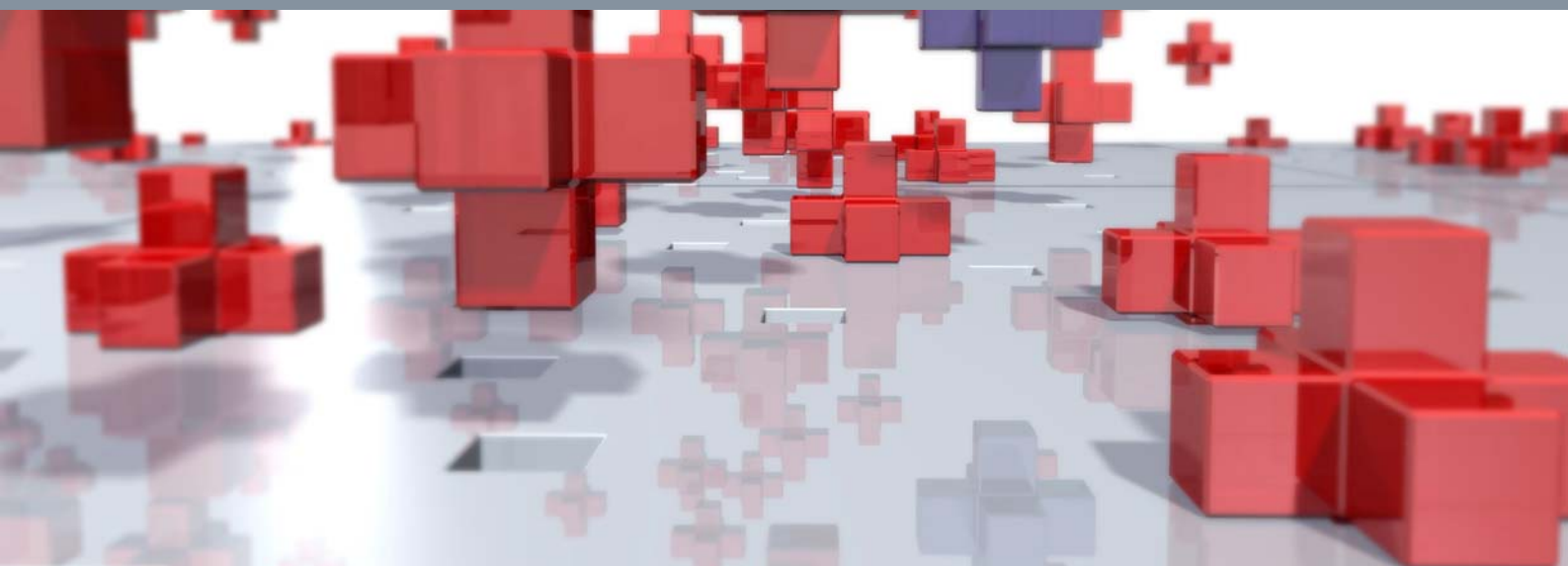


Ruimtelijke onderbouwing De Roo Barns

Gemeente Weesp



Ruimtelijke onderbouwing De Roo Barns

Gemeente Weesp

Rapportnummer:	211x05294.066555_3_3
Datum:	23 augustus 2011
Opdrachtgever	Ellen Sander van Sander Architecten namens de heer De Roo
Contactpersoon opdrachtgever:	De heer ing. J. van der Schaaf
Projectteam BRO:	Janneke van de Vorstenbosch
Trefwoorden:	Wabo, afwijking bestemmingsplan, ruimtelijke onderbouwing
Bron foto kaft:	BRO Abstract 3
Beknopte inhoud:	Ruimtelijke onderbouwing voor de bouw van een woonhuis met paardenstal aan de Keverdijk 9 te Weesp

BRO
Hoofdvestiging
Postbus 4
5280 AA Boxtel
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
F +31 (0)411 850 401

Inhoudsopgave	pagina
SAMENVATTING EN ADVIES	3
1. INLEIDING	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Omgevingsvergunning	5
1.3 Leeswijzer	6
2. PROJECTLOCATIE	7
2.1 Begrenzing Projectgebied	7
2.2 Bestaande situatie	8
2.3 Omgeving Projectgebied	11
3. PROJECTBESCHRIJVING	13
3.1 Nieuwe situatie	13
3.2 Bebouwing	14
3.3 Inrichting van het perceel	15
3.4 Verkeer en Parkeren	16
4. BELEIDSKADER	17
4.1 Inleiding	17
4.2 Vigerend bestemmingsplan	17
4.3 Rijksbeleid	19
4.4 Provinciaal beleid	21
4.5 Gemeentelijk beleid	22
5. MILIEU & WAARDEN	25
5.1 Inleiding	25
5.2 MER	25
5.2.1 Inleiding	25
5.2.2 Besluit milieueffectrapportage	25
5.2.3 Milieugevolgen	28
5.2.4 Conclusie	28
5.3 Bodem	28
5.3.1 Beleid en Regelgeving	28

5.3.2 Onderzoek	28
5.3.3 Conclusie	29
5.4 Water	29
5.4.1 Beleid en regelgeving	29
5.4.2 Onderzoek	29
5.4.3 Conclusie	30
5.5 Akoestiek	31
5.5.1 Beleid en regelgeving	31
5.5.2 Onderzoek	31
5.5.3 Conclusie	32
5.6 Natuur en Ecologie	32
5.6.1 Wetgeving en beleid	32
5.6.2 Aanwezigheid natuur- en ecologische waarden	33
5.6.3 Soortenbescherming	34
5.6.4 Conclusie	36
5.7 Archeologie	37
5.7.1 Beleid en regelgeving	37
5.7.2 Conclusie	37
5.8 Luchtkwaliteit	38
5.8.1 Beleid en regelgeving	38
Wet Milieubeheer	38
5.8.2 Conclusie	38
5.9 Externe veiligheid	39
5.9.1 Beleid en regelgeving	39
5.9.2 Onderzoek	39
5.9.3 Conclusie	40
 6. UITVOERBAARHEID	 41
6.1 De procedure	41
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	41
6.2.1 Wettelijk vooroverleg	41
6.2.2 Inspraak	42
6.3 Economische uitvoerbaarheid	42
6.3.1 Kostenverhaal	42

SAMENVATTING EN ADVIES

De heer De Roo is voornemens om bestaande bebouwing aan de Keverdijk 9 te Weesp te slopen en daarvoor in de plaats een nieuwe woning met opstallen (ten behoeve van het hobbymatig houden van paarden) te realiseren.

Op basis van actueel ruimtelijk beleid wordt geconcludeerd dat de opstallen voor de paarden niet gerealiseerd kunnen worden binnen dit beleid. Om de ontwikkeling van het bouwplan planologisch mogelijk te maken, zal een Wabo-procedure gevolgd worden, waarbij een omgevingsvergunning wordt afgegeven voor de afwijking van het bestemmingsplan.

De nieuwbouw past qua verkaveling en architectuur binnen de bestaande situatie. Eveneens past de ontwikkeling binnen een landelijk en agrarisch gebied, gezien vanuit verkaveling, architectuur en gebruik. Ook past de ontwikkeling binnen de uitgangspunten van het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Vanuit een goede ruimtelijke ordening en vanuit milieukundige overwegingen is het initiatief met inachtneming van enkele voorwaarden eveneens passend op de nu voorgestelde locatie.

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

De heer De Roo is voornemens om bestaande bebouwing aan de Keverdijk 9 te Weesp te slopen en daarvoor in de plaats een nieuwe woning met stallen te realiseren.

De beoogde nieuwbouw wijkt af van de regels uit het geldende bestemmingsplan 'Landelijk Gebied ten Oosten van de Vecht' van de gemeente Weesp.

Om de ontwikkeling van het bouwplan planologisch mogelijk te maken, zal een Wabo-procedure moeten worden doorlopen, waarna de zogenaamde omgevingsvergunning wordt verleend. Om deze vergunning te kunnen verlenen, moet aangetoond worden dat de afwijking van het bestemmingsplan uit ruimtelijk en milieukundig oogpunt verantwoord is. Hiervoor dient een ruimtelijke onderbouwing te worden opgesteld. Onderhavige rapportage vormt deze ruimtelijke onderbouwing.

1.2 Omgevingsvergunning

Met het in werking treden van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) per 1 oktober 2010 is de mogelijkheid om een projectbesluit te nemen onderdeel geworden van de omgevingsvergunning. Een omgevingsvergunning bestaat uit een bouwplan, een omgevingsvergunningsaanvraag en een ruimtelijke onderbouwing.

