

bestemmingsplan
Overmeer-Zuid te
Nederhorst den Berg
Gemeente Wijdmeren



Planstatus: ontwerp

Plan identificatie: NL.IMRO.1696.BP1500overzuid2010-ON01

Datum: 2012-05-29

Contactpersoon Buro SRO: Buro SRO

Kenmerk Buro SRO: SR090038

Opdrachtgever: Gemeente Wijdmeren

Buro SRO
't Goylaan 11
3525 AA Utrecht
030-2679198
www.buro-sro.nl

BTW nummer:	NL8187.16.071.B01
KvK nummer:	30232281
Rabobank rekeningnummer:	1421.54.024 t.n.v. Buro SRO B.V. te Utrecht

Inhoudsopgave

1 Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Begrenzing van het plangebied	5
1.3 Procedure	6
1.4 Inhoud van het bestemmingsplan	6
1.5 Leeswijzer	7
2 Het initiatief	8
2.1 Historie	8
2.2 Huidige situatie	9
2.3 Stedenbouwkundig plan	11
2.4 Beeldkwaliteitplan	15
3 Beleidskader	19
3.1 Rijksbeleid	19
3.2 Regionaal beleid	25
3.3 Provinciaal beleid	27
3.4 Gemeentelijk beleid	30
4 Haalbaarheid van het bestemmingsplan	34
4.1 Inleiding	34
4.2 Bedrijven en milieuzonering	34
4.3 Externe Veiligheid	36
4.4 Geluid	40
4.5 Lichthinder	41
4.6 Bodem	42
4.7 Luchtkwaliteit	44
4.8 Flora en Fauna	46
4.9 Water	51
4.10 Archeologie en Cultuurhistorie	63
4.11 Verkeer en parkeren	67
4.12 Kabels en leidingen	69
4.13 Uit te werken bestemming	70
5 Economische uitvoerbaarheid	72
6 Juridische planbeschrijving	73
6.1 Inleiding	73
6.2 Het juridisch plan	73
6.3 Verbeelding	74
6.4 Bestemmingsregels	75
6.5 Bestemmingen	76
7 Maatschappelijk uitvoerbaarheid	78
7.1 Inspraak	78
7.2 Overleg	78
7.3 Zienswijzen	78
Voetnoten	79

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Wijdmeren heeft het voornemen het gebied Overmeer-Zuid in Nederhorst den Berg te herontwikkelen. Om de herontwikkeling aan de zuidrand van de kern Nederhorst den Berg mogelijk te maken, dient voor het plangebied een bestemmingsplan te worden opgesteld. Het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan beslaat een groter gebied en is op te delen in twee gebieden.

Binnen het gedeelte ten noorden van het boezemkanaal zal de ontwikkeling van het project Overmeer-Zuid plaatsvinden. Het huidige terrein aldaar is hoofdzakelijk in gebruik als sportterrein en volkstuinen. Daarnaast is er in de zuidoost hoek sprake van een woonbestemming met een veestalling toegestaan, waar koeien worden gehouden.

De gemeente Wijdmeren heeft het voornemen om circa 175 nieuwbouwwoningen te realiseren op de locatie. Door de aanwezige voetbalvelden en tennisvelden te optimaliseren en te herpositioneren ontstaat er ruimte voor de door de gemeente gewenste woningbouw.

De gemeente is in overleg getreden met de eigenaar van het woonhuis met veestalling. Hierin is een voorstel gedaan tot een verplaatsing van de functie naar het plangebied ten zuiden van de boezemkanaal. De eigenaar is akkoord met het voorstel. In het gebied ten zuiden van het boezemkanaal is een woonbestemming uit te werken toegevoegd. De uitwerkingbevoegdheid voorziet in het toestaan van twee woonhuizen met veestalling door middel van het opstellen van een uitwerkingsplan.

De Meeruiterdijkse polder die ten zuiden van het boezemkanaal is gelegen is, afgezien van een aantal bedrijven (Bergman auto's en Isopro) en woningen, hoofdzakelijk in gebruik is als grasland. Dit gebied is eveneens opgenomen in voorliggend bestemmingsplan.

Vooruitlopend op het bestemmingsplan zijn er reeds verschillende rapporten opgesteld die de ontwikkeling van het project Overmeer-Zuid inzichtelijk maakt. Met het vaststellen van de stedenbouwkundige visie, op 13 maart 2008 door de gemeenteraad van Wijdmeren, is besloten om als vervolgstap een stedenbouwkundig plan, een beeldkwaliteitplan en een economische haalbaarheidsanalyse te laten op stellen. Het stedenbouwkundig plan, dat op 17 december 2009 is vastgesteld door de gemeenteraad van Wijdmeren, vormt naast het beeldkwaliteitplan de basis voor het juridisch kader .

De beoogde transformatie van het noordelijk deel van het plangebied is voor de gemeente aanleiding om voor het gebied Overmeer-Zuid een nieuw bestemmingsplan op te stellen. De toelichting van het nieuw op te stellen bestemmingsplan geeft inzicht in de bij de afweging betrokken belangen en aspecten, alsmede in hoeverre het project past in een breder ruimtelijk verband en perspectief. Behalve op het ruimtelijke aspect wordt daarbij onder meer ingegaan op de (toekomstige) beleidskaders, milieu aspecten en de financiën.

1.2 Begrenzing van het plangebied

Het plangebied van het voorliggend bestemmingsplan maakt onderdeel uit van de gemeente Wijdmeren en ligt ten zuiden van de bestaande kern van Nederhorst den Berg. De wijk Overmeer vormt de noordgrens van het plangebied. Aan de oost- en zuidzijde wordt het gebied begrensd door de Randweg N523. In het westen van het plangebied ligt de Vreelandseweg. De Vecht stroomt hier parallel aan. Een deel van de rivier is onderdeel van het onderhavige plangebied. De westelijke begrenzing van het plangebied ligt midden in de Vecht op de provinciale grens. In de rivier is een aantal woonschepen gelegen. Deze zijn eveneens meegenomen in het bestemmingsplan.

Het totale plangebied is circa 26,8 hectare groot. Het gebied boven het boezemkanaal is ruim 11 hectare en de Meeruiterdijkse polder ten zuiden van het boezemkanaal heeft een oppervlakte van circa 15,8 hectare. Afbeelding 1 toont de begrenzing van het plangebied.



Afbeelding 1: Begrenzing plangebied Overmeer-Zuid (bron: Google Earth, 2010)

1.3 Procedure

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van 1 juli 2008 is het mogelijk om in afwijking van het vigerend bestemmingsplan een nieuw bestemmingsplan op te stellen. Het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Wijdereen, heeft besloten medewerking te verlenen aan voorliggend project onder toepassing van een bestemmingsplan, betreffende de realisatie van het project Overmeer-Zuid te Nederhorst Den Berg. Uitgangspunt in de Wro is dat de keuzes in een bestemmingsplan voorzien zijn van een afweging met het oog op een 'goede ruimtelijke ordening' om de functiewijziging te verklaren. Onderliggend bestemmingsplan voorziet hierin.

Het vaststellen van een bestemmingsplan valt onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro) met het bijbehorende Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Tijdens het opstellen van een bestemmingsplan dient op grond van 3.1.1. van de Bro verplicht vooroverleg gevoerd te worden met diverse overlegpartners.

Na de voorbespreking wordt het voorontwerpbestemmingsplan in het kader van de inspraak gepubliceerd en 6 weken ter inzage gelegd en zal er een inloopavond worden georganiseerd. Een ieder is hierdoor in de gelegenheid om een reactie op het plan in te dienen. De reacties worden door het college van Burgemeester en Wethouders van een antwoord voorzien en kunnen leiden tot aanpassing van het plan.

Na de inspraakperiode en het vooroverleg wordt het ontwerpbestemmingsplan gepubliceerd en ter inzage gelegd. Een ieder is in de gelegenheid om een zienswijze in te dienen bij de gemeenteraad van Wijdereen. De indieners van een zienswijze worden gehoord door de raadscommissie Ruimte en Economie.

Het college van Burgemeester en Wethouders doet een voorstel met betrekking tot aanpassingen van de zienswijze. Het uiteindelijke besluit berust bij de gemeenteraad.

1.4 Inhoud van het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, planregels en een verbeelding:

Toelichting

De toelichting wordt opgesteld overeenkomstig artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In de toelichting is opgenomen:

- een verantwoording van de in het plan gemaakte keuzes van bestemmingen;
- een beschrijving van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding;
- de uitkomsten van het in artikel 3.1.1 bedoelde overleg;
- de uitkomsten van het met toepassing van artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht verrichte onderzoek;
- een beschrijving van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken;
- de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan.

Omdat bij de voorbereiding van het bestemmingsplan geen milieu-effectrapport als bedoeld in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer is opgesteld, worden tevens de volgende aspecten in de toelichting neergelegd conform artikel 3.1.6 lid 2 Bro:

- een beschrijving van de wijze waarop met de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden;
- voor zover nodig een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met overige waarden van de in het plan begrepen gronden en de verhouding tot het aangrenzende gebied;
- een beschrijving van de wijze waarop krachtens hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer vastgestelde milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken.

Planregels

De planregels stellen de verplichte eisen ten opzichte van de bestemmingen, welke zijn opgenomen in het plan. In het vormgeven van de planregels wordt aangesloten bij de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP 2008).

Verbeelding

De verbeelding is opgesteld overeenkomstig de laatste afspraken omtrent Informatiemodel Ruimtelijke Ordening (IMRO) en SVBP 2008.

1.5 Leeswijzer

In de inleiding wordt een korte toelichting op het plan en het proces gegeven. Vervolgens wordt in hoofdstuk 2 nader ingegaan op de beoogde realisatie van het project Overmeer-Zuid. In hoofdstuk 3 is een beschrijving van het relevante rijks-, provinciale-, regionale, en gemeentelijke beleid opgenomen. Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 het project inhoudelijk op haalbaarheid getoetst aan de hand van het geldende beleid en de milieuwetgeving. In hoofdstuk 5 wordt de economische haalbaarheid van het plan beschreven. Hoofdstuk 6 gaat in op de juridische planbeschrijving. Tot slot wordt in hoofdstuk 7 de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan, de uitkomsten van het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) alsook de inspraakresultaten en ingekomen zienswijzen omschreven.

2 Het initiatief

2.1 Historie

Wijdemeren

De gemeente Wijdemeren is op 1 januari 2002 ontstaan door een gemeentelijke en provinciale herindeling. De voormalige Utrechtse gemeente Loosdrecht en de Noord-Hollandse gemeenten 's-Graveland en Nederhorst den Berg vormen samen met de kernen Ankeveen, Boomhoek, Breukeleveen, Kortenhoef, Muyevelde en Overmeer de nieuwe gemeente Wijdemeren. De gemeente heeft een oppervlakte van 7.700 hectare met meer dan 23.000 inwoners. De gemeente Wijdemeren kenmerkt zich door agrarische gebieden, afgewisseld met historische gebouwen en lintbebouwing en uitgebreide natuur- en watergebieden. Voor nieuwbouw van woningen en/of bedrijven is weinig tot geen ruimte.

Nederhorst den Berg

Nederhorst den Berg ligt midden in een polderlandschap en is met circa 5200 Bergers een kleinschalige en hechte woongemeenschap. Het omliggende open polderlandschap geeft het dorp een landelijk karakter. Tegelijkertijd zorgt de nabijheid van de stad Amsterdam en de uitstraling van de rivier de Vecht, dat Nederhorst den Berg niet aanvoelt als een geïsoleerde plek, maar als een landelijke, rustige woonomgeving midden in het stedelijk gebied.

Nederhorst den Berg wordt gekenmerkt door een fijnmazige wegenstructuur.

Overmeer is van oorsprong een zelfstandig buurtschap en is later pas onderdeel geworden van Nederhorst den Berg. De kern van het oorspronkelijk Overmeer is nog duidelijk zichtbaar in het landschap. Op deze plek wijkt de route langs de Vecht namelijk af van de oever. Langs de route heeft zich in de loop der tijd een lint van bebouwing gevormd met een grote diversiteit aan woningtypes. Achter deze hoofdstraten liggen wijpjes met een meer projectmatig karakter. Het stratenpatroon van deze wijpjes is rechtlijniiger en de architectuur eenduidig. Hierdoor vormt het dorp een samenhangend geheel.

2.2 Huidige situatie

Het plangebied van het onderhavige bestemmingsplan omvat een gebied dat is te verdelen in twee gebieden. De gebieden worden gescheiden door het oost west georiënteerde boezemkanaal. Ten zuiden van het boezemkanaal ligt de Meeruiterdijksepolder die hoofdzakelijk wordt gebruikt voor agrarische functies. Dit deel van het plangebied maakt onderdeel uit van het buitengebied van Nederhorst den Berg, gemeente Wijdereen. In het gebied zijn twee woningen, meerdere bedrijven en een aantal bunkers gesitueerd. In het gebied zijn geen grote ontwikkelingen beoogd. Het huidige gebruik zal behouden blijven en zal als dusdanig en conform de richtlijnen van het SVBP 2008 worden meegenomen in het voorliggende bestemmingsplan.

Ten noorden van het boezemkanaal ligt het gebied dat onderdeel uitmaakt van de bebouwde kom van Nederhorst den Berg. In dit gebied is de ontwikkeling van het project Overmeer-Zuid gesitueerd. In paragraaf 2.3 en 2.4 zal aan de hand van het stedenbouwkundig en het beeldkwaliteitplan inhoudelijk op het project worden ingegaan.

Het plangebied van Overmeer-Zuid omvat een vijftal percelen, deze zijn bij de gemeente Wijdereen bekend als sectie C, nrs. 2527, 2845, 2846, 2989, 3722. Momenteel is het gebied hoofdzakelijk in gebruik ten dienste van de sportverenigingen, te weten een voetbal- en een tennisvereniging.

In totaal liggen er in de huidige situatie 4 velden met een oefenhoek. De voetbalvereniging maakt momenteel gebruik van drie velden, waarvan één het hoofdveld is met een aangrenzende accommodatie en een oefenhoek.

De tennisvereniging bestaat momenteel uit zes gravelbanen. Hiervan zijn er vier buiten en verlicht en twee binnen in een blaashal.

Afgezien van sport, is er tevens een aantal andere functies aanwezig in het gebied, zoals een kinderopvang, volkstuinen, een voormalige bedrijfsloods en een woning met veestalling. De uiterste noordwesthoek van het plangebied was voorheen in gebruik als bedrijfslocatie en wordt nu door anti-kraak bewoond. Ten zuiden van het hoofdvoetbalveld van vv Nederhorst is een kinderdagverblijf gevestigd. De volkstuinen die in het plangebied aanwezig zijn, verkeren grotendeels in vervallen staat. Momenteel is er in de zuidoosthoek ten noorden van het boezemkanaal een woning met veestalling gelegen. Deze zal in het kader van de ontwikkeling van het project Overmeer-Zuid elders in het zuidelijke deel van het plangebied worden gesitueerd. Afbeeldingen 2, 3 en 4 geven een impressie van het huidige gebruik van het plangebied en dan in het bijzonder het noordelijke gedeelte. In afbeelding 5 is een overzicht van het gebruik van het te ontwikkelen gebied ten noorden van het boezemkanaal weergegeven.



