

Gemeente Wijdmeren

Partiële herziening Hinderdam 5 te Nederhorst den Berg

Oktober 2019

Kenmerk 1696-69-T01

Projectnummer 1696-69

Toelichting

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
1.1.	Aanleiding	1
1.2.	Ligging plangebied	1
2.	Bestaande situatie	2
2.1.	Huidige situatie	2
2.2.	De voorgestelde situatie	3
3.	Beleidskader	5
3.1.	Algemeen	5
3.2.	Gemeentelijk beleid	5
4.	Planologische en milieutechnische randvoorwaarden	7
4.1.	Bodem	7
4.2.	Archeologie	7
4.3.	Waterhuishouding en waterparagraaf	7
4.4.	Natuur	8
4.5.	Geluid	9
4.6.	Externe veiligheid	9
4.7.	Bedrijven en milieuzonering	9
5.	Uitvoerbaarheid	12
5.1.	Economische uitvoerbaarheid	12
5.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	12
6.	Juridische planbeschrijving	13
6.1.	Algemeen	13
6.2.	De partiële herziening	13

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Op het perceel Hinderdam 5 te Nederhorst den Berg is een agrarisch bedrijf gevestigd. De agrarische bedrijfsactiviteiten staan onder druk. De eigenaar van het perceel heeft aangegeven op zoek te zijn naar een verbreding van de gebruiksmogelijkheden van het bedrijf. Gelet op de vraag naar opvangmogelijkheden voor katten is deze verbreding van de gebruiksmogelijkheden gevonden in de realisering van een kattenhotel. De realisering van een kattenhotel houdt in één van de bestaande agrarische opstallen een ruimte wordt ingericht waar de katten verblijven. Het uitoefenen van de bedoelde activiteiten passen niet in het vigerende bestemmingsplan. De voorliggende partiële herziening van het bestemmingsplan voorziet daarin.

Afbeelding 1: Ligging plangebied in groter verband.



1.2. Ligging plangebied

Het plangebied ligt aan de Vecht ten noorden van de kern Nederhorst den Berg. De locatie ligt nabij de grens met de gemeente Stichtse Vecht en het Fort bij Hinderdam.

2. Bestaande situatie

2.1. Huidige situatie

Nederhorst den Berg is al vanaf de Romeinse tijd een vestigingsplaats aan de Vecht en heeft historische gebouwen en structuren, zoals het kasteel van de heerlijkheid Nederhorst ontstaan in de vroege middeleeuwen. De Willibrordkerk, gebouwd op een terp, stamt uit de periode 700-800 na Christus. Het dorp behoort daarmee tot de oudste nederzettingen langs de Vecht.

In de 17e eeuw is de Reevaart, genoemd naar graaf Gerard van Rheede, gegraven als korte verbinding in een meander van de rivier. Gelegen tussen veengebieden en veenplassen is het niet vreemd dat de meeste inwoners van Nederhorst den Berg eeuwenlang werk vonden in de veenderij, het hoepelbuigen en de rietsnijderij. Aan het einde van de 19e eeuw is de opkomst van wasserijen te danken aan het schone Vechtwater. Nederhorst den Berg werd een belangrijk wasserijcentrum.

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

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

Momenteel zijn alle aanwezige bedrijven in de Spiegelpolder veehouderijen. De bedrijfsgebouwen bevinden zich aan de rand van de polder aan de Hinderdam. Het landschap van de Spiegelpolder wordt daardoor voornamelijk bepaald door de agrarische sector. De Dammerweg (N523) is daarbij een belangrijke structuurlijn binnen de Spiegelpolder.

Afbeelding 2: Begrenzing plangebied en locatie kattenpension.



In de huidige toestand is het perceel deels bebouwd. De bedrijfsbebouwing verkeert in goede staat. De oude woonboerderij is een Rijksmonument. Aan de westzijde van het plangebied en aan de noordoostzijde bevinden zich de erven van de woningen aan de Hinderdam.

2.2. De voorgestelde situatie

Voor de locatie is een plan bedacht om de bedrijfsvoering te verbreden. Dit plan maakt gebruik van de beschikbare ruimte binnen de stallen op het perceel. Door de situering binnen bestaande bebouwing houdt het plan rekening met de woon- en leefkwaliteit van omwonenden. Het kattenhotel wordt opgenomen binnen de bestaande werkschuur aan de westzijde van het perceel (zie bovenstaande afbeelding). De oppervlakte bedraagt ongeveer 110 m².

