

vandewall
planologisch advies

Toelichting

Inhoud

1 Inleiding	3
1.1 Algemeen	3
1.2 Ligging van het plangebied	4
1.3 Vigerend bestemmingsplan (moederplan)	4
1.4 Leeswijzer	6
2 Beschrijving plangebied en wijziging bouwvlak	7
2.1 Beschrijving plangebied en omgeving	7
2.2 Beschrijving van de wijziging van het bouwvlak	8
3 Toetsing aan de wijzigingsregels	7
3.1 Voorwaarden wijziging	12
3.2 Toets aan de wijzigingsregels	12
3.3 Toets planologische en milieukundige aspecten	14
4 Planopzet	22
4.1 Algemeen	22
4.2 Opzet van de regels	22
5 Economische uitvoerbaarheid	23
6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	24
6.1 Zienswijzen ex art. 3.9a Wro	24

Separate bijlagen:

Separate bijlage 1: HB Adviesbureau B.V., 'Verkennd, aanvullend en nader (water-)bodem en asbest in grond c.q. puinonderzoek aan de Naardervaart 2 te Muiderberg', rapportnummer 6841-A1, d.d. 05.07.2010.

Separate bijlage 2: Synthebra, 'Bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek, verkennend booronderzoek, percelen knooppunt Muiderberg sectie G, nummer 645 en 646, gemeente Muiden, rapportnummer ISSN 1874-9771, d.d. 06.08.2014.

Separate bijlage 3: Het geluidBuro, 'Akoestisch onderzoek naar de geluidbelasting op de gevels van de nieuw te realiseren woning aan de Naardervaart 2, rapportnummer 1399 PH - 2 WO 002 11.02.2015 V1.1, d.d. 11.02.2015.



1 Inleiding

1.1 Algemeen

Aanleiding

De eigenaar van het perceel gelegen aan de Naardervaart 2 te Muiderberg, gemeente Muiden, heeft bij de gemeente Muiden een bouwplan ingediend met als doel de bestaande bebouwing op het perceel deels te slopen en te vervangen door nieuwbouw en het bestaande bijgebouw te renoveren. In het bouwplan wordt de positionering van het hoofdgebouw aangepast en gecompriëmd tot een rechthoekig bouwvlak centraal op het perceel.

Om dit plan uitvoerbaar te maken is een wijziging van het in het vigerende bestemmingsplan 'Landelijk gebied' op dit perceel opgenomen bouwvlak noodzakelijk. De regels behorende bij het bestemmingsplan voorzien in een wijzigingsbevoegdheid van het College van Burgemeester en Wethouders om het bouwvlak te kunnen wijzigen. Om van deze wijzigingsbevoegdheid gebruik te kunnen maken is het opstellen van een wijzigingsplan noodzakelijk.

Structuur van het wijzigingsplan

De structuur van een wijzigingsplan dient conform artikel 3.1.7 in combinatie met artikel 1.1.1 lid 3 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) te voldoen aan de "Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen" (thans SVBP 2012). Dit houdt in dat de verschijningsvorm van een wijzigingsplan en een aantal begrippen zijn gestandaardiseerd. Het wijzigingsplan bestaat formeel uit twee juridische onderdelen:

- een verbeelding (een digitaal GML-bestand met een specifiek nummer, in dit geval NL.IMRO.0424.WP2801NAARDERV2014- (met daarachter de statuscode van het plan);
- een set regels; deze regels zijn in de SVBP2012 op onderdelen gestandaardiseerd (o.a. volgorde, indeling, benaming, begripsbepalingen, overgangsbepalingen en de slotbepaling).

Op de verbeelding is, met bijbehorende verklaringen, de bestemming van de in het plan begrepen gronden aangegeven. De verklaringen leggen een verbinding tussen de op de verbeelding aangegeven bestemming en de regels. De verbeelding is eveneens opgebouwd volgens de landelijke richtlijn SVBP2012 en is getekend op schaal 1:1.000.

De regels bevatten de regeling inzake het gebruik van de gronden die in het plan zijn begrepen en de daarop geprojecteerde opstallen. De regels van dit wijzigingsplan zijn ingedeeld in drie hoofdstukken: de inleidende regels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels. Een wijzigingsplan gaat voorts vergezeld van een toelichting, waarin de gemaakte keuzen worden gemotiveerd. De toelichting maakt in juridisch opzicht geen deel uit van het wijzigingsplan.

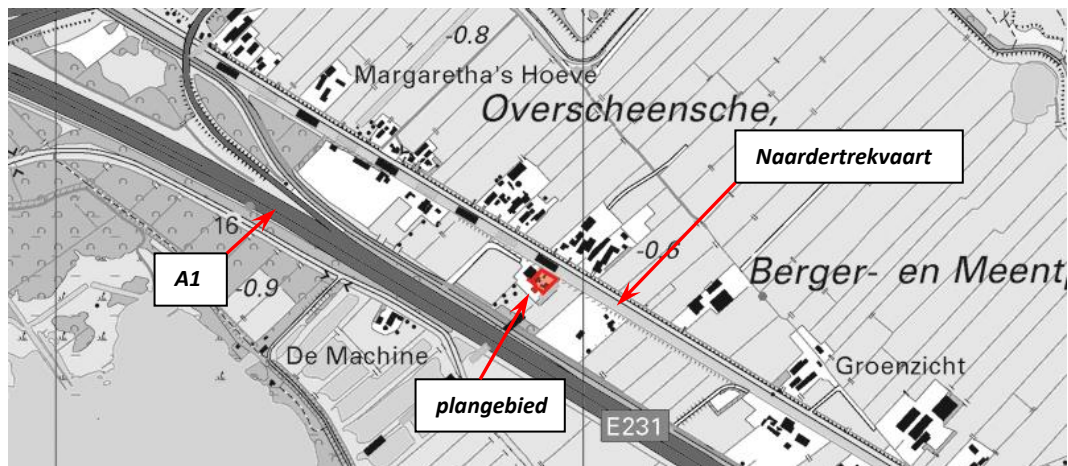
Voorwaarden wijzigingsplan

Bij toepassing van een wijzigingsplan dient te worden getoetst aan de wijzigingsregels die zijn opgenomen in het moederplan. In onderhavig geval is het moederplan het bestemmingsplan 'Landelijk gebied'. In paragraaf 1.3 is aangegeven aan welke wijzigingsregels moet worden voldaan. Ook dient aan de op het moment van terinzagelegging van het ontwerp wijzigingsplan van kracht zijnde wet- en regelgeving te worden getoetst.



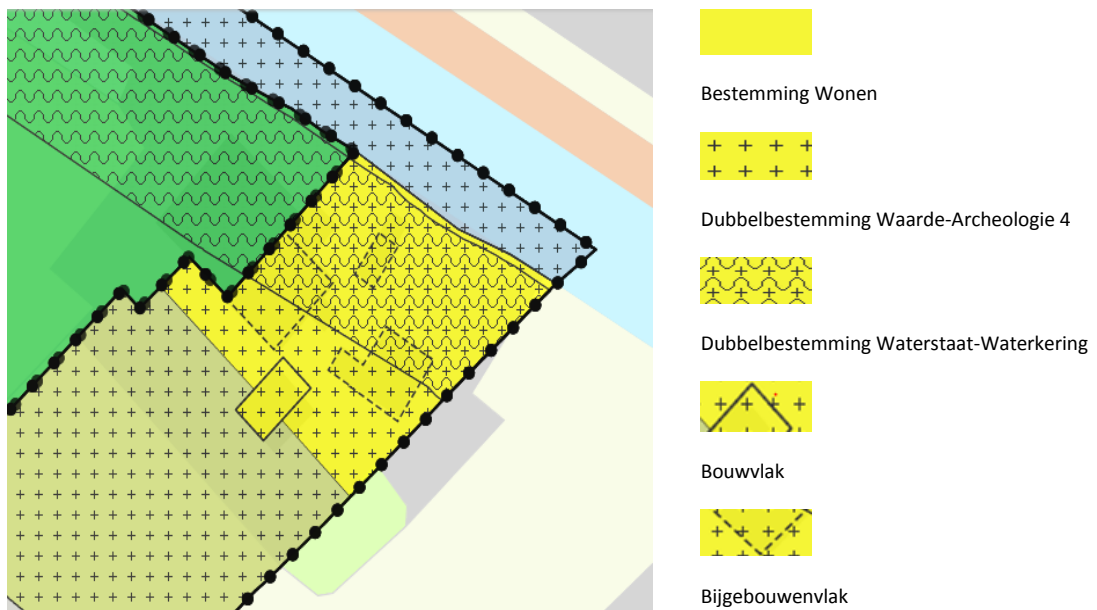
1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied van dit wijzigingsplan is gelegen aan de Naardertrekvaart, gelegen tussen de kernen Muiden en Naarden, direct ten noorden van de autosnelweg A1. Formeel behoort de locatie tot de kern Muiderberg. Het plangebied wordt aan de noord- en zuidoostzijde begrensd door de gemeentegrens van Muiden. Aan de zuidwestzijde grenst het perceel aan een onbebouwde tuinzone en aan de noordwestzijde aan het perceel van het bedrijf De Boer dier-, tuin- en ruitersport. Op onderstaande topografische kaart is de begrenzing van het plangebied aangegeven:



