

Gemeente Wijdmeren

**Partiële herziening Eilandseweg 14b
te Nederhorst den Berg**

September 2020

Kenmerk 1696-86-T01

Projectnummer 1696-86

Toelichting

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
1.1.	Aanleiding	1
1.2.	Ligging plangebied	1
1.3.	Toekomstige ontwikkeling	2
2.	Bestaande situatie	5
2.1.	Huidige situatie	5
3.	Beleidskader	7
3.1.	Algemeen	7
3.2.	Rijksbeleid	7
3.3.	Provinciaal beleid	9
3.4.	Gemeentelijk beleid	13
4.	Planologische en milieutechnische randvoorwaarden	15
4.1.	Bodem	15
4.2.	Archeologie	15
4.3.	Waterhuishouding en waterparagraaf	16
4.4.	Natuur	16
4.5.	Geluid	18
4.6.	Luchtkwaliteit	20
4.7.	Externe veiligheid	22
4.8.	Bedrijven en milieuzonering	22
5.	Uitvoerbaarheid	25
5.1.	Economische uitvoerbaarheid	25
5.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	25
6.	Juridische planbeschrijving	26
6.1.	Algemeen	26
6.2.	De partiële herziening van het bestemmingsplan	26
7.	Bijlagen	28

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Op de percelen Eilandseweg 14 en 14b te Nederhorst den Berg was vanaf het begin van de 20^e eeuw het bedrijf Blankenvoort gevestigd dat zich onder meer bezighield met zandwinning uit de Loosdrechtse plassen. In de 50er of 60er jaren van de vorige eeuw werd op het perceel een woonboot op een fundering aangebracht. Deze woonboot diende als woonhuis voor de werfbaas. Nadat de bedrijfsactiviteiten zijn gestaakt heeft de woonboot nog tot 2017 als permanente woning dienst gedaan. Het voormalige bedrijfsperceel is inmiddels gesplitst in twee afzonderlijke percelen (vandaar 14 en 14b). Momenteel (najaar 2020) wordt op het perceel Eilandseweg 14 een nieuwe woning gerealiseerd met een oppervlak van circa 230 m².

De nieuwe eigenaar van het perceel is van plan de oude woonboot met bijbehorende bebouwing te slopen en te vervangen door een modern woonhuis dat recht doet aan de kwalitatief hoogwaardige locatie en aansluit op de woning die momenteel wordt gebouwd op het naastliggende perceel. Beide woningen vormen daarmee de definitieve afronding van de bebouwing langs de zuidzijde van de Vecht. Initiatiefnemer heeft de gemeente Wijdmeren daarom verzocht medewerking te verlenen aan het wijzigen van de bestemming naar Wonen. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet daarin.

Afbeelding 1: Ligging plangebied in groter verband.



1.2. Ligging plangebied

Het plangebied ligt aan de Vecht ten zuiden van de aan de overzijde van de Vecht gesitueerde kern Nigtevecht. De locatie ligt nabij de grens met de gemeente Stichtse Vecht en de aansluiting van de Vecht op het Amsterdam-Rijnkanaal.

Op een afstand van ongeveer 140 meter van de huidige woonboot bevindt zich aan de zuid-oostzijde een agrarisch bouwperceel. Ten zuiden van het plangebied zijn aan de Eilandseweg meerdere agrarische bedrijven gevestigd. De afstand van deze bedrijven tot het plangebied bedraagt minimaal 320 en 480 meter.

1.3. Toekomstige ontwikkeling

Voor het woning- en tuinontwerp zijn de aanwezige landschappelijke kwaliteiten geanalyseerd¹. Deze analyse zal leidend zijn bij de toekomstige realisering van het plan.

Het Vechtlandschap wordt gekarakteriseerd door een afwisseling van beslotenheid rond de dijk en open doorzichten op het open polderlandschap en op het water. De Vechtzone vormt een ensemble van landgoederen, bosschages, kleinschalige boomgaarden, rietoevers, bloemrijk grasland en karakteristieke bebouwing, die zich door het open veenweide gebied slingert. Het contrast tussen beslotenheid en openheid, en tussen de kleinschaligheid rond de dijk en de weidsheid in de polders, is daarom uitgangspunt geweest voor het plan.

Bij de indeling van het perceel en de situering van de woning op het perceel wordt uitgegaan van deze aanwezige kwaliteiten. De landschappelijke ingrediënten van de Vechtzone worden op het perceel samengebracht zodat ze optimaal tot hun recht komen. Op deze wijze loopt het Vechtlandschap op een natuurlijke manier door.

In de directe omgeving van het perceel Eilandseweg 14b komt zowel een bouwrichting haaks op de Vecht als parallel aan de Vecht voor. De afwisseling tussen haaks en parallel is karakteristiek maar altijd is de richting van de Vecht leidend bij de bouwrichting. Dit is dan ook het uitgangspunt geweest voor het structuurontwerp van de nieuwe woning. Daarbij zal de woning iets meer naar het zuidwesten worden verschoven in verhouding tot de bestaande situering van de woonboot.

¹ Jeroen Hamers Landschapsarchitectuur, Landschappelijke analyse & toelichting tuin- en landschapsontwerp, 22 september 2020.

Het ontwerp² zorgt voor een aantrekkelijk beeld; zowel vanaf de dijk als vanaf het water. Doorzichten naar het perceel en doorzichten vanaf de dijk naar de Vecht worden ondersteund door de inrichting van het perceel.

Parkeren

Het realiseren van een woning kan slechts worden toegestaan indien wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernormen. Op basis van de "Beleidsregel parkeernormen van de gemeente Wijdmeren 2015" zijn de kengetallen toegepast en is de parkeerbehoefte van het plan bepaald. Daarbij is uitgegaan van de parkeernormen voor het landelijk gebied en de functie Wonen.

<i>Functie</i>	<i>Norm</i>	<i>Aantal</i>	<i>Totaal pp</i>
eengezinswoning	2,6	1	2,6

Ten behoeve van het plan dienen (afgerond) 3 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. Gelet op de omvang van de kavel en het opgestelde inrichtingsplan is het geen enkel probleem om het gewenste aantal parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren.

Geconcludeerd kan worden dat het plan voldoet aan de "Beleidsregel parkeernormen van de gemeente Wijdmeren 2015".

² Jeroen Hamers Landschapsarchitectuur, Schetsontwerp woonhuis, tuin- en landschap, 22 september 2020.