Afbeelding 2: Huidige situatie sportvelden



Afbeelding 3: Boezemkanaal en veehouder



Afbeelding 4: Bunker en overzicht zuidelijk deel



Afbeelding 5: Huidige situatie plangebied Overmeer-Zuid

2.3 Stedenbouwkundig plan

De in 2007 opgestelde stedenbouwkundige visie vormt de basis voor het stedenbouwkundig plan 'Overmeer-Zuid'. In de gebiedsvisie zijn in eerste instantie alleen de hoofdlijnen van de ontwikkeling vastgelegd. In het stedenbouwkundig plan hebben de verschillende functies, zoals wonen, sport, verkeer, water en groen, vervolgens een definitieve plek gekregen binnen het plangebied. Bij het opstellen van het stedenbouwkundig plan zijn bewoners en belanghebbende organisaties nauw betrokken geweest. Dit interactieve proces heeft uiteindelijk geleid tot een ruimtelijk/functioneel toekomstbeeld waarin de verschillende belangen, randvoorwaarden en uitgangspunten zijn samen gekomen.

Het bestemmingsplan vormt de juridische uitwerking van het stedenbouwkundig plan. Om deze reden zullen de belangrijkste aspecten uit het stedenbouwkundig plan in de volgende paragrafen worden toegelicht. Het stedenbouwkundig plan is op 17 december 2009 vastgesteld door de gemeenteraad van Wijdmeren. Het stedenbouwkundig plan zoals opgenomen in het voorliggende bestemmingsplan komt echter op onderdelen niet geheel overeen met het vastgestelde plan. Deze aanpassing van het stedenbouwkundig plan komt voort uit de resultaten van onderzoeken naar de waterhuishoudkundige situatie binnen het plangebied in het kader van de watertoets. Een toelichting op de aanpassingen is opgenomen in paragraaf 4.8.3 van dit bestemmingsplan.

2.3.1 Hoofdopzet

De landschappelijke structuur vormt de basis voor het stedenbouwkundig plan voor Overmeer-Zuid. De bestaande structuur bestaat uit een onregelmatige blokverkeveling in combinatie met watergangen en houtsingels (boomlanen met oude volwassen essen). Deze cultuurhistorisch waardevolle structuur is het raamwerk waarbinnen de verschillende functies van Overmeer-Zuid zijn opgezet. Vanwege de geluidshinder van de Randweg aan de oostzijde zijn de sportfuncties (voetbal en tennis) juist aan deze zijde van het plangebied geprojecteerd. De woonfuncties liggen daardoor grotendeels aan de westkant van het plangebied. De woningen kunnen daardoor optimaal profiteren van de landschappelijke kwaliteit van de Vecht aan de westkant en het Boezemkanaal aan de zuidkant.

Daarnaast vormen de verbindingen met het bestaande dorp een belangrijk uitgangspunt binnen de ontwikkeling van Overmeer-Zuid. Deze verbindingen zijn essentieel om het plan te laten functioneren als een volwaardige uitbreiding van Nederhorst den Berg. In het stedenbouwkundig plan zijn daarom op verschillende schaalniveaus verbindingen opgenomen waardoor een samenhangend geheel kan ontstaan.

Bij de aansluiting op het bestaande dorp gaat het echter niet alleen om fysieke verbindingen. Het gaat namelijk ook over het karakter van het dorp. Daarom zijn kleinschaligheid en diversiteit belangrijke trefwoorden. De ontwikkeling van Overmeer-Zuid speelt daar op in door een grote diversiteit aan woningtypes verspreidt over het gehele plangebied aan te bieden. De kleinschaligheid vormt een belangrijk uitgangspunt bij de architectonische uitwerking van de bebouwing.

Afbeelding 6 toont de uitwerking van het stedenbouwkundig plan. In het plan zijn de aanpassingen op basis van de resultaten van de watertoets reeds verwerkt.

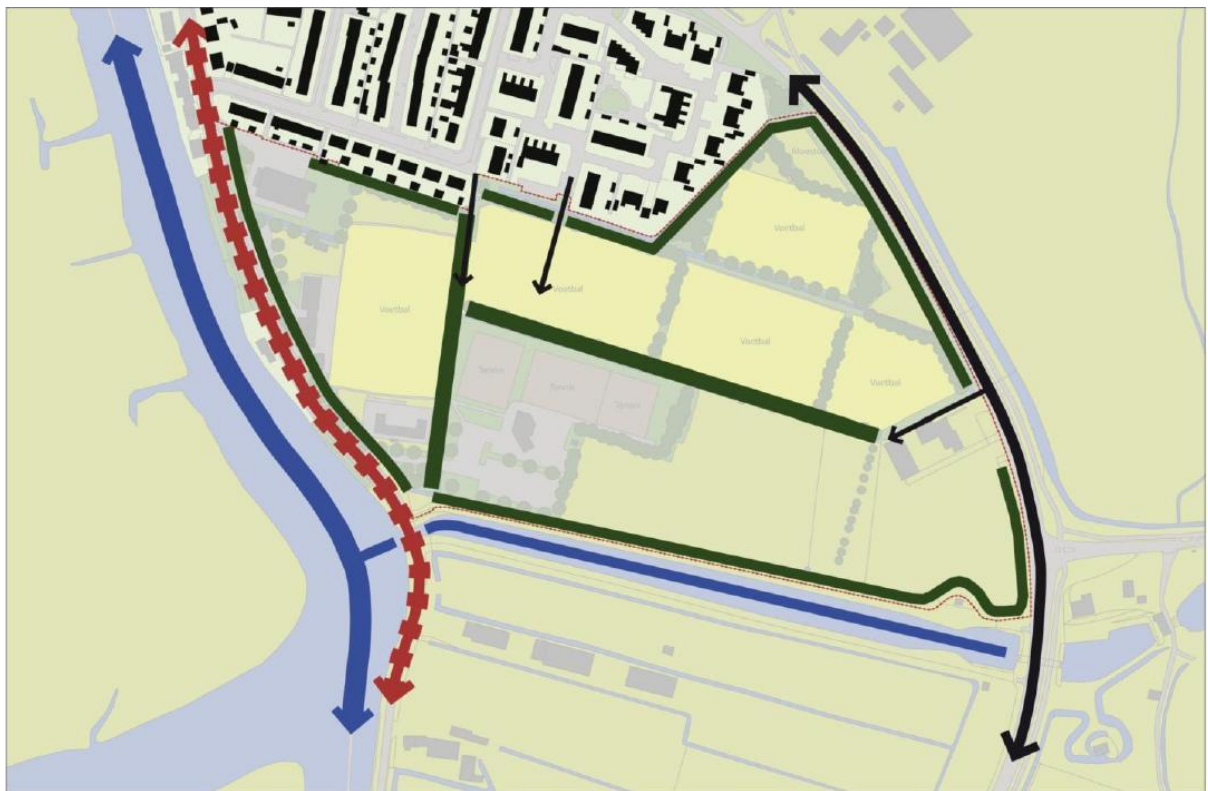


Afbeelding 6: Uitwerking stedenbouwkundig plan Overmeer-Zuid

2.3.2 Het ontwerp

Verkeersstructuur

De ontsluiting van Overmeer-zuid volgt in grote lijnen de bestaande landschappelijke structuur. De belangrijkste as van de ontwikkeling loopt in oost-west richting door het plangebied. Vanaf de aansluiting op de Randweg, de entree voor het autoverkeer, loopt de hoofdas in westelijke richting door tot aan de Vecht. Halverwege sluit een nieuwe verbinding haaks aan op de hoofdas vanaf het Uiterdijksehof. De overige straten liggen parallel aan de hoofdas en hebben geen doorgaand karakter voor het autoverkeer. Naast de verbinding met het Uiterdijksehof is ook een nieuwe verbinding met de Esdoornlaan in het plan opgenomen. Deze verbinding betreft een wandelpad ten behoeve van langzaam verkeer. Het wandelpad loopt in zuidelijke richting door tot aan de Boezemdijk. In tegenstelling tot de verbinding met het Uiterdijksehof is deze route uitsluitend geschikt voor voetgangers. Tot slot vormt de Vreelandseweg, parallel aan de Vecht een belangrijke route. Gezien het kleinschalige karakter krijgt deze weg in de ontwikkeling van Overmeer-Zuid geen doorgaand karakter voor autoverkeer. Wel sluiten er diverse wegen aan op de Vreelandseweg. Deze verbindingen zijn bedoeld voor langzaam verkeer en doen dienst als calamiteitenroute. Afbeelding 7 toont de ruimtelijke hoofdstructuur, hierin zijn de belangrijkste verbindingswegen weergegeven.



Afbeelding 7: Ruimtelijke hoofdstructuur

Groen- en waterstructuur

De bestaande landschappelijke structuur vormt het raamwerk van Overmeer-Zuid. De van oost naar west lopende hoofdas is een afgeleide van deze structuur. In de nieuwe situatie bestaat de hoofdas uit een zes meter brede watergang met aan weerskanten natuurvriendelijke oevers en groenstroken met ruimte voor boombeplanting. Ook in noord-zuid richting loopt een belangrijke groen-/en waterstructuur, die is gekoppeld aan de langzaam verkeersroute van de Esdoornlaan naar de Boezemdijk. Groen wordt verder ingezet om de sportvoorzieningen op een landschappelijke wijze in te passen in de ontwikkeling. In het groen zijn tevens enkele speelvoorzieningen gesitueerd. Deze voorzieningen liggen dusdanig dat alle woningen binnen een straal van 100 meter een speelplek ter beschikking hebben. Beplanting speelt daarnaast een belangrijke rol bij de aankleding van de openbare ruimte en de vormgeving van de overgang tussen privé en openbaar. In de profielen is daarom ruimte gereserveerd voor kleine bomen en

beeldbepalende erfgrenzen worden voorzien van robuuste hagen. In afbeelding 8 is de beoogde groen- en waterstructuur in het plangebied weergegeven.



Afbeelding 8: Groen- en waterstructuur

Bebouwing

In Overmeer-Zuid worden circa 175 woningen gerealiseerd. Drie kwart hiervan bestaat uit grondgebonden woningen (één of twee lagen met kap). De woningen liggen rug aan rug in stroken langs de hoofdontsluitingsweg en de woonstraten. De hoofdontsluitingsweg en de woonstraten krijgen een gedifferentieerd beeld door een mix van verschillende type woningbouw, te weten: rij-, twee-onder-één kap, vrijstaande woningen en appartementen. Langs de Vreelandseweg staan vrijstaande villa's op royale kavels die aansluiten op het karakter van de lintbebouwing langs de rivier. Ook de bebouwing langs het bezoemkanaal neemt een belangrijke positie in binnen de toekomstige wijk Overmeer-Zuid. Deze bebouwing vormt in de toekomst de zuidelijke dorpsrand van Nederhorst den Berg. Daarom is gekozen voor een luchtige bebouwingsrand bestaande uit vrijstaande en twee-onder-één-kap-woningen waarbij evenals de bebouwing langs de Vreelandseweg hoog ingezet wordt op het niveau van de architectonische uitwerking.

Naast de grondgebonden woningen bestaat een deel van het woningaanbod uit gestapelde woningbouw. Deze zijn gesitueerd op de plekken waar watergangen en wegen samenkomen, op de kop van de hoofdas en in het oosten nabij de entree van de wijk.

Op verzoek van de initiatiefnemer, De Allinatie, is ook de mogelijkheid opgenomen patiowoningen te kunnen realiseren. Met de toenemende vergrijzing wordt hierin een afzetmarkt gezien. In het noordelijke deel van het plangebied is de mogelijkheid opgenomen om patiowoningen te realiseren. Het betreft hier woningen met in hoofdzaak één bouwlaag. Aan de voorzijde is een opbouw mogelijk. Deze relatief lage, maar diepere woningen, zijn op deze beoogde locatie goed inpasbaar.

Naast woonbebouwing worden tevens een tweetal sportaccommodaties gerealiseerd. Ten noorden van de hoofdas gaat het om de voetbalaccommodatie samen met een kinderopvang/BSO. Door het college is besloten dat, met een ontheffing van het college, de ruimten die worden gebruikt voor kinderopvang ook gebruikt mogen gaan worden voor maatschappelijk doeleinden, dienstverlening voor sport, educatie en

medische doeleinden. In de planregels van het bestemmingsplan is een afwijkingsregeling opgenomen. Op basis van deze regeling kan door middel van een omgevingsvergunning het gebruik van de gronden worden gewijzigd.

In het sportgebouw ten zuiden van de hoofdas is een tenniscomplex gesitueerd bestaande uit een hal met twee banen, zes buitenbanen en een clubgebouw. Deze bebouwing speelt een belangrijke rol bij de vormgeving van de entree van Overmeer-Zuid.

2.4 Beeldkwaliteitplan

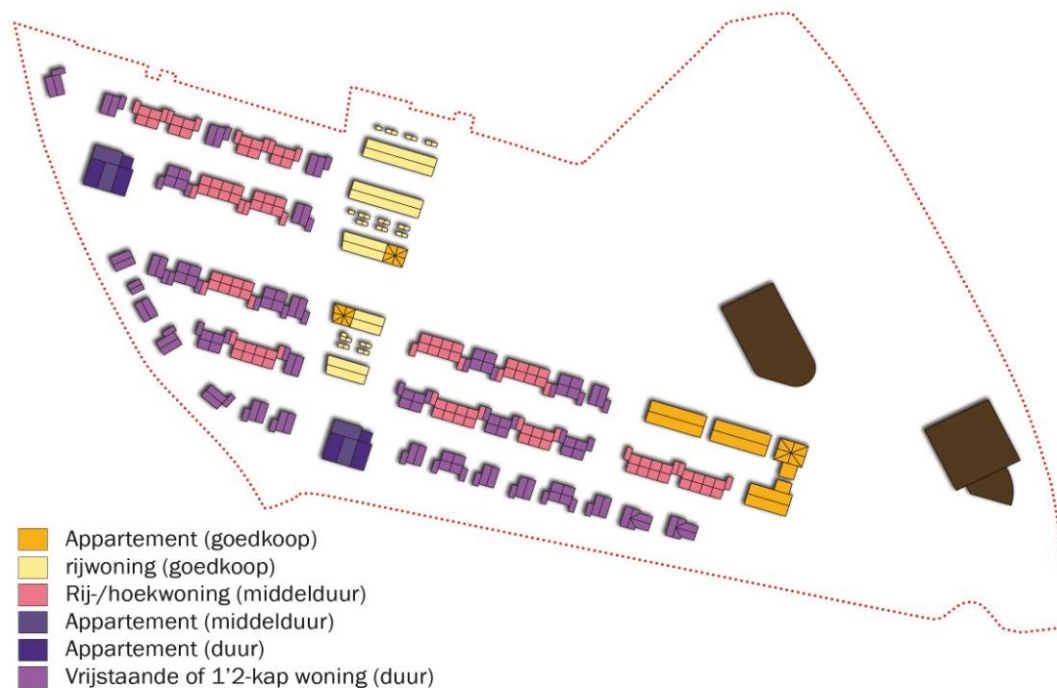
In aanvulling op het stedenbouwkundig plan is tevens een beeldkwaliteitplan voor Overmeer-Zuid opgesteld. Het doel van het beeldkwaliteitplan is het beoogde karakter en de ambities van het stedenbouwkundig plan vast te leggen in beeldregels en zodoende ontwikkelaars, architecten en beleidsmakers een 'gereedsschapskist' te bieden bij de ontwikkeling en nadere uitwerking van het plan. Daarnaast biedt het beeldkwaliteitplan, mits vastgesteld door de raad, een toetsingskader voor de supervisor en/of welstand.

