

Gemeente Wijdmeren

Wijzigingsplan

Herenweg 91 te Breukeleveen

Juli 2018

Toelichting, regels en verbeelding

Kenmerk 1696-45-T01

Projectnummer 1696-45

Toelichting

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
1.1.	Aanleiding	1
1.2.	Ligging plangebied	1
1.3.	Geldend bestemmingsplan	1
2.	Beleidskader	3
2.1.	Algemeen	3
3.	Planologische en milieutechnische randvoorwaarden	4
3.1.	Algemeen	4
3.2.	Bodem	4
3.3.	Archeologie	4
3.4.	Waterhuishouding en waterparagraaf	4
3.5.	Natuur	5
3.6.	Geluid	7
3.7.	Luchtkwaliteit	7
3.8.	Externe veiligheid	7
3.9.	Bedrijven en milieuzonering	8
3.10.	Conclusie	9
4.	Juridische planbeschrijving	10
4.1.	Algemeen	10
4.2.	Het wijzigingsplan	10
5.	Uitvoerbaarheid	11
5.1.	Economische uitvoerbaarheid	11
5.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	11

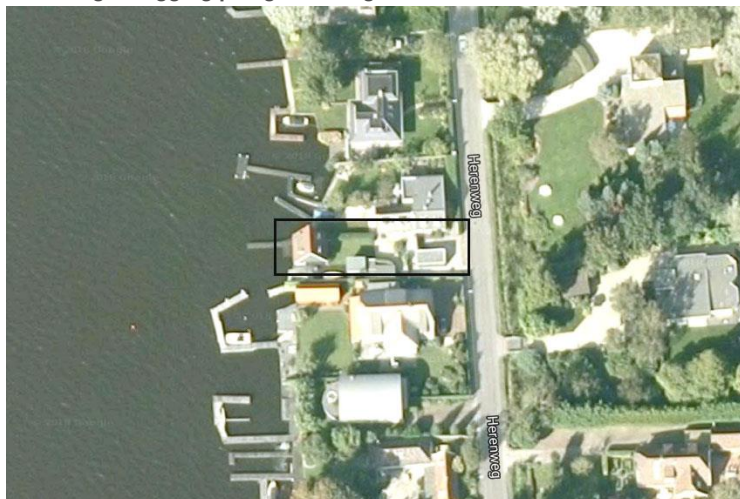
1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Op het perceel Herenweg 91 is een recreatiewoning aanwezig. In het op 7 juli 2016 vastgestelde bestemmingsplan Plassengebied Loosdrecht 2013 is deze daarom opgenomen met de aanduiding "recreatiewoning". Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om de recreatieve bestemming te vervangen door een reguliere woonbestemming.

De eigenaar van het perceel heeft verzocht de recreatieve bestemming te mogen vervangen door een reguliere woonbestemming. Hiervoor dient een wijzigingsplan te worden opgesteld. Het voorliggende wijzigingsplan voorziet in de gewenste aanpassing. De wijziging heeft dus uitsluitend betrekking op de functie en brengt geen bouwactiviteiten met zich mee.

Afbeelding 1: Ligging plangebied in groter verband.



1.2. Ligging plangebied

Het plangebied wordt gevormd door de kadastrale eigendommen behorend bij het adres Herenweg 91 te Breukeleveen (de percelen sectie I nummers 1633 en 1636). Het plangebied ligt aan de westzijde van de Herenweg in het buurtschap Breukeleveen en omvat het perceel waarop in het bestemmingsplan de recreatieve aanduiding ligt.

1.3. Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan "Plassengebied Loosdrecht 2013" dat op 7 juli 2016 door de gemeenteraad van Wijdmeren is vastgesteld. In dat bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming "Wonen" (artikel 19). Binnen het vlak met de bestemming Wonen mogen in totaal 11 woningen worden opgericht, dit komt overeen met het huidige aantal (uitgezonderd recreatiewoningen).

In artikel 19.8.3 heeft het bevoegd gezag de mogelijkheid gekregen om overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het bestemmingsplan te wijzigen. De

wijzigingsbevoegdheid geldt ter plaatse van de aanduiding "wetgevingzone - wijzigingsgebied 5". Hiermee kan de aanduiding 'recreatiewoning' van de verbeelding worden verwijderd en tegelijkertijd kan het aantal maximum aantal wooneenheden op de verbeelding worden gewijzigd, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. per verwijderde aanduiding "recreatiewoning" mag het maximum aantal wooneenheden met 1 toenemen;
- b. de maten van gebouwen mogen niet meer bedragen dan de bestaande maten;
- c. de bepalingen van de bestemming 'Wonen' voor het overige van toepassing zijn.