1.3 Vigerend bestemmingsplan (moederplan)

Het plangebied is thans planologisch-juridisch geregeld in het vigerende bestemmingsplan 'Landelijk gebied' (vastgesteld door de raad van Muiden d.d. 19.06.2014). Binnen dit bestemmingsplan is het perceel bestemd tot 'Wonen'. Op onderstaande uitsnede is het bestemmingsvlak 'Wonen' aangegeven voor het perceel. Binnen deze bestemming is een bouwvlak opgenomen voor het hoofdgebouw. Met stippellijnen zijn de contouren van de drie bijgebouwvlakken aangeduid. Ook zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 4' en 'Waterstaat - Waterkering' weergegeven met bijbehorende legenda:



Bestemming 'Wonen'

Binnen de bestemming 'Wonen' (opgenomen in artikel 30 van het bestemmingsplan) zijn de gronden bestemd voor wonen, beroepen en bedrijven aan huis tot een maximum vloeroppervlak van 30 m² en voorts voor bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, parkeervoorzieningen, tuinen en erven. In lid 4 van dit artikel is een wijzigingsbevoegdheid voor het wijzigen van het bouwvlak opgenomen die als volgt luidt:

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen, voor wat betreft het wijzigen van een bouwvlak zoals bedoeld in artikel 30.2.1, onder a, alsmede het intekenen van aanduidingen als bedoeld in artikel 30.1, onder b en artikel 30.2.1, onder b1 en onder c op de verbeelding ten behoeve van één of meerdere extra wooneenheden, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- *het een voormalig (agrarisch) bedrijfsperceel betreft;*
- *buitenopslag is niet toegestaan;*
- *omliggende bedrijven mogen niet in hun bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;*
- *er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;*
- *de geluidbelasting op de gevel van een woning mag niet hoger zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen of vast te stellen hogere grenswaarde;*
- *de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan is gewaarborgd;*

met dien verstande dat:

- *alle storende voormalige bedrijfsbebouwing, behoudens de voormalige bedrijfswoning met bijgebouwen, dient te worden gesloopt;*
- *dit leidt tot aantoonbare en duurzame vermindering van bebouwing in vergelijking met de te slopen bebouwing en de ruimtelijke kwaliteit wordt verbeterd;*
- *voor de extra woning de regels gelden van de bestemming 'Wonen' en 'Tuin'.*

De voorwaarden die zijn genoemd achter de gedachtestreepjes zijn de zogenaamde wijzigingsregels waaraan getoetst wordt bij het maken van een wijzigingsplan. In casu gaat het om de wijziging van een bouwvlak; er is geen sprake van toename van het aantal woningen. De toets aan de wijzigingsregels komt aan bod in paragraaf 3.1 en 3.2 van deze toelichting.

Er is daarnaast sprake van een dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 4', die over het gehele perceel is gelegen en een dubbelbestemming 'Waterstaat-Waterkering' over het noordelijk deel van het perceel.

Dubbelbestemming Waarde-Archeologie 4

Vanuit de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 4' geldt dat indien bij nieuwe ontwikkelingen de versterking van de bodem groter is dan 500 m², archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd. Een uitzondering daarop is de situatie waarbij op dezelfde fundering wordt teruggebouwd. In onderhavige situatie is dit niet het geval, waardoor een archeologisch onderzoek noodzakelijk is. De resultaten daarvan worden behandeld in paragraaf 3.3 van deze toelichting.

Dubbelbestemming Waterstaat-Waterkering

Vanuit de dubbelbestemming 'Waterstaat-Waterkering' geldt dat zonder vergunning op basis van de Keur van het Waterschap niet mag worden gebouwd. De wijze hoe is omgegaan met dit belang wordt behandeld in paragraaf 3.3 van deze toelichting.



1.4 Leeswijzer

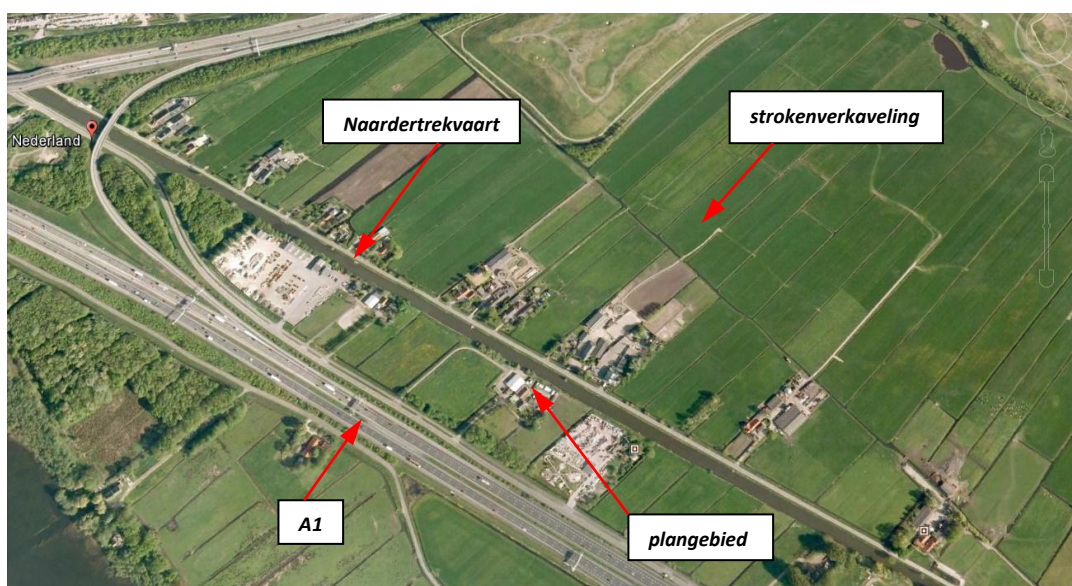
Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van het plangebied van dit wijzigingsplan gegeven en wordt het plan voor de herpositionering van het bouwvlak toegelicht. In hoofdstuk 3 worden de wijzigingsregels behandeld en wordt het plan hieraan getoetst. Tevens komen andere milieuplanologische aspecten aan de orde die relevant zijn voor onderhavig initiatief. Hoofdstuk 4 handelt over de opbouw van de regels in dit wijzigingsplan en voorziet onder meer in een artikelsgewijze bespreking van de bestemmingsregels. In hoofdstuk 5 komt de financiële uitvoerbaarheid aan de orde en hoofdstuk 6 handelt over de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan. Hierbinnen komen het wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro en de procedure voor het wijzigingsplan ex artikel 3.9 onder a. Wro aan de orde.



