

Gemeente Wijdmeren

Reeweg 2a-2b Nederhorst den Berg
1e fase omgevingsvergunning

Ruimtelijke onderbouwing
Maart 2021

Kenmerk 1696-79-T01a
Projectnummer 1696-79

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
1.1.	Aanleiding	1
1.2.	Ligging plangebied	2
2.	Huidige en toekomstige situatie	3
2.1.	Huidige situatie	3
2.2.	Toekomstige situatie	4
3.	Beleidskader	7
3.1.	Algemeen	7
3.2.	Rijksbeleid	7
3.3.	Provinciaal beleid	9
3.4.	Gemeentelijk beleid	12
4.	Planologische en milieutechnische randvoorwaarden	14
4.1.	Bodem	14
4.2.	Archeologie	15
4.3.	Waterhuishouding en waterparagraaf	15
4.4.	Natuur	16
4.5.	Geluid	19
4.6.	Luchtkwaliteit	20
4.7.	Externe veiligheid	22
4.8.	Bedrijven en milieuzonering	22
4.9.	Duurzaamheid	24
5.	Uitvoerbaarheid	25
5.1.	Economische uitvoerbaarheid	25
5.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	25
6.	Bijlagen	26

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Op het perceel Reeweg 2 t/m 4 te Nederhorst den Berg was in het verleden een bedrijf met 2 woningen gevestigd. De bedrijfsactiviteiten (import/distributie van auto elektrisch materiaal, en onderdelen van dieselpompen) die plaatsvonden op het perceel Reeweg 2a-2b zijn inmiddels gestaakt. Op het terrein bevindt zich oude, enigszins verpauperde bedrijfsbebouwing, die niet meer aantrekkelijk is voor een bedrijfsvestiging.

Bouwbedrijf P.W. Schipper heeft het voornemen om de bedrijfsbebouwing op het perceel Reeweg 2a-2b te slopen en daarvoor in de plaats twee woningen te realiseren. De woningen kunnen gerealiseerd worden als vrijstaande of als twee-onder-een-kappers.

Het realiseren van 2 woningen past niet in het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied Nederhorst den Berg". De gemeente heeft aangegeven te willen meewerken aan het bouwplan door middel van een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c, van de Wabo, waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan (zogenaamd "projectafwijkingsbesluit"). Conform het bepaalde in artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) kan dit uitsluitend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Het voorliggende document vormt de goede ruimtelijke onderbouwing die aan het verlenen van de omgevingsvergunning ten grondslag dient te liggen.

Er is gekozen om via de afwijkingsprocedure uitsluitend de planologische gebruiksactiviteiten te regelen (eerste fase omgevingsvergunning). De definitieve situering en vormgeving van de woningen komt aan bod bij de definitieve aanvraag voor de 2e fase van de omgevingsvergunning.

Afbeelding 1: Ligging plangebied in groter verband.



1.2. Ligging plangebied

Het plangebied ligt aan de Reeweg ten noorden van de kern Nederhorst den Berg. De Reeweg is een parallelweg van de Dammerweg (N523). De afstand van het plangebied tot aan de as van de N523 bedraagt circa 38 meter.

Het plangebied grenst aan de noordzijde aan de woonpercelen Reeweg 3/4 en aan de zuidzijde aan het woonperceel Reeweg 2. Op een afstand van ongeveer 40 meter van het plangebied bevindt zich aan de noordzijde een agrarisch bouwperceel (Reeweg 5). De bebouwing aan de Reeweg vormt de oostelijke begrenzing van de Horn- en Kuijerpolder.

2. Huidige en toekomstige situatie

2.1. Huidige situatie

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

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

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

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

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

Het voorliggende plangebied bestaat uit een deel van het kadastrale perceel: sectie A, nummer 1857 dat een oppervlak heeft van 1.514 m². Op dit perceel bevinden zich de bedrijfsbebouwing en de woning Reeweg 4. De woning Reeweg 3 bevindt zich op een afgescheiden perceel.

Binnen perceel 1857 wordt het plangebied begrensd door de bedrijfsbestemming (circa 819 m²). Het gedeelte van het perceel dat de openbare ruimte en de woonkavel Reeweg 4 omvat, behoort dan ook niet tot het plangebied (zie afbeelding 2). De kavel heeft een breedte van circa 20 meter aan de straatzijde.

In de huidige toestand is het plangebied deels bebouwd en voorts ingericht als bedrijfserf (zie afbeelding 3).

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



Afbeelding 3: Bestaande situatie (nummer 2 links en nummers 3 en 4 aan de rechterzijde).

