

**BESTEMMINGSPLAN**  
**'Middenweg 77, Nederhorst den Berg'**

Planstatus: ontwerp

Datum: 2021-08-20

IMRO code: NL.IMRO.1696.BP9700Midweg772021-on00

## **TOELICHTING**



# Inhoudsopgave

<b>1 Inleiding</b> .....	<b>5</b>
1.1 Aanleiding en doel.....	5
1.2 Ligging en begrenzing .....	5
1.3 Vigerend bestemmingsplan .....	6
1.4 Opzet van de toelichting.....	6
<b>2 Beschrijving bestaande situatie</b> .....	<b>7</b>
2.1 Inleiding .....	7
2.2 Het plangebied en omgeving .....	7
2.3 Toekomstige situatie .....	8
2.4 Strijdigheid vigerend bestemmingsplan.....	9
<b>3 Beleid</b> .....	<b>10</b>
3.1 Inleiding .....	10
3.2 Europees beleid .....	10
3.3 Rijksbeleid .....	11
3.4 Provinciaal beleid .....	16
3.5 Gemeentelijk beleid.....	18
3.6 Conclusie relevant ruimtelijk beleid.....	19
<b>4 Milieu- en omgevingsaspecten</b> .....	<b>20</b>
4.1 Inleiding .....	20
4.2 Bodem .....	20
4.3 Verkeer en parkeren .....	21
4.4 Geluid .....	22
4.5 Luchtkwaliteit .....	23
4.6 Geur .....	24
4.7 Watertoets .....	25
4.8 Ecologie.....	26
4.9 Archeologie en cultuurhistorie .....	28
4.10 Bedrijven en milieuzonering .....	30
4.11 Externe veiligheid .....	31
4.12 Conclusie milieu- en omgevingsaspecten .....	32
4.13 Besluit Milieu-effectrapportage.....	32
<b>5 Toelichting op de regels</b> .....	<b>34</b>
5.1 Inleiding .....	34
5.2 Opzet regels .....	34
5.3 Nadere toelichting op de regels .....	35
<b>6 Financiële uitvoerbaarheid</b> .....	<b>37</b>
6.1 Inleiding .....	37
6.2 Exploitatie .....	37
<b>7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid</b> .....	<b>38</b>
7.1 Inleiding .....	38
7.2 Overleg .....	38
7.3 Zienswijzen .....	38
<b>Bijlage 1: Verkennend bodemonderzoek</b>	
<b>Bijlage 2: Rapportage AERIUS-berekening</b>	

# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding en doel

Initiatiefnemer wil achter zijn bedrijfswoning graag een bedrijfspand realiseren ten behoeve van een servicegerichte fietsenwinkel met ondergeschikte detailhandel in bijzonder aanbod aan fietsen. Naast reguliere werkzaamheden is initiatiefnemer toenemend werkzaam geraakt op het terrein van unieke, ergonomisch aangepaste fietsen zoals 3-wiel-, duo-, en rolstoelfietsen. Binnen dit segment is de vraag toegenomen vanwege steeds meer contacten en samenwerking met verzorgingstehuizen, ergonomen en fysiotherapeuten.

Initiatiefnemer heeft recent bij de gemeente een aanvraag vooroverleg omgevingsvergunning ingediend, teneinde het bedrijfspand ten behoeve van de fietsenwinkel te mogen bouwen aan de noordzijde van het perceel Middenweg 77 te Nederhorst den Berg. De gemeente staat positief tegenover het voornemen en geeft aan medewerking te willen verlenen nadat het bestemmingsplan van het perceel is gewijzigd. De huidige bestemming 'Bedrijf' staat het gebruik van de gronden ten behoeve van een servicegerichte fietsenwinkel, met als hoofdfunctie het repareren van fietsen, niet toe. Om het beoogde bedrijfspand ten behoeve van de fietsenwinkel aan Middenweg 77 te kunnen realiseren is een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk.

et voorliggende bestemmingsplan voorziet in deze wijziging en maakt de realisatie van het beoogde bedrijfspand juridisch-planologisch mogelijk.

## 1.2 Ligging en begrenzing

Het plangebied is gelegen aan de Middenweg 77 en maakt deel uit van lintbebouwing ten zuidoosten van de kern Nederhorst den Berg. Het plangebied ligt ten noorden van de Middenweg. Aan de west- en oostzijde wordt het plangebied begrenst door respectievelijk de percelen behorende bij de burgerwoningen Middenweg 75 en 79. Aan de noordzijde grenst het plangebied aan het agrarische polderlandschap van de Horstermeer. Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Nederhorst den Berg, sectie C, nummer 2759 (gedeeltelijk). Het plangebied heeft een oppervlakte van 1.060 m<sup>2</sup>.

De Middenweg vormt een verbindingsweg tussen de kernen Nederhorst den Berg, Ankeveen en Kortehoef en doorsnijdt de Horstermeer in oost-westelijke richting. Op onderstaande afbeelding is de omgeving van het plangebied weergegeven.



*Ligging plangebied in omgeving (plangebied rood omlijnd)*

### 1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plekke van het plangebied Middenweg 77 geldt het bestemmingsplan 'Horstermeer', zoals vastgesteld op 6 juli 2017 door de gemeenteraad van Wijdmeren. Binnen dit bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming 'Bedrijf'. Binnen deze bestemming is een bouwvlak gelegen. Het plangebied heeft daarnaast de functieaanduiding 'bedrijfswoning'. Op onderstaande afbeelding is een uitsnede van de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan 'Horstermeer' weergegeven.



*Uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan 'Horstermeer' (bron: [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl))*

Na de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan verliest het bestemmingsplan 'Horstermeer', binnen het plangebied van dit bestemmingsplan, zijn rechtskracht. Tevens geldt ter plekke van het plangebied het Parapluplan Parkeren Wijdmeren 2019. Dit parapluplan blijft na de vaststelling van dit bestemmingsplan onverminderd van kracht.

### 1.4 Opzet van de toelichting

Het tweede hoofdstuk van deze toelichting geeft een beschrijving van de bestaande en toekomstige situatie. In hoofdstuk drie en vier wordt het bouwplan getoetst aan respectievelijk het relevante ruimtelijke beleid en milieu- en omgevingswaarden. Hoofdstuk vijf bevat een toelichting op de regels. In hoofdstuk zes en zeven komen achtereenvolgens de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan aan de orde.

## 2 Beschrijving bestaande situatie

### 2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de huidige situatie in en nabij het plangebied beschreven. In eerste instantie staat een beschrijving van het omliggende gebied op hoofdlijnen centraal, waarna vervolgens wordt ingezoomd op het plangebied.

### 2.2 Het plangebied en omgeving

Het plangebied bevindt zich in een lint langs de Middenweg, ten zuidoosten van de kern Nederhorst den Berg. Het plangebied zelf is grotendeels verhard ten behoeve van de bedrijfsfunctie. Aan de zuidzijde gelegen aan de Middenweg is de bedrijfswoning gesitueerd, waarlangs aan de westzijde een toegang tot het achterterrein is. Het achterterrein is reeds volledig verhard en onbebouwd. Ten noorden van de bedrijfsfunctie gaat het kadastraal perceel over in agrarisch gebied.

Het plangebied is gelegen in de Horstermeer, een agrarisch poldergebied tussen de Ankeveensche plassen in het noorden en de Loosdrechtse plassen in het zuiden.

#### Historie

De omgeving van het plangebied bestaat uit gecultiveerde stroomruggen, komgronden, veenweiden en veenplassen. Dit afwisselende landschap is ontstaan uit de natuurlijke veenmoerassen met veenstromen op deze plek. De Horstermeer, is vernoemd naar het vroegere natuurlijke meer (het Overmeer) op deze locatie. Later is een verwijzing naar het nabijgelegen kasteel Nederhorst in de naam opgenomen. In de 17e eeuw is het meer met zes molens drooggelegd om in gebruik genomen te worden als agrarische grond, maar na enkele jaren is het droogleggen gestaakt. Eind 19e eeuw is de polder opnieuw drooggelegd middels stoommachines.

Sinds de definitieve drooglegging van de polder is een steeds groter deel in gebruik genomen als landbouwgrond. In de loop van de tijd is hier langs de Middenweg een mix van agrarische bedrijven, kleinschaligere service bedrijven en natuurontwikkeling aan toegevoegd. Op onderstaande afbeeldingen is de historische ontwikkeling van de omgeving van het plangebied weergegeven.



Historische kaarten Horstermeer (van links naar rechts: circa 1860, circa 1915, circa 1965) (bron: [www.topotijdreis.nl](http://www.topotijdreis.nl))

#### Bestaande situatie

De ruimtelijke structuur van de Horstermeer bestaat uit de ringdijk, de open groene ruimte van de polder, het watersysteem en de ontginningsassen. Structuurbepalend in de huidige situatie is het middenlint (de Middenweg), die dwars door de polder heen loopt. De bebouwing langs de Middenweg geeft een beeld van kernbebouwing waar het niet-agrarische aspect overheerst. Tussen de bebouwing langs het lint speelt de beleving van openheid een belangrijke rol. Karakteristiek voor het lint aan de Middenweg is derhalve afwisseling tussen bebouwde kavels en onbebouwde kavels, waardoor deze zekere mate van transparantie ontstaat en de open polder zichtbaar is. Langs de

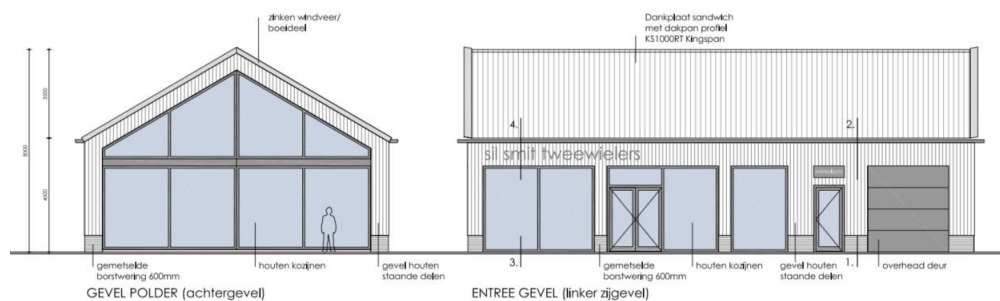
Middenweg zijn meerdere bebouwingstypologieën aanwezig: woonhuizen, boerderijen met opstallen en bedrijfsgebouwen. Naast de kleinschalige verkaveling is ook een bedrijventerrein gesitueerd langs de Middenweg (Nieuwe Walden). Op dit terrein bevinden zich voornamelijk niet-agrarische bedrijven. Ook in het lint is verspreid bedrijvigheid aanwezig. Deze historisch gegroeide situatie zorgt voor een zekere mate van functiemenging in het gebied.

### 2.3 Toekomstige situatie

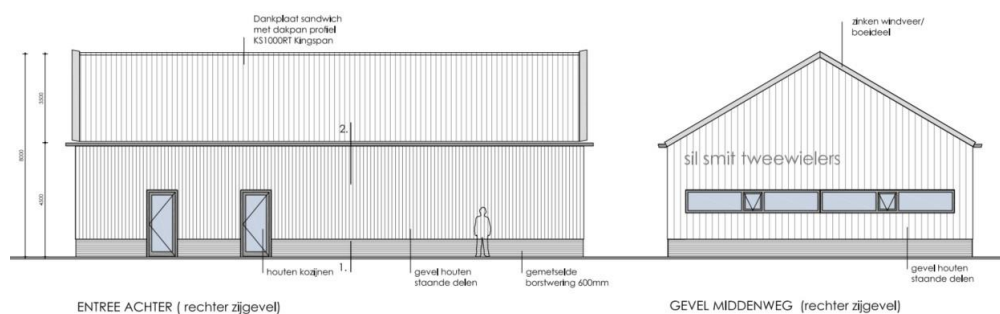
De initiatiefnemer wil aan de noordzijde van het plangebied graag een nieuw bedrijfspand voor een servicegerichte fietsenwinkel met ondergeschikte detailhandel realiseren. Het beoogde bedrijfspand heeft een oppervlakte van 240 m<sup>2</sup> met een goot- en nokhoogte van respectievelijk 4,5 en 8 meter. Het pand wordt aan de west- en noordzijde voorzien van grote raampartijen, waardoor vanuit het bedrijfspand zicht op de achterliggende polder ontstaat.

Het beoogde pand wordt gerealiseerd binnen het bestaande bouwvlak ten noorden van de bedrijfswoning en bestaat uit twee bouwlagen. Op de begane grond van het bedrijfsgebouw wordt 112 m<sup>2</sup> in gebruik genomen als oppervlak voor de beoogde fietsenwinkel met ondergeschikte detailhandel. Dit vloeroppervlak wordt uitgebreid middels een vide in het winkelgedeelte. De overige ruimte op de begane grond wordt gebruikt voor een werkplaats (33 m<sup>2</sup>), een magazijn (54 m<sup>2</sup>) en sanitaire voorzieningen. Het magazijn is vanaf de westzijde van het gebouw toegankelijk middels een te realiseren overhead deur. De eerste verdieping van het gebouw wordt gebruikt als kantoorruimte en voor opslag ten behoeve van de fietsenwinkel.