2. Bestaande situatie

2.1. Huidige situatie

Nederhorst den Berg is al vanaf de Romeinse tijd een vestigingsplaats aan de Vecht en heeft historische gebouwen en structuren, zoals het kasteel van de heerlijkheid Nederhorst ontstaan in de vroege middeleeuwen. De Willibrordkerk, gebouwd op een terp, stamt uit de periode 700-800 na Christus. Het dorp behoort daarmee tot de oudste nederzettingen langs de Vecht. In de 17e eeuw is de Reevaart, genoemd naar graaf Gerard van Rheede, gegraven als korte verbinding in een meander van de rivier. Gelegen tussen veengebieden en veenplassen is het niet vreemd dat de meeste inwoners van Nederhorst den Berg eeuwenlang werk vonden in de veenderij, het hoepelbuigen en de rietsnijderij. Aan het einde van de 19e eeuw is de opkomst van wasserijen te danken aan het schone Vechtwater. Nederhorst den Berg werd een belangrijk wasserijcentrum.

Het landelijke gebied bestaat uit gecultiveerde stroomruggen, komgronden, veenweiden en veenplassen. De basis van het huidige cultuurlandschap is een natuurlijk veenmoeras met veenstromen. Het veenmoeras ontstond rond 4.000 jaar voor Christus doordat de zee zich terugtrok, en er zoete binnenzeeën achterbleven die langzaam veranderden in moeras- en watervegetatie. Uit de vegetatie ontstond op grote schaal het Hollandveen. De veenstromen in het gebied ontwikkelden zich tot de rivieren. Eén van deze rivieren was de Vecht.

Het landschap in deze streek is in hoge mate beïnvloed en gevormd door de mens. Akkerbouw was de belangrijkste bron van inkomsten, direct na de ontginning. De grond werd bruikbaar gemaakt voor akkerbouw (en veeteelt). Hierbij werd de zogenaamde 'droge vervening' toegepast.

Momenteel zijn bijna alle aanwezige bedrijven in de Horn- en Kuijerpolder veehouderijen. De bedrijfsgebouwen bevinden zich aan de rand van de polder aan de Eilandseweg, de Torenweg en de Reeweg. Het landschap van de Horn- en Kuijerpolder wordt daardoor voornamelijk bepaald door de agrarische sector. Langs de Vecht komen op diverse plaatsen concentraties voor met diverse functies zoals Wonen of bedrijven. Meestal is de bebouwing aan de polderzijde gerealiseerd. In enkele gevallen is daarbij echter ook sprake van bebouwing aan de Vechtzijde van de weg, zoals het geval is op het perceel Eilandseweg 14b.

Het voorliggende plangebied bestaat uit het kadastrale perceel: sectie A, nummer 2417 dat een oppervlak heeft van 2.822 m².

In de huidige toestand is het plangebied grotendeels onbebouwd en ingericht als tuin (zie afbeelding 2 en 3). Langs de Vecht en in de nabijheid van de entree van het perceel bevindt zich de bebouwing. De woonboot is daarbij aan de Vechtzijde gesitueerd, de garage aan de zijde van de Eilandseweg.

Afbeelding 3: Situatie perceel Eilandseweg 14b (rode contour).



Afbeelding 4: Entree perceel Eilandseweg 14b (woonboot op de achtergrond).



3. Beleidskader

3.1. Algemeen

In een groot aantal internationale, nationale, provinciale en gemeentelijke plannen en besluiten worden randvoorwaarden en uitgangspunten vermeld die van belang kunnen zijn voor het gebied. In de navolgende paragrafen wordt in het kort ingegaan op de plannen en besluiten, voor zover deze van belang zijn voor onderhavig plan.

3.2. Rijksbeleid

Op 13 maart 2012 heeft de Minister van Infrastructuur en Milieu het vaststellingsbesluit van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) ondertekend. Daarmee is het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid zoals uiteengezet in de SVIR van kracht geworden.

Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland door een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Om dit te bereiken, brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat (burgers en bedrijven), laat het meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...') en komt de gebruiker centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Het Rijk richt zich daarbij op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de belangen voor Nederland als geheel, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer (waaronder buisleidingen), energie en natuur, als ook ondergrond en ruimte voor militaire activiteiten. Ook waterveiligheid en milieukwaliteit (lucht, geluid, bodem, water en externe veiligheid) horen daarbij, evenals de bescherming van ons werelderfgoed (zoals de Waddenzee en de Nieuwe Hollandse Waterlinie).

Buiten de nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Het Rijk gaat zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten zitten en laat verstedelijkings- en landschapsbeleid over aan de provincies en gemeenten. De gemeente is in dat opzicht de overheid die het dichtst bij de burger staat en zorg draagt voor een veilige en leefbare woon- en werkomgeving. In het ruimtelijk domein gaat het om de ruimtelijke ontwikkeling van stad en platteland in brede zin, waarbij onder meer belangen ten aanzien van mobiliteit, milieu, natuur, water, economie en wonen worden afgewogen. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei geënt op het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen.

Uitgangspunt is dat de ruimte zorgvuldig wordt benut en overprogrammering wordt voorkomen. In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen. De ladder voor duurzame verstedelijking is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten

waardoor de ruimte bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen in stedelijke gebieden optimaal benut wordt. Op grond van de definitie³ van "stedelijke ontwikkeling" en jurisprudentie daarover kan de wijziging van de woonboot voor permanente bewoning naar een nieuwe woning niet aangemerkt worden als stedelijke ontwikkeling. Op de nu voorliggende ontwikkeling is de ladder dan ook niet van toepassing.

Het plan past daarmee binnen de beleidsuitgangspunten van de SVIR.

3.2.1. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is eind december 2011 met uitzondering van enkele onderdelen in werking getreden. Het Barro omvat regels waar ruimtelijke plannen aan moeten voldoen voor alle ruimtelijke rijksbelangen die een juridische vertaling dienen te krijgen in bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, nationale landschappen, de Ecologische Hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee.

In titel 2.13. (Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde) van het Barro is de Nieuwe Hollandse Waterlinie aangewezen als erfgoed van uitzonderlijke universele waarde. Bij provinciale verordening dienen de kernkwaliteiten te worden uitgewerkt en geobjectiveerd. De locatie Eilandseweg 14b valt binnen de Nieuwe Hollandse waterlinie. De wijziging van de woonboot voor permanente bewoning naar een nieuwe woning heeft geen nadelige gevolgen voor de kernkwaliteiten van de Nieuwe Hollandse Waterlinie, mits wordt aangesloten op de landschapelijke karakteristiek zoals het versterken van (de beleving van) openheid en een heldere positie ten opzichte van de ruimtelijke dragers (verwezen wordt naar paragraaf 3.3.2).

³ Een stedelijke ontwikkeling is volgens artikel 1.1.1, sub 1i van het Besluit ruimtelijke ordening een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Afbeelding 5: Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde volgens het Barro.