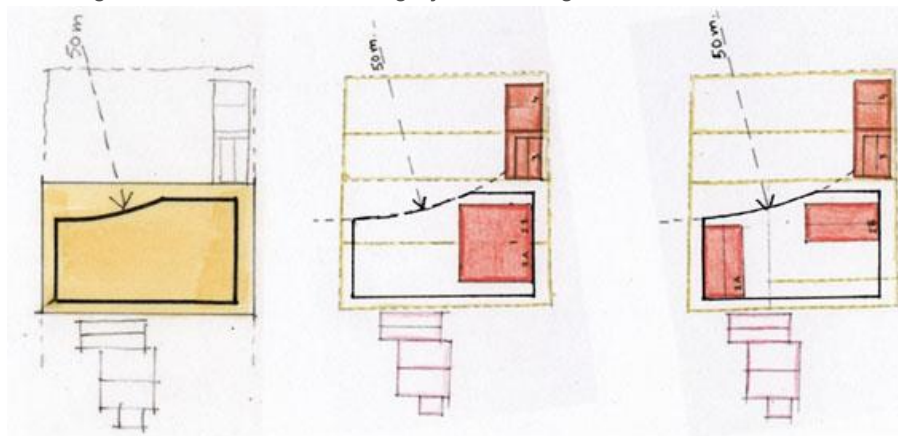


2.2. Toekomstige situatie

Deze 1^e fase omgevingsvergunning regelt de planologische gebruiksactiviteiten van het perceel. De definitieve inrichting (vrijstaande woningen of tweekappers) is echter nog niet bekend.

In afbeelding 4 zijn de mogelijke toekomstige uitwerkingen opgenomen. De bouw van 2 vrijstaande woningen (rechts in afbeelding 4) is uitsluitend toegestaan indien de erfscheiding uit groen bestaat en de gevel van de achterste woning, die gericht is op de gevel van de voorste woning, zoveel mogelijk gesloten is.

Afbeelding 4: Het "bouwvlak" en de mogelijke uitwerkingen.



Parkeren

Het toevoegen van woningen kan slechts worden toegestaan indien kan worden voldaan aan de gemeentelijke parkeernormen. Op basis van de "Beleidsregel parkeernormen van de gemeente Wijdmeren 2015" is een parkeerbalans opgesteld. Op basis van de kengetallen voor de diverse woningtypen is de parkeerbehoefte van het plan bepaald. Daarbij is uitgegaan van de parkeernormen voor het landelijk gebied en de functie Wonen.

Functie	Norm	Aantal	Totaal pp
eengezinswoning	2,6	2	5,2
Totaal			5,2

In de huidige situatie zijn er langs de Reeweg voldoende parkeerplaatsen. Bij een totale perceelbreedte van 20 meter zijn er derhalve 4 parkeerplaatsen in de openbare ruimte aanwezig (zie afbeelding 5).

Afbeelding 5: De parkeerstrook (rood gemarkeerd) voor het perceel Reeweg 2a-2b.



Uit het voorgaande kan worden afgeleid dat de parkeereis voor het realiseren van de 2 woningen kan worden gesteld op: $5,2 - 4,0 = 1,2$ parkeerplaatsen. Door bij iedere woning minimaal één parkeerplaats op eigen erf te realiseren kan aan de parkeereis worden voldaan.

Uitgangspunt van het gemeentelijke parkeerbeleid is dat de parkeerbehoefte van een plan op eigen terrein wordt opgelost. Gelet op de beperkte omvang en inrichtingsmogelijkheden van de kavels is het doeltreffend om gebruik te maken van de aanwezige parkeerplaatsen in de openbare ruimte. Gesteld kan worden dat het plan voldoet aan de gemeentelijke parkeernormen.

3. Beleidskader

3.1. Algemeen

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

3.2. Rijksbeleid

3.2.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

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

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

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

wordt. Op grond van de definitie¹ van "stedelijke ontwikkeling" en jurisprudentie daarover kan een de realisering van 2 woningen niet aangemerkt worden als stedelijke ontwikkeling.

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

Ingevolge artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder h, van het Bro, wordt in het Bro en de daarop berustende bepalingen onder bestaand stedelijk gebied verstaan: 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. Nu het betreffende perceel aan beide zijden is ingesloten door woonbebouwing en momenteel nog een bedrijfsbestemming heeft waarop bijbehorende bebouwing staat en voorts het perceel onderdeel uitmaakt van het bebouwingslint Reeweg/Dammerweg met lintbebouwing, verkeersvoorzieningen en stedelijk groen, kan worden geconcludeerd dat het betreffende perceel onderdeel uitmaakt van bestaand stedelijk gebied.

Op basis van jurisprudentie blijkt dat er geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Op de nu voorliggende ontwikkeling, die voorziet in de wijziging van de gebruiksactiviteit (en het in een later stadium mogelijk maken van 2 woningen) is de ladder niet van toepassing. Door gebruik te maken van een transformatie van het huidige bedrijfsterrein is bovendien sprake van een duurzaam ruimtegebruik binnen bestaand stedelijk gebied.

Het plan past daarmee binnen de beleidsuitgangspunten van de SVIR.

3.2.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

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

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

In titel 2.13 (Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde) van het Barro is de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Stelling van Amsterdam aangewezen als erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde. Bij provinciale verordening dienen de kernkwaliteiten te worden uitgewerkt en geobjectiveerd. De locatie Reeweg 2a-2b valt binnen de Nieuwe Hollandse waterlinie en de Stelling van Amsterdam. In paragraaf 3.3.2 wordt ingegaan op de wijze waarop het plan inspeelt op de kwaliteiten van het gebied.