De overige ruimte op het terrein wordt gebruikt voor onder andere parkeergelegenheid. Hierop wordt verder ingegaan in paragraaf 4.3 van deze toelichting. Onderstaande afbeeldingen geven de beoogde situatie binnen het plangebied en aanzichten van het te realiseren bedrijfspand weer.



Aanzichten beoogde bedrijfspand (links: gevel noordzijde, rechts: gevel westzijde) (bron: wim bouwkundig ontwerp & adviesbureau)



Aanzichten beoogde bedrijfspand (links: gevel oostzijde, rechts: gevel zuidzijde)





Beoogde inrichting plangebied (bron: Witpaard)

De ontwikkeling binnen het plangebied vindt in twee delen plaats: allereerst wordt de nieuwe bedrijfsloods gerealiseerd. Ten zuiden van deze loods is op dit moment een kleine loods gesitueerd, waarin de initiatiefnemer op dit moment (en totdat het nieuwe bedrijfspand af is) zijn reparatiewerkzaamheden voor de fietsenwinkel verricht.

Wanneer het nieuwe bedrijfspand gereed is, wordt dit in gebruik genomen en zal de huidige loods worden vervangen door twee parkeerplekken.

## 2.4 Strijdigheid vigerend bestemmingsplan

Het realiseren en gebruiken van een bedrijfspand ten behoeve van een fietsenwinkel met ondergeschikte detailhandel is in strijd met de regels van de ter plekke geldende bestemming 'Bedrijf' conform het vigerend bestemmingsplan 'Horstermeer'. Om het voorgenomen initiatief juridisch-planologisch mogelijk te maken is een partiële bestemmingsplanwijziging noodzakelijk. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin.

## 3 Beleid

### 3.1 Inleiding

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het relevante ruimtelijke beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifieke voor dit plangebied geldende uitgangspunten weergegeven. Het beleid is in dit bestemmingsplan afgewogen en doorvertaald op de verbeelding en in de regels.

### 3.2 Europees beleid

#### 3.2.1 Kaderrichtlijn Luchtkwaliteit

In de Europese Kaderrichtlijn Luchtkwaliteit worden de grondbeginselen van het Europese luchtkwaliteitsbeleid gegeven. De doelstellingen van dit beleid zijn het omschrijven en vastleggen van de luchtkwaliteit om de schade voor mens en milieu te voorkomen, verhinderen of te verminderen, de luchtkwaliteit te kunnen beoordelen, de bevolking te kunnen informeren over de kwaliteit van de lucht en het in stand houden van of verbeteren van de kwaliteit. In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (Wm) van 15 november 2007 is de Europese kaderrichtlijn opgenomen in Nederlandse wetgeving. In paragraaf 4.5 worden de gevolgen voor de luchtkwaliteit beschreven als gevolg van het realiseren van het plan.

#### 3.2.2 Kaderrichtlijn Water

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om een gecoördineerd beheer in alle Europese stroomgebieden te realiseren, de waterkwaliteit verder te verbeteren en het publiek sterker bij het waterbeheer te betrekken. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. De gevolgen voor de realisatie van het plan worden beschreven in paragraaf 4.7.

#### 3.2.3 Natura 2000

Om de natuur in Europa te beschermen en te ontwikkelen, werken de lidstaten van de Europese Unie (EU) samen aan Natura 2000: een samenhangend netwerk van beschermde natuurgebieden in alle lidstaten. Dit netwerk vormt de hoeksteen van het EU-beleid voor behoud en herstel van biodiversiteit. De Nederlandse bijdrage hieraan bestaat uit 162 gebieden. Natura-2000 omvat alle gebieden die zijn beschermd op grond van de Vogelrichtlijn (1979) en Habitatrichtlijn (1992), die zijn opgenomen in de Natuurbeschermingswet. In beide richtlijnen staan ook maatregelen voor soortenbescherming. Deze zijn opgenomen in de Flora- en faunawet. In en rond Natura 2000-gebieden en Beschermde Natuurmonumenten geldt voor activiteiten of projecten die schadelijk zijn voor de natuur een vergunningplicht. Activiteiten uitvoeren zonder vergunning is strafbaar. In paragraaf 4.8 wordt besproken in hoeverre de bestemmingswijziging de aanwezige natuurwaarden raakt.

#### 3.2.4 Verdrag van Malta

Het Europese Verdrag van Malta uit 1992 regelt de bescherming van archeologisch erfgoed, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen. Nederland heeft dit verdrag ondertekend en goedgekeurd. Invoering ervan gebeurt onder meer door de Wet op de archeologische monumentenzorg. In paragraaf 4.9 wordt beschreven op welke manier wordt omgegaan met archeologische en cultuurhistorische waarden.

### 3.3 Rijksbeleid

#### 3.3.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

In de Nationale Omgevingsvisie, de NOVI, geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Met de NOVI wordt beoogd een perspectief te bieden om grote opgaven, zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw, aan te pakken. Hierbij is omgevingskwaliteit, een combinatie van ruimtelijke kwaliteit en milieukwaliteit, het kernbegrip.

De NOVI stelt een nieuwe aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisaties, en met meer regie vanuit het Rijk. Centraal bij de afweging van diverse belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving, zowel van de boven- als de ondergrond, zogenaamd 'omgevingsinclusief' beleid. De NOVI onderscheidt daarbij drie afwegingsprincipes:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. Afwentelen wordt voorkomen.

Het Rijk zal bij de uitvoering van de NOVI zichtbaar maken hoe de omgevingsinclusieve benadering vorm krijgt en de afwegingsprincipes benut worden.

De NOVI gaat vergezeld van een Uitvoeringsagenda, waarin staat aangegeven hoe het Rijk invulling geeft aan de eigen rol bij de uitvoering van de NOVI. In de Uitvoeringsagenda is onder andere een overzicht van instrumenten en (gebiedsgerichte) programma's op verschillende beleidsterreinen opgenomen. De Uitvoeringsagenda wordt, indien nodig, jaarlijks geactualiseerd.

#### 3.3.2 Uitvoeringsagenda Nationale Omgevingsvisie 2021-2024

Middels de Uitvoeringsagenda behorende bij de Nationale Omgevingsvisie wordt voor de periode 2021-2024 de visie omgezet in actie. Hierbij wordt uitwerking gegeven aan de vier prioriteiten en de beleidskeuzes uit de NOVI:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. Duurzaam economisch groeipotentieel;
3. Sterke en gezonde steden en regio's;
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De werkwijze voor het uitwerken van de vier prioriteiten verloopt volgens de uitgangspunten zoals geformuleerd in de NOVI:

- 'We stellen de opgaven centraal': integrale beleidskeuzes uit de NOVI worden vertaald naar instrumenten en programma's. De Uitvoeringsagenda vormt een veelheid aan instrumenten en programma's. Het maakt de diverse acties inzichtelijk en geeft daarmee kansen om de juiste verbindingen aan te brengen.
- 'We werken gebiedsgericht': keuzes worden vooral decentraal en regiospecifiek gemaakt.
- 'We werken permanent en adaptief'
- 'We beschrijven hoe we werken als één overheid, samen met de samenleving': de Uitvoeringsagenda dient als uitgangspunt voor bijbehorende Samenwerkingsafspraken.

Per prioriteit zijn verschillende instrumenten gedefinieerd en programma's opgesteld. De relevante programma's worden hierna toegelicht.

### 3.3.3 Nationaal Water Programma 2022-2027 (NWP)

De minister van Infrastructuur en Waterstaat (IenW) stelt het Nationaal Water Programma (NWP) voor de periode 2022–2027 op. Het NWP beschrijft de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid voor deze periode en geeft een doorkijk naar 2050. Het NWP bevat:

- Een uitwerking van het te voeren beleid (inclusief het nationale ruimtelijke en ecologische beleid) voor de ontwikkeling, het gebruik, het beheer en de bescherming of het behoud van water;
- Maatregelen vanwege nationale belangen en om wateropgaven te bereiken en daaraan te blijven voldoen.

Het Nationaal Water Programma 2022–2027 is de opvolger van het Nationaal Waterplan 2016-2021 en het Beheer- en Ontwikkelplan voor de Rijkswateren 2016-2021. Met de samenvoeging van deze twee plannen wordt geanticipeerd op de Omgevingswet, waarin het programma als een van de instrumenten is opgenomen.

Het NWP geeft het integrale kader voor het waterbeleid en -beheer van het Rijk voor de periode 2022-2027 (inclusief het Noordzeebeleid). De Stroomgebiedbeheerplannen en Overstromingsrisicobeheerplannen voor de stroomgebieden van de Rijn, Maas, Schelde en Eems en het Programma Noordzee (inclusief het programma Kaderrichtlijn Mariene Strategie) zijn een bijlage bij het NWP. In het NWP worden de nationale componenten van de herijking van het Deltaprogramma vastgelegd.

### 3.3.4 Nationaal Milieuprogramma (NMP)

Het in de NOVI aangekondigde Nationaal Milieuprogramma (NMP) is een uitwerking en concretisering van de visie zoals neergelegd in het Nationaal Milieubeleidskader (NMK). Het programma richt zich op het nationale milieubeleid, dus op een schone, veilige en gezonde leefomgeving en duurzaamheid. Dit is mede van belang voor het borgen van voldoende ontwikkelruimte voor de Nederlandse economie.

De NOVI geeft aan dat voor verschillende beleidsonderwerpen de keuzes en opgaven nader worden uitgewerkt in visie- en uitvoeringstrajecten. Met het Nationaal Milieubeleidskader (NMK), dat in samenhang met de NOVI is verschenen, is het richtinggevend kader geschetst voor de toekomstige milieubeleidsontwikkeling. In 2021/2022 zal daaraan in het Nationaal Milieuprogramma (NMP) nadere invulling worden gegeven in de vorm van initiatieven en concrete beleidsacties. De hoofdlijn is dat ten opzichte van de afgelopen jaren meer aandacht moet komen voor het voorkómen van milieuverliezen of milieuschade, wil Nederland zich kunnen blijven ontwikkelen.

### 3.3.5 Programma Verstedelijking en Wonen

In het programma wordt in samenwerking met de decentrale overheden de integrale verstedelijkingsstrategie van de NOVI nader uitgewerkt en toegepast in de regionale verstedelijkingsstrategieën als eerste stap op weg naar het Stedelijk Netwerk NL. Er zal worden gezien of en welke instrumenten en kennis daarvoor nodig zijn. Ook worden de lessen uit de regionale strategieën naar andere regio's vertaald. Dit kan gaan over:

- Gedeelde uitgangspunten voor de inventarisatie van de omgevingskwaliteit en voor een integrale benadering van kwaliteitsambities. Hiertoe worden onder mee de mogelijkheden gezien van het combineren van verdichting en kwaliteitsverbetering in verschillende situaties;
- Gedeelde uitgangspunten voor het vaststellen van de behoefte aan vastgoed voor wonen, werken en overige maatschappelijke doelen, en voor de programmering om tegemoet te komen aan die behoefte;
- Gedeelde uitgangspunten voor het afwegen en het ruimtelijk accommoderen van de behoefte aan wonen, werken, mobiliteit, groen en overige voorzieningen in stedelijke gebieden. In het verlengde hiervan wordt gezien of het juridisch instrumentarium (nu de

Ladder voor Duurzame Verstedelijking) aanvulling of wijziging behoeft in het licht van de in de NOVI opgenomen nieuwe beleidslijnen;

- De ontwikkeling van het instrumentarium voor een samenhangende aanpak van groen in en om de stad en van afspraken over de toepassing daarvan.

Dit programma heeft als kern de regiospecifieke verstedelijgingsstrategieën die in het verlengde van de NOVI en de Woondeals worden opgesteld. Dat is de eerste stap. Vervolgens zal het Stedelijk Netwerk NL worden ontwikkeld. In het programma wordt rekening gehouden met verschillende schaalniveaus en toepassing van de uitgangspunten in bijvoorbeeld Omgevingsagenda's en NOVI-gebieden.

### **3.3.6 Programma Bodem en Ondergrond**

Het programma heeft als doel het duurzaam, veilig en efficiënt gebruik van bodem, ondergrond en grondwater te bevorderen. Daarbij wordt gestreefd naar evenwicht tussen benutten en beschermen. Er zijn uiteenlopende maatschappelijke opgaven waarbij gebruik wordt gemaakt of invloed wordt uitgeoefend op het bodemwatersysteem. Voorbeelden zijn de energietransitie, klimaatadaptatie, duurzaam bodembeheer in de landbouw, de omschakeling naar circulaire economie en de zorg voor een gezonde en veilige leefomgeving, met daarin bijvoorbeeld de aanpak van opkomende en zeer zorgwekkende stoffen in het milieu.

