

Gemeente Wijdmeren

**Partiële herziening Bestemmingsplan
Plassengebied Loosdrecht 2013
Nieuw-Loosdrechtsedijk 225-237**

19 oktober 2017

Toelichting, regels en verbeelding

Kenmerk 1696-37-T02

Projectnummer 1696-37

Toelichting

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
1.1.	Aanleiding	1
1.2.	Ligging plangebied	1
1.3.	Geldend bestemmingsplan	1
2.	Bestaande situatie	3
2.1.	Huidige situatie	3
3.	Beleidskader	4
4.	Planologische en milieutechnische randvoorwaarden	5
4.1.	Algemeen	5
5.	Juridische planbeschrijving	6
5.1.	Algemeen	6
5.2.	De partiële herziening	6
6.	Uitvoerbaarheid	7
6.1.	Economische uitvoerbaarheid	7
6.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	7

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Op de percelen Nieuw-Loosdrechtsedijk 225-237 staan 7 woningen. In het op 7 juli 2016 vastgestelde bestemmingsplan Plassengebied Loosdrecht 2013 is dit ensemble opgenomen met de aanduiding "maximum aantal wooneenheden". Het maximum aantal is foutief gesteld op 8 woningen. Pas na de vaststelling van het bestemmingsplan is deze fout ontdekt.

De gemeente is voornemens het bestaande aantal woningen (opnieuw) vast te leggen in het bestemmingsplan. Als eerste stap heeft de gemeenteraad daarom op 27 oktober 2016 een voorbereidingsbesluit genomen. Dit besluit bevriest de situatie voor één jaar. Binnen dat jaar zal de gemeente een nieuw bestemmingsplan dienen vast te stellen waarin het gewenste aantal woningen wordt vastgelegd.

De voorliggende partiële herziening van het bestemmingsplan voorziet in de gewenste aanpassing. De juridisch-planologische regeling wordt op deze wijze in overeenstemming gebracht met de feitelijke situatie.

Afbeelding 1: Ligging plangebied in groter verband.



1.2. Ligging plangebied

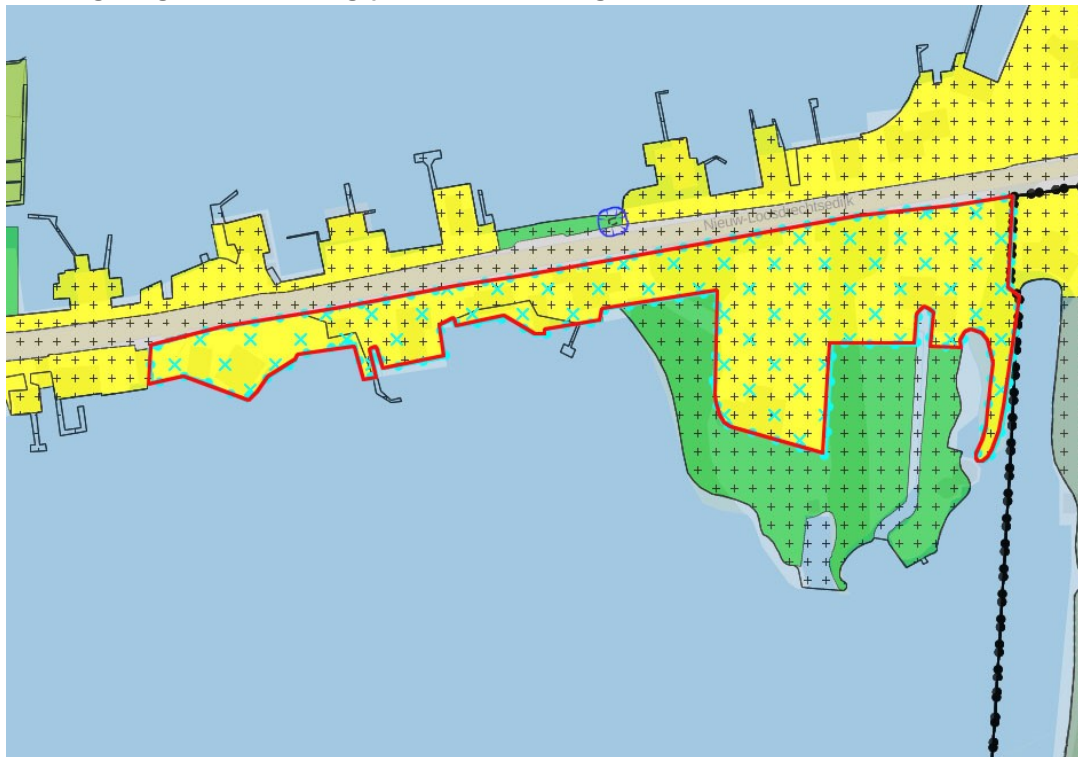
Het plangebied, dat wordt begrensd conform het voorbereidingsbesluit, zie afbeelding 2) ligt aan de zuidkant van de Nieuw-Loosdrechtsedijk in het buurtschap Boomhoek (zie afbeelding 1). De Nieuw-Loosdrechtsedijk is de doorgaande weg van Nieuw-Loosdrecht naar Muyevelt. Aan de zuidzijde ligt de Breukeleveensche- of Stille Plas.

