



wijzigingsplan

Stichts End bij 83

Januari 2015, versie ontwerp

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
1.1. Algemeen	3
1.2. Ligging van het plangebied	3
1.3. Vigerend bestemmingsplan	4
1.4. Inhoud van de toelichting	7
2. Beleidskaders	7
2.1. Rijksbeleid	7
2.2. Provinciaal en regionaal beleid	8
2.3. Waterschapsbeleid	8
2.4. Gemeentelijk beleid	9
2.5. Conclusie	10
3. Bestaande situatie	12
3.1. Ruimtelijke structuur	12
3.2. Ontsluiting	12
4. Uitgangspunten en randvoorwaarden	13
4.1. Programmatische randvoorwaarden	13
4.2. Stedenbouwkundige randvoorwaarden	13
5. Milieugegevens en onderzoek	13
5.1. Hinder bedrijvigheid	13
5.2. Luchtkwaliteit	14
5.3. Bodemonderzoek	14
5.4. Waterparagraaf	15
5.5. Flora en fauna	16
5.6. Archeologie	17
5.7. Externe veiligheid	18
5.8. Kabels en leidingen	19
5.9. Wet geluidhinder	20
5.10. Planschaderisicoanalyse	21
6. Uitvoerbaarheid	22
6.1. Inleiding	22
6.2. Economische uitvoerbaarheid	22
6.3. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	22

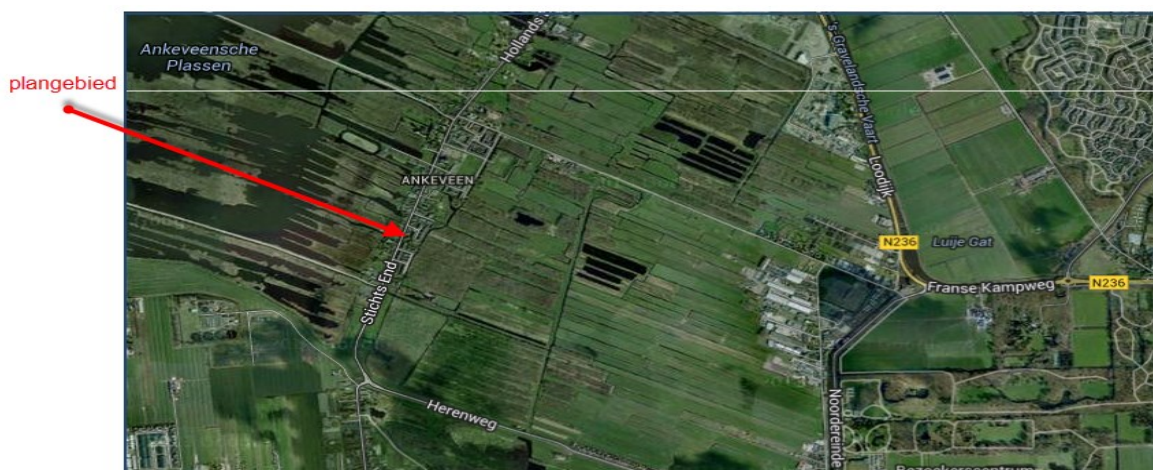
1. Inleiding

1.1 Algemeen

Voorliggend wijzigingsplan is opgesteld omdat de eigenaar van het perceel Stichts End 83 te Ankeveen zijn bedrijfslocatie wil opheffen ten behoeve van het bouwen van een woning met een bijgebouw voor opslagactiviteiten. Het geldende bestemmingsplan voorziet in een wijzigingsbevoegdheid om deze bedrijfsbestemming te wijzigen in een woonbestemming met tuin bij het beëindigen van het bedrijf.

1.2 Ligging van het plangebied

In onderstaand figuur is aangegeven waar het plangebied is gelegen. Het plangebied ligt over de bedrijfsbestemming van het betrokken perceel, waarop nu nog de voormalige bedrijfsloodsen zijn gelegen. Deze bestemming wordt gewijzigd in de bestemming wonen.



Figuur 2: Luchtfoto's plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen binnen het vigerende bestemmingsplannen namelijk het bestemmingsplan “Kernen Ankeveen, Kortenhoef en Nieuw-Loosdrecht” dat op 27 september 2012 is vastgesteld. Binnen dit bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming “Wonen” “Bedrijf” met wijzigingsbevoegdheid en een dubbelbestemming “Waarde-Archeologie 3”. Voorts is een Wro-zone wijzigingsgebied 4 aanwezig, waarin de bedrijfsbestemming kan worden gewijzigd naar een woonbestemming.



