

Bestemmingsplan Nederhorst den Berg, Hinderdam 2

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

Uw specialist in Bestemmingsplannen

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

BJZ.nu - Ruimtelijke plannen en advies

November 2023

Status: Ontwerp

Vestiging Almelo
Twentepoort Oost 16a
7609 RC Almelo

T 0546 454 466

Vestiging Zwolle
Dr. van Wiechenweg 2
8025 BZ Zwolle

E info@bjz.nu

Vestiging Utrecht
Wattbaan 51
3439 ML Nieuwegein

Vestiging Groningen
Helperpark 284
9723 ZA Groningen

Bestemmingsplan
Nederhorst den Berg, Hinderdam 2

Plannaam: Nederhorst den Berg, Hinderdam 2
Plantype: Bestemmingsplan
Status: Ontwerp
IMRO-nummer: NL.IMRO.1696.BP0103Hindam22022-on01
Datum: November 2023



TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	4
1.1	AANLEIDING	4
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	4
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	4
1.4	HUIDIGE PLANOLOGISCHE REGIEM	5
1.5	LEESWIJZER	6
HOOFDSTUK 2	BESCHRIJVING PLANGEBIED	7
2.1	HUIDIGE SITUATIE	7
2.2	GEWENSTE SITUATIE	7
HOOFDSTUK 3	BELEIDSKADER	10
3.1	RIJKSBELEID	10
3.2	PROVINCIAAL BELEID	12
3.3	GEMEENTELIJK BELEID	15
HOOFDSTUK 4	MILIEU-EN OMGEVINGSASPECTEN	17
4.1	GELUID	17
4.2	BODEM	18
4.3	LUCHTKWALITEIT	19
4.4	EXTERNE VEILIGHEID	20
4.5	MILIEUZONERING	21
4.6	GEUR	24
4.7	ECOLOGIE	25
4.8	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	26
4.9	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE	28
HOOFDSTUK 5	WATERASPECTEN	31
5.1	VIGEREND BELEID	31
5.2	WATERPARAGRAAF	32
HOOFDSTUK 6	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	34
6.1	INLEIDING	34
6.2	OPZET VAN DE REGELS	34
6.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS	36
HOOFDSTUK 7	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	37
HOOFDSTUK 8	VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN	38
8.1	VOOROVERLEG	38
8.2	INSPRAAK	38
8.3	ZIENSWIJZEN	38
BIJLAGEN	39	
BIJLAGE 1	RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN	40
BIJLAGE 2	AKOESTISCH ONDERZOEK WEGVERKEERSLAWAAL	41
BIJLAGE 3	GEANONIMISEERD PARTICIPATIEVERSLAG	42

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

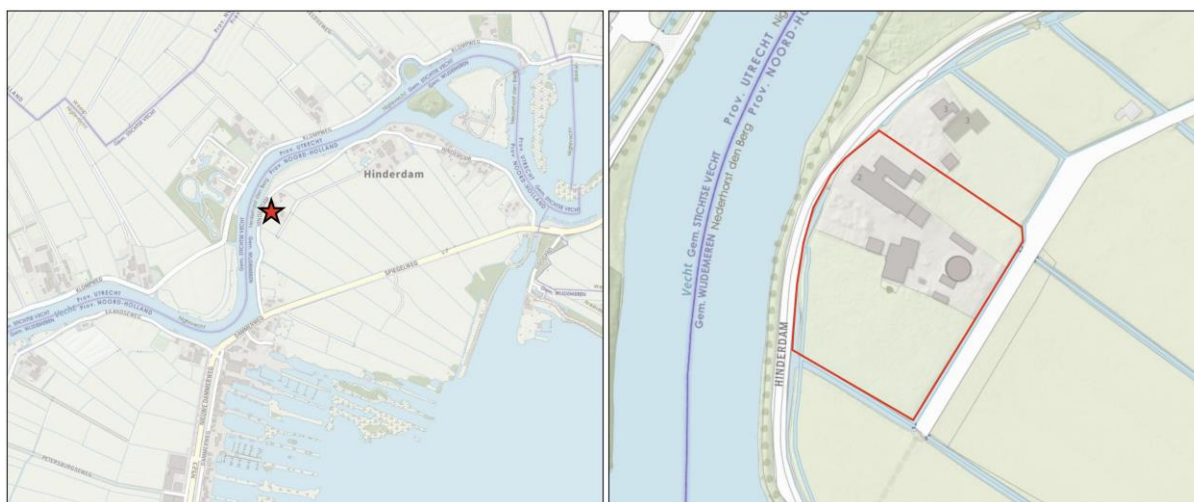
1.1 Aanleiding

Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op het woonperceel aan de Hinderdam 2, gelegen in Nederhorst den Berg. Ter plaatse van het woonperceel bevindt zich een karakteristieke woonboerderij met zomerhuis. Initiatiefnemer is voornemens de karakteristieke woonboerderij met zomerhuis te splitsen in twee zelfstandige woonhuizen. In de huidige situatie is de woning al bewoond door twee zelfstandige huishoudens. Het doel is om de planologische situatie in overeenstemming te brengen met de feitelijke situatie. Daarnaast wil de initiatiefnemer op het perceel de landschapsontsierende bebouwing verwijderen zodat de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse wordt versterkt.

De gewenste ontwikkeling is niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan waarin slechts één woning op het perceel is toegestaan. Voor overeenstemming met het bestemmingsplan is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. In voorliggend bestemmingsplan wordt aangetoond dat de gewenste ontwikkeling ter plaatse vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt verantwoord is.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied omvat kadastraal perceel 1309 aan de Hinderdam 2. De ligging van het plangebied ten opzichte van de kern Nederhorst den Berg wordt weergegeven in afbeelding 1.1, waarin het plangebied met de rode belijning en de rode ster indicatief wordt aangegeven.



Afbeelding 1.1: Ligging van het plangebied (Bron: PDOK)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan Nederhorst den Berg, Hinderdam 2 bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.1696.BP0103Hindam22022-on01) en een renvooi;
- regels.

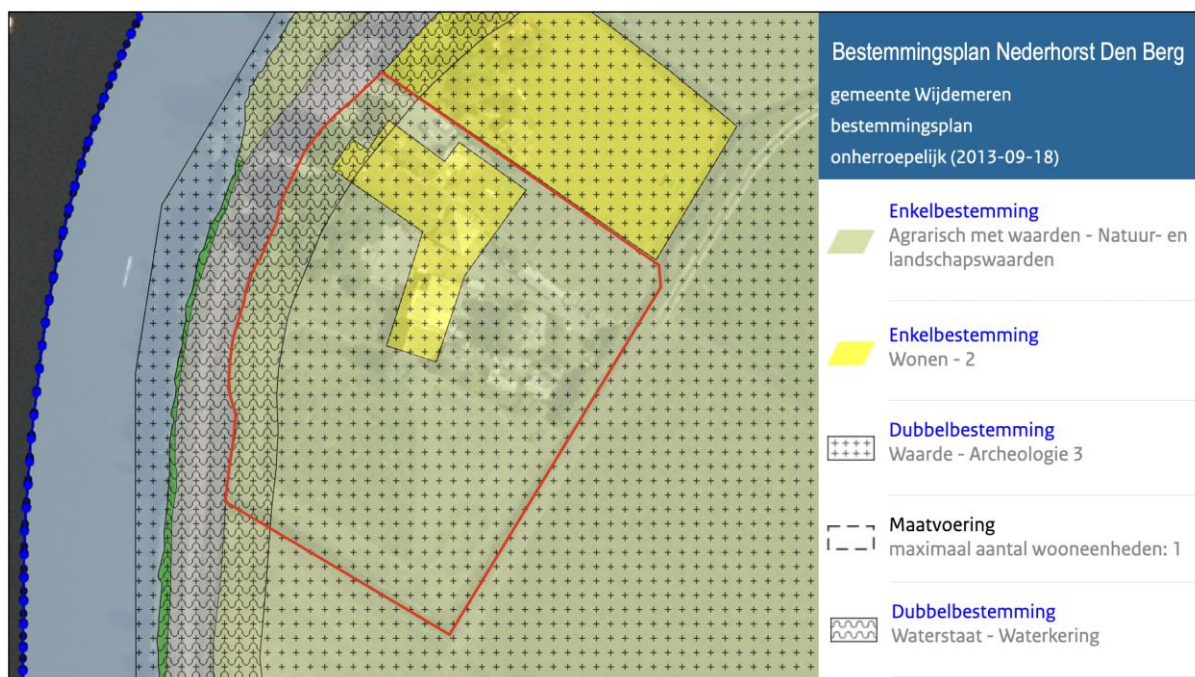
Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden weergegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het bestemmingsplan en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten maar maakt geen deel uit van het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

1.4 Huidige planologische regiem

1.4.1 Algemeen

Het plangebied bevindt zich binnen de begrenzing van het bestemmingsplan 'Bestemmingsplan buitengebied Nederhorst Den Berg' en parapluplan 'Parkeren Wijdmeren 2019'. Deze bestemmingsplannen zijn respectievelijk vastgesteld op 18 september 2013 en 4 februari 2021 door de gemeenteraad van Wijdmeren.

In afbeelding 1.2 is een uitsnede van de verbeelding van het geldende bestemmingsplan 'Nederhorst den Berg' weergegeven, hierin is het plangebied met de rode belijning indicatief aangegeven.



Afbeelding 1.2: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

1.4.2 Beschrijving bestemmingen en aanduidingen

Het plangebied heeft op basis van het geldende bestemmingsplan de enkelbestemmingen 'Wonen -2' met een maatvoering ten behoeve van het maximaal aantal wooneenheden, namelijk 1 en 'Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden'. Daarnaast valt het plangebied binnen de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 3' en 'Waterstaat – Waterkering'. In onderstaande tekst wordt per (dubbel)bestemming aangegeven welke regels hierbij horen.

'Wonen -2'

De voor 'Wonen -2' aangewezen gronden zijn bestemd voor het wonen, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep of bedrijf. Ook zijn paardenbakken toegestaan, indien deze ten dienste staan van een hobbymatige activiteit. Daarnaast zijn de bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, water, erven, parkeervoorzieningen, tuinen en erftoegangswegen toegestaan. Het aantal woningen per bestemmingsvlak mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangeduid, tevens mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan 9 meter en de goothoogte mag niet meer bedragen dan 4,5 meter.

'Agrarisch met Waarden – Natuur- en landschapswaarden'

De voor 'Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor: de uitoefening van een bestaand agrarisch bedrijf in de vorm van veehouderij, niet zijnde intensieve veehouderij; het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van de in dit gebied voorkomende landschappelijke en natuurlijke waarden, onder meer in de vorm van de voor het gebied kenmerkende openheid en de voor het veenweidelandschap kenmerkende flora en fauna; fiets- en wandelpaden; waterhuishoudkundige

voorzieningen; extensieve dagrecreatie en bijbehorende voorzieningen, zoals groen, water, nutsvoorzieningen en erftoegangswegen.

‘Waarde – Archeologie – 3’

De voor ‘Waarde - Archeologie - 3’ aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - tevens bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden. Op gronden met deze dubbelbestemmingen mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 4 meter.

Binnen de dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologie - 3’ geldt een archeologische onderzoeksplicht bij een oppervlakte van meer dan 500 m² en een diepte van meer dan 40 cm.

