

Structuurvisie Wijdmeren

Inleiding

Wijdmeren is een fraaie gemeente met veel natuur. Veel van het buitengebied bestaat uit water: plassen, kanalen, vaarten, sloten, poelen, plas/drasgebieden, alles is aanwezig. De rust en ruimte, het vele water en groen zijn factoren waaraan de gemeente haar identiteit ontleent. Ook het bebouwde deel heeft kenmerken die aantrekkelijk zijn. De vele (gemeentelijke) monumenten, de monumentale buitenplaatsen, het zijn affiches waarmee de gemeente verder kan.

Deze kwalificaties dragen ertoe bij dat niet alles qua ontwikkeling mogelijk is en vragen een zekere behoedzaamheid bij het toelaten van ontwikkelingen waarvoor wel beleidsruimte is. Dit weerspiegelt zich in het beleid van de hogere overheden. Zo is in het streekplan nagenoeg het hele grondgebied tot de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur aangewezen. Grote delen daarvan vallen onder de Natura 2000, de uitwerking van het Rijk van de Natuurbeschermingswet. Verder is bijna de gehele gemeente gelegen in Het Groene Hart van de Randstad, een van de door het Rijk aangewezen Nationale Landschappen. De oostelijke Vechtplassen met de forten maken deel uit van de Nieuwe Hollandse Waterlinie die op de nominatie staat om op de werelderfgoedlijst van de UNESCO te worden geplaatst. Wijdmeren is gelegen in de zogenaamde Noordvleugel van de Randstad (thans geheten metropoolregio Amsterdam) waarvoor een ontwikkelingsbeeld 2040 is opgesteld. Ook is er door de ligging een relatie met de Noordvleugel Utrecht (NV Utrecht). De NV Utrecht fungeert als een vrijwillige bestuurlijke samenwerking op het gebied van ruimtelijke ordening, verkeer en vervoer en economische ontwikkeling. Deelnemers zijn bestuurders van de provincie Utrecht, de gemeenten Utrecht, Amersfoort en Hilversum, de stadsregio Utrecht (BRU), de gewesten Eemland en Gooi en Vechtstreek

De structuurvisie

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Er verandert daarmee veel in de regelgeving. Zo geeft de nieuwe wet de structuurvisie een prominente rol. Artikel 2.1.1. legt de raad de verplichting op een structuurvisie vast te stellen. In de structuurvisie moet de gemeente haar ambities beschrijven. Een algemene, de gehele gemeente betreffende visie is verplicht, een visie op onderdelen is facultatief. Voor bepaalde aspecten kan namelijk een specifieke structuurvisie worden opgesteld, maar dit is dus niet verplicht.

De wet zoals die tot 1 juli 2008 gold, kende geen structuurvisie, maar wel het structuurplan waarin de toekomstige ontwikkeling van de gemeente werd aangegeven. Het was niet verplicht een structuurplan te hebben.

De structuurvisie is het richtinggevende beleidsdocument op lokaal niveau waarin voor overheden, maatschappelijke organisaties, private partijen en burgers duidelijk wordt welk ruimtelijk beleid de gemeente nastreeft. Het beleid wordt vervolgens vastgelegd in een bestemmingsplan met regels voor de bestemming en het gebruik van grond en gebouwen. Bestemmingsplannen die na de structuurvisie worden opgesteld, zijn derhalve geënt op de visie.

De structuurvisie is voor de gemeente bindend, het bestemmingsplan is voor een ieder bindend.

De structuurvisie is grotendeels vorm- en procedurevrij, dat wil zeggen dat er weinig wettelijke eisen worden gesteld aan de inhoud en dat er een lichte procedure moet worden

gevolgd. Er is geen goedkeuring van een andere overheid nodig en er is geen mogelijkheid tot bezwaar en beroep.

De Wro bevat geen regels betreffende de looptijd of geldingsduur van een structuurvisie.

Opzet structuurvisie

In de structuurvisie worden keuzes gemaakt over de gewenste ruimtelijke ontwikkeling op de lange termijn op hoofdlijnen. Deze hoofdlijnen kunnen op drie abstractieniveaus worden weergegeven:

1. globaal, hierin staan beleidsuitspraken centraal zonder de ruimtelijke vertaling;
2. richtinggevende beleidsuitspraken, vertaald naar ruimtelijke principes op hoofdlijnen zoals scheiding of verweving van functies, aanbrengen zoneringen, aangeven zoekgebieden, aangeven ontwikkelingsrichtingen;
3. concreet, hierin staat centraal de toedeling van functies of combinaties daarvan aan concrete gebieden. Deze vorm staat het dichtst bij het bestemmingsplan.

Mengvormen van deze drie zijn ook mogelijk.