Het beeldkwaliteitplan geeft richtlijnen op het gebied van architectuur en de inrichting van de openbare ruimte. In Overmeer-Zuid wordt daarbij gestreefd naar één geheel qua sfeer, vormgeving en materialisatie, met accentverschillen in de verschillende deelgebieden. Bij de uitwerking wordt vooral aandacht besteed aan het dorpse karakter van Overmeer-Zuid waarbij kleinschaligheid en diversiteit belangrijke trefwoorden zijn.

Het beeldkwaliteitplan is opgedeeld in drie gedeeltes. In het eerste gedeelte worden uitspraken gedaan over het gewenste karakter van het gehele plan en de ambities die worden nagestreefd. In het tweede deel wordt per deelgebied een set beeldregels toegelicht. Ten slotte wordt de inrichting van de openbare ruimte behandeld. In onderstaande paragrafen zullen de relevante regels per onderdeel worden toegelicht.

Algemene regels

In het plan Overmeer-Zuid zijn verschillende woningtypes opgenomen. Deze mix zorgt voor een gedifferentieerd beeld. Afbeelding 9 toont een indicatief beeld van de gewenste menging van woningtype van het stedenbouwkundig plan.



Indicatie gewenste menging woningtypes

Afbeelding 9: Indicatie gewenste menging woningtypes

Ten aanzien van de bouwhoogte is het uitgangspunt: één laag tot twee lagen met kap. Door middel van topgevels, mansardekappen en dakkapellen is het mogelijk om het bouwvolume te vergroten. Voor de gestapelde woningen die in het plan zijn opgenomen is het uitgangspunt ook twee lagen met kap, waarbij de kap kan worden benut als woonlaag. Als uitzondering is een accent mogelijk tot 3 lagen met kap.

De bebouwing in het gehele plan is gericht op de openbare ruimte en staat in een licht verspringende rooilijn. De woningen worden aan de voorzijde voorzien van een haag als erfafscheiding of een geveltuin (een strook planten tegen de gevel van een woning). De bijgebouwen dienen op enkele meters achter de voorgevel rooilijn te worden gebouwd om een open straatbeeld te waarborgen. Bij een deel van de woningen is ruimte voor twee parkeerplaatsen op eigen terrein.

2.4.1 Deelgebieden en regels per plandeel

Naast de algemene regels is er tevens per plandeel een set regels opgenomen. Vanwege de omvang is het plangebied in het beeldkwaliteitplan opgedeeld in 6 deelgebieden, te weten:

1. de Vechoever;
2. de Boezemrand;
3. de Woonvelden;
4. de Scheg;
5. de Vechtcomplexen;
6. de Sportcomplexen.

De zes te onderscheiden deelgebieden in het project Overmeer-Zuid zijn weergegeven in afbeelding 10.



Afbeelding 10: Deelgebieden Overmeer-Zuid

Bij de uitwerking van het bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met de specifiek geldende kavelregels per plandeel, zoals omschreven in het beeldkwaliteitplan. In het onderstaande zullen de relevante kavelregels worden aangehaald die gelden en zullen worden opgenomen in onderhavig bestemmingsplan.

De vechoever

Er is sprake van één hoofdmassa en de voorgevelrooilijn volgt de Vreelandseweg. De bijgebouwen liggen zo ver als mogelijk achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw of zijn vrijstaand achter op de kavel. Er dient, net zoals bij de boezemrand en de woonvelden, plaats te zijn voor 2 parkeerplaatsen op eigen terrein.

De boezemrand

Voor de bebouwing binnen de boezemrand geldt dat er sprake is van één hoofdmassa. De woningen en bijgebouwen staan in een licht verspringende rooilijn op minimaal 3 meter van de openbare ruimte en minimaal 5 meter uit de achtergevelgrens. Er dient, net zoals bij de vechoever en de woonvelden, plaats te zijn voor 2 parkeerplaatsen op eigen terrein.

De woonvelden

Net als bij de boezemrand staan de woningen in een verspringende rooilijn op ten minste 3 meter van de openbare ruimte en de zijerfgrens. De bijgebouwen liggen minimaal 6 meter achter de voorgevelrooilijn. Er dient, net zoals bij de vechoever en de boezemrand, bij de woningen met garage, plaats te zijn voor 2 parkeerplaatsen op eigen terrein. Deze worden voor de garage gerealiseerd.

De Scheg

In deelgebied de Scheg staan de woningen in een rechte rooilijn op circa 1 meter van de openbare ruimte. Bijgebouwen dienen aan de achterzijde van de woning te worden gerealiseerd.

De Vechtcomplexen

Voor de bebouwing in de Vechtcomplexen geldt een goothoogte van 8 meter en een nokhoogte van 14 meter. Onder de complexen wordt verdiept of half verdiept geparkeerd.

De Sportcomplexen

Voor de bebouwing in het deelgebied Sportcomplexen is een nokhoogte van 9 meter voor de voetbalvereniging en de kinderopvang opgenomen. Voor de hal met de binnenbanen en het clubgebouw van de tennisvereniging is een nokhoogte van 10 meter opgenomen. Deze hoogte is vastgesteld aan de hand van de officiële afmetingen zoals vastgesteld door de KNLTB. Voor de voetbalvereniging is uitgegaan het meest recente ontwerp zoals door de architect is voorgesteld.

2.4.2 Openbare ruimte

In het beeldkwaliteitplan is een aantal regels opgenomen ten aanzien van de inrichting van de openbare ruimte. Het uitgangspunt is, naast een fysieke verbinding met de bestaande kern, ook een aansluiting te zoeken qua sfeer en uitstraling. Enkele aspecten zijn reeds in de paragraaf van het stedenbouwkundig plan aan de orde gekomen. In onderstaande zullen de overige aspecten toegelicht worden en zullen de relevante beeldregels aangehaald worden.

Straatprofielen

De woonstraten zullen bestaan uit een rijbaan van 5 meter, met aan één of twee zijden langs- of haaksparkeren en een trottoir. De rijbaan van de hoofdas is met 6 meter iets breder dan de omliggende woonstraten. De aangrenzende voortuinen dienen op de erfgrans te zijn voorzien van een haag van 0,60 meter hoog.

Groen- en Waterstructuur

De woningen die met de achter- en/of zijtuinen aan de Vreelandseweg of hoofdas grenzen krijgen een robuuste haag van maximaal twee meter hoog, die onderdeel uitmaakt van het openbaar gebied.

Spelen

In het plan is op drie locaties ruimte voor de functie 'spelen'. De speelplekken worden op maximaal 100 meter van alle woningen in het plangebied gesitueerd. De voorzieningen zijn bereikbaar voor alle bewoners uit het plangebied. Indien er sprake is van aangrenzend water dient er een hekje van minimaal 1 meter te worden geplaatst.

Sportcomplexen

Een voorwaarde voor de uitwerking van het stedenbouwkundig plan is het behouden van de huidige sportfuncties in het gebied. Aan de oostzijde van het plan is daarom een tweetal sportcomplexen opgenomen. De tennisvereniging omvat zes buitenbanen en twee overdekte banen met clubgebouw. De voetbalkantine wordt gecombineerd met een kinderdagverblijf. Er worden drie velden, waarvan één kunstgras, en een kabouterveld gerealiseerd. De complexen worden ingepast door middel van een groene rand en grotendeels omsloten door watergangen. Om de sportvelden worden eveneens hekwerken geplaatst, die deels dienst doen als ballenvanger. Achter de goals zal een hekwerk van 5 meter hoog worden geplaatst. Langs de velden wordt zoveel als mogelijk een leunhek van 1 meter hoog gerealiseerd. Bij de velden die langs de weg of het clubgebouw liggen zal, waar noodzakelijk, een hekwerk van 3 meter worden geplaatst.

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nota Ruimte, ruimte voor ontwikkeling (2006)

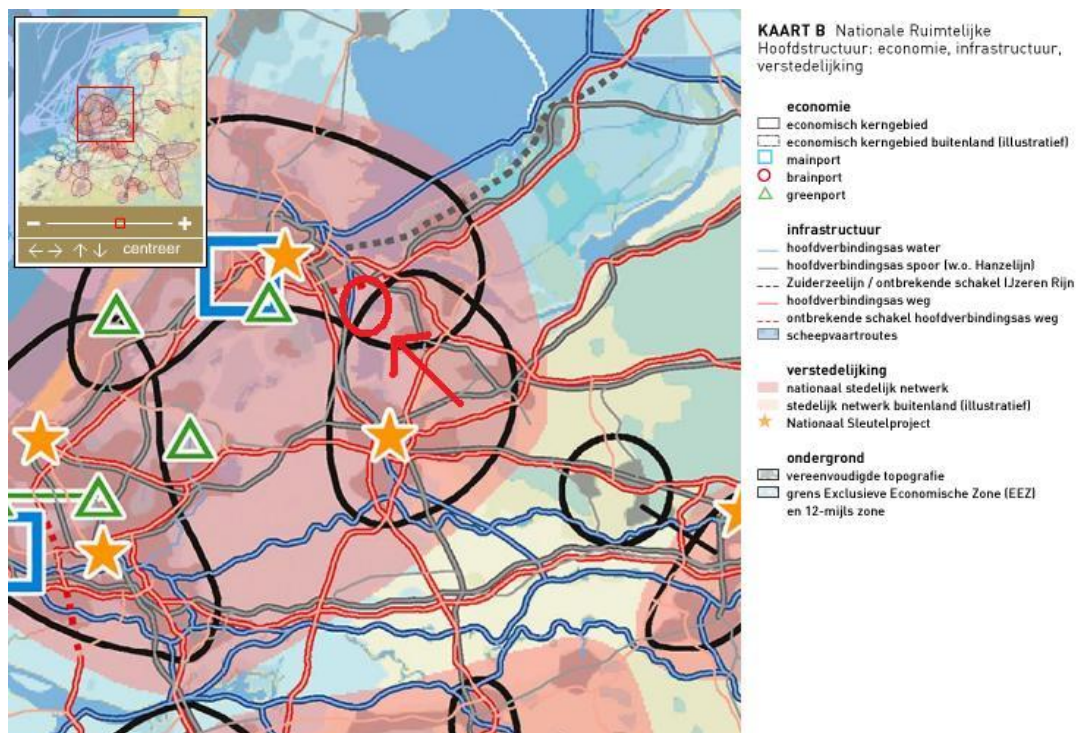
In januari 2002 is deel 1 van de Vijfde Nota Ruimtelijke Ordening verschenen, deel 3 (de regeringsbeslissing) is in januari 2002 gereed gekomen. In mei 2005 en januari 2006 heeft de Tweede Kamer, respectievelijk de Eerste Kamer, ingestemd met deel 4 van de Nota Ruimte “ruimte voor ontwikkeling”. Met de bekendmaking van de Nota in de Staatscourant in februari 2006, is de nota formeel in werking getreden. In de Nota Ruimte is het nationaal ruimtelijk beleid vastgelegd tot 2020. Bovendien bevat het een doorkijk voor 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 Vierde Nota Ruimtelijke Ordening (Vinac)) en het Structuurschema Groene Ruimte. De hierin vervatte ruimtelijke strategie wordt wat betreft verkeer en vervoer uitgewerkt in de separate PKB Nota Mobiliteit. De economische, ecologische en sociaal-culturele aspecten worden nader uitgewerkt in respectievelijk de 'Gebiedsgerichte Economische Perspectieven' en het 'Actieplan Bedrijventerreinen', de 'Agenda Vitaal Platteland' en het daarbij behorende Meerjarenprogramma 'Groene Ruimte' en het actieprogramma voor ruimte en cultuur.

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies op het relatief beperkte oppervlak van Nederland. Meer specifiek richt het kabinet zich hierbij op vier algemene doelen:

1. versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
2. bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
3. borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
4. borging van de veiligheid.

Met de Nota Ruimte heeft het kabinet gekozen voor een dynamisch, op ontwikkeling gericht, ruimtelijk beleid en een heldere verdeling van verantwoordelijkheden tussen het Rijk en de decentrale overheden. Hierbij wordt uitgegaan van het motto ‘decentraal wat kan, centraal wat moet’ en verschuift het accent van het stellen van ruimtelijke beperkingen naar het stimuleren van gewenste ontwikkelingen. Er wordt meer nadruk gelegd op 'ontwikkelingsplanologie' en minder op 'toelatingsplanologie'. Daarnaast is het landelijk beleid gericht op het optimaal benutten van het huidige bebouwde gebied.

In de Nota Ruimte wordt dus meer verantwoordelijkheid gegeven aan de decentrale overheden. Om de kwaliteit te waarborgen is voor geheel Nederland een basiskwaliteit geformuleerd waaraan voldaan moet worden. Een verdere verfijning wordt overgelaten aan de decentrale bestuurslagen. De gebieden en netwerken die het kabinet van nationaal belang acht zijn bestemd als Ruimtelijke Hoofdstructuur. In deze gebieden wil het Rijk een nadrukkelijke rol vervullen. De gebieden en netwerken zijn voor het functioneren van Nederland van grote betekenis. Voor deze gebieden draagt het Rijk dan ook in het algemeen een grotere verantwoordelijkheid.



Afbeelding 11: Uitsnede Ruimtelijke Hoofdstructuur

Uit raadpleging van de kaart van de Ruimtelijke Hoofdstructuur volgt dat het onderhavig plangebied gelegen is binnen een nationaal stedelijk netwerk en op de grens van twee economische kerngebieden. Gelet op de ligging binnen een belangrijk stedelijk netwerk en een economisch kerngebied is het van belang dat het project Overmeer-Zuid aansluit bij de uitgangspunten die worden gesteld ten aanzien van verstedelijking. Het plangebied maakt volgens de kaart onderdeel uit van het economisch kerngebied 'Randstad Holland'. Binnen dit kerngebied is onderscheid gemaakt in drie deelgebieden, te weten de Noordvleugel, de Zuidvleugel en de regio Utrecht. Het onderhavige plangebied ligt op de grens van de regio's Noordvleugel en Utrecht. Door de centrale ligging van de regio Utrecht wordt hier veel aandacht besteed aan infrastructuur. Een andere belangrijke drager binnen de regio is 'kennis'. De regio wordt gezien als een broedplaats van kennis en talent. Daarnaast biedt de regio tevens een variatie aan veelal groene woon-, werk- en recreatiemilieus. De Noordvleugel wordt gekarakteriseerd door zijn grote economische dynamiek en diversiteit. Ook hier is veel aandacht voor kennis en infrastructuur. De sturing vanuit het Rijk op deze gebieden is groter dan elders. Het project Overmeer-Zuid voorziet in woon- en sportfuncties binnen de rode contour. In de nota wordt beschreven dat de decentrale overheden ernaar dienen te streven om in de periode 2010-2030 circa 32.000 woningen toe te voegen aan bestaand bebouwd gebied.