‘Waterstaat – Waterkering’

De voor ‘Waterstaat – Waterkering’ aangewezen gronden zijn primair bestemd voor het in stand houden en het onderhoud van de waterkering en secundair voor de overige op de verbeelding aangewezen bestemmingen. De maximale bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde is 3 meter.

1.4.3 Strijdigheid

Het voornemen is om de karakteristieke woonboerderij met zomerhuis te splitsen in twee zelfstandige woningen. Op basis van het geldende bestemmingsplan is middels een aanduiding aangegeven dat op het perceel één woning is toegestaan. Daarnaast zijn er verscheidene illegale bouwwerken opgericht welke zullen worden gesloopt. Daarnaast wordt de woonbestemming opnieuw gesitueerd conform het inrichtingsplan wat is voorliggend geval is opgesteld.

Om de ontwikkeling mogelijk te maken is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de gewenste juridisch planologische kaders.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de huidige en gewenste situatie in het plangebied.

In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van het Rijk, de provincie Noord-Holland en de gemeente Wijdemeeren beschreven.

In hoofdstuk 4 passeren alle relevante milieu- en omgevingsaspecten de revue.

Hoofdstuk 5 gaat in op de wateraspecten.

In de hoofdstukken 6 en 7 wordt respectievelijk ingegaan op de juridische aspecten/planverantwoording en de economische uitvoerbaarheid van het project.

Hoofdstuk 8 gaat in op het vooroverleg, participatie en zienswijzen.

HOOFDSTUK 2 BESCHRIJVING PLANGEBIED

2.1 Huidige situatie

Het plangebied ligt, zoals vermeld, aan Hinderdam 2, circa 500 meter ten noorden van de kern Nederhorst den Berg (gemeente Wijdmeren). De woning is gesitueerd aan de Vecht. Voor het overige wordt de omgeving gekenmerkt door agrarische gronden en verspreid liggende woonpercelen. Aan de overkant van de Vecht, tegenover het plangebied, is kasteel Zwaanwijck gevestigd.

Naast de karakteristieke woonboerderij met zomerhuis zijn binnen het plangebied een aantal bijgebouwen op het achtererf gesitueerd.

Afbeelding 2.1 geeft met luchtfoto een helder beeld van de huidige situatie ter plaatse (rode omlijning).



Afbeelding 2.1: Luchtfoto plangebied (Bron: PDOK.nl)

2.2 Gewenste situatie

2.2.1 Voorgenomen ontwikkeling

Initiatiefnemer is voornemens om de karakteristieke woonboerderij met zomerhuis planologisch te splitsen in twee zelfstandige woningen. In de huidige situatie wonen er reeds twee huishoudens op het perceel aan de Hinderdam 2. Planologisch gezien is er slechts één woning toegestaan. Het doel van de voorgenomen ontwikkeling is dan ook de planologische situatie in overeenstemming brengen met de feitelijke situatie. Het beoogde resultaat is dat er na de bestemmingsplanherziening twee zelfstandige woningen op het perceel aanwezig zijn.

De nieuwe woonpercelen zullen landschappelijk worden ingepast door het slopen van bijgebouwen en het aanplanten van enkele bomen. Er zullen dus geen nieuwe bijgebouwen worden toegevoegd. Enkel wordt een

bestaand (verrijdbaar) bijgebouw verplaatst naar het noordelijke woonperceel. Er worden dus geen nieuwe of extra bijgebouwen gerealiseerd. Hierdoor wordt de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse versterkt.

Landschappelijke inpassing

Voor het landschappelijk inpassen is BJZ.nu gevraagd een ruimtelijk kwaliteitsplan op te stellen. De ambitie is het behouden van de kenmerken van het veenrivierenlandschap. Hierbij is het van belang dat het landschap zijn open karakter behoudt. Op de perceelsgrenzen komt erfgransbeplanting voor. Door middel van het aanplanten van een elzensingel worden de erfgrans weer visueel gemaakt en worden bijgebouwen weer duidelijk binnen de perceelsgrenzen gesitueerd. Daarmee ontstaat een beter balans tussen groen en gebouwen en presenteert het erf zich meer als eenheid met het landschap en wordt ook beter aangesloten op het beeld van de omgeving en de verkavelingspatronen.

In het erfinrichtingsplan is opgenomen dat de zichtlijnen vanaf de Vecht en Hinderdam naar het achterliggende open landschap behouden dienen te blijven. Vanaf de Vecht en Hinderdam is langs de bebouwing een zichtlijnen over het erf naar het achterliggende landschap. Deze zichtlijnen dienen niet te worden geblokkeerd door bebouwing of groenstructuren. Daarom wordt geadviseerd om de groenstructuren op de oostelijke perceelsgrens te verwijderen waardoor de zichtlijnen worden hersteld.

Met de voorgestelde wordt het erf beter ingepast in het landschap en neemt de ruimtelijke kwaliteit toe.

Afbeelding 2.2 geeft de erfinrichtingstekening van de gewenste situatie weer, het volledige ruimtelijke kwaliteitsplan is in bijlage 1 van deze toelichting bijgevoegd. Het ruimtelijke kwaliteitsplan is als voorwaardelijke verplichting in de regels opgenomen.



Afbeelding 2.2: Erfinrichtingstekening gewenste situatie (Bron: BJZ.nu)

2.2.2 Verkeer en parkeren

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte en verkeersbewegingen die ontstaan als gevolg van de ontwikkeling.

In het bestemmingsplan "Parapluplan Parkeren Wijdmeren 2019" van de gemeente Wijdmeren zijn de parkeernormen in Nederhorst den Berg vastgelegd. Hierin wordt doorverwezen naar het parkeerbeleid van de gemeente. De gemeente Wijdmeren beschikt over eigen parkeerbeleid in de vorm van het "Beleidsregel parkeernormen van de gemeente Wijdmeren" vastgesteld op 31 maart 2015. De normen opgenomen in het gemeentelijke parkeerbeleid zijn vooral gebaseerd op de kencijfers van het CROW uit 2012. Het CROW ontwikkelt en publiceert kennis onder andere op het gebied van verkeer en parkeren. Specifiek voor verkeersgeneratie en parkeren heeft het CROW de publicatie, 'Toekomstbestendig parkeren' opgesteld. Deze kencijfers zijn gebaseerd op literatuuronderzoek en praktijkervaringen van gemeenten. De kencijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van onder andere de verkeersgeneratie. Overigens wordt opgemerkt dat bij iedere functie, in de CROW-publicatie, een maximum en minimum wordt genoemd. Dit is de bandbreedte. Veelal wordt bij nieuwe ontwikkelingen het gemiddelde gehanteerd.

Bij voorliggend plan zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Functie: Koop, huis, vrijstaand;
- Verstedelijkingsgraad: weinig stedelijk (Bron: CBS Statine);
- Stedelijke zone: Buitengebied;
- Parkeerbehoefte (per woning): gemiddeld 2,6 parkeerplaatsen (Bron: 'Toekomstbestendig parkeren');
- Verkeersgeneratie (per woning): gemiddeld 8,2 verkeersbewegingen per weekdagemaal (Bron: 'Toekomstbestendig parkeren').

Voor een woning komt de parkeerbehoefte dan op 2,6 afgerond 3 parkeerplaatsen. In totaal is voor het voornemen een parkeerbehoefte van zes parkeerplaatsen. De beide woonpercelen zijn van voldoende omvang om deze ter plaatse te realiseren. Tevens kan een gemiddelde van 16,4 verkeersbewegingen per weekdagemaal gemakkelijk op de omliggende infrastructuur afgewikkeld worden. De Hinderdam betreft een doorgaande weg welke deze verkeersbewegingen eenvoudig kan afwikkelen.

Gesteld wordt dat het voornemen geen onaanvaardbare negatieve effecten heeft op het omliggende verkeersnetwerk.

HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifieke voor dit plangebied geldende uitgangspunten weergegeven.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

3.1.1.1 Algemeen

Nederland staat voor grote uitdagingen die van invloed zijn op onze fysieke leefomgeving. Complexe opgaven zoals verstedelijking, verduurzaming en klimaatadaptatie zijn nauw met elkaar verweven. Dat vraagt een nieuwe, integrale manier van werken waarmee keuzes voor de leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden. De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) zorgt voor een gezamenlijke aanpak die leidt tot een duurzaam perspectief voor de leefomgeving. Dit is nodig om de opgenomen doelen te halen en is een zaak van overheid en samenleving.

3.1.1.2 Vier prioriteiten

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Dit komt samen in vier prioriteiten.

1. *Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie*
Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering. In 2050 is Nederland klimaatbestendig en waterrobuust. Dit vraagt om maatregelen in de leefomgeving, waarmee tegelijkertijd de leefomgevingskwaliteit verbeterd kan worden en kansen voor natuur geboden kunnen worden. In 2050 heeft Nederland daarnaast een duurzame energievoorziening. Dit vraagt echter om ruimte. Door deze ruimte zoveel mogelijk te clusteren, wordt versnippering van het landschap voorkomen en wordt de ruimte zo efficiënt mogelijk benut. Het Rijk zet zich in door het maken van ruimtelijke reserveringen voor het hoofdenrgiesysteem op nationale schaal.
2. *Duurzaam economisch groeipotentieel*
Nederland werkt toe naar een duurzame, circulaire, kennisintensieve en internationaal concurrerende economie in 2050. Daarmee kan ons land zijn positie handhaven in de top vijf van meest concurrerende landen ter wereld. Er wordt ingezet op een innovatief en sterk vestigingsklimaat met een goede *quality of life*. Belangrijk is wel dat onze economie toekomstbestendig wordt, oftewel concurrerend, duurzaam en circulair.
3. *Sterke en gezonde steden en regio's*
Er zijn vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Dit vraagt optimale afstemming op en investeringen in mobiliteit. Dit betekent dat voorafgaand aan de keuze van nieuwe verstedelijkingslocaties helder moet zijn welke randvoorwaarden de leefomgevingskwaliteit en -veiligheid daar stelt en welke extra maatregelen nodig zijn wanneer er voor deze locaties wordt gekozen. Zo blijft de gezondheid in steden en regio's geborgd.
4. *Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied*
Er ontstaat een nieuw perspectief voor de Nederlandse landbouwsector als koploper in de duurzame kringlooplandbouw. Een goed verdienpotentieel voor de bedrijven wordt gecombineerd met een minimaal effect op de omgevingskwaliteit van lucht, bodem en water. In alle gevallen zetten we in op ontwikkeling van de karakteristieke eigenschappen van het Nederlandse landschap. Dit

vertegenwoordigt een belangrijke cultuurhistorische waarde. Verrommeling en versnippering, bijvoorbeeld door wildgroei van distributiecentra, is ongewenst en wordt tegengegaan.

3.1.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR (voorganger NOVI) is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Op 1 juli 2017 is de Ladder in het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd. Aanleiding voor de wijziging waren de in de praktijk gesignaleerde knelpunten bij de uitvoering van de Ladder en de wens om te komen tot een vereenvoudigd en geoptimaliseerd instrument.

Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij geldt een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt.

Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen 'bestaand stedelijk gebied' en 'stedelijke ontwikkeling'.