De ruimtelijke onderbouwing

De ruimtelijke onderbouwing ligt ten grondslag aan de verandering van de bestemming daar waar deze afwijkt van de gewenste situatie. In deze ruimtelijke onderbouwing wordt gemotiveerd waarom het initiatief, ondanks dat het niet past binnen het vigerende bestemmingsplan, ruimtelijk en functioneel gezien wel acceptabel is. Er wordt onder andere ingegaan op vigerend beleid, stedenbouwkundig-landschappelijke aspecten en programmatische aspecten. Daarnaast worden de uitkomsten uit de milieuonderzoeken meegenomen in de ruimtelijke onderbouwing. In onderstaande figuur is het traject opgenomen wat doorlopen dient te worden voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning.



Figuur 1: Uitgebreide Wabo procedure

1.3 Leeswijzer

Deze rapportage behandelt eerst de bestaande situatie in het projectgebied. Hoofdstuk 3 gaat in op het project waarvoor een omgevingsvergunning moet worden aangevraagd. In hoofdstuk 4 wordt het project getoetst aan het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Het vigerende bestemmingsplan komt ook in dit hoofdstuk aan bod. In hoofdstuk 5 volgen de onderzoeken die zijn verricht ten behoeve van de geplande ontwikkeling. Hoofdstuk 6 omvat een motivering van het project c.q. een integrale afweging.

2.2 Bestaande situatie

Op het perceel staat in de huidige situatie 717 m² aan bebouwing, bestaande uit onder andere een voormalige boerderij die later gesplitst is, waardoor op het perceel met huisnummer 9 en het perceel met huisnummer 10 veel bijgebouwen aanwezig zijn.



Figuur 4: Huidige situatie op het perceel (met rood omkaderd)

Op het perceel met huisnummer 9 staat nu een zomerhuis dat onderdeel was van de boerderij op nummer 10. Het zomerhuis bestaat uit 2 woonlagen en een zadeldak met dakpannen. De diverse opstallen op het boerenerf bestaan uit schuren, een hooiruif, overkappingen, een guesthouse en een stenen stal, die her en der op het perceel zijn geplaatst. Deze opstallen verkeren in vervallen staat en het erf maakt hierdoor een erg rommelige indruk. Het is zeer gewenst om de bebouwing een kwaliteitsslag te laten ondergaan.

Rond de bebouwing is veel open ruimte aanwezig. Aan de voorzijde van de woning ligt een paardenbak. Verder zijn er siertuintjes, een groentetuin, een gazon en verspreid staan bomen en hagen. Het erfterrein bestaat in de huidige situatie overwegend uit halfverharding in vorm van grind.



Figuur 5: Zomerhuis (rechterzijde) en de stenen stal (linkerzijde) in de huidige situatie



Figuur 6: Huidige situatie opstallen op de projectlocatie 1/2



Figuur 7: Huidige situatie opstallen op de projectlocatie 2/2



Figuur 8: Verrommeling op de projectlocatie 1/3



Figuur 9: Verrommeling op de projectlocatie 2/3



Figuur 10: Verrommeling op de projectlocatie 3/3

2.3 Omgeving Projectgebied

De projectlocatie ligt aan de westzijde van de Keverdijk. Over de Keverdijk loopt een smalle verharde weg, welke ook de Keverdijk wordt genoemd.



Figuur 11: Keverdijk met zicht op de huidige bebouwing op het perceel

De locatie grenst aan een perceel met eveneens een woonhuis/boerderij. In de directe omgeving zijn verspreid nog enkele woonlocaties/boerderijen aanwezig langs de westzijde van deze dijk.



Figuur 12: Woning op het naastgelegen perceel linkerzijde

Zowel naar het oosten als naar het westen van de locatie is verder geen bebouwing aanwezig. Dit deel bestaat uit uitgestrekt weide- en graslandgebied, aan de oostzijde overgaand in het moerasgebied van het Naardermeer. Er lopen vele kleine pol-

dersloten door dit gebied en er zijn enkele bredere waterlopen in de directe omgeving van de projectlocatie.

Het stedelijk gebied van het stadje Weesp ligt op circa 2,5 kilometer afstand aan de westzijde van de Vecht. Ten oosten van het projectgebied (aan de voet van de Keverdijk) en ten noorden van het projectgebied bevindt zich oppervlaktewater, zijnde slootjes.



Figuur 13: Ligging projectlocatie ten opzichte van het Naardermeer, de kern van Weesp en de rivier de Vecht

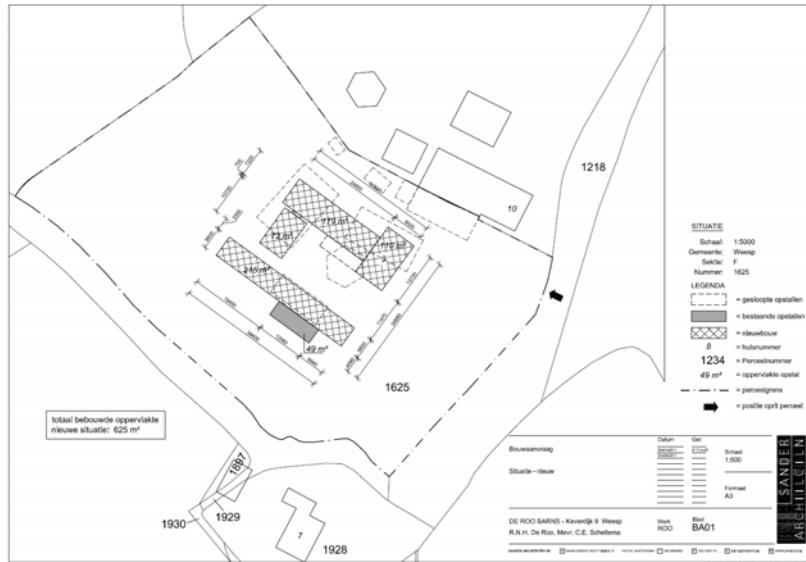
Op circa 450 meter afstand, eveneens in zuidwestelijke richting, loopt de rivier de Vecht. Ten zuidenwesten van de planlocatie loopt op circa 250 meter afstand de spoorlijn traject 372 (Amsterdam – Hilversum) en er bevinden zich hoogspanningsmasten.



Figuur 14: Omgeving projectlocatie met zicht op spoorlijn en de hoogspanningsmasten

3. PROJECTBESCHRIJVING

3.1 Nieuwe situatie



Figuur 15: Bebouwing in de nieuwe situatie

In de nieuwe situatie zullen de aanwezige opstallen, met uitzondering van het guesthouse van 49 m², worden gesloopt en worden vervangen door nieuwbouw. Hierdoor zal het totaal bebouwd oppervlak globaal hetzelfde blijven (huidig bebouwd: circa 717 m²; nieuw te bouwen: circa 576 m²).

Het guesthouse wordt in gebruik genomen als zadelkamer en atelier. In plaats van her en der verspreide bebouwing, zal het nieuwe oppervlak maar 1 bijgebouw bevatten. Op deze manier vormt de bebouwing een mooi en rustig geheel wat zeer ten goede komt aan de natuurlijke en landschappelijke waarde van het gebied.

Ook zal de bestaande paardenbak geheel worden uitgevoerd volgens de gemeentelijke regelgeving¹ op dit punt en worden verplaatst van de voorzijde naar de achterzijde van de woning.

Het aangrenzende weiland van 1,8 hectare op het perceel met kavelnummer 425 behoort ook tot het plan. Dit perceel zal als weiland in gebruik worden genomen en met behulp van de nodige werktuigen onderhouden worden.

¹ Beleidsnotitie aanleg paardenbakken van de gemeente Weesp

3.2 Bebouwing

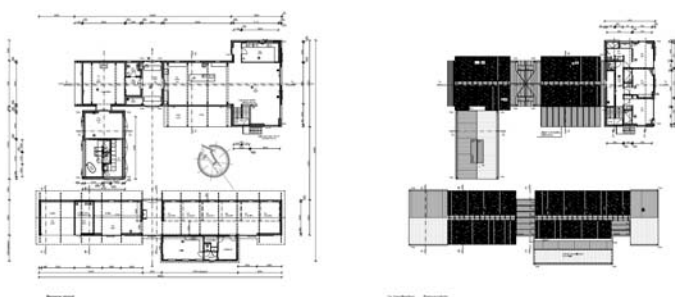
De bebouwing, bestaande uit een vrijstaand woonhuis met een paardenstal, zal meer centraal op het perceel worden geplaatst. Er zijn geen plannen om de buitenruimte grootschalig te veranderen.

De nieuwe bebouwing zal op enkele delen hoger zijn dan de bestaande bebouwing (nokhoogte tot 8,50 meter (twee woonlagen), waar de bestaande bebouwing tot maximaal 6 meter reikt). De nieuwe bebouwing voldoet qua bouwhoogte geheel aan de regels van het bestemmingsplan.



Figuur 16: Aanzicht en doorsnede bouwplan

Zoals op bovenstaande figuur is te zien, zal het nieuwe woonhuis qua uitstraling het voorkomen hebben van een schuur of grote stal en zo visueel een onlosmakelijk onderdeel uitmaken van de nieuwe schuren en stallen met daadwerkelijk een functie voor opslag of stalruimte van paarden. Het dak zal worden uitgevoerd in de vorm van een zadeldak met riet en houten delen.