Figuur 3: Uitsnede geldend bestemmingsplan

31.4.4 Wro-zone wijzigingsgebied 4

Burgemeester en wethouders kunnen de in het plan opgenomen bestemming ter plaatse van de aanduiding Wro-zone wijzigingsgebied 4 wijzigen in de bestemmingen Wonen en Tuin met in achtname van de volgende regels:

- a. het aantal woningen bedraagt ten hoogste één;
- b. de goot- en bouwhoogte van het hoofdgebouw bedraagt ten hoogste 6m en 9m;
- c. het maximum oppervlak van het hoofdgebouw inclusief bijgebouwen bedraagt ten hoogste 100m²;
- d. voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen geldt het bepaalde in artikel 18.2.2

1.4 Inhoud van de toelichting

Deze toelichting/ruimtelijke onderbouwing beschrijft in hoofdstuk 1 de inleiding, de ligging van het projectgebied en het geldende bestemmingsplan. In hoofdstuk 2 wordt het beleidskader beschreven, voor zover dit relevant is voor onderhavig plan. Hoofdstuk 3 gaat in op de ruimtelijke structuur en de ontsluiting van het project. Hoofdstuk 4 geeft de uitgangspunten en randvoorwaarden van het project weer en hoofdstuk 5 de haalbaarheid op het gebied van milieuaspecten en hoofdstuk 6 de maatschappelijke en financiële haalbaarheid.

2. Beleid

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het Rijks-, provinciale en gemeentelijke beleid.

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 heeft de Minister van Infrastructuur en Ruimte haar definitieve Structuurvisie vastgesteld zodat deze van kracht is geworden. Deze Structuurvisie is de vervanger van de Nota Ruimte en de Nota mobiliteit.

Het Rijk kiest drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Het Rijk benoemt 13 nationale belangen; hiervoor is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Deze belangen zijn gelijkwaardig aan elkaar en beïnvloeden elkaar onderling. In de SVIR is een eerste integrale afweging gemaakt van deze belangen. Dit heeft als gevolg dat het Rijk in gebieden of projecten een gebieds- of projectspecifieke afweging zal maken. Indien nodig maakt het Rijk duidelijk welke nationale belangen voorgaan. In het MIRT wordt ook de samenhang met decentrale belangen en regionale opgaven besproken.

Het onderhavige initiatief is op geen enkele wijze in strijd met het rijksbeleid. Het rijksbeleid is er – onder andere - op gericht om bedrijvigheid binnen overwegende woongebieden op te heffen en om te zetten naar een rustige bestemming zoals wonen.

2.2 Provinciaal en regionaal beleid

2.2.1 Structuurvisie Noord-Holland 2040

Gedeputeerde Staten hebben in 2011 de Structuurvisie Noord-Holland 2040 vastgesteld. De Structuurvisie is gericht op gemeenten en geeft algemene regels waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen. Deze regels zijn gebaseerd op het bestaande provinciale beleid, zoals vastgelegd in de streekplannen en de Leidraad provinciaal ruimtelijk beleid.

Uit de Provinciale Verordening Structuurvisie (PRVS) blijkt dat het plangebied binnen het bestaande bebouwde gebied (BGG) is gelegen. De wijzigingsbevoegdheid is reeds opgenomen als mogelijkheid om de bedrijvigheid om te zetten in wonen met tuin. Hierdoor verbetert de woonkwaliteit van derden wat niet in strijd is met het provinciale beleid hierin.

2.3 Waterschapsbeleid

Onderhavig plangebied is gelegen binnen het waterbeheersgebied van het AGV (Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht) waarvoor Waternet het beheer uitvoert. De taak van het waterschap is te zorgen voor een veilig watersysteem dat ook gezond is, waarbij het volgens de Waterwet gaat om het voorkomen van overstroming, wateroverlast en schaarste van water. Daarnaast dient de waterkwaliteit en de ecologische kwaliteit van de watersystemen worden beschermd en verbeterd. Tenslotte is de derde hoofdoelstelling het vervullen van maatschappelijke functies door watersystemen.

In het Waterbeheerplan AGV 2012-2015 'Werken aan water in en met de omgeving' staan de hoofdtaken van het waterschap opgenoemd: Veiligheid, voldoende en schoon water.

Het beleid van het Waterschap is verder dat nieuwe ontwikkelingen waterneutraal moeten worden uitgevoerd, met daarbij het streven om zoveel mogelijk de natuurlijke waterhuishoudkundige situatie te behouden of te herstellen. Bij deze nieuwe ontwikkelingen dient het gebruik van uitlogende materialen te worden voorkomen.

