

**Gemeente Wijdmeren**

# **Bestemmingsplan Buitengebied Kortenhoef (De Kwakel 20)**

**Toelichting, regels en analoge verbeelding**

November 2018

Kenmerk 1696-39-T01

Projectnummer 1696-39



## Inhoudsopgave

|           |                                              |           |
|-----------|----------------------------------------------|-----------|
| <b>1.</b> | <b>Inleiding</b>                             | <b>1</b>  |
| 1.1.      | Algemeen                                     | 1         |
| 1.2.      | Vigerende planologische regeling             | 2         |
| 1.3.      | Leeswijzer                                   | 2         |
| <b>2.</b> | <b>Planbeschrijving</b>                      | <b>3</b>  |
| 2.1.      | Bestaande situatie                           | 3         |
| 2.2.      | Toekomstige situatie                         | 6         |
| <b>3.</b> | <b>Beleidskaders</b>                         | <b>8</b>  |
| 3.1.      | Rijksbeleid                                  | 8         |
| 3.1.1.    | Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte      | 8         |
| 3.1.2.    | Besluit algemene regels ruimtelijke ordening | 8         |
| 3.1.3.    | Ladder voor duurzame verstedelijking         | 9         |
| 3.1.4.    | Visie erfgoed en ruimte                      | 9         |
| 3.2.      | Provinciaal beleid                           | 10        |
| 3.2.1.    | Structuurvisie Noord-Holland 2040            | 10        |
| 3.2.2.    | Provinciale Ruimtelijke Verordening          | 10        |
| 3.3.      | Gemeentelijk beleid                          | 13        |
| 3.3.1.    | Structuurvisie Wijdmeren                     | 13        |
| <b>4.</b> | <b>Nader onderzoek</b>                       | <b>15</b> |
| 4.1.      | Bodem                                        | 15        |
| 4.2.      | Geluid                                       | 15        |
| 4.3.      | Flora- en fauna                              | 16        |
| 4.3.1.    | Gebiedsbescherming                           | 16        |
| 4.3.2.    | Soortenbescherming                           | 17        |
| 4.4.      | Luchtkwaliteit                               | 18        |
| 4.5.      | Archeologie                                  | 19        |
| 4.6.      | Milieuhinder bedrijvigheid                   | 19        |
| 4.7.      | Externe veiligheid                           | 21        |
| 4.8.      | Water                                        | 22        |
| 4.9.      | Duurzaamheid                                 | 22        |
| <b>5.</b> | <b>Juridische planbeschrijving</b>           | <b>23</b> |
| 5.1.      | Algemeen                                     | 23        |
| 5.2.      | Bestemmingsplan                              | 23        |
| 5.3.      | Regels                                       | 23        |

|           |                                                        |           |
|-----------|--------------------------------------------------------|-----------|
| <b>6.</b> | <b>Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid</b> | <b>25</b> |
| 6.1.      | Economische uitvoerbaarheid                            | 25        |
| 6.2.      | Maatschappelijke uitvoerbaarheid                       | 25        |

## 1. Inleiding

### 1.1. Algemeen

De eigenaar van het perceel Kwakel 20 in Kortenhoef, een voormalig agrarisch bedrijf, heeft het voornemen om alle bestaande bebouwing op het perceel te slopen en in plaats daarvan een nieuwe bedrijfswoning en een nieuw bedrijfsgebouw te bouwen.

Als antwoord op het principeverzoek van 5 december 2017 om deze ontwikkeling mogelijk te maken, hebben Burgemeester en Wethouders van de gemeente Wijdmeren in hun brief van 12 maart 2018 aangegeven mee te willen werken aan dit verzoek door middel van een partiële herziening van het bestemmingsplan Buitengebied Kortenhoef. Daartoe heeft de gemeente Wijdmeren op ambtelijk niveau uitvoerig overleg gehad met de provincie Noord-Holland. Van de zijde van de provincie is daarbij aangegeven dat de aanpassing van de bestemming van het perceel kan vallen onder artikel 17 van de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV). Voorwaarde daarbij zijn dat de bedrijfsmatige activiteiten beperkt blijven tot opslag en kantooractiviteiten, de oppervlakte van de nieuwbouw lager moet uitvallen dan de oppervlakte van de nu aanwezige bebouwing en de verkeersintensiteit niet toeneemt.

Afbeelding 1: Ligging plangebied.



Gelet op de relatief beperkte ruimtelijke consequenties is daarbij gekozen om een partiële herziening in procedure te brengen. De onderhavige partiële herziening van het bestemmingsplan

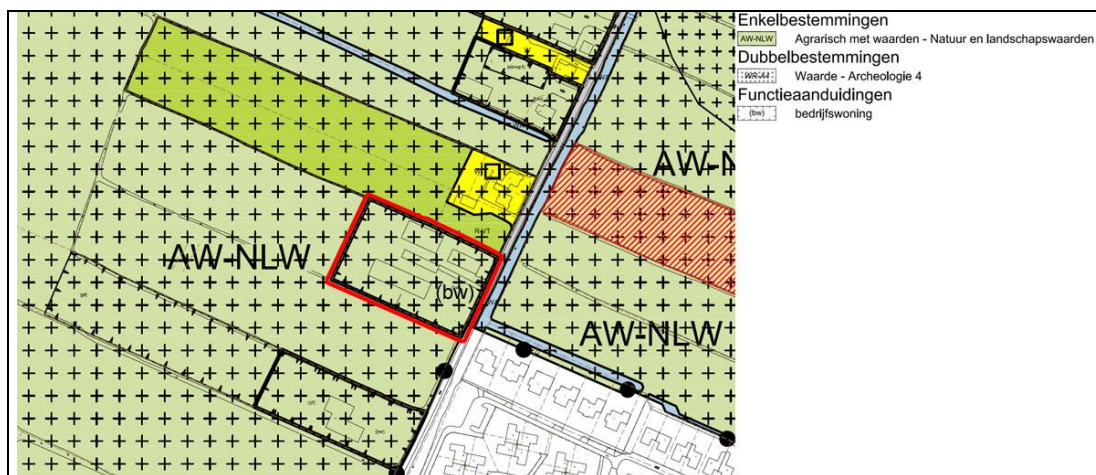
Buitengebied Kortenhoef dient als basis voor het toestaan van het gebruik en voor de beoordeling van aanvragen om omgevingsvergunning en de naleving en handhaving van het gebruik en die vergunningen.

### 1.2. Vigerende planologische regeling

Voor het perceel Kwakel 20 vigeert het bestemmingsplan Buitengebied Kortenhoef dat door de gemeenteraad van Wijdmeren op 28 november 2013 is vastgesteld. Het perceel heeft de bestemming "Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden" en is onder meer bestemd voor de uitoefening van het agrarisch bedrijf in de vorm van grondgebonden veehouderij, niet zijnde intensieve veehouderij en voor het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van landschappelijke en/of natuurlijke waarden. Door middel van een bouwvlak is aangegeven waar bedrijfsgebouwen mogen worden gebouwd. In het bouwvlak is bovendien een aanduiding opgenomen waardoor één bedrijfswoning is toegestaan.

Het perceel heeft daarnaast de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie 4". De gronden zijn mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden. Bij bodemingrepen groter dan 2.500 m<sup>2</sup> en, voor zover sprake is van grondwerkzaamheden, met een diepte groter dan 40 cm, dient archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd om aan te tonen dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden verstoord.

Afbeelding 2: Fragment plankaart bestemmingsplan Buitengebied Kortenhoef.



### 1.3. Leeswijzer

Hoofdstuk 2 van deze ruimtelijke onderbouwing bevat de planbeschrijving waarbij zowel de bestaande als de toekomstige situatie wordt omschreven. In hoofdstuk 3 is het relevante beleid van het Rijk, de Provincie Noord-Holland en van de Gemeente Wijdmeren samengevat. Hoofdstuk 4 bevat een resumé van al dan niet noodzakelijke (milieu)onderzoeken. In hoofdstuk 5 is de juridische planbeschrijving opgenomen. De economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid komt ten slotte aan de orde in hoofdstuk 6.

## 2. Planbeschrijving

### 2.1. Bestaande situatie

Kortenhoef ligt in het Vecht- en Plassengebied. De Kortenhoefsedijk en in het verlengde daarvan De Kwakel fungeerden vanaf de Late Middeleeuwen als de ontginningsas van Kortenhoef. Net als elders in de omgeving is hier laagveen afgegraven. Daarbij werden langgerekte sloten haaks op de ontginningsas gegraven, die ook wel trekaten worden genoemd. Deze werden van elkaar gescheiden door de zogenaamde legakkers. Op deze smalle stroken werd het afgestoken turf te drogen gelegd. Hierdoor ontstaan langgerekte kavels met water en smalle stroken veen. In de omgeving van het perceel is het slagenlandschap dat hierdoor ontstond nog duidelijk waarneembaar. Het gebied ten westen van de Kortenhoefsedijk en De Kwakel is natter dan het gebied ten oosten van die dijk.

