

Gemeente Wijdmeren

Partiële herziening Eilandseweg 2 te Nederhorst den Berg

juni 2020

Kenmerk 1696-77-T01

Projectnummer 1696-77

Toelichting

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
1.1.	Aanleiding	1
1.2.	Ligging plangebied	1
2.	Bestaande situatie	2
2.1.	Huidige situatie	2
3.	Beleidskader	4
3.1.	Algemeen	4
3.2.	Rijksbeleid	4
3.3.	Provinciaal beleid	6
3.4.	Gemeentelijk beleid	9
4.	Planologische en milieutechnische randvoorwaarden	11
4.1.	Bodem	11
4.2.	Archeologie	11
4.3.	Waterhuishouding en waterparagraaf	11
4.4.	Natuur	12
4.5.	Geluid	13
4.6.	Luchtkwaliteit	14
4.7.	Externe veiligheid	16
4.8.	Bedrijven en milieuzonering	16
5.	Uitvoerbaarheid	19
5.1.	Economische uitvoerbaarheid	19
5.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	19
6.	Juridische planbeschrijving	20
6.1.	Algemeen	20
6.2.	De partiële herziening van het bestemmingsplan	20

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Op het perceel Eilandseweg 1/2 te Nederhorst den Berg was in het verleden een agrarisch bedrijf gevestigd. De agrarische bedrijfsactiviteiten zijn vanaf het begin van de negentiger jaren van de vorige eeuw gestaakt. Vanaf dat moment zijn de activiteiten overgegaan in "opslag". De voormalige eigenaar heeft zijn activiteiten medio 2000 beëindigd in verband met het bereiken van de pensioengerechtigde leeftijd. Op het bedrijfsperceel is vervolgens in 2003 een dubbele woning gerealiseerd voor de huidige eigenaar van het bedrijf (nummer 1) en de voormalige eigenaar (nummer 2).

Het perceel van de voormalige eigenaar heeft sindsdien de bedrijfsbestemming behouden ook al heeft hij geen relatie meer met de bedrijfsactiviteiten. Hij heeft de gemeente Wijdmeren daarom verzocht medewerking te verlenen aan het wijzigen van de bestemming Bedrijf naar Wonen. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet daarin.

Abbeelding 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 de aansluiting van de Eilandseweg op de Dammerweg (N523). De afstand van het plangebied tot aan de N523 bedraagt circa 80 meter. Op een afstand van ongeveer 500 meter van het plangebied bevindt zich aan de westzijde een agrarisch bouwperceel. Ten (zuid)oosten van het plangebied zijn aan de Dammerweg meerdere bedrijven gevestigd. De afstand van deze bedrijven tot het plangebied bedraagt minimaal 100 meter.

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 bijna alle aanwezige bedrijven in de Horn- en Kuijerpolder veehouderijen. De bedrijfsgebouwen bevinden zich aan de rand van de polder aan de Eilandseweg, de Torenweg, de Reeweg en aan de Hinderdam. Het landschap van de Horn- en Kuijerpolder wordt daardoor voornamelijk bepaald door de agrarische sector.

Het voorliggende plangebied bestaat uit een deel van het kadastrale perceel: sectie A, nummer 2274 dat een oppervlak heeft van 440 m². Daarbinnen wordt het plangebied begrensd door de bedrijfsbestemming. Het gedeelte van het perceel dat de openbare ruimte omvat, behoort dan ook niet tot het plangebied (zie afbeelding 2).

In de huidige toestand is het plangebied grotendeels bebouwd en ingericht als tuin (zie afbeelding 3). Aan de oost- en zuidzijde bevindt zich het bedrijfsperceel met bebouwing. De dienstwoning van het bedrijf sluit aan op de woning waarvan de bestemming gewijzigd dient te worden. Beide woningen vormen een zogenaamde "twee-onder-een-kap-woning". Aan de westzijde van het plangebied bevindt zich een perceel met de woonbestemming. Momenteel is dit perceel niet bebouwd.

Afbeelding 2: Situatie plangebied (rode contour) en het kadastrale perceel (blauw).



Afbeelding 3: Bestaande situatie (nummer 2 op de voorgrond).