2 Beschrijving plangebied en wijziging bouwvlak

2.1 Beschrijving plangebied en omgeving

Het perceel is gelegen aan de Naardertrekvaart, die uitmondt in de Vecht bij Muiden. Langs deze cultuurhistorisch waardevolle vaarweg is de strokenverkaveling uit de Middeleeuwen nog duidelijk zichtbaar (het betreft de oorspronkelijke verkaveling tussen de Keverdijk en de Zuiderzeedijk). Van oorsprong werd in dit gebeurd turf gewonnen. Later werden de gronden hoofdzakelijk agrarisch gebruikt. Het agrarische verleden is zichtbaar door de ligging van de agrarische bedrijven langs de Naardervaart. In kleine clusters ligt de (agrarische en inmiddels ook andersoortige) bedrijfsbebouwing verspreid langs de vaart.



Verspreid liggende bedrijfs- en (vaak bijbehorende) woonbebouwing langs de Naardertrekvaart

De autosnelweg A1 en de Naardertrekvaart vormen de lineaire structurerende elementen in dit gebied. Vanuit deze structuren is steeds doorzicht mogelijk tussen de bebouwing in de richting van het omliggende landschap. Ten westen van en aangrenzend aan het plangebied bevindt zich een nieuw tier-, tuin- en ruitersportbedrijf; dit bedrijf is, gelet op de recente bouw, nog niet zichtbaar op de bovenstaande luchtfoto. Op het perceel aan de andere zijde van het plangebied (gelegen in de gemeente Naarden) is een groothandel in tuinmaterialen gevestigd.

Het plangebied kan worden bereikt via een inrit vanaf de Naardervaart, de ontsluitingsweg die parallel loopt aan de autosnelweg A1. Het gebied zelf kent thans een bouwvallige en rommelige uitstraling. Tot enige tijd geleden was op deze locatie een hondenkennel gevestigd. Er is sprake van een aantal in verval geraakte voormalige bedrijfsgebouwen, dat de landschappelijke en stedenbouwkundige kwaliteit en beleefbaarheid van het perceel en de directe omgeving ondermijnt. Naast de vervallen bebouwing overheerst bodembedekking door betonplaten en overwoekering door onkruid. Het huidige hoofdgebouw (toekomstig bijgebouw) verkeert nog wel in redelijke staat. Duidelijk is dat verder verval onoverkomelijk is indien geen nieuwe ontwikkeling met een nieuw courant gebruik op de locatie wordt geïnitieerd.

De voormalige bedrijfslocatie is nu beschikbaar voor herontwikkeling. Het bestemmingsplan geeft al aan dat wonen daarvoor de meest geschikte bestemming is.



Onderstaande foto's bieden een overzicht van het plangebied:



Te amoveren bebouwing



Te amoveren betonplaten



Bestaand hoofdgebouw, toekomstig bijgebouw



Te amoveren bebouwing



Te amoveren bebouwing



2.2 Beschrijving van de wijziging van het bouwvlak

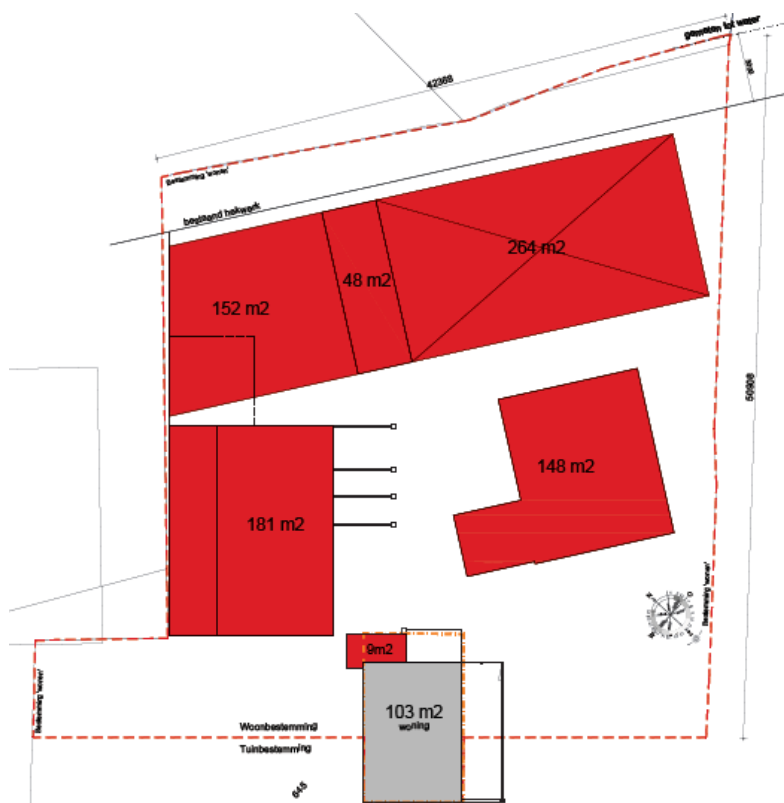
In het nieuwe bestemmingsplan 'Landelijk gebied' uit 2014 is het voorliggende perceel bestemd tot 'Wonen'. Het kan dus als zodanig worden gebruikt. De keuze van het bouwvlak en de vlakken voor plaatsing van bijgebouwen in dit bestemmingsplan zijn gebaseerd op de situatie ten tijde van het in werking zijn van het bedrijf. Om tot een, bij een woonfunctie passende, logischere en beter inpasbare indeling van het perceel te komen is het noodzakelijk dat een belangrijk deel van de bestaande bebouwing wordt gesloopt.



Bestaande situatie

Van de 905 m² aan aanwezige voormalige bedrijfsbebouwing zal 802 m² worden gesloopt. Het bestaande (formele) hoofdgebouw van 103 m² bestaan uit een éénlaags bouwvolume met een kap en een veranda aan de zuidoostzijde. Dit gebouw zal worden gerenoveerd en zal gaan fungeren als bijgebouw behorende bij het nieuw te realiseren hoofdgebouw. De overige aanwezige voormalige bedrijfsbebouwing bestaat eveneens uit éénlaagse bouwmassa's, deels met een platte dakafdekking en deels met een kap. Al deze bebouwing zal worden gesloopt.

Op onderstaande afbeelding (*bron: InterVis*) is aangegeven welke gebouwen zullen worden gesloopt. Het enige gebouw dat intact blijft is het huidige hoofdgebouw.



Nieuwe situatie

In de nieuwe situatie zal, na amovering van de oude bedrijfsgebouwen, één nieuwe hoofdbouwmassa worden gerealiseerd. Deze bouwmassa is centraal op het perceel gepositioneerd. De bouwmassa bestaat uit twee bouwlagen, waarvan de tweede bouwlaag onderdeel uitmaakt van de kapconstructie. Ondergronds wordt over de gehele footprint een kelder aangelegd. Het hoofdgebouw is via een pergola verbonden met het bijgebouw. Het bijgebouw is het in de huidige situatie als 'hoofdgebouw' bestemde gebouw. Dit gebouw wordt gerenoveerd. De hoofdentree van het gebouw is gelegen aan de zijde van de pergola.

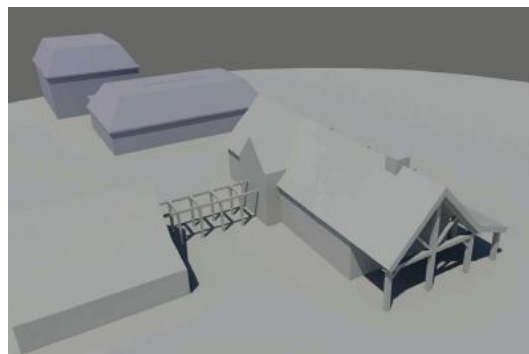
Deze opzet van de bebouwing op dit perceel vertoont gelijkenissen met de stedenbouwkundige situatie op het belendend perceel. Daarbij is ook sprake van een hoofdgebouw en een tweede volume dat aan het eerste is verbonden. Ook qua dakopbouw is sprake van een gelijksoortige constructie. Het nieuwe bouwplan past derhalve goed in de omgeving.

Voor het plan is d.d. 27.01.2014 door de Welstandscommissie een positief pré-advies afgegeven. Het bouwplan als zodanig hoeft niet in het wijzigingsplan te worden opgenomen. Toch wordt in deze paragraaf inzicht gegeven in de beoogde bouwmassa. Op de volgende pagina zijn enkele massastudies weergegeven van het nieuwe woongebouw (*bron: InterVis*).