Onderhavig plan voorziet niet in extra verharding en de feitelijke situatie wijzigt niet. Voorts is de Keur niet van toepassing op onderhavig initiatief. Er worden immers geen extra voorzieningen toegevoegd. Het plan is niet in strijd met het waterbeleid. De watertoets hoeft niet te worden uitgevoerd omdat er verder geen waterbelang aanwezig is. Er neemt geen verharding toe en de watergang wordt niet verstoord. Op dit moment is ongeveer 400m² aan verharding aanwezig. Na sloop en bouw is nog slechts maximaal 200m² verharding aanwezig.

2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1 De Kern van Wijdmeren

In het Visiestuk 'De Kern van Wijdmeren' heeft de gemeente haar visie voor de komende jaren verwoord. Het plan is niet in strijd met het gemeentelijke beleid omdat er gebruik wordt gemaakt van een wijzigingsbevoegdheid die reeds is opgenomen in het geldende bestemmingsplan.

2.4.2 Welstandstoezicht en welstandsnota.

De gemeente Wijdmeren heeft haar welstandstoezicht voor haar gehele grondgebied vorm gegeven in haar welstandsbeleid. Onderhavig plan bevat echter slechts het wijzigen van de bestemming ten behoeve van een nieuwe woning. Bij het verlenen van de omgevingsvergunning van een woning zal moeten worden voldaan aan het welstandsbeleid en de welstandstoets.

2.5 Conclusie Beleidskader

Het initiatief is getoetst aan het rijksbeleid, het provinciale beleid en regionale beleid en het eigen gemeentelijke beleid. Uit de deelconclusies blijkt reeds dat het plan niet in strijd is met het beleidskader, waar het beleidskader al van toepassing is. Het betreft hier immers een kleinschalig initiatief waarbij slecht sprake is van wijzigen van een bestemming in Bedrijf naar Wonen met Tuin.

3. Bestaande situatie en nieuwe situatie

3.1 Beschrijving perceel en ontwikkeling

Het perceel bestaat uit het voormalige bedrijf met voormalige bedrijfsgebouwen. Deze gebouwen worden gesloopt en op deze plaats zal een nieuwe woning worden geplaatst met een bijgebouw. De ontsluiting voor de nieuwe woning zal worden gerealiseerd aan de Wim de Kwanthof.



Bestaande situatie

3.2 Ontsluiting en parkeren

De bestaande ontsluiting van het perceel wijzigt niet maar er zal een nieuwe ontsluiting worden gerealiseerd voor de nieuwe woning door het doortrekken van het Wim de Kwanthof. Er worden voldoende parkeervoorzieningen gerealiseerd op eigen terrein. De parkeernorm voor woningen in Wijdmeren is 2,2 pp per woning. Hierdoor zullen drie parkeerplaatsen worden gerealiseerd op eigen terrein.

4. Milieugegevens en onderzoek

4.1 Hinder bedrijvigheid

Inleiding

Een goede ruimtelijke ordening beoogt het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) worden hinder en gevaar voorkomen en wordt het bedrijven mogelijk gemaakt zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen.

Beoordeling

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt getoetst conform:

- VNG handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009);
- Wet milieubeheer.

VNG handreiking 'Bedrijven en milieuzonering'

De Vereniging van Nederlandse Gemeente doet in de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009), een handreiking ten behoeve van de afstemming tussen ruimtelijke ordening en milieu op lokaal niveau. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden en dat nieuwe bedrijven een passende locatie ten opzichte van woningen krijgen.

De publicatie heeft bedrijven ingedeeld in categorieën met bijbehorende gewenste afstand tot milieugevoelige functies. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de bestemmingsgrens van de bedrijven en anderzijds de gevel van een woning. De adviesafstanden hangen samen met gebiedskenmerken.

Naast het omgevingstype rustige woonwijk kent de VNG-handreiking ook het omgevingstype gemengd gebied.

Wanneer sprake is van het omgevingstype gemengd gebied kunnen de richtafstanden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies, voor met name het aspect geluid, met één afstandsstap verlaagd worden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat. Het aspect geluid is veelal het maatgevende aspect. Een gemengd gebied is een gebied met een variatie aan functies. Door het wijzigen van de bedrijfsbestemming in een woonbestemming (woning met bijgebouw) met tuin ontstaat een situatie die beter is voor de omliggende woningen.