3.3. Provinciaal beleid

3.3.1. Omgevingsvisie Noord-Holland 2050

Op 19 november 2018 hebben de Provinciale Staten van Noord-Holland de Omgevingsvisie NH2050 vastgesteld. Hierin staat de visie op de fysieke leefomgeving beschreven. De eerste stap in de uitwerking van de Omgevingsvisie is inmiddels gezet in het opstellen van een Omgevingsverordening die de huidige PRV gaat vervangen. Ook werkt de provincie Noord-Holland aan de borging van de Omgevingsvisie in programma's voor de kortere termijn.

De provincie wil balans tussen economische groei en leefbaarheid. Dit betekent dat in heel Noord-Holland een basiskwaliteit van de leefomgeving wordt gegarandeerd. Er zijn randvoorwaarden geformuleerd hoe om te gaan met klimaatverandering. De provincie ontwikkelt zoveel

mogelijk “natuurinclusief” en met behoud van (karakteristieke) landschappen, clustert ruimtelijke economische ontwikkelingen rond infrastructuur en houdt rekening met de ondergrond.

In de visie zijn 5 bewegingen met ontwikkelprincipes beschreven voor de ontwikkeling van de leefomgeving.

1. Dynamisch schiereiland. Hierin is het benutten van de unieke ligging van Noord-Holland, te midden van water, leidend.
2. Metropool in ontwikkeling. Hierin wordt beschreven hoe de Metropoolregio Amsterdam steeds meer als één stad functioneert.
3. Sterke kernen, sterke regio's, gaat over de ontwikkeling van centrumgemeenten die de gehele regio waarin ze liggen vitaal houden.
4. Nieuwe energie, benut de economische kansen van de energietransitie.
5. Natuurlijk en vitaal landelijke omgeving, staan het ontwikkelen van natuurwaarden en een economisch duurzame agrarische sector centraal.

De provincie richt zich uitdrukkelijk op ruimtelijke vraagstukken die op regionale en bovenregionale schaal spelen en/of gevolgen hebben. Daarvan is in het onderhavige geval geen sprake.

3.3.2. Provinciale Ruimtelijke Verordening

Op 3 februari 2014 hebben Provinciale Staten de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) vastgesteld. Naar aanleiding van nieuwe wetgeving en/of provinciaal beleid wordt de PRV regelmatig aangepast. Op 12 december 2016 hebben PS een wijziging van de Provinciale Ruimtelijke Verordening vastgesteld. Deze wijziging trad op 1 maart 2017 in werking. Op 20 december 2016 hebben Gedeputeerde Staten bovendien besloten om de kaarten van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) uit het Natuurbeheerplan 2017 op te nemen in de PRV. In de PRV heet dit Ecologische Hoofdstructuur. De verordening schrijft voor waaraan de inhoud van (gemeentelijke) bestemmingsplannen, projectbesluiten en beheersverordeningen moeten voldoen. De laatste wijziging van de PRV is op 14 januari 2019 door Provinciale Staten vastgesteld. In deze wijziging zijn onder andere de artikelen met betrekking tot Kleinschalige ontwikkeling, Natuurnetwerk Nederland en Strandzonerings aangepast. De gewijzigde PRV is op 1 februari 2019 in werking getreden.

Weidevogelleefgebied

Volgens artikel 25 lid 1a voorziet een bestemmingsplan dat betrekking heeft op weidevogelleefgebieden, zoals op de digitale verbeelding aangegeven, niet in de mogelijkheid van nieuwe bebouwing, anders dan binnen een bestaand bouwblok of een uitbreiding daarvan. Aangezien het nu voorliggende plan buiten het weidevogelleefgebied is gesitueerd wordt voldaan aan de PRV.

Nieuwe Hollandse Waterlinie en Stelling van Amsterdam

Een bestemmingsplan mag uitsluitend voorzien in nieuwe functies en uitbreiding van de bebouwing van bestaande functies voor zover deze de kernkwaliteiten van de erfgoederen met uitzonderlijke universele waarde behouden of versterken. De PRV geeft aan dat het perceel Eilandseweg 14b is gesitueerd binnen de Stelling van Amsterdam en de Nieuwe Hollandse Wa-

terlinie. Het gedeelte van het perceel waarop de nieuwe woning dient te worden gerealiseerd valt daarbij binnen de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Stelling van Amsterdam. Het onbebouwde deel van het perceel aan de westzijde behoort tot alleen tot de Stelling van Amsterdam.

Afbeelding 6: Unesco gebieden (fragment).

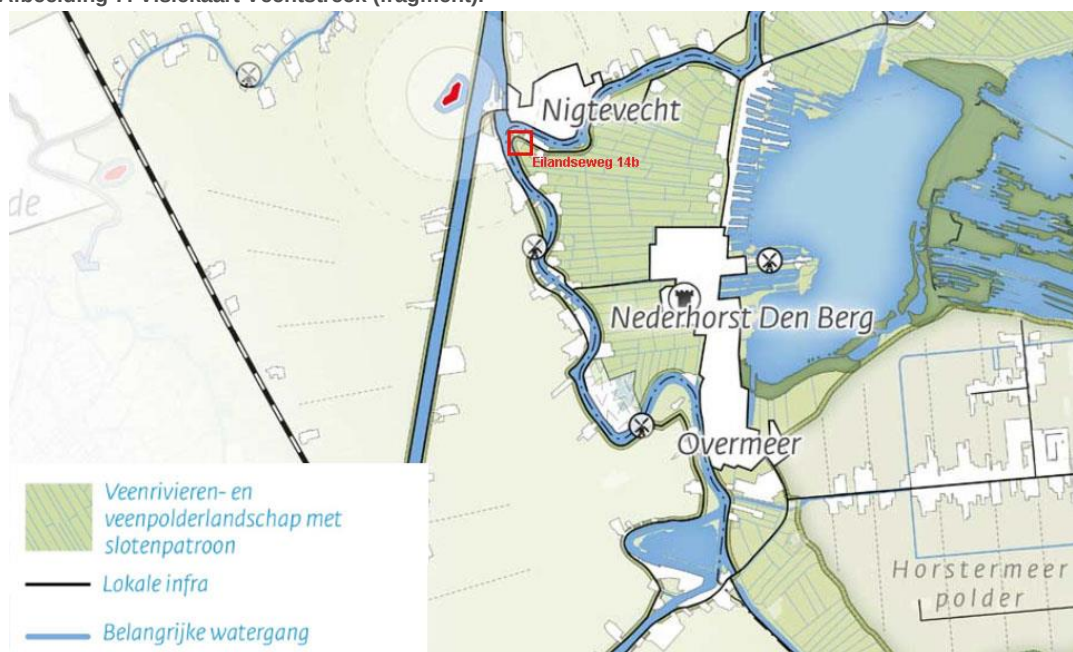


Voor de gronden gelegen binnen de in artikel 20 genoemde erfgoederen van uitzonderlijke universele waarden dienen in het ruimtelijk plan regels te worden opgenomen ten behoeve van het behoud of versterking van de kernkwaliteiten van de erfgoederen van de uitzonderlijke universele waarde, zoals omschreven in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie. Het plangebied valt binnen het ensemble Vechtstreek. Op de overzichtskaart van dit ensemble zijn geen specifieke aspecten aangegeven ter plaatse van de locatie Eilandseweg 14b (zie afbeelding 7).