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

bestaand stedelijk gebied: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

stedelijke ontwikkeling: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'

Bij het beschrijven van de behoefte dient te worden uitgegaan van het saldo van de aantoonbare vraag naar de voorgenomen ontwikkeling (de komende tien jaar, zijnde de looptijd van het bestemmingsplan) verminderd met het aanbod in planologische besluiten, ook als het feitelijk nog niet is gerealiseerd (harde plancapaciteit).

3.1.2 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten in het rijksbeleid en conclusie

De NOVI laat zich niet specifiek uit over dergelijke lokale ontwikkelingen. De voorgenomen ontwikkeling raakt dan ook geen rijksbelangen zoals opgenomen in de NOVI.

In onderstaande tekst wordt de ontwikkeling getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

Is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling?

Of sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Voor woningbouwlocaties geldt bijvoorbeeld vanaf twaalf woningen dat sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is.

Uit Afdelingsjurisprudentie blijkt dat de vraag wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in grote mate casuïstisch wordt beantwoord. Zo heeft de Afdeling uitgemaakt dat de bouw van 11 woningen niet als stedelijke ontwikkeling wordt gezien.

De Afdeling is van oordeel dat gelet het aantal woningen dat het plan mogelijk maakt, het plan niet voorziet in een woningbouwlocatie of andere stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1 eerste lid, aanhef en onder i van het Bro. Artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro is dan ook niet van toepassing (ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921).

De in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling gaat uit van een planologische splitsing van een woning, er wordt verder niet gebouwd. Gelet op het feit dat er niet meer dan 11 woningen worden gerealiseerd, wordt geconcludeerd dat geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Gesteld kan dan ook worden dat voorliggend plan niet Ladderplichtig is.

Conclusie

Gelet op het vorenstaande wordt gesteld dat de ontwikkeling in overeenstemming is met het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. Het belangrijkste plan betreft de Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 en de daarbij behorende Omgevingsverordening Noord-Holland 2050.

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Holland 2050

3.2.1.1 Algemeen

Op 19 november 2018 is door de Provinciale Staten van Noord-Holland de Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 vastgesteld. Hierin is de visie op de fysieke leefomgeving beschreven.

De Omgevingsvisie wil zorgen voor balans tussen economische groei en leefbaarheid. Zo kunnen we voor toekomstige generaties het welvaarts- en welzijnsniveau in Noord-Holland op een hoog niveau houden. Dit betekent dat in Noord-Holland een basiskwaliteit van de leefomgeving wordt gegarandeerd; de ruimte voor economische ontwikkeling wordt altijd in samenhang met dit uitgangspunt beschouwd. Duurzame economische ontwikkeling is nodig voor de werkgelegenheid en daarmee voor de bestaanszekerheid van inwoners; de provincie Noord-Holland wil ook in de toekomst een provincie zijn voor iedereen zodat de provincie sociaal-inclusief kan worden gehouden. Maar ook om de grote investeringen op te brengen die nodig zijn voor onder meer de transitie naar een duurzame-energiehuishouding, de overgang naar een circulaire economie en het behoud van het karakteristieke landschap.

In de wetenschap dat de wereld waarmee Noord-Holland is verbonden continu verandert, geeft deze visie enerzijds richting en daarmee houvast naar een onbekende toekomst, en anderzijds voldoende ruimte en handelingsperspectief om te anticiperen op nieuwe ontwikkelingen. Er wordt dus geen eindbeeld voor 2050 gepresenteerd. Deze visie laat in algemene zin wel zien wat onze ontwikkelprincipes zijn voor de hele provincie om een hoge leefomgevingskwaliteit te bieden. Deze principes zijn overkoepelend: ze gelden voor de hele provincie. Hierbij komen de thema's gezondheid, veiligheid, klimaatadaptatie en landschap aan bod, alsook een aantal generieke principes voor het gebruik van de fysieke leefomgeving. Daarnaast worden vijf samenhangende bewegingen geschetst: bewegingen die laten zien hoe wordt omgegaan met opgaven die op de samenleving afkomen en die de provincie wil faciliteren. Dat wordt gedaan door een aantal ontwikkelprincipes en randvoorwaarden mee te geven om de beweging naar de toekomst te kunnen maken. Het gaat om de volgende vijf bewegingen:

1. **Dynamisch schiereiland** – hier is het benutten van de unieke ligging leidend waarbij de kustverdediging voorop staat en waar toeristische en recreatieve kansen benut kunnen worden en natuurwaarden worden toegevoegd.
2. **Metropool in ontwikkeling** – hierin beschrijven we hoe de Metropoolregio Amsterdam steeds meer als één stad gaat functioneren en dat de reikwijdte van de metropool groter wordt. Door het ontwikkelen van een samenhangend metropolitaan systeem vergroten we de agglomeratiekracht.

3. **Sterke kernen, sterke regio's** – deze beweging gaat over de ontwikkeling van centrumgemeenten die daarmee het voorzieningenniveau in de gehele regio waarin ze liggen vitaal houden en de kernen hun herkenbare identiteit behouden.
4. **Nieuwe energie** – in deze beweging gaat het over het benutten van de economische kansen van de energietransitie en circulaire economie.
5. **Natuurlijk en vitaal landelijke omgeving** – deze beweging gaat over het ontwikkelen van natuurwaarden in combinatie met het versterken van de (duurzame) agrifoodsector.

Alle vijf bewegingen hebben een economische drijver. Van de kansen die de kusten bieden voor toeristisch-recreatieve ontwikkeling in Dynamisch schiereiland tot de economische mogelijkheden die de transitie naar duurzame energie bieden voor de 'draaischijven' Den Helder en NZKG. De bewegingen verbinden deze economische kansen aan het versterken van de leefbaarheid, juist met het oog op duurzame economische groei. Bijvoorbeeld door de ontwikkeling van het metropolitane landschap nadrukkelijk onderdeel te maken van het gehele metropolitane systeem, inclusief de verstedelijking, alsook om de agrifoodsector te ondersteunen als partner om de biodiversiteit te vergroten.

3.2.1.2 Toetsing van het initiatief aan de Provinciale Omgevingsvisie

Het voornemen voorziet in de planologische splitsing van een woonboerderij met zomerhuis. De twee nieuwe woonpercelen zullen landschappelijk worden ingepast met als doel het behouden van de kenmerken van het veenrivierenlandschap (zie paragraaf 2.2 van deze toelichting). Hiermee sluit het initiatief aan op bovengenoemd ontwikkelprincipe: 'Natuurlijk en vitaal landelijke omgeving'. Door middel van het aanplanten van een elzensingel en het in herstellen van zichtlijnen op het achterliggende open landschap ziet het initiatief toe op het ontwikkelen van de landelijke omgeving door een toename van de ruimtelijke kwaliteit.

Geconcludeerd wordt dat het voornemen in overeenstemming is met de provinciale omgevingsvisie.

3.2.2 Omgevingsverordening Noord-Holland 2020

3.2.2.1 Algemeen

Bij de Omgevingsvisie hoort een Omgevingsverordening. In de Omgevingsverordening staan de regels waaraan bestemmingsplannen in Noord-Holland moeten voldoen. Naar aanleiding van nieuwe wetgeving en/of provinciaal beleid wordt de verordening regelmatig aangepast. De meest recente versie is in 2020 in werking getreden.

3.2.2.2 Toetsing van het initiatief aan de Provinciale Omgevingsverordening

In voorliggend geval zijn uitsluitend artikel 6.9 (MRA landelijk gebied) en artikel 6.59 (Ruimtelijke Kwaliteitseis ingeval van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling in het landelijk gebied) van toepassing. Hierna wordt nader op dit artikel ingegaan.

Artikel 6.9 MRA landelijk gebied

1. Een ruimtelijk plan kan ter plaatse van het werkingsgebied MRA landelijk gebied niet voorzien in een kleinschalige woningbouwontwikkeling.
2. In afwijking van het eerste lid kan een ruimtelijk plan voorzien in functiewijziging van een stedelijke functie of van een agrarisch bouwperceel naar wonen in de vorm van maximaal twee burgerwoningen, indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
 1. ter plaatse van de bestaande stedelijke functie of het agrarisch bouwperceel is ten minste één bedrijfswoning planologisch toegestaan;
 2. de functiewijziging naar een woonfunctie beperkt de bedrijfsvoering en de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende agrarische bedrijven niet;

3. de bestaande bedrijfsbebouwing op de overige gronden wordt gesloopt en aan deze gronden wordt een bestemming toegekend zonder bouwmogelijkheden; en 4. een tweede burgerwoning is alleen mogelijk als meer dan 1.500 m² grondoppervlakte aan bestaande bedrijfsbebouwing op het bestemmingsvlak wordt gesloopt.
3. In afwijking van het eerste lid kan een nieuwe burgerwoning worden toegestaan, indien deze woning wordt gesitueerd in een dorpslint en hierbij een aanwezige bedrijfswoning binnen het werkingsgebied glastuinbouwconcentratiegebied wordt wegbestemd en gesloopt.
4. In afwijking van het eerste lid kan een ruimtelijk plan voorzien in een functiewijziging van een karakteristieke boerderij naar een woonfunctie waarbij de karakteristieke boerderij mag worden gesplitst in meerdere burgerwoningen, indien geen afbreuk wordt gedaan aan het oorspronkelijke karakter van de bebouwing.

Artikel 6.59 Ruimtelijke kwaliteitseis ingeval van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling in het landelijk gebied

1. Gedeputeerde Staten stellen de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie vast, die de provinciale belangen beschrijft ten aanzien van landschappelijke en cultuurhistorische waarden.
2. Bij de inpassing van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling ter plaatse van het werkingsgebied landelijk gebied, wordt in het ruimtelijk plan, gelet op de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie:
 1. rekening gehouden met: de ambities en ontwikkelprincipes van het toepasselijke ensemble en van de toepasselijke provinciale structuren;
 2. bij de inpassing betrokken: de kansen zoals beschreven bij de ambities en ontwikkelprincipes; en
 3. bij de inpassing betrokken: de ontstaansgeschiedenis en de kernwaarden van het toepasselijke ensemble en van de toepasselijke provinciale structuren.
3. In aanvulling op het tweede lid, wordt bij de inpassing van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling in de Amstelscheg rekening gehouden met de karakteristieken en de ontwerpprincipes inzake de samenhang, de ruimtelijke kwaliteit en de identiteit van het landschap, zoals beschreven in het door Gedeputeerde Staten vastgestelde rapport 'Gebiedsperspectief en Beeldkwaliteit Amstelscheg' (nr. 2011-66880).
4. De toelichting van een ruimtelijk plan bevat een motivering waaruit moet blijken dat voldaan is aan het bepaalde in het tweede lid.
5. Gedeputeerde Staten, het dagelijks bestuur van het betrokken waterschap of het college van burgemeester en wethouders van de betrokken gemeente kunnen de Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling om advies vragen, ook in een vroeg stadium, inzake de locatieafweging of de ruimtelijke inpassing.