Conclusie

De directe omgeving van het plangebied is te typeren als gemengd gebied. In de omgeving bevinden zich voornamelijk woningen en kleine bedrijvigheid. Het initiatief beperkt geen bedrijvigheid. Er is ook geen bedrijvigheid in de omgeving die het planvoornemen beperkt.

4.2 Luchtkwaliteit

Pasmaat advies

Inleiding

Voor luchtkwaliteit is de Wet luchtkwaliteit van toepassing. Deze wet is onder meer verder uitgewerkt in het Besluit niet in betekenende mate en de Regeling niet in betekenende mate. In het Besluit niet in betekenende mate is vastgelegd dat wanneer een ontwikkeling niet meer bijdraagt dan 3% aan de grenswaarde, deze niet getoetst hoeft te worden aan de wettelijke grenswaarden. Hierin staat dat meer dan 1,2 microgram stikstofdioxide en/of fijnstof per m³ wordt aangemerkt als in betekenende mate.

Beoordeling

In de Regeling niet in betekenende mate is dit doorvertaald naar 1.500 woningen, ofwel 7.500 verkeersbewegingen (uitgaande van 5 verkeersbewegingen per woning, conservatieve aanname conform de ASVV 2004). De ontwikkeling van een enkele woning resulteert conform de Regeling niet in betekenende mate niet in een significante verslechtering van de luchtkwaliteit en hoeft daarom niet te worden getoetst aan de wettelijke grenswaarden voor luchtkwaliteit.

Conclusie

De ontwikkeling voldoet aan het wetgevende kader voor luchtkwaliteit, zoals vastgelegd in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer. Er wordt slechts een enkele woning toegevoegd.

4.3 Bodemonderzoek

Inleiding

Het is wettelijk geregeld (Wbb en bouwverordening) dat bouw pas kan plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen, als is aangetoond dat de bodem geschikt (of geschikt te maken) is voor de nieuwe of aangepaste bestemming. Indien sprake is van een verdachte locatie dient onderzocht te worden in welke mate de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan.

Beoordeling

Er is een bodemonderzoek met asbestinventarisatie uitgevoerd waaruit blijkt dat de bestemming uitvoerbaar is voor het wonen en het aanleggen van een tuin. Weliswaar waren aanvankelijk verontreinigingen aangetroffen, uit nader onderzoek is gebleken dat geen sprake is van ernstige verontreiniging. Bij het aanvragen van de omgevingsvergunning is nog wel aanvullend onderzoek nodig. Hiervoor verwijzen wij naar het bijgevoegde bodemrapport van Verhoeven Milieutechniek met nummer B.13.5334/Brtrpp-01/CS en het rapport B14.5846 versie 1.0 van 12 november 2014.

Conclusie

De omgevingsdienst adviseert om de grond zorgvuldig af te graven in het kader van de bouwwerkzaamheden en het is mogelijk dat nog een keuring wordt geëist na het afgraven van de grond. De bodem is echter geschikt voor de woning en de tuin.

4.4 Waterparagraaf

Inleiding

Sinds 2003 is bij ruimtelijke plannen een zogenaamde watertoets wettelijk verplicht. Het doel van de watertoets is de effecten van de voorgenomen ontwikkeling op het watersysteem in beeld te brengen en eventuele negatieve effecten zoveel mogelijk te beperken door het nemen van maatregelen.

Beoordeling

De gemeente is niet primair verantwoordelijk voor alle watertaken, maar moet de waterbelangen wel goed beschrijven en afwegen binnen de ruimtelijke ordening. Een van de instrumenten hiervoor is de verplichte watertoets. De watertoets houdt in dat het Waterschap beoordeelt of de waterbelangen voldoende betrokken zijn. De voor de gemeente en waterschap van belang zijnde wateraspecten zijn hieronder beschreven. Volgens de Wet gemeentelijke watertaken (2008) is de gemeente verantwoordelijk voor het inzamelen en transporteren van stedelijk afvalwater en hemelwater. De gemeente mag vervolgens zelf bepalen op welke wijze het ingezamelde hemelwater wordt verwerkt. Verder heeft de gemeente de zorgplicht om structurele problemen als gevolg van een voor de gebruiksfunctie nadelige grondwaterstand in openbaar bebouwd gebied te voorkomen of te beperken.

Vanaf 1 november 2003 zijn de overheden wettelijk verplicht om alle ruimtelijke plannen, die van invloed zijn op de waterhuishouding, voor advies voor te leggen aan de waterbeheerders.