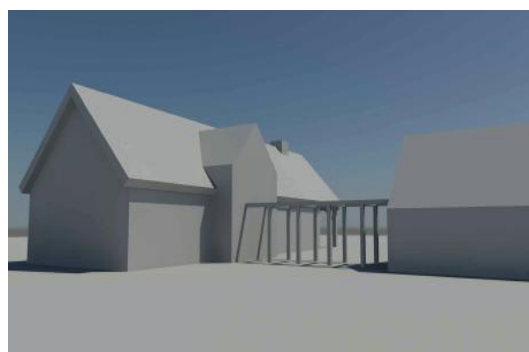
Bouwmassa nieuwe situatie



Bouwmassa in relatie tot belendend perceel

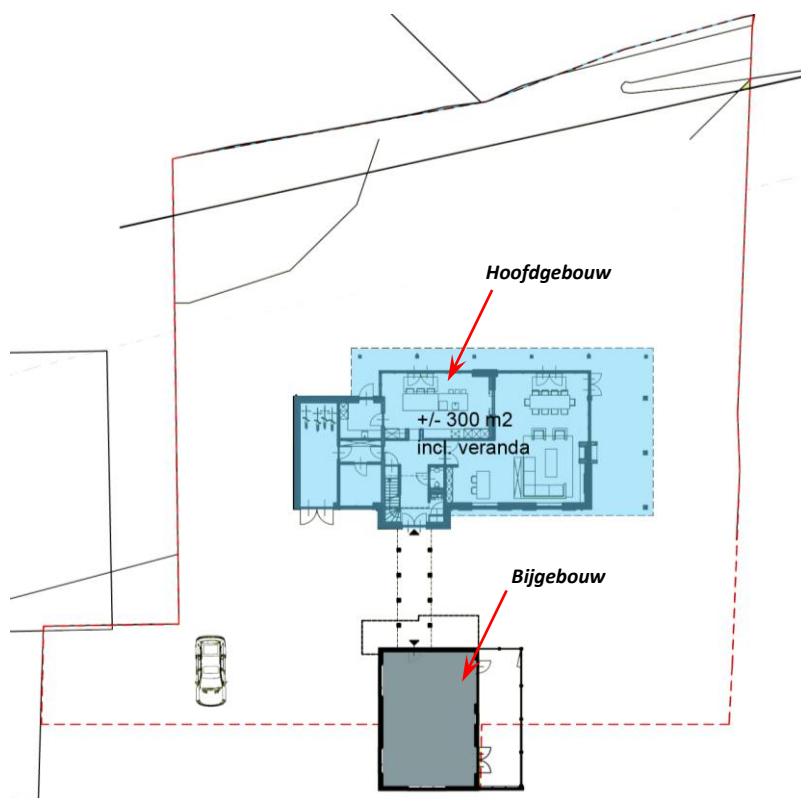


Aanzicht achterzijde hoofdbouwmassa



Aanzicht hoofdentree

De nieuwe situatie op het perceel ziet schematisch als volgt uit:



Ruimtelijk-stedenbouwkundig

Door de sloop van overvloedige bedrijfsgebouwen en de realisatie van één nieuwe, centrale bouwmassa wordt de ruimtelijk-stedenbouwkundige situatie op het perceel sterk verbeterd. Het rommelig ogende bebouwde cluster met diverse gebouwen met slechts beperkte stedenbouwkundige samenhang wordt geamoveerd. Het proces van verval van deze gebouwen en de directe omgeving daarvan wordt daarmee gestopt, hetgeen ook de woon- en leefomgeving ten goede komt. Het bebouwd oppervlak op het perceel wordt door deze ingrepen teruggebracht van 905 m² naar 403 m² (103 m² van het bestaande bijgebouw + 300 m² voor de nieuwe hoofdbouwmassa).



3 Toetsing aan de wijzigingsregels

3.1 Voorwaarden wijziging

Conform de in het moederplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid voor Burgemeester en Wethouders voor wat betreft het wijzigen van een bouwvlak gelden de volgende voorwaarden:

- a. het betreft een voormalig (agrarisch) bedrijfsperceel;
- b. buitenopslag is niet toegestaan;
- c. omliggende bedrijven mogen niet in hun bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- d. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;
- e. de geluidbelasting op de gevel van een woning mag niet hoger zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen of vast te stellen hogere grenswaarde;
- f. de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan is gewaarborgd;

Daarnaast geldt:

- g. alle storende voormalige bedrijfsbebouwing, behoudens de voormalige bedrijfswoning met bijgebouwen, dient te worden gesloopt;
- h. dit leidt tot aantoonbare en duurzame vermindering van bebouwing in vergelijking met de te slopen bebouwing en de ruimtelijke kwaliteit wordt verbeterd;
- i. voor de woning de regels gelden van de bestemming 'Wonen';
- j. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer – geluidscherm' dient een geluidscherm met een minimale hoogte van 3 meter gerealiseerd te worden;
- k. de gehele oostgevel en de tweede bouwlaag van de zuid- en westgevel worden uitgevoerd als dove gevel.

De voorwaarden g. en h. betreffen met name ruimtelijk-stedenbouwkundige aspecten. Deze zijn reeds uitvoerig in hoofdstuk 2 aan de orde geweest en zullen in het vervolg van dit hoofdstuk derhalve niet meer worden behandeld. Voor punt i. geldt dat deze voorwaarde is opgenomen in de regels behorende bij dit wijzigingsplan. Dit wijzigingsplan bevat een verwijzing naar het moederplan die indirect ook een verwijzing is naar de regels behorende bij de bestemming 'Wonen'. Ook aan deze voorwaarde is derhalve voldaan.

In paragraaf 3.2 is voor de voorwaarden a. tot en met f. aangegeven of het voorliggende wijzigingsplan eraan voldoet.

3.2 Toets aan de wijzigingsregels

a. het betreft een voormalig (agrarisch) bedrijfsperceel

Op het voorliggende perceel was een hondenkennel gevestigd. Er is derhalve sprake van een voormalig bedrijfsperceel met verschillende bedrijfsgebouwen. Nu het bedrijfsmatige gebruik is beëindigd en de woonbestemming van kracht is, is een nieuwe bedrijfsfunctie niet meer aan de orde. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.



b. buitenopslag is niet toegestaan

Er zal in de nieuwe situatie geen opslag meer plaatsvinden buiten het hoofdgebouw. Er is geen behoefte meer aan buitenopslag omdat er geen bedrijf meer gevestigd zal zijn, anders dan (kleine) beroepen en bedrijven aan huis (die passend zijn in de woonomgeving). Aan deze voorwaarde wordt voldaan.

c. omliggende bedrijven mogen niet in hun bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt

Er is in het vigerende bestemmingsplan (moederplan) ter plaatse van het plangebied reeds sprake van een woonbestemming. Aangenomen mag worden dat in het kader van het bestemmingsplan 'Landelijk gebied' van de gemeente Muiden een overweging en toetsmoment heeft plaatsgevonden inzake de milieuhygiënische gevolgen van deze woonbestemming op de omliggende bedrijven. Het voorliggende wijzigingsplan voorziet alleen in het verplaatsen van het bouwvlak. Het onderzoeken van de gevolgen van de verplaatsing van het bouwvlak in relatie tot omliggende functies kan alleen betrekking hebben op het aspect 'geluid'; overige milieuaspecten (zoals geur) hebben op het gehele perceel betrekking en daarvoor verandert milieuhygiënisch niets. Het aspect geluid heeft betrekking op gevelbelasting en kan derhalve van invloed zijn bij verplaatsing van het bouwvlak.