Daarnaast heeft het perceel de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie 2". Op grond van deze bestemming dient bij bodemingrepen vanaf 100 m² archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden. Tot slot geldt de aanduiding "milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied 1". Deze aanduidingen hebben geen gevolgen voor de functiewijziging van recreatief wonen naar regulier wonen.

Afbeelding 2: Vigerend bestemmingsplan met globale situering wijzigingsplan.



2. Beleidskader

2.1. Algemeen

Aangezien onderhavig wijzigingsplan uitsluitend betrekking heeft op het verwijderen van de aanduiding recreatiewoning ter plaatse van het hoofdgebouw van het perceel Herenweg 91 te Breukeleveen kan worden gesteld dat er geen rijks-, provinciale- of regionale belangen in het geding zijn.

Bij het vaststellen van het bestemmingsplan Plassengebied Loosdrecht 2013 zijn alle gemeentelijke beleidsuitgangspunten meegewogen en vastgelegd. In onderstaande paragraaf wordt getoetst of aan de voorwaarden wordt voldaan

2.1.1. Toetsing wijzigingsvoorwaarden

Aan het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid (artikel 19.8.3) voor het verwijderen van de aanduiding "recreatiewoning" te verwijderen en het aantal wooneenheden vast te leggen gelden een aantal voorwaarden. Hieronder wordt getoetst of aan deze voorwaarden wordt voldaan."

Voorwaarde	Toetsing
Per verwijderde aanduiding 'recreatiewoning' mag het maximum aantal wooneenheden met 1 toenemen.	Het maximum van 1 woning is op de verbeelding opgenomen. Er wordt voldaan aan de voorwaarde.
De maten van gebouwen mogen niet meer bedragen dan de bestaande maten	Dit wijzigingsplan brengt geen wijziging van de bestaande bebouwing met zich mee. Er wordt voldaan aan de voorwaarde.
De bepalingen van de bestemming "Wonen" voor het overige van toepassing zijn.	Er wordt voldaan aan deze voorwaarde.

2.1.2. Conclusie

In dit wijzigingsplan worden de in het bestemmingsplan opgenomen voorwaarden als volgt vertaald. Het plangebied bevat de in het bestemmingsplan opgenomen aanduiding "recreatiewoning" en krijgt de huidige bestemmingen "Wonen" en "Waarde Archeologie – 2". Voorts wordt het aantal woningen op "1" gesteld door middel van de aanduiding "aantal wooneenheden". Het digitale wijzigingsplan zal op www.ruimtelijkeplannen.nl zichtbaar zijn als vigerend plan voor deze locatie. Op deze wijze blijft het maximum aantal woningen in het omliggende gebied gelijk (11 woningen). Hiermee wordt voldaan aan de intentie zoals neergelegd in het vigerende bestemmingsplan Plassengebied Loosdrecht 2013.

3. Planologische en milieutechnische randvoorwaarden

3.1. Algemeen

De aanpassing van de bestemming heeft zeer beperkte gevolgen voor het huidige gebruik van de gronden. Door de bestemmingswijziging vindt geen aanpassing plaats van de bebouwingsmogelijkheden. De in dit hoofdstuk behandelde randvoorwaarden houden hier rekening mee.

3.2. 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.

Omdat de nieuwe bestemming uitsluitend betrekking heeft op het veranderen van recreatief wonen in regulier wonen is er geen bodemonderzoek uitgevoerd. Indien er op deze gronden op een later tijdstip gebouwd dient te worden zal in het kader van de omgevingsvergunning bepaald worden of een bodemonderzoek op basis van de bouwverordening dient te worden uitgevoerd.

3.3. Archeologie

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden. Hiermee 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".

In het vigerende bestemmingsplan hebben de gronden de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie 2". Op grond van deze dubbelbestemming is archeologisch onderzoek noodzakelijk, indien een bodemingreep dieper dan 0,35 meter beneden maaiveld plaatsvindt en een oppervlakte groter dan 100 m² omvat. Het voorliggende plan heeft uitsluitend betrekking op een functieverandering. De dubbelbestemming beschermt de eventueel aanwezige archeologische waarden.

Deze dubbelbestemming wordt in het voorliggende plan overgenomen. Dat betekent dat de archeologische waarden voldoende zijn beschermd.

3.4. 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.

De watertoets is verplicht voor alle overheden die waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen hebben. Aangezien het voorliggende wijzigingsplan geen gevolgen heeft voor het waterbelang is er geen watertoets doorlopen. Het plan zal onder de aandacht van Waternet worden gebracht.

3.5. Natuur

Kader

De Wet natuurbescherming (Wnb) vervangt vanaf 1 januari 2017 de Flora- en faunawet, Boswet en Natuurbeschermingswet 1998 en is het sluitstuk van de decentralisatie van het natuurbeleid van het Rijk naar de provincies, onder andere vastgelegd in het Bestuursakkoord Natuur (2011) en het Natuurpact (2013). Hiertoe maakt de Wnb onderscheid in het beschermen van gebieden (hoofdstuk 2), dier- en plantensoorten (hoofdstuk 3) en houtopstanden (hoofdstuk 4).