Waterbeheer en watertoets

De initiatiefnemer dient in een vroeg stadium overleg te voeren met de waterbeheerder over een ruimtelijk plan om te voorkomen dat ruimtelijke ontwikkelingen in strijd zijn met een duurzaam waterbeheer. Onderhavig plangebied is gelegen binnen het beheersgebied van het waterschap Amstel, Gooi en Vecht. Waternet voert taken uit in opdracht van het waterschap Amstel, Gooi en Vecht. Bij het tot stand komen van dit bestemmingsplan wordt overleg gevoerd met de waterbeheerder over deze waterparagraaf. Indien de waterbeheerder opmerkingen heeft dan worden deze verwerkt in het bestemmingsplan.

Beleid duurzaam stedelijk waterbeheer

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding, allen met als doel een duurzaam waterbeheer (kwalitatief en kwantitatief). Deze paragraaf geeft een overzicht van de voor het plangebied relevante nota 's, waarbij het beleid van het waterschap nader wordt behandeld.

Europa:

Kaderrichtlijn Water (KRW) Nationaal:
Nationaal Waterplan (NW)
Waterbeleid voor de 21ste eeuw (WB21)
Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW)
Waterwet Provinciaal
Provinciaal Waterplan

Waterschapsbeleid

In het Waterbeheerplan 2010-2015 beschrijft het waterschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV) haar drie hoofdtaken zorg voor veiligheid achter de dijken, zorg voor voldoende water en zorg voor schoon water.

Daarnaast voert AGV in zijn beheersgebied taken uit die de waterschappen aanduiden als maatschappelijke neventaken. Voor AGV zijn dat vaarweg- en nautisch beheer, faciliteren van het recreatief medegebruik van wateren en dijken, zorg voor natuurwaarden en bevordering van cultuurhistorische, landschappelijke, en architectonische waarden. De beleidsvoorbereidende, uitvoerende en administratieve taken heeft AGV opgedragen aan de stichting Waternet. Dit waterbeheerplan gaat over de waterschapstaken van AGV, waarbij AGV wel steeds het oog houdt op de samenhang van deze taken met het geheel van waterketen- en watersysteemtaken, ofwel de watercyclus. Tevens geeft dit waterbeheerplan aan de opgaven vanuit de KRW en vanuit het Nationaal Bestuurakkoord Water (NBW-actueel).

Huidige situatie

Algemeen

Het plangebied is gelegen aan het Stichts End bij 83 te Ankeveen en hier is nu een bedrijfslocatie aanwezig.

Waterkwantiteit

In de directe omgeving van het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig, behoudens een sloot rondom de percelen achter het Stichts End.

Veiligheid en waterkeringen

Het plangebied ligt niet in de kern-/beschermingszone van een waterkering.

Afvalwaterketen en riolering

Het plangebied is aangesloten op een gemengd rioolstelsel.

Toekomstige situatie

Algemeen

De beoogde ontwikkeling bestaat uit het wijzigen van de bedrijfslocatie naar een woning met bijgebouw.

Waterkwantiteit

Bij een toename in verharding dient deze toename te worden gecompenseerd. Het plangebied is in de huidige situatie reeds grotendeels verhard. Door de beoogde functiewijziging, sloop en bouw zal het aandeel verharding niet toenemen. De huidige bebouwde oppervlakte bedraagt 250m². De nieuwe bebouwde oppervlakte is maximaal 100m². De verharding neemt hierdoor af. Watercompensatie is voor voorliggende plan dan ook niet noodzakelijk.

Watersysteemkwaliteit en eco/ogie

Ter voorkoming van diffuse verontreinigingen van water en bodem geldt een verbod op het toepassen van zink, lood, koper en PAK's-houdende bouwmaterialen zodat wordt voorkomen dat dit in de rioolzuiveringsinstallatie terecht komt. Afvalwater wordt aangesloten op de bestaande gemeentelijke riolering. Voor hemelwater wordt de volgende voorkeursvolgorde aangehouden:

1. hemelwater vasthouden voor benutting,
2. (in-) filtratie van afstromend hemelwater,
3. afstromend hemelwater afvoeren naar oppervlaktewater,
4. afstromend hemelwater afvoeren naar AWZI.