Afbeelding 3: Bestaande situatie.



Langs het ontginningslint werden eerst boerderijen gebouwd en zo ontstond het lintdorp Kortenhoef. De wegen zijn derhalve historische wegen in het buitengebied, die van oudsher een ontsluitende functie hadden voor de bebouwing langs die weg. De verkaveling aan weerszijden van de Kortenhoefsedijk en De Kwakel kenmerkt zich door de langwerpige ongelijke slagen. Aan de oostzijde van beide wegen is in de afgelopen decennia de kern Kortenhoef richting 's-Graveland uitgebreid, eerst langs de Kerklaan en later ten noorden en ten zuiden daarvan.

Alleen aan de westzijde van De Kwakel is lintbebouwing en een volkstuinencomplex aanwezig. De lintbebouwing kent een onregelmatige structuur, zowel voor wat betreft de bebouwingstypologie als de onderlinge afstand tussen de bebouwing op de diverse percelen. In die lintbebouwing wordt gewoond, vaak in combinatie met een agrarische bedrijfsfunctie.

Kwakel 20 ligt tegenover bebouwingsrand van de woonbebouwing in Kortenhoeft. De locatie vormt een overgangslocatie tussen stedelijk gebied en open veenweidegebied. Vanaf de Kwakel gezien wordt het doorzicht naar het achterliggende open veenweidegebied door de aanwezige bebouwing belemmerd.

Op het perceel is een voormalig agrarisch bedrijf aanwezig. De huidige eigenaar heeft het perceel in 2014 gekocht en woont op het perceel. Op het perceel staat 1.328 m<sup>2</sup> bebouwing, inclusief de voormalige agrarische bedrijfswoning met aangebouwde stal een oppervlakte van 216 m<sup>2</sup> heeft.

De bebouwing op het perceel is verouderd. De kwaliteit van de bedrijfsbebouwing en zeker ook van de bedrijfswoning voldoet niet meer aan de hedendaagse eisen. Bovendien is er asbest toegepast in de daken van de bedrijfsbebouwing. Langs de zuidrand van het bouwperceel staat de grootste schuur. Door de lengte, de donkere kleur en het ontbreken van afschermende beplanting is deze schuur zeer dominant in het landschap aanwezig. Ook vanuit het landelijk gebied gezien is de bebouwing nadrukkelijk aanwezig. Ook aan deze zijde van het perceel ontbreekt de landschappelijke geleding door middel van beplanting. Een deel van de bebouwing is in bouwtechnisch opzicht van een matig kwaliteit. Die matige kwaliteit doet ook afbreuk aan de belevingswaarde en daarmee aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving.

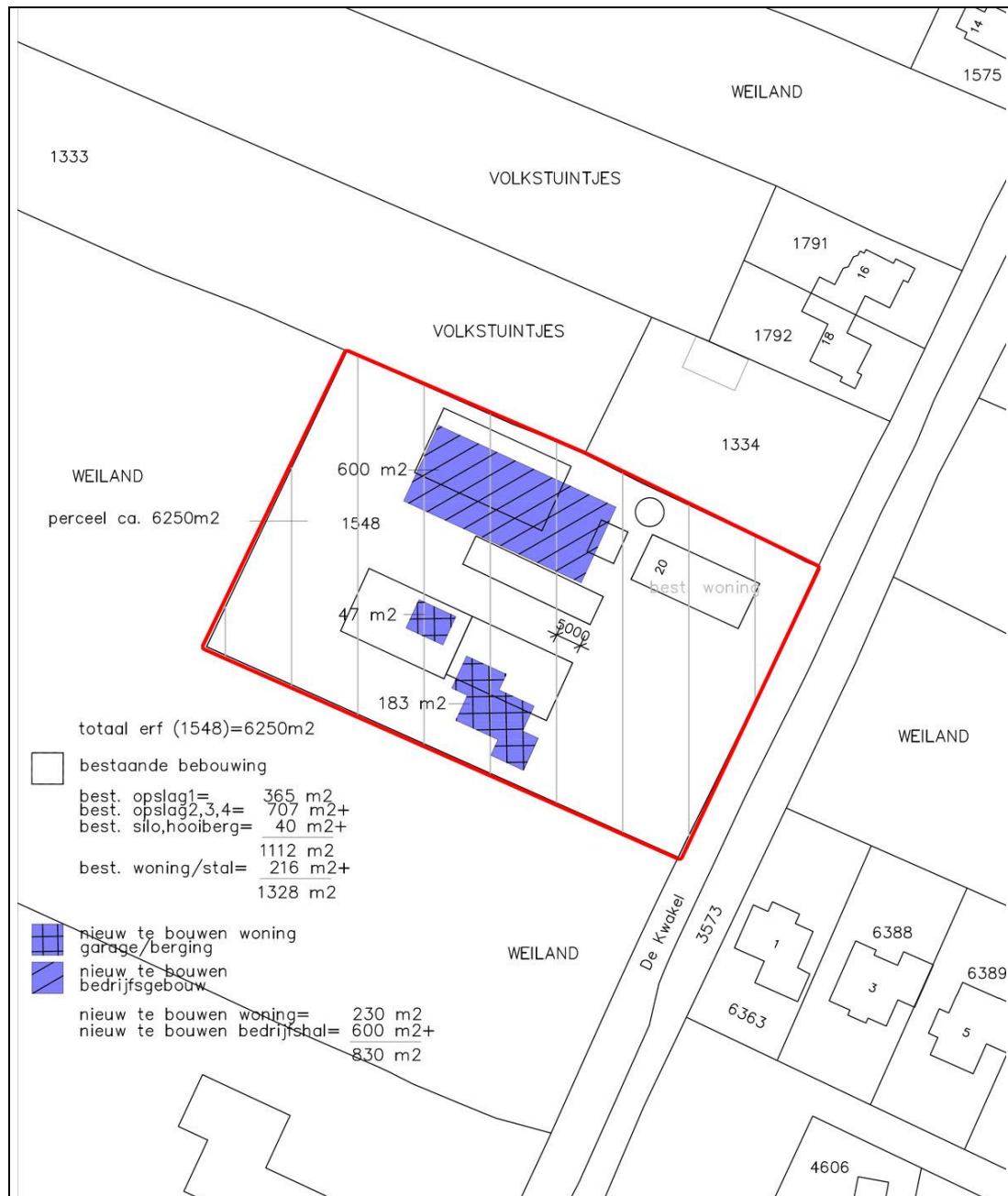
**Afbeelding 4: Aanzicht vanuit zuidelijke richting.**



De verkeersgeneratie wordt in het algemeen bepaald aan de hand van CROW publicatie 317 Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie. Deze publicatie kent geen kengetal voor de verkeersgeneratie van een agrarisch bedrijf. De verkeersgeneratie van een agrarisch bedrijf wordt in andere gevallen geraamd op 10 motorvoertuigen per etmaal en de verkeersgeneratie van de bedrijfswoning 8 motorvoertuigen per etmaal. Bij de aan het bedrijf gerelateerde verkeersbewe-

gingen gaat het daarbij met name om tractoren en om vrachtverkeer (afvoer van melk en mest en aanlevering van veevoer).

**Afbeelding 5: Toekomstige situatie.**



## 2.2. Toekomstige situatie

Op het perceel zal alle bebouwing worden gesloopt. In plaats daarvan wordt een nieuwe bedrijfshal en een nieuwe bedrijfswoning gebouwd. Door de sloop van de bebouwing, waarbij als compensatie één woning wordt gebouwd, wordt het bebouwingsareaal aanzienlijk gereduceerd en dit doorzicht grotendeels weer hersteld. Daarbij zal in eerste instantie de huidige woning worden gehandhaafd zodat de eigenaar van het perceel daar kan blijven wonen tot de nieuwe woning gereed is. De nieuwe woning zal aan de zuidrand van het perceel worden gebouwd op iets grotere afstand van De Kwakel dan de bestaande woning in de rooilijn van de bebouwing op De Kwakel 22. Aan de noordzijde van het perceel tegen de volkstuinten aan zal een bedrijfshal van 600 m<sup>2</sup> worden gebouwd.

Bij de sloop van de bebouwing zal het asbest worden verwijderd. Hiervoor dient te zijner tijd een sloopmelding te worden gedaan, waarbij dient te worden voldaan aan de regelgeving uit het Asbestverwijderingsbesluit 2005 en het Bouwbesluit 2012.