De Wnb gaat in op de bescherming van natuurgebieden van Europees belang die behoren tot het zogenoemde Natura-2000-netwerk. In feite verandert er niet veel ten opzichte van de Natuurbeschermingswet 1998. Natura 2000-gebieden zijn belangrijke delen van het NNN en dragen veel bij aan het bereiken van een goede biologische diversiteit.

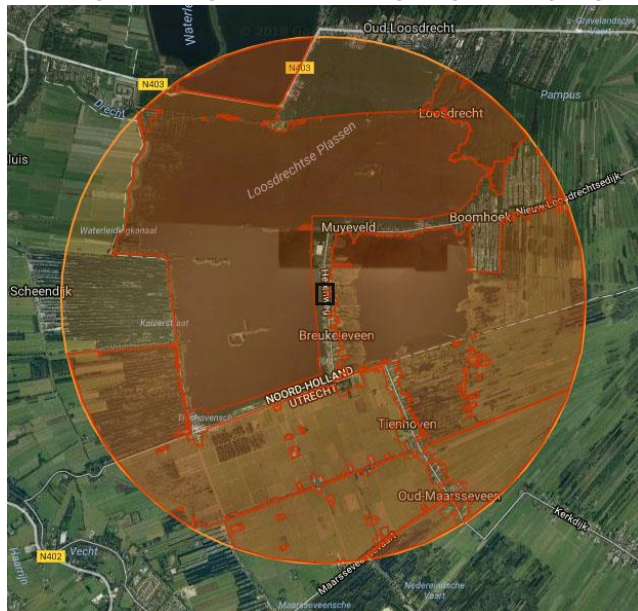
De provincies zijn vanaf 1 januari 2017 verantwoordelijk voor het beleidsveld natuur en krijgen te maken met extra taken, bevoegdheden en verplichtingen, waarbij het nieuwe stelsel de Europese regelgeving als uitgangspunt neemt. De provincies hebben de opdracht om de Wnb nader uit te werken in een provinciale Natuurvisie die de strategische hoofdlijnen van het natuurbeleid moet weerspiegelen.

Gebiedsbescherming: Natura2000 / NNN (EHS)

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 Natuurbeschermingswet een initiatiefnemer van een plan of project te onderzoeken of er schadelijke gevolgen voor deze gebieden te verwachten zijn. De planlocatie is gelegen op een relatief korte afstand van het Natura2000-gebied oostelijke Vechtplassen en het Natuurnetwerk Nederland NNN (voorheen de Ecologische Hoofdstructuur (EHS)).

Omdat het plan een relatief kleinschalige functiewijziging betreft en bovendien plaatsvindt midden in het bebouwingslint, zal er geen (extra) verstoring plaatsvinden.

Afbeelding 3: Natuurgebieden in de omgeving van het plangebied.



Ook het Natuurnetwerk Nederland (voormalige EHS) ligt rond het plangebied gesitueerd. Omdat het plan een relatief kleinschalige functiewijziging betreft en bovendien plaatsvindt midden in het bebouwingslint, zal er geen (extra) verstoring plaatsvinden. Ook heeft het plan geen betrekking op een wijziging van het oeverbeloop op de rand van het NNN. Gelet op de marginale uitbreiding van de intensiteit van de woonfunctie mag worden verwacht dat er geen significante gevolgen optreden voor het beschermde natuurgebied en/of de NNN.

Afbeelding 4: Natuurgebied Oostelijke Vechtplassen in relatie tot het perceel Herenweg 91.



Soortenbescherming

In verband met de op 1 januari 2017 in werking getreden Wet natuurbescherming en de daarin verwerkte Europese richtlijnen, de Habitatrichtlijn en de Vogelrichtlijn, dienen ruimtelijke en andere ingrepen te worden getoetst aan deze regelgeving.

Het feitelijke gebruik wordt enigszins geïntensiveerd voortgezet, daarom kan worden gesteld dat er geen significant negatieve effecten optreden. De bestemmingswijziging leidt niet bouwwerkzaamheden en dus ook niet tot overtreding van de Wet natuurbescherming. Er behoeft geen ontheffing aangevraagd te worden.

3.6. Geluid

Volgens de Wet geluidhinder (Wgh) zijn woningen geluidgevoelige bestemmingen. In het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan "Plassengebied Loosdrecht 2013" is een akoestisch onderzoek uitgevoerd waarin onder meer de haalbaarheid van de wijzigingsbevoegdheden is getoetst. Het is noodzakelijk om de geluidsbelasting op de gevels van de betreffende woning te bepalen en te toetsen aan de grenswaarden uit de Wgh. Conform de Wgh is er bij onderhavige wijziging immers sprake van een nieuwe woning binnen de zone van een bestaande weg. In de bijlage 9 bij het bestemmingsplan "Akoestisch onderzoek: Berekening hogere waarden wegverkeerslawaaï" is voor de locatie Herenweg 91 aangegeven dat de maximale gevelbelasting (inclusief aftrek) 45 dB bedraagt. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt derhalve niet overschreden.