Waterbeheer

Voor aanpassingen aan het bestaande watersysteem dient bij het waterschap vergunning te worden aangevraagd op grond van de "Keur". Dit geldt dus bijvoorbeeld voor het graven van nieuwe watergangen, het aanbrengen van een stuw of het afvoeren van hemelwater naar het oppervlaktewater. In de Keur is ook geregeld dat een beschermingszone voor watergangen en waterkeringen in acht dient te worden genomen. Dit betekent dat binnen de beschermingszone niet zonder ontheffing van het waterschap gebouwd, geplant of opgeslagen mag worden. De genoemde bepaling beoogt te voorkomen dat de stabiliteit, het profiel en/of de veiligheid wordt aangetast, de aan- of afvoer en/of berging van water wordt gehinderd dan wel het onderhoud wordt gehinderd. Ook voor het onderhoud gelden bepalingen uit de "Keur". Het onderhoud en de toestand van de (hoofd)watergangen worden tijdens de jaarlijkse schouw gecontroleerd en gehandhaafd. Voorliggende plan maakt geen ontwikkelingen mogelijk binnen de beschermingszone van een waterkering of watergang of aan het bestaande watersysteem. Een watervergunning op basis van de Keur is dan ook niet noodzakelijk.

Conclusie

Gelet op vorenstaande vormt het onderdeel Water geen belemmering voor onderhavig initiatief. De verharding neemt af waardoor geen watercompensatie nodig is.

4.5 Flora en fauna

Inleiding

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient te worden beoordeeld of het plan natuurwaarden kan verstoren die in strijd is met de natuurwetgeving zoals de Flora-en Faunawet.

Beoordeling

De belangrijkste natuurwaarden zijn vastgelegd in de gebiedsgericht beleid. Hiervoor zijn Natuurbeschermingsgebieden, Habitatrichtlijngebieden en Vogelrichtlijngebieden aangewezen. Bij ieder ruimtelijk initiatief dient te worden gekeken naar flora- en fauna aspecten.

Gebiedsbescherming

Voor de gebiedsbescherming zijn in het kader van de Europese richtlijnen in Nederland speciale beschermingszones aangewezen met een hoge wettelijke bescherming. Hiervoor zijn Natura 2000-gebieden en gebieden onderdeel uitmakend van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) opgenomen. Het plangebied wijzigt niet voor de aanwezige flora-fauna omdat er nu reeds een bedrijfsbestemming is gelegen.

Soortbescherming

Op basis van de Flora- en faunawet zijn gebieden aangewezen voor de bescherming van dier- en plantensoorten. De werkingssfeer van de Flora- en faunawet is niet beperkt tot of gerelateerd aan speciaal aangewezen gebieden, maar geeft soorten overal in Nederland bescherming. Op grond van de Flora- en faunawet gelden algemene verboden tot het verwijderen van groeiplaatsen van beschermde plantensoorten en het beschadigen of verstoren van voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen van beschermde diersoorten.

Zorgplicht

De zorgplicht Flora- en faunawet is mede van toepassing op de beschermde soorten waarvoor geen ontheffing hoeft te worden verkregen. Dit houdt in, dat iedereen voldoende zorg in acht moet nemen voor alle in het wild levende dieren en planten (inclusief hun leefomgeving).

Concreet betekent dit dat bij een ruimtelijke ingreep rekening moet worden gehouden met alle aanwezige dieren en planten door middel van planning en uitvoering. Voor alle grondgebonden zoogdieren en amfibieën in het plangebied geldt de zorgplicht. Dit houdt in dat deze dieren gedurende de werkzaamheden zoveel mogelijk moeten worden ontzien.

Conclusie

Er is nu reeds een bedrijfsbestemming aanwezig waar allerlei werkzaamheden zijn toegestaan. De nieuwe bestemming(en) zullen een verbetering zijn voor flora en fauna dan de huidige bedrijfsbestemming. Bovendien staat het geldende bestemmingsplan al bebouwing toe die ook mag worden vervangen zonder dat hiervoor nader onderzoek nodig is. Overigens zal onderhavig plan ook niet leiden tot verstoring van dergelijke waarden.

4.6 Archeologie

Inleiding

In 1998 is door de betreffende landen het Verdrag van Malta gesloten, waarin de doelstelling is verankerd tot bescherming en het behoud van archeologische waarden. In het kader van de ruimtelijke ordening dient deze bescherming van archeologische waarden te worden meegewogen in de besluitvorming.

Beoordeling

In het kader van dit wijzigingsplan is archeologisch onderzoek uitgevoerd. Hieruit is gebleken dat in de bodem een historisch interessante bodemlaag aanwezig is. Met de gemeentelijke archeologische dienst zal in het kader van de omgevingsvergunning worden overlegd omtrent de wijze van het ofwel nader onderzoeken danwel het onder archeologische begeleiding uitvoeren van de omgevingsvergunning. Het onderzoek is als bijlage bij dit wijzigingsplan gevoegd.