De algemene ambitie binnen het ensemble Vechtstreek is om ruimtelijke ontwikkelingen:

- bij te laten dragen aan het zichtbaar en herkenbaar houden van de landschappelijke karakteristiek
- bij te laten dragen aan het versterken van (de beleving van) openheid en
- helder te positioneren ten opzichte van de ruimtelijke dragers.

Afbeelding 7: Visiekaart Vechtstreek (fragment).



Daarnaast gelden ambities en ontwikkelprincipes. Het voorliggende plan beoogt slechts de niet doelmatige woonboot te vervangen door een reguliere woning. Hieronder volgt een overzicht van de bruikbare (ontwikkel)principes:

- de karakteristiek van het veenrivierenlandschap met uitwaaiierende lijnen en het veenpolderlandschap met plassen en evenwijdige lijnen is leidend;
- sluit aan bij de Vecht als ruimtelijke drager in het open landschap.

Het voorliggende plan betreft geen ruimtelijke ontwikkeling maar houdt rekening met deze (ontwikkel)principes door

- het handhaven van de bebouwing binnen het verkavelingspatroon;
- het contrast tussen de relatief dicht begroeide ruimtelijke dragers (linten, rivieren) en de overwegend open polders blijft behouden;
- de korrelgrootte van de woning verandert nauwelijks en is afgestemd op de typen bebouwing die voorkomen langs de Vecht;
- de bebouwing laat het dijkprofiel intact.

Geconcludeerd kan worden dat wordt voldaan aan artikel 15 (ruimtelijke kwaliteitseis) omdat rekening wordt gehouden met de ambities en ontwikkelprincipes van het toepasselijke ensemble.

Natuurnetwerk Nederland

Uitgangspunt van de PRV is onder meer om aantasting van de ecologische hoofdstructuur en aardkundige waarden te voorkomen.

Indien een gebied binnen Het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige ecologische hoofdstructuur, is gesitueerd mogen op grond van artikel 19 van de PRV geen nieuwe bestemmingen en regels worden opgenomen die omzetting naar de natuurfunctie onomkeerbaar belemmeren en de wezenlijke kenmerken en waarden van de NNN significant aantasten. Het plangebied ligt niet binnen het gebied dat is aangeduid als NNN.

Aardkundige waarden

Voor gebieden die als aardkundig waardevol gebied zijn aangemerkt, geldt op grond van artikel 8 van de PRV dat in de toelichting van een bestemmingsplan moet worden aangegeven in hoeverre rekening is gehouden met de in het gebied voorkomende bijzondere aardkundige waarden. Het plangebied ligt niet binnen een gebied met aardkundige waarden.

Conclusie

De woning die in dit plan mogelijk wordt gemaakt, ligt buiten het bestaand stedelijk gebied. Het plan past binnen het provinciaal beleid zoals geformuleerd in de Omgevingsvisie en de regels uit de PRV.

3.4. Gemeentelijk beleid

3.4.1. Structuurvisie Wijdmeren

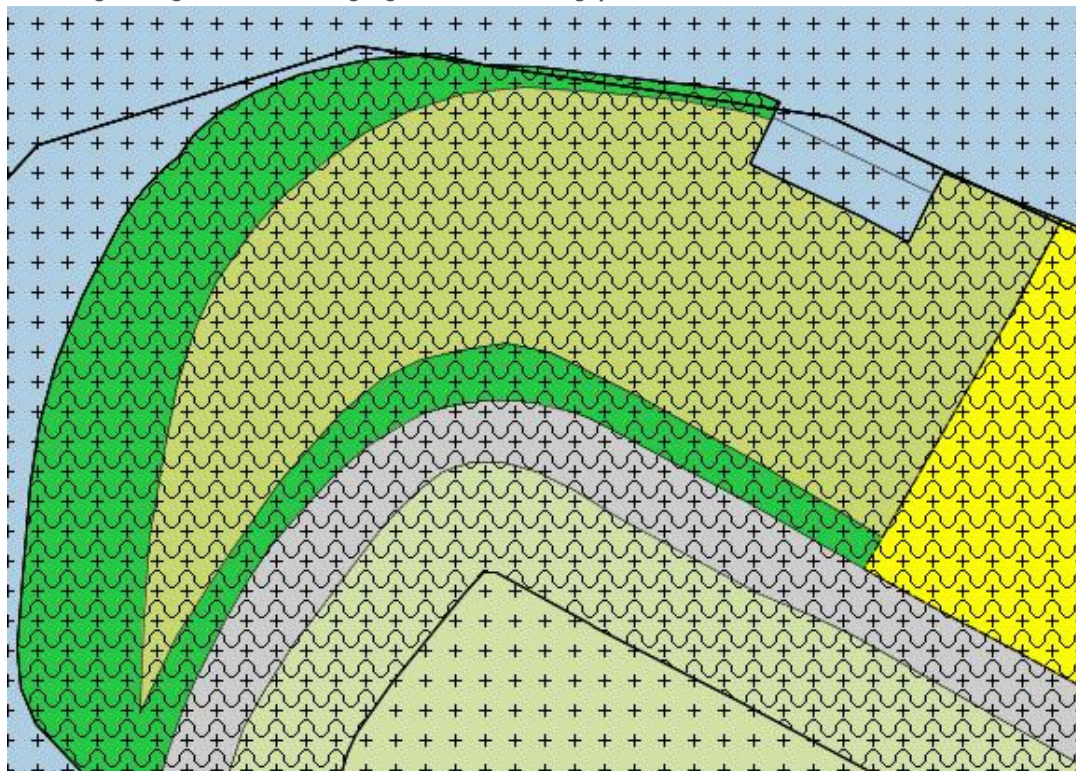
Op de kaart 'Gewenste toekomstige ruimtelijke structuur' van de Structuurvisie Wijdmeren, met als ondertitel "Beheerste ontwikkeling met behoud van het goede", die op 6 februari 2013 door de gemeenteraad is vastgesteld, is het plangebied niet opgenomen. Er is dan ook geen specifiek beleid opgenomen.