Conclusie

De ontwikkeling van het project Overmeer-Zuid betreft de bouw van verschillende functies binnen het bestaand stedelijk gebied. Het plan houdt zodoende rekening met het beleid om het bestaand bebouwd gebied optimaal te benutten. Het project Overmeer-Zuid is in overeenstemming met de Nota Ruimte. Ten zuiden van het boezemkanaal in het landelijk gebied wordt een agrarisch perceel herbestemd ten behoeve van de woonfunctie met veestalling. Gelet op de ligging in het landelijk gebied dient rekening te worden gehouden met een zorgvuldige inpassing. Op basis van het provinciale beleid is het aanvragen van een ontheffing noodzakelijk. Voor het perceel is een uitwerkingsbevoegdheid opgenomen, de ontheffingaanvraag is niet van belang voor voorliggend plan.

3.1.2 AMvB Ruimte

Met de invoering van de Wro in juli 2008 is de direct doorwerking van de Nota Ruimte komen te vervallen. Om deze doorwerking te behouden is de AMvB Ruimte opgesteld. De AMvB ruimte is op 29 mei 2009 vastgesteld door het kabinet.

De AMvB Ruimte omvat alle ruimtelijke rijksbelangen uit eerder uitgebrachte planologische kernbeslissingen (PKB's) die juridisch moeten doorwerken tot in bestemmingsplannen. De status van de PKB's is met de invoering van de Wro omgezet tot een structuurvisie. Het gevolg is dat ze niet bindend zijn voor andere partijen. De AMvB bevat een vertaling van de bestaande PKB's Nota Ruimte, Derde Nota Waddenzee, Structuurschema Militaire Terreinen en Project Mainportontwikkeling Rotterdam. Door middel van het besluit wil het Rijk kenbaar maken aan welke regels provinciale verordeningen en gemeentelijk bestemmingsplannen moeten voldoen en wat de ruimte is waarbinnen provincies en gemeente hun eigen ruimtelijke belangen vorm kunnen geven. De AMvB wordt gefaseerd ingevoerd. De eerste tranche omvat onderwerpen als bundeling van verstedelijking, locatiebeleid, economische activiteiten, nationale landschappen en water. De tweede tranche zal naar verwachting in 2011 worden ingevoerd.

Conclusie

Het project Overmeer-Zuid voorziet in een ontwikkeling in het bestaand stedelijk gebied. De ontwikkeling voorziet in de woon- en sportfunctie en draagt bij aan de kwaliteit van de leefomgeving en het voorzieningenniveau van de gemeente Wijdmeren. Te verwachten is dat het project niet in strijd is met de bepalingen uit de AMvB Ruimte. Voor de herbestemming van het agrarisch perceel in het landelijk gebied is het aanvragen van een ontheffing noodzakelijk. Voor het perceel is een uitwerkingsbevoegdheid opgenomen, de ontheffingaanvraag is niet van belang voor voorliggend plan.

3.1.3 Nationaal Milieubeleidsplan (MUP) 3 en 4 (2001)

Het NMP 3 bevat het milieubeleid voor de korte termijn, met een doorkijk tot 2010. Voor het milieubeheer wordt gestreefd naar een duurzame ontwikkeling. Brongerichte maatregelen (onderscheiden in emissiegerichte, volumegerichte en structuurgerichte maatregelen) hebben de voorkeur boven effectiegerichte maatregelen. In het NMP 3 wordt aangegeven wat van de doelgroepen landbouw, verkeer en vervoer, industrie, milieubedrijven en maatschappelijke en milieuorganisaties wordt verwacht om aan het milieubeheer bij te dragen.

Op 13 juni 2001 is het NMP 4 'Een wereld en een wil: werken aan duurzaamheid' verschenen. Het NMP 4 vervangt het NMP 3 niet, maar kijkt verder vooruit naar het jaar 2030. Er worden zeven grote milieuproblemen benoemd: verlies aan biodiversiteit, klimaatverandering, overexploitatie van natuurlijke hulpbronnen, bedreigingen van de gezondheid, externe veiligheid, aantasting van de leefomgeving en mogelijke onbeheersbare risico's. Over het algemeen bevat het NMP 4 geen concrete maatregelen en doelen voor de korte termijn.

Conclusie

De ontwikkelingen in het kader van het project Overmeer-Zuid behoort niet tot één van de benoemde doelgroepen in het NMP 3. Het NMP 4 geeft geen concrete maatregelen of criteria waaraan het plan moet voldoen. Vanuit het perspectief van het nationaal milieubeleidsplan bestaat er dan ook geen bezwaar ten aanzien van het initiatief.

3.1.4 Nota Wonen: Mensen, Wensen, Wonen: Wonen in de 21e eeuw

De Nota Wonen gaat over het woonbeleid voor de komende 10 jaar met een doorkijk naar de decennia die daarop volgen. Het is de opvolger van de Nota volkshuisvesting in de jaren negentig (de Nota Heerma). In de Nota Wonen heeft het kabinet zijn visie op het wonen in de 21e eeuw neergelegd. Waar de Nota Heerma inzette op decentralisatie en verzelfstandiging van het beleid naar de gemeenten en woningcorporaties, gaat de Nota Wonen een stap verder door de burger centraal te stellen in het woonbeleid. De nota stelt de burger centraal in het woonbeleid. Dit is een goede ontwikkeling, want uit onderzoek is gebleken dat nog onvoldoende wordt ingespeeld op de woonwensen van de burger.

Het woonbeleid van de Nota Wonen richt zich de komende 10 jaar op vijf kernpunten:

1. vergroten van de zeggenschap over de woning en de woonomgeving;
2. kansen scheppen voor mensen in kwetsbare posities;
3. bevorderen van wonen en zorg op maat;
4. verbeteren van de stedelijke woonkwaliteit;
5. tegemoet komen aan de groene woonwensen.

Conclusie

Het project Overmeer-Zuid is in overeenstemming met de doelstellingen en uitgangspunten van de Nota Wonen. Het draagt bij aan een verbetering van de stedelijke woonkwaliteit en aan de bevordering van wonen op maat.

3.1.5 Nota Mobiliteit (2006)

In de Nota Mobiliteit wordt het ruimtelijk beleid, zoals vastgelegd in de Nota Ruimte, verder uitgewerkt en wordt het overige verkeers- en vervoersbeleid beschreven. Op 14 februari 2006 is de planologische KernBeslissing (PKB) deel IV van de Nota Mobiliteit vastgesteld. De Nota Mobiliteit is het nationale verkeers- en vervoersplan op grond van de Planwet Verkeer en Vervoer (1998) en is de opvolger van het Structuurschema Verkeer en Vervoer 2 (SVV-2). De Nota Mobiliteit geeft de nationale visie op het verkeers- en vervoersbeleid weer tot 2020. Goede bereikbaarheid is een voorwaarde voor de sociale en economische ontwikkeling in Nederland. Op zijn beurt creëert die ontwikkeling weer nieuwe mobiliteit. Hoofddoel van de Nota Mobiliteit is daarom verbetering van de betrouwbaarheid van het verkeerssysteem (weg, water, spoor, lucht) van deur tot deur binnen de maatschappelijke randvoorwaarden op het gebied van de veiligheid en de kwaliteit van de leefomgeving. Mobiliteit mag, maar niet altijd en overal. Mensen moeten mobiel kunnen zijn om maatschappelijk te kunnen participeren. De Nota Mobiliteit is tot stand gekomen in samenwerking met de provincies, gemeenten, Kaderwetgebieden (extra bestuurslaag naast Rijk, provincie en gemeente) en waterschappen. Belangrijke doelen uit de Nota Mobiliteit zijn onder meer:

- versterking van de economie door verbetering van de bereikbaarheid;
- het mogelijk maken van groei van verkeer en vervoer binnen wettelijke en beleidsmatige kaders voor milieu, veiligheid en leefomgeving;
- een integrale netwerkbenadering om de betrouwbaarheid van zowel particulier als openbaar vervoer te verbeteren;
- meer decentrale aanpak met een belangrijke rol voor provincies;
- het versneld inhalen van onderhoudsachterstanden;
- invoering van een systeem van betalen voor het gebruik van de weg;
- structureel onderhoud van hoofdverbindingssassen voor openbaar vervoer;
- het terug dringen van emissies van vooral CO₂.

De Nota Mobiliteit is opgesteld op basis van onder meer het Nationaal Verkeers- en Vervoersplan (NVVP). Dat plan heeft, zoals in bovenstaande beschreven, de doelstelling een doelmatig, veilig en duurzaam functionerend verkeers- en vervoerssysteem aan te bieden, waarbij de kwaliteit voor de individuele gebruiker in een goede verhouding staat tot de kwaliteit voor de samenleving als geheel. In tegenstelling tot het Tweede Structuurschema Verkeer en Vervoer, kent het NVVP geen doelstellingen wat betreft de keuze voor vervoerswijze. Ook wordt de groei van het gemotoriseerd verkeer niet aan een maximum gebonden. Wel is op het gebied van verkeersveiligheid voor 2010 als doelstelling opgenomen een reductie van het aantal verkeersdoden en ziekenhuisgewonden met 25% ten opzichte van het huidige niveau. Uitgangspunt is dat de veiligheid op spoor en water op het huidige hoge niveau blijft. Dit geldt ook voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Aandachtspunten in het NVVP zijn ondermeer de visie op mobiliteit en transport, het bereikbaarheidsvraagstuk, de raakpunten met de ruimtelijke ordening en het mobiliteitsmanagement. Onder het mobiliteitsmanagement vallen onder andere: locatiebeleid, vervoermanagement, fietsbeleid, transportpreventie en -efficiëntie alsook stedelijke distributie.

In het stedenbouwkundig plan is rekening gehouden met een goede bereikbaarheid en ontsluiting van het plangebied. Door het plangebied heen komt een hoofdweg te liggen die is aangesloten op de Randweg. De beoogde sportvelden zijn zo dicht als mogelijk tegen de Randweg aan gesitueerd om verkeersopstoppen in het plangebied te voorkomen. Via de provinciale weg N201 kan men de rijksweg A2 bereiken. Naast de aansluiting op de Randweg is de locatie eveneens aangesloten op de naastgelegen woonwijk. De projectlocatie van Overmeer-Zuid is goed ontsloten.

Conclusie

De Nota Mobiliteit streeft naar een groei van de economie en de ruimte geven aan verkeer en vervoer. Daarbij wil de overheid een gezond leefklimaat creëren voor alle Nederlanders. In het onderhavige plan wordt voldoende ruimte gegeven aan verkeer. Het plangebied is goed ontsloten en aangesloten op het netwerk van provinciale wegen en indirect op het rijkswegennetwerk. Het in de Nota Mobiliteit aangegeven beleid vormt geen belemmering voor de uitvoering van het project Overmeer-Zuid.

3.1.6 Nota Natuur, Bos en Landschap in de 21e Eeuw

In de Nota Natuur, Bos en Landschap in de 21e eeuw (Natuur voor mensen, mensen voor natuur) wordt het beleidskader geschetst voor natuur, bos, landschap en biodiversiteit voor de periode tot 2010. Volgens de nota moeten natuur en landschap een essentiële bijdrage leveren aan een leefbare en duurzame samenleving. De nota vervangt integraal de vier 'groene' nota's (Natuurbeleidsplan, Nota Landschap, Bosbeleidsplan en Strategisch Plan van Aanpak Biodiversiteit) en bouwt voort op de Startnota Ruimtelijke Ordening, de vierde Nota Waterhuishouding en de nota Belvedere. In 'Natuur voor mensen, mensen voor natuur' heeft het kabinet het beleid voor natuur, bos en landschap uitgewerkt binnen de bredere kwaliteitsopgave. Hierbij spelen de volgende motieven een rol:

- een mooi land om te wonen en te werken (beleefbaarheid);
- een goede bescherming van planten, dieren en karakteristieke gebieden (diversiteit);
- een duurzaam gebruik van essentiële voorraden als water, ruimte en biodiversiteit (bruikbaarheid).

De hoofddoelstelling voor het natuurbeleid is: behoud, herstel, ontwikkeling en duurzaam gebruik van natuur en landschap als essentiële bijdrage aan een leefbare en duurzame samenleving. Deze hoofddoelstelling moet gelezen worden in een internationale context en nadrukkelijk gezien worden als een culturele opgave. Het gaat om natuur en landschap voor en door mensen. Dit komt in essentie neer op:

- realiseren van de ecologische hoofdstructuur (EHS) en het op onderdelen versterken hiervan met een accent op 'natte onderdelen' en op verbetering van de ruimtelijke samenhang en de milieukwaliteit;
- versterken van de landschappelijke identiteit en kwaliteit en voortzetten/uitbouwen van het beleid met betrekking tot groen om de stad met het oog op meervoudig ruimtegebruik en ontwikkelingsgerichte landschapsaanpak;
- inzetten op behoud en duurzaam gebruik van biodiversiteit, zowel nationaal als internationaal.

Conclusie

In het plan is in voldoende mate rekening gehouden met het aspect groen. Middels een juiste verhouding tussen groen en de overige functies wil men bijdrage aan een kwalitatieve en leefbare leefomgeving. Door de beperkte schaal ervan zal de bijdrage van het project aan het landelijk beleid zoals beschreven in de Nota Natuur, Bos en Landschap 21e eeuw echter minimaal zijn.

3.2 Regionaal beleid

3.2.1 Panorama Krayenhoff II ontwerp Linieperspectief (2004)

Het gebied van de Nieuwe Hollandse Waterlinie (NHW) strekt zich uit over vijf provincies. Gelet op dit grensoverschrijdende karakter is in 2004 een overkoepelende visie opgesteld, te weten het Linieperspectief Panorama Krayenhoff. De visie heeft als doel de betekenis van de Hollandse Waterlinie te versterken en te behouden.

Dienst Landelijk Gebied heeft een uitvoerende taak en adviseert en ondersteunt verschillende partijen die de waterlinie een nieuwe plek in het landschap willen geven. De visie biedt namelijk geen inzicht in de investeringen die nodig zijn om deze ambities te realiseren. DLG heeft het linieperspectief 'vertaald' door de ambities ruimtelijk aan te wijzen, te kwantificeren en op basis van standardeenhedsprijzen in geld uit te drukken.

De NHW loopt direct langs het plangebied. Het plangebied deed dienst als inundatiegebied. De onder water te zetten gebieden sluiten in het noordelijke deel aan op de Stelling van Amsterdam, de kringstelling rond de hoofdstad. Het te ontwikkelen gebied ligt aan de uiterste rand van het inundatiegebied. In het plangebied zijn geen voormalige verdedigingsgebouwen gelegen.