Figuur 17: Functie-indeling nieuwbouw

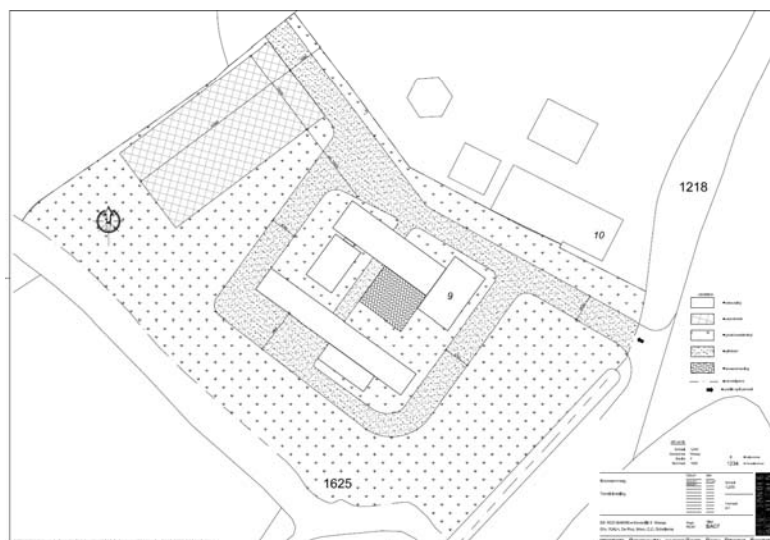
Bovenstaand figuur laat zien dat de stal ruimte biedt aan maximaal 6 paarden. De paardenboxen hebben een oppervlakte van 9 m². Deze afmeting voldoet aan de wettelijke standaardafmeting voor nieuw- en verbouw van stallen.

Om de paarden en het weiland te kunnen onderhouden, zullen ruimtes moeten worden ingericht voor hooiopslag, opslag voor machines en opslag van zadels en tuig. Deze spullen moeten droog liggen, vandaar dat naast de stallen ook bergruimtes worden ingericht als zadelkamer, hooiruimte en machineopslagruimte. Deze opslagruimtes worden niet volledig omsloten met wanden, zodat het open karakter van het landschap behouden blijft en daarmee de natuurlijke en landschappelijke waarden van het gebied niet aangetast wordt. Er wordt ook geen buitenopslag gerealiseerd. De geplande atelierruimte zal als schilder- en boetseerruimte (hobbymatig) dienst doen.

Omdat het project volledig gericht is op duurzaam energieverbruik, wordt in de stalruimte een zogenaamde 'technische ruimte' ingericht voor het opstellen van een warmtepomp en dergelijke hulpmiddelen die gebruikt worden om de ruimtes van duurzame energie te kunnen voorzien.

3.3 Inrichting van het perceel

Op het perceel zal rondom de nieuwe bebouwing veel groen worden aangelegd. Door het groen loopt een grindpad dat een weg baant rondom de bebouwing en naar achter de bebouwing gelegen paardenbak. Deze paardenbak wordt geheel volgens de gemeentelijke regelgeving aangelegd en verplaatst naar het achtererf. Op het binnenerf (tussen de bebouwing) zal een klein gedeelte direct achter het woonhuis worden bestraat met klinkers.



Figuur 18: Inrichting terrein in de nieuwe situatie

3.4 Verkeer en Parkeren

De nieuwbouw zal in gebruik worden genomen als woonfunctie. En de stallen worden gebruikt voor de stalling van eigen privé-paarden voor hobbymatig gebruik. De nieuwvestiging van de woonruimte met paardenstal zal geen verkeersaantrekkende werking hebben, anders dan vervoer van en naar de woning door de bewoners zelf. De woning zal via de Keverdijk in noordelijke richting worden ontsloten op de Rijksweg A1 en de A6 en in zuidelijke richting takt de Keverdijk aan op de 's Gravelandseweg, waarna via de Provinciale weg N236 (Gooilandseweg) de Rijksweg A9 en de A2 kunnen worden bereikt.

Parkeren

Er zal op eigen terrein worden geparkeerd.

In de bijzondere bepalingen behorend bij het bestemmingsplan staat in artikel 27 dat de voormalige bedrijfsbebouwing kan worden gewijzigd in een bestemming voor woondoeleinden en hobbymatig uitoefenen van agrarische activiteiten.

De bouw van een woonboerderij met paardenstal valt onder het zogenaamd hobbymatig uitoefenen van agrarische activiteiten en past dus binnen deze bijzondere bepaling.

Strijdigheid

De strijdigheid met het beleid van de gemeente Weesp is gelegen in het feit dat het actuele beleid voor het landelijk gebied is verwoord in het bestemmingsplan 'Landelijk gebied ten Westen van de Vecht'. Dit beleid zal ook gaan gelden voor de projectlocatie zodra het bestemmingsplan 'Landelijk gebied ten Oosten van de Vecht' zal worden vastgesteld. De strijdigheid zit hem in de bepaling dat er circa 250 m² aan opstallen wordt gerealiseerd ten behoeve van het hobbymatig houden van paarden. In het bestemmingsplan 'Landelijk gebied ten Westen van de Vecht' is namelijk opgenomen dat er maximaal 100 m² aan vernieuwbouw mag plaats vinden. Dit betekent dat er circa 150 m² meer oppervlakte aan vernieuwbouw wordt gerealiseerd dan is toegestaan.

Motivatie tot afwijking strijdigheid

In de regels van het bestemmingsplan 'Landelijk gebied ten Westen van de Vecht' is opgenomen dat er gebouwen ten behoeve van niet-agrarische nevenactiviteiten, waaronder wordt verstaan kleinschalige bedrijvigheid, zorgfuncties en paardenpensions en kleinschalige dag- en verblijfsrecreatie, kunnen worden gerealiseerd tot ten hoogste 500 m².

De strijdigheid is hem dus gelegen in het feit dat er sprake is van 150 m² extra opstallen ten opzichte van de toegestane 100 m². De opstallen worden echter in gebruik genomen voor een functie (het hobbymatig houden van paarden) welke vergelijkbaar is met een niet-agrarische nevenactiviteit (vergelijk met een paardenpension). In die vergelijking kan worden vastgesteld dat een totaliteit van 250 m² aan opstallen ten behoeve van paarden substantieel minder is dan de 500 m² die aan agrariërs wordt toegestaan. Hiermee kan gesteld worden dat vanuit functioneel en ruimtelijk (massa) de opstallen goed inpasbaar zijn op deze locatie en daarmee is de ontwikkeling ruimtelijk aanvaardbaar.

Daarnaast wordt vastgesteld dat met de sloop en vernieuwbouw op het perceel er sprake is van een kwaliteitsimpuls. Dit is gelegen in het feit dat de huidige bebouwing aan vervanging toe is (zie hiervoor onder andere de foto's op pagina 9 en 10) maar ook omdat met de nieuwbouw de uitstraling van het perceel nog steeds agrarisch is, en dat er nadrukkelijk geen sprake is van een eenvoudige burgerwoning in het buitengebied.

4.3 Rijksbeleid

Nota Ruimte (2004)

In de Nota Ruimte is het nationaal ruimtelijk beleid vastgelegd tot 2020. Bovendien bevat het een doorkijk op de langere termijn, namelijk de periode 2020-2030. De Nota Ruimte vervangt de ruimtelijk relevante rijksnota's c.q. de planologische kernbeslissingen (PKB's) behorende bij de Vierde nota over de ruimtelijke ordening Extra (en de Actualisering daarvan in de Vinac) en het Structuurschema Groene Ruimte.

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimteveragende functies op het relatief beperkte oppervlak van Nederland. Meer specifiek richt het kabinet zich hierbij op vier algemene doelen: versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden, en borging van de veiligheid.

Met de Nota Ruimte heeft het kabinet gekozen voor een dynamisch, op ontwikkeling gericht ruimtelijk beleid. Het accent verschuift daarmee van het stellen van beperkingen naar het stimuleren van ontwikkelingen. Er wordt meer nadruk gelegd op "ontwikkelingsplanologie" en minder op "toelatingsplanologie". Daarnaast is het landelijke beleid gericht op het bundelen van verstedelijking en economische activiteiten. Steden en dorpen kunnen door bundeling van verstedelijking of economische activiteiten eenvoudiger worden ontsloten en ondersteunen een optimale benutting van de infrastructuur. Tevens maakt bundeling het mogelijk om functies bij elkaar te brengen waardoor het draagvlak voor voorzieningen ondersteund wordt en arbeid, zorgtaken en ontspanning beter te combineren zijn. Bij bundeling dient te worden aangesloten op bestaande ruimtelijke structuren.