3.3. Provinciaal beleid

3.3.1. Omgevingsvisie Noord-Holland 2050

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

De provincie wil balans tussen economische groei en leefbaarheid. Dit betekent dat in heel Noord-Holland een basiskwaliteit van de leefomgeving wordt gegarandeerd. Er zijn randvoorwaarden geformuleerd hoe om te gaan met klimaatverandering. De provincie ontwikkelt zoveel mogelijk "natuurinclusief" en met behoud van (karakteristieke) landschappen, clustert ruimtelijke economische ontwikkelingen rond infrastructuur en houdt rekening met de ondergrond.

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

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

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

3.3.2. Provinciale Ruimtelijke Verordening

Op 3 februari 2014 hebben Provinciale Staten de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) vastgesteld. Naar aanleiding van nieuwe wetgeving en/of provinciaal beleid wordt de PRV regelmatig aangepast. Op 12 december 2016 hebben PS een wijziging van de Provinciale Ruimtelijke Verordening vastgesteld. Deze wijziging trad op 1 maart 2017 in werking. Op 20 december 2016 hebben Gedeputeerde Staten bovendien besloten om de kaarten van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) uit het Natuurbeheerplan 2017 op te nemen in de PRV. In de PRV heet

dit Ecologische Hoofdstructuur. De verordening schrijft voor waaraan de inhoud van (gemeentelijke) bestemmingsplannen, projectbesluiten en beheersverordeningen moeten voldoen.

De laatste wijziging van de PRV is op 14 januari 2019 door Provinciale Staten vastgesteld. In deze wijziging zijn onder andere de artikelen met betrekking tot Kleinschalige ontwikkeling, Natuurnetwerk Nederland en Strandzoning aangepast. De gewijzigde PRV is op 1 februari 2019 in werking getreden.

Bestaand stedelijk gebied

Het plangebied ligt binnen bestaand stedelijk gebied (zie ook paragraaf 3.2.1).

Weidevogelleefgebied

Volgens artikel 25 lid 1a voorziet een bestemmingsplan dat betrekking heeft op weidevogelleefgebieden, zoals op kaart 4 en op de digitale verbeelding ervan aangegeven, niet in de mogelijkheid van nieuwe bebouwing, anders dan binnen een bestaand bouwblok of een uitbreiding daarvan. Aangezien het nu voorliggende plan uitsluitend voorziet in de functiewijziging van een bedrijfsperceel naar 2 percelen met de woonbestemming wordt voldaan aan de PRV.

Nieuwe Hollandse Waterlinie en Stelling van Amsterdam

De PRV geeft aan dat de locatie is gesitueerd binnen de Stelling van Amsterdam en de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Voor de gronden gelegen binnen de in artikel 20 genoemde erfgoederen van uitzonderlijke universele waarden dienen in het ruimtelijk plan regels te worden opgenomen ten behoeve van het behoud of versterking van de kernkwaliteiten van de erfgoederen van de uitzonderlijke universele waarde, zoals omschreven in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie. Het plangebied valt binnen het ensemble Vechtstreek. Op de overzichtskaart van dit ensemble zijn geen specifieke aspecten aangegeven ter plaatse van de locatie Reeweg 2a-2b.

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

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

Daarnaast gelden ambities en ontwikkelprincipes. Het voorliggende plan beoogt slechts de niet doelmatige bedrijfsbebouwing te vervangen door 2 woningen. Het plan is zeer kleinschalig en daarom zijn de ontwikkelprincipes beperkt van toepassing. Hieronder volgt desalniettemin een overzicht van de bruikbare (ontwikkel)principes:

- de karakteristiek van het veenrivierenlandschap met uitwaaiende lijnen en het veenpolderlandschap met plassen en evenwijdige lijnen is leidend;
- sluit aan bij de Reeweg/Dammerweg als ruimtelijke drager.

Afbeelding 6: Visiekaart Vechtstreek (fragment).



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

- het herontwikkelen van de toekomstige woningen binnen het verkavelingspatroon, doorzichten worden zo veel mogelijk behouden;
- het contrast tussen de relatief dicht begroeide ruimtelijke dragers (linten, rivieren) en de overwegend open polders blijft zo veel mogelijk behouden;
- de korrelgrootte van de woningen wordt afgestemd op de typen bebouwing die voorkomen langs de Reeweg/Dammerweg.

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

Natuurnetwerk Nederland

Uitgangspunt van de PRV is onder meer om aantasting van het Natuurnetwerk Nederland en aardkundige waarden te voorkomen.