De bedrijfsbebouwing zal worden gebruikt voor Krijnen Pomptechniek voor de opslag van materialen. Het perceelsgedeelte rondom de bebouwing zal niet voor opslagdoeleinden worden gebruikt.

Om de bebouwing op een gebiedseigen manier in het landschap in te passen, is de situering van de bebouwing in relatie tot de onbebouwde delen van het perceel en de inrichting hiervan essentieel voor de belevingswaarde. Beleving van het landschap vindt met name plaats vanaf de weg langs het perceel: De Kwakel. De bebouwing zal in de lengterichting, haaks op De Kwakel, worden gebouwd. Gelet op die belevingswaarde ervoor gekozen om de situering van woning en bedrijfsbebouwing om te draaien. De woning wordt daarom aan de zuidzijde van het perceel gesitueerd en de bedrijfshal aan de noordzijde aan de zijde van het volkstuintencomplex. Vanaf het noorden komend vormt het volkstuintencomplex zodoende een visuele afscherming, terwijl vanuit de kern van Kortenhoef doordat de woning 'voor' het bedrijfsgebouw is gesitueerd, de dominantie hiervan visueel wordt geminimaliseerd. Bovendien is het rommelig aanvoelende volkstuintencomplex zo minder zichtbaar. Het bestaande bebouwingslint is de ontwikkelingsbasis voor de nieuwbouw. Bij de situering van de nieuwe bebouwing op het perceel is het van belang dat de afstand van de gevel tot de weg in overeenstemming is met het patroon van de andere erven langs deze weg. Doordat de bedrijfswoning en de bedrijfshal door dezelfde architect zijn ontworpen, zal een harmonieus ensemble worden gebouwd.

Het perceel zal landschappelijk op een zorgvuldige wijze worden ingepast met bijvoorbeeld (knot)bomen als wilg, els, vlier, populier en es langs de slootranden aan de zuidrand van het perceel. De (knot)bomen hebben daarbij een onderlinge plantafstand van 3-6 meter. Eens in de 3-4 jaar worden de bomen geknot.

Ten opzichte van het agrarisch bedrijf zal de verkeersaantrekkende werking afnemen. Voor het bepalen van de verkeersaantrekkende werking van het bedrijf is uitgegaan van een worst case

situatie waarbij per dag 2 vrachtwagens naar het bedrijf komen (4 verkeersbewegingen) en dat er 16 bewegingen zijn met personenauto's (inclusief het verkeer van en naar de bedrijfswoning). Omdat de Kwakel onlangs heringericht is volgens het principe 'auto te gast', is dit te meer van belang omdat het profiel van de Kwakel (veel) te smal is om het zware landbouwverkeer dat hiermee gepaard ging, te kunnen verwerken.

### **3. Beleidskaders**

#### **3.1. Rijksbeleid**

##### **3.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte**

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

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

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

De SVIR gaat (uiteraard) niet in op uitbreiding hergebruik van een voormalig agrarisch bouw- blok waarvan in het onderhavige geval sprake is.

##### **3.1.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening**

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 30 december 2011 in werking getreden; de 1e aanvulling is op 1 oktober 2012 in werking getreden. Het Barro omvat regels waar bestemmingsplannen aan moeten voldoen voor alle ruimtelijke rijksbelangen die een juridische vertaling dienen te krijgen in bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, nationale landschappen, de Ecologische Hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee.

Het perceel is aangewezen als bescherming van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. De Nieuwe Hollandse Waterlinie wordt als erfgoed van uitzonderlijke universele waarde aangemerkt. Het rijk heeft de verantwoordelijkheid om voor de Nieuwe Hollandse Waterlinie de begrenzing nader te bepalen en voor de gebieden de kernkwaliteiten verder uit te werken bij de provincie Noord-Holland gelegd. In de provinciale verordening zijn regels gesteld aan de inhoud van ruimtelijke plannen zodat de kernkwaliteiten worden behouden of versterkt. Een beschrijving van deze regels staat in paragraaf 3.2.2.

In het Barro zijn voor het overige geen rijksbelangen genoemd die betrekking hebben op het onderhavige plangebied.

### **3.1.3. Ladder voor duurzame verstedelijking**

Voor de ruimtelijke ontwikkeling van stedelijke functies is in het Besluit ruimtelijke ordening in 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Met ingang van 1 juli 2017 is een wijziging in werking getreden. Deze wijziging betekent dat de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving bevat van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Een bestemmingsplan dat ten opzichte van het voorheen geldende bestemmingsplan geen uitbreiding van de maximaal toegelaten oppervlakte aan bedrijfsbebouwing mogelijk maakt, maar alleen een planologische functiewijziging, voorziet in beginsel niet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro, tenzij die planologische functiewijziging een zodanige aard en omvang heeft dat desalniettemin sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling (vergelijk onder meer de uitspraak van de Afdeling van 15 juli 2015 in zaak nr. 201408879/1/R3 en van 5 augustus 2015 in zaak nr. 201500276/1/R2). In dit geval is er sprake van een reductie van het areaal bebouwing en hoeft de ladder niet te worden doorlopen..

### **3.1.4. Visie erfgoed en ruimte**

In de Nota 'Kiezen voor karakter, Visie erfgoed en ruimte' schetst het kabinet haar visie op het borgen van onroerend cultureel erfgoed in de ruimtelijke ordening. Om dit te bewerkstelligen is op 1 januari 2012 artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a, van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd. Deze wijziging verplicht gemeenten nu om het aspect cultureel erfgoed expliciet mee te wegen bij de vaststelling van een bestemmingsplan.

In de Richtlijnen bouwhistorisch onderzoek wordt een onderscheid in de fysieke omgeving gemaakt tussen de cultuurhistorie in de ondergrond en de bovengrond:

- het bodemarchief;
- het bouwkundig erfgoed (gebouwen en structuren);
- het cultuurlandschap.

Uit het bestemmingsplan Buitengebied Kortenhoef blijkt dat voor het plangebied een archeologische dubbelbestemming geldt, waarbij bij bodemingrepen vanaf 2.500 m<sup>2</sup> archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Archeologisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

In het plangebied zelf is geen waardevol bouwkundig erfgoed aanwezig.

Bij de situering van de nieuwe bebouwing is de verkavelingsrichting als uitgangspunt gehanteerd. In paragraaf 2.2 is omschreven hoe de nieuwe bebouwing is ingepast in de bestaande verkavelingsstructuur langs De Kwakel. Doordat het bebouwingsareaal wordt gereduceerd wordt het achterliggende landschap beter zichtbaar. Bij de bebouwingsopzet is het bestaande cultuurlandschap als uitgangspunt gehanteerd.

## **3.2. Provinciaal beleid**

### **3.2.1. Structuurvisie Noord-Holland 2040**

In de "Structuurvisie 2040: Kwaliteit door veelzijdigheid", die op 21 juni 2010 door Provinciale Staten is vastgesteld en op daarna een aantal malen partieel is herzien (laatste herziening 28 september 2015), geeft de provincie aan welke belangen een rol spelen bij de ruimtelijke ordening in Noord-Holland. Hierbij gaat het om ruimtelijke kwaliteit, duurzaam ruimtegebruik en klimaatbestendigheid. De provincie wil steden optimaal benutten, landschappen open houden en ruimte bieden aan economie en woningbouw. De provincie Noord-Holland streeft naar verdere stedelijke verdichting en helpt gemeenten bij het optimaliseren van het gebruik van bestaand bebouwd gebied (voorheen 'rode contour'). Uitgangspunt is om nieuwe bebouwing zoveel mogelijk te realiseren binnen het Bestaand Bebouwd Gebied (BBG).

Het plangebied ligt daarnaast ook in de UNESCO-werelderfgoederen van uitzonderlijke universele waarde Nieuwe Hollandse Waterlinie (voorheen Nationaal Landschap). Het beleid hiervoor is gericht het behouden en ontwikkelen van de kernkwaliteiten van het Nieuwe Hollandse Waterlinie. Deze kernkwaliteiten zijn:

- een samenhangend systeem van forten, dijken, kanalen en inundatiekommen;
- een groene en overwegend rustig karakter;
- openheid.

De vervanging van bestaande bebouwing is door de afname van het bebouwingsareaal en door de zorgvuldige landschappelijke inpassing niet van invloed op die kernkwaliteiten.