3.4.2. Bestemmingsplan Buitengebied Nederhorst den Berg

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan "Buitengebied Nederhorst den Berg" dat op 27 september 2012 door de gemeenteraad van Wijdmeren is vastgesteld. In dat bestemmingsplan heeft het perceel grotendeels de bestemming "Tuin - 2". Deze gronden zijn bestemd voor tuinen bij de aangrenzende bestemmingen "Water - Woonschepenligplaats" en "Recreatie - Verblifsrecreatie 4". Ter plaatse van de bestaande woonboot geldt de bestemming "Water - Woonschepenligplaats". Tevens geldt de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie 3". Op grond van deze laatste bestemming dient bij bodemingrepen vanaf 500 m² en dieper dan 40 cm beneden maaiveld archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden.

Het gehele perceel heeft tevens de dubbelbestemming "Waterstaat-Waterkering". Deze bestemming regelt de bescherming van de waterkering langs de Vecht.

Afbeelding 8: Fragment verbeelding vigerend bestemmingsplan.



Conclusie

Binnen de huidige bestemming Tuin-2 is het realiseren en gebruiken van de woning niet mogelijk. Ook binnen de bestemming Water is het gebruik ten behoeve van het wonen niet toegestaan. Het voorliggende plan dient het gebruik en de realisering van de woning met bijbehorende tuin mogelijk te maken.

4. Planologische en milieutechnische randvoorwaarden

4.1. Bodem

In de Bouwverordening is bepaald dat een omgevingsvergunningsplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu. In artikel 2.1.5 leden 1 en 2 van de Bouwverordening is het voorschrift gegeven dat bij het indienen van een aanvraag om omgevingsvergunning een bodemonderzoeksrapport overlegd moet worden, dat bestaat uit de resultaten van een recent verkennend onderzoek volgens NEN 5740.

Ten behoeve van de bestemmingswijziging is een verkennend bodemonderzoek⁴ uitgevoerd. Uit het onderzoek blijkt dat de vaste bodem (grond) op het overgrote deel van de locatie niet of slechts licht verontreinigd is.

Op het deel van het terrein waar de woning wordt gerealiseerd zijn in de bodem (grond en grondwater) ten hoogste lichte verontreinigingen in de bodem aangetoond, welke formeel geen belemmering vormt voor de voorgenomen nieuwbouw.

Wel dient rekening te worden gehouden met de aanwezige ophooglaag. Formeel betreft deze laag geen bodem aangezien er meer dan 50% bodemvreemd materiaal aanwezig is. Bij zowel een eerder onderzoek uit 2017 als bij het nu uitgevoerde onderzoek is vastgesteld dat het zandige materiaal in de ophoging sterk verontreinigd is met zware metalen en PAK. Over dit gedeelte zal een leeflaag worden aangebracht van voldoende dikte (zoals bij het naastliggende perceel Eilandseweg 14).

Gevolgen voor het plan

Geconcludeerd mag worden dat de toestand van de bodem de woonbestemming niet in de weg staat.

4.2. Archeologie

In de Erfgoedwet die op 1 juli 2016 in werking is getreden zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: "de veroorzaker betaalt".

Uit het vigerende bestemmingsplan blijkt dat het perceel de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie 3" heeft. Op grond van deze dubbelbestemming dient bij bodemingrepen vanaf 500 m² archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden. Het criterium van 500 m² wordt door het realiseren van de woning niet overschreden (bebouwd oppervlak circa 180 m²). Een archeologisch onderzoek is daarom niet nodig. Ter bescherming van eventuele toekomstige ontwikke-

⁴ Amos Milieutechniek B.V., Actualiserend en aanvullend bodemonderzoek, 12 juli 2018.

lingen in en buiten het plangebied is de huidige dubbelbestemming "Waarde - Archeologie 3" overgenomen in dit plan. Op deze wijze worden de archeologische waarden beschermd.

Gevolgen voor het plan

Geconcludeerd kan worden dat het plan geen gevolgen heeft voor de bescherming van archeologische waarden.

4.3. Waterhuishouding en waterparagraaf

Sinds 1 november 2003 is de watertoets verplicht bij ruimtelijke plannen. Door de planvorming neemt de hoeveelheid verhard oppervlak niet toe. Het projectgebied ligt binnen het beheersgebied van het waterschap Amstel, Gooi en Vecht, verantwoordelijk voor het waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer. Waternet voert taken uit in opdracht van het waterschap Amstel, Gooi en Vecht. In het kader van de watertoets is overleg gevoerd met de waterbeheerder⁵.

Waternet komt tot de conclusie dat het plan geen belemmeringen vormt om in de toekomst een watervergunning te kunnen verlenen op grond van de Waterwet, de Keur AGV 2017 / 2019 en ander relevant waterbeleid

Gevolgen voor het plan

Er worden geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse verwacht.

4.4. Natuur

4.4.1. Wet natuurbescherming

Per 1 januari 2017 is de huidige Flora- en faunawet samen met de Boswet en Natuurbeschermingswet vervangen door de Wet natuurbescherming (Wnb). Onder de Wet natuurbescherming vervallen de voormalige tabellen 1, 2 en 3 (Flora- en faunawet) waarin de beschermde soorten zijn opgenomen. Tevens zijn er circa 200 soorten niet langer beschermd en worden enkele bedreigde soorten toegevoegd. De soortenbescherming binnen de Wet natuurbescherming is opgedeeld in de volgende beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Voor alle beschermde soorten geldt een ontheffingsplicht. Het bevoegd gezag (de provincie) kan voor de soorten die zijn opgenomen in het "beschermingsregime andere soorten" een vrijstellingsbesluit nemen en hierin onderscheid maken tussen meer en minder strikt beschermde soorten.

4.4.2. Gebiedsbescherming

De Wet natuurbescherming regelt de bescherming van waardevolle natuurgebieden en leefgebieden van soorten en schrijft voor, dat alle activiteiten met significant negatieve gevolgen voor de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura2000-gebied, in beginsel niet zijn toegestaan. Daarom verplicht de wet een initiatiefnemer van een plan of project te onderzoeken of er scha-

⁵ Mail Waternet, 18 april 2019.

delijke gevolgen voor deze gebieden te verwachten zijn. De planlocatie is gelegen op ruim 1,7 km afstand van het Natura2000-gebied "Oostelijke Vechtplassen", alsmede op een afstand van ongeveer 15 meter van het Natuurnetwerk Nederland (ten zuiden van de Eilandseweg alsmede de Vecht).

Afbeelding 9: Natuurgebied in de omgeving van het plangebied.