3. Beleidskader

3.1. Algemeen

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

3.2. Rijksbeleid

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

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

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

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

waardoor de ruimte bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen in stedelijke gebieden optimaal benut wordt. Op grond van de definitie¹ van "stedelijke ontwikkeling" en jurisprudentie daarover kan een de wijziging van de onderliggende functie van een bestaande woning niet aangemerkt worden als stedelijke ontwikkeling.

Met ingang van 1 juli 2017 is bovendien een wijziging van het Bro in werking getreden met betrekking tot de ladder voor duurzame verstedelijking. Deze wijziging betekent dat de toelichting bij een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving bevat van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het ruimtelijk plan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Op basis van jurisprudentie blijkt dat er geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Op de nu voorliggende ontwikkeling, die voorziet in de wijziging van de onderliggende functie van een bestaande woning is de ladder niet van toepassing.

Het plan past daarmee binnen de beleidsuitgangspunten van de SVIR.

3.2.1. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

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

In titel 2.13. (Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde) van het Barro is de Nieuwe Hollandse Waterlinie aangewezen als erfgoed van uitzonderlijke universele waarde. Bij provinciale verordening dienen de kernkwaliteiten te worden uitgewerkt en geobjectiveerd. De locatie Eilandseweg 2 valt binnen de Nieuwe Hollandse waterlinie. De wijziging van de onderliggende functie van een bestaande woning heeft geen nadelige gevolgen voor de kernkwaliteiten van de Nieuwe Hollandse Waterlinie.

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

Afbeelding 4: Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde volgens het Barro.



3.3. Provinciaal beleid

3.3.1. Omgevingsvisie Noord-Holland 2050

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

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

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

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

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

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

3.3.2. Provinciale Ruimtelijke Verordening

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

Weidevogelleefgebied

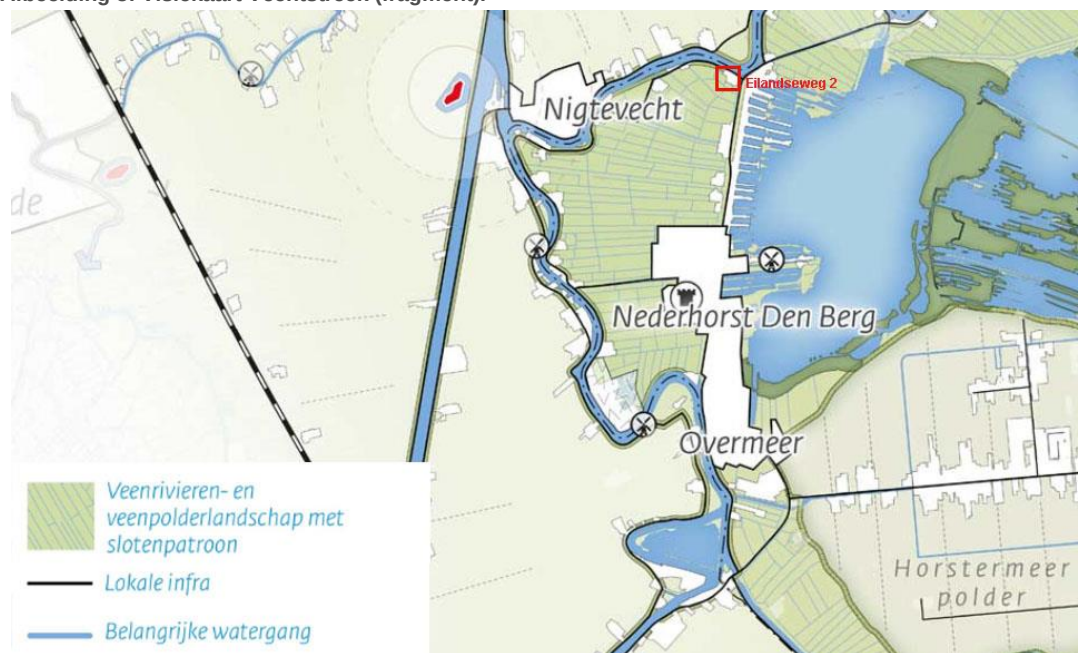
Volgens artikel 25 lid 1a voorziet een bestemmingsplan dat betrekking heeft op weidevogelleefgebieden, zoals op kaart 4 en op de digitale verbeelding ervan aangegeven, niet in de mogelijkheid van nieuwe bebouwing, anders dan binnen een bestaand bouwblok of een uitbreiding daarvan. Aangezien het nu voorliggende plan uitsluitend voorziet in de functiewijziging van de agrarische dienstwoning naar een reguliere woning binnen een bestaand bouwblok wordt voldaan aan de PRV.