Toetsing van het initiatief aan artikel 6.9 en artikel 6.59 van de Provinciale Omgevingsverordening

De in voorliggend plan besloten ontwikkeling betreft de woningsplitsing van een karakteristieke boerderij naar twee burgerwoningen zoals bedoeld in bovenstaand artikel 6.9 lid 4. De functiewijziging van agrarisch een woonfunctie heeft al plaatsgevonden, enkel de splitsing in twee individuele woningen dient nog te worden gerealiseerd. Doormiddel van een erfinrichtingsplan wordt aan het oorspronkelijke karakter van de bebouwing geen afbreuk gedaan en voldaan aan de ruimtelijke kwaliteitseis voor het landelijk gebied conform de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie. Middels het ruimtelijke kwaliteitsplan wordt getracht de ruimtelijke kwaliteit te versterken waardoor het perceel bijdraagt aan de karakteristieken van de omgeving.

Geconcludeerd wordt dat voorliggende ontwikkeling in overeenstemming is met de Provinciale Omgevingsverordening.

3.2.3 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

Geconcludeerd wordt dat de in dit voorliggende bestemmingsplan besloten ontwikkeling in overeenstemming is met de provinciale beleidsambities zoals verwoord in de Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 en verankerd in de Omgevingsverordening Noord-Holland 2020.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Wijdmeren 2040

3.3.1.1 Algemeen

Op 16 september 2021 is de omgevingsvisie van de gemeente Wijdmeren vastgesteld. De omgevingsvisie is de komende jaren de gids voor ruimtelijk-maatschappelijke vraagstukken en geeft ruimte aan initiatieven uit de samenleving of markt. Hierin staat hoe de gemeente samen met inwoners, ondernemers en anderen de komende jaren samen verder wil bouwen aan een mooie gemeente. De omgevingsvisie geeft de gemeente aan waar ze op in wil zetten en hoe ze daar op hoofdlijnen uitvoering aan willen geven. De omgevingsvisie geeft richting aan toekomstige ontwikkelingen, initiatieven en beleid.

3.3.1.2 Kernopgaven

Op basis van de visie op Wijdmeren in 2040 en de diverse trends en ontwikkelingen die op de gemeente afkomen zijn drie integrale kernopgaven geformuleerd. Drie verhaallijnen die ingaan op de uitdagingen die voorliggen en de bijbehorende ambities. Dit zijn:

- Vitale en gezonde leefomgeving; behoud en versterking van de woon- en leefkwaliteit in de kernen en linten.
- Ruimte voor ondernemerschap en bereikbaarheid; het vergroten van het verdienvermogen door ruimte te bieden aan (nieuwe) economische activiteiten en te investeren in bereikbaarheid.
- Waardevol landschap: vormgeven van natuurbehoud, landschapsbeheer en vergroting van de biodiversiteit.

De gemeente streeft naar inzichtelijk en voorspelbaar beleid voor de woongebieden, werkgebieden en het buitengebied. Per gebied wordt stil gestaan bij de ambitiebepaling op het gebied van milieu, gezondheid en veiligheid. De gebiedsgerichte vertaling biedt de benodigde detaillering voor doorwerking in onder andere programma's en het omgevingsplan en is essentieel voor de functionaliteit als afwegingskader.

3.3.1.3 Toetsing aan de Omgevingsvisie Wijdmeren 2040

Het plangebied is gelegen aan het lint van Nederhorst den Berg. In de omgevingsvisie zijn voor het gebiedsprofiel 'kernen en linten' gebiedseigen uitgangspunten opgenomen. Eén van de uitgangspunten voor de 'kernen en linten' is de focus op inbreiding. De gemeente geeft aan voorkeur te hebben voor inbreiding boven uitbreiding. Doordat de uitbreidingsmogelijkheden in de gemeente relatief gering zijn, wil de gemeente extra inzetten op inbreiding en transformatie. Er liggen verspreid in de kernen en linten mogelijkheden tot transformatie of inbreiding. In voorliggend geval wordt een bestaande woning gesplitst in twee zelfstandige woningen. Hiermee is sprake van een inbreiding waarbij er geen extra ruimtebeslag is op de groene omgeving van de Nederhorst den Berg. De beoogde ontwikkeling van het splitsen van een bestaande woning aan het lint van de Hinderdam past daarmee binnen de ruimtelijke keuze van de gemeente.

Met de ontwikkeling wordt tevens de openheid en landschappelijke kwaliteit in de omgeving verbeterd. Met de sloop van de achtergelegen bijgebouwen is meer openheid in het gebied ontstaan. De woningen aan de Hinderdam zullen niet worden gesloopt. De karakteristieken en de bebouwing aan het lint zullen daarmee worden behouden.

In de visie is vraag naar passende woningen voor onder meer jongeren en ouderen kenbaar gemaakt. Voorliggend initiatief voorziet in de realisatie van twee woningen die meer geschikt voor deze doelgroepen zijn dan de huidige karakteristieke woonboerderij met zomerhuis. Dit zal ook de doorstroming binnen de woningmarkt bevorderen.

Geconcludeerd kan worden dat de beoogde ontwikkeling in overeenstemming is met de Omgevingsvisie Wijdmeren 2040.

3.3.2 Woonvisie Wijdmeren 2021-2024

3.3.2.1 Algemeen

Met de Woonvisie Wijdmeren 2021-2024 geeft de gemeente Wijdmeren vorm en kleur aan het volkshuisvestelijk beleid in Wijdmeren. Deze lokale woonvisie staat niet op zich, maar moet in samenhang worden gezien met de regionale woonvisie. Samen vormen deze woonvisies het volkshuisvestingsbeleid voor de komende jaren.

3.3.2.2 Doelstelling en beleid

Hoofddoel voor de woonvisie Wijdmeren 2021-2024 is gericht op het stimuleren van een divers samengestelde woningvoorraad, nu en in de toekomst, waarbij deze zo goed mogelijk is afgestemd op de samenstelling van de inwoners van Wijdmeren, met extra aandacht voor het behoud van (woon)mogelijkheden voor jongeren en jonge gezinnen.

Dit doel leidt tot de 3 volgende doelstellingen.

1. Focus op Nieuwbouw: De focus op betaalbare nieuwbouw om er voor te zorgen dat aanwezige plannen worden gerealiseerd en er meer diversiteit komt in de woningvoorraad. We willen een betere aansluiting op de vraag en meer kansen voor specifieke doelgroepen creëren. We vergroten hiermee de beschikbaarheid van betaalbare en gelijkvloerse woningen en geven mogelijkheden om te wonen aan inwoners met een laag tot gemiddeld inkomen.
2. Leefbare kernen met oog voor kwaliteit van leefbaarheid: We streven naar een gezonde, duurzame en veilige woonomgeving, met een woningvoorraad die past bij het huishouden, inkomen en de zorgvraag van de inwoners. Extra aandacht willen we voor huisvesting van jongeren en jonge gezinnen door het o.a. creëren van doorstroming voor senioren naar passende gelijkvloerse woningen. We geven hiermee mogelijkheden voor verhuizing aan een deel van onze oudere bevolking die gelijkvloers wil wonen en voor jonge gezinnen die ruimer willen wonen en dragen bij aan een evenwichtige samenstelling van onze kernen en versterken daarmee de leefbaarheid in kleine kernen.
3. Duurzame woningvoorraad: Duurzaam in de meest brede zin van het woord. Niet alleen gericht op energieverbruik en circulariteit van bouwmaterialen maar ook wat betreft de samenstelling van de woningvoorraad, zodat verschillende groepen blijvend een plaats vinden in onze woonkernen. Dit betekent niet alleen transformatie naar energie zuinig maar ook divers samengesteld en flexibel, door toevoeging van woningtypes die er te weinig zijn. We willen gestapelde woningen toevoegen die passend zijn in de omgeving en woningen aanpassen om de ouder wordende bevolking te kunnen huisvesten, zodat zij in hun eigen kern kunnen blijven wonen.

3.3.2.3 Toetsing van het initiatief aan de gemeentelijke woonvisie

Per saldo wordt één woning toegevoegd. Dit is aansluitend op de behoefte van met name doorstromers. Ook zijn initiatiefnemers zelf van plan in beide woningen te wonen, daarmee sluit de beoogde ontwikkeling aan op de lokale woningvraag.

Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met het gemeentelijk woonbeleid.

3.3.3 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling in overeenstemming is met de gemeentelijke beleidsuitgangspunten, zoals verwoord in de in deze paragraaf behandelde beleidsstukken.

HOOFDSTUK 4 MILIEU-EN OMGEVINGSASPECTEN

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op het bestemmingsplan een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. Bovendien is een bestemmingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieuaspecten en ruimtelijke ordening.

In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek naar de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven. Het betreft de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, ecologie, archeologie & cultuurhistorie en Besluit Milieueffectrapportage.

4.1 Geluid

4.1.1 Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeurswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeurswaarde te voldoen.

4.1.2 Situatie plangebied

4.1.2.1 Wegverkeerslawaai

Algemeen

In artikel 74 van de Wgh is aangegeven dat wegen aan weerszijden van de weg een wettelijke geluidszone hebben. De grootte van de bij het type weg horende geluidszone is opgenomen in onderstaande tabel.

Aantal rijstroken	Stedelijk gebied	Buitenstedelijk gebied
1 of 2 rijstroken	200 m	250 m
3 of 4 rijstroken	350 m	400 m
5 of meer rijstroken	350 m	600 m

De zones uit de tabel gelden niet voor:

- wegen die zijn aangeduid als woonerf (art 74.2);
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt (art 74.2).

Op basis van jurisprudentie dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening ook bij bovenstaande gevallen de aanvaardbaarheid van de geluidsbelasting te worden onderzocht, indien vooraf aangenomen had kunnen worden dat deze weg een geluidbelasting veroorzaakt die hoger ligt dan de voorkeurswaarde (48 dB).

De geplande woningen liggen in "Buitenstedelijk gebied" gebied, binnen de wettelijk vastgestelde geluidszones als bedoeld in art. 74 van de Wet geluidhinder. Namelijk die van de Klompweg en de Hinderdam, voor beide wegen geldt een snelheidsregime van 60 km/uur.

De geluidsbelasting aan de buitengevels van woningen mag binnen de wettelijke geluidszone van een weg de voorkeurswaarde van 48 dB bedragen. Bij het vaststellen van een hogere waarde kan voor een beoogde ontwikkeling een grenswaarde tot maximaal 68 dB worden toegestaan.

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is door BJZ.nu een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai uitgevoerd, als gevolg van de Klompweg en Hinderdam (zie bijlage 2 bij deze toelichting). In de volgende tekst wordt kort op de resultaten ingegaan.

De geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeerslawaaai van de Hinderdam bedraagt, inclusief 5 dB reductie, hoogstens 53 dB. Met deze waarde wordt niet voldaan aan de voorkeurswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder. Wel wordt voldaan aan de maximale ontheffingswaarde van 53 dB.

De geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeerslawaaai, inclusief 5 dB reductie, van de Klompweg bedraagt hoogstens 43 dB. Met deze waarde wordt ruimschoots voldaan aan de voorkeurswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder.

De cumulatieve geluidbelasting bedraagt, exclusief reductie, hoogstens 59 dB. Bron- en overdrachtsmaatregelen kunnen rekenen op bezwaren van stedenbouwkundige, landschappelijke of financiële aard of zijn niet mogelijk.

Er dient dan ook een hogere waarde van 53 dB ten aanzien van de Hinderdam te worden vastgesteld. De gecumuleerde geluidsbelasting bedraagt hoogstens 59 dB. Met het nemen van gevelmaatregelen met een geluidwering van minimaal 26 dB kan een binnenniveau van 33 dB worden gerealiseerd. Er is daarmee sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de woning met betrekking tot het aspect wegverkeerslawaaai.