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

Aardkundige waarden

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

Conclusie

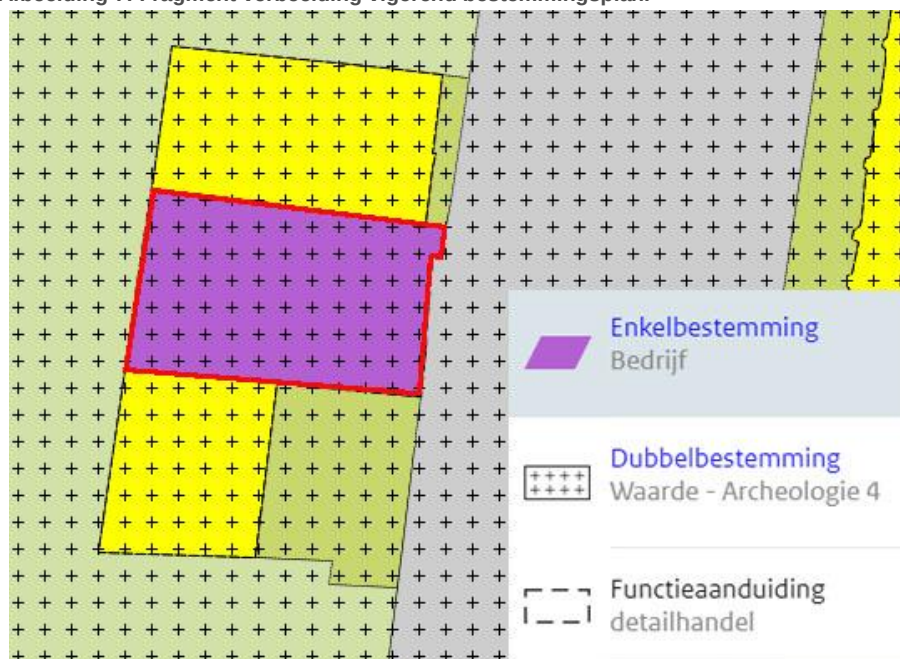
De wijziging van de planologische gebruiksactiviteiten van het perceel (en de toekomstige realisering van 2 woningen) die mogelijk wordt gemaakt, ligt binnen het bestaand stedelijk gebied. Het plan past binnen het provinciaal beleid zoals geformuleerd in de Omgevingsvisie en de regels uit de PRV.

3.4. Gemeentelijk beleid

3.4.1. Structuurvisie Wijdmeren

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

Afbeelding 7: Fragment verbeelding vigerend bestemmingsplan.



3.4.2. Bestemmingsplan Buitengebied Nederhorst den Berg

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

Voor bedrijfswoningen bedraagt de maximale goot- en bouwhoogte 6 respectievelijk 8 meter. De bouwhoogte van bedrijfsgebouwen mag niet meer bedragen dan 12 meter. Tevens geldt de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie 4". Op grond van deze laatste bestemming dient bij bodemingrepen vanaf 2.500 m² en dieper dan 40 cm beneden maaiveld archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden.

Conclusie

Binnen de huidige bestemming is het uitoefenen van de woonbestemming niet mogelijk. Het voorliggende plan dient de wijziging van de planologische gebruiksactiviteiten (ten behoeve van de toekomstige realisering van 2 woningen) mogelijk te maken.

4. Planologische en milieutechnische randvoorwaarden

4.1. Bodem

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

Ten behoeve van de bestemmingswijziging is een verkennend bodemonderzoek² uitgevoerd.

De volgende resultaten komen uit het onderzoek naar voren:

- **Bovengrond**
In grond(meng)monster MM1 zijn barium, koper, zink en PAK sterk verhoogd gemeten. Lood en nikkel zijn matig en cadmium, kobalt, kwik, molybdeen, som PCB en minerale olie zijn licht verhoogd gemeten. De overige aandachtstoffen zijn niet verhoogd gemeten.
- **Ondergrond**
In grond(meng)monster MM2 zijn lood, zink en PAK matig en cadmium, kobalt, koper, kwik, som PCB en minerale olie licht verhoogd gemeten. De overige parameters zijn niet verhoogd gemeten.
- **Grondwater**
In het grondwater afkomstig uit peilbuis Pb4 wordt barium licht verhoogd gemeten. De overige aandachtstoffen zijn niet verhoogd gemeten. De zuurgraad, geleidbaarheid en troebelheid wijken niet af voor waarden die doorgaans in dergelijke bodems worden gemeten.

Om te bepalen of er sprake is van een ernstige verontreiniging zijn de monsters vervolgens uitgesplitst en zijn de individuele monsters geanalyseerd op zware metalen en PAK³. Uit de analyseresultaten blijkt dat in alle monsters licht tot sterk verhoogde waarden diverse zware metalen en PAK worden gemeten. Mogelijk is sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging en kan er direct een BUS melding worden gedaan bij het bevoegd gezag. Eventuele vervolgstappen worden met het bevoegd gezag afgestemd in het kader van de 2^e fase van de omgevingsvergunning.

Gevolgen voor het plan

Geconcludeerd mag worden dat de toestand van de bodem het wijzigen van de gebruiksactiviteit naar Wonen niet in de weg staat. Wel zal in het kader van de omgevingsvergunning voor de

² Almad Eco B.V., Verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740 Reeweg 2b 1394 JD Nederhorst den Berg, 200605, Alphen aan den Rijn, 20 juli 2020

³ Almad Eco B.V., Aanvullend chemisch onderzoek Reeweg 2b 1394 JD Nederhorst den Berg, 190307BR, Alphen aan den Rijn, 30 juli 2020.

2^e fase duidelijkheid dienen te bestaan over de wijze waarop de verontreiniging wordt verwijderd, dan wel afgeschermd.

4.2. Archeologie

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

Uit het vigerende bestemmingsplan blijkt dat het perceel de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie 4" heeft. Op grond van deze dubbelbestemming dient bij bodemingrepen vanaf 2.500 m² archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden. Het criterium van 2.500 m² kan met het voorliggende plan niet worden overschreden omdat het plangebied en de toekomstige bebouwing kleiner is.