### **3.2.2. Provinciale Ruimtelijke Verordening**

Op 3 februari 2014 hebben Provinciale Staten de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) vastgesteld. Naar aanleiding van nieuwe wetgeving en/of provinciaal beleid wordt de PRV regelmatig aangepast. Op 12 december 2016 hebben Provinciale Staten een wijziging van de Provinciale Ruimtelijke Verordening vastgesteld, die op 1 maart 2017 in werking is getreden. Op 20 december 2016 hebben Gedeputeerde Staten bovendien besloten om de kaarten van het Natuur-netwerk Nederland (NNN) uit het Natuurbeheerplan 2017 op te nemen in de PRV. In de PRV heet dit Ecologische Hoofdstructuur. De verordening is van toepassing op bestemmings-

plannen, beheersverordeningen, wijzigings- en uitwerkingsplannen en omgevingsvergunningen waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 2.12 lid 1 onderdeel a onder 3 of lid 2 van de Wabo.

In het ambtelijk overleg tussen medewerkers van de gemeente Wijdmeren en de provincie Noord-Holland is van de zijde van de provincie aangegeven dat de aanpassing van de bestemming van het perceel kan vallen onder artikel 17 van de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV). Artikel 17 van de PRV bepaalt dat een bestemmingsplan kan voorzien in de mogelijkheid dat de bestaande bebouwing op het voormalig agrarisch bouwperceel, inclusief de agrarische bedrijfswoning(en) en uitgezonderd kassen, wordt gebruikt voor kleinschalige vormen van bijzondere huisvesting, werken, recreatie of zorgfuncties indien:

- sprake is van volledige beëindiging van het agrarisch bedrijf;
- deze functie de bedrijfsvoering en de ontwikkelingsmogelijkheden van omringende agrarische bedrijven en de woonfunctie van omringende woningen niet beperkt;
- buitenopslag in relatie tot niet-agrarisch gebruik niet is toegestaan;
- deze functie aantoonbaar geen onevenredige verkeersaantrekkende werking heeft en er sprake is van een acceptabele verkeerssituatie;
- benodigde parkeerplaatsen op het eigen bouwperceel worden gerealiseerd;
- in geval van bijzondere huisvesting uitsluitend sprake is van afhankelijke woonruimten of woningen als onderdeel van zorgfuncties, en;
- in geval van recreatiefuncties permanente bewoning wordt verboden.

In dit geval zijn de agrarische bedrijfsactiviteiten beëindigd. In de directe omgeving zijn geen andere agrarische bedrijven aanwezig. Deze worden derhalve niet in hun mogelijkheden beperkt. Buitenopslag zal niet plaatsvinden. Gelet op de aard en omvang van de bedrijfsactiviteiten, heeft het bedrijf evenmin een onevenredige invloed op het woon- en leefklimaat van omwonenden. Dit is mede het geval omdat de verkeersaantrekkende werking lager is dan van het voormalig agrarisch bedrijf. Op eigen erf zijn ruim voldoende parkeermogelijkheden aanwezig.

Op grond van artikel 17, lid 4 is artikel 15 van de PRV eveneens van toepassing. Artikel 15 van de PRV omvat de ruimtelijke kwaliteitseis ingeval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Zo'n bestemmingsplan dient te voldoen aan de uitgangspunten zoals vermeld in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie (PS d.d. 21 juni 2010) ten aanzien van:

- de kernkwaliteiten van de verschillende landschapstypen en aardkundige waarden als bedoeld in artikel 8;
- de kernkwaliteiten van de bestaande dorpsstructuur waaraan wordt gebouwd;
- de openheid van het landschap daarbij inbegrepen stilte en duisternis;
- de historische structuurlijnen;
- cultuurhistorische objecten.

De toelichting van een bestemmingsplan geeft aan in welke mate ten aanzien van de in het eerste lid bedoelde functies rekening is gehouden met:

- de ontwikkelingsgeschiedenis van het landschap;
- de ordeningsprincipes van het landschap;
- de bebouwingskarakteristieken (architectuur, stedenbouw, openbare ruimte) ter plaatse;

- de inpassing van de nieuwe functies in de ruimere omgeving (grotere landschapseenheid);
- de bestaande kwaliteiten van het gebied (inclusief de ondergrond) als hiervoor bedoeld en de maatregelen die nodig zijn om negatieve effecten op deze kwaliteiten op te heffen in relatie tot de nieuwe functies.

In de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie wordt de Buitengebied Kortenhoef getypeerd als veenpolderlandschap. De veenpolders bestaan uit onvergraven veen dat overwegend in gebruik is als grasland. De veengebieden hebben een vlakke ligging en een zeer open karakter. Hierbinnen vormen de lange bebouwingslinten belangrijke elementen. De ontginningswijze van de veengebieden wordt gekenmerkt door een lange ontginningsas langs een natuurlijk of gegraven water langs een weg. Loodrecht op de ontginningsas zijn evenwijdig sloten gegraven, waarmee een strookvormig verkavelingspatroon is ontstaan. De bewoning en bebouwing zijn gelegen langs de ontginningsas, waardoor langgerechte dorpen zijn ontstaan. Dit is ook kenmerkend voor de Kortenhoefsedijk en De Kwakel. De dijk is het historische ontginningslint van het gebied. De sloten van het veenlandschap zijn loodrecht op de dijk gegraven en liggen dus in de richting van noordwest naar zuidoost. Bij Kortenhoef is de veenwinning niet zo ver gegaan als bij Loosdrecht, waar uitgestrekte plassen zijn ontstaan. Doordat het bebouwingsareaal afneemt en evenwijdig aan de kavelrichting wordt gerealiseerd, worden de doorzichten naar het achterliggende polderlandschap verruimd. Deze bebouwingsopzet past, zoals uit paragraaf 2.2 blijkt, in de ordeningsprincipes van het polderlandschap. Er vindt geen aantasting van de kernkwaliteiten van het landschap plaats.

Het plangebied ligt een aardkundig waardevol gebied, nummer 68, Ankeveense en Kortenhoefse Plassen. De Ankeveense en Kortenhoefse Plassen zijn uitveningsplassen waarbij veenvorming plaatsvindt in de petgaten en zetwallen. Voor gebieden die als aardkundig waardevol gebied zijn aangemerkt, geldt op grond van artikel 8 van de PRV dat in de toelichting van een bestemmingsplan moet worden aangegeven in hoeverre rekening is gehouden met de in het gebied voorkomende bijzondere aardkundige waarden. In het onderhavig plangebied wordt de bebouwing gerealiseerd in een bestaande agrarisch bouwvlak. De nieuwe bebouwing wordt grotendeels op locaties in het bouwvlak gerealiseerd, waar nu ook al bebouwing aanwezig is. Door die bestaande bebouwing in het bouwvlak, zijn de aardkundige waarden al verstoord. Hierdoor kan worden gesteld dat de mogelijk aanwezige aardkundige waarden slechts minimaal worden aangetast.

De bestaande bebouwing is uit cultuurhistorisch oogpunt niet waardevol. Aangezien in de bestaande situatie al bebouwing op de locatie aanwezig is, is ter plaatse van de nieuwbouw geen sprake van openheid van het landschap, stilte en duisternis. Van negatieve effecten op deze kwaliteiten is derhalve geen sprake.

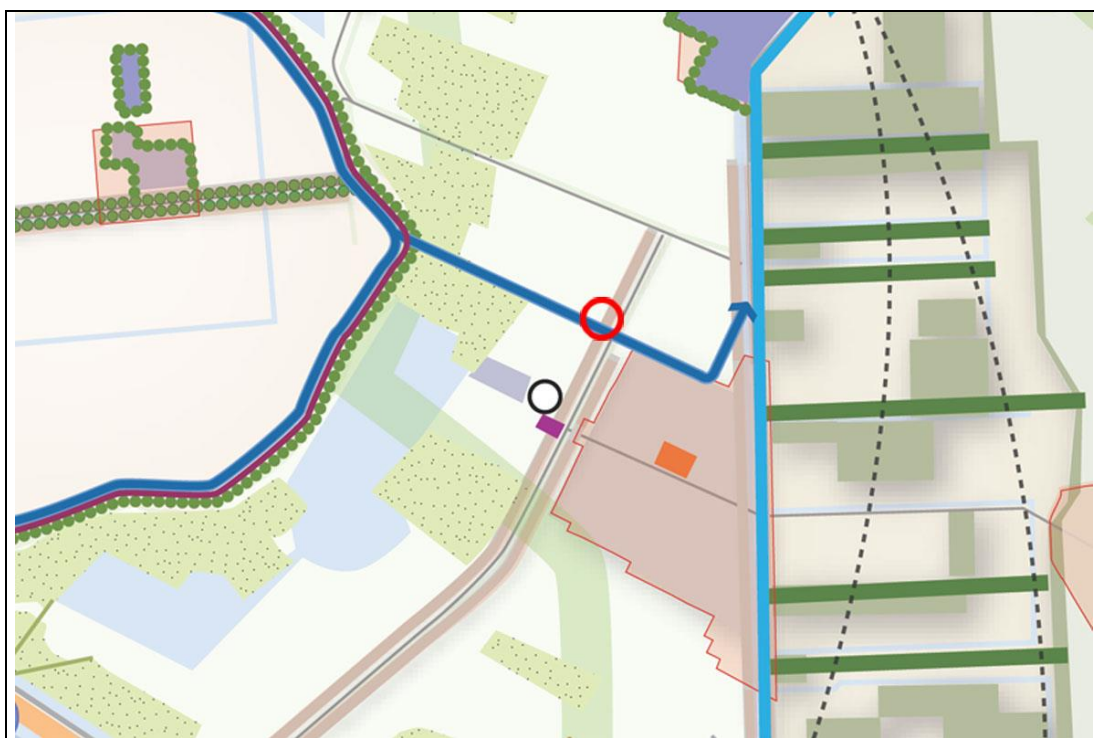
Gelet hierop zijn er vanuit het perspectief van de PRV geen belemmeringen voor de transformatie van een agrarisch bedrijf naar een bedrijfsruimte en bedrijfswoning voor Krijnen Pomptech-niek.