Het bouwplan van een villa met stallen aan de Keverdijk in Weesp is geprojecteerd op een perceel waarin de huidige situatie ook een woning met stallen staat. Er blijft als zodanig sprake van bundeling van verstedelijking en economische activiteiten. Het bouwplan sluit aan op de bestaande ruimtelijke structuur en is daarmee in overeenstemming met de Nota Ruimte.

Realisatieparagraaf Nationaal ruimtelijk beleid (2008)

In juni 2008 heeft het kabinet de Realisatieparagraaf Nationaal ruimtelijk beleid vastgesteld. Deze paragraaf geeft inzicht in welke nationale belangen het kabinet heeft gedefinieerd en op welke wijze het rijk deze wil verwezenlijken. In het bijzonder welke belangen zullen worden gewaarborgd in de AMvB Ruimte. De Realisatieparagraaf krijgt de status van structuurvisie en wordt als het ware toegevoegd aan de Nota Ruimte en overige PKB's. In de Realisatieparagraaf zijn de volgende Nationale Ruimtelijke belangen uit de Nota Ruimte opgenomen: bundeling van verstedelij-

lijking en economische activiteiten, Ecologische hoofdstructuur en Nationale landschappen.

AMvB Ruimte (2009)

De nationale belangen die juridische doorwerking behoeven worden geborgd door het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening: de 'AMvB Ruimte'. Het doel van de AMvB Ruimte is dat de rijksbelangen veel directer doorwerken in gemeentelijke bestemmingsplannen. Dit moet leiden tot snellere besluitvorming en minder bestuurlijke drukte. Rijk en provincies bemoeien zich voortaan uitsluitend met wat daadwerkelijk van nationaal respectievelijk van provinciaal belang is. Ook moeten Rijk en provincies duidelijk maken of de borging van een belang gevolgen heeft voor ruimtelijke besluitvorming door gemeenten, bijvoorbeeld bij het opstellen van bestemmingsplannen.

De eerset tranche van de AMvB bevat, zoals in de Realisatieparagraaf, een beleidsneutrale omzetting van bestaande beleidskaders. De tweede tranche van de AMvB bevat de beleidskaders, waarvan bekend is dat deze als gevolg van de totstandkoming van voorgenomen structuurvisies zullen worden herijkt.

De eerste tranche bevat het raamwerk van de AMvB en o.a. de beleidskaders ten aanzien van negen onderwerpen ontleend aan de Nota Ruimte. Van belang voor onderhavige projectlocatie is het onderwerp bundeling van verstedelijking en economische activiteiten.

Het ontwerp AMvB Ruimte geeft over dit onderwerp onder andere aan dat bij provinciale verordening regels worden gesteld ten aanzien van de inhoud van of toelichting bij bestemmingsplannen die bewerkstelligen dat een bestemmingsplan alleen nieuwe bebouwing kan toestaan binnen het bestaand bebouwd gebied, aansluitend op bestaand bebouwd gebied of in nieuwe clusters van bebouwing daarbuiten. Onder nieuwe bebouwing wordt verstaan: het oprichten van gebouwen, anders dan het vervangen van gebouwen door gebouwen van gelijke aard, omvang en karakter.

In onderhavig geval gaat het om het vervangen van gebouwen door gebouwen van gelijke aard, omvang en karakter. Er is dan ook geen sprake van 'nieuwe bebouwing' waarvoor bij provinciale verordening regels kunnen worden gesteld.

4.4 Provinciaal beleid

Structuurvisie Noord-Holland 2040

De structuurvisie 'Kwaliteit door veelzijdigheid' is op 16 februari 2010 vastgesteld door Gedeputeerde Staten van Noord-Holland. In de structuurvisie geeft de provincie Noord-Holland aan op welke manier zij de ruimte in de provincie de komende dertig jaar wil benutten en ontwikkelen. De provincie zet vooral in op compacte en goed bereikbare steden, omringd door aantrekkelijk groen. De drie hoofdbelangen waarmee zij deze ruimtelijke ambitie wil realiseren zijn 'Klimaatbestendigheid, Ruimtelijke kwaliteit en Duurzaam ruimtegebruik'.

Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRVS)

Voor de doorwerking van het in de structuurvisie vastgelegde beleid staan de provincie –naast de bekende bestuurlijke middelen als subsidies, overleg, convenanten e.d.– diverse juridische instrumenten ter beschikking, zoals onder andere een provinciale ruimtelijke verordening.

De provinciale verordening is het aangewezen instrument als het gaat om algemene regels omtrent de inhoud van gemeentelijke bestemmingsplannen of projectbesluiten. Uiteraard moet altijd het provinciale belang de inzet van de verordening rechtvaardigen.

De PRVS zet in op zuinig en efficiënt ruimtegebruik. Wonen en werken worden geconcentreerd in een stedelijk kerngebied. Grootschalige landschappen worden behouden en versterkt. Weesp bevindt zich op de scheiding van stedelijk kerngebied en grootschalige waardevolle landschappen.

Het landelijk gebied wordt aangegeven op onderstaande kaart behorende bij de verordening.



Figuur 20: Kaart 1 Provinciale Ruimtelijke Verordening

Voor het landelijk gebied geldt een verstedelijkingsverbod. Dit houdt in dat geen nieuwe ontwikkelingen mogen plaatsvinden zonder ontheffing van de provincie.

Onderhavig plan wordt niet gezien als nieuwe ontwikkeling waarvoor door de provincie nadere regels kunnen worden gesteld. De nieuwe woning met stallen vervangt immers een al bestaande woonfunctie met stallen.

4.5 Gemeentelijk beleid

Welstandsnota

In de vastgestelde welstandsnota Weesp (vastgesteld op 27 mei 2010) wordt invulling gegeven aan de esthetische aspecten van het ruimtelijk kwaliteitsbeleid. De welstandsnota gaat daarbij vooral in op de architectonische aspecten van bouwwerken, zoals massa, vorm, kleur- en materiaalgebruik en detaillering. In stedenbouwkundige zin spreekt de welstandsnota zich uit opverf de uitstraling en ligging van de bebouwing, in relatie tot de omgeving.

Binnen de welstandsnota wordt, bij bouwkundige ingrepen, onderscheid gemaakt naar verschillende type criteria: loketcriteria, objectcriteria en de gebiedsgerichte criteria.

De kleine bouwactiviteiten, zoals het plaatsen van een dakkapel, het bouwen van een aan- of uitbouw, of het plaatsen van een erfafscheiding, zijn ofwel vergunningvrij of vallen binnen de aan het loket af te handelen loketcriteria. Bij grotere bouwinterventies wordt teruggevallen op de gebiedsgerichte criteria.

Het project aan de Keverdijk valt binnen de welstandsnota in het gebied waar algemene en gebiedsgerichte criteria gelden voor landelijke linten en / of buurtschappen.

Op 23 juni is het plan aan de welstandscommissie voorgelegd. De commissie is van oordeel dat het plan wat versoberd dient te worden. Er moet rekening worden gehouden met de hiërarchie van de ontwerpelementen en dan met name de doorgang in het midden van de stallen zal eenvoudiger uitgevoerd moeten worden. Ook zal de schuur iets teruggesitueerd moeten worden ten opzichte van de gevel van de woning. Indien deze aanpassingen zijn doorgevoerd, zal de commissie akkoord gaan met het plan.

Beleidsnotitie aanleg paardenbakken van de gemeente Weesp

Deze notitie stelt regels aan onder andere de omvang en ligging van paardenbakken. Bij de aanleg ervan dient rekening te worden gehouden met deze criteria.

Zo heeft het de voorkeur van de gemeente om de paardenbak op het achteraf te plaatsen op minimaal 50 meter van de dichtstbijzijnde woning op een naburig erf. De oppervlakte van de paardenbak mag niet meer bedragen dan 20 bij 40 meter. En het plaatsen van lichtmasten is niet toegestaan.

Het plan voldoet aan het beleid van de gemeente Weesp ten aanzien van de aanleg van de paardenbak. De bak wordt op het achtererf geplaatst en ligt op minimaal 50 meter van de dichtstbijzijnde woning. Er worden geen lichtmasten geplaatst en de afmeting van de bak bedraagt niet meer dan 20 x 40 meter.

5. MILIEU & WAARDEN

5.1 Inleiding

De milieukwaliteit vormt een belangrijke afweging bij de ontwikkelingsmogelijkheden van ruimtelijke functies. Bij de afweging van het al dan niet toelaten van een bepaalde ruimtelijke ontwikkeling in het bestemmingsplan, dient onderzocht te worden welke milieuaspecten daarbij een rol kunnen spelen.

5.2 MER

5.2.1 Inleiding

Voor het perceel aan de Keverdijk in het buitengebied van de gemeente Weesp wordt een uitgebreide omgevingsvergunning aangevraagd voor o.a. het slopen van bestaande opstallen en het bouwen van een woning met paardenstallen. De plannen zijn niet mogelijk conform het vigerende bestemmingsplan. Bij het aanvragen van de omgevingsvergunning zal ook de activiteit "afwijken van het bestemmingsplan" worden aangevraagd. Ten behoeve hiervan is een ruimtelijke onderbouwing nodig. Onderdeel van deze ruimtelijke onderbouwing is een toets aan het Besluit milieueffectrapportage.

