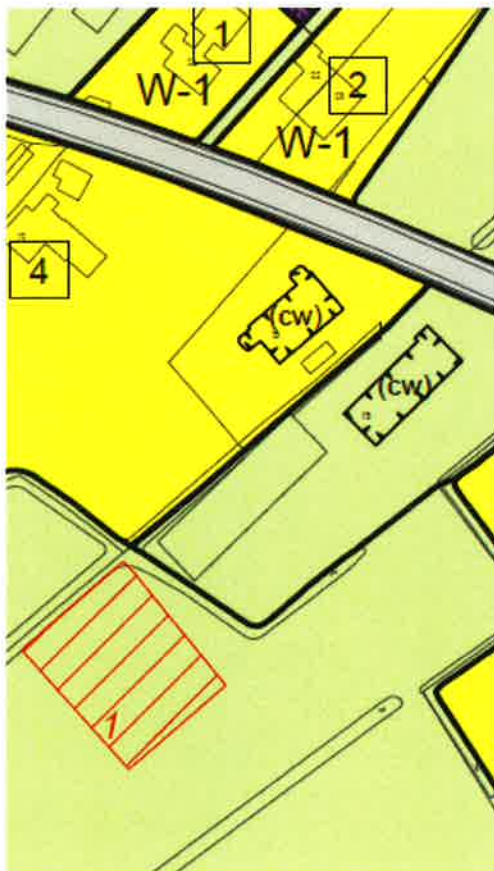


Wijzigingsplan concept

ex artikel 3.6 lid 1a Wro t.b.v. het perceel Oud Loosdrechtsedijk 13



Spakenburg, 27 juni 2016

Opgesteld door:
Ir. A.J. Kranenburg
K & G Advies

Postadres:
Fokjesweg 24
3752 LT Spakenburg
T: 06 – 5163 0370
E: info@kgadvies.nl

INHOUDSOPGAVE

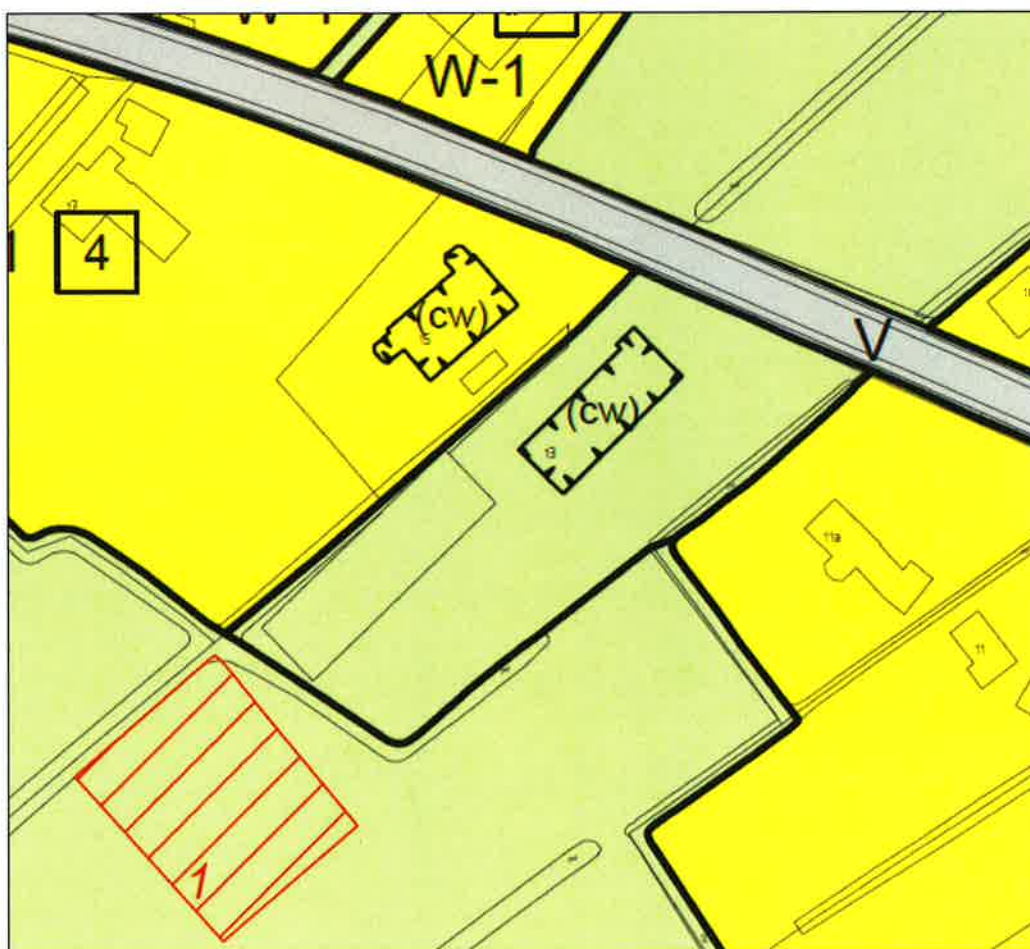
Hoofdstuk 1 Inleiding.....	3
Hoofdstuk 2 Bestaande en toekomstige situatie.....	5
2. Ruimtelijke beleidskaders	7
2.1 Algemeen	7
2.2 Rijks- en provinciaal beleid.....	7
2.3 Gemeentelijk beleid.....	9
2.3.1 Bestemmingsplan Loosdrecht landelijk gebied Noordoost.....	9
2.3.2 Beleidsregels paardenbakken	9
2.4 Conclusie.....	10
3. Planbeschrijving	11
3.1 Ruimtelijke beschrijving	11
3.2 Beschrijving functies.....	12
4. Omgevingsaspecten.....	13
4.1 Ecologie.....	13
4.2 Archeologie en cultuurhistorische aspecten	13
4.3 Water	14
4.3.1 Waterkwantiteit	14
4.3.2 Waterkwaliteit	15
4.4 Milieuzonering	15
4.5 Bodem- en grondwaterkwaliteit	15
4.6 Geluidshinder	15
4.7 Geurhinder.....	16
4.8 Luchtkwaliteit.....	16
5. Conclusie.....	16
6. Economische uitvoerbaarheid	16
7. Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	16
Bijlagen	18