Het borgen van duurzaam, veilig en efficiënt gebruik van bodem, ondergrond en grondwater vraagt om een integrale aanpak van maatschappelijke opgaven die hier invloed op hebben, waarbij ondergrond en bovengrond in een vroeg stadium van planvorming in samenhang worden gezien. Bovendien is landelijke samenwerking nodig tussen diverse departementen, decentrale overheden en andere partijen, waarbij ieder bijdraagt aan oplossingen vanuit de eigen rol en verantwoordelijkheid. Goede informatie en kennis over bodem en grondwater is essentieel voor het maken van afwegingen tussen belangen om bodem, ondergrond en grondwater optimaal te benutten en het bodem-watersysteem te beschermen en waar nodig op orde te brengen. Bij deze afwegingen worden ook de afwegingsprincipes zoals toegelicht in de NOVI betrokken. Het Programma Bodem en Ondergrond biedt een robuuste structuur voor samenwerking rond vraagstukken die raken aan het gebruik van het bodemwatersysteem, passend bij het instrumentarium van de Omgevingswet.

### **3.3.7 Nationaal Programma Landelijk Gebied (NPLG)**

Er komen veel grote opgaven op Nederland af, die grote veranderingen vragen en ook vaak een grote claim op de ruimte leggen. Daarbij is de inzet om zoveel mogelijk functies te combineren, maar soms staan juist verschillende functies op gespannen voet met elkaar. In het Nationaal Programma Landelijk Gebied schetsen we een strategie op hoofdlijnen, die richting geeft aan toekomstbestendige ontwikkeling van functies in het landelijk gebied en de ruimtelijke ontwikkeling van de agrarische sector, met ruimte voor agrarische functies in de voor landbouw goed geschikte gebieden, inclusief ruimte voor wonen, verbetering van leefbaarheid, luchtkwaliteit en andere onderdelen van milieu, natuur en leefomgevingskwaliteit. Met deze strategie dragen we bij aan een optimale en integrale planning van functies, opdat we schaarse ruimte efficiënt en effectief benutten ten dienste van de maatschappelijke opgaven in de gebieden. Zo kan tevens in beeld worden gebracht waar op termijn ruimte kan ontstaan voor nieuwe functies in het kader van energie en zoetwaterbeschikbaarheid. Het beoogde effect van het nationaal programma landelijk gebied is om keuzes ten aanzien van de inrichting van de leefomgeving in het landelijk gebied door publieke (en private) partijen positief te beïnvloeden.

De gebiedsafbakening van het NPLG is 'alles buiten bestaand bebouwd gebied'. Er wordt gewerkt in een nationaal spoor en een gebiedsgericht spoor die elkaar beïnvloeden. In een beperkt aantal pionier gebieden wordt gestart met de gebiedsgerichte aanpak. In de pionier gebieden worden private en maatschappelijke partijen integraal betrokken. Zonder hen is het formuleren van collectieve waarden; kansen en schuurpunten; het goed betrekken van 'de samenleving'; inzicht verkrijgen in de opgaven die vragen om een nationale aanpak belangen, en het kiezen van richting

niet mogelijk. Op basis van die resultaten wordt bepaald of het meerwaarde heeft als Rijk op regionaal door te gaan, of om een landelijke strategie verder uit te werken die regio's vervolgens zelf kunnen gaan gebruiken. De samenwerking met de Ruimtelijke Verkenning Stikstof en het Programma Natuur is van belang: de opgave tot natuurherstel en natuuruitbreiding in het kader van de aanpak stikstof is integraal onderdeel van dit Nationale programma. Samenwerking met medeoverheden is eveneens cruciaal. Niet alleen om inrichtingsopgaven per gebied scherp te inventariseren maar ook om mogelijke uitruilen en verplaatsingen van functies over het land te bespreken ('bovenregionale/-provinciale optimalisatie').

### **3.3.8 Programma ONS Landschap**

Het Programma ONS Landschap is erop gericht om in samenwerking met decentrale partners de waarden en kwaliteiten van onze landschappen te beschermen en te versterken. Dit door landschapsinclusief vorm te geven aan ruimtelijke ontwikkeling.

Voor specifieke gebieden hebben Rijk en regio samen afspraken gemaakt over het beschermingsniveau (bijvoorbeeld Structuurvisie Waddenzee) of de wijze waarop omgegaan wordt met de kwaliteiten van het landschap (Kustpact). Voor andere gebieden dient dit nog te worden opgestart.

We richten onze aandacht op de gebieden waar hoge landschappelijke waarden samenkomen met grote (verwachte) transities van de fysieke leefomgeving. Het betreft de volgende prioritaire gebieden: IJsselmeer, Waddenzee, Kust, Nieuwe Hollandse Waterlinie, Veluwe, Groene Hart en Nationale Parken. Voor elk van deze prioritaire gebieden beoogt ONS Landschap te komen tot, indien gewenst door medeoverheden, een gebiedsgerichte set aan afspraken en een strategie om bestaande landschappelijke waarden te beschermen en afspraken te maken hoe met de inpassing van de diverse transities (ook) nieuwe landschappelijke waarde kan worden gerealiseerd. Steeds gaat het om het gebalanceerd toepassen van de afwegingsprincipes (combineren) en uitgaan van de kenmerken en identiteit van een gebied. Hoewel het elke keer om gebiedsgerichte afspraken en strategieën gaat, kunnen de hiermee opgedane ervaringen van betekenis zijn voor de aanpak in andere landschappen.

Behalve gebiedsgericht is het ook mogelijk om meer generiek landschappelijke kwaliteit te beschermen of te versterken. Veel van de vershraling van landschap vindt plaats buiten de geselecteerde gebieden. Sluipenderwijs verdwijnen karakteristieke landschapselementen, biodiversiteit en landschappelijke structuren. Breed gevoelde 'landschapspijn' is het gevolg. We richten onze aandacht op de vraag of het bestaande instrumentarium voldoet om onze landschappelijke kwaliteiten te beschermen of dat aanvullende instrumenten nodig zijn (centraal of decentraal). Het ontwikkelen van een Landschapsmonitor moet de basis vormen voor een nationale dialoog over hoe verdere vershraling van het landschap moet worden tegengegaan en over mogelijke combinaties met andere opgaven in de fysieke leefomgeving.

### **3.3.9 Ladder voor duurzame verstedelijking**

Op 1 januari 2010 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, en is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' daaraan toegevoegd. Overheden dienen op grond van het gewijzigde Bro nieuwe stedelijke ontwikkelingen te motiveren met behulp van drie opeenvolgende stappen. Deze stappen borgen dat tot een zorgvuldige ruimtelijke afweging en inpassing van die nieuwe ontwikkeling wordt gekomen.

#### **3.3.9.1 Wettelijk kader**

Met ingang van 1 oktober 2012, is in artikel 3.1.6, tweede en derde lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (hierna: de Ladder) opgenomen. In de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet vanaf genoemde datum beschreven worden dat de ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. Naast voor bestemmingsplannen is deze onderbouwingsplicht van overeenkomstige toepassing voor andere planologische besluiten, zoals de omgevingsvergunning voor het

buitenplans afwijken, het uitwerkings- en wijzigingsplan en de provinciale ruimtelijke verordening. Per 1 juli 2017 is artikel 3.1.6, tweede en derde lid Bro (de Ladder) gewijzigd. Per genoemde datum is het de bedoeling dat bij het toepassen van de Ladder wordt beschreven welke behoefte aan de ontwikkeling bestaat, en als de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied plaatsvindt, een motivering waarom niet binnen het bestaande stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

De twee treden van de Ladder schrijven vooraf geen bepaald resultaat voor, omdat het optimale resultaat moet worden beoordeeld door het bevoegd gezag dat de regionale en lokale omstandigheden kent. Dit gezag draagt de verantwoordelijkheid voor de ruimtelijke afweging over die ontwikkeling.

De 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is verankerd in artikel 3.1.6 van het Bro. In artikel 1.1.1 Bro worden de relevante begrippen 'stedelijke ontwikkelingen' en 'bestaand stedelijk gebied' gedefinieerd:

- Stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen;
- Bestaand stedelijk gebied (BSG): bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.

In de toelichting op de wijziging van artikel 3.1.6. Bro is de wijziging gemotiveerd: 'Een zorgvuldige benutting van de beschikbare ruimte voor verschillende functies vraagt om een goede onderbouwing van nut en noodzaak van een nieuwe stedelijke ruimtevraag en een zorgvuldige ruimtelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling. Daarom voegt artikel II van dit besluit een tweetal nieuwe leden toe aan artikel 3.1.6 van het Bro, op grond waarvan overheden - indien zij een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk willen maken - standaard een aantal stappen dienen te zetten die borgen dat tot een zorgvuldige ruimtelijke afweging en inpassing van die nieuwe ontwikkeling wordt gekomen. Deze stappen zijn geen blauwdruk voor een optimale ruimtelijke inpassing van alle nieuwe ontwikkelingen. Dat zou voorbij gaan aan de specifieke lokale omstandigheden, die van invloed zijn op de inpassing van ruimtevrage functies en het regionale maatwerk dat de overheden moeten kunnen leveren. De stappen bewerkstelligen dat de wens om een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk te maken, nadrukkelijk wordt gemotiveerd en afgewogen met oog voor de ontwikkelingsbehoefte van een gebied, maar ook met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte, en voor de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt'.

### **3.3.9.2 Uitwerking**

#### **Nieuwe stedelijke ontwikkeling**

Alvorens de Ladder voor duurzame verstedelijking uit te werken, dient allereerst de vraag beantwoord te worden of het voorgenomen bouwplan te beschouwen is als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Voor bedrijfsfuncties wordt onderscheid gemaakt in toevoeging van gebouwen en toevoeging van terrein. Voor bedrijfsgebouwen geldt dat sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling vanaf een oppervlakte van 500 m<sup>2</sup> nieuw ruimtebeslag. Onderhavig plan voorziet in de realisatie van een bedrijfspand van circa 240 m<sup>2</sup>. Derhalve is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

### **3.3.9.3 Conclusie**

Er is geen sprake van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' zoals bedoeld in artikel 1.1.1 van het Bro. Derhalve is toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking niet noodzakelijk.

### **3.3.10 Conclusie**

De voorgenomen ontwikkeling raakt geen nationale ruimtelijke belangen en past binnen de doelstellingen van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

### **3.4 Provinciaal beleid**

#### **3.4.1 Omgevingsvisie Noord-Holland 2050**

Op 19 november 2018 hebben de Provinciale Staten van Noord-Holland de Omgevingsvisie NH2050 vastgesteld. Hierin staat de visie van de provincie Noord-Holland op de fysieke leefomgeving beschreven.

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 natuur inclusief en met behoud van (karakteristieke) landschappen, clustert ruimtelijke economische ontwikkelingen rond infrastructuur en houdt rekening met de ondergrond.

#### **Noord-Hollandse kwaliteiten**

In de omgevingsvisie vormen de bestaande kwaliteiten het vertrekpunt voor nieuwe ontwikkelingen. De provincie hanteert daarbij een regionale indeling. De gemeente Wijdmeren is onderdeel van de deelregio Gooi en Vechtstreek. Binnen deze regio staat een hoge kwaliteit van leven en zorg centraal. Topografisch gezien wisselen verstedelijkte gebieden zich af met bovenregionale landschappen: de Vechtstreek, de Randmeren en de Utrechtse Heuvelrug. Deze deelregio is strategisch gelegen tussen Amsterdam, Almere, Amersfoort en Utrecht en daarmee een aantrekkelijk vestigingsgebied voor innovatieve bedrijven en hun medewerkers. Daarnaast biedt de Gooi en Vechtstreek een breed scala aan recreatiemogelijkheden dichtbij de stad. De grote leefomgevingskwaliteit met diverse landschappen, recreatieve en toeristische mogelijkheden, topwoonmilieus in combinatie met mobiliteitsopgaven, economisch vitaal blijven en opgaven in het veenweidegebied brengen een complex aan vraagstukken met zich mee.