Het meest nabijgelegen bedrijf is het recent gerealiseerde dier-, tuin- en ruitersportbedrijf aan de Naardervaart 1; het betreft een groothandel in dier- en veevoerders inclusief een dierenkliniek en paardenbak. Voor dit bedrijf is een separaat bestemmingsplan opgesteld (bestemmingsplan 'De Boer Dier-, tuin- en ruitersportbedrijf Naardervaart Muiden', vastgesteld d.d. 20.09.2012). Deze groothandelsfunctie heeft volgens de VNG-brochure 'Bedrijven- en milieuzonering' (editie 2009) een afstand van 50 meter voor wat betreft het aspect geluid. De kleinste afstand tussen de bouwvlakgrenzen van de groothandel en de voorliggende woonfunctie in dit plan bedraagt circa 55 meter. Er is derhalve geen sprake van een beperking voor de groothandel vanwege de verplaatsing van het bouwvlak. De afstand tot andere bestaande bedrijven in de omgeving is dermate groot dat de bouwvlakverplaatsing geen invloed kan hebben op uitgeoefende bedrijfsfuncties.

Aan deze voorwaarden wordt voldaan.

d. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden

In analogie met het besprokene onder c. zullen door het verplaatsen van het bouwvlak op onderhavig perceel geen belemmeringen optreden voor gebruikers of eigenaren van omliggende gronden. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.

e. de geluidbelasting op de gevel van een woning mag niet hoger zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen of vast te stellen hogere grenswaarde

Voor dit aspect wordt verwezen naar subparagraaf 3.3.2 van deze toelichting. De conclusie is dat een hogere grenswaarde zal worden vastgesteld voor de woning. De akoestische maatregelen aan de woning dienen overeenkomstig te worden uitgevoerd. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.

f. de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan is gewaarborgd.

Het plan omvat een particulier initiatief, waarbij de initiatiefnemer alle plan- en proceskosten voor haar rekening neemt. De kosten van de gemeente wordt via een anterieure overeenkomst in het kader van de Grondexploitatiewet verhaald. Voor de gemeente Muiden verloopt het plan budgettair neutraal. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.



Resumé

Resumerend kan worden aangegeven dat het voorliggende wijzigingsplan voldoet aan de wijzigingsregels zoals gesteld in het moederplan (bestemmingsplan 'Landelijk gebied' van de gemeente Muiden).

3.3 Toets planologische en milieukundige aspecten

Naast de toets aan de wijzigingsregels dient altijd getoetst te worden aan de reguliere geldende wet- en regelgeving. In deze paragraaf worden enkele planologische aspecten en milieuaspecten behandeld die voor onderhavig wijzigingsplan relevant zijn.

3.3.1 Bodem

Bij het wijzigen van bestemmingen dient te worden onderzocht of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem voldoet aan de voor de beoogde bestemming/functie gestelde eisen.

Onderzoek

Door HB Adviesbureau B.V. is het 'Verkennd, aanvullend en nader (water-)bodem en asbest in grond c.q. puinonderzoek aan de Naardervaart 2 te Muiderberg' uitgevoerd (rapportnummer 6841-A1, d.d. 05.07.2010 opgenomen als separate bijlage 1 bij deze toelichting). Het onderzoek omvat een groter gebied dan het plangebied van het voorliggende wijzigingsplan. Voor dit wijzigingsplan worden alleen de conclusies vermeld die op het plangebied van toepassing zijn.

Conclusies

De bodem in het plangebied is over het algemeen licht tot matig verontreinigd met zware metalen. De bovengrond (niet tot matig puinhoudend) is ter plaatse van de toegangsweg matig verontreinigd met PAK. Er is geen noodzaak tot nader onderzoek van het plangebied.

De concentratie aan asbest in de bodem is dermate laag dat deze beneden de I-waarde is gelegen. Er is derhalve geen noodzaak tot sanering.

De kwaliteit van het grondwater is goed; hier zijn geen verontreinigingen waargenomen.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect bodem geen beperkingen oplevert voor onderhavig wijzigingsplan. Dit was ook niet te verwachten, gelet op het feit dat het plangebied al de bestemming 'Wonen' heeft in het vigerende bestemmingsplan 'Landelijk gebied' van de gemeente Muiden. Grond die in het plangebied wordt ontgraven ten behoeve van de kelder wordt hergebruikt in het plangebied.

3.3.2 Geluid

Bij het ontwikkelen van een ruimtelijk plan is het van belang rekening te houden met geluidbronnen en de mogelijke hinder of overlast daarvan voor mensen. De beoordeling van het aspect geluid vindt zijn grondslag vooral in de Wet geluidhinder maar daarnaast ook in de Wet ruimtelijke ordening wanneer het gaat om de beoordeling of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Het aspect geluid kent voor een aantal bestemmingen (zoals wonen) in combinatie met een aantal typen geluidbronnen een wettelijk kader dat van belang is bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Zo zijn in de Wet geluidhinder voor woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen grenswaarden opgenomen voor industrielawaai, wegverkeerlawaai en spoorweglawaai. Voor andere geluidbronnen bestaan geen wettelijke kaders.



Onderzoek

Door Het geluidBuro is het 'Akoestisch onderzoek naar de geluidbelasting op de gevels van de nieuw te realiseren woning aan de Naardervaart 2, rapportnummer 1399 PH - 2 WO 002 11.02.2015 V1.1, d.d. 11.02.2015, opgenomen als separate bijlage 3 bij deze toelichting) uitgevoerd.

Conclusies

In het onderzoek wordt geconcludeerd dat de geluidbelasting vanwege het wegverkeer op de autosnelweg A1 de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschrijdt. De maximaal te ontheffen waarde van 53 dB wordt eveneens overschreden ter plaatse van zowel de voorgevel als de beide zijgevels.

Door de gevels uit te voeren als zogenaamde 'dove' gevel hoeft de geluidbelasting op deze gevels niet getoetst te worden aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder. Voor de nieuw te realiseren woning dient met betrekking tot de A1 een procedure Hogere Grenswaarde te worden doorlopen van maximaal 53 dB. Ook dient voor de te nieuw realiseren woning te worden voldaan aan de eisen uit het Bouwbesluit 2012 ten aanzien van de karakteristieke geluidwering van de gevels, waarbij uitgegaan dient te worden van de cumulatieve geluidbelasting exclusief aftrek ex artikel 3.4 RMV 2012. De grenswaarde van het geluidniveau binnen in de geluidgevoelige ruimten van de nieuw te realiseren woning bedraagt 33 dB (voor verblijfsgebieden en/of -ruimten).

Geconcludeerd kan worden dat het aspect geluid beperkingen oplevert voor onderhavig bouwplan; door het nemen van de juiste bouwkundige maatregelen ten aanzien van de uitvoering van gevels kan in combinatie met het doorlopen van een procedure Hogere Grenswaarde worden voldaan aan de wettelijke eisen.

3.3.3 ArcheologieArcheologische verwachting

Het plangebied ligt in een dekzandvlakte. Het dekzand heeft in de steentijd aan het oppervlak gelegen, maar is in de loop van het Holocene bedekt geraakt met veen. Op basis van de ouderdom van het dekzand worden in het plangebied archeologische resten vanaf het laat-paleolithicum verwacht. Voor bewoningsresten uit het laat-paleolithicum tot en met het neolithicum geldt een middelhoge verwachting. Resten uit deze periode worden in het dekzand verwacht en zijn afgedekt met een veenlaag. Vanwege het ontbreken van een datering van de beginnende veengroei ter plaatse van het plangebied is de verwachting voor de bronstijd en de ijzertijd onbekend. Vóór de veengroei is de verwachting namelijk hoog, maar tijdens de veengroei is de verwachting laag. Voor nederzettingsresten uit de Romeinse tijd tot en met de nieuwe tijd is een lage verwachting toegekend.

Onderzoek

Door Synthegra is het 'Bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek, verkennend booronderzoek, percelen knooppunt Muiderberg sectie G, nummer 645 en 646, gemeente Muiden' uitgevoerd (rapportnummer ISSN 1874-9771, d.d. 06.08.2014, opgenomen als separate bijlage 2 bij deze toelichting).