Qua inhoud is het opnemen van een uitvoeringsparagraaf verplicht. Hierin wordt de manier beschreven waarop de visie wordt verwezenlijkt. Ook moet aandacht worden besteed aan de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij het opstellen van de visie zijn betrokken.

Waarvoor is een structuurvisie nodig?

Afgezien van de wettelijke verplichting tot het vaststellen van een structuurvisie, verschaft deze de gemeente een aantal besturingsinstrumenten.

In de nieuwe wet is een afdeling gewijd aan de grondexploitatie. Afdeling 6.4 maakt het mogelijk grondexploitatieplannen op te stellen. Artikel 6.13 lid 6 stelt dat de bovenplanse kosten voor meerdere locaties of voor gedeelten daarvan in de exploitatieopzet kunnen worden opgenomen in de vorm van een fondsbijdrage. Bovenplans betekent dat de kosten in het ene exploitatiegebied worden gemaakt, terwijl de voorzieningen op grond van de drie criteria profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit ook van nut zijn voor andere exploitatiegebieden. De wet staat dit alleen toe indien er voor deze locaties of gedeelten daarvan een structuurvisie is vastgesteld, die aanwijzingen geeft over de bestedingen die ten laste van een fonds kunnen komen. De structuurvisie vormt daarmee een belangrijke onderligger voor exploitatieplannen.

Daarnaast bepaalt artikel 6.24, eerste lid, dat in een overeenkomst over grondexploitatie alleen bepalingen in de overeenkomst kunnen worden opgenomen inzake financiële bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen als daarvoor een basis is in een vastgestelde structuurvisie. Onder het begrip 'ruimtelijke ontwikkelingen' kunnen de aanleg van maatschappelijke functies geschaard worden. De Memorie van Toelichting op de wet geeft als voorbeeld een bijdrage voor regionaal groen. Het opnemen in grondexploitatiecontracten van bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen die op locatieniveau niet geheel voldoen aan de criteria voor kostenverhaal, maar op een hoger schaalniveau wel in verband staan met de locatieontwikkeling, zoals bijdragen aan een fonds voor regionaal groen, krijgt een wettelijk basis.

Om een bestemmingsplan of projectbesluit vast te stellen en uit te voeren, kent de Wet voorkeursrecht gemeenten de mogelijkheid een voorkeursrecht te vestigen voordat er een

bestemmingsplan is en wel op basis van een structuurvisie. Daarvoor moet de structuurvisie in ieder geval aanwijzingen bevatten voor de bestemming.

De structuurvisie kan ook dienst doen als ruimtelijke onderbouwing voor projectbesluiten en het verlenen van ontheffingen.

Structuurvisie voor Wijdemeren

Wij stellen ons het volgende voor:

De grondgedachte van de structuurvisie zal zijn: beheerste ontwikkeling met behoud van het goede. Dit betekent aandacht voor kwaliteit bij de versterking of uitbreiding van het goede. Kwaliteit gaat boven kwantiteit. Dat kan soms consolidatie betekenen en soms geringe groei. De structuurvisie zal zoveel mogelijk op het niveau zijn van richtinggevende beleidsuitspraken, om de nodige flexibiliteit te hebben bij het vertalen in een later op te stellen bestemmingsplan.

De structuurvisie zal dus globaal van opzet zijn, daarbij het ruimtelijk beleid op hoofdlijnen weergeven maar wel helder zijn in de doelstellingen. Deze worden verwoord in de uitvoeringsparagraaf.

Er is een aantal beleidstukken en onderzoeken uitgebracht waarvan delen als bouwsteen kunnen worden gebruikt. Te denken valt daarbij aan de visie Recreatie en Toerisme, de Woonvisie Wijdemeren, de detailhandelsvisie en de beleidsregel landgoederen.

Daarnaast is het volgende van belang.

Momenteel loopt er een aantal projecten binnen de gemeente die niet passen in de geldende bestemmingsplannen. Sommige zijn buiten de rode contouren van het streekplan gesitueerd. Deze projecten zijn divers in omvang en verkeren in verschillende stadia van wording. Er is hierover contact geweest met gedeputeerde staten. Dit college heeft aangegeven dat er, alvorens met succes een beroep kan worden gedaan op provinciale medewerking, een samenhangende ruimtelijke visie moet worden opgesteld. De op 15 december 2008 door Provinciale Staten vastgestelde 'Provinciale verordening Noord-Holland 2009' verplicht zelfs bij ruimtelijke plannen in het landelijk gebied een beeldkwaliteitsplan op te stellen.