Hoofdstuk 1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de aanleiding voor het wijzigingsplan en de ligging en begrenzing van het plangebied aangegeven. Dit wordt geïllustreerd door middel van het opnemen van een kaartfragment, waaruit de ligging van het plangebied blijkt. Verder wordt het vigerende bestemmingsplan geciteerd, waarin de beoogde ontwikkeling wordt voorzien.

Het perceel Oud Loosdrechtsedijk ligt in het buitengebied van de gemeente Wijdmeren in de Ster van Loosdrecht en is aangemerkt als Natura-2000 gebied Oostelijke Vechtplassen.

Het geldende bestemmingsplan waar de locatie in gelegen is, is het bestemmingsplan Loosdrecht Landelijk gebied Noordoost -2012, vastgesteld door de gemeenteraad op 28 mei 2015. Hieronder vindt u een fragment van de bestaande verbeelding. Het perceel Oud Loosdrechtsedijk 13 ligt binnen de bestemming agrarisch gebied met natuur- en landschapswaarden.

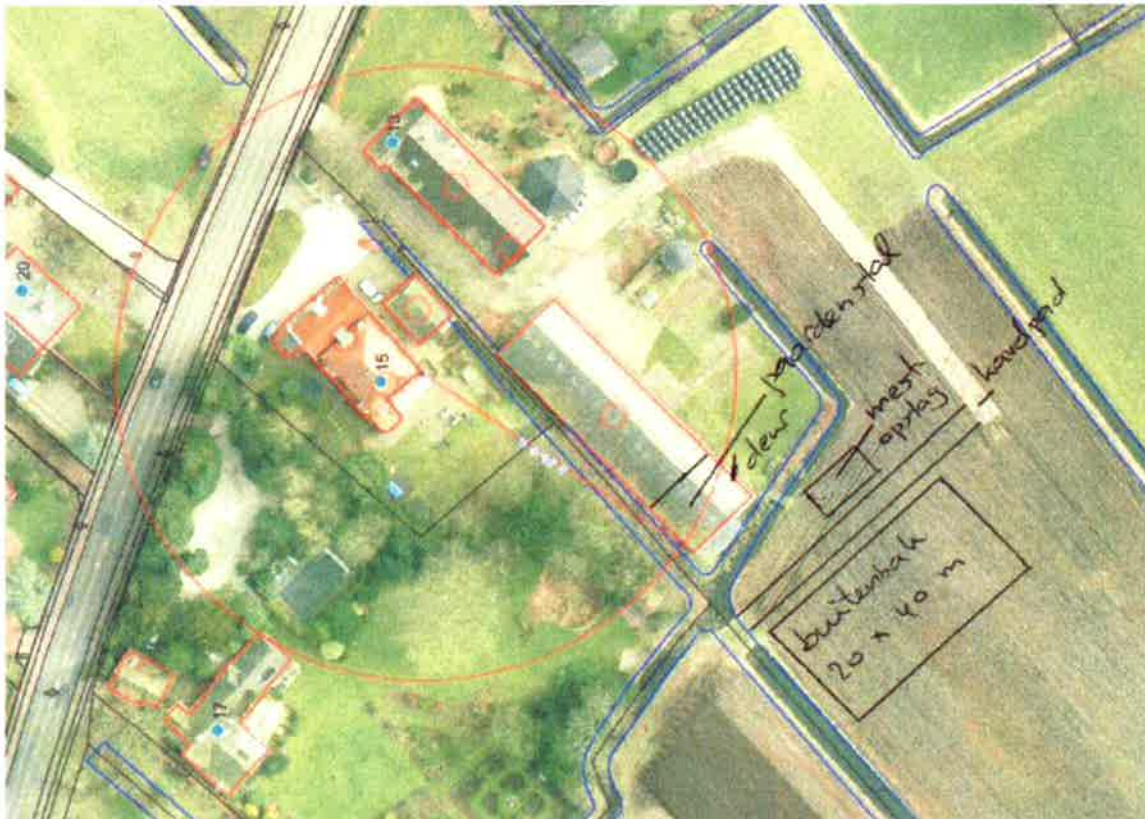


Aanleiding voor de wijziging is het verzoek van de eigenaar van het perceel Oud Loosdrechtsedijk 13. Hij heeft de gemeente in de procedure rond het nieuwe bestemmingsplan Landelijk gebied Noordoost gevraagd om een groter bouwvlak ten behoeve van de realisatie van een paardenbak. Verzoeker wil de buitenbak gebruiken voor de ontwikkeling van een kleinschalige paardenhouderij als nevenactiviteit naast zijn biologische akkerbouwbedrijf op deze locatie. Het bestemmingsplan laat een groter bouwvlak in het

gebied met natuur- en landschapswaarden in principe niet toe. Na de uitspraak van de Raad van State is een 'wijzigingsbevoegdheid 1' opgenomen achter het huidige bouwperceel aan de Oud Loosdrechtsdijk 13. Onder voorwaarden kan de gemeente meewerken aan een vergroting van het bouwvlak en de aanleg van een paardenbak.

Hoofdstuk 2 Bestaande en toekomstige situatie

In dit hoofdstuk komt aan de orde wat de huidige situatie is met betrekking tot de ruimtelijke structuur en de toekomstige situatie.



Beoogde ontwikkeling van paardenstal in de bestaande loods en buitenbak

Het perceel Oud Loosdrechtsedijk 13 ligt in het buitengebied van Loosdrecht, in de lintbebouwing van de Oud Loosdrechtsedijk. Het perceel is bestemd als "Agrarisch met Natuur- en Landschapswaarde". Naast deze enkelbestemming is er een functieaanduiding Cultuurhistorische Waarde voor de boerderij. De plek waar verzoeker zijn paardenbak wil realiseren ligt binnen de begrenzing van het Natura 2000 gebied Oostelijke Vechtplassen, in het Vogelrichtlijngebied. Het valt niet binnen de begrenzing van de Habitatrichtlijn.