Resultaten

Op grond van de resultaten van het verkennend booronderzoek gold voor het plangebied nog een middelhoge verwachting voor vindplaatsen uit het laat-paleolithicum tot en met het neolithicum en een onbekende verwachting voor nederzettingsresten uit de periode bronstijd tot en met de ijzertijd. Vuursteenvindplaatsen bestaan voornamelijk uit strooiing van fragmenten vuursteen en ondiepe grondsporen, zoals haardkuilen, in de bovengrond van de oorspronkelijke podzolgrond. Resten uit het laat-paleolithicum konden ook in de Laag van Usselo worden verwacht. Tijdens het karterend booronderzoek is de Laag van Usselo niet aangetroffen. In de top van het dekzand zijn geen indicatoren aangetroffen, die wijzen op de aanwezigheid van een vuursteenvindplaats uit de



periode laat-paleolithicum tot en met het mesolithicum. De kans dat er een vuursteenvindplaats binnen het plangebied aanwezig is wordt klein geacht. Daarom kan de middelhoge verwachting voor vuursteenvindplaatsen uit het laat paleolithicum tot en met het mesolithicum naar laag worden bijgesteld.

Nederzettingsresten uit het neolithicum tot en met de ijzertijd bestaan niet alleen uit fragmenten aardewerk, maar ook uit diepere sporen zoals paalgaten en afvalkuilen. Deze sporen kunnen tot in de C-horizont reiken en zijn mogelijk nog intact. Voor bewoningsresten uit het neolithicum, die in het dekzand worden verwacht, gold op basis van het bureauonderzoek een middelhoge verwachting. Voor resten uit de periode bronstijd tot en met de ijzertijd gold een onbekende verwachting. Het dekzandoppervlak is in het grootste deel van het plangebied intact aangetroffen. In de boringen zijn echter geen indicatoren aangetroffen die wijzen op een vindplaats uit deze perioden. Daarom kan de middel verwachting voor vindplaatsen uit de periode neolithicum tot en met de ijzertijd op laag worden gesteld.

De onbekende verwachting voor de periode bronstijd tot en met de ijzertijd kan op grond van de resultaten van het karterend booronderzoek op laag worden gesteld. Vanwege de veengroei in het plangebied blijft de lage verwachting voor nederzettingsresten uit de Romeinse tijd en de vroege middeleeuwen laag. Het booronderzoek geeft geen aanleiding om de lage verwachting voor nederzettingsresten uit de late middeleeuwen en nieuwe tijd bij te stellen.

Aanbeveling

Op grond van de resultaten van het onderzoek wordt voor het plangebied geen vervolgonderzoek geadviseerd.

Het aspect archeologie is hiermee voldoende onderzocht en levert geen belemmering op voor het voorliggende wijzigingsplan.

3.3.4 Externe Veiligheid

Risicobenadering externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving als gevolg van gebruik en opslag van gevaarlijke stoffen bij bedrijven, het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het water, het spoor en door buisleidingen. De risicobenadering externe veiligheid kent twee begrippen om het risiconiveau van transport en aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in relatie tot de omgeving aan te geven. Deze begrippen zijn het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon, die zich continu en onbeschermd op een bepaalde plaats in de omgeving van een transportroute of inrichting bevindt, overlijdt door een ongeval met het transport van gevaarlijke stoffen op die route of binnen die inrichting. Plaatsen met een gelijk risico kunnen door zogenaamde risicocontouren op een kaart worden weergegeven. Voor nieuwe situaties is voor kwetsbare objecten (bijvoorbeeld woningen) de grenswaarde voor het PR gesteld op een niveau van 10^{-6} /jr. Voor beperkt kwetsbare objecten (bijvoorbeeld bedrijven) is dit een richtwaarde. Het GR geeft aan wat de kans is op een ongeval met tien of meer dodelijke slachtoffers in de omgeving van de beschouwde transportroute of inrichting. Het aantal personen dat in de omgeving van de route of inrichting verblijft, bepaalt daardoor mede de hoogte van het GR.

Wet- en regelgeving

Externe veiligheid risicovolle bedrijven

Bij de beoordeling van de risico's voor de externe veiligheid worden de normen voor het PR en GR gehanteerd, zoals vastgelegd in het Besluit externe veiligheid voor inrichtingen (Bevi) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid voor inrichtingen (Revi). Bij de besluitvorming dient het bevoegd gezag een verandering van het GR te verantwoorden. Het gebied waarbinnen de verantwoordingsplicht van toepassing is voor categoriale inrichtingen (zoals LPG tankstations) is wettelijk vastgelegd in het Revi.



Transport van gevaarlijke stoffen

Voor het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het binnenwater is op 1 januari 2010 een circulaire gepubliceerd voor de risiconormering voor het vervoer van gevaarlijke stoffen (Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen). Deze Circulaire is in juli 2012 gewijzigd in verband met Basisnet Spoor en enige andere aanpassingen (Stc. 2012-14687, d.d. 20.07.2012). Voor de risico's als gevolg van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor of waterweg wordt in navolging van het Bevi gewerkt aan een Besluit externe veiligheid voor transportroutes. Met betrekking tot veiligheidsaspecten van transport over de weg, het water en het spoor, wordt momenteel beleid geformuleerd in het kader van het Basisnet Weg, Basisnet Water en Basisnet Spoor.

Externe veiligheid buisleidingen

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) in werking getreden. In dit besluit worden in lijn met het Bevi normen gesteld aan het PR en het GR voor buisleidingen.

Externe veiligheid hoogspanningskabels

In het advies met betrekking tot hoogspanningslijnen van de Staatsecretaris van VROM is aangegeven dat, zo veel als redelijkerwijs mogelijk is, vermeden dient te worden dat er nieuwe situaties ontstaan waarbij kinderen langdurig verblijven in het gebied rond bovengrondse hoogspanningslijnen waarbinnen het jaargemiddelde magneetveld hoger is dan 0,4 microtesla (μT), de magneetveldzone. Binnen deze 0,4 μT zone wordt geadviseerd geen nieuwe gevoelige bestemmingen (woningen, scholen, kinderopvangplaatsen) te realiseren.

Plangebied

Bovengenoemde aspecten inzake externe veiligheid zijn onderstaand geanalyseerd voor het plangebied. Daarbij dient in ogenschouw te worden genomen dat het perceel thans al de woonbestemming heeft en dat de toets aan externe veiligheid in het kader van het vigerende bestemmingsplan reeds is uitgevoerd.

In het plangebied is alleen het aspect transport van gevaarlijke stoffen over de weg relevant. Het plangebied is niet gelegen in de nabijheid van spoorwegen of waterwegen waarop transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Ook is het niet gelegen in de directe nabijheid van risicovolle inrichtingen, hogedrukgasleidingen met risicocontour of hoogspanningslijnen.

Transport van gevaarlijke stoffen:

Over de autosnelwegen A1 en A6 worden gevaarlijke stoffen vervoerd. Uit de milieueffectrapportage die is opgesteld in het kader van het Tracébesluit Weguitbreiding Schiphol-Amsterdam-Almere blijkt dat de 10^{-6} contour (PR) 0 is, oftewel binnen de weg zelf gelegen is. Het PR vormt daarmee geen belemmering voor het plan. Het te realiseren woonhuis is een kwetsbaar object op basis van artikel 1, lid 2 sub I. van het Bevi. In het kader van de milieueffectrapportage is ook het groepsrisico ter plaatse van de A1 en A6 onderzocht.

De conclusie aangaande het groepsrisico is dat de verlegging van de autosnelweg A1 juist een positieve invloed heeft op het groepsrisico. Dit komt door verschuiving van het tracé in zuidelijke richting ten opzichte van de kern Muiden. Nergens wordt de oriënterende waarde van het groepsrisico overschreden. Het groepsrisico neemt ook niet toe als gevolg van onderhavig uitwerkingsplan, omdat de woning al formeel bestond ten tijde van het onderzoek.

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het voorliggende uitwerkingsplan.



3.3.5 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is een wijziging van de Wet milieubeheer (Wm) van kracht geworden. In hoofdstuk 5 is titel 2 luchtkwaliteitseisen ingevoegd (ook 'Wet luchtkwaliteit' genoemd). Gelijktijdig zijn de volgende besluiten en regelingen van kracht geworden:

- Besluit gevoelige bestemmingen;
- Besluit 'Niet in betekenende mate' (NIBM);
- Regeling 'Niet in betekenende mate' (NIBM);

Deze nieuwe wet- en regelgeving omvat maatregelen om de uitstoot van schadelijke stoffen te beperken en te voorkomen dat mensen langdurig worden blootgesteld aan verontreiniging.