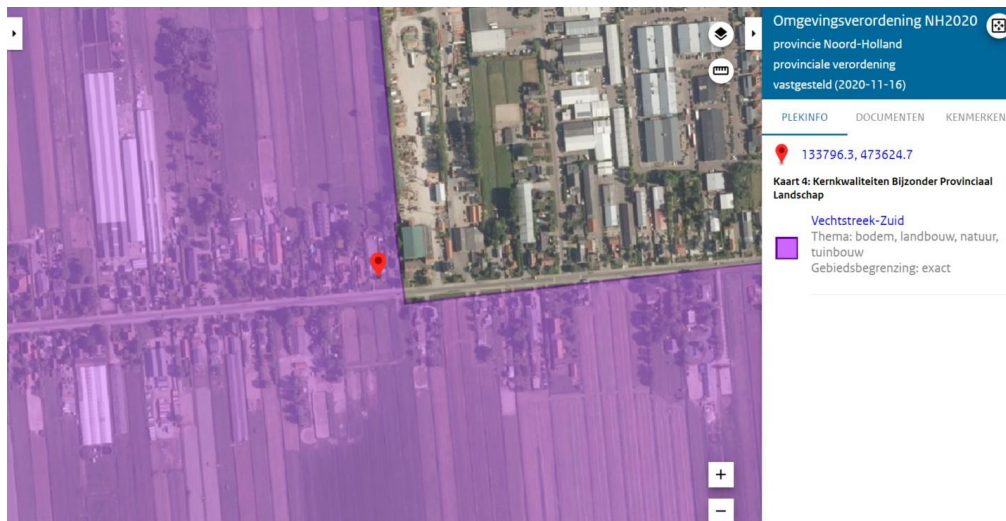
#### **3.4.2 Omgevingsverordening Noord-Holland 2020**

De Omgevingsverordening NH2020 is op 22 oktober door Provinciale Staten vastgesteld. In deze verordening zijn regels samengevoegd op het gebied van natuur, milieu, mobiliteit, erfgoed, ruimte en water. De provincie wil met de omgevingsverordening ontwikkelingen, zoals woningbouw en de energietransitie, mogelijk maken en zet in op het beschermen van mooie en bijzondere gebieden in Noord-Holland. De belangrijkste ambities voor Noord-Holland, zoals omschreven in de Omgevingsvisie, zijn verankerd in de Omgevingsverordening Noord-Holland.

#### **Bijzonder Provinciaal Landschap**

Het Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL) is het regime voor bescherming en waar mogelijk versterking en ontwikkeling van gebieden in Noord-Holland die landschappelijk, aardkundig, ecologisch of cultuurhistorisch van bijzondere waarde zijn. Het BPL is beschreven in kernkwaliteiten per deelgebied. In het BPL zijn ruimtelijke ontwikkelingen, met uitzondering van nieuwe stedelijke ontwikkelingen, toegestaan wanneer de beschreven kernkwaliteiten niet worden aangetast. Per locatie kan aan de hand van de kernkwaliteiten een zorgvuldige afweging worden gemaakt welke ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk en welke niet wenselijk zijn. In de ruimtelijke onderbouwing van een bestemmingsplan dat een ontwikkeling in het BPL mogelijk maakt, moet worden gemotiveerd dat de ter plaatse geldende kernkwaliteiten niet worden aangetast. Het plangebied aan de Middenweg 77 is, zoals op onderstaande uitsnede van de Omgevingsverordening is te zien, gelegen binnen Vechtstreek-Zuid.





Uitsnede Omgevingsverordening NH2020, kaart 4: kernkwaliteiten Bijzonder Provinciaal Landschap (plangebied aangeduid met rode bolletje) (bron: [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl))

### Vechtstreek-Zuid

Het BPL Vechtstreek-Zuid is een veenpolderlandschap met hierin uitgeveende plassen. Door windafslag groeiden de plassen aan elkaar. De plassen gaan in de oostzijde over in een uitgebreid stelsel met petgaten en legakkers omgeven door moerasbos en veenweidegronden. De Horstermeerpolder is een drooggemaakt natuurlijk meer. De naamgeving verwijst naar 'horsten': enkele hoogtes waarop boerderijen werden gevestigd. De droogmakerij heeft een symmetrische opbouw met een middenas in de lengterichting van de polder. Vanaf deze as zijn de ontginningsblokken zo regelmatig mogelijk uitgezet. De polder heeft vanwege de specifieke waterhuishouding smalle kavels, een vierkante ringsloot om de grootste kwellocatie en een brede hoofdtocht naar het gemaal. In de polder worden al langere tijd initiatieven ontplooid om waterontrekking uit de omliggende natuurgebieden tegen te gaan.

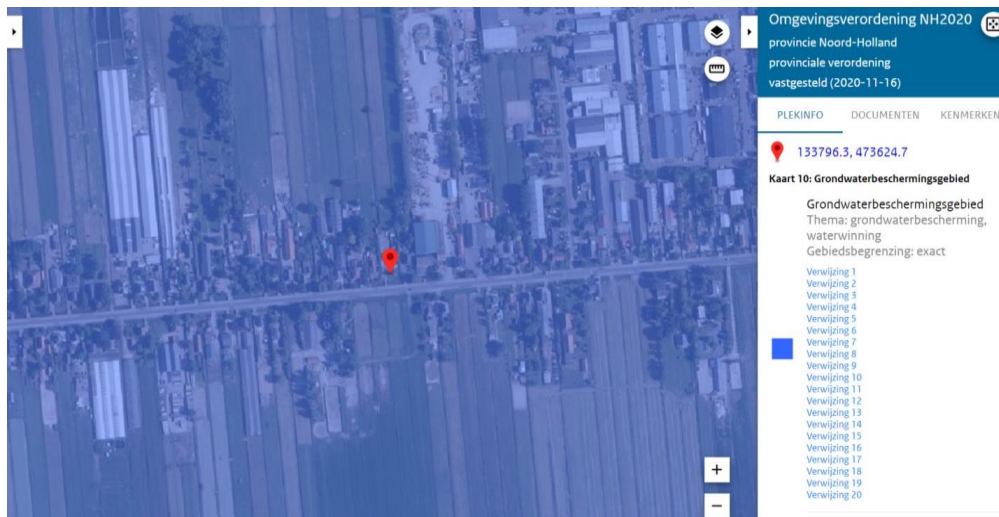
#### Interpretatie en toetsing

De verkaveling en de waterhuishouding die hieraan ten grondslag ligt zijn karakteristiek voor de Horstermeerpolder. Ruimtelijke ontwikkelingen die de genoemde kenmerken van de polder respecteren worden niet beschouwd als een aantasting van de kernkwaliteit. Onderhavig planvoornemen voorziet in de realisatie van een bedrijfs/winkelpand op een bestaande bebouwde locatie aan het lint langs de Middenweg. Het beoogde pand wordt gerealiseerd binnen een bestaand bouwvlak en heeft derhalve geen invloed op de verkaveling en/of waterhuishouding binnen de Horstermeerpolder.

### Grondwaterbeschermingsgebied

Het aanwijzen van grondwaterbeschermingsgebieden heeft als doel verontreiniging van drinkwaterwinningen te voorkomen. De hoofdlijn van het beleid voor deze gebieden bestaat uit twee delen. Direct rond de winning worden 'wingebieden' begrensd. Dit zijn de meest kwetsbare delen van het gebied. Waterwingebieden zijn de gebieden waar het water daadwerkelijk wordt gewonnen. Hier is een zeer stringente bescherming nodig. Wanneer er een verontreiniging van het grondwater plaatsvindt is het ongedaan maken hiervan vóórdat de verontreiniging de drinkwaterbronnen bereikt niet of nauwelijks meer mogelijk. Om deze reden zijn er in wingebieden weinig andere activiteiten dan drinkwaterwinning toegestaan. In een ruime zone rond de wingebieden zijn 'grondwaterbeschermingsgebieden' begrensd. Het grondwater in deze gebieden stroomt naar de winning met een reistijd van enkele maanden tot meer dan 100 jaar. In deze gebieden geldt dat de meeste activiteiten in principe zijn toegestaan. Risicovolle activiteiten zijn echter verboden en aan potentieel risicovolle activiteiten worden voorwaarden verbonden waardoor de risico's verwaarloosbaar worden. Grondwaterbeschermingsgebieden worden ter plaatse aangeduid met een bord.

Het plangebied is, zoals op onderstaande uitsnede van de Omgevingsverordening te zien is, gelegen binnen een grondwaterbeschermingsgebied. Onderhavig planvoornemen omvat echter geen activiteiten die een risico vormen voor de kwaliteit van het grondwater. Derhalve is het plan niet in strijd met de regels omtrent dit thema uit de Omgevingsverordening.



*Uitsnede Omgevingsverordening NH2020, kaart 10 Grondwaterbeschermingsgebied (plangebied aangeduid met rode bolletje) (bron: [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl))*

### 3.4.3 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling raakt geen provinciale ruimtelijke belangen en is derhalve niet in strijd met het relevante provinciale beleid.

## 3.5 Gemeentelijk beleid

### 3.5.1 Structuurvisie Wijdmeren

De Structuurvisie Wijdmeren is op 19 juli 2012 vastgesteld door de gemeenteraad van Wijdmeren. De centrale opgave is het vinden van een balans tussen het waardevolle landschap en de hedendaagse dynamiek. De structuurvisie geeft richting aan de gewenste ruimtelijke inrichting van de gemeente waardoor direct duidelijk wordt of bepaalde initiatieven daarbinnen passen.

Het plangebied is gelegen in de Horstermeer. De gemeente wil dit gebied, vanwege de unieke ruimtelijke kwaliteiten, graag open en beleefbaar houden. Onderhavig initiatief heeft geen negatief effect op de openheid van de Horstermeer, maar middels het realiseren van het beoogde bedrijfspand met glas aan de noordzijde wordt wel de verbinding met het achterliggende open gebied behouden. Het plan voorziet in een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit op het perceel van de Middenweg 77. De Structuurvisie geeft daarnaast aan dat ten aanzien van nieuwe bebouwing binnen het lint slechts binnen bestaand bebouwd gebied mag plaatsvinden. De bouw van het beoogde bedrijfspand ligt binnen een reeds bestaand bouwvlak en ligt derhalve binnen bestaand bebouwd gebied. Daarmee is onderhavig initiatief in overeenstemming met het beleid uit de structuurvisie.

### 3.5.2 Bestemmingsplan Horstermeer

Voor het plangebied is het vigerend bestemmingsplan 'Horstermeer', dat op 6 juli 2017 door de gemeenteraad van Wijdmeren is vastgesteld, van kracht. In dit bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming 'Bedrijf'. De gronden zijn bestemd voor bedrijfsmatige activiteiten behorende tot de categorieën 1 t/m 3.1 van de Staat van bedrijfsactiviteiten. Ook bij deze bestemmingen behorende voorzieningen, zoals groen, water, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, laad- en losvoorzieningen en erftoegangswegen zijn toegestaan voor zover dit noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden. Tevens is

een functieaanduiding voor één bedrijfswoning opgenomen en ligt er een bouwvlak binnen het plangebied.

### **3.5.3 Conclusie**

De voorgenomen ontwikkeling past binnen het gemeentelijk beleid ten aanzien van de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente.

### **3.6 Conclusie relevant ruimtelijk beleid**

De voorgenomen ontwikkeling raakt geen nationale en provinciale ruimtelijke belangen en past binnen het gemeentelijke beleid.

## 4 Milieu- en omgevingsaspecten

### 4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de relevante milieu- en omgevingsaspecten beschreven. Het aspect 'bodem' is afzonderlijk onderzocht. De resultaten van dit onderzoek zijn opgenomen in dit hoofdstuk. De rapportage is als bijlage aan deze toelichting toegevoegd.

### 4.2 Bodem

#### 4.2.1 Verkennend bodemonderzoek

Van Dijk Geo- en Milieutechniek b.v. heeft een verkennend bodemonderzoek conform NEN5740 uitgevoerd ter plaatse van het plangebied aan de Middenweg 77 te Nederhorst den Berg. Het doel van het verkennend bodemonderzoek is om vast te stellen en te bepalen of de bodem in milieuhygiënisch opzicht geschikt is voor de voorgenomen ontwikkeling. De resultaten zijn opgenomen in de volgende paragrafen. Het hele verkennende bodemonderzoek is als bijlage 1 bij de bijlagen bij de toelichting opgenomen.

#### 4.2.2 Vooronderzoek

Op basis van het historisch vooronderzoek wordt voor de onderzoekslocatie de hypothese 'onverdachte niet-lijnvormige locatie' gehanteerd, conform de NEN 5740 (Bodem - Landbodem - Strategie voor het uitvoeren van verkennend bodemonderzoek - Onderzoek naar de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem en grond, uitgave januari 2009 en de aanvulling NEN 5740:2009/A1:2016).

#### 4.2.3 Veldonderzoek

De veldwerkzaamheden zijn op 16 december 2020 uitgevoerd, waarna het grondwater op 23 december 2020 is bemonsterd. De veldwerkzaamheden zijn uitgevoerd conform de Beoordelingsrichtlijnen "Veldwerk bij milieuhygiënisch bodemonderzoek" (BRL-SIKN 2000) en de daarbij behorende protocollen 2001 en 2002.

Verspreid over de onderzoekslocatie zijn in totaal vier boringen uitgevoerd (nrs. 1 t/m 4). Tijdens de uitvoering van het veldwerk is het opgeboorde bodemmateriaal op basis van zintuigelijke waarnemingen en velddetectiemethoden beoordeeld op afwijkingen zoals de aanwezigheid van aardolieproducten en bodemvreemd materiaal (puin, asbest, kooldelen, e.d.). Uitgezonderd een lichte bijmenging met baksteen in de kleilaag ter plaatse van boorlocaties 1, 3 en 4 zijn hierbij geen bijzonderheden waargenomen.