3.7. Luchtkwaliteit

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

Projecten die "niet in betekenende mate bijdragen" aan de luchtverontreiniging, hoeven volgens de nieuwe wet niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Het Besluit NIBM omschrijft het begrip nader: een project dat minder dan 3% van de grenswaarden bijdraagt is NIBM. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor fijn stof en NO₂. Voor woningbouw ligt de 3%-grens op 1.500 woningen.

Omdat in het plangebied het aantal permanent bewoonde woningen met slechts één toeneemt, kan worden geconcludeerd dat uit het oogpunt van de "Wet luchtkwaliteit" er geen belemmeringen zijn voor de realisatie van het plan.

3.8. Externe veiligheid

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

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

- **Plaatsgebonden risico (PR):**
Risico op een plaats buiten een inrichting, route of leiding, uitgedrukt als een kans per jaar dat een persoon onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen een inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.
- **Groepsrisico (GR):**
Cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen de inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

In het Bevi zijn de risiconormen wettelijk vastgelegd. Deze normen zijn niet effectgericht maar gebaseerd op een kansberekening. Voor bedrijven is de norm voor het Plaatsgebonden risico 10^{-6} . Deze norm komt uitdrukking in een afstand: de PR-contour.

De risiconormen geven alleen de kans weer om als direct gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen te overlijden. Gezondheidsschade en de kans op verwonding of materiële schade zijn daarin niet meegenomen. Er is geen harde norm voor het groepsrisico vastgesteld. Er is voor gekozen om de norm voor het groepsrisico als oriëntatiewaarde te handhaven, zij het met een nadrukkelijke verantwoordingsplicht.

De Risicokaart van de provincie Noord-Holland geeft geen risicovolle inrichtingen aan. Door de wijziging treedt er geen verandering op in het bestaande gebruik (wel een lichte intensivering). Het aantal aanwezige personen neem derhalve ook niet toe. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat er geen toename van plaatsgebonden risico en groepsrisico optreedt.

3.9. 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 het 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.

De wijziging intensificeert het bestaande gebruik. Er komen in de omgeving geen hinderlijke bedrijven voor en bovendien wijzigt de situering van de bestaande woning niet. Het ontstaan van hinder valt dan ook uit te sluiten.

3.10. Conclusie

De in dit hoofdstuk opgenomen beschrijving van milieuaspecten toont duidelijk dat de voorgenomen functiewijziging niet wordt belemmerd door de milieuaspecten.

4. Juridische planbeschrijving

4.1. Algemeen

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

4.2. Het wijzigingsplan

Het plan geeft de bestemming en de bebouwingsmogelijkheden van de gronden aan. Het plan-gebied omvat het perceel Herenweg 91.

In artikel 1 worden de gebruikte begrippen beschreven, zoals het plan, het wijzigingsplan en het bestemmingsplan Plassengebied Loosdrecht 2013.

In artikel 2 is de verhouding tussen het wijzigingsplan en het bestemmingsplan vastgelegd. De regels behorende bij het vigerende bestemmingsplan zijn onverminderd van toepassing voor het voorliggende plan. In feite zijn de "waarde" die ter plaatse aan de aanduiding "maximum aantal wooneenheden" wordt gegeven in het digitale bestand, de begrenzing van de bestemming Wonen en de verwijdering van de aanduiding "recreatiewoning" de enige wijzigingen die wordt aangebracht.

Artikel 3 regelt de "bestaande" maatvoering van de woning.

Artikel 4 en 5 regelen respectievelijk de verplichte teksten met betrekking tot dubbeltelregel en overangsrecht.

5. Uitvoerbaarheid

5.1. Economische uitvoerbaarheid

Het plan wordt opgesteld in opdracht van de initiatiefnemer. Het plan leidt naar verwachting niet tot recht op planschade. Gesteld kan worden dat het bestemmingsplan financieel uitvoerbaar is. De gemeente en de initiatiefnemer sluiten een anterieure overeenkomst waarin het kostenverhaal is geregeld. Derhalve hoeft geen exploitatieplan vastgesteld te worden bij vaststelling van deze wijziging van het bestemmingsplan door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Wijdmeren.

5.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van het wettelijk vooroverleg wordt het (voor)ontwerp verzonden aan de gebruikelijke instanties. De samenvatting en de beantwoording hiervan wordt te zijner tijd in een separate notitie verwerkt.