Toekomstige situatie

Volgens plan zal er een buitenbak worden gerealiseerd met een mestopslag. Een eerder voornemen tot verlenging van de bestaande loods is geannuleerd, aangezien de ontwikkeling van een kleinschalige paardenhouderij ook mogelijk is in de bestaande loods. Hiertoe zal een dichte binnenwand in de loods worden geplaatst (zie bovenstaande luchtfoto) met een deur buiten de 50 meter zone ten opzichte van de dichtstbijzijnde woning op het adres Oud Loosdrechtsedijk 15.

Het perceel waar volgens plan de buitenbak gerealiseerd moet worden is momenteel in gebruik als akkerland. De paardenhouderij krijgt een omvang van hobbymatige aard. De

beoogde 5-6 paarden worden gehuisvest in de bestaande loods. Deze huisvesting dient te voldoen aan de regels m.b.t. milieuregelgeving en de Natuurbeschermingswet.

In de verschillende hoofdstukken van deze toelichting gaan wij in op deze bestemming en gebiedsaanduidingen.

2. Ruimtelijke beleidskaders

2.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt het relevante nationale, provinciale en gemeentelijke beleid ten aanzien van de ruimtelijke ontwikkeling opgenomen. Op landelijk en provinciaal niveau is met name het beleid ten aanzien van beschermde natuurgebieden van belang.

Op gemeentelijk niveau zijn onder andere de volgende beleidsstukken van belang:
Beleidsnota paardenbakken en het vigerende bestemmingsplan.

Voor alle relevante beleidskaders verwijzen wij naar de toelichting van het bestemmingsplan Loosdrecht Landelijk gebied Noordoost-2012. Het verzoek is passend in het algehele ruimtelijke beleid.

2.2 Rijks- en provinciaal beleid

De provincie heeft haar ruimtelijke visie neergelegd in de Structuurvisie Noord-Holland 2040. In deze visie geeft de provincie aan ook in de toekomst een groen, aantrekkelijk en toegankelijk Noord-Holland te willen waarborgen. Dit doet zij door het realiseren van een provinciale groenstructuur voor mensen, dieren en planten. Deze groenstructuur beschermt de biodiversiteit, biedt ruimte voor het behoud door ontwikkeling van de Noord-Hollandse landschappen en is zo toegankelijk mogelijk voor bewoners en bezoekers van Noord-Holland.