De voormalige inundatievelden zijn in de ruimtelijke contour van het linieperspectief opgenomen als 'open velden'. Het belang van de open velden ligt vooral in de herkenbaarheid van de Waterlinie in het landschap te versterken. De velden dienen open te worden gehouden. De mate van openheid is afhankelijk van de mate van verdichting aan de westzijde van de hoofdverdedigingslijn. Ten aanzien van bebouwing in de open velden wordt gesteld, dat incidentele nieuwbouw in dorpskernen voort moet bouwen op de historische dorpsstructuur. In het onderhavige geval worden de ontwikkelingen gerealiseerd binnen de rode contour van de kern Nederhorst den Berg en is aangesloten bij de historische dorpsstructuur. Daarbij gaat het grotendeels om de herontwikkeling van de reeds aanwezige sportvoorzieningen, welke de openheid van het landschap versterken.

Gelet op de ligging dient de beoogde ontwikkeling in overeenstemming te zijn met het voorgenomen ontwikkelingsprogramma van de NHW. Het ontwikkelingsprogramma behelst het herstel van de eenheid van de NHW. In het programma zijn maatregelen opgenomen. De maatregelen worden middels zeven projectenveloppen op een operationeel niveau gebracht. Onderhavig plangebied maakt onderdeel uit van de projectenvelop 'Vechtstreek Zuid'.

Het plangebied is gelegen in het noorden van Vechtstreek Zuid. Het ecohydrologisch evenwicht is delicaat en maatregelen om tot een stabielere waterbeheersing te komen zijn gewenst. Door de landschappelijke en toeristisch-recreatieve aantrekkelijkheid van het gebied, is de gebruiksdruk hoog. De streek langs de Vecht is van oudsher opgezet met ruime groene woonvormen. De bestemmingen zijn overwegend ecologisch met een rijk vogelbestand. Het gebied kent grote wateren en bezit een aantal grote forten die worden omringd door water.

Gelet op de hoge waarden van de streek, is het inrichtingsprogramma van de projectenvelop terughoudend en bouwt het voort op de kenmerken die het gebied typeren, te weten:

- Landschappelijke en recreatieve articulatie van de hoofdverdedigingslijn;
- Forten als recreatieve en ecologische pleisterplaatsen;
- Ecologische en recreatieve verbinding langs de Vecht;
- Onderzoeken van de verdichtingsopgave tussen Vecht en Amsterdam-Rijnkanaal;
- Ontwikkeling van het arrangement 'Ontdekkingstocht';
- Haalbaarheid beschermd gezicht 'Vecht'.

Conclusie

Gelet op de ligging dient de ontwikkeling van het project Overmeer-Zuid in overeenstemming te zijn met de uitgangspunten van het linieperspectief. De voorgenomen ontwikkelingslocatie maakt onderdeel uit van de rode contour van de kern Nederhorst den Berg. De ontwikkeling sluit aan bij de historische structuur. Daarbij zijn in het gebied reeds een aantal sportfuncties aanwezig. De sportfuncties blijven in het gebied aanwezig en dragen bij aan het behouden van het open karakter. Het plangebied is gelegen binnen de projectenvelop Vechtstreek Zuid. De ontwikkeling heeft geen negatieve invloed op de uitgangspunten van het inrichtingsprogramma van de projectenvelop. Onderhavig plan is in overeenstemming met het ontwerp Linieperspectief Panorama Krayenhoff II.

3.2.2 Belvédèrestudie 'Bouwen aan de Vecht'

In juli 2002 is de studie 'Bouwen aan de Vecht' afgerond. Het betreft een planningsinstrument zonder wettelijke status. Aanleiding voor het opstellen van de studie, is de studie naar 'behoud door ontwikkeling'. De studie weerlegt de bouw mogelijkheden vanuit het aspect beeldkwaliteit. Het plan wordt door de gemeente en andere betrokken gebruikt als leidraad bij het toetsen van ontwikkelingen rondom de Vecht.

Het uitgangspunt is een landschap ontwikkelen met kwaliteit. Hierbij wordt ingezet op de strategie van 'behoud door ontwikkeling'. Dit houdt in om met specifiek bouwen 'nieuwe cultuurhistorie' te ontwikkelen. Hiertoe zijn de elementen van het Vechtlandschap en de structuur van het landschap geanalyseerd. De storende elementen en structuren zijn benoemd en dienen niet verder ontwikkeld of actief verwijderd te worden. Door de introductie van nieuwe passende elementen en structuren wordt brede landschapsontwikkeling mogelijk.

De noodzaak van de studie ligt hem in het feit dat de woonvormen langs de Vecht het beeld en de sfeer bepalen. Van oudsher zijn er langs de Vecht verschillende woonvormen aanwezig. Het water werkt als een magneet voor woonontwikkeling en dat heeft geresulteerd in luxe villa's, oude boerderijen, grote landgoederen en rijke beplanting. Ook tegenwoordig worden er nog regelmatig nieuwe woningen gebouwd.

Deze nieuwbouw is niet altijd door iedereen gewenst om verschillende redenen, te weten:

- de nieuwbouw tast het karakter van de rivier aan;
- de cultuurhistorische kwaliteiten gaan verloren;
- nieuwe woonwijken bederven het afwisselende Vechtbeeld;
- dikke villa's persen zich tussen de landgoederen;
- boerderijen en woonboten bezetten de oevers en onttrekken het zicht op de rivier.

Het onderhavige plan is een voorbeeld van ontwikkeling van woningbouw, dat getoetst dient te worden aan de studie 'Bouwen aan de Vecht'. De locatie is direct gelegen aan de Vechtdijk. Bij de ontwikkeling dient aandacht te zijn voor het uitgangspunt van de studie. Brede landschapsontwikkeling, zoals in onderhavig plan, is mogelijk mits er sprake is van passende elementen en structuren. In het kader van de realisatie van het project Overmeer-Zuid is voldoende rekening gehouden met de cultuurhistorische kwaliteiten van het gebied. Door middel van het positioneren van de bebouwing en de afwisseling op het gebied van architectuur en bouwstijl, wordt het karakter van de rivier en het afwisselende Vechtbeeld niet aangetast. Verwezen wordt naar het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitplan. In deze stukken wordt onderbouwd op welke wijze er rekening gehouden wordt met de uitgangspunten uit de studie 'Bouwen aan de Vecht'.

Conclusie

De studie 'Bouwen aan de Vecht' dient als leidraad bij het toetsen van ontwikkelingen rondom de Vecht. Onderhavig plan is in overeenstemming met de uitgangspunten zoals worden gesteld in de studie. Verwezen wordt naar de paragrafen 2.3 en 2.4. In deze paragrafen worden het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitplan toegelicht.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Structuurvisie 2040

De Structuurvisie 2040 is op 16 februari 2010 door de Gedeputeerde Staten vastgesteld en is vervolgens op 21 juli 2010 door de Provinciale Staten van de provincie Noord-Holland unaniem aangenomen. In de structuurvisie legt de provincie vast welke provinciale belangen een rol spelen bij de ruimtelijke ordening. De visie dient als leidraad voor de manier waarop de ruimte zich de komende dertig jaar moet ontwikkelen. Samen met de structuurvisie is de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie opgesteld. De PRV draagt zorg voor een heldere doorwerking naar de gemeentelijke bestemmingsplannen.

In de structuurvisie legt de provincie drie hoofdbelangen vast, te weten:

1. ruimtelijke kwaliteit;
2. duurzaam ruimtegebruik;
3. klimaat bestendigheid.

De provincie stelt dat het bestaand bebouwd gebied verder wordt verdicht door de bouw van zo'n 200.000 woningen in de provincie. Er wordt eveneens ingezet op de ruimtelijke ontwikkeling van OV-knooppunten. Het doel is om hiermee meer ruimte in het buitengebied te behouden en voldoende mogelijkheden te behouden voor duurzame economische ontwikkelingen, recreatie en natuur.

In de structuurvisie is een kaart opgenomen. Hierin is aangegeven welke functie onderhavig plangebied heeft. Aan de hand hiervan kan worden bepaald welke voorwaarden worden gesteld aan ruimtelijke ontwikkelingen binnen de functie. Afbeelding 12 toont de uitsnede van kaart van de provinciale structuurvisie.



Afbeelding 12: Uitsnede kaart provinciale structuurvisie 2040

De betrokken gronden zijn in de structuurvisie deels aangewezen als 'kleine kernen en bebouwing in buitengebied Bestaand Bebouwd Gebied (BBG)' en deels als 'Nationale landschappen van veenweide en droogmakerijen'. Daarbij geldt grotendeels de aanduiding 'Nieuwe Hollandse Waterlinie'.

Conclusie

In het kader van project Overmeer-Zuid zijn alleen ruimtelijke ontwikkelingen voorzien binnen de aanduiding die geldt voor bestaand bebouwd gebied. Het zuidelijke deel is gelegen binnen een nationaal landschap. Binnen het zuidelijke gebied is echter een uitwerkingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van een woonfunctie met veestalling. De overige bestemmingen en functies binnen dit deel worden ongewijzigd overgenomen. De structuurvisie laat in eerste instantie geen nieuwe woonfuncties toe in het landelijk gebied. In het kader van het op te stellen uitwerkingsplan is een ontheffing op basis van de provinciale verordening noodzakelijk. Vanuit het ruimtelijke beleid zoals is opgenomen in de structuurvisie 2040 bestaat er geen bezwaar tegen de inpassing van het project Overmeer-Zuid.

3.3.2 Provinciale verordening

De Provinciale Verordening is samen met de Structuurvisie 2040 op 16 februari 2010 door de Gedeputeerde Staten vastgesteld en vervolgens op 21 juli 2010 door de Provinciale Staten van de provincie Noord-Holland unaniem aangenomen.

De verordening stelt regels en voorwaarden waaraan de inhoud van (gemeentelijke) bestemmingsplannen, projectbesluiten en beheersverordeningen moeten voldoen. De basis voor de regels wordt gevormd door de streekplannen Noord-Holland Zuid en Noord.

De provinciale verordening is opgesteld naar aanleiding van het vervallen van de goedkeuring door Gedeputeerde Staten van bestemmingsplannen met de invoering van de Wro per 1 juli 2008.

Inhoudelijk gaat de verordening hoofdzakelijk in op het realiseren van stedelijke functies buiten de rode contour, het vrijkomen van agrarische bebouwing en natuur- en landschapsbescherming.

In het kader van onderhavig plan worden de ontwikkelingen hoofdzakelijk voorzien binnen bestaand bebouwd gebied. Tegen de ontwikkeling van de beoogde functies binnen bestaand bebouwd gebied bestaat vanuit de provinciale verordening geen bezwaar.

Het deel ten zuiden van het boezemkanaal is echter buiten het bestaand bebouwd gebied gelegen. De bestaande woning met veestallen wordt verplaatst naar dit gebied. Op basis van artikel 13 uit de provinciale verordening is de ontwikkeling van nieuwe woningbouw niet toegestaan in het landelijk gebied. Artikel 13 lid 2 stelt dat Gedeputeerde Staten ontheffing verlenen voor het toestaan van woningbouw. Voor het verlenen van de ontheffing gelden een aantal voorwaarden (artikel 12 lid 3), te weten:

- de noodzaak van nieuwe woningbouw dient te worden aangetoond aan de hand van in de in artikel 13 lid 4 vermelde documenten;
- er dient te worden aangetoond dat nieuwe woningbouw niet kan worden gerealiseerd door herstructureren, intensiveren, combineren of transformeren binnen bestaand bebouwd gebied;
- er dient te worden voldaan aan de ruimtelijke kwaliteitseis ingeval van verstedelijking in het landelijk gebied conform artikel 15 van de verordening.

Conclusie

De ontwikkeling van het project Overmeer-Zuid is voorzien binnen de rode contour. De herontwikkeling van bestaande functies en de inpassing van nieuwe functies wordt op een zorgvuldige wijze gedaan. Het deel ten zuiden van het boezemkanaal is gelegen buiten de rode contour. Het nieuwe bestemmingsplan is voor dit deel hoofdzakelijk conserverend van aard. Afgezien voor het perceel waarop de verplaatsing van de bestaande woonfunctie met veestallen is voorzien. Voor dit perceel is een uitwerkingbevoegdheid opgenomen. Het plan voorziet derhalve in een toevoeging van stedelijke functies buiten de rode contour. Ten aanzien van verstedelijking buiten de rode contour dient te worden voldaan aan een set regels uit de Provinciale verordening. Het aanvragen van een ontheffing bij Gedeputeerde Staten is noodzakelijk. De ontheffing wordt in het kader van uitwerkingsplan ten behoeve van de uitwerkingsbevoegdheid aangevraagd. De gemeente zal zorg dragen voor de aanvraag en de dat er voldaan wordt aan de voorwaarden.

3.3.3 Provinciaal Milieubeleidsplan 2009-2013

Het provinciaal Milieubeleidsplan 2002-2006 was verlengd tot 2008. In navolging op het PMB 2002-2006, is op 31 maart 2009 het ontwerp Provinciaal Milieubeleidsplan voor de periode 2009-2013 vastgesteld door de Gedeputeerde Staten. Het definitieve milieubeleidsplan 2009-2013 is oktober 2009 vastgesteld.

De doelstelling van het nieuwe beleidsplan is om eind 2013 de Europese en nationale milieunormen te bereiken. Het plan heeft twee overkoepelende doelen die aansluiten op het beleid van het vorige PMB, te weten: Het voorkomen van schade aan de menselijke gezondheid en het stimuleren van duurzame ontwikkeling, zonder afwenteling van milieubelasting. Om deze doelen te bereiken zijn er twee uitvoeringsprogramma's opgesteld, beide voor een periode van 2 jaar. In deze uitvoeringsprogramma's wordt de uitvoering van het nieuwe milieubeleidsplan meer in detail vastgelegd.

Conclusie

Bij de uitvoering van het onderhavige plan dient tevens rekening te worden gehouden met het beleid beschreven in het toekomstige Provinciaal Milieubeleidsplan 2009-2013. Het plan is niet in strijd met het beoogde beleid. In het kader van een goede ruimtelijke onderbouwing zijn er verschillende haalbaarheidsonderzoeken uitgevoerd. Door middel van deze onderzoeken wordt er voldoende aandacht geschonken aan de mogelijke gevolgen van het plan voor het milieu. De onderzoeken en resultaten worden in hoofdstuk 4 van deze toelichting besproken.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Geldend bestemmingsplan

De bestemming van de gronden is geregeld in twee bestemmingsplannen:

1. Bestemmingsplan Overmeer-Blijkpolder;
2. Bestemmingsplan Horstermeer.

In afbeelding 13 zijn de plangebieden van beide geldende bestemmingsplannen aangegeven.



Afbeelding 13: Overzicht geldende bestemmingsplannen plangebied Overmeer-Zuid

Bestemmingsplan Overmeer-Blijkpolder

Het gebied ten noorden van het boezemkanaal is geregeld in het bestemmingsplan "Overmeer-Blijkpolder", dat op 15 februari 1990 is vastgesteld en op 2 oktober 1990 door de Gedeputeerde Staten van Noord-Holland is goedgekeurd. Het vigerende bestemmingsplan is aanpassing en een herziening van een aantal oude bestemmingsplannen, te weten: 'Overmeer', 'Blijkpolder', 'Riviëra', 'Meeruitdijkse polder', 'Dorpskern' en 'Spiegel- en Blijkpolder'.