In een beeldkwaliteitsplan worden de uiterlijke kenmerken van de ruimte die men wil behouden of ontwikkelen benoemd en in kaart gebracht: belevingsaspecten van openbare ruimten, architectonische kwaliteit en cultuurhistorische kenmerken. Voordelen van een beeldkwaliteitsplan zijn onder andere bewustwording van het ruimtelijk potentieel, sturing op kwaliteit en vergroting van het maatschappelijk draagvlak voor ruimtelijke plannen.

Wij willen samenhang laten aanbrengen tussen de diverse beeldkwaliteitsplannen, waaruit een Wijdemeerse eigenheid spreekt.

Er kan sprake zijn van het projecteren van ontwikkelingen in gebieden die aangewezen zijn tot Natura- 2000- gebieden. Daarvoor moet ingevolge het bepaalde in de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage een plan-MER worden opgesteld. Wij achten het niet noodzakelijk dat de structuurvisie hierop moet wachten. De visie zal zo globaal van opzet zijn dat de voor een plan-MER benodigde gegevens op het moment van vaststelling nog niet bekend zijn. In de implementatiefase van een concrete ontwikkeling zal de MER aan de orde komen.

De projecten

De projecten die in aanmerking komen zijn:

- Heerlijkheid 't Groene Woud

- J.B. Plein
- Overmeer sportvelden
- Automuseum aan de Oud-Loosdrechtsedijk

Projecten die wel van belang zijn maar binnen de rode contour liggen, zijn:

- Unilever-terrein
- Gemeentewerf Loosdrecht
- Godelindehof
- Arnoud Voetlaan
- Kerklaan (Anthoniusschoolterrein)
- Ter Sype.

Heerlijkheid 't Groene Woud is de ontwikkeling van hoogwaardige woonbebouwing in een parkachtige omgeving in de vorm van een heerlijkheid buiten de rode contour van Kortenhoef. Woningbouw moet de sanering van de voormalige vuilstort in het gebied mede bekostigen. Samen met ING en de Vereniging Natuurmonumenten werkt de gemeente aan een Masterplan waarin de stedenbouwkundige uitgangspunten vorm worden gegeven. Het aantal te bouwen woningen is nog niet duidelijk, maar zal naar verwachting rond de 100 zijn.

JB Plein betreft een principeverzoek dat voorziet in het verplaatsen van een boerderij aan het Juliana-Bernhardplein 6 in Nederhorst den Berg naar een locatie langs de Torenweg, zo dicht mogelijk bij de bestaande bebouwing. Over de keuze van de nieuwe locatie heeft de gemeente nog geen uitspraak gedaan. Op deze wijze wordt een einde gemaakt aan de planologisch minder gewenste situatie van een veehouderij nabij een woonkern en wordt de weg vrijgemaakt voor de bouw van 6 woningen buiten de rode contour van Nederhorst den Berg.

Overmeer Zuid is de nieuwe, in voorbereiding zijnde woonwijk aan de zuidkant van Nederhorst den Berg. In het plangebied zijn sportvelden en een boerderij gesitueerd die verplaatst moeten worden naar een locatie buiten de rode contour. Er is dan ruimte voor maximaal 163 woningen.

Het automuseum is een particuliere ontwikkeling aan de Oud-Loosdrechtsedijk buiten de rode contour van het streekplan. Het museum zal een unieke collectie oldtimers van het merk Mercedes herbergen. De komst van dit museum zal naar verwachting Loosdrecht op de kaart zetten bij een grote schare autoliefhebbers. Daarmee heeft de gemeente er een seizoensverlengende attractie bij.

Op dit moment valt er over het Unilever-terrein niets naders te vertellen. De voormalige fabriek staat zoals bekend te koop en er zijn nog geen ontwikkelingen te melden. Als er ontwikkelingen zullen plaatsvinden buiten de huidige bedrijfsbestemming, dan is sturing van de ruimtelijke ontwikkeling door het stellen van kaders door de gemeente gewenst.

De gemeentewerf Loosdrecht is een terrein dat na het gereedkomen van de nieuwe werf aan De Kwakel in Kortenhoef een andere functie kan krijgen. Gedacht wordt aan woningbouw.

De ouderenwoningen van het Godelindehof zijn aan vervanging toe en de bibliotheek voldoet eveneens niet meer aan het huidige financiële beleid. Het bibliotheekgebouw zou vervangen kunnen worden door minder omvangrijke huisvesting. Tussen genoemde bebouwing ligt een speelveld. In totaal is dit een interessante nieuwbouwlocatie waarvoor een overkoepelende visie moet worden opgesteld. Voor deze locatie valt te denken aan nieuwbouw ouderenwoningen, nieuwbouw bibliotheek en eventueel een gezondheidscentrum.