Hoewel de katten overwegend binnen zullen verblijven wordt er aan de westzijde binnen een afrastering een uitloopmogelijkheid geboden.

De huidige entree vanaf de Hinderdam zal worden gebruikt voor het brengen en ophalen van de katten door hun eigenaren.

Het kattenhotel zal worden ingericht voor het verblijven van maximaal 40 katten (vakantiepiek). Rekening houdend met de gebruikelijke verdeling over het jaar kan worden uitgegaan van een

gemiddelde aanwezigheid van ongeveer 20 katten en een gemiddelde verblijfsduur per kat van ongeveer 1 week.

Voor de verkeersproductie heeft het bovenstaande tot gevolg dat iedere kat éénmaal wordt gehaald en gebracht. In een gemiddelde week betekent dit een totaal aantal verkeersbewegingen van 80 verkeersbewegingen. Aangezien het kattenhotel 's zondags niet geopend zal zijn voor bezoekers betekent dit dat er per etmaal ongeveer 11,5 verkeersbewegingen verdeeld over beide richtingen over de Hinderdam zullen rijden. Dit valt in het niet bij de gebruikelijke verkeersbewegingen. Overigens betekent dit minder dan 6 bezoekers per etmaal.

Het parkeren zal plaatsvinden op eigenterrein, meer specifiek voor de werkschuur waarin het kattenhotel wordt gevestigd. Ter plaatse is genoeg ruimte om het parkeren te kunnen opvangen (zelfs wanneer alle 6 bezoekers tegelijkertijd zouden arriveren).

De interne verbouwing zal in eigen beheer plaatsvinden. Dat betekent dat er geen rekening dient te worden gehouden met bouwverkeer.

3. Beleidskader

3.1. Algemeen

In een groot aantal internationale, nationale, provinciale en gemeentelijke plannen en besluiten worden randvoorwaarden en uitgangspunten vermeld die van belang kunnen zijn voor het gebied. In de navolgende paragrafen wordt in het kort ingegaan op de plannen en besluiten, voor zover deze van belang zijn voor onderhavig plan. Rijks- en provinciaal beleid is vanwege de kleinschaligheid van de activiteit niet van belang ondanks het feit dat het gebied wel binnen de door de provincie in de PRV opgenomen Bufferzone en de UNESCO-gebieden Stelling van Amsterdam en Hollandse Waterlinie is gesitueerd.