1.3. Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan "Plassengebied Loosdrecht 2013" dat op 7 juli 2016 door de gemeenteraad van Wijdmeren is vastgesteld. In dat bestemmingsplan heeft

het gebied de bestemming "Wonen". De aanduiding "maximum aantal wooneenheden" regelt dat er 8 woningen mogen worden gerealiseerd. Daarnaast heeft het perceel de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie 4". Op grond van deze bestemming dient bij bodemingrepen vanaf 2.500 m² archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden.

Afbeelding 2: Vigerend bestemmingsplan met voorbereidingsbesluit binnen rode contour.



2. Bestaande situatie

2.1. Huidige situatie

Binnen het plangebied Nieuw-Loosdrechtsedijk 225-237 zijn 7 ruime woningen gesitueerd. Aan de voorzijde wordt het perceel ontsloten op de Nieuw-Loosdrechtsedijk Achter de woonpercelen bevindt zich de Breukeleveensche- of Stille Plas.

Het voorliggende plan beoogt de huidige situatie vast te leggen.

3. Beleidskader

Het beleidskader dat is beschreven in het bestemmingsplan Plassengebied Loosdrecht 2013 is onverminderd van kracht op dit plangebied. Doordat dit plan geen nieuwe ontwikkelingen toestaat wordt korthedshalve verwezen naar de beschrijving van het beleidskader in het bestemmingsplan Plassengebied Loosdrecht 2013.

4. Planologische en milieutechnische randvoorwaarden

4.1. Algemeen

De neerwaartse aanpassing van toegestane aantal woningen heeft geen gevolgen voor het huidige gebruik van de gronden en de in de omgeving aanwezige waarden. Het feit dat de huidige situatie wordt vastgelegd en er geen nieuwe woning kan worden ontwikkeld heeft tot gevolg dat er geen nadere beschouwing nodig is van de planologische en milieutechnische randvoorwaarden.

5. Juridische planbeschrijving

5.1. Algemeen

Vanaf 1 januari 2010 is het toepassen van de digitale standaarden verplicht. Vanaf 1 juli 2013 dient hiervoor het rapport Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP-2012) te worden toegepast. Deze standaard is voor het onderhavige plan toegepast.

5.2. De partiële herziening

Het plan geeft de bestemming en de bebouwingmogelijkheden van de gronden aan. Het plangebied omvat (een deel van) de percelen Nieuw-Loosdrechtsedijk 225-237.

In artikel 1 worden de gebruikte begrippen beschreven, zoals het plan, het bestemmingsplan en het bestemmingsplan Plassengebied Loosdrecht 2013.

In artikel 2 is de verhouding tussen de partiële herziening en het bestemmingsplan vastgelegd. De regels behorende bij het vigerende bestemmingsplan zijn onverminderd van toepassing voor het voorliggende plan. In feite is de "waarde" die ter plaatse aan de aanduiding "maximum aantal wooneenheden" wordt gegeven in het digitale bestand de enige wijziging die wordt aangebracht.

Artikel 3 en 4 regelen respectievelijk de verplichte teksten met betrekking tot dubbeltelregel en overgangsrecht.

6. Uitvoerbaarheid

6.1. Economische uitvoerbaarheid

Het plan wordt opgesteld in opdracht van de gemeente. Het plan leidt niet tot bouwactiviteiten en er is naar verwachting geen recht op planschade. Gesteld kan worden dat het bestemmingsplan financieel uitvoerbaar is. Derhalve hoeft geen exploitatieplan vastgesteld te worden bij vaststelling van deze partiële herziening van het bestemmingsplan door de raad van de gemeente Wijdemeren.

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van het wettelijk vooroverleg wordt het voorontwerp verzonden aan de gebruikelijke instanties. De samenvatting en de beantwoording hiervan wordt te zijner tijd in een separate notitie verwerkt.

6.3. Vaststellingsprocedure

Het ontwerp van de herziening van het bestemmingsplan is op 26 april 2017 gepubliceerd en heeft met ingang van 27 april 2017 gedurende zes weken ter visie gelegen. Gedurende deze termijn zijn de vooroverleg partners (verplicht overleg ex artikel 3.1.1 Bro) in de gelegenheid gesteld een reactie te geven. Er zijn instemmende vooroverlegreacties ontvangen. Deze leiden niet tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

Wel zijn tijdens de termijn twee zienswijzen ontvangen. De zienswijzen richten zich niet op de voorgenomen wijziging van getal 8 naar 7, maar tegen het feit dat de woning Nieuw-Loosdrechtsedijk 227 voor een klein deel buiten de bestemming Wonen is gelegen en bij de woning Nieuw-Loosdrechtsedijk 237 de grens tussen Wonen en Water niet overeenkomstig de bestaande situatie is weergegeven. Nu de herziening hier niet op ziet zijn de zienswijzen niet-ontvankelijk. Overeenkomstig het gemeentelijke beleid worden de indieners van de zienswijze in een dergelijk geval niet uitgenodigd voor de hoorcommissie. Inhoudelijk zijn de ingekomen zienswijzen correct en zijn deze ambtshalve worden meegenomen.