Bestaande situatie luchtkwaliteit plangebied

Uit de jaarrapportage luchtkwaliteit blijkt dat ter plaatse van het plangebied op dit moment geen sprake is van overschrijdingen van de grenswaarden.

Besluit gevoelige bestemmingen

Conform artikel 5.16a van de 'Wet luchtkwaliteit' kunnen bij Algemene Maatregel van Bestuur nog nadere regels worden gesteld om te voorkomen dat bij een (dreigende) overschrijding van één of meerdere grenswaarde(n) projecten doorgang vinden die er toe leiden dat het aantal blootgestelden met een verhoogde gevoeligheid toeneemt. Dit Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) van 15 januari 2009 (in werking met ingang van 16 januari 2009) beperkt de mogelijkheden om ruimtelijke ontwikkelingen uit te voeren in overschrijdingssituaties voor zogenaamde 'gevoelige bestemmingen'. Tot die gevoelige bestemmingen worden scholen, kinderopvang en bejaarden-, verpleeg- of verzorgingshuizen gerekend.

Woningen zijn niet aangewezen als gevoelige bestemming; het besluit gevoelige bestemmingen is op dit plan derhalve niet van toepassing.

Niet in betekenende mate (NIBM)

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. 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. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Concreet houdt dit in dat bijvoorbeeld ontwikkelingen kleiner dan of gelijk aan 1.500 woningen bij minimaal één ontsluitingsweg en 3.000 woningen bij minimaal twee ontsluitingswegen niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit.

Het voorliggende wijzigingsplan voorziet in het planologisch vastleggen van een gewijzigd bouwvlak behorende bij een vigerende woonbestemming. Er is geen sprake van toename van het aantal woningen, waardoor ook geen sprake kan zijn van een eventuele verslechtering van luchtkwaliteit. Het aspect luchtkwaliteit levert derhalve geen belemmering op voor het voorliggende wijzigingsplan.

3.3.6 Water

Beleid Hoogheemraadschap

Het plangebied valt voor wat betreft wateraangelegenheden onder het beheergebied van het Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV). Waternet zorgt namens AGV voor schoon oppervlaktewater, veilige dijken en het waterpeil in sloten en vaarten. Het beleid van AGV is verwoord in het waterbeheerplan 2010-2015 en andere beleidsnota's.



Om deze doelen te kunnen realiseren beschikken de water- en hoogheemraadschappen over een eigen verordening, die van oudsher de Keur heet. De Keur kent "verboden" en "geboden" voor de manier van inrichten, gebruik en onderhoud van waterkeringen, oevers en wateren. Voor een deel van de verboden activiteiten uit de Keur kan onder voorwaarden vergunning worden verleend.

De legger voor wateren en daarin aanwezige kunstwerken bestaat uit leggerkaarten waarop staat wat de belangrijkste watergangen zijn en wie deze watergangen moet onderhouden en een leggerboek waarin per watergang het dwarsprofiel is aangegeven. De legger voor waterkeringen en de daartoe behorende waterkerende kunstwerken bestaat uit leggerboeken. Daarin wordt inzicht gegeven in de richting, vorm afmeting en constructie van waterkeringen; onderhoudsplichtigen en onderhoudsverplichtingen worden erin vastgelegd. De legger is een belangrijk hulpmiddel bij goed waterbeheer.

Plangebied: beschermingszone waterkering

Het plangebied is deels gelegen in de beschermingszone van de secundaire waterkering (conform de Keurkaart) van de Naardertrekvaart. Volgens de Keur is de Naardertrekvaart een boezemwatergang en de bijbehorende dijk een secundaire waterkering. De beschermingszone van deze waterkering is opgenomen als dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' op de verbeelding behorende bij dit wijzigingsplan. Deze is tevens voorzien van een juridische regeling. Er kan alleen gebouwd worden na ontvangst van een watervergunning van de waterbeheerder. De initiatiefnemer heeft de benodigde vergunning aangevraagd.

Plangebied: afkoppeling hemelwater/bebouwing

Het Hoogheemraadschap hanteert het beleid dat bij het aanbrengen van meer dan 1.000 m² verharding in stedelijk gebied of meer dan 5.000 m² verharding in landelijk gebied 10% van de verhardingsoppervlakte gecompenseerd moet worden in de vorm van oppervlaktewater voor waterberging. Door compensatie wordt voorkomen dat grote peilstijgingen optreden door afstromend hemelwater.

Ten behoeve van dit plan wordt van de huidige 905 m² bebouwing 802 m² gesloopt. Daarnaast wordt een aanzienlijk oppervlak aan verharding geamoveerd. Het nieuw bouwplan omvat circa 300 m² (in de nieuwe situatie is derhalve 403 m² bebouwd), waardoor de netto afname van bebouwing ten opzichte van de huidige situatie circa 500 m² bedraagt (exclusief te verwijderen verhardingen). Er is daardoor in het kader van de realisering van dit plan geen sprake van een compensatieverplichting ten aanzien van waterberging.

Bij de uitwerking van het bouwplan zal wel, waar mogelijk, zoveel mogelijk toepassing worden gegeven aan de principes van duurzaam bouwen, waaronder ook duurzaam waterbeheer.

3.3.7 Flora en fauna

Zorg voor alle inheemse planten- en diersoorten en voor de natuurlijke rijkdommen van gebieden wordt gegarandeerd door de naleving van de wet- en regelgeving ten aanzien van natuur en milieu. De instrumenten die deze bescherming mogelijk maken zijn op Europees niveau vertaald in Natura 2000. De Europese Habitatrichtlijn en de Europese Vogelrichtlijn zijn in Natura 2000 opgenomen. De Europese wetgevingen zijn in Nederland vertaald in de Flora- en faunawet voor de soortbescherming en in de gewijzigde Natuurbeschermingswet 1998 voor de gebiedsbescherming. Door voorafgaand aan een ruimtelijke ontwikkeling rekening te houden met het eventueel voorkomen van beschermde en/of zeldzame planten- en diersoorten kan effectief worden omgegaan met de aanwezigheid van een beschermde soort. De mogelijke effecten van ruimtelijke ingrepen zullen getoetst moeten worden aan natuurwet- en regelgeving. Het gaat in dit geval om beschermde natuurgebieden (Beschermd Natuurmonument/Natuurbeschermingswet 1998, Ecologische Hoofdstructuur en Provinciale Ontwikkelingszone Groen) en beschermde soorten en hun leefgebieden (Flora- en faunawet).



Gebiedsbescherming (Natura 2000)

Op circa 150 meter (gescheiden door de A1) van het plangebied ligt het Natura 2000-gebied 'Naardermeer'. Het Naardermeer is een natuurlijk meer dat vermoedelijk al ontstaan is aan het eind van de voorlaatste IJstijd. Daarna is de vorming van dit meer beïnvloed door veenriviertjes en overstromingen van de Vecht en mogelijk ook de Zuiderzee. Het is dus niet gevormd door het winnen van veen, zoals de andere Vechtplassen. Het stond via de Vecht in open verbinding met de Zuiderzee.

De waterhuishouding van het meer wordt gevoed door neerslag en kwelwater uit het Gooi. Het is het oudste Nederlandse natuurreserveaat, waarin, naast watervegetaties en verlandingszones, ook zich natuurlijk en vrijwel ongestoord ontwikkelende broekbossen voorkomen. Sinds 1984 worden maatregelen genomen om het inlaatwater te zuiveren. Mede als gevolg hiervan hebben kranswiervegetaties zich hersteld. Recentelijk zijn vernattingsmaatregelen in de graslanden rondom het Naardermeer genomen, waardoor de waterhuishouding verbeterd is. In de wateren met weinig golfslag groeien drijvende waterplanten al dan niet verankerd in de waterbodem. Deze begroeiingen bestaan in het gebied grotendeels uit grote fonteinkruiden. In de kleinere watergangen komen met kleine oppervlakte krabbescheerbegroeiingen voor. Bij verdergaande successie gaan de veenmosrietlanden en trilvenen over in drogere en zuurdere vegetatietypen die behoren tot moerasheide of veenbos. Een aanzienlijk deel van het gebied bestaat uit deze vegetatietypen. In het Laegieskampje, aan de zuidrand van het gebied, komt blauwgrasland voor.