3.2. Gemeentelijk beleid

3.2.1. Structuurvisie Wijdmeren

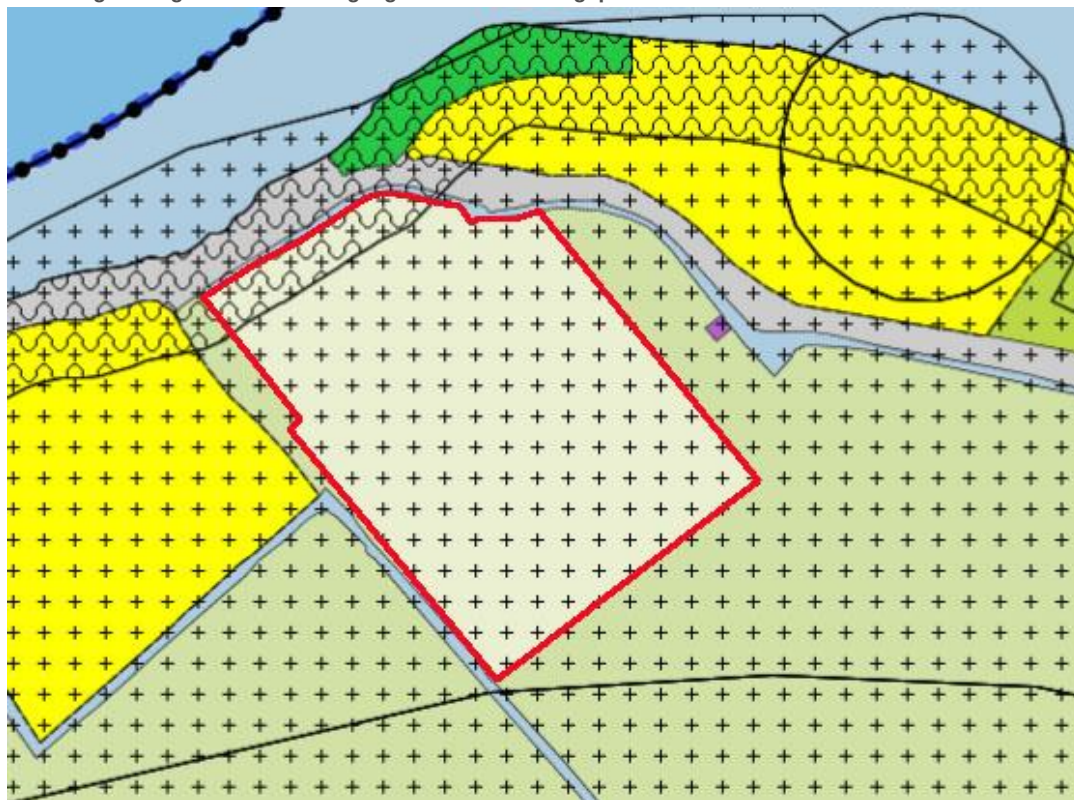
Op de kaart 'Gewenste toekomstige ruimtelijke structuur' van de Structuurvisie Wijdmeren, met als ondertitel "Beheerste ontwikkeling met behoud van het goede", die op 6 februari 2013 door de gemeenteraad is vastgesteld, is het plangebied niet opgenomen. Er is dan ook geen specifiek beleid opgenomen.

3.2.2. Bestemmingsplan Buitengebied Nederhorst den Berg

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan "Buitengebied Nederhorst den Berg" dat op 27 september 2012 door de gemeenteraad van Wijdmeren is vastgesteld. In dat bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming "Agrarisch". De gronden zijn voornamelijk bestemd voor agrarische bedrijvigheid in de vorm van grondgebonden veehouderijen. De maximale goothoogte voor bedrijfsgebouwen bedraagt 6 meter en de maximale bouwhoogte bedraagt 10 meter. Voor bedrijfswoningen bedraagt de maximale goot- en bouwhoogte 6 respectievelijk 8 meter. Tevens geldt de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie 2". Op grond van deze laatste bestemming dient bij bodemingrepen vanaf 100 m² en dieper dan 35 cm beneden maaiveld archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden.

Aan der zijde van de Vecht heeft het perceel tot slot de bestemming "Waterstaat - Waterkering" die de belangen van de waterkering beschermt.

Afbeelding 3: Fragment verbeelding vigerend bestemmingsplan.



Conclusie

Binnen de huidige bestemming is het uitoefenen van een kattenhotel niet mogelijk. Het voorliggende plan dient deze activiteit mogelijk te maken.

4. Planologische en milieutechnische randvoorwaarden

4.1. Bodem

Ten behoeve van de bestemmingswijziging is geen verkennend bodemonderzoek nodig. De uitbreiding van de bedrijfsactiviteiten ten behoeve van een kattenhotel gaan gepaard met een marginale interne verbouwing van een reeds bestaande stal. Geconcludeerd mag worden dat de milieuhygiënische toestand van de bodem het realiseren van het kattenhotel niet in de weg staat.

Gevolgen voor het plan

Het aspect bodem heeft geen gevolgen voor het realiseren van een kattenhotel.

4.2. Archeologie

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

Uit het vigerende bestemmingsplan blijkt dat het perceel de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie 2" heeft. Op grond van deze dubbelbestemming dient bij bodemingrepen vanaf 100 m² archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden. De uitbreiding van de bedrijfsactiviteiten ten behoeve van een kattenhotel gaan gepaard met een marginale interne verbouwing van een reeds bestaande stal. Er is dus geen sprake van bodemroering. In het kader van de uitvoering van het plan zal geen archeologisch onderzoek behoeven te worden uitgevoerd.

Gevolgen voor het plan

Het aspect archeologie heeft geen gevolgen voor het realiseren van een kattenhotel.