Gevolgen voor het plan

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

4.3. Waterhuishouding en waterparagraaf

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

Verhard oppervlak

Het huidige plangebied is voor 100% verhard/bebouwd (circa 819 m²). Na realisering van de 2 woningen zal het verhard oppervlak naar verwachting minder zijn dan in de huidige situatie, maar in ieder geval niet toenemen.

Ter plaatse van het plangebied is er een gemengd drukriool aanwezig. Als uitgangspunt van het plan geldt dat al het regenwater via infiltratie in de bodem zal worden opgenomen. Het betreft schoon water. Het vuilwater zal op de bestaande (gemengde) riolering worden afgevoerd.

Gevolgen voor het plan

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

4.4. Natuur

4.4.1. Wet natuurbescherming

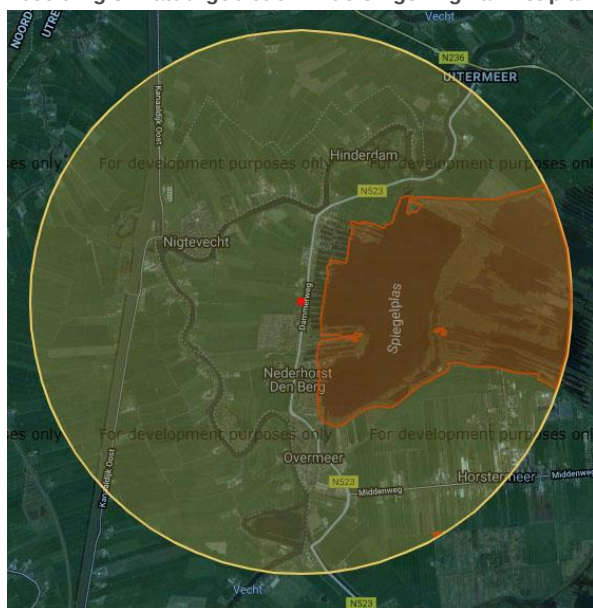
Per 1 januari 2017 is de Flora- en faunawet samen met de Boswet en Natuurbeschermingswet vervangen door de Wet natuurbescherming (Wnb). Onder de Wet natuurbescherming vervallen de voormalige tabellen 1, 2 en 3 (Flora- en faunawet) waarin de beschermde soorten zijn opgenomen. Tevens zijn er circa 200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

4.4.2. Gebiedsbescherming

De Wet natuurbescherming regelt de bescherming van waardevolle natuurgebieden en leefgebieden van soorten en schrijft voor, dat alle activiteiten met significant negatieve gevolgen voor de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura2000-gebied, in beginsel niet zijn toegestaan. Daarom verplicht de wet een initiatiefnemer van een plan of project te onderzoeken of er schadelijke gevolgen voor deze gebieden te verwachten zijn. De planlocatie is gelegen op circa 230 meter afstand van het Natura2000-gebied "Oostelijke Vechtplassen" en het Natuurnetwerk Nederland.

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

Afbeelding 8: Natuurgebieden in de omgeving van het plangebied.



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

Voor dit project is voor de gebruiksfase een berekening⁴ gemaakt met behulp van de AERIUS-rekentool (versie januari 2020). De woningen worden "gasloos" gebouwd. Voor de AERIUS-berekening is er daarom van uitgegaan dat de woningen geen emissie hebben. De verkeersproductie van het project wordt meegenomen in de berekening.

Uitgangspunt voor de AERIUS-berekening is een verkeersproductie van 6 mvt/etm/woning. Dat levert een totale verkeersproductie van 6 mvt/etm. Van dit aantal zal 100% in zuidelijke richting rijden naar de aansluiting met de Dammerweg. Vanaf de aansluiting op de Dammerweg zal dit verkeer opgaan in het gewone verkeersbeeld van deze weg. De uitgevoerde berekening met de rekentool geeft als resultaat dat er geen rekenresultaten zijn hoger dan 0,00 mol/ha/jr.

Ook voor de aanlegfase van het project is een AERIUS-berekening⁵ gemaakt. De uitgevoerde berekening met de rekentool geeft als resultaat dat er geen rekenresultaten zijn hoger dan 0,00 mol/ha/jr.

4.4.3. Soortenbescherming

Ten behoeve van het project is een natuurtoets⁶ uitgevoerd. De belangrijkste ecologische gevolgen van het initiatief hangen samen met de sloop van de bebouwing (1), het grondverzet (2), de nieuwbouw (3), de herinrichting van de buitenruimte (4) en de verandering van het gebruik (5).

- Ad 1)

In het te slopen gebouw zijn wel/geen jaarrond beschermde nesten of verblijfplaatsen van nationaal of communautair beschermde diersoorten vastgesteld. Hun aanwezigheid kan op basis van de quickscan nog niet worden uitgesloten. Er is verder onderzoek naar vleermuizen, Gierzwaluw en Huismus nodig. Resultaten vervolgonderzoek dienen bekend te zijn ten tijde van de 2^e fase van de omgevingsvergunning.