4.1.2.2 Railverkeerslawaaai

De te realiseren woningen zijn niet gelegen binnen een wettelijke geluidszone van een spoorweg. Een akoestisch onderzoek railverkeerslawaaai kan achterwege blijven.

4.1.2.3 Industrielawaai

Het plangebied ligt niet binnen de zone van een gezoneerd bedrijventerrein, het aspect industrielawaai kan buiten beschouwing worden gelaten. In paragraaf 4.5 wordt nader ingegaan op de in de omgeving aanwezige (individuele) bedrijvigheid.

4.1.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de Wet geluidhinder geen belemmering vormt in het kader van het voorliggend initiatief, indien een hogere waarde wordt vastgesteld voor de gevel aan de straatzijde van de Zomerwoning. Dit betreft de woning aan de noordzijde.

4.2 Bodem

4.2.1 Algemeen

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, dient doorgaans een bodemonderzoek te worden verricht conform de richtlijnen NEN 5740.

4.2.2 Situatie plangebied

In voorliggend geval is uitsluitend sprake van een planologische splitsing, er vinden geen bouw of sloopwerkzaamheden plaats. Het uitvoeren van een onderzoek naar de bodemkwaliteit is daarom niet noodzakelijk, de bodem wordt geschikt geacht voor het huidige en daarmee toekomstige gebruik.

4.2.3 Conclusie

Het aspect 'bodem' vormt geen belemmering voor deze ontwikkeling.

4.3 Luchtkwaliteit

4.3.1 Algemeen

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer. Deze wetgeving staat ook bekend als de Wet luchtkwaliteit.

In de Wet luchtkwaliteit staan onder andere de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende Besluiten en Regelingen:

- Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen).

4.3.1.1 *Besluit en de Regeling niet in betekende mate bijdragen*

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip "niet in betekenende mate" is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele voorbeelden zijn:

- woningen: 1500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO₂ en PM₁₀ moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor NO₂ en PM₁₀.

4.3.1.2 *Besluit gevoelige bestemmingen*

Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen/klinieken zijn geen gevoelige bestemmingen.

De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet luchtkwaliteit nodig.

4.3.2 Situatie plangebied

Gelet op de aard en omvang van dit project, in verhouding tot categorieën van gevallen zoals beschreven in paragraaf 4.3.1.1 kan worden gesteld dat voorliggend project 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging.

Tot slot wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling niet wordt aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van het 'Besluit gevoelige bestemmingen'.

4.3.3 Conclusie

Op basis van het vorenstaande vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

4.4 Externe veiligheid

4.4.1 Algemeen

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Een en ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing.

Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's Zware Ongevallen 2015 (Brzo 2015);
- het Vuurwerkbesluit.

Voor vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de 'Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' (Wet Basisnet). Dat vervoer gaat over water, spoor, wegen of door de lucht. De regels van het Basisnet voor ruimtelijke ordening zijn vastgelegd in:

- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

Voor het transport van gevaarlijke stoffen per buisleiding geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

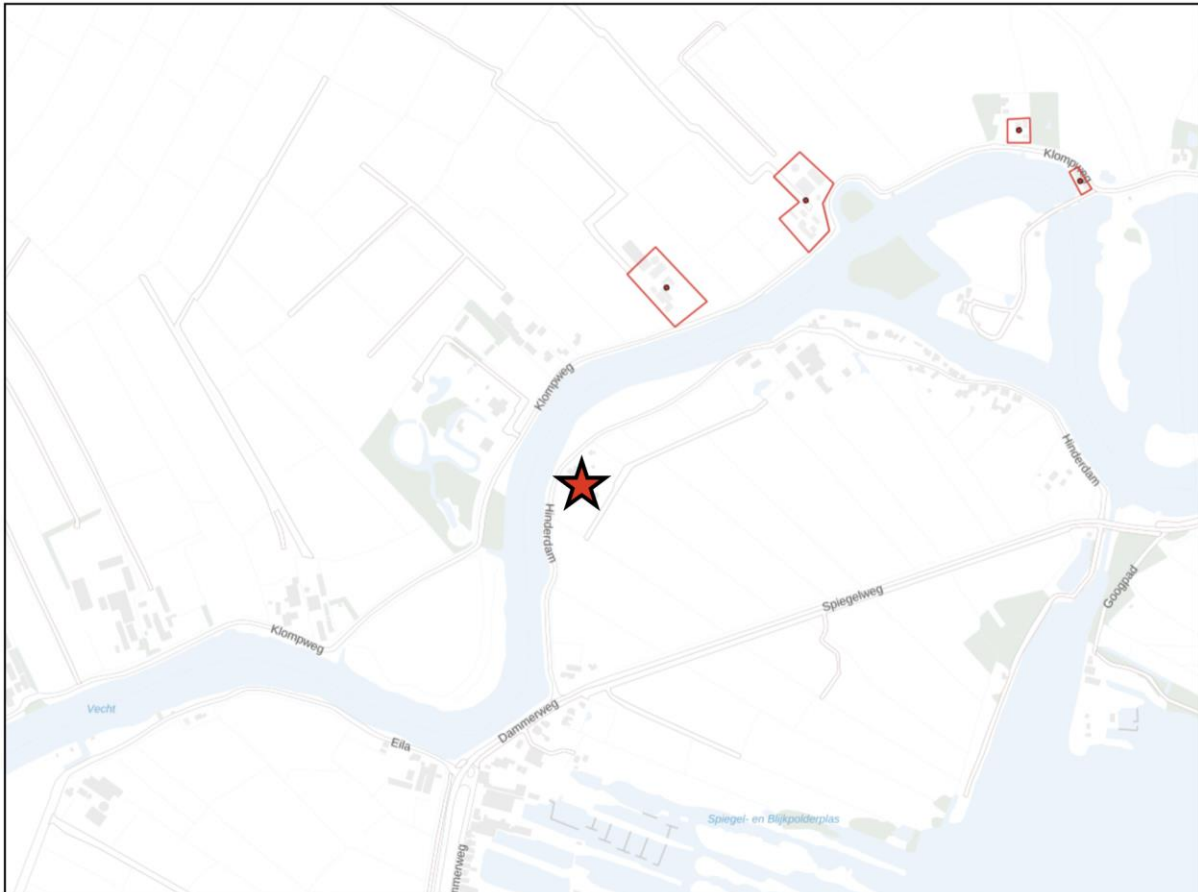
Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is het tot een minimum beperken van risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en het plaatsgebonden en het groepsrisico.

4.4.2 Situatie plangebied

4.4.2.1 Algemeen

Aan hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven.

In afbeelding 4.1 is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het plangebied en omgeving weergegeven. De rode ster geeft het plangebied weer.



Afbeelding 4.1: Uitsnede Risicokaart (Bron: Atlasleefomgeving.nl)

Uit de inventarisatie blijkt dat er een aantal opslagpunten voor gevaarlijke stoffen zich in de omgeving bevinden (stip met rode omlijning), de dichtstbijzijnde bevindt zich op circa 300 meter afstand van het plangebied. Dit is op voldoende afstand van het plangebied, de overige inrichtingen gevaarlijke stoffen liggen op grotere afstanden.

Geconcludeerd wordt dat de locatie:

- zich niet bevindt binnen de risicocontour van Bevi- en Brzo-inrichtingen danwel inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit (plaatsgebonden risico);
- zich niet bevindt in een gebied waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico nodig is;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer gevaarlijke stoffen;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

4.4.3 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het voornemen in overeenstemming is met wet- en regelgeving van externe veiligheid.

4.5 Milieuzonering

4.5.1 Algemeen

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering

verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. 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. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is.

4.5.2 Gebiedstypen

In de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' is een tweetal gebiedstypen onderscheiden; 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'.

Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer. Op basis van de VNG-uitgave wordt het buitengebied gerekend tot een met het omgevingstype 'rustige woonwijk' vergelijkbaar omgevingstype.

Het omgevingstype 'gemengd gebied' wordt in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' omschreven als een gebied met een matige tot sterke functiemenging waarbij bijvoorbeeld direct naast woningen andere functies voor kunnen komen zoals winkels, horeca en kleine bedrijven.

De richtafstanden (met uitzondering van het aspect gevaar) uit het omgevingstype rustige woonwijk kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsmaat worden verlaagd indien sprake is van een 'gemengd gebied'. Daarbij wordt in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' opgemerkt dat het vanuit het oogpunt van efficiënt ruimtegebruik de voorkeur verdient functiescheiding niet verder door te voeren dan met het oog op een goed woon- en leefklimaat noodzakelijk is.

In de directe omgeving van het plangebied komen voornamelijk agrarische gronden en woonerven voor. De omgeving van het plangebied kan worden aangemerkt als 'rustige woonwijk'. Onderstaande tabel geeft de richtafstanden weer voor de verschillende omgevingstypes.

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

4.5.3 Situatie plangebied

4.5.3.1 Algemeen

Zoals reeds hiervoor genoemd wordt bij het realiseren van nieuwe bestemmingen gekeken te worden naar de omgeving waarin de nieuwe bestemmingen gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen een rol:

1. past de nieuwe functie in de omgeving? (externe werking);
2. laat de omgeving de nieuwe functie toe? (interne werking).

4.5.3.2 Externe werking

Hierbij gaat het voornamelijk om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ordening. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast of de realisatie van het plan leidt tot hinder of belemmering voor de bedrijven in de omgeving.

De functie 'wonen' betreft in de basis geen milieubelastende functie voor omwonenden. Er is geen sprake van een aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

4.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functie hinder ondervindt van bestaande milieubelastende functies in de omgeving. In dit geval zijn de woningen aan te merken als een milieugevoelig object. Het betreft echter uitsluitend een planologische toevoeging van een wooneenheid. Ten aanzien van de bestaande woning in het projectgebied wordt opgemerkt dat het beschermingsniveau van deze woning niet wijzigt door de voorgenomen ontwikkeling. Nadere toetsing in het kader van 'milieuzonering' kan hiervoor achterwege blijven.

In de omgeving van het projectgebied zijn op basis van het geldende planologisch regime grondgebonden agrarische bedrijven toegestaan. Dit zijn bijvoorbeeld melk-/rundveehouderij- en akkerbouwbedrijven. Voor veehouderijen geldt, op basis van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering', veelal de grootste richtafstand voor het aspect geur. In het geval van veehouderijen zijn echter niet de adviesafstanden maar de wettelijk aan te houden afstanden of de berekenende geuremissiecontouren voor vergunningsplichtige veehouderijbedrijven bepalend. In paragraaf 5.6 wordt nader op het aspect 'geur' ingegaan.

Voor veehouderijen geldt, het aspect 'geur' buiten beschouwing latend, een grootste richtafstand van 50 meter voor het aspect 'geluid'. Hierna zijn de onderlinge afstanden (gemeten van de uiterste mogelijke situering van de (agrarische) bedrijfsgebouwen en de uiterste situering van de compensatiewoning in het projectgebied) van de omliggende bedrijven weergegeven:

1. Klompweg 74: circa 160 meter;
2. Klompweg 78: circa 290 meter.

Overige toegestane agrarische bedrijven liggen op grotere afstand. Gezien het vorenstaande wordt voor wat betreft de in de omgeving aanwezige milieubelastende functies in alle gevallen voldaan aan de genoemde richtafstanden (zonder toetsing aan het aspect geur).