### 3.3. Gemeentelijk beleid

#### 3.3.1. Structuurvisie Wijdmeren

Op de kaart 'Gewenste toekomstige ruimtelijke structuur' van de Structuurvisie Wijdmeren, met als ondertitel Beheerste ontwikkeling met behoud van het goede, die op 6 februari 2013 door de gemeenteraad is vastgesteld, is De Kwakel ter plaatse van het plangebied aangegeven als bestaand lint. Hiervoor is geen specifiek beleid opgenomen.

Afbeelding 6: Fragment kaart 'Gewenste toekomstige ruimtelijke structuur'.



In de structuurvisie van de gemeente Wijdmeren is de locatie aangewezen als onderdeel van de 'Lintbebouwing'. De linten, van waaruit het veen ooit is ontgonnen, zijn de ruggengraat van het veengebied. Ze vormen samen met de ontginningsgrenzen een samenhangend geheel, en vertellen het verhaal van de ontginning van de wildernis in de Middeleeuwen. Gestreefd wordt naar het behoud van waardevolle doorzichten in de linten. Door de afname van het bebouwingsareaal wordt het doorzicht niet aangetast.

Deze ontwikkeling biedt voor een productiegerichte landbouw weinig perspectief. Uitbreidingsmogelijkheden zijn beperkt, de externe productiefactoren zijn matig en er is niet veel zicht op verbetering. Geconstateerd wordt dat de bestaande bedrijven zich richten op verbrede landbouw, hobbymatige landbouw en afbouwen van het bestaande bedrijf. Hiervoor heeft de Provinciale Verordening voldoende regelingen opgenomen. In dit geval wordt gebruik gemaakt van de regeling uit artikel 17 van de PRV.

Ook vanuit andere beleidsuitgangspunten zijn er geen belemmeringen voor de planontwikkeling.

## 4. Nader onderzoek

### 4.1. Bodem

Op grond van artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient in de toelichting van het bestemmingsplan aandacht besteed te worden aan de milieuhygiënische bodemkwaliteit. Derhalve is een verkennend bodemonderzoek<sup>1</sup> uitgevoerd volgens de richtlijnen uit de NEN 5740 (strategie voor het uitvoeren van verkennend bodemonderzoek) en de onderliggende norm NEN 5707 (Strategie voor het uitvoeren van verkennend en nader onderzoek en de inspectie en monsterneming ten behoeve van de bepaling van asbest in de bodem en partijen grond.).

In de zandige bovengrond komt in diverse gradaties bijmenging met bodemvreemd materiaal voor. De grond op het perceel is tevens onderzocht op asbest in grond. Door middel van onderzoek is geen asbest in de grond vastgesteld. De hypothese 'onverdacht' ten aanzien van de NEN5707 is hiermee bevestigd.

In de bovengrond zijn zware metalen (kwik, lood, zink), minerale olie en/of PAK in licht verhoogde mate vastgesteld. Lokaal komt in de ondergrond veen voor. Deze laag is licht verontreinigd met molybdeen en kwik. Hoewel formeel de hypothese 'onverdacht' komt te vervallen, werden licht verhoogde gehalten op basis van de (vervallen) bodem kwaliteitskaart verwacht en zijn derhalve geen ongewoon verschijnsel. Een nader onderzoek is niet noodzakelijk.

In het grondwater zijn geen verontreinigingen vastgesteld.

Er zijn geen milieutechnische belemmeringen voor de afgifte van een omgevingsvergunning voor het perceel. Wel dient rekening te worden gehouden met het feit dat de toepassing van licht verontreinigde grond aan beperkingen onderhevig is. Indien gedurende nieuwbouw grond vrijkomt en niet op de onderzoekslocatie kan worden verwerkt, dient de grond te worden voorzien van een kwaliteitsverklaring conform het Besluit bodemkwaliteit, dan wel te worden aangeboden aan een erkende verwerker.

### 4.2. Geluid

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

- woonerven;
- 30 km/uur-gebieden.

---

<sup>1</sup> Milieutechniek ZVS Eemnes BV, Verkennend bodemonderzoek aan de De Kwakel 20 te Kortenhoef, BO18146, Eemnes, 19 juni 2018

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan hoeven bestaande geluidsgevoelige bestemmingen (de huidige woning aan De Kwakel 20) gelegen in de zone van bestaande wegen op basis van artikel 76, lid 3 Wgh niet getoetst te worden. De bestaande woonfunctie wordt (op dezelfde plaats) voortgezet ook al is dat niet meer in het kader van de agrarische bedrijfsvoering maar in het kader van burgerbewoning. Derhalve hoeft voor de bestaande woning in het kader van de Wet geluidhinder geen akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd omdat er geen nieuwe woonfunctie wordt toegekend. Het onderhavige bestemmingsplan maakt het echter mogelijk om de huidige agrarische bedrijfswoning, die door dit bestemmingsplan een 'burger'woning wordt, binnen het huidige agrarisch bouwvlak te verplaatsen naar een locatie op grotere afstand van De Kwakel. Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening zou dit een verbetering ten opzichte van de bestaande situatie betekenen omdat de geluidbelasting door de grotere afstand afneemt. Bovendien zou een woning anno 2018 worden gebouwd met de daarbij behorende isolatie, die uiteraard veel beter is dan de isolatie van de bestaande woning. Ook hierdoor zal het woon- en leefklimaat in de nieuwe woning beter zijn dan in de huidige woning.

### **4.3. Flora- en fauna**

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

#### **4.3.1. 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 NatuurNetwerk Nederland (NNN) opgenomen.

Het Natura 2000-netwerk bestaat uit gebieden die zijn aangewezen onder de Vogelrichtlijn en aangemeld onder de Habitatrichtlijn. Beide Europese richtlijnen zijn belangrijke instrumenten om de Europese biodiversiteit te waarborgen. Alle Vogel- of Habitatrichtlijngebieden zijn geselecteerd op grond van het voorkomen van soorten en habitattypen die vanuit Europees oogpunt bescherming nodig hebben. De overkoepelende naam voor deze gebieden is "Natura 2000-gebied".

Het plangebied ligt op circa 50 meter afstand van het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, het Vogelrichtlijngebied de Oostelijke Vechtplassen. Gezien de aard en de reikwijdte van de het

toekomstig gebruik in vergelijking met het huidige gebruik worden op voorhand geen negatieve gevolgen verwacht van de plannen. Het plangebied ligt niet binnen de begrenzing van het NNN, inclusief de zogenaamde verbindingzones die verschillende NNN-gebieden kunnen verbinden. Er kunnen geen negatieve effecten door de plannen op het NNN gebied optreden. Het gebied is niet begrensd als een bijzonder te beschermen weidevogelleefgebied of belangrijk weidevogelgebied. Er worden evenmin buiten de (volgens de Wnb bepaalde) bebouwde kom gelegen beplantingen gekapt, groter dan 1000 m<sup>2</sup>. Vanuit het oogpunt van de gebiedsbescherming zijn er geen belemmeringen voor de planontwikkeling.

#### **4.3.2. Soortenbescherming**

Het plangebied is in potentie geschikt voor beschermde soorten amfibieën, vogels, grondgebonden zoogdieren en vleermuizen.

Gelet op de slechte staat van de bebouwing (tocht) is het niet waarschijnlijk dat er sprake is van gebouwbewonende vleermuizen. Voor de mogelijk aanwezige foeragerende vleermuizen in het plangebied wordt geen negatief effect verwacht van de ingreep omdat het plangebied slechts een klein deel uitmaakt van een veel groter foerageergebied en in de naaste omgeving veel vergelijkbaar of beter biotoop aanwezig is. De vleermuizen kunnen derhalve gemakkelijk uitwijken.