4.3. Waterhuishouding en waterparagraaf

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

Het uitbreiden van de bedrijfsactiviteiten ten behoeve van een kattenhotel en de daarmee gepaard gaande interne verbouwing heeft geen gevolgen voor de waterhuishouding. Er is dus geen waterbelang.

Gevolgen voor het plan

Het aspect water heeft geen gevolgen voor het realiseren van een kattenhotel.

4.4. Natuur

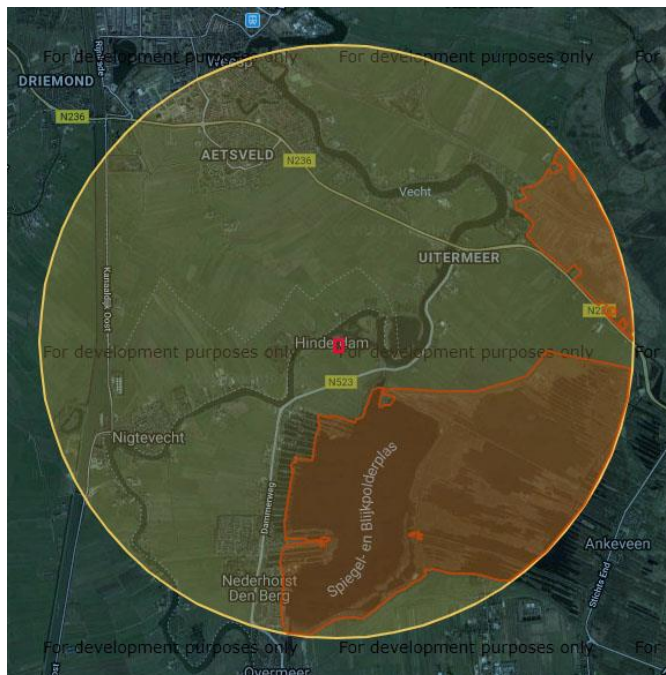
Wet natuurbescherming

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

Gebiedsbescherming

De Wet natuurbescherming regelt de bescherming van waardevolle natuurgebieden en leefgebieden van soorten en schrijft voor, dat alle activiteiten met significant negatieve gevolgen voor de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura2000-gebied, in beginsel niet zijn toegestaan. Daarom verplicht de wet een initiatiefnemer van een plan of project te onderzoeken of er schadelijke gevolgen voor deze gebieden te verwachten zijn. De locatie is gelegen op bijna 650 meter afstand van het Natura2000-gebied "Oostelijke Vechtplassen", alsmede op een afstand van ongeveer 50 meter van het Natuurnetwerk Nederland (de Vecht is een natuurverbinding).

Afbeelding 4: Natuurgebieden in de omgeving van het plangebied.



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

De functieverandering is zeer kleinschalig van aard en er worden als gevolg van de activiteit geen stoffen geëmiteerd. Er kan daarom van worden uitgegaan dat er geen significante gevolgen optreden voor het Natura2000-gebied.

Soortenbescherming

De interne verbouwing ten behoeve van het kattenhotel heeft met zekerheid geen gevolgen voor beschermde soorten. Ten behoeve van het project is geen natuurtoets nodig.

Gevolgen voor het plan

Het aspect natuur heeft geen gevolgen voor het realiseren van een kattenhotel. Voor de agrarische functie is een vergunning afgegeven. Het is aannemelijk dat katten minder stikstofuitstoot geven dan koeien of andere dieren. In andere woorden zorgt de functieverandering niet voor extra stikstofuitstoot en past het ook binnen de reeds geldende vergunde norm.

4.5. Geluid

Volgens de Wet geluidhinder (Wgh) is een kattenhotel geen geluidgevoelige bestemming. Derhalve hoeft in het kader van de Wet geluidhinder geen akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd.

Gevolgen voor het plan

Het aspect geluid heeft geen gevolgen voor het realiseren van een kattenhotel.

4.6. Externe veiligheid

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

De verschuiving van agrarische werkzaamheden naar werkzaamheden in het kader van het kattenhotel brengen geen veiligheidsrisico's met zich mee. Ook bevinden zich daardoor niet meer personen op het perceel.

Gevolgen voor het plan

Het aspect externe veiligheid heeft geen gevolgen voor het realiseren van een kattenhotel.