#### 4.2.4 Onderzoeksresultaten

Uit de analyseresultaten blijkt dat de zandige toplaag ter plaatse van de voorziene bouwlocatie licht verontreinigd is met zink en PCB; de kleilaag is licht verontreinigd met cadmium, kwik en lood. De onderlaag is, behoudens een lichte verontreiniging met PCB als gevolg van de AS3000-correctie niet verontreinigd met de onderzochte bestanddelen. De vastgestelde verontreinigingssituatie komt overeen met hetgeen in 1995 is vastgesteld en kan gezien worden als een verhoogd achtergrondgehalte als gevolg van het antropogene gebruik van het terrein.

Het grondwater ter plaatse is licht verontreinigd met molybdeen. Een licht verhoogd gehalte aan één of meerdere zware metalen wordt vaker in het grondwater vastgesteld en wordt doorgaans veroorzaakt door natuurlijke ophoping. Daarnaast is het grondwater als gevolg van de AS3000-correctie licht verontreinigd met som dichlooretheen. Voor een nadere toelichting inzake de licht verhoogde gehalten wordt verwezen naar paragraaf 4.4 van de onderzoeksrapportage in de bijlagen bij de toelichting.

Met betrekking tot de vastgestelde milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse kan worden geconcludeerd dat er gezien de geringe mate aan verontreiniging milieuhygiënisch gezien geen bezwaar is tegen de toekomstige nieuwbouw.

#### **4.2.5 Conclusie**

Op basis van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat het aspect 'bodem' geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

### **4.3 Verkeer en parkeren**

#### **4.3.1 Verkeer**

##### *Verkeersaantrekkende werking*

De beoogde ontwikkeling heeft een zekere verkeersaantrekkende werking tot gevolg. Om te bepalen of de verkeersgeneratie niet zal leiden tot onoverkomelijke problemen met betrekking tot de ontsluiting van het plangebied en de omgeving via de bestaande infrastructuur, wordt een inschatting gemaakt van het aantal verkeersbewegingen op basis van de publicatie van CROW (nr. 317, Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie d.d. oktober 2012). Voor fietsenwinkels zijn geen specifieke getallen ten aanzien van verkeersgeneratie opgenomen. Derhalve is aansluiting gezocht bij de kencijfers voor een 'kringloopwinkel', omdat deze qua bezoekerspatroon het beste aansluit bij een fietsenwinkel.

In de kencijfers van de publicatie voor de verkeersgeneratie is een bandbreedte opgegeven. Er wordt uitgegaan van de maximale verkeersgeneratie voor een bedrijfspand van de beoogde omvang (240 m<sup>2</sup>). De omgeving van het plangebied wordt getypeerd als zijnde 'weinig stedelijk' met als ligging 'rest bebouwde kom' vanwege de ligging in een gemengd bebouwingslint. Op basis van deze gegevens schrijft de publicatie van CROW voor een dergelijke ontwikkeling maximaal 23,0 verkeersbewegingen per 100 m<sup>2</sup> bvo per dag voor. Dit betekent voor onderhavige ontwikkeling een verkeersgeneratie van  $(23,0 * 2 + 0,4 * 23)$  55,2 verkeersbewegingen per dag.

De Middenweg is een gemeentelijke gebiedsontsluitingsweg, maar heeft geen A-status of provinciale N-status. De meest recente verkeerstelling voor de Middenweg (2019) geeft een verkeersintensiteit van 4.203 passerende voertuigen op een gemiddelde werkdag. De toename in verkeersintensiteit ten gevolge van het voorgenomen initiatief ten opzichte van de totale verkeersintensiteit op de Middenweg is verwaarloosbaar. Derhalve wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling geen onoverkomelijke hinder ten aanzien van de verkeersintensiteit tot gevolg heeft.

##### *Ontsluiting*

Het plangebied wordt ontsloten via de Middenweg. Via de Middenweg is in westelijke richting de N523 te bereiken. Via deze provinciale weg is het gebied ontsloten in noordelijke richting naar Weesp en in zuidelijke richting naar de N201 tussen Hilversum en Vinkeveen. In oostelijke richting gaat de Middenweg over in de wegen Stichts End (richting Ankeveen) en de Herenweg (richting Kortenhoef).

#### **4.3.1.1 Conclusie verkeer**

Gezien de ontsluiting van het plangebied direct aan de Middenweg wordt geconcludeerd dat de verkeersaantrekkende werking van onderhavig initiatief geen onoverkomelijke hinder voor de omgeving van het plangebied tot gevolg heeft. Het aspect 'verkeer' vormt derhalve geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

#### **4.3.2 Parkeren**

Voor het berekenen van de parkeerbalans is uitgegaan van de 'Beleidsregels parkeernormen gemeente Wijdmeren'. Deze beleidsregels zijn in 2015 herzien. Doel van deze beleidsregels is om parkeerbehoefte ten gevolge van ruimtelijke ontwikkelingen zoveel mogelijk binnen de grenzen van

het plangebied van de betreffende ontwikkeling op te vangen. Uitgangspunten van deze beleidsregels zijn dan ook als volgt:

1. elke initiatiefnemer van een bouwplan is zelf verantwoordelijk voor het oplossen van zijn eigen parkeerbehoefte;
2. de parkeerbehoefte moet zo veel mogelijk op eigen terrein worden opgelost;
3. het toepassen van de parkeernormen heeft een positieve invloed op de bereikbaarheid, leefbaarheid en de economische ontwikkeling van de gemeente.

In 2019 zijn de beleidsregels ten aanzien van parkeren vastgelegd in het parapluplan 'Parkeren Wijdemeren 2019'. Dit parapluplan is op 28 mei 2020 vastgesteld door de gemeenteraad van Wijdemeren. Het plangebied aan de Middenweg 77 is gelegen in de bebouwde kom van de kern Nederhorst den Berg van de gemeente Wijdemeren.

De functie 'fietsenwinkel' staat niet als zodanig omschreven in de parkeernormen van de gemeente Wijdemeren. Derhalve is aansluiting gezocht bij de functie 'detailhandel - buurtwinkel'. Hiervoor geldt een maximale parkeernorm van 1,5 per 100 m<sup>2</sup> bvo. Het beoogde bedrijfspand heeft een oppervlakte van 240 m<sup>2</sup>. Dit betekent dat voor onderhavige ontwikkeling in totaal ( $3*2 + 0,4*3 = 7,2$ ) afgerond 8 parkeerplekken benodigd zijn. In de toekomstige situatie is voorzien in 9 parkeerplekken. Op het terrein zijn verschillende functies aanwezig (wonen en detailhandel), derhalve wordt gesteld dat de anti-dubbeltelbepaling van toepassing is. Op basis daarvan wordt het drukste moment van de week als uitgangspunt genomen, in dit geval de zaterdagmiddag. Op dit piekmoment is sprake van een parkeerbehoefte van 8.76 parkeerplekken voor de woon- en detailhandelsfunctie. Met de beoogde 9 parkeerplekken wordt voldaan aan de parkeernormen van de gemeente Wijdemeren.

#### **4.3.2.1 Conclusie parkeren**

In de toekomstige situatie zijn 9 parkeerplekken voorzien op het eigen terrein. Geconcludeerd wordt dat aan de parkeernormen wordt voldaan en dat de parkeerbalans in de omgeving niet wordt verstoord.

#### **4.3.3 Conclusie**

Het aspect 'verkeer en parkeren' vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

### **4.4 Geluid**

#### **4.4.1 Beoordelingskader**

De Wet geluidhinder (Wgh) heeft tot doel de volksgezondheid en het milieu te beschermen tegen geluidsoverlast ten gevolge van weg-, spoorweg- of industrielawaai. In deze wet is een zonering van industrieterreinen, wegen en spoorwegen geregeld. Enerzijds betekent dit dat (geluids)eisen worden gesteld aan de milieubelastende functies, anderzijds betekent dit dat beperkingen worden opgelegd aan milieugevoelige functies. De verplichting tot het uitvoeren van een akoestisch onderzoek in relatie tot het opstellen van een bestemmingsplan geldt indien in dat bestemmingsplan mogelijkheden worden geboden voor het realiseren van nieuwe woningen en andere geluidgevoelige objecten.

In deze paragraaf wordt ingegaan op de geluidsaspecten met betrekking tot wegverkeerslawaai en industrielawaai. Spoorweglawaai is in dit geval niet aan de orde omdat het plangebied niet nabij een spoorweg ligt.

#### **4.4.2 Onderzoek**

##### **Wegverkeerslawaai**

Onderhavig plan voorziet in de realisatie van een nieuw bedrijfspand ten noorden van de bestaande bedrijfswoning aan de Middenweg 77. Het beoogde bedrijfspand ten behoeve van een fietsenwinkel is geen geluidgevoelig object conform de Wet geluidhinder. Derhalve vormt de aanwezigheid van de

geluidgezoneerde Middenweg ten zuiden van het plangebied geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling van het bedrijfspand. Een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï is niet noodzakelijk.

### **Industrielawaai**

Het planvoornemen maakt de realisatie van een bedrijfspand ten behoeve van een fietsenwinkel mogelijk. Deze ontwikkeling heeft mogelijk hinder tot gevolg voor geluidgevoelige bestemmingen in de omgeving van het plangebied. Voor een fietsenwinkel (SBI-code '47641- Winkels in fietsen en bromfietsen') bestaat een maximale richtafstand voor geluid van 10 meter binnen een rustige woonwijk. De omgeving van het plangebied betreft echter een 'gemengd gebied', waardoor de richtafstand met één afstandsstap kan worden verkleind tot 0 meter. Derhalve zorgt onderhavig initiatief niet voor hinder ten aanzien van geluidgevoelige bestemmingen in de omgeving.

Omgekeerd vormt het beoogde bedrijfspand aan de Middenweg 77, zoals reeds benoemd, geen geluidgevoelige functie in het kader van de Wgh. Derhalve is een akoestisch onderzoek industrielawaai niet noodzakelijk.

### **4.4.3 Conclusie**

Het aspect 'geluid' vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

## **4.5 Luchtkwaliteit**

### **4.5.1 Beoordelingskader**

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese Unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer. Deze wetgeving staat ook bekend als de Wet luchtkwaliteit. In de Wet luchtkwaliteit staan onder meer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende Besluiten en Regelingen:

- Besluit en de Regeling 'niet in betekenende mate' bijdragen (Luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (Luchtkwaliteitseisen);
- Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007.

#### *Besluit en de Regeling 'niet in betekenende mate' bijdragen (luchtkwaliteitseisen)*

Het Besluit 'niet in betekenende mate' bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub>). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

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

- woningen: 1.500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3.000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden. Met grenswaarden voor beide stoffen van 40 µg/m<sup>3</sup> komt dit neer op een bijdrage van 1,2 µg/m<sup>3</sup>.

#### *Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)*

Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen zijn geen gevoelige bestemmingen. De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet luchtkwaliteit nodig.

#### *Regeling Beoordeling luchtkwaliteit 2007*

In deze regeling staan criteria en eisen vastgelegd waaraan de berekeningen en de rekenmodellen moeten voldoen. Hieronder een overzicht van de rekenmodellen:

- CARII: berekening van emissies voor binnenstedelijk verkeer;
- NIBM-tool: eenvoudige berekening van emissies van verkeer volgens worst case benadering;
- ISL2: berekening van emissies voor buitenstedelijk verkeer;
- ISL3a: berekening van emissies van industrie (onder meer veehouderijen).

#### **4.5.2 Onderzoek**

De beoogde ontwikkeling draagt 'niet in betekenende mate' bij aan het verslechteren van de luchtkwaliteit. Omgekeerd kan worden gesteld dat er in de directe omgeving van het plangebied geen objecten zijn gelegen welke de luchtkwaliteit in betekenende mate verslechteren.

#### **4.5.3 Conclusie**

Het aspect 'luchtkwaliteit' vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

### **4.6 Geur**

#### **4.6.1 Beoordelingskader**

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader om te bepalen of sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in de omgeving van veehouderijen. In de Wgv zijn minimumafstanden en maximale waarden voor geurbelasting voor geurgevoelige objecten opgenomen, zodat de objecten beschermd worden tegen geurhinder.

Er geldt een minimumafstand van de buitenzijde van het dierenverblijf tot de buitenzijde van het geurgevoelige object. Deze gevel-tot-gevelafstand geldt voor alle diercategorieën. De volgende minimumafstanden worden gehanteerd:

- 50 meter binnen de bebouwde kom;
- 25 meter buiten de bebouwde kom.

Bij het onderscheid binnen de bebouwde kom/buiten de bebouwde kom gaat het om de ligging van het geurgevoelige object. Of de veehouderij binnen (of buiten) de bebouwde kom ligt, maakt niet uit.

#### **4.6.2 Onderzoek**

Het beoogde bedrijfspand ten behoeve van een fietsenwinkel vormt geen geurgevoelig object in het kader van de Wet geurhinder en veehouderij. Derhalve is onderzoek naar mogelijke agrarische geurhinder in de omgeving van het plangebied niet noodzakelijk. Tevens zorgt de beoogde ontwikkeling niet voor mogelijke geurhinder voor andere geurgevoelige functies en bestemmingen in de omgeving van het plangebied.