Omdat de voorgenomen functiewijziging geen fysieke ingrepen omvat en niet plaatsvindt in het natuurgebied is er geen sprake van ruimtebeslag op dit Natura2000-gebied, dan wel het NNN.

In het kader van het Programma Aanpak Stikstof (PAS) is het programma AERIUS geïntroduceerd. Gelet op de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 29 mei 2019 is er op 16 september 2019 een nieuw AERIUS-rekenprogramma gepresenteerd.

Voor dit project is een berekening gemaakt met behulp van de AERIUS-rekentool (versie januari 2020). Aangezien de woning de bestaande woonboot vervangt is geen berekening gemaakt voor de gebruiksfase. Ten behoeve van de aanlegfase is wel een berekening gemaakt⁶. Uit de berekening blijkt dat er geen depositie optreedt hoger dan 0,0 mol/ha/jaar.

⁶ buRO, AERIUS-berekening met referentie RgWHZvEdv7nU, 23 september 2020.

4.4.3. Soortenbescherming

Ten behoeve van het project is een natuurtoets uitgevoerd⁷. Op basis van de resultaten van deze quickscan en de te verwachten effecten van de ingreep is duidelijk geworden dat het redelijkerwijs uitgesloten kan worden, dat de voorgenomen ingreep zal leiden tot negatieve effecten op vaste rust- en verblijfplaatsen van vogels, zoogdieren, beschermde standplaatsen van planten of andere door de Wet natuurbescherming beschermde waarden.

Wel bestaat er een kleine kans dat door de werkzaamheden het plangebied geschikt wordt als voortplantingsplaats van de rugstreeppad, die voorkomt in de omgeving van het plangebied. Voorkomen moet worden dat de rugstreeppad zich op het bouwterrein zal vestigen. Als zich tijdens de zomerperiode, door de werkzaamheden, langdurig plassen op het terrein vormen, is het verstandig om het plangebied af te schermen met amfibieënschermen. De kans dat dit nodig zal zijn wordt als klein ingeschat.

Daarnaast moet er rekening gehouden worden met de aanwezigheid van nesten van (algemene) broedvogels in de bosschages rond het perceel. Actieve nesten van vogels zijn altijd beschermd door de Wet natuurbescherming. De sloopwerkzaamheden mogen niet worden uitgevoerd tijdens het broedseizoen, tenzij het zeker is dat er binnen de invloedssfeer van de werkzaamheden geen actieve nesten van vogels aanwezig zijn.

Gevolgen voor het plan

Het plan heeft geen gevolgen voor de instandhoudingsdoelstellingen van beschermd natuurgebied.

Mits er rekening wordt gehouden met de mogelijke aanwezigheid van de rugstreeppad en werkzaamheden buiten het broedseizoen worden uitgevoerd bestaan er geen belemmeringen voor de realisering van het plan.

4.5. Geluid

Volgens de Wet geluidhinder (Wgh) zijn woningen geluidgevoelige bestemmingen. Volgens artikel 77 van de Wet geluidhinder is het nodig akoestisch onderzoek te verrichten naar woningen die in een geluidszone vallen. In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen geluidszones, met uitzondering van:

- woonerven;
- 30 km/uur-gebieden.

De breedte van de geluidszone van een weg is afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van de weg (stedelijk of buitenstedelijk). In het onderhavige geval (buitenstedelijk en 1 of 2 rijstroken) geldt een zone van 250 meter.

⁷ Jansen&Jansen groenadviesbureau, Quickscan Flora en Fauna, 22 maart 2019.

De Eilandseweg tussen de locatie en de aansluiting op de Dammerweg heeft 1 rijstrook en is zeer bochtig. Op meerdere plaatsen zijn voorzieningen getroffen zodat het verkeer uit tegenovergestelde richting elkaar kan passeren. Ter plaatse van het plangebied geldt een advies-snelheid van 30 km per uur. De toegestane snelheid bedraagt echter 50 km per uur.

Gelet op het bovenstaande kan worden gesteld dat op dit deel van de Eilandseweg bijna uitsluitend bestemmingsverkeer plaatsvindt en dat het eventuele zwaardere verkeer met een zuidelijkere bestemming via de Torenweg zal rijden. Aangezien de locatie Eilandseweg 14b bovendien het "laatste huis" vanaf de Dammerweg is zal het verkeer zeer beperkt zijn.

Een woning is een geluidgevoelige bestemming. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dienen nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen (de toekomstige woning) gelegen in de zone van bestaande wegen getoetst te worden. Derhalve is in het kader van de Wet geluidhinder een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Gelet op de beperkte verkeersintensiteit en de functie van de weg is een berekening gemaakt met Standaardrekenmethode I. Daarbij is uitgegaan van een verkeersintensiteit van 100 mvt/etmaal en een beperkte hoeveelheid middelzwaar en zwaar verkeer (beide 1%).

Afbeelding 10: Resultaten rekentool SRM-1.

Verkeersgegevens:	Dag:	Avond:	Nacht:
Personenwagens per uur	6.6	3.5	0.6
Snelheid personenwagens	50	50	50
Lichte vrachtwagens per uur	0.1	0.03	0.03
Zware vrachtwagens per uur	0.5	0.0	0.0
Snelheid zwaar verkeer	50	50	50
Wegdektype	DAB 11/16 (referentie) ▼		

Omgevingskenmerken:

Hoogte weg	0
Horizontale afstand tot midden van weg	18
Hoogte van waarnemer	5
Zichthoek (127 graden = volledig)	127
Fractie absorberend oppervlak (0=hard; 1=zacht)	0.9
Percentage reflectie van overzijde (0=geen; 1=volledig)	0
Afstand tot reflecterend oppervlak overzijde	0
Hoogte van reflecterend oppervlak (minstens 5m)	0
Afstand tot kruispunt (0=geen kruispunt)	0
Afstand tot minirotone (0=geen minirotone)	0
Afstand tot drempel (0=geen drempel)	0

Resultaten:

Berekende geluidniveau in Letm :	41.265
Berekende geluidniveau in Lden :	40.713
Berekende geluidniveau in Lnight :	29.334

Uit de berekening blijkt dat de geluidsbelasting van de gevel van de nieuwe woning 41 dB Lden bedraagt. Geconcludeerd kan worden dat ruimschoots wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder.

Gevolgen voor het plan

Het plan voldoet aan de Wet geluidhinder.