Arnoud Voetlaan is een ontwikkeling aan de rand van Ankeveen dat de bouw van 10 woningen en 12 appartementen behelst. Daarvoor worden een leegstaande school en woning gesloopt.

Het project Kerklaan betreft de invulling van een voormalige schoolterrein in Kortenhoef met woningbouw. Hierbij wordt vooral gedacht aan senioren en starters op de woningmarkt.

Voor het plan Ter Syde geldt deze locatie was al opgenomen in het streekplan Utrecht van 1994. Er is een (gedeeltelijk) goedgekeurd globaal bestemmingsplan voor opgesteld. Realisatie is afhankelijk van een herschikking van de banen van het vliegveld Hilversum. Dit brengt met zich mee dat zodra over dit laatste duidelijkheid is, in beeld zal moeten worden gebracht wat de uitgangspunten zijn van woningbouw. Hierbij zal rekening moeten worden gehouden met gewijzigde wet- en regelgeving en de inhoud van gemaakte afspraken, c.q. de exploitatieovereenkomst van 2001 en aanvullende afspraken uit 2004.

Financiële paragraaf

Het maken van de structuurvisie zullen we zoveel mogelijk in eigen beheer doen. Wij willen alleen opdracht geven voor aanvullende werkzaamheden waarvoor geen expertise in huis is. Daarbij valt te denken aan het maken van beeldkwaliteitsplannen en digitaal kaartmateriaal dat voldoet aan de IMRO-2008-standaard. In 2008 is een budget van € 35.000 beschikbaar. Wij denken dat het gehele bedrag in 2009 wordt aangesproken. Wellicht is er voor 2009 een extra budget nodig. In de programmabegroting 2009 staat hiervoor € 15.000 in de investeringsplanning opgenomen, voor 2010 staat nog eens € 45.000 genoteerd. Dekking hiervoor wordt gevonden in de Reserve Bouwgrondexploitatie. Het is de bedoeling om uiterlijk in 2010 de structuurvisie door de raad te laten vaststellen.

Fondsen.

Er zullen fondsen worden ingesteld om daaruit bovenplanse verevening te kunnen faciliteren. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om een:

- VHV- fonds: ingeval de norm van 35% sociale woningbouw niet wordt gehaald, wordt een op de WOZ-waarde gebaseerde bijdrage in het fonds gestort voor compensatie elders;
- Recreatiefonds: indien een recreatiewoonverblijf een woonbestemming krijgt zodat het pand permanent bewoond mag worden, moet de eigenaar een bijdrage storten in het fonds vanwege de meerwaarde die het onroerend goed heeft gekregen en het verlies van een recreatieobject;
- Parkeerfonds: indien een project niet voldoet aan de parkeernormen, moet een bijdrage in het parkeerfonds worden gestort om doorgang te kunnen vinden.

Kredieten.

Het project Heerlijkheid Groenewoud wordt gedragen door ING, VNM en de gemeente. In november 2007 heeft de raad een krediet beschikbaar gesteld van € 80.000,- voor de eerste fase van het project.

Het verplaatsen van de sportvelden maakt onderdeel uit van het project Overmeer Zuid. Voor Overmeer Zuid is een voorbereidingskrediet van € 210.000 beschikbaar gesteld. Hier is het opstellen van een beeldkwaliteitsplan bij inbegrepen.

Voor het project Arnoud Voetlaan is door de raad in 2007 een voorbereidingskrediet van € 81.500 beschikbaar gesteld.

Voor de Kerklaan (herontwikkeling schoolterrein St. Anthonius) is in 2004 een voorbereidingskrediet van € 190.000 beschikbaar gesteld.

In de raadsvergadering van 29 mei 2008 is voor Ter Syde een voorbereidingskrediet van € 150.000 beschikbaar gesteld.

Procedure

- Eerste gedachtewisseling met de commissie Ruimte en Economie aan de hand van deze notitie
- Offertes vragen voor aanvullende werkzaamheden
- Bureaus presentatie laten geven ten overstaan van de commissie R en E
- Opdracht verstrekken, met inachtneming kaders commissie R en E
- Overleg provincie
- Overleg met maatschappelijke organisaties
- Terugkoppeling naar commissie R en E
- Inspraak op conceptstructuurvisie
- Concept eventueel aanpassen
- Vaststelling door de raad en publicatie

Dit is een conceptprocedure; de uiteindelijke procedure kan in overleg met het gekozen adviesbureau worden gewijzigd.

Tijdsbestek

Het streven is een concept in 2009 ter visie te leggen, een en ander is echter afhankelijk van het aanleveren van de beeldkwaliteitsplannen. De afronding door vaststelling van de structuurvisie door de raad kan dan in 2010 plaatsvinden.