5.2.2 Besluit milieueffectrapportage

Per 1 april 2011 is het Besluit milieueffectrapportage (verder te noemen Besluit m.e.r.) gewijzigd. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn de modernisering van de m.e.r. wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009³. Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen m.e.r.- (beoordeling) uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst C en D zit, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een kwetsbaar natuurgebied ligt.

Gemeenten en provincies moeten daarom per 1 april van 2011 ook bij kleine bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een MER nodig is.

³ HvJ EG 15 oktober 2009, zaak C-255/08 (*Commissie tegen Nederland*)

Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden dan is het opstellen van een MER nodig.

Voorgenomen activiteit

Het huidig bebouwd oppervlak op het perceel is 717 m². Een deel van de huidige opstallen zal worden gesloopt. Na de nieuwbouw zal het bebouwd oppervlak circa 625 m² bedragen. Er wordt in totaal circa 576 m² nieuw gebouwd in de vorm van een woning en een paardenstal dat ruimte biedt voor 6 paarden. Het houden van paarden kan een m.e.r.-plichtige activiteit zijn.

M.e.r.-plicht?

Op basis van het stroomschema opgenomen in bijlage 1 kan de vraag beantwoord worden op er sprake is van een m.e.r.-plicht.

Staat de voorgenomen activiteit in kolom 1 (activiteiten van onderdeel C)? **NEE**

Staat de voorgenomen activiteit in kolom 1 (activiteiten van onderdeel D)? **JA**, categorie D 14, het houden van paarden

Voldoet de activiteit aan de drempelwaarden uit kolom 2? **NEE**, er moet sprake zijn van 100 paarden of pony's

Is er sprake van een plan of besluit dat wordt genoemd in kolom 3 plan of kolom 4 besluiten van onderdeel D? **JA**, een uitgebreide omgevingsvergunning.

Conclusie er moet een vormvrije m.e.r.-beoordeling plaatsvinden.

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Om te bepalen of een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is, dient bepaald te worden of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r. overschrijdt, of de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn.

Drempelwaarden Lijst D

In het plangebied wordt het houden van maximaal 6 paarden (bouw van een paardenstal met 6 paardenboxen) mogelijk gemaakt. Het oprichten, wijzigingen of uitbreiden van een installatie voor het houden van dieren is m.e.r.-beoordelingsplichtig bij 100 stuks paarden of pony's (categorie D 14 Besluit m.e.r.).

De ontwikkeling ligt ver beneden de drempelwaarde, zoals opgenomen in het Besluit m.e.r..

Gevoelig gebied

In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r is bepaald wat verstaan wordt onder een gevoelig gebied. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden, zie bijlage 2.

Het plangebied grenst aan het Natura2000-gebied "Het Naardermeer". Het Naardermeer is ook onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur. Het houden van 6 paarden is hobbymatig, maar kan wel significante effecten hebben op de omgeving, in dit geval "Het Naardermeer".

Een toename van 6 paarden zorgt per definitie voor een toename van de ammoniakemissie en daarmee ook een toename van de ammoniakdepositie op het Naardermeer. Op de Keverdijk nummer 9 rust echter een milieuvergunning (WM-37-94) die inmiddels van rechtswege is komen te vallen onder het Besluit Landbouw.

Vergunde situatie

Vergund is een veestapel van 2 stuks vrouwelijk jongvee tot 2 jaar, 1 melkgeit, 12 scharrelkippen, 2 paarden die ouder zijn dan 3 jaar en 1 paarden dat jonger is dan 3 jaar op het grasland, 4 pony's die ouder zijn dan 3 jaar en 4 pony's die jonger zijn dan 3 jaar. Deze veestapel vertegenwoordigt een ammoniakemissie van 46,5 kg per jaar.

Toekomstige situatie

Naast de 6 paarden zullen verder geen dieren worden gehouden op de Keverdijk nummer 9. De ammoniakemissie zal daarom in de toekomstige situatie lager zijn dan 46,5 kg per jaar en de opslag van mest blijft daarmee onder de 10 m³. De ammoniakemissie neemt af en de ammoniakdepositie heeft daardoor geen significante effecten op "Het Naardermeer".

Ten aanzien van de geurhinder is het van belang dat de afstand van de stal waar de dieren worden gehouden ten opzichte van omliggende woningen niet kleiner worden.

Op basis van de Beleidsnotitie aanleg paardenbakken van de gemeente Weesp zijn lichtmasten bij paardenbakken niet toegestaan. Er zijn geen significante effecten van verlichting op "Het Naardermeer".

Het plangebied behoort niet tot een waterwinlocatie, waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. Ook behoort het plangebied niet tot een gebied waarbinnen een Rijksmonument ligt of een Bèlvéderegebied. En is er geen sprake van een landschappelijk waardevol gebied.

5.2.3 Milieugevolgen

In ruimtelijke onderbouwing zijn de verschillende milieueffecten beschouwd, zoals geluid en luchtkwaliteit. Hieruit blijkt dat er door de ontwikkeling inderdaad geen sprake zal zijn van nadelige milieugevolgen.

5.2.4 Conclusie

Zoals beschreven in de voorafgaande alinea's zijn er geen 'belangrijke nadelige milieugevolgen' te verwachten en daarom is het niet noodzakelijk een m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

5.3 Bodem

5.3.1 Beleid en Regelgeving

De bodemkwaliteit vormt een belangrijk aspect bij bouwontwikkelingen. Indien bodemverontreiniging aanwezig is dient deze gesaneerd te worden alvorens de bouw kan worden opgestart.

In verband met de voorgenomen bouwactiviteiten op de locatie dient inzicht te worden verkregen in de actuele milieuhygiënische kwaliteit van de bodem en daarmee aan te tonen dat op de locatie redelijkerwijs gesproken geen verontreinigde stoffen aanwezig zijn in de grond of het freatisch grondwater in gehalten boven de achtergrondwaarde.

5.3.2 Onderzoek

Door Grondslag Milieukundig Adviesbureau BV is in maart 2003 een verkennend bodemonderzoek⁴ uitgevoerd naar de projectlocatie. Het onderzoek is uitgevoerd volgens de NEN 5740 richtlijnen voor een niet-verdachte locatie.

In de bodemlaag onder de puiverharding is een licht verhoogd gehalte aan Zink, PAK (Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen) en minerale olie aangetoond. Ook het grondwater vertoont een licht verhoogde concentratie aan arseen, nikkel en zink.

Door de lage concentraties is een aanvullend onderzoek niet noodzakelijk.

⁴ Grondslag Milieukundig Adviesbureau BV, *Verkennd Bodemonderzoek Keverdijk 9 te Weesp*, d.d. 3 april 2011, rapportnummer: 7728.

5.3.3 Conclusie

In zowel de grond als het grondwater zijn lichte verhogingen aangetoond. Er is geen aanleiding gevonden tot het uitvoeren van een aanvullend onderzoek en derhalve vormt het bodemaspect geen belemmering voor realisatie van de voorgenomen nieuwbouw.

5.4 Water

5.4.1 Beleid en regelgeving

Algemeen

Door de Nota Ruimte krijgt met name het waterbeleid een wezenlijk andere oriëntatie: van reageren naar anticiperen. De laatste jaren dient in ruimtelijke plannen steeds meer aandacht besteed te worden aan waterhuishoudkundige aspecten. Daarbij staan naast een duurzaam waterbeheer de integrale afweging en het creëren van maatwerk voorop. Water moet altijd bekeken worden in het licht van het watersysteem of stroomgebied waarin een stad of een dorp ligt. Een goede afstemming van waterbeleid (kwantitatieve en kwalitatieve eigenschappen) en ruimtelijke ordening, ook in het direct aangrenzende gebied, is daarom noodzakelijk.

Beleidskader

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het provinciaal Waterplan van de provincie Noord-Holland, het Waterbeheersplan 2010-2015 van Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht, het Nationaal Waterplan, WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:

- vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

Waterbeheerder

De waterbeheerder voor de locatie Keverdijk 9 te Weesp is het Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vechtstreek. Met de waterbeheerder is overleg gepleegd.

5.4.2 Onderzoek

Voor het project is door Cauberg-Huygen een watertoets⁵ uitgevoerd. De waarnemingen zijn beschreven in onderstaande waterparagraaf.

⁵ Cauberg-Huygen, *Notitie Nieuwbouw Keverdijk 9 te Weesp Waterhuishoudkundige aspecten*, d.d. 16mei 2011, rapportnummer: 20110866-06.

Kenmerken huidige watersysteem

Het projectgebied is gelegen in het agrarisch gebruikt veengebied ten westen van de vecht. Het projectgebied zelf bestaat uit halfverharding en een paardenbak. Waterhuishoudkundig maakt het projectgebied deel uit van de 'Nieuwe Keverdijkse Polder'.