#### **4.6.3 Conclusie**

Het aspect 'geur' vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.



## **4.7 Watertoets**

### **4.7.1 Beoordelingskader**

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is het verplicht ruimtelijke plannen te toetsen op water, de zogenaamde watertoets. Het doel van de watertoets is om in een vroeg stadium in overleg te treden met het waterschap over de voorgenomen ontwikkeling. Op basis van het toesturen van het plan heeft het waterschap Amstel, Gooi en Vecht een wateradvies uitgebracht. Het advies ten aanzien van wateraspecten is als bijlage 2 in de bijlagen bij de toelichting opgenomen.

### **4.7.2 Relevant beleid**

#### **Waterbeheerplan 2016-2021**

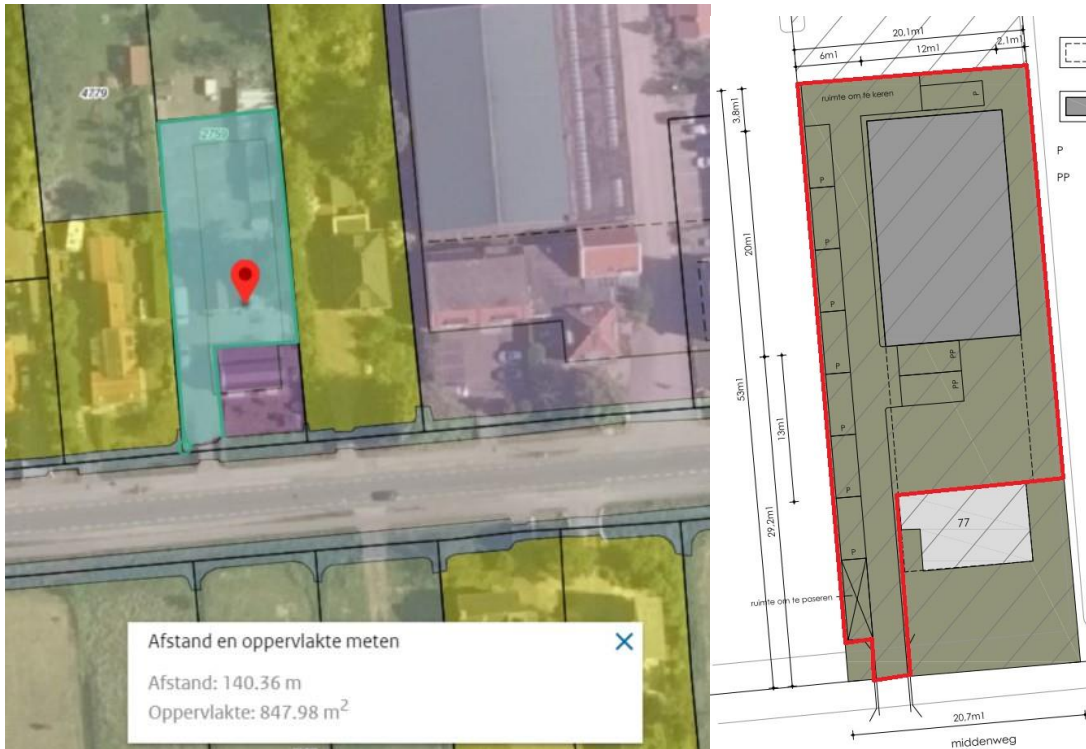
Waterschap Amstel, Gooi en Vecht heeft de zorg voor het regionale watersysteem. Het waterschap streeft op een duurzame en kosteneffectieve wijze naar optimale bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van schoon water en efficiënte zuivering van afvalwater. Daarnaast draagt het waterschap op het gebied van recreatie, landschap en cultuurhistorie bij aan verbetering. Met het waterbeheerplan legt het waterschap vast hoe het invulling geeft aan de zorg voor de kerntaken. Het Waterbeheerplan 2016-2021 bouwt voort op het plan voor de periode 2010-2015 en houdt tegelijk rekening met nieuwe ontwikkelingen.

### **4.7.3 Effect planvoornemen**

De locatie waar het bedrijfspand is beoogd is in de huidige situatie reeds volledig verhard. Er bevinden zich geen gebouwen of opstallen meer die gesloopt moeten worden op de plek van het bedrijfspand, deze zijn een aantal jaar geleden reeds gesloopt. De bijgebouwen direct achter de bedrijfswoning zijn nog aanwezig en hoeven ten behoeve van de realisatie van het bedrijfspand niet te worden gesloopt.

De verharding van het terrein bestaat uit klinkers (aan de voorzijde bij de inrit) en tegels (op het achterterrein). De verharding reikt tot circa 7,5 meter achter de noordelijke bestemmingsgrens van de bestemming 'Bedrijf'. In de nieuwe situatie blijft de hoeveelheid verharding gelijk (zie onderstaande afbeeldingen). Er vindt geen uitbreiding van verhard terrein plaats buiten de bestemming 'Bedrijf'. Derhalve neemt het totale oppervlak aan verharding niet toe.

Het afvalwater van het beoogde bedrijfspand zal worden aangesloten op de gemeentelijke riolering onder de Middenweg. Het hemelwater is in de huidige situatie niet aangesloten op het gemeentelijk riool en zal ook in de toekomstige situatie op eigen terrein geïnfiltreerd worden. Het noordelijke gedeelte van het kadastraal perceel biedt hiertoe voldoende mogelijkheden.



Links: Uitsnede geldend bestemmingsplan (bestaande verharding van circa 850 m<sup>2</sup>)  
 Rechts: Verharding toekomstige situatie, rood omlijnde gebied (circa 850 m<sup>2</sup>)

#### 4.7.4 Advies Waterschap Amstel, Gooi en Vecht

De initiatiefnemer heeft het Waterschap Amstel, Gooi en Vecht geïnformeerd over het plan. Het Waterschap heeft het plan vanuit waterbelangen getoetst en heeft geen verdere opmerkingen op de voorgenomen ontwikkeling. Met dit positief advies vanuit het Waterschap zijn de waterbelangen in het plan voldoende gewaarborgd.

#### 4.7.5 Conclusie

In de huidige situatie is het plangebied reeds volledig verhard. Onderhavige ontwikkeling heeft derhalve geen toename aan verharding tot gevolg, waardoor geen compensatie voor hemelwater hoeft plaats te vinden. Het afvalwater van het beoogde bedrijfspand zal worden aangesloten op de gemeentelijke riolering. Het hemelwater is in de huidige situatie niet aangesloten op het gemeentelijk riool en zal ook in de toekomstige situatie op het eigen terrein infiltreren.

### 4.8 Ecologie

#### 4.8.1 Beoordelingskader

Met ingang van 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. Deze wet vervangt de Flora- en faunawet, de Natuurbeschermingswet 1998 en de Boswet. De wet regelt soortenbescherming en gebiedsbescherming.

#### Zorgplicht

Het eerste artikel in de Wnb heeft betrekking op de zorgplicht en heeft betrekking op het voorkomen of beperken van schade aan soorten en gebieden, voor zover deze niet middels overige verbodsbepalingen zijn gereguleerd. Het gaat daarbij in de praktijk vooral om minder streng beschermde soorten, waarbij het onnodig doden, verwonden of beschadigen dient te worden vermeden.

#### **4.8.2 Gebiedsgerichte natuurbescherming**

Indien een plangebied in of nabij een beschermd gebied is gelegen, dan dient te worden bepaald of er een (extern) effect valt te verwachten. Het gaat daarbij om Natura 2000-gebieden en gebieden behorend tot het Natuurnetwerk Nederland (NNN).

##### **Natura 2000**

Natura 2000 is de benaming voor een Europees netwerk van natuurgebieden waarin belangrijke flora en fauna voorkomen, gezien vanuit een Europees perspectief. Met Natura 2000 wil men deze flora en fauna duurzaam beschermen. De staatssecretaris van Economische Zaken heeft voor Nederland ruim 160 Natura 2000-gebieden aangewezen. Gezamenlijk hebben ze een oppervlak van ruim 1,1 miljoen hectare. Ze maken deel uit van een samenhangend netwerk van natuurgebieden in de Europese Unie die zijn aangewezen op grond van de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Het doel van Natura 2000 is het keren van de achteruitgang van de biodiversiteit.

Het is krachtens de Wnb verboden zonder vergunning van gedeputeerde staten projecten te realiseren of andere handelingen te verrichten die gelet op de instandhoudingsdoelstellingen voor een Natura 2000-gebied de kwaliteit van de natuurlijke habitats of de habitats van soorten in dat gebied kunnen verslechteren of een significant verstorend effect kunnen hebben op de soorten waarvoor dat gebied is aangewezen (artikel 2.7, lid 2). Handelingen die een negatieve invloed hebben op Natura 2000-gebieden, worden slechts onder strikte voorwaarden toegestaan. Een vergunning is vereist. Door middel van het Nederlandse vergunningstelsel wordt een zorgvuldige afweging gewaarborgd. De vergunningen zullen beoordeeld en afgegeven worden door de desbetreffende provincie.

##### **Natuurnetwerk Nederland (NNN)**

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omliggende agrarisch gebied.

##### **Onderzoek**

Binnen de grenzen en in de directe omgeving van het plangebied liggen geen gebieden die onderdeel zijn van het Natuurnetwerk Nederland. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied (de Oostelijke Vechtplassen) is gelegen op circa 530 meter ten zuiden van het plangebied. De voorgenomen ontwikkeling resulteert mogelijk in een verandering van stikstofemissie en -depositie. Om te onderzoeken of er sprake is van een significant negatief effect op omliggende Natura 2000-gebieden als gevolg van stikstofdepositie, is een berekening van verandering in stikstofemissie en -depositie vereist. Hiertoe heeft Gras Advies een AERIUS-berekening uitgevoerd en dit verwerkt in een rapportage. Het rapport is als bijlage 2 bij deze toelichting opgenomen.

##### **AERIUS-berekening**

Op 1 juli 2021 is het Besluit stikstofreductie en natuurverbetering in werking gesteld. Onderdeel van dit Besluit is de vrijstelling voor de bouwfase bij het berekenen van stikstofdepositie in ruimtelijke plannen. Dit betekent dat de bouwfase niet meer hoeft te worden meegenomen in een AERIUS-berekening. Derhalve is voor de voorgenomen ontwikkeling alleen gekeken naar de stikstofdepositie van de toekomstige gebruiksfase van het bedrijfspand.

##### *Toekomstige gebruiksfase*

Het toekomstig gebruik genereert geen depositiewaarden hoger dan 0,00 mol/ha/jr in Natura 2000-gebieden. Ook buiten een straal van 4,9 km rondom het wegverkeer vindt geen depositie hoger dan 0,00 mol/ha/jr in Natura-2000 gebieden plaats.

##### *Wet natuurbescherming*

Het toekomstig gebruik vormt met betrekking tot het aspect stikstof geen bedreiging voor het bereiken van de instandhoudingsdoelen voor Natura 2000-gebieden.

### *Conclusie*

Er is voor de voorgenomen ontwikkeling met betrekking tot stikstofdepositie derhalve geen vergunning Wet natuurbescherming onderdeel Gebiedsbescherming benodigd.

#### **4.8.3 Beschermde flora en fauna**

Het plangebied is in de huidige situatie reeds volledig verhard. Ten behoeve van de uitvoering van het bestemmingsplan hoeven geen bomen gekapt te worden. De houtsingel aan de oostzijde van het plangebied blijft gehandhaafd. Tevens vindt er geen sloop plaats van opstallen ten behoeve van de bouw van het bedrijfspand. De opstallen direct achter de bedrijfswoning worden in de eerste fase van het bouwplan niet verwijderd ten behoeve van de bouw van het bedrijfsgebouw, maar blijven in gebruik als werkplaats voor de fietsenwinkel. Pas in een latere fase, wanneer de ontwikkeling van het bedrijfspand is afgerond zullen de bijgebouwen direct achter de woning verwijderd worden. De opstallen verder noordelijk op het perceel zijn reeds geruime tijd niet meer aanwezig. Er wordt binnen de ontwikkelingen die onderdeel vormen van dit plan geen mogelijk geschikt leefgebied voor beschermde plant- en diersoorten aangetast. Derhalve is verder onderzoek naar beschermde flora en fauna binnen het plangebied niet noodzakelijk.