De Vecht en de woonschepen maken onderdeel uit van het plangebied. Het stedenbouwkundig plan Overmeer-Zuid voorziet hoofdzakelijk in de sport- en woonfunctie. Uit de plankaart van het geldende bestemmingsplan is op te maken dat de huidige gronden grotendeels bestemd zijn als 'recreatieve doeleinden van actieve aard' en 'volkstuinten'. Uit de voorschriften volgt dat de gronden bestemd als 'recreatieve doeleinden van actieve aard' zijn bestemd voor:

- recreatieve voorzieningen bestaande uit bebouwing en voorzieningen ten dienste van recreatie en sportbeoefening, recreatieve wandel- en groenvoorzieningen;
- parkeerterreinen, ontsluitingswegen, fiets- en wandelpaden en overige daartoe behorende verhardingen en bouwwerken ten dienste van de bestemming;
- Op de gronden mag uitsluitend bebouwing worden gerealiseerd ten dienste van de bestemming.

Met betrekking tot de gronden die zijn bestemd als 'volkstuinten' geldt dat deze gronden als zodanig zijn bestemd met de daarbij behorende bebouwing en voorzieningen. Het bouwen van woningen is op deze gronden niet toegestaan. Naast de bestemming 'recreatieve doeleinden van actieve aard' en volkstuinten zijn de gronden deels bestemd als 'Groendoeleinden openbaar groen', 'Bedrijfsdoeleinden I bedrijfsterrein zonder opslag', 'Bedrijfsdoeleinden II', 'Woondoeleinden eengezinshuizen', 'Landschappelijk waardevol open agrarisch gebied' en 'Waterhuishoudkundige doeleinden I'. Geen van deze bestemmingen is in overeenstemming met de beoogde functies. Afgezien van sport. Uiteraard is deze functie mogelijk binnen de bestemming 'recreatieve doeleinden van actieve aard'. Het deel van de Vecht dat op het grond gebied van de provincie Noord-Holland is gelegen maakt ook onderdeel uit van het plangebied. Dit gebruik zal vrijwel ongewijzigd worden overgenomen. Dit geldt eveneens voor de woonschepen die in de Vecht liggen ter hoogte van het plangebied.

Bestemmingsplan Horstermeer

De gronden gelegen ten zuiden van het boezemkanaal, inclusief het kanaal, zijn geregeld in het planologische regime van het bestemmingsplan Horstermeer, vastgesteld op 1 oktober 1985 en is op 10 maart 1987 gedeeltelijk goedgekeurd door de Gedeputeerde Staten van Noord-Holland. De Kroon heeft bij Koninklijk Besluit van 28 april 1989 het plan naar aanleiding van Kroonberoep gedeeltelijk goedgekeurd. Het plan is enkele jaren daarna herzien. De herziening is op 19 mei 1993 vastgesteld door de gemeenteraad en op 28 september 1993 goedgekeurd door de Gedeputeerde Staten.

De geldende bestemmingen worden grotendeels ongewijzigd overgenomen. De huidige functies blijven behouden en zullen als dusdanig worden bestemd in de planregels en verbeelding behorende bij voorliggend bestemmingsplan. Echter voor een perceel gelegen aan de zuidelijke randweg wordt een uitwerkingsbevoegdheid opgenomen. Op het driehoekige perceel is een woonfunctie met veestalling voorzien. Omdat de exacte uitwerking nog onbekend is, is er in voorliggend bestemmingsplan een uitwerkingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van de nieuwe woonfunctie. De agrarische bestemming van de gronden wordt gewijzigd naar 'wonen-uit te werken'.

Ook voor dit gedeelte geldt dat de Vecht, voorzover gelegen op Noord-Hollands grondgebied, wordt meegenomen in het nieuwe bestemmingsplan.

Conclusie

Op de locatie waar volgens het stedenbouwkundig plan woningbouw wordt voorzien is volgens de huidige bestemming geen woningbouw mogelijk. Daarom is voor de realisatie van het stedenbouwkundig plan, het voeren van een planologische procedure (bestemmingsplanprocedure) onvermijdelijk. Afwijken van het geldende bestemmingsplan is mogelijk mits goed ruimtelijk onderbouwd. In het gedeelte ten zuiden van het boezemkanaal zal het bestaande gebruik grotendeels worden overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan. In het gebied wordt een uitwerkingsbevoegdheid opgenomen voor het perceel waarop een woonfunctie met veestalling is voorzien.

3.4.2 Woonvisie Wijdmeren Kiezen en Regiseren

De gemeente Wijdmeren heeft in samenwerking met de woningcorporaties SWGO, Atrium en AWVL een Woonvisie opgesteld. Op 15 oktober 2005 is de woonvisie 'Kiezen en regiseren' door de gemeente Wijdmeren vastgesteld. Het doel van de woonvisie is het vaststellen van de visie op het wonen in de toekomst in de gemeente Wijdmeren. Op basis van een breed scala aan allerlei onderwerpen wil de gemeente een passend woonaanbod generen voor de huidige en toekomstige bewoners van de gemeente Wijdmeren. In de visie wordt onder andere de beoogde hoeveelheid woningen, maar ook het soort, waar en voor wie deze gebouwd moeten worden. De visie beschrijft een beleid dat de huidige problematiek rondom het wonen in Wijdmeren op dient te lossen. Zo is er sprake van een stagnatie op de woningmarkt en een onevenwichtige bouwproductie. Het huidige aanbod sluit niet aan op de huidige en toekomstige vraag. In het bijzonder jongeren, ouderen en mensen met een zorgvraag komen hierdoor in de 'woon' problemen. De gemeente wil met de woonvisie meer grip op de ontwikkelingen op de woonmarkt krijgen.

In de woonvisie wordt de woonbehoefte van de gemeente besproken. Hieruit volgt dat Wijdmeren vergrijsd

en dat de gemeente in de toekomst te maken krijgt met een afname van de bevolking. Om ook richting de toekomst de eigen woningbehoefte het hoofd te kunnen bieden, zal de woningvoorraad jaarlijks met 60-70 woningen moeten worden uitgebreid.

Er is vraag naar divers aanbod. In de huursector is er met name behoefte aan woningen voor starters en senioren. Voor de koopsector geldt dat hier voornamelijk behoefte is aan goedkopere eengezinswoningen en woningen uit de duurdere sector vanaf € 275.000. Daarnaast is er behoefte aan diverse typen zorgwoningen. De woonvisie stelt een woningbouwprogramma voor de gemeente waarin het de keuzemogelijkheid voor de bewoners vergroot. De gemeente wil hierbij zowel kwalitatieve als kwantitatieve toevoegingen genereren.

Aandeel in het bouwprogramma		
Huur		30-35%
Bereikbaar	(< € 499,52)	20-25%
Middelduur	(€ 499,53 tot 631,73)	5%
Duur	(> € 631,74)	5%
Koop		65-70%
Bereikbaar	< € 150.000,=	10%
	€ 150.000,= - € 200.000,=	10%
Middelduur	€ 200.000,= - € 350.000,=	25%
Duur	> € 350.000,=	20-25%

Differentiatie (prijspeil 2008)

Volgens het stedenbouwkundig plan voorziet het project Overmeer-Zuid in 185 woningen. Ongeveer driekwart van de bebouwing bestaat uit grondgebonden woningen (anderhalf of twee lagen met kap). Er is rekening gehouden met een gedifferentieerde woonvraag. Zo zijn er rij-, twee-onder-één kap en vrijstaande woningen ingepland. Daarnaast is er tevens een gestapeld woningbouwprogramma opgenomen. Ook in de vraag naar woningen uit de duurdere koopsector wordt voorzien in de vorm vrijstaande villa's op royale kavels. Conform de woonvisie is in de overeenkomst met initiatiefnemer een afspraak gemaakt over de verdeling sociaal en vrije sector bouw.

Conclusie

De doelstelling van de woonvisie is het creëren van voldoende keuzemogelijkheden op het gebied van wonen voor de huidige en toekomstige bewoners van de gemeente Wijdmeren. Nieuwe woningbouwprojecten moeten voorzien in een gedifferentieerde behoefte en zowel kwalitatieve als kwantitatieve toevoegingen leveren. Het onderhavige plan voorziet in de behoefte zoals deze wordt geschetst in de woonvisie. Het plan is derhalve in overeenstemming met de woonvisie 'Kiezen en regiseren' van de gemeente Wijdmeren.

3.4.3 Regionale Woonvisie

Op 29 mei 2008 heeft de gemeenteraad van Wijdmeren de Regionale Woonvisie vastgesteld. Hierin wordt geconcludeerd dat in de regionale woningmarkt te weinig beweging zit. Met name voor de lagere (midden)inkomens zijn de kansen beperkt. In negatieve zin springen jongeren (tot dertig jaar) en jonge gezinnen er uit. Door de vergrijzing/ontgroening is er ook steeds meer behoefte aan geschikte woningen voor mensen - veelal ouderen - die zorg nodig hebben. Daarnaast is er een tekort aan betaalbare huizen 'voor het behouden van een gezonde bevolkingsopbouw' en voor mensen in de zorg en dienstverlening. De mogelijkheden voor nieuwbouw zijn

beperkt, met name door de aanwezige groen- en natuurgebieden en wegen. De negen gemeenten willen alles op alles zetten om van het Gooi en de Vechtstreek 'een economisch en sociaal vitale, ongedeelde regio' te maken.

In deze woonvisie hebben de gemeenten afgesproken dat het regionaal woningbouwprogramma bestaat uit: 1/3 betaalbaar, 1/3 middelduur en 1/3 topduur. Bij nieuwbouwlocaties is dit de gewenste verdeelsleutel.

Conclusie

De doelstelling van de regionale woonvisie is het creëren van een gelijke verdeling van woningbouw binnen de gehele regio. Nieuwe woningbouwprojecten moeten voorzien in de juiste verdeling van aanbod. Het onderhavige plan voorziet in de juiste verdeling. Het plan is derhalve in overeenstemming met de regionale woonvisie.

4 Haalbaarheid van het bestemmingsplan

4.1 Inleiding

In het kader van een 'goede' ruimtelijke ordening, ook in de nieuwe Wet ruimtelijke ordening een kernbegrip, moet het aantoonbaar zijn dat een nieuwe ontwikkeling, die afwijkt van het geldend bestemmingsplan, uitvoerbaar is. Hiervoor moeten de (milieu)technische gevolgen in beeld gebracht worden. In dit hoofdstuk worden per milieuaspect de gevolgen beschreven en de noodzakelijke onderliggende haalbaarheidsonderzoeken toegelicht. Hierbij dienen aan de orde te komen het wegverkeerslawaaï, geluidszones, bedrijvigheid, bodem, vervoer gevaarlijke stoffen, archeologie, de flora en fauna en de veiligheid.

4.2 Bedrijven en milieuzonering

Het aspect bedrijven en milieuzonering gaat in op de invloed die bedrijven kunnen hebben op ruimtelijke ontwikkelingen. Deze invloed is afhankelijk van de afstand tussen een gevoelige bestemming en bedrijvigheid. Milieugevoelige bestemmingen zijn gebouwen en terreinen die naar hun aard bestemd zijn voor het verblijf van personen gedurende de dag of nacht of een gedeelte daarvan, bijvoorbeeld woningen.

Bij een ruimtelijke ontwikkeling kan sprake zijn van reeds aanwezige bedrijvigheid en van nieuwe bedrijvigheid. Milieuzonering zorgt er voor dat nieuwe bedrijven een juiste plek in de nabijheid van woningen krijgen en dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven komen te staan. In beide gevallen zorgt het aspect milieuzonering er voor dat bedrijven op een juiste afstand van een gevoelige bestemming komen te staan, met als doel het waarborgen van de veiligheid en het garanderen van de continuïteit van de bedrijven.

Het belang van milieuzonering wordt steeds groter aangezien functiemenging steeds vaker voorkomt. Hierbij is het motto: 'Scheiden waar het moet, mengen waar het kan'.

Milieuzonering is niet bedoeld voor het beoordelen van bestaande situaties waarbij gevestigde milieubelastende activiteiten en milieugevoelige functies op minder dan de richtafstand van elkaar staan, maar wordt alleen toegepast bij nieuwe ruimtelijk ontwikkelingen.

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie, te weten: geluid, geur, gevaar en stof. De mate waarin de milieuaspecten gelden en waaraan de milieucontour wordt vastgesteld, is voor elk type bedrijvigheid verschillend. De 'Vereniging van Nederlandse Gemeenten' (VNG) geeft sinds 1986 de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering'[\[1\]](#) uit. In de brochure is een lijst opgenomen, met daarin de minimale richtafstand tussen een gevoelige bestemming en bedrijven. In totaal zijn er 600 verschillende typen bedrijvigheid opgenomen elke met een eigen milieucategorie.

Afwijken van de richtlijnafstanden is mogelijk. De VNG biedt die initiatiefnemers de mogelijkheid om, ondanks de vastgestelde richtlijnen, een gevoelige bestemming binnen de contour van een bedrijf te plaatsen. Hiervoor moet dan wel door middel van onderzoeken worden aangetoond dat er voor het betreffende plangebied of bedrijf geen sprake is van een overschrijding van de grenswaarden.

Onderhavig plan voorziet hoofdzakelijk in de ontwikkeling van woningen. Wonen wordt in het kader van bedrijven en milieuzonering gezien als een milieugevoelige bestemming. Er dient te worden vastgesteld of de beoogde ontwikkeling omliggende bedrijven niet stoort in de uitvoering van de bedrijfsactiviteiten. Indien de nieuwe woningen binnen de milieucontour van een bestaand bedrijf in de omgeving ligt, zal dit een bedrijf kunnen hinderen in zijn bedrijfsvoering. In de directe omgeving van het plangebied zijn echter

geen bedrijven te vinden die een milieucontour hebben waar het plangebied binnen valt. De omgeving laat de nieuwe ontwikkeling toe.

Er dient te worden gekeken naar de milieubelastende activiteiten die in het plan worden voorzien. In het plan zijn sportfuncties opgenomen. De sportvelden zijn ten oosten van de beoogde woningen gesitueerd. In het groene boekje van de VNG wordt een afstand van 50 meter geadviseerd vanaf de grens van de sportvelden tot aan de woningen. Indien afgeweken wordt van de genoemde richtafstand dient dit grondig te worden onderbouwd.

Met betrekking tot geluidhinder veroorzaakt door sportactiviteiten, dient te worden gesteld dat niet alle sportactiviteiten dezelfde mate van geluidhinder veroorzaken. In het onderhavige geval gaat het om voetbal en tennisvelden. Over het algemeen veroorzaakt het tennis minder hinder dan voetbal. Ondanks het feit dat tennis minder hinder veroorzaakt dan voetbal is er echter wel sprake van hinder afkomstig vanaf de tennisbanen.