Water in relatie tot ruimtelijke ontwikkelingen

Toename verhard oppervlak

Het initiatief betreft de sloop van 668 m² opstallen en de bouw van circa 576 m² opstallen. De projectlocatie is in de huidige situatie halfverhard en als gevolg van het initiatief blijft het bebouwd oppervlak globaal hetzelfde. Er vindt derhalve geen significante toename van het totale verharde oppervlak plaats. Dit is dus geen verslechtering voor de plaatselijke waterhuishouding.

Waterberging/infiltratie

Gezien het feit dat de door het bouwplan de hoeveelheid verhard/bebouwd oppervlak niet significant zal veranderen zijn er geen gevolgen voor de hoeveelheid versneld afstromend regenwater of het infiltratievermogen van de bodem. Het waterschap eist vanaf een hoeveelheid van 100 m² extra verhard oppervlak dat compensatie door middel van aan te leggen oppervlaktewater plaats dient te vinden. Dit is onderhavige situatie niet aan de orde.

Oppervlaktewatersysteem

Aan twee zijden van het perceel bevindt zich oppervlaktewater in de vorm van slootjes. Waarbij de ten zuiden liggende sloot als 'primaire watergang (landelijk)' is aangemerkt. Door de beoogde ontwikkelingen zullen er wat betreft het oppervlak en de functionele eigenschappen geen wijzigingen optreden.

Waterkering

De ten oosten van het perceel gelegen Keverdijk heeft conform de keurkaart AGV geen waterkerende functie.

5.4.3 Conclusie

Vanuit waterhuiskundig oogpunt zijn er geen bezwaren tegen de beoogde ontwikkelingen te verwachten. Het is de verwachting dat het waterschap op basis van onderhavige notitie een positief wateradvies omtrent de geplande ruimtelijke ontwikkelingen kan geven.

5.5 Akoestiek

5.5.1 Beleid en regelgeving

Wet Geluidhinder

Bij vaststelling of herziening van een bestemmingsplan⁶ is het conform de Wet geluidhinder (WGH) noodzakelijk dat er aandacht wordt besteed aan de akoestische situatie. Per 1 januari 2007 is de Wijzigingswet Wet Geluidhinder⁷ in werking getreden. Als een geluidszone geheel of gedeeltelijk binnen het plangebied valt, moet bij de voorbereiding van een bestemmingsplan akoestisch onderzoek worden verricht naar de geluidsbelasting op woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen binnen die geluidszone (artikel 77 Wgh).

5.5.2 Onderzoek

Caubergh Huygen heeft in mei 2011 onderzoek⁸ verricht naar de akoestische gevolgen voor de realisatie van de nieuwbouw. De projectlocatie is conform de Wet geluidhinder gelegen binnen de geluidzones van de Keverdijk (wegverkeerslawaaï) en het spoortraject 372 (Amsterdam – Hilversum) en de geluidsbelasting op de nieuwbouw dient derhalve te worden getoetst aan de grenswaarden van uit de Wet geluidhinder.

Wegverkeerslawaaï

De Keverdijk bestaat uit twee rijstroken en bevindt zich in buitenstedelijk gebied. In de Wet Geluidhinder worden twee grenswaarden gesteld ten aanzien van wegverkeerslawaaï:

1. De voorkeursgrenswaarde;
2. De maximaal te verlenen ontheffingswaarde.

De voorkeursgrenswaarde voor woningen bedraagt 48 dB (artikel 82 Wet geluidhinder). Uit het onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB nergens overschreden.

De maximaal te verlenen ontheffingswaarde bedraagt 53 dB. Dit is gebaseerd op het feit dat de nieuwbouw is gelegen in buitenstedelijk gebied en de betreffende weg niet is aan te merken als een (auto)snelweg. (artikel 81 lid Wet geluidhinder). Uit onderzoek blijkt dat de maximale geluidsbelasting als gevolg van wegverkeerslawaaï afkomstig van de Keverdijk 44 dB Lden bedraagt (inclusief aftrek artikel 110g Wgh).

⁶ In voorliggend geval een 'afwijking van het bestemmingsplan'.

⁷ Modernisering instrumentarium geluidbeleid, eerste fase.

⁸ Caubergh-Huygen, *Nieuwbouw Keverdijk 9 te Weesp Akoestisch Onderzoek geluidsbeslatingen*, d.d. 3 mei 2011, rapportnummer: 20110866-04.

Spoorweglawaai

In het Besluit geluidhinder worden eveneens twee grenswaarden gesteld ten aanzien van spoorweglawaai:

1. De voorkeursgrenswaarde;
2. De maximaal te verlenen ontheffingswaarde.

De voorkeursgrenswaarde voor woningen bedraagt 55 dB (artikel 49 lid 1 Besluit geluidhinder). Uit het onderzoek blijkt dat de maximale geluidsbelasting als gevolg van spoorweglawaai afkomstig van traject 372 (Amsterdam – Hilversum) 57 dB Lden bedraagt. De voorkeursgrenswaarde wordt ter plaatse van de voorgevel van het voorhuis met 2 dB overschreden.

De maximaal te verlenen ontheffingswaarde bedraagt 68 dB (artikel 4.10 Besluit geluidhinder).

Er is een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde geconstateerd. Bij een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde kan gekeken worden of geluidsbeperkende maatregelen kunnen worden getroffen om de geluidsbelasting binnen de voorkeursgrenswaarde te krijgen. De onderzochte geluidsbeperkende maatregelen zijn echter als niet doelmatig aangemerkt en derhalve dient een ontheffing van de grenswaarde te worden aangevraagd bij Burgemeester en Wethouders.

5.5.3 Conclusie

De maximale geluidsbelasting als gevolg van spoorweglawaai wordt ter plaatse van de voorgevel van het voorhuis met 2 dB overschreden. Geluidsbeperkende maatregelen worden als niet doelmatig aangemerkt. Geadviseerd wordt om een 'Ontheffing Hogere Waarden Geluidhinder' aan te vragen bij de gemeente. Omdat de maximaal te verlenen ontheffingswaarde van 68 dB nergens wordt overschreden, zal de ontheffing naar alle waarschijnlijkheid worden verleend en derhalve vormt de conclusie van het geluidsonderzoek geen belemmering voor realisatie van de voorgenomen nieuwbouw.

5.6 Natuur en Ecologie

5.6.1 Wetgeving en beleid

De bescherming van de natuur is in Nederland vastgelegd in respectievelijk de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet. Deze wetten vormen een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatig gebiedsbescherming plaats door middel van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS),

die is geïntroduceerd in het 'Natuurbeleidsplan' (1990) van het Rijk en op provinciaal niveau in structuurvisies en verordeningen is vastgelegd.

Natuurbeschermingswet

De Natuurbeschermingswet heeft betrekking op de Europees beschermde Natura-2000-gebieden en de Beschermde natuurmonumenten. De Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. Als er n.a.v. projecten, plannen en activiteiten mogelijk(erwijs) (significante) effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden. Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied (of Beschermde Natuurmonument) zijn vergunningplichtig.

Flora- en faunawet

De Flora- en faunawet heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlinders, op enkele bijzondere en zeldzame ongewervelde diersoorten en op een honderdtal vaatplanten. Voor de meer algemene beschermde soorten (tabel 1 van de Flora- en faunawet) geldt een vrijstelling van de Flora- en faunawet bij ruimtelijke ontwikkelingen. Bij ruimtelijke ontwikkelingen hoeft daarom alleen rekening gehouden te worden met de juridisch zwaarder beschermde soorten uit tabel 2 en tabel 3 van de Flora- en faunawet, en met vogels. Voor deze soorten moet een ontheffing worden aangevraagd wanneer een ruimtelijke ontwikkeling leidt tot schade aan de soort of verstoring van leefgebied. Voor de tabel 3 soorten en vogels kan de ontheffing alleen worden verkregen indien de ruimtelijke ontwikkeling een (zwaarwegend) belang vertegenwoordigt - behorende bij het beschermingsregime waaronder de soort beschermd wordt - en er geen alternatieven voorhanden zijn. Indien echter passende maatregelen getroffen kunnen worden om de functionaliteit van het leefgebied te garanderen dan is een ontheffing niet noodzakelijk. Voor soorten van tabel 2 geldt dat een ontheffing niet nodig is wanneer gewerkt wordt conform een door LNV goedgekeurde gedragscode. De gedragscode voor de bouwsector is in april 2009 goedgekeurd en sindsdien toepasbaar.

5.6.2 Aanwezigheid natuur- en ecologische waarden

Wettelijke gebiedsbescherming

De ligging van het projectgebied bepaalt of het projectgebied binnen de invloedssfeer valt van een wettelijk beschermd natuurgebied, d.w.z. een Natura 2000-gebied of Beschermde Natuurmonument. Dit is sterk afhankelijk van de fysieke afstand en de aard en omvang van de ontwikkelingen.