#### **4.8.4 Conclusie**

Het aspect 'ecologie' vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

### **4.9 Archeologie en cultuurhistorie**

#### **4.9.1 Archeologie**

##### **4.9.1.1 Beoordelingskader**

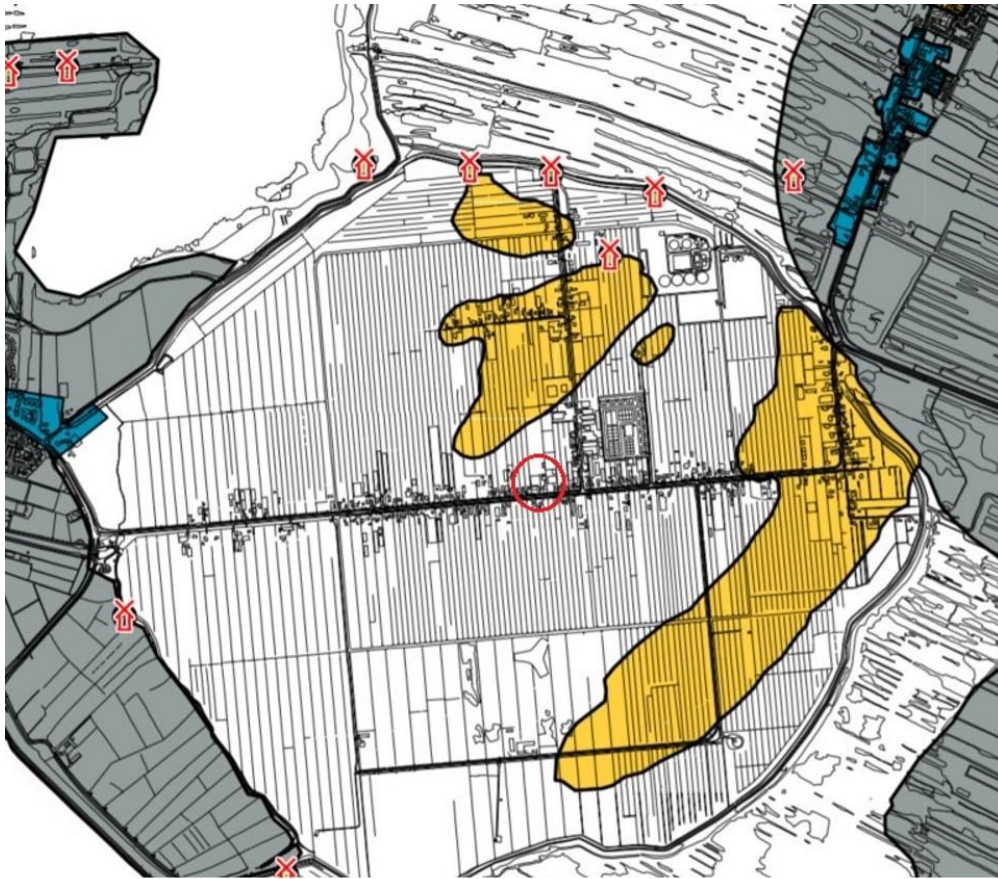
Op 1 juli 2016 is de nieuwe Erfgoedwet in werking getreden. Deze wet vervangt onder meer de Monumentenwet 1988. In artikel 9.1 van de Erfgoedwet is echter bepaald dat tot het tijdstip waarop de nieuwe Omgevingswet in werking is getreden de bepalingen uit de Monumentenwet 1988 met betrekking tot archeologie van toepassing blijven. De nieuwe Omgevingswet treedt op 1 januari 2022 in werking.

In het kader van een ruimtelijk plan is het noodzakelijk te onderzoeken in hoeverre de betreffende gronden van archeologische waarde kunnen zijn. De uitkomsten hiervan worden door het bevoegde gezag meegenomen in de belangenafweging.

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








##### **4.9.1.2 Onderzoek**

Voor de gemeente Wijdmeren is de gemeentelijke archeologische beleidskaart van toepassing. Het plangebied is gelegen in een zone met de aanduiding 'Archeologievrij'. Op basis van het gemeentelijk archeologiebeleid geldt in dit geval dat geen archeologisch onderzoek nodig is.



## Legenda

Rekening houden met archeologie vanaf planomvang van:

	Bij alle grondroerende werkzaamheden
	Plannen groter dan 50 m <sup>2</sup> en dieper dan 35 cm
	Plannen groter dan 100 m <sup>2</sup> en dieper dan 35 cm
	Plannen groter dan 500 m <sup>2</sup> en dieper dan 40 cm
	Plannen groter dan 2.500 m <sup>2</sup> en dieper dan 40 cm
	Archeologievrij
	Molen

*Uitsnede archeologische beleidskaart Wijdmeren (plangebied rood omcirkeld)*

### 4.9.1.3 Conclusie

Het aspect 'archeologie' vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

### 4.9.2 Cultuurhistorie

#### 4.9.2.1 Aanwezige cultuurhistorische waarden

In paragraaf 2.2 is ingegaan op de ontstaansgeschiedenis van het plangebied en de omgeving. Het plangebied maakt zoals reeds aangegeven deel uit van de Horstermeerpolder, een 616 hectare grote droogmakerij. De Horstermeerpolder is een drooggemaakt meer dat te midden van tot water vergraven veengronden is gelegen. Tevens vormt het een inundatiegebied van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. In 1914 en 1940 werd de polder als deel van deze waterlinie onder water gezet. Aan het eind van de Tweede Wereldoorlog hebben de Duitsers het gebied nogmaals geïnundeerd, waardoor

veel schade aan de aanwezige tuinbouw is ontstaan. Als onderdeel van de Nieuwe Hollandse Waterlinie vormt de Horstermeerpolder dus een cultuurhistorisch belangrijk gebied.

Het plangebied maakt geen deel uit van een beschermd stads- en/of dorpsgezicht. Ook zijn binnen het plangebied geen aangewezen rijks- en gemeentelijke monumenten of andere cultuurhistorisch waardevolle objecten of structuren aanwezig. Derhalve herbergt het plangebied geen specifieke cultuurhistorische waarden die bescherming vanuit het bestemmingsplan behoeven. Ook hebben de voorgenomen ontwikkelingen geen negatieve effecten op de cultuurhistorische waarden in de Horstermeerpolder.

#### **4.9.2.2 Conclusie**

Het aspect 'cultuurhistorie' vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

### **4.10 Bedrijven en milieuzonering**

#### **4.10.1 Beoordelingskader**

Het is gebruikelijk om voor ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van bedrijvigheid gebruik te maken van de afstanden uit de publicatie *Bedrijven en milieuzonering* (VNG-uitgeverij, 2009). Andersom is deze publicatie te gebruiken voor het verantwoord inpassen van bedrijvigheid in een woon- of werkomgeving. De publicatie geeft informatie over de milieukenmerken van vrijwel alle voorkomende bedrijfstypen. Het biedt daarmee een hulpmiddel om ruimtelijke ordening en milieu op elkaar af te stemmen.

Uitgangspunt is dat de in de bedrijvenlijst genoemde afstanden gelden tussen enerzijds de perceelsgrens van het bedrijf en anderzijds de gevel van de woning/gevoelige functie. De richtafstanden gelden ten opzichte van rustige woongebieden. Dit kan zowel een rustige woonwijk als een rustig buitengebied zijn.

Het kan zo zijn dat specifieke wet- en regelgeving andere afstanden voorschrijft. Deze gaan dan voor de afstanden uit de VNG-publicatie. Te denken valt aan de Wet geurhinder en veehouderij, het Activiteitenbesluit of het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

#### **4.10.2 Onderzoek**

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de realisatie van een bedrijfspand ten behoeve van een fietsenwinkel. Een dergelijke functie heeft mogelijk negatieve gevolgen voor het woon- en leefklimaat van woningen in de directe omgeving. De beoogde fietsenwinkel vormt zelf geen gevoelige functie in het kader van bedrijven en milieuzonering.

Een fietsenwinkel valt onder de SBI categorie '47641- Winkels in fietsen en bromfietsen'. Deze categorie staat niet als zodanig omschreven in de VNG-publicatie. Derhalve wordt aangesloten bij de meest hieraan gelijke functie uit de lijst, te weten SBI '47 - Detailhandel voor zover n.e.g.'. Voor het repareren van fietsen wordt aangesloten bij SBI categorie '952 - Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)'. Voor beide categorieën geldt een grootste richtafstand van 10 meter voor rustig woongebied.

Om te bepalen of er sprake is van mogelijke hinder bij gevoelige bestemmingen in de omgeving van het plangebied, dient bepaald te worden of er sprake is van een rustig woongebied of gemengd gebied. In de omgeving van het plangebied zijn afwisselend woon- en bedrijfsbestemmingen gesitueerd. Op circa 25 meter ten oosten van het plangebied is een bedrijventerrein gelegen. Tot slot is de Middenweg een 50 km/h gezoneerde weg. Op basis van deze kenmerken kan worden geconcludeerd dat de omgeving van het plangebied als 'gemengd gebied' kan worden gekarakteriseerd. Derhalve worden de richtafstanden met één afstandsstap verkleind tot 0 meter. Binnen deze richtafstand zijn geen woningen of andere gevoelige bestemmingen aanwezig, zodat aan de richtafstanden wordt voldaan.

### 4.10.3 Conclusie

Het aspect 'bedrijven en milieuzonering' vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

## 4.11 Externe veiligheid

### 4.11.1 Beoordelingskader

Voor de beoordeling van het aspect externe veiligheid gelden de volgende kaders:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), inclusief de daaronder vallende Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi);
- Besluit externe veiligheid transportroutes;
- Regeling basisnet;
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), inclusief de daaronder vallende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb).

Daarnaast kunnen het Activiteitenbesluit en Vuurwerkbesluit van belang zijn.

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) regelt hoe een gemeente of provincie moet omgaan met risico's voor mensen buiten een bedrijf als gevolg van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in een bedrijf. In de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) staan regels over de veiligheidsafstanden en over de berekening van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Uitgangspunt voor deze circulaire is de Nota risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. Deze circulaire heeft betrekking op het beleid van de ministers van Infrastructuur en Milieu en van Veiligheid en Justitie over de afweging van veiligheidsbelangen die een rol spelen bij het vervoer van gevaarlijke stoffen in relatie tot de omgeving. Voor de uitwerking en toepassing van de risiconormen is zoveel mogelijk aangesloten bij Bevi en Revi.

Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) geeft onder andere veiligheidsafstanden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen aan. De normstelling is in lijn met het Bevi. De risicoafstanden en de manier van risicoberekening zijn opgenomen in het Revi.

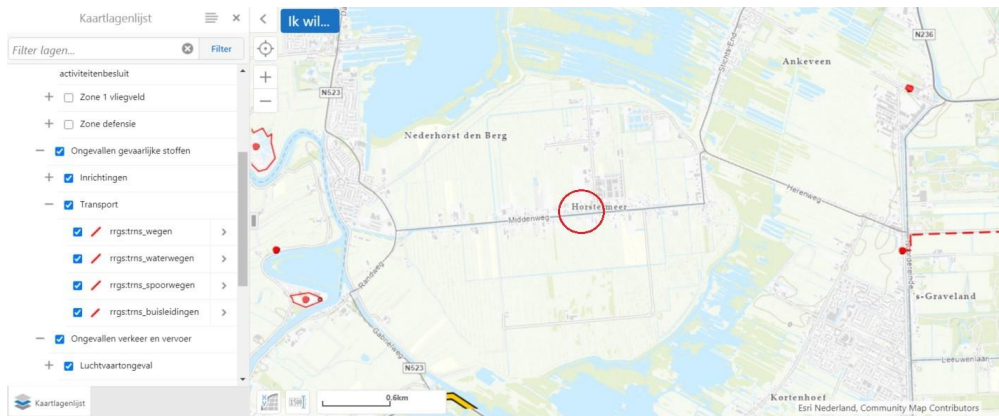
Het Ministerie van Infrastructuur en Milieu adviseert om voor standaard buisleidingen met aardolieproducten de afstanden aan te houden uit het RIVM rapport Risicoafstanden voor buisleidingen met brandbare vloeistoffen K1K2K3 (augustus 2008). Voor afwijkende gevallen en andere brandbare chemische vloeistoffen zijn berekeningen nodig. Voor het berekenen van risico's van ondergrondse gasleidingen ('hogedruk aardgastransportleidingen') is het computerprogramma CAROLA beschikbaar.

### 4.11.2 Onderzoek

Middels onderstaande uitsnede van de risicokaart Nederland zijn de volgende aspecten van externe veiligheid onderzocht:

- risicovolle inrichtingen;
- transport over weg, water en spoor;
- hogedrukaardgastransportleidingen en K1-, K2- en K3 brandstofleidingen;
- bovengrondse hoogspanningslijnen.





Uitsnede risicokaart (omgeving plangebied rood omcirkeld) (bron: [www.risicokaart.nl](http://www.risicokaart.nl))

#### *Risicovolle inrichtingen*

In de omgeving van het plangebied bevinden zich geen risicovolle inrichtingen.

#### *Risicovol wegtransport en transport via spoor- en waterwegen*

Over wegen, spoor- en waterwegen in de omgeving vindt geen transport van gevaarlijke stoffen plaats.

#### *Risicovolle (buis)leidingen*

In de nabijheid van het plangebied liggen geen hogedrukaardgastransportleidingen of K1-, K2- of K3-brandstofleidingen of bovengrondse hoogspanningslijnen.