Een belangrijk onderdeel van de provinciale groenstructuur is het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Dit netwerk bestaat voor een groot deel uit reeds bestaande natuurgebieden en grote wateren. Het NNN wordt beschermd op grond van onze Provinciale Ruimtelijke Verordening. Een groot deel van het NNN is ook onderdeel van Natura 2000, het Europese natuurnetwerk dat op grond van de Natuurbeschermingswet wordt beschermd.

Naast bescherming van de biodiversiteit vraagt de provincie in haar Structuurvisie ook aandacht voor een vitale plattelandseconomie. Dit is belangrijk voor de Noord-Hollandse economie en een voorwaarde voor de leefbaarheid van gebieden. De Provincie Noord-Holland onderscheidt twee zones, een zone voor grootschalige landbouw en een zone voor gecombineerde landbouw.

In de zone voor gecombineerde landbouw zijn landschappelijk kwetsbare gebieden zoals veenweidegebieden of cultuurhistorisch waardevolle gebieden karakteristiek. Het landschap bepaalt waar en welke ruimte wordt geboden aan de bedrijfsontwikkeling. In de gebieden waar schaalvergroting niet of slechts gedeeltelijk mogelijk is, wordt meer ruimte geboden voor nieuwe economische activiteiten (verbreding). Vormen van nieuwe economische activiteiten zijn agrarisch natuurbeheer, landschapsbehoud, recreatie, verkoop aan huis, verwerking van producten, zorg, educatie, en energie. In de omgeving van het stedelijke gebied stimuleert de Provincie Noord-Holland de ontwikkeling van deze op de recreatiebehoefte gerichte functies.

De beoogde locatie voor de paardenbak maakt onderdeel uit van de Ster van Loosdrecht. Dit is typisch een gebied voor gecombineerde landbouw in de visie van de provincie. De Ster ligt in het NNN en het Natura 2000 gebied Oostelijke Vechtplassen. Het gebied ligt echter dichtbij stedelijk gebied en voorziet in de recreatiebehoefte.

Door de provincie wordt gewerkt aan een natuurgebiedsvisie voor het Stergebied, gekoppeld aan natuurdoeltypen. Het is de bedoeling deze natuurdoeltypen de komende jaren te realiseren.



Begrenzing Natura 2000 gebied Oostelijke Vechtplassen/Vogelrichtlijngebied

In het advies voor een beheerpakket voor het Stergebied wordt in 2010 gesteld door de onderzoekers Baas en Hooijboom dat de Ster voor weidevogels van geringe betekenis is; alleen Kievit, Schollekster en Tureluur komen als broedvogels in lage aantallen voor in het westelijke deel van de Ster, waar de bodem vochtiger is. Ook voor niet-broedvogels is het gebied van niet of van gering belang¹. Omdat het gebied voor vogels van beperkt belang is, luidt het advies het gebiedsbeheer in het kader van Natura 2000 natuurdoelen vooral te richten op de ontwikkeling van de flora in de door kwel gevoede sloten in De Ster.

Voor het houden van dieren is een Natuurbeschermingswetvergunning noodzakelijk indien en voor zover vanuit de dierenverblijven depositie van stikstof wordt veroorzaakt op nabijgelegen Natura 2000 gebieden. Deze vergunning is door initiatiefnemer aangevraagd bij de provincie en op 31 juli 2015 verleend.

¹ Rapportage Ster van Loosdrecht, p. 33

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Bestemmingsplan Loosdrecht landelijk gebied Noordoost

Het vigerende bestemmingsplan geeft aan dat de natuurbestemming in eerste instantie conserverend van aard en stelt beperkingen aan activiteiten die de aanwezige natuur- en landschapswaarden kunnen schaden. Op deze regels wordt een uitzondering gemaakt als activiteiten passen binnen de natuurgebiedsvisie voor het Stergebied.

In het plangebied is de uitbreiding van agrarische bouwvlakken te alle tijde uitgesloten.

In hoofdstuk 5 van het vigerende bestemmingsplan beschrijft de gemeente echter enkele uitzonderingen voor nieuwe ontwikkelingen in het plangebied. In de planregels worden in paragraaf 5.1 de randvoorwaarden gesteld waarbij de gemeente wil meewerken aan de wens tot uitbreiding van het bouwvlak en de aanleg van een paardenbak:

- de omvang van de paardenactiviteiten mag niet meer dan hobbymatig zijn in verband met de afstand tot het bouwvlak van de dichtstbijzijnde woning van derden, zodat hooguit 5 a 6 paarden worden toegestaan;
- de situering van de paardenbak in Vogelrichtlijngebied is bij uitzondering toegestaan, indien het niet-agrarische activiteiten betreft bij een volwaardig agrarisch bedrijf. De noodzaak daartoe moet door belanghebbende worden aangetoond;
- door initiatiefnemer moet worden aangetoond dat de grond van de gekozen locatie voor de paardenbak geen natuur- en/of natuurwetenschappelijke waarden bezitten nader een toelichting op de ontwikkelingsmogelijkheden voor het onderhavige perceel met de aan burgemeester en wethouders toegekende wijzigingsbevoegdheid 'wetgevingszone-wijzigingsgebied 1' op grond waarvan de bestemming aan de wens tot uitbreiding van het bouwvlak en de aanleg van een paardenbak kan worden meegewerkt.