De geluidhinder bij voetbalvelden wordt hoofdzakelijk veroorzaakt door stemgeluid afkomstig van bezoekers en spelers op het sportveld. Hierbij is de omvang van het publiek grotendeels bepalend voor de mate van geluidhinder. De overheid heeft echter het stemgeluid op open terreinen geheel uitgesloten van het wettelijk toetsingskader. Met de reden dat het stemgeluid feitelijk niet te reduceren is door middel van technische maatregelen. De meest voor de hand liggende maatregel is het houden van afstand ten opzichte van de geluidgevoelige objecten in de omgeving.

In onderhavig geval gaat het om een voetbalvereniging met één kunstgrasveld. Het voordeel van kunstgras is dat deze het hele jaar door bespeelbaar zijn. Het nadeel is dat ze hierdoor tevens meer hinder veroorzaken. Hier dient rekening mee te worden gehouden bij de situering van de voetbalvelden. In het huidige plan ligt het meest westelijk gelegen sportveld op een te korte afstand van de woningen. Gelet op de omvang van de vereniging zal de geluidhinder afkomstig van bezoekers en spelers in de praktijk lager uitvallen. Een mogelijke maatregel die de gemeente kan nemen om de geluidhinder tot toelaatbare waarde te beperken is het managen van het gebruik van de sportvelden. Dit wordt echter bemoeilijkt door het feit dat de meeste activiteiten plaats vinden op de momenten dat de bewoners normaliter thuis zullen zijn. Door gebruiksregels te stellen is het mogelijk de geluidhinder te beperken tot een aanvaardbaar niveau.

Voor de tennisvelden geldt tevens dat ze in het huidige plan te dicht bij de woonbebouwing zijn gesitueerd. De geluidhinder afkomstig van de tennisvelden zal in de praktijk lager zijn dan die van de voetbalvelden. Om de geluidhinder te beperken tot een aanvaardbaar niveau is een aantal maatregelen mogelijk. Hier geldt uiteraard dat de afstand tussen de woningen en de sportvelden zo groot als mogelijk dient te worden gehouden. De situering van woningen kan hier een rol in spelen. Door de tuinen af te schermen door middel van de woningen zelf, zal het geluidsniveau aanzienlijk worden beperkt. De woningen hebben een afschermende functie.

Het geluidsniveau binnen de woningen zal zonder extra maatregelen al toelaatbaar zijn. Ook in het geval van de tennisvelden kan door middel van een juist management van het gebruik, de geluidhinder tot een aanvaardbaar niveau worden beperkt. Zo dienen de meest oostelijk gelegen banen, het intensiefst te worden gebruikt.

Ten opzichte van de bestaande bebouwing in de wijk ten noorden van het plangebied, kan worden gesteld dat er sprake is van een gelijke of verbeterde situatie. De toekomstige sportfaciliteiten hebben geen nadelige gevolgen voor de omliggende bestaande woonbebouwing.

De sportfaciliteiten komen op een grotere afstand te liggen en maken plaats voor woonbebouwing. Daarbij is in het noordwesten van een plangebied een oude bedrijfshal gesitueerd. De bedrijfsbestemming zal volledig komen te vervallen en plaats maken voor de woonbestemming. Door de verplaatsing en het verdwijnen van functies ontstaat er met name voor de bewoners voor de Esdoornlaan op het gebied van bedrijven en milieuzonering een verbeterde situatie.

Conclusie

In de omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven aanwezig die door de realisatie van de nieuwe bebouwing worden gehinderd in hun bedrijfsvoering. Echter binnen de nieuwe ontwikkeling worden sportfuncties voorzien. Volgens het huidige plan zijn de sportvelden op te korte afstand van de beoogde woonbebouwing gesitueerd. Gelet op de omvang van de sportverenigingen zal de verwachte geluidhinder in de praktijk lager zijn. Daarbij is het mogelijk om door middel van een juist management van het gebruik de geluidhinder te beperken tot een aanvaardbaar niveau. Indien de in de VNG-lijst genoemde richtafstanden zoveel als mogelijk worden gehanteerd en er sprake is van voldoende en toereikende gebruiksregels, zullen de sportvelden geen hinder veroorzaken voor de omliggende woningen.

4.3 Externe Veiligheid

De mogelijke risico's van het optreden van een milieucalamiteit moeten bij het vaststellen van ruimtelijke plannen (Wro-procedures) inzichtelijk gemaakt worden. In het kader van dit plan wordt het aspect externe veiligheid nader onderzocht door de situatie externe veiligheid van de locatie te beoordelen aan de hand van het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI), buisleidingen en route gevaarlijke stoffen.

4.3.1 Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI)

Door de provincie Noord-Holland wordt, in het kader van externe veiligheid, aangesloten op het landelijke beleid. De regelgeving omtrent externe veiligheid is geregeld in het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI). Op 8 september 2004 is een ministeriële regeling in werking getreden waarin onder meer veiligheidsafstanden tot kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten zijn aangegeven. Vervolgens is op 27 oktober 2004 het BEVI inwerking getreden. Het BEVI legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor mensen buiten de inrichting. Het BEVI is opgesteld om de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld, vanwege risicovolle bedrijven, te beperken. Het besluit heeft tot doel zowel individuele, als groepen burgers, een minimaal (aanvaard) beschermingsniveau te bieden.

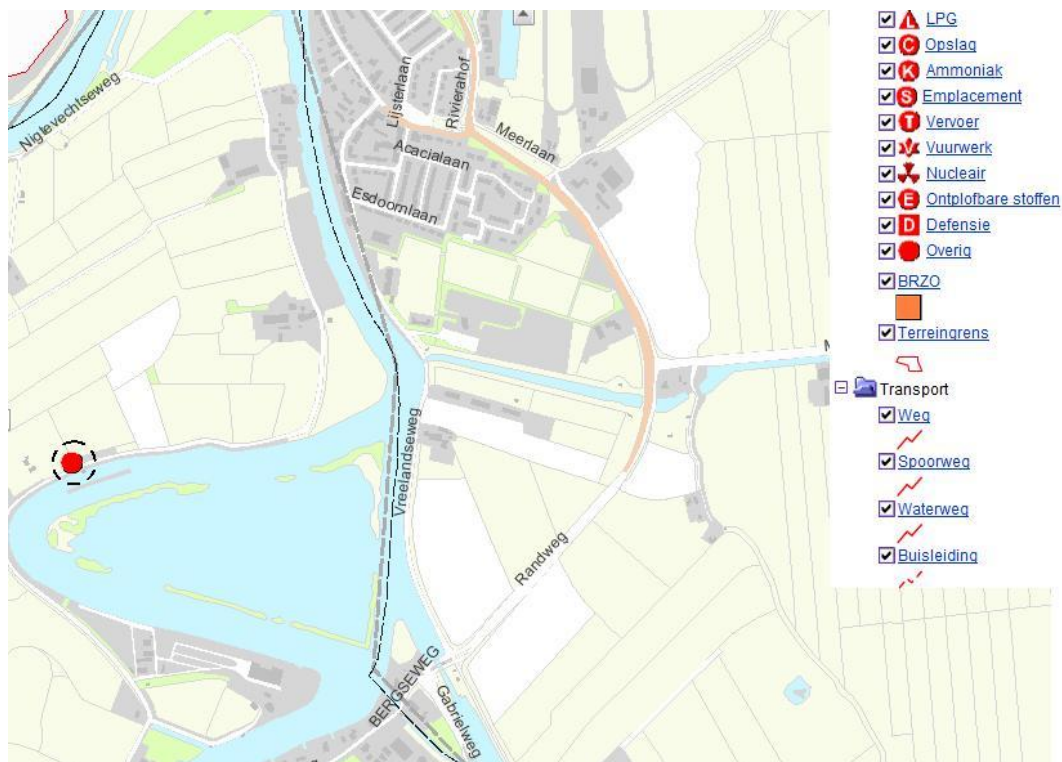
Bepaalde maatschappelijke activiteiten brengen risico's op zware ongevallen, met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving, met zich mee. Externe veiligheid richt zich op het beheersen van deze risico's. Het gaat daarbij om onder meer de productie, opslag, transport en het gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten leggen beperkingen op aan de omgeving. Door voldoende afstand te bewaren tussen risicovolle activiteiten en bijvoorbeeld woningen, kan worden voldaan aan de normen. Aan de andere kant is de ruimte schaars en het rijksbeleid erop gericht de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten. Het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid moeten dus goed op elkaar worden afgestemd.

De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten (artikel 1 van het besluit). Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen en kinderopvang- en dagverblijven. Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen. Naast het onderscheid in kwetsbaar en beperkt kwetsbaar wordt er ook onderscheid gemaakt tussen plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in een contour van 10⁻⁶ als grenswaarde. Het realiseren van kwetsbare objecten binnen deze contour is niet toegestaan. Bij groepsrisico is ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhankelijk van de omvang van de ramp.

Voor groepsrisico is er geen grenswaarde, maar een richtwaarde. In het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) is deze verantwoordingsplicht (door de overheid) voor het groepsrisico rond inrichtingen wettelijk geregeld. De verantwoording houdt in dat wordt aangegeven of risico's acceptabel zijn en welke maatregelen worden genomen om de risico's te verkleinen. Er zal zoveel mogelijk rekening moeten worden gehouden met deze richtwaarde. Afwijken van de richtwaarde zal grondig moeten worden gemotiveerd.

In het onderhavige plan is sprake van de ontwikkeling van een kwetsbaar object in het kader van het BEVI, te weten woningen en een kinderdagverblijf. De mogelijk aanwezige veiligheidscontouren kunnen

hinder veroorzaken voor de realisatie van de beoogde ontwikkeling. De provincie Noord-Holland beschikt over een risicokaart. Door de kaart te raadplegen kan voor de betreffende locatie worden vastgesteld of er in de directe omgeving inrichtingen zijn die in het kader van de externe veiligheid beschikken over een externe veiligheidscontour. Uit raadpleging van de risicokaart (zie afbeelding 14) van de provincie Noord-Holland blijken er zich in de nabije omgeving van het betreffende plangebied geen risicovolle objecten te bevinden.



Afbeelding 14: Uitsnede risicokaart Noord-Holland

4.3.2 Vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor

Het externe veiligheidsbeleid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is door het ministerie van Verkeer en Waterstaat vastgelegd in de nota Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (nota Rnvgs). Hierover is vervolgens een circulaire verschenen waarin dit beleid verder is uitgewerkt en verduidelijkt.

Bij de toetsing van een bestemmingsplan moet worden gezien of de kans per kilometer route of tracé op een bepaald aantal slachtoffers groter is dan de oriëntatiewaarde. Deze oriëntatiewaarde geldt in alle situaties, dus voor zowel vervoersbesluiten als omgevingsbesluiten en in zowel bestaande als in nieuwe situaties.

Volgens de “Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico” dient de gemeente de verantwoording van het groepsrisico zo veel mogelijk direct of indirect vast te leggen in het betreffende bestemmingsplan. Het bestemmingsplan moet een ‘stille’ toename van het groepsrisico zoveel mogelijk worden voorkomen. Dit is nodig om ook in de toekomstige situatie de veiligheid te kunnen waarborgen en het ontstaan van knelpunten te voorkomen. Eén en ander kan worden vastgelegd door kwetsbare objecten uit te sluiten of indirect bijvoorbeeld door het bepalen van bebouwingshoogten. Voor het groepsrisico is het tevens van belang of het plan voorziet in een zorginstelling, woningen, appartementen of kantoren en waar deze functies in het plan zijn gelegen.

Weg

Vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg is in de omgeving van het plangebied niet aan de orde.

Water

Vervoer van gevaarlijke stoffen over water is in de omgeving van het plangebied niet aan de orde.

Spoor

Vervoer van gevaarlijke stoffen per spoor is in de omgeving van het plangebied niet aan de orde.

Conclusie

Uit de risicokaart van de provincie Noord-Holland is niet gebleken dat er in de directe nabijheid van de locatie, transport van gevaarlijke stoffen plaats vindt. Het aspect gevaarlijke transportroutes is geen belemmering voor de ontwikkeling van de sportvelden.

4.3.3 Vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen

In Nederland ligt ongeveer 18.000 kilometer aan ondergrondse leiding die gevaarlijke stoffen transporteren. Het gaat daarbij in het bijzonder om aardgas en om brandbare vloeistoffen. De manier van transport is veilig en betrouwbaar. Het kost weinig ruimte en het is nog snel ook. De aanleg van een nieuwe leiding is echter niet goedkoop. Ze zijn moeilijk te verleggen of aan te passen. De wet- en regelgeving omtrent het transport door middel van buisleidingen schiet op veel punten tekort en dient te worden aangepast. Voor het transport van gevaarlijke stoffen via buisleidingen wordt nieuw beleid ontwikkeld, dat zich in een vergevorderd stadium bevindt. Het huidige ruimtelijke beleid is beschreven in het Structuurschema buisleidingen (1985) en in twee circulaires (voor hoge druk aardgasleidingen in 1984 en voor brandbare vloeistoffen in 1991). Er wordt een nota Buisleidingen ontwikkeld ter vervanging van het Structuurschema buisleidingen en een AMvB ter vervanging van de circulaires.

Op 9 februari 2007 heeft het kabinet ingestemd met een nieuwe aanpak van het beleid ten aanzien van buisleidingen. Zo is men bezig met de ontwikkeling van een Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Buisleidingen. In de AMvB worden regels gesteld ten aanzien van:

- risico's en zonering langs buisleidingen;
- het opnemen van voorschriften in bestemmingsplannen;
- technische eisen; het aanwijzen van een toezichthouder;
- melding van incidenten en beschikbaarheid van noodplannen.

Conclusie

Voor de beoordeling of er buisleidingen in de omgeving aanwezig zijn, is de risicokaart van de provincie Noord-Holland geraadpleegd. De kaart toont dat er geen buisleidingen in de directe omgeving aanwezig zijn.

4.4 Geluid

De mate waarin het geluid, bijvoorbeeld veroorzaakt door het wegverkeer, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder. De Wet geluidhinder is sinds het einde van de jaren zeventig een belangrijk juridisch kader voor het Nederlandse geluidsbeleid. De kern van de wet is dat geluidsgevoelige bestemmingen, worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving ten gevolge van wegverkeer, spoorweg en industrie. De wet geluidhinder (Wgh en Bgh) kent de volgende geluidsgevoelige bestemmingen:

- Woningen;
- Onderwijsgebouwen (een gymnastieklokaal maakt geen onderdeel uit van een onderwijsgebouw bij toepassing van de Wet geluidhinder);
- Ziekenhuizen en verpleeghuizen;
- Verzorgingstehuizen;
- Psychiatrische inrichtingen;
- Medische Centra;
- Poliklinieken;
- Medische kleuterdagverblijven.

Het beschermen van bijvoorbeeld het woonmilieu gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. Door deze zoneringen is er sprake van een sterke link met de Wro. De naam 'Wet geluidhinder' doet vermoeden dat hier sprake is van een alles omvattende regelgeving, echter niet alle geluidsaspecten worden in de Wet geluidhinder geregeld. De belangrijkste onderdelen die in de Wet geluidhinder worden geregeld zijn:

- Toestellen en geluidwerende voorzieningen;
- Industrielawaai;
- Wegverkeerslawaai;
- Spoorweglawaai;
- Geluidbelastingkaarten en actieplannen.