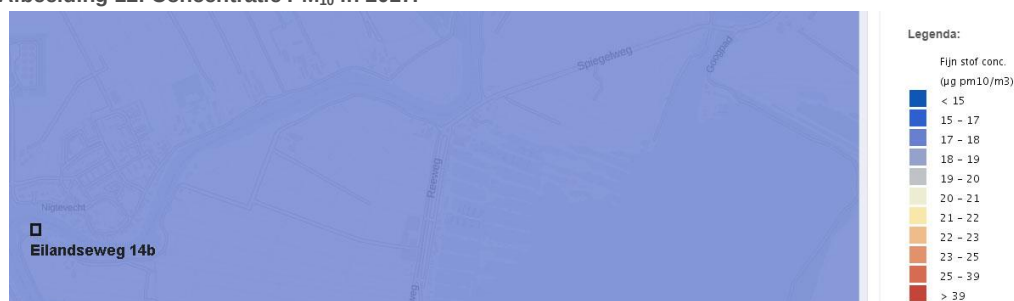
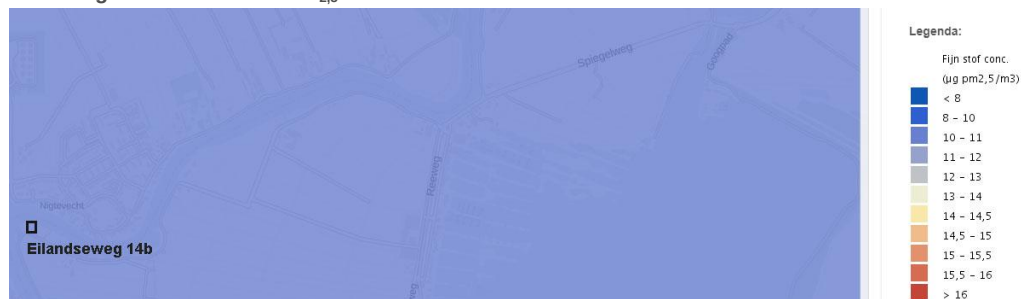
4.6. Luchtkwaliteit

De Eerste Kamer heeft op 9 oktober 2007 het wetsvoorstel voor de wijziging van de Wet milieu-beheer goedgekeurd (Stb. 2007, 414) en vervolgens is de wijziging op 15 november 2007 in werking getreden. Met name hoofdstuk 5 titel 2 uit genoemde wet behandelt de luchtkwaliteit, daarom staat de nieuwe titel 2 bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Een belangrijk onderdeel van het instrumentarium is het Nationale Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL), dat op 1 augustus 2009 in werking is getreden. Binnen het NSL werken het rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren.

De uitvoeringsregels behorend bij de wet zijn vastgelegd in algemene maatregelen van bestuur (amvb) en ministeriële regelingen, die gelijktijdig met de 'Wet luchtkwaliteit' in werking zijn getreden. De belangrijkste zijn het "Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)" en de "Regeling niet in belangrijke mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)". In deze laatste regeling zijn categorieën aangewezen waarvan op voorhand vaststaat dat zij niet in betekenende mate bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Tot aan de inwerkingtreding van het NSL gold voor die categorieën een grens van 1% van de betreffende grenswaarde, na de inwerkingtreding van het NSL op 1 augustus 2009 geldt een grens van 3% van de betreffende grenswaarde.

Woningbouw is één van de categorieën waarvoor vaststaat dat niet in betekenende mate wordt bijgedragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Hierbij geldt dat een omvang van 1500 woningen overeenkomt met de grens van 3% van de betreffende grenswaarde. Doordat het onderhavige project slechts de realisering van één woning betreft, kan worden gesteld dat het project niet in betekenende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is het wel zinvol om inzicht te hebben in de luchtkwaliteit om te beoordelen of de bewoners niet worden blootgesteld aan te hoge concentraties luchtvervuiling. Om dit te toetsen is de luchtkwaliteit gecontroleerd aan de hand van de gegevens van de Atlas voor de leefomgeving.

Afbeelding 11: Concentratie NO₂ in 2017.Afbeelding 12: Concentratie PM₁₀ in 2017.Afbeelding 13: Concentratie PM_{2,5} in 2017.

De grenswaarden voor de jaargemiddelde concentraties van zowel NO₂ als PM₁₀ bedragen 40 µg/m³. Ook voor PM_{2,5} geldt vanaf 1 januari 2015 een grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie. Deze bedraagt 25 µg/m³.

Geconstateerd wordt dat de concentratie NO₂ in 2017 18-20 µg/m³ bedroeg. De concentratie Fijnstof (PM₁₀) bedroeg in 2017 17-18 µg/m³ en de concentratie Fijnstof (PM_{2,5}) bedroeg 10-11 µg/m³.

Er zijn derhalve geen overschrijdingen van de grenswaardes voor de componenten Fijnstof en NO₂. Derhalve is de luchtkwaliteit geen belemmering voor de beoogde bestemmingswijziging.

Gevolgen voor het plan

Omdat in het plangebied het aantal woningen niet toeneemt, kan worden geconcludeerd dat er uit het oogpunt van de "Wet luchtkwaliteit" geen belemmeringen zijn voor het plan. Ook zijn er in de huidige situatie geen overschrijdingen van de grenswaardes voor de componenten Fijnstof en NO₂.

4.7. Externe veiligheid

Bij de externe veiligheid gaat het om het beheersen van de veiligheid van personen in de omgeving van een risico-opleverende activiteit met gevaarlijke stoffen. Het kan daarbij gaan om industriële activiteiten (bedrijven), transportroutes of buisleidingen.

Volgens de risicokaart ligt er in de omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichting, transportroute of buisleiding. De dichtstbijzijnde inrichting met een veiligheidsrisico is Enviem Oil Nederland B.V. aan de Kanaaldijk Oost 11. Dit bedrijf ligt op een afstand van meer dan 500 meter ten noorden van het plangebied. Het plangebied ligt ruim buiten het invloedsgebied van deze inrichting.

Gevolgen voor het plan

Hieruit blijkt dat in de directe omgeving geen risicovolle inrichtingen aanwezig. Ook worden in de directe omgeving geen gevaarlijke stoffen vervoerd over de weg, het spoor, het water of door leidingen. Op grond hiervan kan worden geconcludeerd dat het aspect externe veiligheid de uitvoerbaarheid van de ontwikkeling niet in de weg staat.

4.8. Bedrijven en milieuzonering

In planologische procedures waarin de vestiging van woningen in de nabijheid van bedrijven mogelijk wordt gemaakt, moet rekening worden gehouden met ruimtelijk relevante milieuhygiënische aspecten van die bedrijven. In een bestemmingsplan staat het begrip "een goede ruimtelijke ordening" centraal. Ook het milieubeleid beoogt handhaving en bevordering van een goede kwaliteit van het leefmilieu. Om dit te realiseren wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Milieuzonering zorgt voor een voldoende afstand tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) in ruimtelijke plannen en heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen: "zware" bedrijven zullen verder van gevoelige bestemmingen worden gesitueerd dan "lichte" bedrijven.