Daarnaast is het waarschijnlijk dat van andere soorten alleen 'vrijgestelde' soorten aanwezig zijn. Voor deze aangetroffen of verwachte 'vrijgestelde' soorten gelden geen verbodsbepalingen als werkzaamheden worden verricht in het kader van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting, zoals het besproken plan. Een ontheffing is dan niet nodig.

In het plangebied kunnen broedvogels met niet-jaarrond beschermde nesten voorkomen. Voor de verwachte aanwezige broedvogels dienen werkzaamheden waarbij nesten vernield of verstoord kunnen worden, buiten het broedseizoen plaats te vinden. Een ontheffing is voor broedvogels dan niet nodig. Het broedseizoen loopt ruwweg van half maart tot half juli.

Vanuit het oogpunt van de soortenbescherming zijn er evenmin belemmeringen voor de planontwikkeling.

Voor alle in het wild levende soorten en hun leefomgeving geldt de zorgplicht. Teneinde de zorgplicht na te leven kan men voorafgaand aan de werkzaamheden de volgende praktische richtlijnen hanteren:

- alle aanwezige bebouwing, vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken) kan gefaseerd verwijderd worden. Dit geeft bodembewonende dieren de kans om in de nabijgelegen omgeving een ander leefgebied te benutten;
- bij ecologisch gevoelige werkzaamheden kan zodanig worden gewerkt dat richting te behouden leefgebied van aanwezig fauna wordt gewerkt en dieren niet ingesloten raken en (meer) kans hebben te vluchten;

- bij de sloop- en bouwwerkzaamheden moet voorkomen worden dat 's nachts met sterke bouwverlichting wordt gewerkt.

#### 4.4. Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit samen met de AMvB "Niet in betekenende mate bijdragen" (NIBM), de ministeriële regeling NIBM, de ministeriële regeling Projectsaldering en de ministeriële regeling Beoordeling luchtkwaliteit in werking getreden.

Projecten die 'niet in betekenende mate bijdragen' aan de luchtverontreiniging, hoeven volgens de wet niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Het Besluit NIBM omschrijft het begrip nader: een project dat minder dan 3% van de grenswaarden bijdraagt is NIBM. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m<sup>3</sup> voor fijn stof en NO<sub>2</sub>. Voor woningen en kantoren komt die 3%-grens overeen met de bouw van 1.500 woningen of 100.000 m<sup>2</sup> b.v.o. kantoren. Bedrijvigheid wordt niet genoemd in het NIBM.

Op landelijk niveau leveren fijn stof (PM<sub>10</sub>) en stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) knelpunten op. De overige stoffen waaraan getoetst moet worden volgens Wet Luchtkwaliteit voldoen normaliter aan de grenswaarden. De emissie van NO<sub>2</sub> wordt voor 95% veroorzaakt door energieverbruik, met name in het verkeer en door de industrie (verbranding).

Afbeelding 7: Berekening NIBM-tool.

| Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit |                                       |  |       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|--|-------|
| Jaar van planrealisatie                                                                                   |                                       |  | 2018  |
| Extra verkeer als gevolg van het plan                                                                     |                                       |  |       |
| Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)                                                              |                                       |  | 20    |
| Aandeel vrachtverkeer                                                                                     |                                       |  | 20,0% |
| Maximale bijdrage extra verkeer                                                                           | NO <sub>2</sub> in µg/m <sup>3</sup>  |  | 0,05  |
|                                                                                                           | PM <sub>10</sub> in µg/m <sup>3</sup> |  | 0,01  |
| Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m <sup>3</sup>                                                |                                       |  | 1,2   |
| Conclusie                                                                                                 |                                       |  |       |
| De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate;<br>geen nader onderzoek nodig              |                                       |  |       |

Met behulp van de NIBM-tool bepaald of het aantal verkeersbewegingen als gevolg van het plan in betekende mate invloed heeft op de luchtkwaliteit. Daarbij is uitgegaan van een worst case situatie waarbij per dag 2 vrachtwagens naar het bedrijf komen (4 verkeersbewegingen) en dat er 16 bewegingen zijn met personenauto's. In de berekening is het verkeer naar het voormalig agrarisch bedrijf niet in mindering gebracht. Uit deze berekening met de NIBM-tool

mei 2018 (zie afbeelding 7) blijkt dat de extra bijdrage van het verkeer 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit in de omgeving. Op grond van deze redenering kan worden geconcludeerd dat uit het oogpunt van het 'Wet luchtkwaliteit' er geen belemmeringen zijn voor de realisatie van het plan.

Op basis van artikel 5.16, lid 1 onder a van de Wet milieubeheer (Wm) kan gesteld worden dat de luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de bedrijfsuitbreiding.

#### **4.5. Archeologie**

Het Verdrag van Malta regelt de omgang met het Europees archeologisch erfgoed. Nederland ondertekende dit verdrag van de Raad voor Europa in 1992. Aanleiding voor dit verdrag was dat het Europese archeologische erfgoed in toenemende mate bedreigd werd. Niet alleen door natuurlijke processen of ondeskundig gebruik van het bodemarchief, maar ook door ontwikkelingen in de ruimtelijke ordening.

In de Erfgoedwet die op 1 juli 2016 in werking is getreden zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: "de veroorzaker betaalt". Om dit te kunnen onderbouwen dient de gemeente er voor te zorgen dat de archeologische waarden en verwachtingen binnen het gemeentelijk grondgebied bekend zijn.

Uit het bestemmingsplan Buitengebied Kortenhoef blijkt dat voor het plangebied bij bodemingenrepen vanaf 2.500 m<sup>2</sup> archeologisch onderzoek is vereist. In dit geval wordt die ondergrens niet gehaald. Archeologisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

#### **4.6. Milieuhinder bedrijvigheid**

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

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

Milieuzonering heeft met name betrekking op milieuaspecten die een ruimtelijke dimensie hebben, te weten geur, stof, geluid en gevaar. Een belangrijk hulpmiddel om hiermee rekening te houden is de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering', die voor het eerst in 1986 verscheen en voor het laatst in 2009 geactualiseerd. In deze brochure is een omvangrijke lijst van bedrijven opgenomen, waarin per bedrijf voor een aantal aspecten de mate van ruimtelijk relevante hinderlijkheid is weergegeven. Voor dit wijzigingsplan zijn de richtafstandenlijst en omgevings-typen belangrijkste bouwstenen van milieuzonering:

- richtafstandenlijst  
In de richtafstandenlijst zijn bedrijven op grond van hun potentiële milieubelasting ingedeeld in zes categorieën. De categorie 1 staat voor de laagste potentiële milieubelastingen en de categorie 6 staat voor de hoogste potentiële milieubelasting. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. Bij activiteiten met ruimtelijk duidelijk te onderscheiden deelactiviteiten (zoals productie, opslag, kantoren, parkeerterreinen) kunnen deze deelactiviteiten desgewenst als afzonderlijk te zoneren activiteiten worden beschouwd, bijvoorbeeld bij ligging van de activiteit binnen zones met een verschillende milieucategorie.
- omgevingstype  
Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten, is onder meer afhankelijk van het omgevingstype. De richtafstanden van de richtafstandenlijst gelden ten opzichte van het omgevingstype rustige woonwijk. Een rustige woonwijk is ingericht volgens het principe van de functiescheiding: afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies voor; langs de randen is weinig verstoring door verkeer. Wanneer sprake is van het omgevingstype gemengd gebied kunnen de richtafstanden tussen milieubelastende functies en richtafstanden met één afstandsstap verlaagd worden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat.

**Afbeelding 8: Omgevingstype.**

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

Het uitgangspunt van de VNG handreiking is dat de gemeente deze gemotiveerd toepast. Het is een hulpmiddel, maar het legt niet vast wat wel en wat niet is toegestaan. Een gemeente dient zelf zorgvuldig af te wegen, te bepalen en te motiveren welke functies en activiteiten zij in een

bepaald gebied toelaatbaar acht en welke Staat van Bedrijfsactiviteiten zal worden toegepast, zodat maatwerk en flexibiliteit voor een plangebied ontstaat.

#### *Situatie in en om het plangebied*

Krijnen Pomptechniek gebruikt de bedrijfshal uitsluitend voor opslag van materiaal. Dit zijn bedrijfsactiviteiten die maximaal behoren tot milieucategorie 2. Hiervoor geldt in rustig buitengebied een richtafstand van 30 meter. Binnen die richtafstand zijn geen woningen van derden aanwezig. Uit het oogpunt van bedrijven en milieuzonering zijn geen belemmeringen voor de planontwikkeling aanwezig.