2.3.2 Beleidsregels paardenbakken

Het beleid voor het landelijk gebied is gericht op behoud van natuur-, landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Met betrekking tot recreatie is het beleid van de gemeente Wijdmeren gericht op extensief medegebruik. De aanleg van paardenbakken heeft een intensief gebruik van de betreffende gronden tot gevolg. In beleidsnota Paardenbakken is door de gemeente Wijdmeren een aantal duidelijke richtlijnen opgesteld teneinde de genoemde waarden te beschermen.

In de beleidsnota wordt onderscheid gemaakt tussen de hobbymatige en bedrijfsmatige paardenhouderij. Voor bedrijfsmatig gebruikte paardenbakken is grotere afstand vereist tot het bouwvlak van de dichtstbijzijnde woning. Voor de categorie hobby geldt dat het bebouwingsoppervlak minimaal 2000 m² moet bedragen, de oppervlakte van de paardenbak mag maximaal 800 m² zijn, de aan te houden afstand tot het bouwvlak van de woning van derden is minimaal 50 meter. Lichtmasten, stap- of tredmolens zijn niet toegestaan.

Artikel 4 van de beleidsregels paardenbakken nota maakt het mogelijk een paardenbak te realiseren als nevenactiviteit bij een volwaardig agrarisch bedrijf binnen een bebouwingsvlak.

Artikel 6 van de beleidsregels paardenbakken nota maakt het mogelijk van de regels aangaande de situering van een paardenbak af te wijken, mits de noodzaak van een niet-

agrarische nevenactiviteit wordt aangetoond en de paardenbak wordt gesitueerd op gronden met een agrarische bestemming zonder natuur- en/of natuurwetenschappelijke waarden. Ook moet de paardenbak achter de bebouwing, van de wegzijde af, worden geprojecteerd.

De uitwerking van deze voorwaarden (c t/m h) komt in dit wijzigingsplan aan de orde.

2.4 Conclusie

Het plan van initiatiefnemer voorziet in de realisatie van een nevenactiviteit naast het volwaardige agrarische bedrijf. De paardenbak (20 x 40 meter groot) is geprojecteerd achter de bebouwing en ligt op ruim 50 meter van het bouwvlak van de dichtstbijzijnde woning van derden.

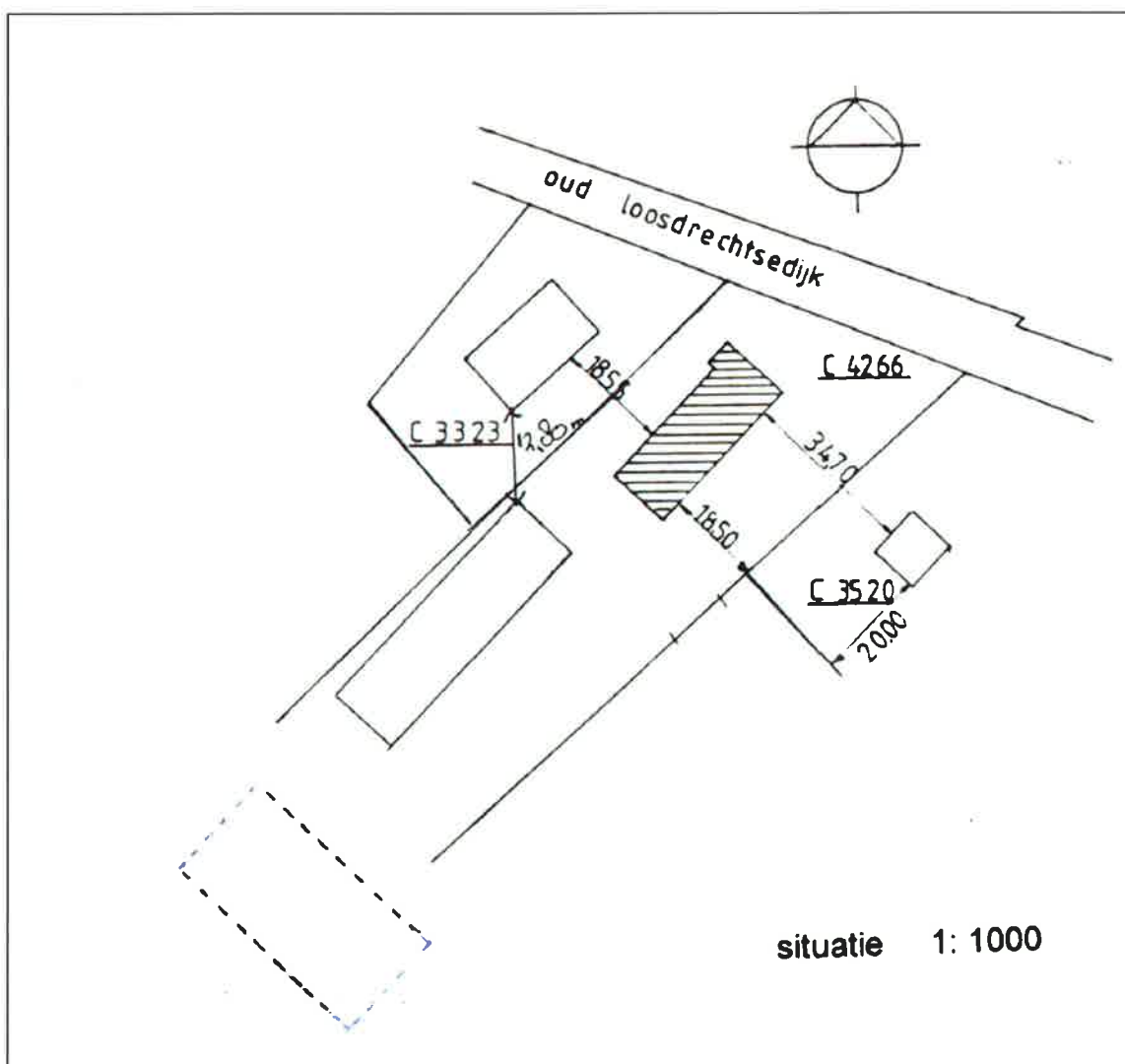
Uit ecologisch onderzoek moet blijken of de voorgenomen ontwikkeling afbreuk doet aan de beoogde instandhoudingsdoelen van het Natura 2000 gebied Oostelijke Vechtplassen.