Milieuzonering heeft met name betrekking op milieuaspecten die een ruimtelijke dimensie hebben, te weten geur, stof, geluid en gevaar. Een belangrijk hulpmiddel om hiermee rekening te houden is de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering', die voor het eerst in 1986 verscheen en voor het laatst in 2009 geactualiseerd. In deze brochure is een omvangrijke lijst van bedrij-

ven opgenomen, waarin per bedrijf voor een aantal aspecten de mate van ruimtelijk relevante hinderlijkheid is weergegeven. Voor dit bestemmingsplan zijn de richtafstandenlijst en omgevingstypen belangrijkste bouwstenen van milieuzonering:

- richtafstandenlijst

In de richtafstandenlijst zijn bedrijven op grond van hun potentiële milieubelasting ingedeeld in zes categorieën. De categorie 1 staat voor de laagste potentiële milieubelastingen en de categorie 6 staat voor de hoogste potentiële milieubelasting. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. Bij activiteiten met ruimtelijk duidelijk te onderscheiden deelactiviteiten (zoals productie, opslag, kantoren, parkeerterreinen) kunnen deze deelactiviteiten desgewenst als afzonderlijk te zoneren activiteiten worden beschouwd, bijvoorbeeld bij ligging van de activiteit binnen zones met een verschillende milieucategorie.

- omgevingstype

Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten, is onder meer afhankelijk van het omgevingstype. De richtafstanden van de richtafstandenlijst gelden ten opzichte van het omgevingstype rustige woonwijk. Een rustige woonwijk is ingericht volgens het principe van de functiescheiding: afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies voor; langs de randen is weinig verstoring door verkeer. Wanneer sprake is van het omgevingstype gemengd gebied kunnen de richtafstanden tussen milieubelastende functies en richtafstanden met één afstandsstap verlaagd worden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat.

Afbeelding 14: Omgevingstype.

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 meter	0 meter
2	30 meter	10 meter
3.1	50 meter	30 meter
3.2	100 meter	50 meter
4.1	200 meter	100 meter
4.2	300 meter	200 meter

Het uitgangspunt van de VNG handreiking is dat de gemeente deze gemotiveerd toepast. Het is een hulpmiddel, maar het legt niet vast wat wel en wat niet is toegestaan. Een gemeente dient zelf zorgvuldig af te wegen, te bepalen en te motiveren welke functies en activiteiten zij in een bepaald gebied toelaatbaar acht en welke Staat van Bedrijfsactiviteiten zal worden toegepast, zodat maatwerk en flexibiliteit voor een plangebied ontstaat.

In het kader van de omzetting van woonboot naar reguliere woning is de inpassing tot de bestaande bedrijfsactiviteiten van belang. In de bestaande situatie bevinden zich in de omgeving van het plangebied echter geen bedrijven.

Gevolgen voor het plan

De relatie tussen de in de omgeving van het plangebied aanwezige bedrijfsactiviteiten en de woonfunctie hoeft daarom niet nader te worden gemotiveerd. Vanuit milieuzonering zijn er geen belemmeringen voor het plan.

5. Uitvoerbaarheid

5.1. Economische uitvoerbaarheid

Het plan behoeft geen verdere financiering dan de kosten verbonden aan het voorliggende bestemmingsplan. Deze kosten zijn voor rekening van de Initiatiefnemer. Eventuele planschade wordt niet verwacht. Er wordt een anterieure overeenkomst gesloten tussen de gemeente Wijdmeren en de initiatiefnemer. In deze anterieure overeenkomst is ook de afwenteling van planschade geregeld. Derhalve hoeft geen exploitatieplan vastgesteld te worden bij vaststelling van het plan door de raad van de Gemeente Wijdmeren.

5.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De initiatiefnemer heeft het plan voorgelegd aan omwonenden. Daaruit is gebleken dat het plan positief wordt ontvangen. Van het overleg met belanghebbenden is een communicatieverslag gemaakt dat als bijlage bij deze toelichting wordt gevoegd.

6. Juridische planbeschrijving

6.1. 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.

6.2. De partiële herziening van het bestemmingsplan

Het plan geeft de bestemming en de bebouwingsmogelijkheden van de gronden aan. Het plan-gebied omvat het perceel Eilandseweg 14b te Nederhorst den Berg.

In artikel 1 worden de gebruikte begrippen beschreven, zoals het plan, het bestemmingsplan en het bestemmingsplan "Buitengebied Nederhorst den Berg" (= moederplan).

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, tenzij anders bepaald in deze regels.

Door middel van hyperlinks zijn de regels van het bestemmingsplan, alsmede de bestemmingen die in het voorliggende plan zijn opgenomen (Tuin-1, Wonen-1, Waarde – Archeologie 3 en Waterstaat-Waterkering) gekoppeld aan het moederplan. Op deze wijze zijn de regels direct raadpleegbaar gemaakt.

In het voorliggende plan is één uitzondering van de vigerende regels opgenomen. In het vigerende bestemmingsplan geldt dat woningen binnen de bestemming Wonen-1 mogen worden gerealiseerd. Daarbij kan de woning op een plaats worden gerealiseerd die in strijd is met de Wet geluidhinder. In het kader van het voorliggende bestemmingsplan is een akoestische berekening gemaakt die rekening houdt met de situering van de woning op een afstand van 18 meter uit de as van de weg (zie paragraaf 4.5). Hoewel de voorkeursgrenswaarde op die plaats nog niet wordt overschreden is in dit plan een verdere verschuiving van de woning in de richting van de weg onmogelijk gemaakt. Dit is geregeld door het opnemen van de aanduiding "geluid-zone - weg" waarbinnen het realiseren van woningen niet is toegestaan.

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

7. Bijlagen

- Bijlage 1: Jeroen Hamers Landschapsarchitectuur, Landschappelijke analyse & toelichting tuin- en landschapsontwerp, 22 september 2020.
- Bijlage 2: Jeroen Hamers Landschapsarchitectuur, Schetsontwerp woonhuis, tuin- en landschap, 22 september 2020.
- Bijlage 3: Amos Milieutechniek B.V., Actualiserend en aanvullend bodemonderzoek, 12 juli 2018.
- Bijlage 4: Mail Waternet, 18 april 2019.
- Bijlage 5: buRO, AERIUS-berekening met referentie RgWHZvEdv7nU, 23 september 2020.
- Bijlage 6: Jansen&Jansen groenadviesbureau, Quickscan Flora en Fauna, 22 maart 2019.
- Bijlage 7: Communicatieverslag.