### **4.7. Externe veiligheid**

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

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) van 27 oktober 2004 en de hierin opgenomen Regeling externe veiligheid inrichtingen, geeft aan welke activiteiten/bedrijven risicocontouren kennen, waarmee rekening dient te worden gehouden bij het verlenen van vergunningen in het kader van de Wet milieubeheer en bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

Het BEVI heeft tot doel de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen in bedrijven tot het aanvaarde maximum te beperken. Het gaat daarbij om het beperken van de kans op en effect van een ernstig ongeval vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen. Het doel wordt in het BEVI vertaald naar de begrippen plaatsgebonden risico en groepsrisico.

- **Plaatsgebonden risico (PR):**

Risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als een kans per jaar dat een persoon onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen een inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

- **Groepsrisico (GR):**

Cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen de inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

In het BEVI zijn de risiconormen wettelijk vastgelegd. Deze normen zijn niet effectgericht maar gebaseerd op een kansberekening. Tevens geven de risiconormen alleen de kans weer om als direct gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen te overlijden. Gezondheidsschade en de kans op verwonding of materiële schade zijn daarin niet meegenomen. Er is in het BEVI geen harde norm voor het groepsrisico vastgesteld. Er is voor gekozen om de norm voor het groepsrisico als oriëntatiewaarde te handhaven, zij het met een nadrukkelijke verantwoordingsplicht.

Door de afwezigheid van risicovolle activiteiten met gevaarlijke stoffen in de directe omgeving van het bouwplan, voldoet de ontwikkeling aan de eis voor het plaatsgebonden risico (artikel 5 van het BEVI).

In en in de omgeving van de planlocatie is geen sprake van risicovolle inrichtingen, zoals opslag van gevaarlijke stoffen. Zowel binnen als buiten het plangebied zijn geen inrichtingen aanwezig die van invloed zijn op ontwikkelingen binnen het plangebied.

#### **4.8. Water**

Sinds 1 november 2003 is de watertoets verplicht bij ruimtelijke plannen. De locatie ligt binnen het beheersgebied van het hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht. Dit waterschap is in dit gebied verantwoordelijk voor de waterhuishouding: het waterkwaliteits- en -kwantiteitsbeheer en de zorg voor de waterkeringen.

In gevallen waarin een ontwikkeling leidt tot 250 m<sup>2</sup> of meer verharding, dienen (extra) compenserende maatregelen te worden getroffen voor waterberging. In dit geval neemt het bebouwingsareaal af. Bovendien worden de agrarische bedrijfsactiviteiten beëindigd. Compenserende maatregelen zijn derhalve niet noodzakelijk.

Als uitgangspunt van het plan geldt dat al het regenwater via infiltratie in de bodem zal worden opgenomen. Het betreft schoon water. Het vuilwater zal op de bestaande riolering van De Kwakel worden afgevoerd.

Er worden als gevolg van de planontwikkeling geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse verwacht.

#### **4.9. Duurzaamheid**

De laatste jaren is de wettelijke EPC-norm geleidelijk aan verlaagd tot 0,4 en zal in de toekomst verder worden verlaagd. Sinds 1 juli 2018 is bovendien gasloos bouwen ingevoerd. Deze en andere aspecten gelden als uitgangspunt voor de planontwikkeling.

Bovendien is bij de inrichting van het plan rekening gehouden met berging van regenwater. Het regenwater wordt zoveel mogelijk afgekoppeld en indien mogelijk geïnfiltreerd in het gebied. Daarmee wordt de scheiding van schone en vuile waterstromen gerealiseerd.

Er zal worden gebouwd met duurzame materialen, waarbij bij de materiaalkeus ook de onderhoud- en beheerfase zal worden betrokken.

Met deze aspecten wordt ingespeeld op zaken als klimaatadaptie en energietransitie.

## **5. Juridische planbeschrijving**

### **5.1. Algemeen**

Op 1 juli 2008 zijn de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (en het Besluit ruimtelijke ordening) in werking getreden. Vanaf 1 juli 2013 is daarnaast bij de vervaardiging van bestemmingsplannen de toepassing de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP-2012) verplicht. Deze standaard geeft aanbevelingen en richtlijnen voor de opzet van bestemmingsplannen. De bestemmingen in het voorliggende bestemmingsplan passen binnen die standaard. Waar mogelijk is in bebouwings- en gebruiksregels zoveel mogelijk aangesloten op het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied Kortenhoef" is vastgesteld.

### **5.2. Bestemmingsplan**

Het Bestemmingsplan Buitengebied Kortenhoef (De Kwakel 20) is een partiële herziening van het bestemmingsplan Buitengebied Kortenhoef. Het digitale Bestemmingsplan Buitengebied Kortenhoef (De Kwakel 20) is de verzameling geometrisch bepaalde planobjecten dat is vervat in een GML-bestand (NL.IMRO.1696.BPxxxxxx-on00) met bijbehorende regels. Dit bestemmingsplan is via elektronische weg uitwisselbaar en raadpleegbaar. Het geeft de bestemming en de bebouwingsmogelijkheden van de gronden aan.

Ook het bestaande perceel maakt onderdeel uit van het plangebied. Zodoende is het mogelijk om één integraal bouwvlak op de verbeelding aan te geven.

Met de invoering van het digitale bestemmingsplan bestaat de plankaart (zoals die tot 1 juli 2008 bekend stond) formeel niet meer. Het digitale bestemmingsplan bestaat uit een GML-bestand met bijbehorende regels. De papieren plankaart (nu bekend als de analoge verbeelding van het voorliggende bestemmingsplan) is getekend op een schaal 1:1.000 en omvat 1 kaartblad (genummerd 1696-39-P01). Het kaartblad geeft de bestemming van de gronden aan. Waar nodig zijn aanduidingen op de kaart opgenomen waarvan de betekenis in de regels wordt verklaard.

### **5.3. Regels**

In artikel 1 is een aantal begrippen opgenomen, zodat duidelijk wordt wat onder het bestemmingsplan Hortermeer en de partiële Bestemmingsplan Buitengebied Kortenhoef (De Kwakel 20) wordt verstaan.

In artikel 2 is de verhouding tussen de partiële herziening en het bestemmingsplan vastgelegd. De regels behorende bij het bestemmingsplan zijn onverminderd van toepassing voor de onderhavige partiële herziening, tenzij in deze partiële herziening anders wordt bepaald. De maatvoeringsaanduiding 'maximale bouwhoogte' uit de SVBP2008 is door de inwerkingtreding van SVBP2012 veranderd in maximum bouwhoogte (m)'. Derhalve is artikel 2 ook bepaald dat waar de oude naam van die aanduiding staat, de nieuwe naam gelezen moet worden.

Artikel 3 bevat een aanpassing van de bestemming "Bedrijf". De bestemming "Bedrijf" in het bestemmingsplan Buitengebied Kortenhoef maakt bedrijfsactiviteiten tot en met milieucategorie 3.1 mogelijk. Gelet op de afstand tot de woning aan De Kwakel 18 zijn in de onderhavige partiële herziening bedrijfsactiviteiten tot en met milieucategorie 2 mogelijk.

Daarnaast is uit de bouwregels een bepaling over de situering van de bedrijfswoning geschrapt, omdat deze bepaling de voorgevelrooilijn van de bestaande bedrijfswoning als uitgangspunt hanteert. Deze bepaling staat de integrale herontwikkeling van het perceel in de weg.

In de regels van de partiële herziening is voorts een aantal algemene regels opgenomen. Er is een eigen antidubbelbepaling (artikel 4) opgenomen en eigen overgangsrecht (artikel 5). Het opnemen van deze bepalingen is volgens het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) voor elk plan verplicht, dus ook voor een partiële herziening. De partiële herziening is van later datum dan het bestemmingsplan dat wordt herzien, waardoor niet teruggevallen kan worden op de soortgelijke bepalingen uit dat plan. De citeertitel staat tenslotte in artikel 6..

## **6. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid**

### **6.1. Economische uitvoerbaarheid**

Het plan wordt op eigen grond door en voor rekening en risico ontwikkeld van een particulier. In het kader van de ruimtelijke procedure gaat de voorkeur van initiatiefnemer ernaar uit om een anterieure overeenkomst met de gemeente te sluiten waarin tevens een planschade-overeenkomst is opgenomen. Het plan is daarmee dan ook economisch uitvoerbaar.