Geconcludeerd wordt in alle gevallen aan de richtafstanden wordt voldaan. Er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied (o.b.v. maximale planologische mogelijkheden).

Omgekeerd worden omliggende agrarische bedrijven niet in hun bedrijfsvoering en uitbreidingsmogelijkheden belemmerd, aangezien in alle gevallen wordt voldaan aan de richtafstanden en het beschermingsniveau van de om te zetten bedrijfswoning niet wijzigt.

4.5.4 Conclusie

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

4.6 Geur

4.6.1 Wet geurhinder en veehouderij & Activiteitenbesluit

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor vergunningsplichtige veehouderijen, als het gaat om geurhinder. Voor meldingsplichtige veehouderijbedrijven is het beoordelingskader voor geurhinder opgenomen in het Activiteitenbesluit.

De Wgv stelt één landsdekkend beoordelingskader met een indeling in twee categorieën. Voor diercategorieën waarvan de geuremissie per dier is vastgesteld, wordt deze waarde uitgedrukt in een ten hoogste toegestane geurbelasting op een geurgevoelig object. Voor de andere diercategorieën is die waarde een wettelijke vastgestelde afstand die ten minste moet worden aangehouden.

Voor diercategorieën waarvoor in de Wgv een geuremissie per dier is vastgesteld geldt dat, buiten een concentratiegebied, de geurbelasting op geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom niet meer dan 2 odeur units per kubieke meter lucht mag bedragen. Voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom mag deze niet meer bedragen dan 8 odeur units per kubieke meter lucht.

Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) dient voor diercategorieën waarvoor per dier geen geuremissie is vastgesteld (bijvoorbeeld melkkoeien en paarden) en een geurgevoelig object de volgende afstanden aangehouden te worden:

- ten minste 100 meter indien het geurgevoelige object binnen de bebouwde kom is gelegen, en
- ten minste 50 meter indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen.

Voor meldingsplichtige veehouderijbedrijven gelden tevens vaste afstandseisen. Deze eisen zijn gebaseerd op en komen overeen met de vaste afstanden zoals opgenomen in de Wgv.

Op grond van het bepaalde in artikel 1 van de Wgv is een geurgevoelig object als volgt gedefinieerd: *gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt.*

4.6.2 Activiteitenbesluit

Vanaf 1 januari 2013 is het Activiteitsbesluit ook van toepassing op agrarische activiteiten. Het Besluit landbouw milieubeheer is tegelijkertijd komen te vervallen. Agrarische bedrijven hebben geen vergunning meer nodig als al hun activiteiten onder de reikwijdte van het Activiteitenbesluit vallen. Dit zijn type B-bedrijven, zoals veehouderijen, kinderboerderijen (en andere bedrijven die kleinschalig dieren houden), glastuinbouwbedrijven, bedrijven met teelt in gebouwen, bedrijven met open teelt, agrarische loonwerkers en losse opslagen (bijvoorbeeld mest).

Voor geurhinder is in het Activiteitenbesluit een soortgelijk beoordelingskader opgenomen als in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv). Zo gelden binnen en buiten de bebouwde kom dezelfde normen als in de Wgv. Ook de geurbelasting wordt bepaald volgens het bepaalde in de Wgv. Hetzelfde geldt voor het meten van de afstanden.

4.6.3 Situatie projectgebied

In dit geval gaat het concreet om twee melkveebedrijven aan de Klompweg 74 en Klompweg 78. Dit betreffen beide grondgebonden veehouderijen, waarvoor vaste afstanden gelden, echter op basis van het bestemmingsplan is een intensieve veehouderij tot 1.000 m² toegestaan. Echter liggen er op kortere afstand woonpercelen waardoor het niet aannemelijk is dat er een intensieve veehouderij zal worden gestart aangezien deze woonpercelen al maatgevend zijn. Zoals in paragraaf 5.5 'milieuzonering' is aangegeven bedraagt de afstand tot de uiterste situering van de dichtstbijzijnde woning in projectgebied circa 160 meter, waarmee wordt voldaan aan de vaste afstanden uit de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv). Omgekeerd worden de agrarische bedrijven niet in hun bedrijfsvoering beperkt.

5.6.4 Conclusie

Het aspect 'geur' vormt geen belemmering voor het initiatief.

4.7 Ecologie

4.7.1 Algemeen

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Sinds 1 januari 2017 is het wettelijk kader ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming vastgelegd in de Wet natuurbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Natuurbeschermingswet en het Nederlands Natuurnetwerk (voorheen EHS). Soortenbescherming gaat uit van de bescherming van dier- en plantensoorten.

4.7.2 Gebiedsbescherming

4.7.2.1 Natura 2000-gebieden

Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Deze gebieden worden in Nederland op grond van de Wet natuurbescherming beschermd.

Het plangebied bevindt zich op een afstand van circa 520 meter van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied: de Oostelijke Vechtplassen.

Het initiatief voorziet uitsluitend in een planologische woningsplitsing. In de bestaande situatie wordt het woonperceel al door twee huishoudens bewoont waardoor er feitelijk niets veranderd waardoor met een zekerheid grenzende waarschijnlijkheid kan worden uitgegaan van geen negatieve effecten op de dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden.

4.7.2.2 Natuur Netwerk Nederland (NNN)

Het Natuur Netwerk Nederland (NNN) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. Het NNN is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In het NNN geldt het 'nee, tenzij' - principe. In principe zijn geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

Het projectgebied ligt niet binnen de concreet begrensde NNN. De concreet begrensde NNN ligt op circa 12 meter afstand. Gezien het feit dat er sprake is van een ontwikkeling buiten het NNN en gelet op de aard en omvang van de ontwikkeling, wordt geconcludeerd dat er geen aantasting plaatsvindt van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN.

4.7.3 Soortenbescherming

Wat betreft de soortbescherming is de Wet natuurbescherming van toepassing. Hierin wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden gevraagd.

In het voorliggende geval betreft de ontwikkeling een planologische splitsing van het woonperceel. Eventuele fysieke ingrepen vinden er niet plaats. Daarbij vinden de beoogde ontwikkelingen plaats op een perceel wat jarenlang wordt gebruikt als tuin. De huidige inrichting en het beheer maken het plangebied tot een ongeschikt leefgebied voor beschermde soorten. Door de intensieve gebruik van de gronden op het perceel is er een lage ecologische waarde aanwezig. Voor de in de toekomst te slopen bijgebouwen is geen biotoopverlies of slechts beperkte tijdelijke verstoring (indirect biotoopverlies). Invloeden die leiden tot een verminderde geschiktheid van het plangebied als bijvoorbeeld foerageergebied zijn niet ontheffingsplichtig, tenzij het een zodanig belang betreft dat bij het wegvallen van deze functie ook de vaste rust- en verblijfplaatsen van soorten niet langer kunnen functioneren. Door eventuele toekomstige sloopwerkzaamheden, de grondbewerking en de nieuwbouw, zullen eventueel aanwezige soorten slechts beperkt negatieve effecten ondervinden van de ingreep. Voor de meeste soorten is dit tijdelijk van aard. In de toekomst zal het plangebied grotendeels weer geschikt zijn als leefgebied.

Er zijn een tweetal voorwaarden altijd van toepassing:

- In het broedseizoen van vogels (half maart tot half juli) mogen de vegetatie, bosjes en opstallen in het plangebied niet worden verwijderd. Werkzaamheden tijdens deze periode zouden leiden tot directe verstoring van broedvogels en het broedsucces. Alle vogels zijn beschermd. Er is geen vrijstelling te verkrijgen voor activiteiten die vogels in hun broedseizoen zou kunnen verstoren.
- Op basis van de zorgplicht dient bij de uitvoering van de werkzaamheden voldoende zorg in acht te worden genomen voor de in het wild levende dieren en hun leefomgeving. Dit houdt in dat bij het uitvoeren van werkzaamheden altijd rekening moet worden gehouden met aanwezige planten en dieren. Zo dienen maatregelen te worden getroffen om bijvoorbeeld verstoring tot een minimum te beperken. Dieren moet de gelegenheid hebben om uit te wijken en mogen niet opzettelijk worden gedood. Dit kan door:
 - voortijdig maaien van het plangebied zodat dieren wegtrekken;
 - het beperken van verlichting tijdens de avonduren in zomer, voorjaar en herfst ten behoeve van vleermuizen en andere nachtdieren;
 - het slopen en rooien starten buiten het voorplantingseizoen en het winter(slaap)seizoen, zodat het plangebied ongeschikt is voor dieren.

Initiatiefnemer zal rekening houden met deze voorwaarden.

4.7.4 Conclusie

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

4.8 Archeologie & cultuurhistorie

4.8.1 Archeologie

4.8.1.1 Algemeen

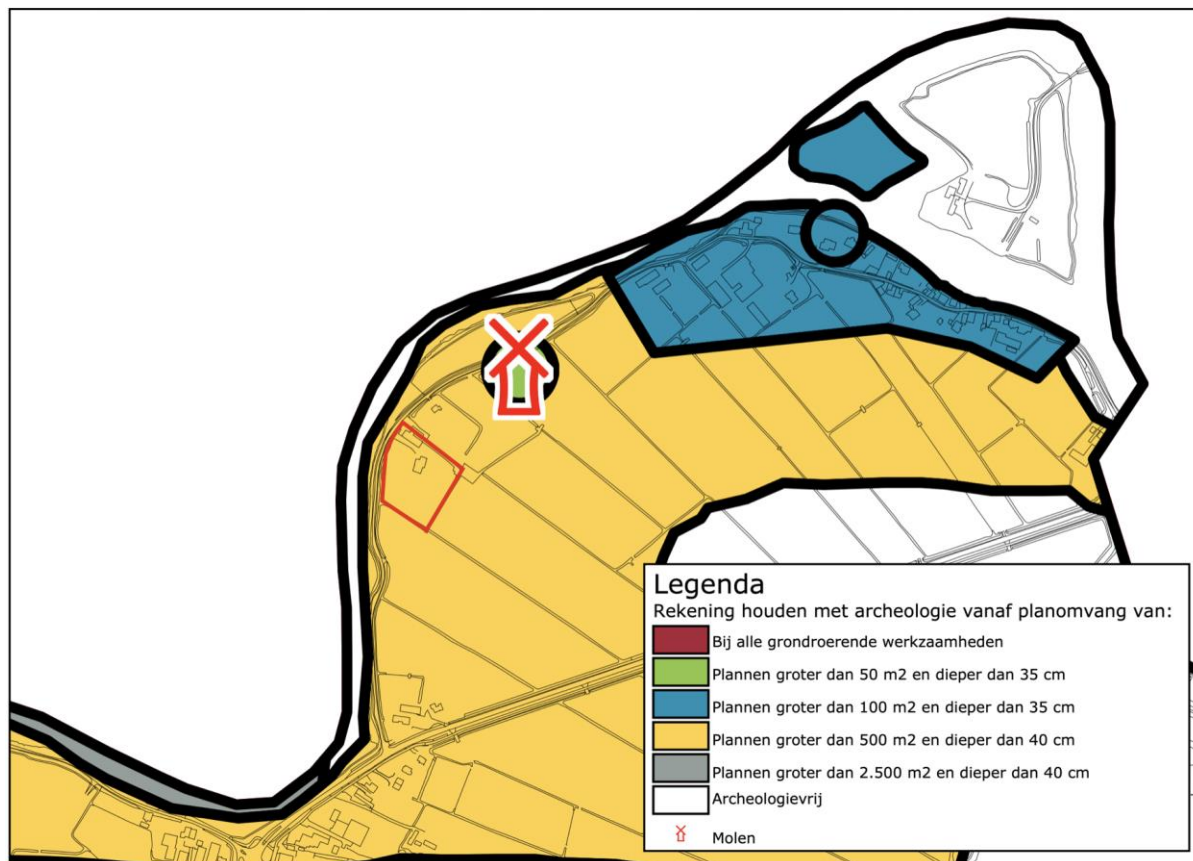
Initiatiefnemers hebben op basis van de Erfgoedwet een archeologische zorgplicht bij projecten waarbij de bodem wordt verstoord. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek.

Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

4.8.1.2 Situatie plangebied

In de raadsvergadering van 29 september 2011 is het archeologiebeleid voor de gemeente Wijdmeren vastgesteld. Dit beleid geeft, zowel voor de burger als voor de gemeentelijke organisatie, meer helderheid over hoe de gemeente omgaat met de zorg voor het archeologische erfgoed binnen het grondgebied van Wijdmeren. Het beleid bestaat uit een notitie en een kaart met toelichting.

In afbeelding 4.2 is een uitsnede van de archeologische beleidskaart ter plaatse van het plangebied weergegeven. Het plangebied is met de rode omlijning aangegeven.



Afbeelding 4.2: Uitsnede Beleidskaart Archeologie (Bron: Gemeente Wijdmeren)

Op basis van de archeologische beleidskaart geldt ter plaatse van het plangebied dat bij plannen groter dan 500 m² en dieper dan 40 cm rekening dient te worden gehouden met archeologische resten.

In het kader van voorliggend initiatief vinden geen bodemingrepen plaats. Bovendien zijn de gronden ter plaatse van de bestaande woningen reeds geroerd. Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

4.8.2 Cultuurhistorie

4.8.2.1 Algemeen

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten.

In de Bro is in artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a opgenomen dat een bestemmingsplan/wijzigingsplan “een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden” dient te bevatten.

4.8.2.2 Situatie plangebied

Er bevindt zich, op basis van de Informatiekaart Landschap en Cultuurhistorie van de provincie Noord-Holland, nabij het plangebied geen rijksmonument. Daarbij heeft de ontwikkeling geen nadelige gevolgen op monumenten.

Het plangebied is wel gelegen binnen de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de stelling van Amsterdam. Hiervoor geldt dat de kernkwaliteiten van het gebied in stand moeten worden gehouden. Openheid is de voornaamste kernkwaliteit ter hoogte van het plangebied. Met de sloop van de bijgebouwen achter de woningen ontstaat meer openheid. Daarnaast worden er geen nieuwe bouwwerken gerealiseerd waardoor de openheid eerder versterkt wordt dan dat er afbreuk aan wordt gedaan.

De bestaande woonboerderij met zomerhuis is aan te merken als karakteristiek. Echter de voorgenomen ontwikkeling betreft enkel een planologische wijziging. Er vinden geen fysieke ingrepen plaats aan het zomerhuis of woonboerderij. De bebouwing die zal worden verwijderd rondom de woonboerderij en zomerhuis hebben geen cultuurhistorische waarde.

4.8.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat geen archeologisch onderzoek nodig is. Tevens is geen sprake van negatieve effecten op de cultuurhistorische waarden.

4.9 Besluit Milieueffectrapportage

4.9.1 Algemeen

In de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage is vastgelegd dat voorafgaande aan het ruimtelijke plan dat voorziet in een grootschalig project met belangrijke nadelige milieugevolgen een milieueffectrapport (MER) opgesteld dient te worden. De activiteiten waarvoor een MER-rapportage opgesteld moet worden zijn opgenomen in de bijlage van het Besluit m.e.r. Een bestemmingsplan kan m.e.r.- (beoordelings)plichtig zijn op de volgende manieren:

- Een plan kan m.e.r.-plichtig zijn indien een passende beoordeling op basis van artikel 2.8 van de Wet natuurbescherming noodzakelijk is;
- Een plan kan m.e.r.-plichtig zijn indien sprake is van activiteiten en gevallen die de drempelwaarden uit de onderdelen C en D overschrijden en waarbij het plan wordt genoemd in kolom 3 (plannen).
- Een plan kan m.e.r.- (beoordelings)plichtig zijn indien het plan wordt genoemd in kolom 4 (besluiten) en er sprake is van activiteiten en gevallen die de drempelwaarden uit onderdeel C en D overschrijden. Bij een overschrijding van de drempelwaarden uit onderdeel C is in dit geval sprake van een m.e.r.-plicht. Bij een overschrijding van de drempelwaarden uit onderdeel D is het plan m.e.r.-beoordelingsplichtig.

In het Besluit m.e.r. neemt het bestemmingsplan een bijzondere positie in, want het kan namelijk tegelijkertijd opgenomen zijn in zowel kolom 3 als in kolom 4 van het Besluit m.e.r.. Of het bestemmingsplan in deze gevallen voldoet aan de definitie van het plan uit kolom 3 of aan de definitie van het besluit uit kolom 4 is afhankelijk van de wijze waarop de activiteit in het bestemmingsplan wordt bestemd. Als voor de activiteit eerst één of meerdere uitwerkings- of wijzigingsplannen moeten worden vastgesteld dan is sprake van 'kaderstellend voor' en voldoet het bestemmingsplan aan de definitie van het plan. Is de activiteit geheel of gedeeltelijk als eindbestemming opgenomen voldoet het aan de definitie van het besluit.

Op 1 april 2011 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging betreft het indicatief maken van de drempelwaarden in onderdeel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Concreet betekent dit dat, ook wanneer ontwikkelingen onder de in bijlage D opgenomen drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er nog steeds van moet vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben, de zogenaamde 'vergewisplicht'.

Het komt er op neer dat voor een bestemmingsplan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen in onderdeel D en beneden de drempelwaarden vallen, een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden.

4.9.2 Situatie plangebied

4.9.2.1 Artikel 2.8 van de Wet natuurbescherming

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is gelegen op een afstand van circa 520 meter van het plangebied. Zoals in paragraaf 4.7.2 van deze toelichting is vermeld is naar verwachting geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstelling van Natura 2000-gebieden.

Een passende beoordeling op basis van artikel 2.8 van de Wet natuurbescherming is in het kader van dit bestemmingsplan dan ook niet noodzakelijk. Daarom is geen sprake van een m.e.r.-plicht op basis van artikel 7.2a van de Wet milieubeheer.

4.9.2.2 Drempelwaarden Besluit m.e.r.

Voor wat betreft het gehele plangebied wordt voorzien in directe eindbestemmingen waardoor, indien activiteiten worden mogelijk gemaakt die genoemd worden in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. en de daarin opgenomen drempelwaarden overschrijden, sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplichtig plan.

In het voorliggende geval is geen sprake van activiteiten die op grond van onderdeel C van het Besluit milieueffectrapportage m.e.r.-plichtig zijn. Wel is sprake van een activiteit die is opgenomen in onderdeel D van het Besluit m.e.r., namelijk: *‘de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject.’*

Aangezien hier in dit geval sprake van is dient te worden getoetst of sprake is van m.e.r.-beoordelingsplicht. Hier is sprake van indien de activiteiten de volgende drempelwaarden uit onderdeel D overschrijden:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Gezien de drempelwaarden (2000 woningen of meer) wordt geconcludeerd dat de in voorliggend bestemmingsplan besloten ontwikkeling van een significant kleiner schaalniveau is. Van een directe m.e.r.-plicht is in dit geval geen sprake. Echter dient ook wanneer ontwikkelingen onder drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er van te vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben.

Gelet op de aard- en omvang van de voorgenomen ontwikkeling is het de vraag om er sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' als bedoeld in onderdeel D 11.2 van het Besluit milieueffectrapportage. Uit jurisprudentie (ABRvS 15 maart 2017, ECLI:NL:RVS:2017:694) volgt dat het antwoord op deze vraag afhankelijk is van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als de aard en de omvang van de voorziene ontwikkeling moet worden beoordeeld of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject. Niet relevant is of per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen ontstaan.

De in het voorliggende bestemmingsplan besloten ontwikkeling gaat uit van de planologische splitsing van een woonboerderij met zomerhuis in Nederhorst den Berg. Het gaat om een (zeer) kleinschalige ontwikkeling waarbij het aantal verkeersbewegingen niet toeneemt. Verder is, voor zover in dit kader relevant, sprake van een functie die niet leidt tot een aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse van omliggende woningen of een beperking voor andere functies in de directe omgeving. Gelet op het vorenstaande en de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling, wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van een

stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit m.e.r.. Tevens blijkt uit dit hoofdstuk dat deze ontwikkeling geen belangrijk nadelige milieugevolgen heeft, die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

4.9.3 Conclusie

Dit bestemmingsplan is niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig. Tevens zijn geen nadelige milieugevolgen te verwachten als gevolg van de vaststelling van dit bestemmingsplan.

HOOFDSTUK 5 WATERASPECTEN

5.1 Vigerend beleid

5.1.1 Europees beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Voor het uitwerken van de doelstellingen worden er op (deel)stroomgebied plannen opgesteld. In deze (deel)stroomgebiedbeheersplannen staan de ambities en maatregelen beschreven voor de verschillende (deel)stroomgebieden. Voornamelijk de ecologische ambities worden op het niveau van de deelstroomgebieden bepaald.

5.1.2 Rijksbeleid

Het Rijksbeleid op het gebied van het waterbeheer is vastgelegd in het Nationaal Water Programma (NWP) 2022-2027 (vastgesteld 8 maart 2022). Het plan geeft op hoofdlijnen de ambities weer van het Rijk ten aanzien van het nationale waterbeleid en het daaraan gerelateerde ruimtelijke beleid. De belangrijkste ambities richten zich op waterveiligheid en waterkwaliteit. Maar ook het Programma Noordzee en enkele waterafhankelijke thema's als natuur en duurzame energie hebben in het plan een plek gekregen. Het NWP is zelfbindend voor het Rijk. Het kabinet vraagt andere overheden het NWP te vertalen naar hun regionale (water)plannen.

5.1.3 Provinciaal beleid

De Watervisie 2021 zoekt de koppeling van wateropgaven met ruimte, economie en natuur. Alleen door water goed mee te nemen kunnen duurzame integrale afwegingen gemaakt worden. Zo is er op en aan het water rust, maar ook ruimte voor vertier en activiteiten. Waar water en natuur zijn, ontstaat vaak als vanzelf recreatie. En die combinatie biedt weer kansen voor economische ontwikkeling. Met de Watervisie 2021 als zelfbindend document worden kaders gesteld voor wateropgaven in Noord-Holland. Het lange termijn doel is om heel Noord-Holland in 2050 voor zover redelijkerwijs haalbaar waterrobuust te hebben ingericht. Het gaat hierbij om het zoveel mogelijk:

1. beperken van het slachtoffer risico als gevolg van overstromingen;
2. voorkomen van grote economische schade;
3. voorkomen van maatschappelijke ontwrichting door het uitvallen van vitale functies en/of het vrijkomen van milieugevaarlijke stoffen.