- Ad 2)

Bij het grondverzet voor het bouwrijp maken verdwijnen er geen groeiplaatsen van beschermde plantensoorten en worden er ook geen verblijfplaatsen van (inter)nationaal beschermde diersoorten vernietigd. De grondwerkzaamheden betreffen ook alleen de plek van het bedrijfsgebouw en de buitenruimte met verharding aan de zuidzijde. Het is wel belangrijk

⁴ buRO, AERIUS-berekening gebruiksfase (kenmerk RpPwuW831xxU), Amersfoort, 30 januari 2020

⁵ buRO, AERIUS-berekening aanlegfase (kenmerk RRJcRjS8Y9zi), Amersfoort, 30 januari 2020

⁶ Bureau Schenkeveld, Natuurtoets Reeweg 2/2a Nederhorst den Berg, Culemborg, 12 mei 2020

beschermde amfibie- en reptielsoorten als Rugstreeppad en Ringslang van de bouwplaats weg te houden door een amfibiescherm op te richten aan de westzijde.

- Ad 3)
Tijdens de bouw van de huizen treedt door lawaai, bouwlampen, trilling, bewegingen verstoring van de natuur in de omgeving op. De kwalificerende soorten en habitattypen, die met mate gevoelig zijn voor deze storingsfactoren en binnen een straal van 500 m voorkomen zijn Meervleermuis, Grote karekiet, IJsvogel, Snor en Zwarte stern. Eigenlijk is alleen Meervleermuis extra gevoelig voor alleen de storingsfactor licht. Verlichting van de bouwplaats is niet per se noodzakelijk. Deze kan ook een verstorend effect hebben op andere (streng beschermde) vleermuissoorten. Het gebruik van bouwlampen in de periode tussen 1 april en 1 november moet daarom zoveel mogelijk beperkt worden. Voorgesteld wordt een werkprotocol op te stellen waarin alle beperkingen tijdens de bouw fase zijn vastgelegd. Deze is onderdeel van de omgevingsvergunning voor de 2^e fase. Tijdens de bouw treedt ook stikstofuitstoot op. De hoeveelheid emissie van NO_x en NH₃ is beide minder dan 1 kg/jaar. De doorrekening van het effect hiervan op de stikstofdepositie op hiervoor gevoelige habitattypen is minder dan 0,00 mol/ha/jaar (zie Aeries-berekening).
- Ad 4)
(het ontwerp voor de buitenruimte wordt aangeleverd in het kader van de omgevingsvergunning voor de 2^e fase).
- Ad 5)
Het nieuwe woongebouw betekent geen vermeerdering van de verstoring door geluid, licht, trilling en (auto)bewegingen op de aangrenzende natuur. In de oude situatie (bedrijf) was er vaker zwaar geluid en trilling. De hoeveelheid autobewegingen was in de oude situatie ook hoger.

Conclusie

Door de woningbouw worden de wezenlijke kenmerken en waarden van het natuurstype Zoete plas (N04.02) en enkele restanten legakker met Moeras (N05.01) en Hoog- en laagveenbos (N14.02) onderdeel van het NNN op een afstand van 250 m in oostelijke richting niet meer aangetast als in de huidige situatie.

Overigens hebben de verbodsbepalingen van de PRV alleen betrekking op bestemmingsveranderingen binnen het NNN zelf. Dat is hier niet aan de orde.

Er is wel sprake van bestemmingsverandering binnen zogenaamd Weidevogelleefgebied. Woningbouw binnen een bestaand bouwvlak is echter toegestaan (artikel 25a). De woningbouw zal ook geen extra versturend effect hebben op de (matige) weidevogelkwaliteit van het aangrenzend grasland dan in de huidige situatie als bedrijfsterrein.

Door de woningbouw worden waarschijnlijk ook geen verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming op het gebied van soortbescherming (artikel 3.1-3.41) overtreden. Hiervoor geldt wel dat de afwezigheid van verblijfplaatsen van vleermuizen en jaarrond beschermde nesten van Gierzwaluw en Huismus nog wel moet worden geverifieerd door nader onderzoek in het kader

van de omgevingsvergunning voor de 2e fase. Verder geldt als voorwaarde dat de toekomstige bouwplaats wordt afgeschermd om met name Rugstreeppad buiten te houden. Deze soort bezoekt graag bouwterrein om zich voort te planten in ondiepe plassen of te overwinteren in zandhopen.

De toekomstige woningbouw heeft tenslotte ook geen significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied Oostelijke Vechtplassen. Er geldt geen vergunningplicht, omdat er zowel in de aanleg- als gebruiksfase sprake is van een bijdrage <0,00 mol/ha/jaar in de depositie van stikstof op hiervoor gevoelige habitattypen van het Natura 2000-gebied Oostelijke Vechtplassen.

4.5. Geluid

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

- woonerven;
- 30 km/uur-gebieden.