### **6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

De planontwikkeling zal mogelijk worden gemaakt in door een partiële herziening van het bestemmingsplan Buitengebied Kortenhoef. In het kader van die procedure kunnen zienswijzen tegen de planontwikkeling worden ingediend. Eventuele zienswijzen zullen in deze paragraaf worden samengevat en beantwoord.



## Regels

## Inhoudsopgave

|                    |                                                         |          |
|--------------------|---------------------------------------------------------|----------|
| <b>Hoofdstuk 1</b> | <b>Inleidende regels</b>                                | <b>3</b> |
| Artikel 1          | Begrippen                                               | 3        |
| Artikel 2          | Relatie bestemmingsplan - partiële herziening           | 4        |
| <b>Hoofdstuk 2</b> | <b>Bestemmingsregels</b>                                | <b>5</b> |
| Artikel 3          | Aanvulling bestemmingsomschrijving bestemming "Bedrijf" | 5        |
| <b>Hoofdstuk 3</b> | <b>Algemene regels</b>                                  | <b>6</b> |
| Artikel 4          | Anti-dubbeltelregel                                     | 6        |
| <b>Hoofdstuk 4</b> | <b>Overgangs- en slotregels</b>                         | <b>7</b> |
| Artikel 5          | Overgangsrecht                                          | 7        |
| Artikel 6          | Slotregel                                               | 8        |

# Hoofdstuk 1      Inleidende regels

## Artikel 1    Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

### 1.1    **plan:**

het Bestemmingsplan Buitengebied Kortenhoef (De Kwakel 20) met Identificatienummer NL.IMRO.1696.BPxxxxxx-on00 van de gemeente Wijdmeren;

### 1.2    **bestemmingsplan Buitengebied Kortenhoef:**

het bestemmingsplan Buitengebied Kortenhoef met identificatienummer NL.IMRO.1696.BP0800BuitKRT2012-va00 van de gemeente Wijdmeren;

### 1.3    **partiële herziening:**

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

## **Artikel 2    Relatie bestemmingsplan - partiële herziening**

De regels behorende bij het bestemmingsplan Buitengebied Kortenhoef zijn onverminderd van toepassing voor de onderhavige partiële herziening, met dien verstande dat de maatvoeringsaanduiding 'maximale bouwhoogte' in het bestemmingsplan Buitengebied Kortenhoef in de onderhavige partiële herziening wordt aangeduid als 'maximum bouwhoogte (m)'.

## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Aanpassingen bestemming "Bedrijf"

#### 3.1 Aanpassing bestemmingsregels

Artikel 4, lid 4.1, sub a van het bestemmingsplan Buitengebied Kortenhoef wordt als volgt met het cursieve gedeelte aangepast:

- a. bedrijfsmatige activiteiten, behorende categorieën 1 t/m ~~3.1.2~~ 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten, opgenomen in Bijlage 1 van deze regels;

#### 3.2 Aanpassing bouwregels

Artikel 4.2, lid 4.2.1, sub d van de bouwregels van het bestemmingsplan Buitengebied Kortenhoef wordt geschrapt:

- ~~d. — een nieuwe bedrijfswoning mag uitsluitend worden gebouwd met inachtneming van de voorgevelrooilijn van de (bestaande) bedrijfswoning;~~

## **Hoofdstuk 3      Algemene regels**

### **Artikel 4    Anti-dubbelregel**

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

## Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 5 Overgangsrecht

#### 5.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van de partiële herziening aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
  - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
  - 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan;
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van lid 5.1, sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 5.1, sub a met maximaal 10%.
- c. Lid 5.1, sub a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

#### 5.2 Overgangsrecht gebruik

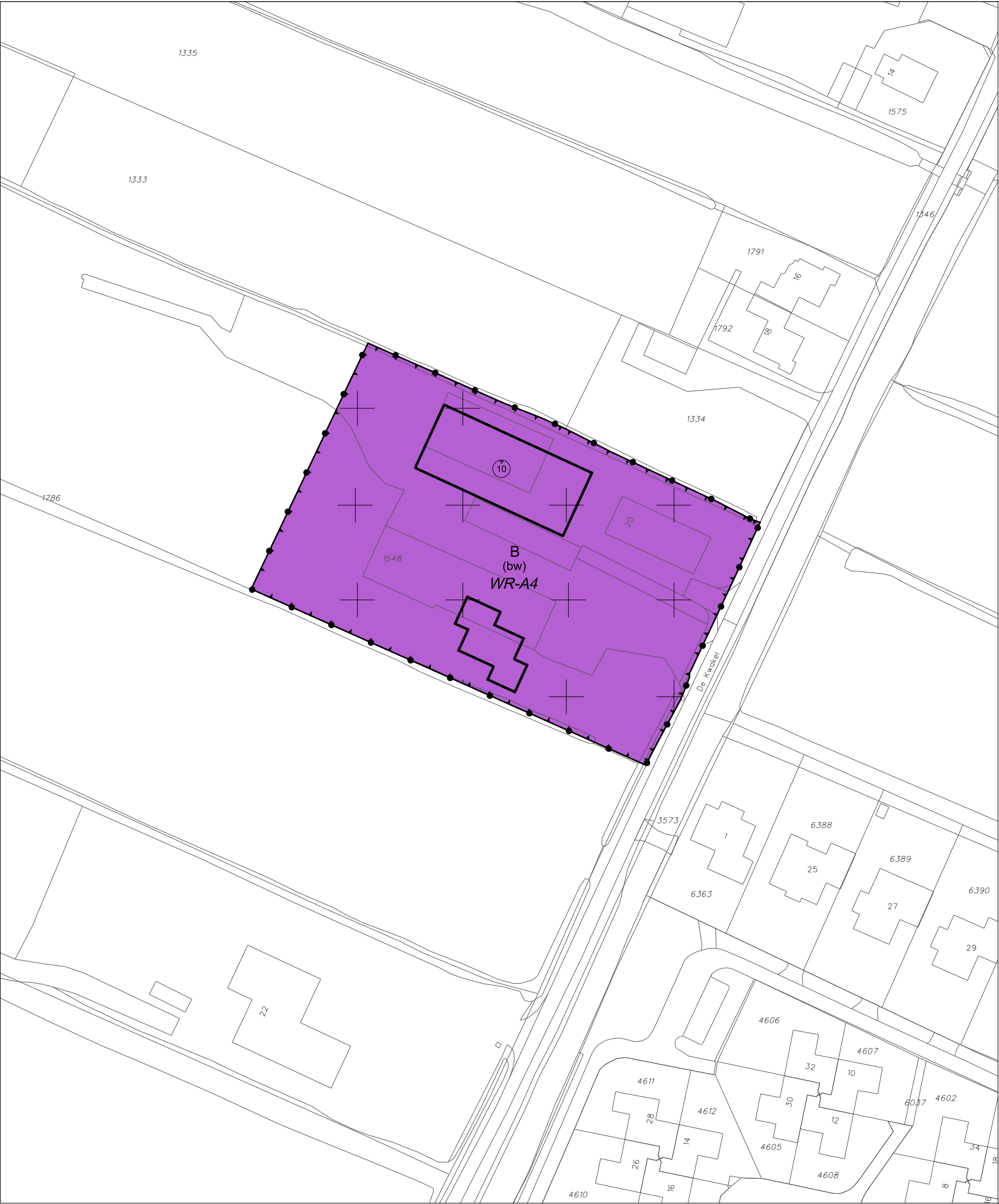
- a. Het gebruik van gronden en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van de partiële herziening en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met de partiële herziening strijdige gebruik, bedoeld in lid 5.2, sub a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in 5.2, sub a, na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Lid 5.2, sub a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

## **Artikel 6 Slotregel**

Deze regels kunnen worden aangehaald als: Regels van de 'Bestemmingsplan Buitengebied Kortenhoef (De Kwakel 20)'.

## **Analoge verbeelding**





Plangebied

Plangebiedsgrens

Bestemmingen

Bedrijf

Waarde - Archeologie 4

Aanduidingen

bedrijfswoning

bouwvlak

maximum bouwhoogte (m)

Verklaringen

BGT en kadastrale gegevens

Gemeente Wijdmeren

Bestemmingsplan Buitengebied Kortenhoef (De Kwakel 20)

analoge verbeelding



bureau voor ruimtelijke ordening en advies

Brabantsestraat 17  
3812 PJ Amersfoort

telefoon 033 465 45 31  
e-mail info@bu-ro.nl

|                                        |                |
|----------------------------------------|----------------|
| projectnummer: 1696-39                 |                |
| tekeningnummer: 1696-39-P01            |                |
| IDN: NL.IMRO.1696.BPxxxKRTxxx2018-on00 |                |
| datum: mei 2018                        | schaal: 1:1000 |
| status: ontwerp                        | formaat: A3    |