Nieuwe Hollandse Waterlinie en Stelling van Amsterdam

De PRV geeft aan dat de locatie is gesitueerd binnen de Stelling van Amsterdam en de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Voor de gronden gelegen binnen de in artikel 20 genoemde erfgoederen

van uitzonderlijke universele waarden dienen in het ruimtelijk plan regels te worden opgenomen ten behoeve van het behoud of versterking van de kernkwaliteiten van de erfgoederen van de uitzonderlijke universele waarde, zoals omschreven in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie. Het plangebied valt binnen het ensemble Vechtstreek. Op de overzichtskaart van dit ensemble zijn geen specifieke aspecten aangegeven ter plaatse van de locatie Eilandseweg 2.

Afbeelding 5: Visiekaart Vechtstreek (fragment).



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

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

Daarnaast gelden ambities en ontwikkelprincipes. Het voorliggende plan beoogt slechts de niet doelmatige dienstwoning functioneel te wijzigen in een reguliere woning. Het plan is uitsluitend functioneel van aard en daarom zijn de ontwikkelprincipes niet van toepassing. Hieronder volgt desalniettemin een overzicht van de bruikbare (ontwikkel)principes:

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

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

- het handhaven van de bebouwing binnen het verkavelingspatroon;

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

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

Ecologische hoofdstructuur

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

Indien een gebied binnen de ecologische hoofdstructuur (EHS) is gesitueerd mogen op grond van artikel 19 van de PRV geen nieuwe bestemmingen en regels worden opgenomen die omzetting naar de natuurfunctie onomkeerbaar belemmeren en de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS significant aantasten. Het plangebied ligt niet binnen het gebied dat is aangeduid als ecologische hoofdstructuur (PRV-kaart 4 Natuur).

Aardkundige waarden

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

Conclusie

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

3.4. Gemeentelijk beleid

3.4.1. Structuurvisie Wijdmeren

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

3.4.2. Bestemmingsplan Buitengebied Nederhorst den Berg

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan "Buitengebied Nederhorst den Berg" dat op 27 september 2012 door de gemeenteraad van Wijdmeren is vastgesteld. In dat bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming "Bedrijf" met de functieaanduiding "opslag". Vol-

gens de bij het bestemmingsplan behorende Staat van bedrijfsactiviteiten behoren “Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)” tot categorie 2 met een richtafstand voor geluid van 30 meter. Voor bedrijfswoningen bedraagt de maximale goot- en bouwhoogte 6 respectievelijk 8 meter. Tevens geldt de dubbelbestemming “Waarde – Archeologie 3”. Op grond van deze laatste bestemming dient bij bodemingrepen vanaf 500 m² en dieper dan 40 cm beneden maaiveld archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden.

Het noordelijke deel van het perceel heeft tevens de dubbelbestemming “Waterstaat-Waterkering Deze bestemming regelt de bescherming van de waterkering langs de Vecht.

Overigens valt op te merken dat aan de westzijde van het perceel het bestemmingsplan de kadastrale grens niet helemaal heeft gevolgd. Dat betekent dat een klein gedeelte van het plangebied reeds de bestemming Wonen heeft (zie afbeelding 6).

Afbeelding 6: Fragment verbeelding vigerend bestemmingsplan.



Conclusie

Binnen de huidige bestemming is gebruik als reguliere woning niet mogelijk. Het voorliggende plan dient de onderliggende functie van de bestaande woning mogelijk te maken.

4. Planologische en milieutechnische randvoorwaarden

4.1. Bodem

In artikel 2.4.1, lid 1 van de Bouwverordening is bepaald dat een omgevingsvergunningsplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu. In artikel 2.1.5 leden 1 en 2 van de Bouwverordening is het voorschrift gegeven dat bij het indienen van een aanvraag om omgevingsvergunning een bodemonderzoeksrapport overlegd moet worden, dat bestaat uit de resultaten van een recent verkennend onderzoek volgens NEN 5740.