Conclusie

Het plan is uitvoerbaar op het gebied van archeologie maar met de gemeentelijke archeologische dienst dient nader te worden afgestemd op welke wijze de bodem geroerd kan worden.

4.7 Externe Veiligheid

Inleiding

Het aspect externe veiligheid kan relevant zijn vanwege bedrijven (inrichtingen) die met gevaarlijke stoffen werken en vanwege het transport van gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor en door buisleidingen.

Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Toetsingskader

Het Bevi is gericht aan het bevoegd gezag inzake de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening en heeft onder meer tot doel om bij nieuwe situaties toetsing aan de risiconormen te waarborgen. In de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) zijn o.a. standaardafstanden opgenomen waarbij wordt voldaan aan de grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico.

Het Bevi is van toepassing op vergunningplichtige risicovolle bedrijven en de nabijgelegen al dan niet geprojecteerde (beperkt) kwetsbare objecten. In artikel 2, lid 1 van het Bevi is opgesomd wat wordt verstaan onder risicovolle bedrijven. Voor de toepassing van het Bevi, wordt een nieuw ruimtelijk besluit gezien als een nieuwe situatie.

Beoordeling

Aanwezige Bevi-bedrijven

Om te bepalen of er in de directe omgeving bedrijven zijn gelegen waarop het Bevi van toepassing is, is het Register risicosituaties gevaarlijke stoffen (RRGS) als ook de professionele risicokaart geraadpleegd. Hieruit blijkt dat de ontwikkeling niet is gelegen binnen de risicocontouren of invloedsgebieden van een risicovolle inrichting. Op relatief korte afstand was een LPG-vulstation gelegen maar deze is reeds opgeheven. Verder is op grotere afstand nog het gasstation van de Gasunie gelegen. Deze zal overigens worden verplaatst.

Transport en externe veiligheid

Toetsingskader

Beoordeling van de risico's veroorzaakt door het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor, het water en de weg dient plaats te vinden aan de hand van de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen, 31 juli 2012, waarin grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico en richtlijnen voor de toepassing van de rekenmethodiek en de verantwoording van het groepsrisico zijn opgenomen.

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen langs transportassen die deel uitmaken van het Basisnet Weg, Water en/of Spoor kan de berekening van het plaatsgebonden risico achterwege blijven. Hiervoor gelden namelijk de afstanden die in bijlage 2, 3 en 4 van de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen zijn opgenomen. Op deze afstanden mag het plaatsgebonden risico vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen niet meer bedragen dan 10-6 per jaar. Voor het Basisnet Weg geldt dat daar waar in de tabel van bijlage 2 van de circulaire de afstand '0' is vermeld het plaatsgebonden risico vanwege het vervoer op het midden van de weg niet meer mag bedragen dan 10-6 per jaar.

Op het moment dat het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev) in werking treedt moet voor sommige transportassen rekening worden gehouden met het Plasbrandaandachtsgebied (PAG). Het PAG is het gebied tot 30 meter van de transportas waarin, bij de realisering van kwetsbare objecten, rekening dient te worden gehouden met de effecten van een plasbrand. In het toekomstige Btev is beschreven aan welke voorwaarden het bouwen in een PAG moet voldoen.

Indien binnen het invloedsgebied van een transportas nieuwe ontwikkelingen zijn voorzien en er een overschrijding van de oriënterende waarde van het groepsrisico of een toename van het groepsrisico optreedt, dient bij de vaststelling van het ruimtelijk besluit, het groepsrisico te worden verantwoord. Volgens de circulaire gelden geen beperkingen voor het ruimtegebruik voor het gebied dat verder ligt dan 200 m van de transportas.

Beoordeling transport

Om te bepalen of er in de directe omgeving van het plangebied risicorelevante transport-assen zijn gelegen is de professionele risicokaart geraadpleegd. De onderstaande transportassen zijn beoordeeld.

Rijks-, vaar- en spoorwegen

Het plangebied ligt op meer dan 200 meter van een rijks-, vaar- of spoorweg waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt (zoals opgenomen in bijlage 2, 3 en 4 van de circulaire). Gelet hierop zijn risicoberekeningen niet noodzakelijk en hoeven er geen beperkingen te worden gesteld aan het ruimtegebruik binnen het plangebied.

Daarnaast leidt de ontwikkeling niet tot een toename van de personendichtheid in het gebied die van invloed is voor het groepsrisico. De oriëntatiewaarde zal niet worden overschreden.