De breedte van de geluidszone van een weg is afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van de weg (stedelijk of buitenstedelijk). Ter plaatse van het plangebied geldt zowel op de Dammerweg als de Reeweg een snelheidslimiet van 50 km/uur. De intensiteit op de Reeweg is zo laag, dat deze in eerste instantie niet bij het akoestisch onderzoek is betrokken. Derhalve is voor de woningen in het kader van de Wet geluidhinder een akoestisch onderzoek⁷ uitgevoerd naar de geluidsbelasting van de Damweg. In latere instantie is ook voor de Reeweg akoestisch onderzoek⁸ uitgevoerd. Daarbij is de inrichtingsvariant met twee woningen aan de Reeweg als uitgangspunt genomen. De situering van een tweekapper levert immers een worst-case scenario (twee woningen op relatief korte afstand van de weg). Uit het onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB ten gevolge van de Dammerweg ter plaatse van de woningen wordt overschreden. De maximaal ontheffingswaarde van 63 dB (binnenstedelijk gebied) wordt niet overschreden. Uit het aanvullend onderzoek voor de Reeweg blijkt dat de geluidsbelasting als gevolg van deze weg maximaal 38 dB bedraagt. Voor de Reeweg wordt de voorkeursgrenswaarde derhalve niet overschreden.

De hogere grenswaarde die aangevraagd dient te worden bedraagt 51 dB voor beide woningen. In het rapport is aangegeven dat maatregelen om de geluidsbelasting terug te brengen onvol-

⁷ Munsterhuis Geluidsadvies, Rapport wegverkeerslawaaï akoestisch onderzoek 2 woningen Reeweg 2a - 2b te Nederhorst den Berg, Borne, 10 maart 2020.

⁸ Munsterhuis Geluidsadvies, Aanvulling op Rapport wegverkeerslawaaï akoestisch onderzoek 2 woningen Reeweg 2a - 2b te Nederhorst den Berg, B04.20.026-RM, Borne, 11 maart 2021.

doende doeltreffend zullen zijn, dan wel overwegende bezwaren ontmoeten van stedenbouwkundige, verkeerskundige, landschappelijke of financiële aard.

Gevolgen voor het plan

Geconstateerd wordt dat de benodigde hogere waarden geen belemmering vormen voor het veranderen van de planologische gebruiksactiviteit naar Wonen (1^e fase omgevingsvergunning). In het kader van de omgevingsvergunning voor de 2e fase dienen hogere waarden in verband met de geluidsbelasting als gevolg van de Damweg te worden verleend voor ten hoogste 51 dB.

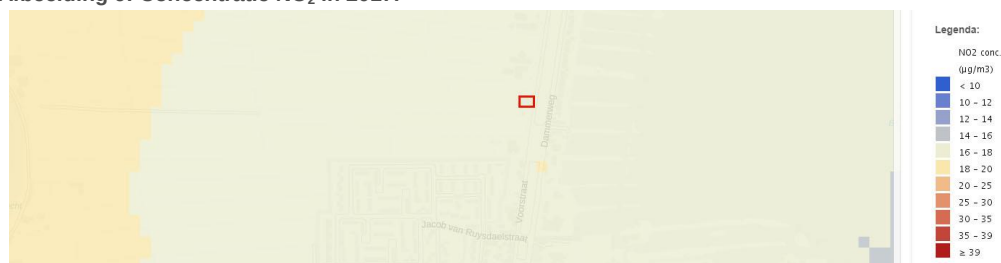
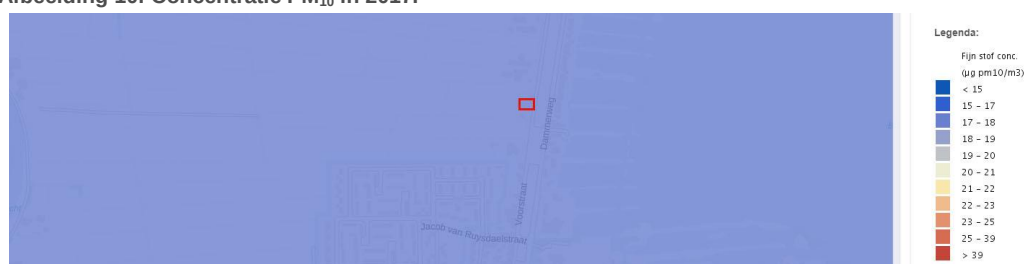
4.6. Luchtkwaliteit

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

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

Woningbouw is één van de categorieën waarvoor vaststaat dat niet in betekenende mate wordt bijgedragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Hierbij geldt dat een omvang van 1500 woningen overeenkomt met de grens van 3% van de betreffende grenswaarde. Doordat het onderhavige project slechts de realisering van 2 woningen betreft, kan worden gesteld dat het project niet in betekenende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

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

Afbeelding 9: Concentratie NO₂ in 2017.Afbeelding 10: Concentratie PM₁₀ in 2017.Afbeelding 11: Concentratie PM_{2,5} in 2017.

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

Geconstateerd wordt dat de concentratie NO₂ in 2017 16,8 µg/m³ bedroeg. De concentratie Fijnstof (PM₁₀) bedroeg in 2017 17,7 µg/m³ en de concentratie Fijnstof (PM_{2,5}) bedroeg 10,6 µg/m³.