Ecologische Hoofdstructuur

De projectlocatie bevindt zich in de directe nabijheid van een groot aaneengesloten gebied dat behoort tot de ecologische hoofdstructuur (fig. 5), maar ligt daar net buiten.

Natuurbeschermingswet '98

De projectlocatie bevindt zich eveneens in directe nabijheid van de grens van het Natura2000-gebied "het Naardermeer", waarvan een belangrijk deel van de grenzen samenvallen met het voornoemde EHS-gebied.

Significante effecten

Voor de zowel het Natura2000-gebied als de EHS wijkt de voorgenomen planontwikkeling niet in belangrijke mate af van het gebruik in het verleden, in de zin van de activiteiten of het gebruik. De verwachting is dat er zeker geen significante effecten zullen optreden en waarschijnlijk/mogelijk ook geen negatieve effecten zullen optreden waarvoor een naast een aanvullende oriënterende fase een diepgaander onderzoek zal moeten plaatsvinden.

Wel is het van belang een aantal potentieel verstorende effecten zoals lichthinder, geluid en de stikstofdepositie (paarden) kort te beschouwen in het licht van de doelen van het Natura2000-gebied om hierover duidelijkheid te kunnen geven. Een nadere beschouwing van de effecten op het gebied als onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur is, als deze aanvulling wordt gegeven, verder niet noodzakelijk.

5.6.3 Soortenbescherming

De aanwezigheid van bebouwing en bepaalde landschapselementen alsook de omvang van het projectgebied kunnen een verwachting scheppen ten aanzien van de mogelijkheid op de aanwezigheid van beschermde soorten.

Op 10 mei 2011 werd een bezoek gebracht aan de locatie. Bij dit bezoek werd de projectlocatie en de aanwezige bebouwing beoordeeld op geschiktheid voor beschermde soorten. Direct waarneembare, in dit kader relevante soorten, werden geïnventariseerd.

In het onderhavig projectgebied zijn de volgende beschermde plant- en diersoortenesignaleerd of wordt sterk vermoed dat deze soort in het projectgebied voorkomt:

Broedlocatie vogels

Op het erf staan bomen en struiken, die mogelijk als broedlocaties kunnen fungeren. In holten en spleten van de bebouwing op de projectlocatie broeden vogels, waaronder de Huismus. Bij het ten uitvoer brengen van de geplande ingrepen is zodoende risico op verstoring van broedende vogels (in de broedtijd) of het ver-

dwijnen vaste nestlocatie(s) van de Huismus waarvan de nestlocaties ook buiten de broedtijd beschermd is/zijn.

Vleermuizen

Foerageergebied

De projectlocatie is waarschijnlijk onderdeel van het foerageergebied van vleermuizen. Door de realisatie van de nieuwbouw wordt mogelijk tijdelijk het foerageren wellicht enigszins beperkt (bouwverlichting), maar de planlocatie vormt voor vleermuizen maar een zeer klein deel van het totale foerageergebied. In de directe omgeving is voldoende gelijkwaardig, dan wel geschikter foerageergebied aanwezig, en vleermuizen ondervinden zodoende geen negatieve gevolgen van enige betekenis. De verwachting is dat zelfs op het niveau van het individu geen, tot nagenoeg geen, negatief effect zal optreden.

Vaste verblijfplaatsen

Mogelijk verdwijnen door de sloop van de bebouwing dagrustplaatsen of kraamkolonies (vaste verblijfplaatsen) van vleermuizen. Ook zou de planlocatie door vleermuizen kunnen worden gebruikt als paarlocatie (paarterritorium).

Rugstreeppad/Ringslang

Uit de omgeving is het voorkomen van Rugstreeppad bekend en ook de Ringslang komt in deze omgeving voor⁹. Voor beide soorten, maar met name de eerst genoemde kunnen erven een wezenlijk onderdeel van het leefgebied vormen. De Ringslang kan de op erven aanwezig mesthopen of andersoortige hopen van takken of afval gebruiken voor de eileg of als locatie voor overwintering. Buiten deze periodes zal normaliter de Ringslang niet op erven aanwezig zijn.

Beide soorten zijn strikt beschermd binnen de Flora- en faunawet, er geldt evenals voor vleermuizen en broedvogels dat in het kader van een ruimtelijke ontwikkeling er geen vrijstelling geldt. De beste oplossing lijkt middels een relatief eenvoudig mitigatieplan te zorgen dat de kans op schade aan soort of leefgebied wordt teruggebracht tot een niveau dat gangbaar is op een erf dat door mensen en dieren gebruikt wordt.

Aanvullende onderzoeken

1. er dient om schade aan vleermuizen te voorkomen en daarmee overtreding van de Flora- en faunawet te voorkomen, een onderzoek plaats te vinden naar de aanwezigheid van vaste verblijfplaatsen van vleermuizen. Een volledig vleermuisonderzoek kan niet eerder dan de nazomer (eind augustus) van 2011 worden afgerond, en dient aan te vangen in mei/juni.

⁹ Atlas van Natuur in de Vechtstreek, Landschap Noord-Holland 2005, informatie Natuurmonumenten, Amfibieën en Reptielen van Nederland, Nederlands Fauna deel 9, 2009.

2. een aanvullend onderzoek naar de aanwezigheid van Rugstreeppad dient alleen plaats te vinden, indien niet kan worden voldaan aan relatief eenvoudige maatregelen die schade aan soort voorkomen.

Mitigatie & functionaliteittoets

1. er dient een functionaliteittoets te worden uitgevoerd met betrekking tot de aanwezigheid van broedlocaties van de Huismus inclusief een mitigatieplan.

2. er dient een plan te worden opgesteld met mitigerende maatregelen om schade aan Rugstreeppad te voorkomen daarbij wordt aangeraden ook de Ringslang hierbij te betrekken. Een uitvoerbaar plan kan naar verwachting eenvoudig worden gerealiseerd.

Aanbevelingen

Vooruitlopend op de resultaten van het geadviseerde aanvullende veldonderzoek, zou door de architect in samenwerking met een ecooloog vast onderzocht kunnen worden of er nest- of verblijfslocaties aangebracht kunnen worden in de nieuwbouw. Indien naast jaarrond beschermde nesten ook verblijfslocaties van vleermuizen worden aangetroffen bij aanvullend onderzoek, dan kan dit direct worden gerealiseerd en het maakt bovendien een betere beoordeling van (het behoud van) functionaliteit mogelijk.

Het verwijderen van struiken en bomen kan het beste buiten de broedtijd plaatsvinden. (broedtijd vogels ligt globaal tussen half maart – eind juli). Sloop van gebouwen waar zwaluwnesten aanwezig zijn kan waarschijnlijk pas na augustus plaatsvinden, gelet op de mogelijk lange doorlooptijd van het broeden en verzorging van jongen op de nestlocatie bij deze soorten.

5.6.4 Conclusie

In het kader van de wettelijke gebiedsbescherming is de verwachting dat er zeker geen significante effecten zullen optreden en waarschijnlijk/mogelijk ook geen negatieve effecten zullen optreden waarvoor een naast een aanvullende oriënterende fase een diepgaander onderzoek zal moeten plaatsvinden. Wel is het van belang een aantal potentieel versturende effecten zoals lichthinder, geluid en de stikstofdepositie (paarden) kort te beschouwen in het licht van de doelen van het Natura2000-gebied om hierover duidelijkheid te kunnen geven.

Verder komen op de locatie naast algemene soorten naar constatering en verwachting mogelijk enkele strikt beschermde soortgroepen voor, dit betreft met zekerheid geconstateerd: broedvogels, en mogelijk vleermuizen. Op of in de directe nabijheid van planlocatie zou Rugstreeppad en of Ringslang kunnen voorkomen.

De Flora- en Fauna vormt in principe geen belemmering voor de doorgang van het plan, zolang de aanvullende onderzoeken worden uitgevoerd om de aanwezigheid van vleermuizen en de rugstreeppad in kaart te brengen en een mitigatieplan wordt opgesteld om bij de uitvoer van het plan de habitat van de huismus, rugstreeppad en de ringslang zo min mogelijk te verstoren. Dit alles met inachtneming van de aanbevelingen.

5.7 Archeologie

5.7.1 Beleid en regelgeving

Wet op de archeologische monumentenzorg

Per 1 september 2007 is het Verdrag van Malta vastgelegd in de Wet op de archeologische monumentenzorg (aangepaste Monumentenwet 1988). Door archeologie tijdig in de planvorming te betrekken, kunnen de archeologische waarden hierin eventueel worden ingepast. Het uitgangspunt ten aanzien van de aanwezige archeologische waarden in de planvorming is, volgens Rijks- en Provinciaal beleid, behoud in situ¹⁰.