Buisleidingen

Om te bepalen of er in de directe omgeving buisleidingen zijn gelegen waarop de circulaire van toepassing is, is het RRGSG geraadpleegd. Uit het RRGSG blijkt dat er binnen en in de nabijheid van het plangebied geen hogedruk buisleidingen zijn gelegen.

Conclusie

Er zijn geen risico's aanwezig als gevolg van de opslag, productie of transport van gevaarlijke stoffen in de buurt van dit perceel. Ook is geen LPG-vulstation of andere risicobron in de nabijheid aanwezig. Het plangebied is niet gelegen binnen een zone van een weg voor gevaarlijk vervoer of in een zone van een buisleiding. Het initiatief is niet in strijd met de externe veiligheid.

4.8 Kabels en Leidingen

Er zijn op en rond het perceel geen relevante kabels en leidingen aanwezig waarmee rekening moet worden gehouden. Bovendien wordt de bodem niet geroerd.

4.9 Wet geluidhinder

Inleiding

Wet geluidhinder algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) geeft regels wanneer een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd en waar dit aan moet voldoen. Een aantal belangrijke aspecten zijn:

- Bij een voorgenomen wijziging van een planologisch regiem binnen een geluidzone is een akoestisch onderzoek noodzakelijk. Bij hogere geluidbelasting dan de voorkeurswaarde kan een hogere grenswaarde nodig zijn.
- De bevoegdheid voor het vaststellen van een hogere waarde ligt in de meeste gevallen bij de gemeente, met in het akoestisch onderzoek verplichte aandacht voor mogelijke maatregelen en de motivatie.
- Eenheid van de geluidbelasting is de Lden (Lday, evening, night) in dB, een Europese dosismaat voor geluid voor weg- en railverkeer. De Lden staat voor het jaargemiddelde A-gewogen geluidsniveau over een etmaal. De voorkeurswaarde voor wegverkeerslawaaï bedraagt Lden = 48 dB, voor railverkeer is dat Lden = 55 dB.

Relatie ruimtelijk plan en Wet geluidhinder

In de Wgh is geregeld dat bij een bestemmingsplanwijziging of andere wijziging van het planologische kader een akoestisch onderzoek de gevolgen voor geluidgevoelige objecten binnen de zone in beeld moet brengen. Uitgangspunt is dat voor alle woningen binnen de zone de voorkeursgrenswaarde van Lden=48 dB voor wegverkeer en Lden =55 dB voor railverkeer wordt gerealiseerd. Bij hogere waarden moet uit akoestisch onderzoek blijken welke maatregelen nodig zijn om wel aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

Beoordeling

Het plan behelst het mogelijk maken van een nieuw geluidsgevoelig object op grote afstand van de doorgaande weg. De nieuwe woning is buiten de zone gelegen van het Stichts End zodat geluidonderzoek niet nodig is.

Conclusie

Het aspect geluid vormt hiermee geen belemmering voor realisatie van het plan.

4.10 Planschaderisicoanalyse

Pasmaat advies heeft beoordeeld of kans bestaat op planschade. Dit is niet het geval. Er is immers nu een bedrijf aanwezig dat wordt opgeheven en waarvoor een enkele woonbestemming met een bijgebouw voor opslagactiviteiten wordt terugbestemd.

5. Uitvoerbaarheid

5.1 Inleiding

Naast het toetsen aan diverse aspecten op het gebied van beleid en milieu, die ook dienen als toets of een ruimtelijk plan uitvoerbaar is, dient een plan ook te worden getoetst aan economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

5.2 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van de Grondexploitatiewet dient een exploitatieplan te worden vastgesteld bij het vaststellen van het bestemmingsplan of ander ruimtelijk plan, tenzij de economische uitvoerbaarheid anderszins is gegarandeerd, bijvoorbeeld door het afsluiten van een anterieure overeenkomst. De initiatiefnemers en de gemeente zullen een overeenkomst afsluiten waarin ook de eventuele planschade voor rekening van initiatiefnemer zal zijn. Hierdoor is de economische uitvoerbaarheid verzekerd.

5.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In overleg met de gemeente zal worden besloten of wel of geen inspraak zal worden gehouden en met welke instanties zal worden overlegd in het kader van het vooroverleg. De gemeente is hier primair verantwoordelijk voor.

Planregels

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Voor de regels worden de regels van toepassing verklaard van het bestemmingsplan “Kernen Ankeveen, Kortenhoef en Nieuw-Loosdrecht” dat op 27 september 2012 is vastgesteld.