3. Planbeschrijving

De locatie voor de beoogde paardenbak bevindt zich op een perceel akkerbouwland wat al jarenlang door de initiatiefnemer in gebruik is voor de biologische akkerbouw.

3.1 Ruimtelijke beschrijving

Het plan is een buitenbak te realiseren direct grenzend aan het bestaande bouwvlak.



De bestaande sloot kan ongemoeid blijven, evenals het kavelpad.

3.2 Beschrijving functies

Het voorgenomen gebruik van de buitenbak is kleinschalig. Door de verhuur van de paardenboxen kan initiatiefnemer een aanvulling op het agrarische inkomen realiseren.

De buitenbak zal alleen bij daglicht in gebruik zijn, aangezien lichtmasten niet zijn toegestaan.

Gezien de kleinschaligheid zullen de verkeersbewegingen op de Oud-Loosdrechtsedijk niet relevant toenemen. Op het erf bij de boerderij is voldoende parkeergelegenheid aanwezig.

4. Omgevingsaspecten

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de optredende effecten voor de diverse milieuthema's. Zo wordt achtereenvolgens ingegaan op de ecologie, archeologie en cultuurhistorie, water, milieuzonering, bodem- en grondwaterkwaliteit, geluid en luchtkwaliteit. Daarbij zal indien relevant voor het betreffende milieuaspect gekeken worden naar de indicatieve invloedsafstanden.

4.1 Ecologie

De mogelijke gevolgen voor de ecologie in het plangebied zijn getoetst door het ecologische adviesbureau Top Surf Nederland. Middels een quick scan die op april 2016 is uitgevoerd is getoetst op de gevolgen van de plannen voor van de Flora- en Faunawet en de instandhoudingsdoelen van het N-2000 gebied. Op grond van dit onderzoek zijn de volgende conclusies getrokken²:

- a. in het plangebied en de directe omgeving komen geen beschermde soorten van de Flora- en Faunawet voor. Door naleving van de zorgplicht kunnen de negatieve gevolgen voor alle soorten worden voorkomen of beperkt.
- b. Verstoring of verjaging van fauna is niet te verwachten.

Het plangebied ligt net binnen de grenzen van Natura 2000 gebied Oostelijke Vechtplassen en bevindt zich op een perceel akkerland wat ten tijde van de quick scan was geploegd en gereed om ingezaaid te worden voor de teelt van biologische mais. Het plangebied vormt geen habitat voor broedvogels. Ook in de directe omgeving is geen broedvogel habitat aanwezig. Door de aanwezigheid van hoge begroeiing op ca. 200 meter afstand van het plangebied zullen weidevogels het grasland van de aangrenzende percelen mijden. Ook is in het plangebied geen VRVP (vaste rust op verblijfplaats) van beschermde diersoorten aangetroffen. Toetsing van de maatregelen aan de Natuurbeschermingswet is daarom niet aan de orde³.