5.1.4 Waterschap Amstel, Gooi en Vecht

Het Waterbeheerprogramma Amstel, Gooi en Vecht (AGV) 2022-2027 is op 10 maart 2022 vastgesteld door het Algemeen Bestuur van het waterschap.

In het Waterbeheerprogramma AGV 2022-2027 beschrijft het waterschap wensbeelden per thema voor 2030, en daaruit afgeleid doelen voor de planperiode 2016-2021 op hoofdlijnen. Hierin staat wat het waterschap doet aan veiligheid, de beschikbaarheid van voldoende en schoon water, en aan efficiënte zuivering van afvalwater. Ook zet het waterschap zich in voor het behoud van cultuurhistorisch erfgoed en de natuur.

Het waterschap wil bereiken dat mensen zich bewuster worden van het belang van een veilig en 'robuust' (toekomstbestendig) watersysteem. Het waterschap wil open en toegankelijk zijn, actief naar samenwerking zoeken en de dialoog aangaan. De strategische uitgangspunten voor de langere termijn (2030) zijn:

- Samenbrengen van alle regionale waterbeheertaken in één regionale waterautoriteit;
- Een klimaatbestendig en daarmee waterrobuust gebied;
- Steden die beter bestand zijn tegen extreme regenbuien, wateroverlast, overstromingen, hitte en droogte;
- Een omgeving die zich bewust is van waterveiligheid;
- Water dat overal in het gebied geschikt is voor de vastgestelde gebruiksfunctie;
- Gebruik van afvalwater als grondstof en bron voor energie en water;
- Gebruik van vernieuwende oplossingen vanuit samenwerking met kennisinstellingen, andere overheden en marktpartijen;
- Vermindering van regeldruk en vergroting van kosteneffectiviteit voor burgers en bedrijven;
- Afstemming over alle watertaken per stroomgebied (i.c. Rijn-West);
- Behoud van de zelfstandige bevoegdheid.

Ook is er sinds 1 november 2019 een nieuwe Keur AGV 2019 van kracht die meer geënt is op de aankomende Omgevingswet en ruimte biedt aan maatwerk. De uitgangspunten zijn grotendeels hetzelfde gebleven met voorgaande keur, veranderingen zijn vooral in details en met maatwerk.

5.2 Waterparagraaf

5.2.1 Watertoets

Zoals in voorgaande paragrafen uiteen is gezet, wordt in het moderne waterbeheer (waterbeheer 21e eeuw) gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten. Belangrijk instrument hierbij is de watertoets, die sinds 1 november 2003 in ruimtelijke plannen is verankerd. In de toelichting op ruimtelijke plannen dient een waterparagraaf te worden opgenomen. Hierin wordt verslag gedaan van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie (watertoets).

Het doel van de watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

5.2.2 Watertoetsproces

Het plangebied is gelegen langs een waterkering met vastgestelde zones waarbinnen beperkingen gelden. Ten aanzien van de waterkering is het in ieder geval belangrijk dat werkzaamheden binnen de zonering van de waterkering verbonden zijn aan een watervergunning (vergunning op basis van de Keur AGV 2019). Dit geldt bijvoorbeeld voor graafwerkzaamheden en het aanbrengen van werken zoals damwanden. Voor sommige kleinschalige (bouw)werken geldt geen vergunningsplicht vanuit het Keur, maar gelden algemene regels. Deze staan in het Keurbesluit AGV 2019. Bijvoorbeeld het plaatsen van een afrastering/hekwerk.

De voorgenomen ontwikkeling betreft een planologische wijziging. De bestaande bebouwing aan de Hinderdam 2 wordt gesplitst in twee wooneenheden. Er zullen geen werkzaamheden plaatsvinden ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering'. Daarnaast is in de huidige situatie al sprake van twee wooneenheden. Er zullen dan ook verder geen aanpassingen nodig zijn voor vuilwater afvoer. Het regenwater wordt op het perceel geïnfiltreerd.

Rekening houdend met de adviezen van het waterschap bestaat geen bezwaar tegen de ontwikkeling.

5.2.3 Conclusie

Het voornemen heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse.

HOOFDSTUK 6 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

6.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het plangebied, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het maken van het juridische deel van het bestemmingsplan: de verbeelding en de regels. In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de opzet van dit juridische deel. Daarnaast wordt een verantwoording gegeven van de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom een bepaalde functie ergens is toegestaan en waarom bepaalde bebouwing daar acceptabel is.

6.2 Opzet van de regels

6.2.1 Algemeen

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden, is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De digitaliseringsverplichting geldt vanaf 1 januari 2010. In de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen. Naast de SVBP zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van bestemmingsplannen.

De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012.

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. Deze verbeelding kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels (begrippen en wijze van meten);
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels (o.a. afwijkingsregels);
4. Overgangs- en slotregels.

6.2.2 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied en bevatten:

- Begrippen (Artikel 1)
In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee is een eenduidige interpretatie van deze begrippen vastgelegd.
- Wijze van meten (Artikel 2)
Dit artikel geeft onder meer bepalingen waar mag worden gebouwd en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

6.2.3 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de juridische vertaling van de in het plangebied voorkomende bestemmingen. De regels zijn onderverdeeld in o.a.:

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bebouwingshoogte etc.);
- Specifieke gebruiksregels: omschrijving van gebruiksregels en onder welke voorwaarden bepaalde gebruiken zijn toegestaan;
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden: regels omtrent werken of werkzaamheden die niet zonder omgevingsvergunning uitgevoerd mogen worden.

6.2.4 Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied. Dit hoofdstuk is opgebouwd uit:

- *Anti-dubbelregel (Artikel 7)*
Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich voornamelijk voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.
- *Algemene bouwregels (Artikel 8)*
In dit artikel worden de algemene bouwregels beschreven. Hierin zijn regels opgenomen omtrent de gevallen waarbij bouwgrenzen mogen worden overschreden. Tevens is hierin opgenomen dat voor een bouwwerk, dat bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden en dat in het plan ingevolge de bestemming is toegelaten, maar waarvan de bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktelaten afwijken van de bouwregels van de betreffende bestemming de bestaande maten als maximum of respectievelijk minimum mogen worden gehanteerd en herbouwd.
- *Algemene gebruiksregels (Artikel 9)*
In dit artikel wordt het voorzien in de parkeerbehoefte geborgd.
- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 10)*
In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.
- *Algemene wijzigingsregels (Artikel 11)*
In dit artikel worden de algemene wijzigingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten de regels in het bestemmingsplan te wijzigen.
- *Overige regels (Artikel 12)*
In dit artikel worden de geldende wettelijke regelingen van toepassing.

6.2.5 Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 van de regels staan de overgangs- en slotregels. In de overgangsregels is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan. In de slotregel wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan wordt genoemd.

6.3 Verantwoording van de regels

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een bestemmingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing mag worden opgericht. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar worden mogelijk gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden.

Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het bestemmingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is.

In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd. Hierbij zullen de bestemmingen in dezelfde volgorde als in de regels worden behandeld.

Wonen -2 (Artikel 3)

De gronden waarop de woonboerderij en zomerhuis staan zijn voorzien van de bestemming 'Wonen -2'. De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor het wonen, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep of bedrijf. Ook zijn paardenbakken toegestaan, indien deze ten dienste staan van een hobbymatige activiteit. Daarnaast zijn de bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, water, erven, parkeervoorzieningen, tuinen en erftoegangswegen toegestaan. Het aantal woningen per bestemmingsvlak mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangeduid, in voorliggend geval zal dit '2' worden, tevens mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan 9 meter en de goothoogte mag niet meer bedragen dan 4,5 meter, danwel de bestaande hoogte indien deze meer bedraagt.

In de regels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat de landschapsmaatregelen en sloopopgave uit het ruimtelijk kwaliteitsplan juridisch zijn geborgd.

Agrarisch met Waarden – Natuur- en landschapswaarden (Artikel 4)

De gronden rondom de woningen, en daarmee dus ook grotendeels de gronden waar in de huidige situatie de verrommeling op het achtererf gesitueerd is, zijn bestemd voor 'Agrarisch met Waarden – Natuur- en landschapswaarden'. De voor 'Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor: de uitoefening van een bestaand agrarisch bedrijf in de vorm van veehouderij, niet zijnde intensieve veehouderij; het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van de in dit gebied voorkomende landschappelijke en natuurlijke waarden, onder meer in de vorm van de voor het gebied kenmerkende openheid en de voor het veenweidelandschap kenmerkende flora en fauna; fiets- en wandelpaden; waterhuishoudkundige voorzieningen; extensieve dagrecreatie en bijbehorende voorzieningen, zoals groen, water, nutsvoorzieningen en erftoegangswegen.

Waarde – Archeologie – 3 (Artikel 5)

De voor 'Waarde - Archeologie - 3' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - tevens bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden. Op gronden met deze dubbelbestemmingen mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 4 meter.

Binnen de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 3' geldt een archeologische onderzoeksplicht bij een oppervlakte van meer dan 500 m² en een diepte van meer dan 40 cm.

Waterstaat – Waterkering (Artikel 6)

De voor 'Waterstaat – Waterkering' aangewezen gronden zijn primair bestemd voor het in stand houden en het onderhoud van de waterkering en secundair voor de overige op de verbeelding aangewezen bestemmingen. De maximale bouwhoogte op gronden met deze dubbelbestemming is 3 meter.

HOOFDSTUK 7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk bestemmingsplan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

In het voorliggende geval worden de gemeentelijke kosten, via een anterieure overeenkomst, verhaald op initiatiefnemer. Met initiatiefnemer wordt tevens een planschadeovereenkomst gesloten zodat het kostenverhaal voor de gemeente volledig is verzekerd. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

HOOFDSTUK 8 VOOROVERLEG, INSpraak EN ZIENSWIJZEN

Op grond van artikel 3.1.1 Bro is vooroverleg vereist met het waterschap en met de diensten van de provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

8.1 Vooroverleg

8.1.1 Het Rijk

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Geoordeeld wordt dat dit wijzigingsplan geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

8.1.2 Provincie Noord Holland

Het bestemmingsplan is ter vooroverleg gestuurd naar de provincie Noord Holland.

8.1.3 Waterschap Amstel, Gooi en Vecht

Het bestemmingsplan wordt ter vooroverleg gestuurd naar het waterschap Amstel, Gooi en Vecht.

8.2 Inspraak

Conform de gemeentelijke inspraakverordening kan het bestuursorgaan zelf besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. In het voorliggende geval wordt geen voorontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegd.

Het voornemen is besproken met de nabijgelegen bureaus van de Hinderdam 2. In bijlage 3 van deze toelichting is een geanonimiseerd verslag van de reactie bijgevoegd. De bureaus hebben positief gereageerd op het voornemen.

8.3 Zienswijzen

Deze paragraaf wordt ingevuld nadat het bestemmingsplan zes weken ter inzage heeft gelegen.

BIJLAGEN

Bijlage 1 Ruimtelijk kwaliteitsplan

Bijlage 2 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

Bijlage 3 Geanonimiseerd participatieverslag