### 4.11.3 Conclusie

Het aspect 'externe veiligheid' vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

### 4.12 Conclusie milieu- en omgevingsaspecten

Het onderzoek naar de relevante milieu- en omgevingsaspecten vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

### 4.13 Besluit Milieu-effectrapportage

#### 4.13.1 Beoordelingskader

De milieueffectrapportage is een wettelijk instrument met als doel het aspect milieu een volwaardige plaats in deze integrale afweging te geven. Een bestemmingsplan kan op drie manieren met milieueffectrapportage in aanraking komen:

- Op basis van artikel 7.2a, lid 1 Wm (als wettelijk plan);
- Er ontstaat een m.e.r.-plicht wanneer er een passende beoordeling op basis van art. 2.8, lid 1 Wet natuurbescherming nodig is.
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 3);
- Er ontstaat een m.e.r.-plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 3 (plannen).
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 4);

Er ontstaat een m.e.r.-(beoordelings)plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 4 (besluiten). In het Besluit m.e.r. neemt het bestemmingsplan een bijzondere positie in, want het kan namelijk tegelijkertijd opgenomen zijn in zowel kolom 3 als in kolom 4 van het Besluit m.e.r.. Of het bestemmingsplan in deze gevallen voldoet aan de definitie van het plan uit kolom 3 of aan de definitie van het besluit uit kolom 4 is afhankelijk van de wijze waarop de activiteit in het



bestemmingsplan wordt bestemd. Als voor de activiteit eerst één of meerdere uitwerkings- of wijzigingsplannen moeten worden vastgesteld dan is sprake van 'kaderstellend voor' en voldoet het bestemmingsplan aan de definitie van het plan. Is de activiteit geheel of gedeeltelijk als eindbestemming opgenomen voldoet het aan de definitie van het besluit.

Een belangrijk element in het Besluit m.e.r. is het (in feite) indicatief maken van de gevalsdefinities (de drempelwaarden in kolom 2 in de D-lijst). Dit betekent dat het bevoegd gezag meer moet doen dan onder de oude regelgeving. Kon vroeger worden volstaan met de mededeling in het besluit dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde lag en dus geen m.e.r. (beoordeling) noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling moet een motivering worden gegeven. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

#### **4.13.2 Verantwoording vormvrije m.e.r.-beoordeling**

Het realiseren van een bedrijfspand is niet als activiteit opgenomen in de C-lijst van het Besluit MER. In de D-lijst zijn de volgende activiteiten opgenomen: 'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.' (D 11.2).

Aangezien hier in dit geval sprake van is dient te worden getoetst of sprake is van m.e.r.-beoordelingsplicht.

Hier is sprake van indien de activiteiten de volgende drempelwaarden uit onderdeel D overschrijden:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m<sup>2</sup> of meer.

Indien het plan wordt vergeleken met de drempelwaarden uit de D-lijst kan worden geconcludeerd dat er geen sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit aangezien deze pas geldt bij een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m<sup>2</sup> of meer. Echter, zoals ook in het voorgaande aangegeven, dient ook wanneer ontwikkelingen onder drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er van te vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben.

Indien hierbij de drempelwaarden uit de D-lijst voor deze activiteit (o.a. 200.000 m<sup>2</sup> bedrijfsvloeroppervlakte of meer) wordt vergeleken met de omvang van voorliggende ontwikkeling, wordt geconcludeerd dat sprake is van een wezenlijk ander schaalniveau en een activiteit die vele male kleinschaliger is.

Gelet op de kenmerken van het project (zoals het kleinschalige karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r.), de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke nadelige milieugevolgen optreden. Eén en ander is tevens bevestigd in de in dit hoofdstuk aan bod gekomen milieu- en omgevingsaspecten en de daarvoor, indien van toepassing, uitgevoerde onderzoeken.

#### **4.13.3 Conclusie**

Dit bestemmingsplan is niet m.e.r.-plichtig. Tevens zijn geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu te verwachten als gevolg van de vaststelling van dit bestemmingsplan.

## 5 Toelichting op de regels

### 5.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op de bestaande situatie, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruik om keuzes te maken bij het opstellen van het bestemmingsplan: de verbeelding (plankaart) en de regels. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de opzet van dit bestemmingsplan. Daarnaast worden de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels verantwoord. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom bepaalde bestemmingen zijn aangewezen en waarom bepaalde bebouwing acceptabel is.

Het bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding. De regels en de verbeelding vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan en dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. De toelichting vormt de verantwoording voor de gemaakte keuzes voor de inrichting van het plangebied en de toekenning van de bestemmingen.

Met het bestemmingsplan 'Middenweg 77, Nederhorst den Berg' wordt de huidige bestemming 'Bedrijf' gewijzigd zodat de realisatie van een bedrijfspand ten behoeve van een fietswinkel ten noorden van de bestaande bedrijfswoning mogelijk wordt gemaakt. Dit bestemmingsplan is opgesteld aan de hand van de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen SVBP2012, zoals vastgelegd in de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012. De regels zijn voor zover nodig op hun beurt weer aangepast aan specifieke situaties in het plangebied. De regels van het bestemmingsplan bestaan uit de volgende hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1 Inleidende regels;
- Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels;
- Hoofdstuk 3 Algemene regels;
- Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels.

### 5.2 Opzet regels

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De Standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012) is verplicht.

De Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 maakt het mogelijk bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op een zelfde manier worden verbeeld. Vergelijkbare bestemmingsplannen leiden tot een betere dienstverlening en tot een effectievere en efficiëntere overheid.

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

#### 5.2.1 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat regels die gelden voor het gehele plangebied en bestaat uit:

- artikel 1: In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen, voor een eenduidige interpretatie van deze begrippen.
- artikel 2: Dit artikel geeft onder meer bepalingen waar mag worden gebouwd en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

### 5.2.2 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 bevat de juridische vertaling van de verschillende bestemmingen die voorkomen in het plangebied. Voor ieder gebied op de verbeelding is de bestemming aangegeven. Deze bestemmingen zijn in de regels onderverdeeld in onder meer:

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan (wonen, bedrijvigheid etc.);
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bebouwingshoogte, bebouwingspercentage etc.);
- Afwijken van de gebruiks- en bouwregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bestemmingen en bouwregels;
- Verboden gebruik: welke vormen van gebruik zijn uitgesloten.

In paragraaf 5.3 worden de verschillende bestemmingen toegelicht en wordt ook per bestemming aangegeven waarom voor bepaalde gronden voor deze is gekozen. Daarnaast wordt, indien gekozen wordt af te wijken van de bestemming uit het geldende bestemmingsplan, aangegeven waarom daarvoor is gekozen.

### 5.2.3 Algemene regels

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

- artikel 4 Anti dubbeltelregel: deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te kunnen voorkomen. Dit kan zich met name voordoen, indien een deel van een bouwperceel, dat reeds bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage was betrokken, wederom - nu ten behoeve van de berekening van het maximale bebouwingspercentage van een ander bouwperceel - wordt betrokken;
- artikel 5 Algemene bouwregels: hierin zijn regelingen opgenomen die algemeen geldend zijn voor het gehele plangebied met betrekking tot bouwen;
- artikel 6 Algemene afwijkingsregels: in deze regeling wordt vastgelegd onder welke voorwaarden kan worden afgeweken van de in de bestemmingsregels vastgelegd voorschriften;
- artikel 7 Algemene wijzigingsregels: in deze regel is opgenomen onder welke voorwaarden het bevoegd gezag de opgenomen bestemmingen in het bestemmingsplan kan wijzigen;
- artikel 8 Algemene procedureregels: deze regeling bepaald de te volgen procedure in het geval van in de planregels genoemde nadere eisen;
- artikel 9 Overige regels: hieronder zijn regelingen opgenomen ten aanzien van bestaande maten, de verwijzing naar andere regelgeving in dit bestemmingsplan en bedrijfswoningen.

### 5.2.4 Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 staan de overgangs- en slotbepalingen. In artikel 10 is het overgangsrecht beschreven. Hierin wordt aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan. De inhoud van deze regels is overgenomen uit de standaardregels uit het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Artikel 11 geeft de officiële benaming van dit bestemmingsplan weer en de datum van vaststelling door de gemeenteraad.

## 5.3 Nadere toelichting op de regels

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

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

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

In dit bestemmingsplan is de enkelbestemming 'Bedrijf' opgenomen. Deze bestemming voorziet in het toestaan van bedrijfsactiviteiten, behorende bij de categorieën 1 t/m 3.1 van de Staat van bedrijfsactiviteiten, opgenomen in Bijlage 1 van de regels behorende bij dit bestemmingsplan. Teneinde het gebruik van het beoogde bedrijfspand voor een fietsenwinkel juridisch-planologisch mogelijk te maken is aan het plangebied tevens de functieaanduiding 'detailhandel' toegekend. Binnen deze aanduiding is, naast de bovengenoemde bedrijfsfunctie, een servicegerichte fietsenwinkel toegestaan, waarbij detailhandel slechts een ondergeschikte activiteit is. Tevens geldt voor het plangebied de functieaanduiding 'bedrijfswoning'. Ter plekke van deze aanduiding is ten hoogste 1 bedrijfswoning toegestaan. Tot slot blijft de ligging van het bouwvlak, zoals dit in de vigerende planologische situatie reeds het geval was, ongewijzigd. Bebouwing is alleen toegestaan binnen dit bouwvlak en binnen de kaders ten aanzien van maatvoering zoals vastgelegd in de planregels behorende bij de bestemming 'Bedrijf'.

De regels ten behoeve van de bestemmingen uit dit plan zijn overgenomen uit het geldende bestemmingsplan en waar nodig specifiek gemaakt voor onderhavige situatie.

## 6 Financiële uitvoerbaarheid

### 6.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de exploitatie van het plan en de eventueel daaruit voortvloeiende planschade besproken.

### 6.2 Exploitatie

De Grondexploitiewet (afdeling 6.4 Wet ruimtelijke ordening) gaat ervan uit dat bij het bestemmingsplan een exploitatieplan wordt vastgesteld tenzij het kostenverhaal anders verzekerd is. De voor dit bouwplan en bestemmingsplan te maken kosten, waaronder eventuele tegemoetkoming in schade, zijn voor rekening van de betrokken grondeigenaar en initiatiefnemer. Met hen worden hierover bindende afspraken gemaakt. Deze afspraken worden opgenomen in overeenkomsten tussen de initiatiefnemer en de gemeente, die voor de vaststelling van het bestemmingsplan zijn afgerond (anterieure overeenkomst). Om die reden maakt een exploitatieplan geen deel uit van dit bestemmingsplan.

## 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

### 7.1 Inleiding

De procedure voor vaststelling van een bestemmingsplan is geregeld in de Wet ruimtelijke ordening. Aangegeven is dat tussen de gemeente en verschillende instanties waar nodige overleg over het plan moet worden gevoerd, voordat een ontwerpbestemmingsplan ter visie kan worden gelegd. Bovendien is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing verklaard (zienswijzenprocedure).

### 7.2 Overleg

Conform artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening is dit bestemmingsplan toegestuurd aan bevoegde instanties. Hierop zijn de volgende reacties binnengekomen:

#### Waternet

Geen opmerkingen op het plan.

#### Omgevingsdienst

*'Er dient een stikstofdepositieberekening te worden uitgevoerd. In het stikstofonderzoek dient met name de zogeheten referentiesituatie en de verkeersaantrekkende werking in de gebruiksfase zorgvuldig te worden onderzocht.'*

*'Uit de verbeelding blijkt dat weliswaar de bestaande woning niet wordt gesloopt maar dat de opstallen aan de noordzijde van de woning wel worden gesloopt. Mogelijk worden ook de bestaande singels gekapt. Er dient daarom aanvullend te worden gemotiveerd waarom geen ecologisch onderzoek (quick scan soortenonderzoek) hoeft te worden uitgevoerd en of er mitigerende maatregelen nodig zijn om te zorgen dat de verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming niet worden overtreden. De situatie dient te worden beoordeeld door een erkend deskundige (ecoloog).'*

Op basis van bovenstaande opmerking van de Omgevingsdienst is aanvullend een AERIUS-berekening uitgevoerd en toegevoegd aan het plan. Tevens is in de toelichting opgenomen dat de houtsingels behouden blijven en de bestaande bijgebouwen achter de bedrijfswoning binnen de tot deze ontwikkeling behorende werkzaamheden niet gesloopt worden.

#### Provincie Noord-Holland

Geen opmerkingen op het plan.

#### GAD

Geen opmerkingen op het plan.

#### Brandweer

Geen opmerkingen op het plan.

#### Ministerie van I&M

Geen opmerkingen op het plan.

### 7.3 Zienswijzen

Het ontwerp van dit bestemmingsplan zal te zijner tijd worden gepubliceerd, zodat belanghebbenden een zienswijze kunnen indienen. Deze zienswijzen worden in deze paragraaf opgenomen en beantwoord.