4.2 Archeologie en cultuurhistorische aspecten

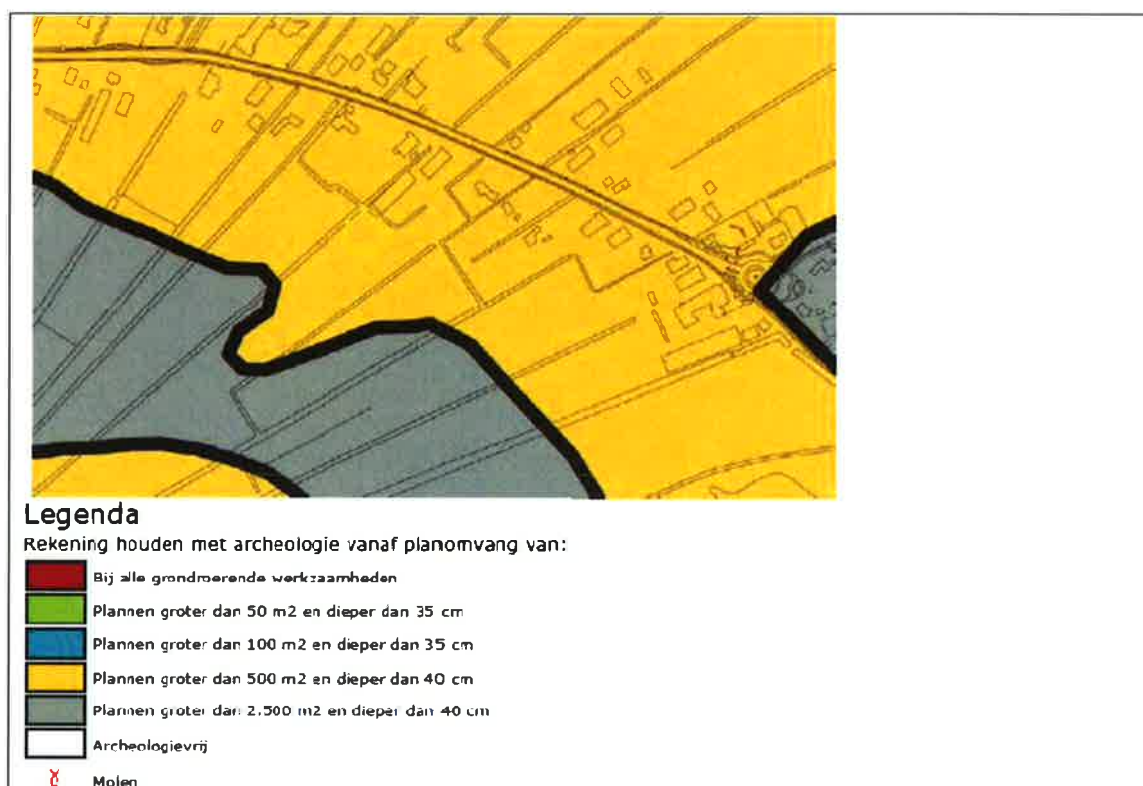
De Monumentenwet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem en de inpassing ervan in de ruimtelijke planvorming. De gemeente Wijdereen heeft een Beleidskaart Archeologie opgesteld die als uitgangspunt geldt bij alle activiteiten waarbij mogelijke archeologische waarden in het geding zijn. Voor gebieden waar archeologische waarden aanwezig zijn, dient door de initiatiefnemer voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van dit onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken.

² Quick Scan door Top Surf Nederland, p. 7

³ Quick Scan, p. 3

In het bestemmingsplan LG NoordOost 2012 wordt in de Toelichting onder hoofdstuk 7.8 Archeologie, landschap en cultuurhistorie een afweging gemaakt rond de nieuwe ontwikkeling aan de Oud-Loosdrechtsedijk 13, waarvan op p. 61 wordt gesteld “voorafgaand aan de realisatie van de paardenbak dient bepaald te worden of daadwerkelijk nader onderzoek nodig is”.

Uit de archeologische waardenkaart van de gemeente Wijdmeren en de toelichting in het bestemmingsplan kan worden opgemaakt dat het planperceel is aangeduid met de waarde ‘Cat 4 pleistocene zandgronden’. Hierbij geldt dat onderzoek nodig is bij bouwplannen vanaf 500 m² en dieper dan 40 cm. Onderstaand figuur 7.4 uit het bestemmingsplan.



Uitsnede archeologische beleidskaart Wijdmeren ontwikkeling Oud-Loosdrechtsedijk 13

Het bestemmingsplan neemt een bouwvlak op van 800 m².

Aangezien er voor de paardenbak niet dieper dan 30 cm zal worden gegraven, en de waarden zich dieper dan 40 cm bevinden, is nader onderzoek naar de waarden niet nodig.

4.3 Water

4.3.1 Waterkwantiteit

In de beoogde situatie is er geen sprake van verharding ten behoeve van de aanleg van de paardenbak. Wel zal het kavelpad met 50 meter worden verlengd en een mestplaat worden aangelegd. Waterbergende maatregelen zijn nodig indien het verharde oppervlak toeneemt met meer dan 500 m². Dit is in het onderhavige plan niet het geval.