Ten behoeve van de bestemmingswijziging is geen verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De huidige bebouwing wordt niet gewijzigd en de feitelijke woonfunctie wordt niet gewijzigd.

Gevolgen voor het plan

Geconcludeerd mag worden dat de toestand van de bodem het wijzigen van de onderliggende functie van de woonbestemming niet in de weg staat.

4.2. Archeologie

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

Uit het vigerende bestemmingsplan blijkt dat het perceel de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie 3" heeft. Op grond van deze dubbelbestemming dient bij bodemingrepen vanaf 500 m² archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden. Het voorliggende plan voorziet niet in een wijziging van de bouwmogelijkheden van het perceel. Het criterium van 500 m² kan bovendien niet worden overschreden omdat het plangebied kleiner is. Ter bescherming van eventuele toekomstige ontwikkelingen in en buiten het plangebied is de huidige dubbelbestemming "Waarde - Archeologie 3" overgenomen in dit plan. Op deze wijze worden de archeologische waarden beschermd.

Gevolgen voor het plan

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

4.3. Waterhuishouding en waterparagraaf

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

Verhard oppervlak

Het voorliggende plan brengt geen verandering in het bestaand verhard oppervlak. Het plan heeft betrekking op het planologisch-juridisch mogelijk maken van het reguliere gebruik als woning van de bestaande dienstwoning woning. Geconcludeerd mag worden dat het verhard oppervlak gelijk blijft.

Ter plaatse van het plangebied is er een gemengd drukriool aanwezig. 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 (gemengde) riolering worden afgevoerd.

Gevolgen voor het plan

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

4.4. Natuur

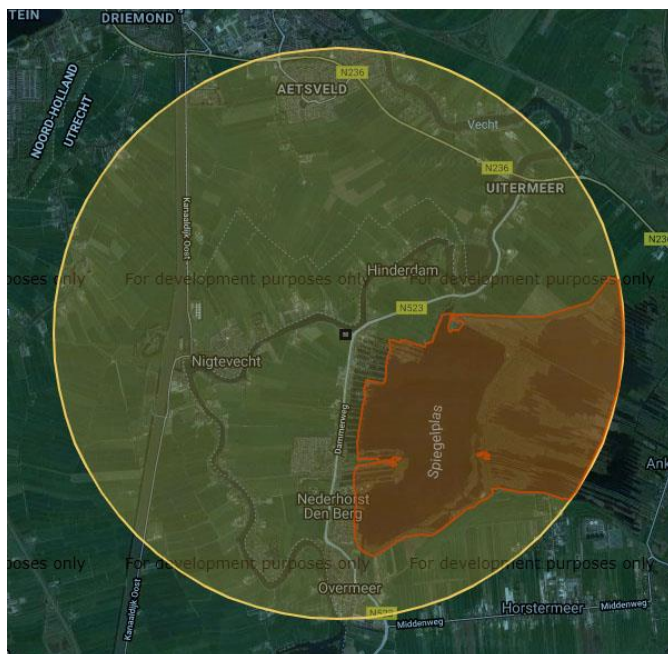
4.4.1. Wet natuurbescherming

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

4.4.2. Gebiedsbescherming

De Wet natuurbescherming regelt de bescherming van waardevolle natuurgebieden en leefgebieden van soorten en schrijft voor, dat alle activiteiten met significant negatieve gevolgen voor de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura2000-gebied, in beginsel niet zijn toegestaan. Daarom verplicht de wet een initiatiefnemer van een plan of project te onderzoeken of er schadelijke gevolgen voor deze gebieden te verwachten zijn. De planlocatie is gelegen op ruim 0,5 km afstand van het Natura2000-gebied "Oostelijke Vechtplassen", alsmede op een afstand van ongeveer 45 meter van het Natuurnetwerk Nederland (Vecht).

Afbeelding 7: Natuurgebieden in de omgeving van het plangebied.