Archeologische verwachting

De archeologische verwachting wordt bepaald op basis van de provinciale cultuurhistorische kaart (CHW) of de vigerende Indicatieve Kaart voor Archeologische Waarden (IKAW). Een dergelijke verwachting is opgesteld op basis van de geologische, geomorfologische en bodemkundige situatie van het plangebied alsmede de resultaten van eerder in de omgeving in het plangebied uitgevoerde archeologische onderzoeken. De kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA) schrijft voor welk soort onderzoek moet worden uitgevoerd op grond van een specifieke archeologische verwachting.

Uit de provinciale cultuurhistorische kaart blijkt dat er in het projectgebied geen archeologische verwachtingen zijn. Het is echter aan te raden om een bureauonderzoek uit te voeren waarbij eventuele eerdere vondsten in de omgeving een indicatie kunnen geven over de kans dat er archeologische waarden in het gebied aanwezig zijn.

5.7.2 Conclusie

Op grond van de cultuurhistorische kaart is er geen aanduiding dat in het projectgebied archeologische verwachting zal zijn. Een bureauonderzoek kan uitkomst bieden aan de archeologische verwachtingswaarde

¹⁰ In situ = ter plekke of binnen de context van de vindplaats

5.8 Luchtkwaliteit

5.8.1 Beleid en regelgeving

Wet Milieubeheer

Sinds 15 november 2007 staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Bij de start van een project moet onderzocht worden of het effect relevant is voor de luchtkwaliteit. Hierbij moet aannemelijk gemaakt worden, dat luchtkwaliteit “niet in betekenende mate” aangetast wordt. Daartoe is een algemene maatregel van bestuur ‘Niet in betekenende mate’ (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels vastgelegd zijn die betrekking hebben op het begrip NIBM.

NSL

Met ingang van 1 augustus 2009 is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) van kracht. Met de inwerkingtreding van het NSL is het begrip 'niet in betekenende mate' 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 betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Het project aan de Keverdijk betreft de bouw van 1 woning met stallen en zal daarom weinig verkeersaantrekkende werking hebben. Het project kan daarom worden aangemerkt als een project dat niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

5.8.2 Conclusie

De beoogde woning zal geen verkeersaantrekkende werking hebben. Om die reden heeft de bouw van de woonboerderij met stallen naar verwachting geen significante negatieve effecten op de verkeerssituatie ter plaatse en speelt het aspect luchtkwaliteit geen rol bij de realisatie.

5.9 Externe veiligheid

5.9.1 Beleid en regelgeving

Bij externe veiligheid gaat het om het binnen aanvaardbare grenzen houden van risico's bij productie, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen. Het gaat daarbij om de kans dat derden (omwonenden) dodelijk letsel oplopen door een calamiteit bij een bedrijf of door een ongeval bij het vervoeren van gevaarlijke stoffen. Rond bedrijven waar met gevaarlijke stoffen wordt gewerkt en langs routes of buisleiding-tracés waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd, zijn daarom zones ingesteld waarbinnen de risico's moeten worden onderzocht en getoetst bij toekomstige bebouwing.

5.9.2 Onderzoek

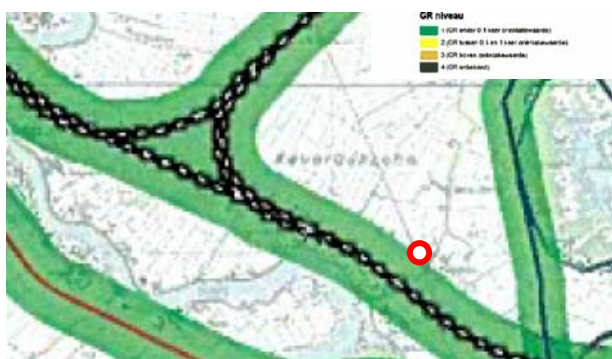
Op basis van de risicokaart¹¹ ligt tegenover het projectgebied een bovengrondse tank met propaangas opgeslagen. Zoals op het onderstaande kaartje te zien is, valt de geplande nieuwbouw buiten de risicocontour die voor deze tank geldt (projectlocatie is omkaderd met paarse lijn).



Figuur 21: Uitsnede Risicokaart Keverdijk te Weesp

Verder ligt het projectgebied binnen het effectgebied voor transport van gevaarlijke stoffen over het spoor. Volgens de beleidsnotitie advisering groepsrisico externe veiligheid van de gemeente Weesp (vastgesteld 16 september 2010) ligt het groepsrisico in het gebied echter lager dan 0,1 maal de oriënterende waarde. Zie groene zone op onderstaand figuur nummer 19. De groepsrisico voor dit project is op deze manier verantwoord.

¹¹ www.risicokaart.nl (geraadpleegd 21 juni 2011)



Figuur 22: Uitsnede groepsrisicokaart Weesp beleidsnotitie advisering groepsrisico externe veiligheid

Er lopen geen (aardgas)transportleidingen door het plangebied

5.9.3 Conclusie

De externe veiligheid vormt geen belemmering voor de realisatie van de vrijstaande villa met stallen.

6. UITVOERBAARHEID

6.1 De procedure

Voorheen was het afwijken van het geldende bestemmingsplan geregeld in de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Per 1 oktober 2010 is echter de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking getreden waarmee de planologische afwijkingsmogelijkheden voortaan in de Wabo staan.

Artikel 2.1 lid 1 sub c Wabo geeft aan dat het verboden is zonder omgevingsvergunning gronden of bouwwerken te gebruiken in strijd met het bestemmingsplan. De omgevingsvergunning kan dan slechts worden verleend als de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat (artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo).

De Wabo onderscheidt twee procedures: de reguliere en de uitgebreide. Uit artikel 3.10 Wabo is op te maken dat voor een activiteit die in strijd is met het bestemmingsplan en waarbij slechts vergunning kan worden verleend met toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo de uitgebreide procedure moet worden gevolgd. Dit houdt in dat de 'uniforme openbare voorbereidingsprocedure' (afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht) moet worden gevolgd.

Verklaring van geen bedenkingen

Aanvullend op het bovenstaande, behoort onderhavig project tot de categorie van gevallen uit artikel 2.27 Wabo en artikel 6.5 van de BOR. In deze gevallen wordt de omgevingsvergunning niet verleend zonder verklaring van geen bedenkingen van de Raad. Het project zal daarom aan de gemeenteraad van Weesp worden voorgelegd.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Wettelijk vooroverleg

In het kader van artikel 3.1.1 BRO is aan de volgende instanties om een reactie gevraagd: het Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vechtstreek, de Provincie Noord-Holland en de gemeente Weesp. Nu het plan niet behoort tot het type plannen waarover ingevolge het schrijven van 14 juni 2010 van de VROM-Inspectie (aan alle gemeentes) verplicht overleg met de VROM-inspectie nodig is, was het niet noodzakelijk dit plan voor te leggen aan de VROM-inspectie.

De reacties van deze partijen zullen worden opgenomen in de nota ontwerp-omgevingsvergunning en kunnen aanleiding geven om de ruimtelijke onderbouwing op onderdelen aan te passen.

6.2.2 Inspraak

In de gemeente Weesp bestaat de inspraak bij toepassing van de 3.4 Awb procedure uit de officiële inspraakronde met zienswijzen. Belanghebbenden worden in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen. De zienswijzen worden samengevat en beantwoord en vervat in een nota van beantwoording.

Van de ter inzage legging zal melding worden gemaakt in de lokale krant en de Staatscourant. De stukken worden zowel analoog (bij de Publieksdienst) als digitaal (ruimtelijkeplannen.nl) ter beschikking gesteld gedurende de termijn van ter inzage legging. Indien daar aanleiding toe bestaat, kan een hoorzitting georganiseerd worden. De ingediende zienswijzen worden opgenomen in een zienswijzennota bij het uiteindelijke besluit. De zienswijzen kunnen aanleiding geven tot het wijzigen van het (ontwerp)besluit en/of de ruimtelijke onderbouwing.

6.3 Economische uitvoerbaarheid

Met de invoering van de Grondexploitatiewet als onderdeel van de Wet ruimtelijke ordening is het verhaal van kosten verplicht. De wetgever acht het wenselijk dat de gemeente en ontwikkelaar het onderling eens worden over het kostenverhaal (zoals bepaalt in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening). Voor vaststelling van het – daarvoor in aanmerking komende – planologische besluit dient vast te liggen op welke wijze het kostenverhaal wordt gedekt.

6.3.1 Kostenverhaal

Om gemaakte kosten te verhalen dient de gemeenteraad ingevolge artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan vast te stellen voor de gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. In artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is opgenomen dat als bouwplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wro wordt aangewezen een bouwplan voor:

- a) de bouw van een of meer woningen;
- b) de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- c) de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte of met een of meer woningen;

- d) de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- e) de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.500 m² bruto-vloeroppervlakte bedraagt;
- f) de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte.

Voorliggend plan voorziet in de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor agrarische doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden (sub d). Er wordt maar 1 woning gerealiseerd en daarom betreft het een bouwplan waarvoor geen exploitatieplan dient te worden opgesteld.