4.3.2 Waterkwaliteit

De waterkwaliteit zal door de functiewijziging niet worden beïnvloed, aangezien de paardenbak niet in verbinding staat met het oppervlaktewater. De beoogde mestplaat krijgt een vloeistofdichte bodem, zodat vocht niet kan wegzakken naar de bodem en/of het oppervlaktewater. De bovenkant van de mestvaalt wordt afgedekt met zeil, eventueel vocht uit de mest wordt opgevangen in een tank die regelmatig wordt geleegd.

4.4 Milieuzonering

Voor de afstemming tussen milieugevoelige en milieuhinderlijke functies wordt milieuzonering toegepast. Milieuzonering is alleen van toepassing op nieuwe situaties en beperkt zich tot de milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geluid, geur, gevaar en stof.

De planvorming heeft beperkte gevolgen voor de milieuaspecten geluid, geur of gevaar. Voor de aspecten geluid en geur wordt verderop een beoordeling gemaakt. Het overblijvende aspect wat mogelijk speelt is stof. Bij droge weersomstandigheden kan stofvorming optreden in de paardenbak, waarbij door de wind zand en/of stofdeeltjes worden meegenomen. Aangezien dit voor de gebruiker(s) van de bak ook geen prettige omstandigheid is om te rijden, worden daarvoor passende maatregelen genomen.

4.5 Bodem- en grondwaterkwaliteit

De planvorming heeft geen gevolgen voor de bodem- en grondwaterkwaliteit.

4.6 Geluidshinder

De beoogde ontwikkeling heeft beperkte gevolgen voor geluidshinder. Het gebruik van de paardenbak brengt naar verwachting meer geluid met zich mee dan de teelt van maïs, afgezien van de tractor tijdens het ploegen, zaaien, onkruid wieden en oogsten. De paarden en hun berijders maken geluiden, en er zullen gemiddeld meer mensen aanwezig zijn op het perceel.

Zoals eerder toegelicht leidt de voorgenomen kleinschalige exploitatie van de paardenbak naar verwachting tot een lichte toename van het aantal verkeersbewegingen van bezoekers van de boomgaard.

De huidige geluidsbelasting (wegverkeer Oud Loosdrechtsedijk) zal niet significant wijzigen als gevolg van de beoogde ontwikkeling. De lichte toename valt in het niet bij het huidige wegverkeerslawaai.

4.7 Geurhinder

Het gebruik van de paardenbak zal naar verwachting geen geurhinder opleveren, aangezien mogelijke uitwerpselen tijdig worden verwijderd. De mestopslag wordt zo goed mogelijk afgesloten, en ligt bovendien ruimschoots buiten de geurcirkel van de gevoelige objecten.

4.8 Luchtkwaliteit

De beoogde ontwikkeling heeft geen gevolgen voor de luchtkwaliteit.

5. Conclusie

Uit analyse van het landelijke, provinciale en gemeentelijke beleid zijn behoudens de bestemmingsplanvoorschriften geen belemmeringen voor de realisatie van de paardenbak. Naast het feit dat het plan past binnen alle beleidskaders bieden de aspecten geluid, ecologie, waterkwaliteit en archeologie ook geen belemmering ter realisatie.

Door de uitvoering van het plan kan de initiatiefnemer zijn inkomsten de komende jaren verbreden, wat past binnen het provinciale beleid van ontwikkeling van op de recreatiebehoefte gerichte functies. Zo kunnen meer mensen genieten van de kwaliteit van het prachtige Stergebied. Vanuit het ecologische onderzoek blijkt dat het perceel momenteel een lage natuurwaarde heeft waar het gaat om soorten diversiteit van flora en fauna.

Uit de verschillende aspecten welke in het kader van dit wijzigingsplan zijn onderzocht, blijkt dat er geen bezwaren bestaan tegen het voorgenomen project.

6. Economische uitvoerbaarheid

Het plan voor de aanleg van een paardenbak is een particuliere ontwikkeling, waarvan de uitvoering niet ten laste van de publieke middelen komt. Vanuit dit oogpunt bezien wordt het plan economisch uitvoerbaar geacht.

Een grondexploitatieplan is niet noodzakelijk, omdat het plan niet aan te merken is als bouwplan in de zin van artikel 6.12 lid 1 Wro juncto artikel 6.2.1 Bro.

Er zal vóór de verlening van de omgevingsvergunning een planschadeovereenkomst afgesloten worden.

7. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het plan wordt maatschappelijk uitvoerbaar geacht. Gesteld kan worden dat het plan ruimtelijk goed inpasbaar is in de bestaande omgeving. Het plan is in eerder stadium voorgelegd aan de burens en door hen akkoord bevonden.

Er zijn dan ook geen maatschappelijke belemmeringen ter uitvoering.

Bijlagen

Bijlage 1: Ecologisch rapport door Namicon, 21 april 2016

Bijlage 2: NB-vergunning d.d. 31 juli 2015