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

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

Voor dit project is geen berekening gemaakt met behulp van de AERIUS-rekentool (versie januari 2020). De reden hiervoor is dat het voorliggende plan geen wijziging van het feitelijk gebruik (wonen) mogelijk maakt en in beginsel geen wijziging van de bebouwingsmogelijkheden. Er mag dus van worden uitgegaan dat er voor de gebruiksfase geen rekenresultaten zijn hoger dan 0,00 mol/ha/jr. Van een eventuele aanlegfase is in het kader van dit bestemmingsplan geen sprake.

4.4.3. Soortenbescherming

Ten behoeve van het project is geen natuurtoets uitgevoerd. Het plangebied heeft weinig natuurwaarde en er is slechts sprake van een ondergeschikte functionele wijziging van het gebruik van het perceel en de bebouwing.

4.5. Geluid

Volgens de Wet geluidhinder (Wgh) zijn woningen geluidgevoelige bestemmingen. Volgens artikel 77 van de Wet geluidhinder is het nodig akoestisch onderzoek te verrichten naar wonin-

gen die in een geluidszone vallen. In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen geluidszones, met uitzondering van:

- woonerven;
- 30 km/uur-gebieden.

De breedte van de geluidszone van een weg is afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van de weg (stedelijk of buitenstedelijk).

Een woning is een geluidgevoelige bestemming. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan hoeven bestaande geluidsgevoelige bestemmingen (de huidige woning) 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 afstand van de weg) voortgezet ook al is dat niet meer in het kader van de bedrijfsvoering maar in het kader van burgerbewoning. Derhalve hoeft voor deze woning in het kader van de Wet geluidhinder geen akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd.

Gevolgen voor het plan

Het plan voldoet aan de Wet geluidhinder.

4.6. Luchtkwaliteit

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

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

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

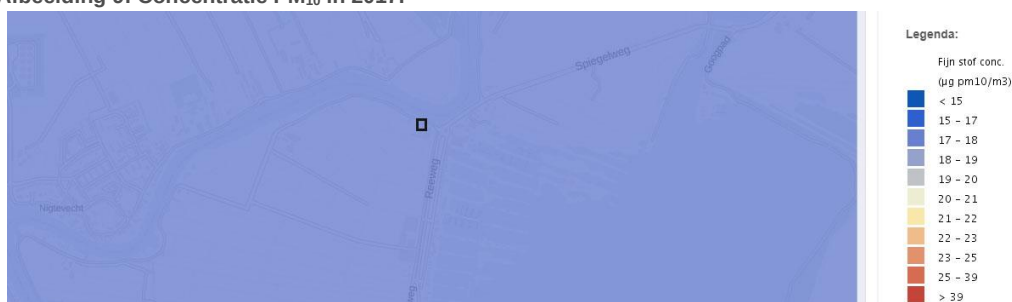
worden gesteld dat het project niet in betekenende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

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

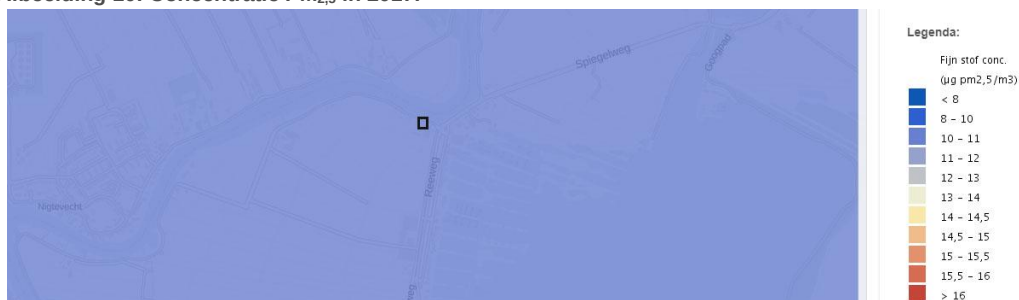
Afbeelding 8: Concentratie NO₂ in 2017.



Afbeelding 9: Concentratie PM₁₀ in 2017.



Afbeelding 10: Concentratie PM_{2,5} in 2017.



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

Geconstateerd wordt dat de concentratie NO₂ in 2017 17,4 µg/m³ bedroeg. De concentratie Fijnstof (PM₁₀) bedroeg in 2017 17,7 µg/m³ en de concentratie Fijnstof (PM_{2,5}) bedroeg 10,6 µg/m³.