4.7. Bedrijven en milieuzonering

In planologische procedures waarin de vestiging van woningen in de nabijheid van bedrijven mogelijk wordt gemaakt, moet rekening worden gehouden met ruimtelijk relevante milieuhygiënische aspecten van die bedrijven. In een bestemmingsplan staat het begrip "een goede ruimtelijke ordening" centraal. Ook het milieubeleid beoogt handhaving en bevordering van een goede kwaliteit van het leefmilieu. Om dit te realiseren wordt het begrip milieuzonering gehan-

teerd. 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 bestemmingsplan zijn de richtafstandenlijst en omgevingstypen belangrijkste bouwstenen van milieuzonering:

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

Afbeelding 5: Omgevingstype.

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

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

In de bestaande situatie bevinden zich in de directe omgeving van het plangebied meerdere woningen. De dichtstbij de locatie van het kattenhotel gelegen woning is Hinderdam 4. Deze woning ligt op een afstand van circa 56 meter van het agrarisch bouwperceel (tevens bestemmingsgrens).

De afwisseling van agrarische bedrijven en woningen langs de Hinderdam, alsmede de binnenvaart over de Vecht, maakt dat het gebiedstype kan worden aangeduid als “gemengd gebied”.

Een kattenhotel is in de VNG-brochure opgenomen onder “Dierenasiels en -pensions” en met een milieucategorie 3.2. De maatgevende richtafstand is 50 meter voor het aspect geluid binnen een gemengd gebiedstype. Onder deze noemer worden ook kennels voor honden gerekend. Het zal duidelijk zijn dat blaffende honden in een openlucht-situatie een andere geluiduitstraling hebben dan katten binnen een gebouwde voorziening. In dat opzicht is een kattenpension een lichte variant binnen de groep “Dierenasiels en -pensions”. Desondanks wordt voldaan aan de richtafstand.

Gevolgen voor het plan

Het aspect milieuzonering heeft geen gevolgen voor het realiseren van een kattenhotel.

5. Uitvoerbaarheid

5.1. Economische uitvoerbaarheid

Het plan wordt gerealiseerd door de initiatiefnemer. Eventuele planschade wordt niet verwacht. Er wordt een anterieure overeenkomst gesloten tussen de gemeente Wijdmeren en de initiatiefnemer. In deze overeenkomst wordt het verhaal van planschade en begeleidingskosten opgenomen. Derhalve hoeft geen exploitatieplan vastgesteld te worden bij vaststelling van het plan door de raad van de Gemeente Wijdmeren.

5.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het initiatief voor de realisering van een kattenhotel is door de initiatiefnemer gecommuniceerd met omwonenden. Van deze communicatie is een verslag gemaakt dat als bijlage bij deze toelichting is gevoegd. De algehele lijn van de reacties is dat de omwonenden geen overwegende bezwaren hebben tegen de ontwikkeling.

6. Juridische planbeschrijving

6.1. Algemeen

Vanaf 1 januari 2010 is het toepassen van de digitale standaarden verplicht. Vanaf 1 juli 2013 dient hiervoor het rapport Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP-2012) te worden toegepast. Deze standaard is voor het onderhavige plan toegepast.

6.2. De partiële herziening

Het plan geeft de bestemming en de bebouwingsmogelijkheden van de gronden aan. Het plan-gebied omvat het agrarisch bouwperceel aan de Hinderdam 5 te Nederhorst den Berg.

In artikel 1 worden de gebruikte begrippen beschreven, zoals het plan, de partiële herziening en het bestemmingsplan "Buitengebied Nederhorst den Berg".

In artikel 2 is de verhouding tussen de partiëleherziening en het bestemmingsplan vastgelegd. De regels behorende bij het vigerende bestemmingsplan zijn onverminderd van toepassing voor het voorliggende plan met uitzondering van de in dit plan gegeven wijzigingen.

Door middel van hyperlinks zijn de regels van het bestemmingsplan, alsmede de twee bestemmingen die in dit wijzigingsplan zijn opgenomen (Agraris en Waarde – Archeologie 2) gekoppeld aan het moederplan. Op deze wijze zijn de regels direct raadpleegbaar gemaakt.

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