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

Gevolgen voor het plan

Omdat het aantal woningen met slechts twee toeneemt, kan worden geconcludeerd dat er uit het oogpunt van de "Wet luchtkwaliteit" geen belemmeringen zijn voor het veranderen van de planologische gebruiksactiviteit naar Wonen (1e fase omgevings-vergunning). Ook zijn er in de

huidige situatie geen overschrijdingen van de grenswaardes voor de componenten Fijnstof en NO₂.

4.7. Externe veiligheid

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

Volgens de risicokaart ligt er in de omgeving van het plangebied een risicovolle inrichting. Het betreft de inrichting aan de Reeweg 10 (benzineservicestation met LPG). Het bedrijf heeft een PR 10⁻⁶ contour van 25 meter en een invloedsgebied van 150 meter. De afstand tot de locatie Reeweg 2a-2b bedraagt bijna 400 meter.

Gevolgen voor het plan

Uit het oogpunt van externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor het veranderen van de planologische gebruiksactiviteit naar Wonen (1e fase omgevings-vergunning).

4.8. Bedrijven en milieuzonering

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

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

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

- richtafstandenlijst
In de richtafstandenlijst zijn bedrijven op grond van hun potentiële milieubelasting ingedeeld in zes categorieën. De categorie 1 staat voor de laagste potentiële milieubelastingen en de

categorie 6 staat voor de hoogste potentiële milieubelasting. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. Bij activiteiten met ruimtelijk duidelijk te onderscheiden deelactiviteiten (zoals productie, opslag, kantoren, parkeerterreinen) kunnen deze deelactiviteiten desgewenst als afzonderlijk te zoneren activiteiten worden beschouwd, bijvoorbeeld bij ligging van de activiteit binnen zones met een verschillende milieucategorie.

▪ omgevingstype

Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten, is onder meer afhankelijk van het omgevingstype. De richtafstanden van de richtafstandenlijst gelden ten opzichte van het omgevingstype rustige woonwijk. Een rustige woonwijk is ingericht volgens het principe van de functiescheiding: afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies voor; langs de randen is weinig verstoring door verkeer. Wanneer sprake is van het omgevingstype gemengd gebied kunnen de richtafstanden tussen milieubelastende functies en richtafstanden met één afstandsstap verlaagd worden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat.

Afbeelding 12: Omgevingstype.

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

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

In de bestaande situatie bevindt zich in de omgeving van het plangebied een grondgebonden agrarisch bedrijf (Reeweg 5). Op het perceel bevindt zich een stal voor rundvee.

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) maakt onderscheid tussen dieren met geuremissiefactoren en dieren zonder geuremissiefactoren. Voor een aantal diercategorieën heeft de wetgever geen geuremissiefactor vastgesteld. Daaronder vallen een aantal soorten rundvee (A1, A2, A3 en A7) en de restcategorie 'overige landbouwhuisdieren' (M1), waaronder onder andere de paarden vallen. Voor deze diercategorieën gelden de minimumafstanden van artikel 4 Wgv. De afstand tussen een veehouderij waar dieren worden gehouden van een diercategorie waarvoor

niet bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld, en een geurgevoelig object bedraagt:

- ten minste 100 meter indien het geurgevoelige object binnen de bebouwde kom is gelegen,
- ten minste 50 meter indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen.

Op basis van het voorgaande geldt voor de onderhavige situatie dat er een beperking geldt voor de realisering van woningen binnen een straal van 50 meter van de stal.

Gevolgen voor het plan

Vanuit milieuzonering dient bij het veranderen van de planologische gebruiksactiviteit naar Wonen (1e fase omgevings-vergunning) het bouwen van woningen binnen een straal van 50 meter vanaf de stal te worden uitgesloten (inclusief vergunningsvrije uitbreidingen van de woningen).

4.9. Duurzaamheid

De initiatiefnemer onderzoekt in het planontwikkeling in hoeverre het mogelijk is om de woning energieneutraal te ontwikkelen. door bijvoorbeeld zonnepanelen aan te brengen op de nieuwbouw en gebruik te maken van LED-verlichting.

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

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

5. Uitvoerbaarheid

5.1. Economische uitvoerbaarheid

Het plan wordt gerealiseerd door de Initiatiefnemer. Eventuele planschade wordt niet verwacht. Er wordt een anterieure overeenkomst gesloten tussen de gemeente Wijdmeren en de initiatiefnemer. Daarin wordt het verhaal van kosten zoals planschade en een exploitatiebijdrage geregeld. Derhalve hoeft geen exploitatieplan vastgesteld te worden bij vaststelling van het plan door de raad van de Gemeente Wijdmeren.

5.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

6. Bijlagen

1. Almad Eco B.V., Verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740, 20 juli 2020.
2. Almad Eco B.V., Aanvullend chemisch onderzoek, 30 juli 2020.
3. buRO, AERIUS-berekening gebruiksfase (kenmerk RpPwuW831xxU), 30 januari 2020.
4. buRO, AERIUS-berekening aanlegfase (kenmerk RRJcRjS8Y9zi), 30 januari 2020.
5. Bureau Schenkeveld, Natuurtoets, 12 mei 2020.
6. Munsterhuis Geluidsadvies, Rapport wegverkeerslawaaï akoestisch onderzoek, 10 maart 2020.
7. Communicatieverslag.