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

Gevolgen voor het plan

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

4.7. Externe veiligheid

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

Volgens de risicokaart ligt er in de omgeving van het plangebied een risicovolle inrichting. Het betreft de inrichting aan de Reeweg 10 (benzineservicestation met LPG). Het bedrijf heeft een PR 10⁻⁶ contour van 25 meter en een invloedsgebied van 150 meter. De afstand tot de te handhaven woning op het perceel Eilandseweg 2 bedraagt circa 550 meter.

Gevolgen voor het plan

Uit het oogpunt van externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor het plan.

4.8. Bedrijven en milieuzonering

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

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

Milieuozonering 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 milieuozonering', 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 milieuozonering:

- 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 11: 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 omgeving van het plangebied bedrijven aan de oostzijde van de Dammerweg. Door de aanwezigheid van deze bedrijven en de aanwezigheid van de N523 is er sprake van een gemengd gebiedstype.

In het kader van de omzetting van dienstwoning naar reguliere woning is allereerst de inpassing tot de bestaande bedrijfsactiviteiten van belang. Op het resterende deel van het bedrijf is opslag (milieucategorie 2) toegestaan. De richtafstand in een gemengd gebiedstype bedraagt 10 meter. Met het wijzigen van de bestemming van het perceel Eilandseweg 2 ontstaat er aan de zuidzijde een afstand van circa 13,3 meter tot de bedrijfsbestemming. Daarmee wordt voldaan aan de richtafstand. Echter aan de oostzijde van het perceel grenst de woning aan de bedrijfsbestemming. Hoewel in principe niet wordt voldaan aan de richtafstand, kan het volgende worden opgemerkt. Het feit dat de woning tezamen met de dienstwoning een twee-onder-een-kapwoning vormt, betekent dat de woning aan de oostzijde geheel akoestisch wordt afgeschermd door de dienstwoning (de dienstwoning is zelfs verder naar achteren opgesteld - zie ook afbeelding 2). Achter de dienstwoning ligt de bijbehorende tuin waar geen bedrijfsmatige activiteiten worden uitgeoefend. Op basis van deze situatie mag worden aangenomen dat er geen geluidsoverlast zal optreden als gevolg van de bedrijfsmatige activiteiten die feitelijk op ongeveer 10 meter afstand plaatsvinden.

De bedrijfsbestemming aan de oostzijde van de Dammerweg staat in beginsel bedrijven toe tot en met categorie 3.1. Deze bedrijven hebben een afstand van minimaal 100 meter tot de betreffende woning. De richtafstand in een gemengd gebiedstype bedraagt 30 meter. Er wordt voldaan aan de richtafstand.

Aan de zuidzijde van de bedrijfsbestemming is een bedrijf toegestaan in categorie 4.1. De afstand van dit bedrijf tot aan de woning bedraagt circa 130 meter. De richtafstand in een gemengd gebiedstype bedraagt 100 meter. Er wordt voldaan aan de richtafstand.

Gevolgen voor het plan

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

5. Uitvoerbaarheid

5.1. Economische uitvoerbaarheid

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

5.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

6. Juridische planbeschrijving

6.1. Algemeen

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

6.2. De partiële herziening van het bestemmingsplan

Het plan geeft de bestemming en de bebouwingsmogelijkheden van de gronden aan. Het plangebied omvat een deel van het perceel Eilandseweg 2 te Nederhorst den Berg.

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

In artikel 2 is de verhouding tussen de partiële herziening en het bestemmingsplan vastgelegd. De regels behorende bij het vigerende bestemmingsplan zijn onverminderd van toepassing voor het voorliggende plan.

Door middel van hyperlinks zijn de regels van het bestemmingsplan, alsmede de bestemmingen die in dit wijzigingsplan zijn opgenomen (Wonen-1 en Waarde – Archeologie 3) gekoppeld aan het moederplan. Op deze wijze zijn de regels direct raadpleegbaar gemaakt. In het vigerende bestemmingsplan geldt de bestemming Wonen-1 voor aanwezige woningen, niet zijnde voormalige agrarische bouwblokken. Deze bestemming is daarom van toepassing op het voorliggende plangebied.

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