Voor het gebied zijn de volgende algemene doelen gesteld:

- behoud van de bijdrage van het Natura 2000-gebied aan de biologische diversiteit en aan de gunstige staat van instandhouding van natuurlijke habitats en soorten binnen de Europese Unie;
- behoud van de bijdrage van het Natura 2000-gebied aan de ecologische samenhang van het Natura 2000 netwerk zowel binnen Nederland als binnen de Europese Unie;
- behoud en waar nodig herstel van de ruimtelijke samenhang met de omgeving ten behoeve van de duurzame instandhouding van de in Nederland voorkomende natuurlijke habitats en soorten;
- behoud en waar nodig herstel van de natuurlijke kenmerken en van de samenhang van de ecologische structuur en functies van het gehele gebied voor alle habitattypen en soorten waarvoor instandhoudingsdoelen zijn geformuleerd;
- behoud of herstel van gebiedsspecifieke ecologische vereisten voor de duurzame instandhouding van de habitattypen en soorten waarvoor instandhoudingsdoelen zijn geformuleerd.

In het onderzoek 'Flora- en faunarapportage dier-, tuin- en ruitersport De Boer' (d.d. 11.08.2011, rapportnummer 100280_01) dat is uitgevoerd in het kader van de toets van de beoogde ontwikkelingen in het bestemmingsplan 'De Boer dier-, tuin- en ruitersportbedrijf' (het direct naast het plangebied van dit wijzigingsplan gelegen perceel) aan de mogelijke verstoring van waarden van het Natura 2000-gebied, is aangegeven welke habitattypen en soorten aangewezen zijn binnen het habitatrichtlijngebied en welke broedvogels zijn aangewezen binnen het Vogelrichtlijngebied. Op basis van de verstoringindicatoren van het ministerie van EL&I en de toekomstige werkzaamheden en situatie in het plangebied van het dier-, tuin- en ruitersportbedrijf is bepaald of sprake is van negatieve effecten op aangewezen habitats, soorten en broedvogels. Algehele conclusie van het onderzoek is dat met wat betreft dat bestemmingsplan significante negatieve effecten op instandhoudingsdoelstellingen van aangewezen habitats, soorten en broedvogels niet verwacht worden.

Gelet op:

- de ligging van het voorliggend wijzigingsplan direct naast het perceel waar bovengenoemd onderzoek is uitgevoerd;



- de aanzienlijk beperktere invloed en uitstraling van de te realiseren woning binnen het voorliggende plangebied ten opzichte van het inmiddels gerealiseerde dier-, tuin- en ruitersportcentrum;
- de iets grotere afstand van het voorliggende plangebied tot het natuurgebied 'Naardermeer'; het definitief beëindigen van bedrijfsmatige activiteiten in het plangebied, en
- het gegeven dat reeds een formele planologisch-juridische woonbestemming van kracht is voor dit plangebied waarvoor destijds al een planologische afweging heeft plaatsgevonden,

mag worden geconcludeerd dat de conclusies van het onderzoek Natura 2000-gebied kunnen worden geëxtrapoleerd naar dit plangebied. De ontwikkelingen die in het plangebied worden vastgelegd leiden derhalve niet tot verstoring en/of vernietiging van waarden in het natuurgebied 'Naardermeer'.

Ligging nabij EHS

Het Naardermeer maakt deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Delen van de EHS binnen het Naardermeer zijn aangewezen als hoog-/laagveenbos. Veenbos is bos op natte standplaatsen met venige bodem waarop soorten dominant zijn als Zwarte els, Zachte berk en Grauwe wilg. Water speelt in dergelijke bossen een grote rol en bepaalt voor een groot deel de begroeiing. Vaak zijn het bossen die zijn ontstaan na het stopzetten van maaibeheer van rietlanden. Typische moerasplanten als moerasvaren zijn kenmerkend voor veenbos.

Gelet op de ligging van het plangebied buiten de grenzen van de EHS zijn directe effecten op de EHS uit te sluiten. Met de toekomstige plannen wordt geen grondwateronttrekking, wat een verdrogend effect zou kunnen hebben op de veenbossen in het Naardermeer, mogelijk gemaakt. Overige indirecte versturende effecten (geluid, licht en trillingen) op de EHS worden niet verwacht gezien de tussenliggende, reeds versturende elementen (verlichtte snelweg A1). Met de toekomstige plannen zijn zowel directe als indirecte effecten op de EHS niet te verwachten.

Soortenbescherming (Flora en fauna)

Op dit moment zijn in het plangebied twee grote leegstaande voormalige bedrijfsgebouwen gelegen. In één van deze gebouwen heeft onlangs asbestsanering plaatsgevonden, waarbij het gehele dak is verwijderd. Er is daardoor geen sprake meer van dakoverstekken die een mogelijke vestigingsplaats zouden zijn voor beschermde soorten als bijvoorbeeld vleermuizen. Het tweede grote bedrijfsgebouw bestaat uit meerdere gekoppelde units die niet toegankelijk zijn voor vleermuizen of andere soorten. Dit gebouw is uitgevoerd met een plat dak en kent geen dakoverstekken of andere vestigingsmogelijkheden voor diersoorten. Het uitvoeren van een ecologische quickscan wordt om deze redenen niet noodzakelijk meer geacht.



4 Planopzet

4.1 Algemeen

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) worden door middel van de op de verbeelding aangegeven bestemmingen en daarop betrekking hebbende regels de in het plan begrepen gronden voor bepaalde doeleinden aangewezen. Daarbij worden regels gegeven voor het bouwen van bouwwerken en voor het gebruik van de bouwwerken en onbebouwde gronden.

Onderhavig wijzigingsplan bestaat formeel uit een verbeelding en regels. Voor de verbeelding is uitgegaan van de op de verbeelding van het moederplan (zoals aangegeven is dat het bestemmingsplan 'Landelijk gebied' van de gemeente Muiden) aangegeven bestemming waarbij het bouwvlak is veranderd. De invulling van de regels is beperkt tot een verwijzing naar de regels van het moederplan waarbij geldt dat de bepalingen van dit moederplan van overeenkomstige toepassing zijn. Op de verbeelding is het nieuwe bouwvlak opgenomen.

4.2 Opzet van de regels

In de regels is, zoals aangegeven, alleen een verwijzing opgenomen naar het moederplan. De regels bestaan uit drie hoofdstukken: begrippen (H1), Algemene regels (H2) en Overgangs- en slotregels (H3). In artikel 2 is de verwijzing naar het moederplan opgenomen. In de digitale versie is het mogelijk in dit artikel door te klikken naar de regels van het moederplan.



5 Economische uitvoerbaarheid

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is in artikel 6.2.1 een opsomming gegeven van de bouwplannen die worden beschouwd als een bouwplan in de zin van 6.12 Wro waarvoor en exploitatieplan dient te worden vastgesteld indien het kostenverhaal niet anderszins is geregeld (dat wil zeggen indien met geen anterieure privaatrechtelijke overeenkomst heeft kunnen sluiten met de ontwikkelende partij). In deze lijst is onder 6.2.1 sub a. aangegeven dat 'de bouw van een of meer woningen' wordt gezien als een bouwplan.

In het kader van het voorliggende plan zal een anterieure overeenkomst worden gesloten met de initiatiefnemer, die gelijktijdig met het wijzigingsplan wordt vastgesteld. In deze anterieure overeenkomst zullen de door het gemeentelijk apparaat gemaakte kosten voor dit plan, inclusief legeskosten worden verhaald.



6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1 Zienswijzen ex art. 3.9a Wro

Conform het bepaalde in artikel 3.9 a Wro is op de procedure van een wijzigingsplan afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing. Dit houdt in dat het ontwerp van het wijzigingsplan gedurende zes weken ter inzage ligt, gedurende welke termijn belanghebbenden hun zienswijze kunnen indienen.

Het ontwerp van het wijzigingsplan heeft ter inzage gelegen van 29 mei 2015 tot en met 9 juli 2015. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen ingediend.