De meest voorkomende vorm van geluidhinder wordt veroorzaakt door het wegverkeer. Zo stelt de wet, dat in principe de geluidsbelasting op woningen niet de voorkeursgrenswaarde van 48 dB mag overschrijden. De voorkeursgrenswaarden is de waarde die zonder meer kan worden toegestaan. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wet geluidhinder de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van alle wegen, met uitzondering van 30 km wegen, op een bepaalde afstand van de geluidsgevoelige functie(s). Indien na akoestisch onderzoek blijkt dat de grenswaarden van de gevelbelasting worden overschreden dient er een ontheffing te worden verkregen via een hogere voorkeursgrenswaarde procedure. De maximale ontheffingswaarde voor nieuw te bouwen woningen in stedelijk gebied die nog niet zijn geprojecteerd is 63 dB. Dit betreft alleen woningen, kinderdagverblijven zijn geen gevoelige bestemming in het kader van de Wet geluidhinder.

Onderhavig plan voorziet voor een groot deel in de realisatie van een gevoelige bestemming, te weten wonen. Ten oosten van het plangebied is de Randweg (N523) gelegen, dit is een provinciale weg met een snelheidregime van 80 km/uur, indien gelegen buiten de bebouwde kom. Het noordelijke gedeelte waar het project Overmeer-Zuid zal worden gerealiseerd ligt echter binnen de bebouwde kom. Op dit stuk weg geldt een maximum snelheid van 50 km/uur. Voor een dergelijke weg is een geluidszone opgenomen van 200 m aan weerszijde vanaf het hart van de weg. Dit geldt eveneens voor de Middenweg. Deze weg staat haaks op de Randweg en de maximumsnelheid bedraagt ter plaatse 50 km/uur.

Aan de westzijde grenst het plangebied aan de Vreelandseweg. Voor deze weg geldt een snelheidsregime van 30 km/uur. Voor de Randweg en de Middenweg is een akoestisch onderzoek noodzakelijk. Het onderzoek moet in beeld brengen in welke mate er sprake is van een gevelbelasting van de beoogde woningen.

Adviesbureau Weel heeft in het kader van onderhavig plan een akoestisch onderzoek^[2] uitgevoerd. Uit de resultaten met betrekking tot de geluidsbelasting veroorzaakt door het wegverkeer blijkt een maximale belasting van 42 dB, dit is inclusief een aftrek van 5 dB in het kader van artikel 110 g van de Wet geluidhinder. Volgens dit mag er van de berekende geluidsbelasting 5 dB worden afgetrokken, vanwege het stiller worden van het wegverkeer in de toekomst. De berekende gevelbelasting ligt beneden de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaai.

Voor de uitplaatsingslocatie, welke bestemd is als Wonen – uit te werken, is een ontheffing hogere grenswaarde noodzakelijk. Bureau Weel heeft hiervoor de geluidscontouren in beeld gebracht. Om te kunnen voldoen aan de voorkeursgrenswaarde zouden de voorgevels van de nieuw te bouwen woningen op 67 meter van de weg-as moeten komen te liggen. Dit is ruimtelijk niet wenselijk. Derhalve is een ontheffing hogere grenswaarde vereist.

Conclusie

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting op de te realiseren gevoelige bestemmingen beneden de voorkeursgrenswaarden voor wegverkeerslawaai van 48 dB. Een ontheffing hogere grenswaarden is derhalve niet noodzakelijk voor de nieuw te realiseren woonwijk. Het aspect geluid in het kader van wegverkeerslawaai vormt geen belemmering voor de realisatie van het plan Overmeer-Zuid.

Voor de uitplaatsingslocatie is wel een ontheffing hogere grenswaarde vereist. De ontheffingsprocedure zal gelijktijdig met de bestemmingsplanprocedure opgestart worden.

4.5 Lichthinder

Verlichting kan voor omwonenden hinder veroorzaken. Lichthinder is veelal een zeer locatiegebonden probleem. Derhalve vraagt dit om lokaal maatwerk. Knelpunten worden over het algemeen in goed overleg tussen bevoegd gezag en inrichting opgelost. Voor de vaststelling of er sprake is van hinder is geen universele definitie van het begrip lichthinder beschikbaar. Wel kunnen de Algemene Richtlijnen betreffende lichthinder van de Nederlandse Stichting voor Verlichtingskunde (NSVV) als uitgangspunt worden gehanteerd.

Lichthinder kan ook worden beperkt door een gebruiksafpraak tussen de gehinderden en de gebruiker van de installatie. Het bevoegd gezag kan zo nodig bij maatwerkvoorschrift een gebruiksafpraak tussen de gehinderden en de gebruiker van de installatie vastleggen.

In het kader van het Activiteiten besluit is in artikel 4.113 een bepaling opgenomen met betrekking tot tijden waarbinnen er geen verlichting aan mag zijn tussen 23.00 uur en 7.00 uur.

In de uitvoering kan gekeken worden naar armaturen. Speciaal voor sportvelden zijn er zogenaamde asymmetrische armaturen ontwikkeld. Deze zorgen ervoor dat het licht vooral op het sportveld komt en veel minder uitstraalt naar de omgeving en naar boven.

Conclusie

In het kader van het activiteiten besluit zijn al nadere voorwaarden opgenomen met betrekking tot de tijden waarbinnen verlichting aan mag zijn. In de uitvoering kan gekeken worden naar de toepassing van asymmetrische armaturen. Hiermee kan vervelende uitstraling voorkomen worden.

4.6 Bodem

In het kader van de bestemmingsplanprocedure dient aangetoond te worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater van het plangebied in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied. Indien sprake is van een functiewijziging zal er een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd op de planlocatie. Middels een bodemonderzoek kan in beeld worden gebracht of de bodemkwaliteit en de beoogde functie van het plangebied bij elkaar passen. Een bodemonderzoek is gericht op bodembedreigende stoffen. Hiervoor dient er eerst naar de huidige functie van het plangebied te worden gekeken. Het bodemonderzoek moet namelijk de bodemkwaliteit vaststellen alvorens er activiteiten en werkzaamheden plaatsvinden in het kader van de beoogde ontwikkeling. Op deze wijze kan men bepalen of de bodemkwaliteit de nieuwe ontwikkeling toelaat.

Verkenkend bodemonderzoek

Van Dijk geo- en milieutechniek heeft in opdracht van Buro SRO op 21 oktober 2009 een verkennend bodemonderzoek^[3] uitgevoerd ter plaatse van het plangebied. Het bodemonderzoek stelt de milieuhygiënische situatie van de bodem (grond en grondwater) vast. Afbeelding 15 toont de onderzochte locatie. In afbeelding 14 is te zien op welke wijze het gebied is verdeeld in deelgebieden. Dit is aangehouden vanwege de omvang van het onderzoek.



Afbeelding 15: Overzicht deelgebieden bodemonderzoek

Uit de onderzoeksresultaten voor de deellocaties A t/m F blijkt dat de top en onderlaag niet verontreinigd zijn. Wanneer er sprake is van een verontreiniging dan betreft dit een lichte verontreiniging. Voor deellocatie G geldt dat er sprake is van een matig verontreinigde top laag, dit gaat echter om een verontreiniging van een kleine omvang. Er is verder sprake van een lichte verontreiniging in de onderlaag. Van een sterke verontreiniging met minerale olie is geen sprake. Met betrekking tot het grondwater blijkt dat er sprake is van een lichte verontreiniging. Van Dijk geo- en milieutechniek concludeert op basis van de resultaten dat de er voor alle deellocaties milieuhygiënisch geen bezwaar is tegen de voorziene ontwikkeling. Gelet op het feit dat er in het kader van de ontwikkelingen sloten gedempt gaan worden dient er een apart waterbodemonderzoek te worden uitgevoerd.

Waterbodemonderzoek

Op basis van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek is op de onderzoekslocatie een verkennend waterbodemonderzoek^[4] uitgevoerd. Onderdeel van de herontwikkeling is het dempen van oude en het graven van nieuwe sloten. De aangetoonde verontreiniging vormt echter geen belemmering voor de herontwikkeling. Uit de resultaten van het waterbodemonderzoek volgt dat het slib in de matige verontreinigde deellocatie niet verspreidbaar is op het aangrenzende perceel of in zoet oppervlakte water. Het slib dat vrijkomt bij de geplande baggerwerkzaamheden dient te worden afgevoerd naar een erkende verwerker. Het slib uit de overige onderzocht watergangen is vrij verspreidbaar op het omliggende terrein en in zoet oppervlaktewater.

Bodem en waterbodemonderzoek perceel zuidoost hoek (deelgebied H)

In deelgebied H is in een later stadium een bodem en waterbodemonderzoek^[5] uitgevoerd om de bodemkwaliteit van de locatie vast te stellen. Ter plaatse is momenteel een woning met veestalling met omliggende opstallen en erf gesitueerd. Uit de resultaten van het bodemonderzoek volgt dat in de toplaag ter plaatse sprake is van een lichte verontreiniging. Dit is het gevolg van het reguliere gebruik van de locatie. Voor de onderlaag geldt dat er sprake is van een lichte verontreiniging. Deze verontreiniging wordt veroorzaakt door de van nature verhoogde achtergrondwaarden. Ook in het grondwater is een lichte mate van verontreiniging aangetroffen.

De aangetroffen verontreiniging is echter van dusdanig kleine omvang dat de vastgestelde milieuhygiënische bodemkwaliteit geen bezwaar vormt voor de beoogde ontwikkeling op de locatie.

Conclusie

Uit de resultaten van het verkennend bodemonderzoek volgt vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen bezwaar tegen de ontwikkeling van het stedenbouwkundig plan Overmeer-Zuid. Op basis van de beoogde werkzaamheden volgt dat een waterbodemonderzoek ter plaatse noodzakelijk is. De resultaten van het waterbodemonderzoek tonen aan dat de aangetoonde verontreiniging niet verspreidbaar is. De waterbodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de bodemkwaliteit.

Voor deelgebied H is in een later stadium een bodem- en waterbodemonderzoek uitgevoerd. Ter plaats is slechts sprake van een licht verontreiniging. De mate van verontreiniging is niet noemenswaardig en vormt derhalve geen belemmering voor de beoogde herontwikkeling op de locatie.

4.7 Luchtkwaliteit

De Eerste Kamer heeft op 9 oktober 2007 het wetsvoorstel voor de wijziging van de Wet milieubeheer goedgekeurd (Stb. 2007, 414) en vervolgens is de wijziging op 15 november 2007 in werking getreden. De wet vervangt het Besluit Luchtkwaliteit 2005. De wet is enerzijds bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid aan te passen, als gevolg van hoge niveaus van luchtverontreiniging. Anderzijds heeft de wet tot doel mogelijkheden te creëren voor ruimtelijk ontwikkeling, ondanks overschrijdingen van de Europese grenswaarden luchtkwaliteit.

Met name paragraaf 5.2 uit genoemde wet is veranderd. Omdat 5.2 handelt over luchtkwaliteit staat de nieuwe paragraaf 5.2 bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. De Wet luchtkwaliteit introduceert het onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen 'niet in betekende mate' (NIBM) bij aan de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat hierbij vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen).

Wat het begrip 'in betekende mate' precies inhoudt, staat in een Algemene Maatregel van Besluit (AMvB). Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3 procent bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijn stof en stikstofdioxide (1,2 microgram per m³) een 'betekenend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3 procent bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing. Dat betekent bijvoorbeeld dat lokale overheden een woonwijk van minder dan 1.500 huizen niet hoeven te toetsen aan de normen voor luchtkwaliteit. Deze kwantitatieve vertaling naar verschillende functies is neergelegd in de Regeling 'niet in betekende mate bijdragen'.

Een belangrijk onderdeel van het instrumentarium is het Nationale Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL), dat op 1 augustus 2009 in werking is getreden. Binnen het NSL werken het Rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de Wet milieubeheer geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL);
- een project "niet in betekende mate" bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

In het kader van het opstellen van een bestemmingsplan moeten er derhalve doorgaans twee aspecten in beeld worden gebracht. Ten eerste of de luchtkwaliteit de nieuwe functie toelaat. Ten tweede moet blijken of het project is aan te merken als een NIBM-project en dus niet zal leiden tot een verslechterde luchtkwaliteit.

Besluit gevoelige bestemmingen

Op 16 januari 2009 is het Besluit gevoelige bestemmingen in werking getreden. Met deze AMvB wordt de vestiging van zogeheten 'gevoelige bestemmingen' in de nabijheid van provinciale- en rijkswegen beperkt. Dit heeft consequenties voor de ruimtelijke ordening. Het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) is gebaseerd op artikel 5.16a van de Wet milieubeheer, dat via een amendement van de Tweede Kamer in de Wm is opgenomen.

Het besluit is gericht op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂), in het bijzonder kinderen, ouderen en zieken. Indien een project betrekking heeft op een gevoelige bestemming en geheel of gedeeltelijk is gelegen binnen een afstand van: 300 meter aan weerszijden van rijkswegen en 50 meter langs provinciale wegen, gemeten vanaf de rand van de weg en waar overschrijding van de grenswaarden voor PM₁₀ of NO₂ (dreigen te) plaatsvindt, mag het totaal aantal mensen dat hoort bij een gevoelige bestemming niet toenemen.

De volgende gebouwen met de bijbehorende terreinen zijn aangemerkt als gevoelige bestemming:

- scholen;
- kinderdagverblijven;
- verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen.

Het gaat hierbij niet om bestemmingen in de meest enge zin van het woord, maar om alle vergelijkbare functies, ongeacht de exacte aanduiding ervan in bestemmingsplannen en andere besluiten. In casu kan niet gesproken worden van een dergelijke functie. In het geval van onderhavig plan is er sprake van een gevoelige bestemming in het kader van het Besluit gevoelige bestemmingen, te weten een kinderdagverblijf. Gelet op dit feit zal er voor de ontwikkeling rekening dienen te worden gehouden met in hoeverre de luchtkwaliteit in omgeving de ontwikkeling toe laat. Aan de oostzijde van het plangebied ligt een provinciale weg. Het kinderdagverblijf komt op meer dan 50 meter van de provinciale weg te liggen.

Aan de andere kant moet in het kader van de luchtkwaliteit tevens bepaald worden in hoeverre de nieuwe ontwikkeling leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Op basis van de NIBM-norm wordt bepaald of een project wel of niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. De totale ontwikkeling van het project Overmeer-Zuid omvat naast wonen, tevens voetbalvelden en tennisbanen. Deze functies hebben een verkeersaantrekkende werking. Gelet op de toename in verkeersbewegingen is het noodzakelijk door middel van een luchtkwaliteitonderzoek te bepalen wat de invloed is van de ontwikkeling op de luchtkwaliteit en of de wettelijke normen hierdoor niet zullen worden overschreden. Op basis van deze onderzoeksresultaten kan gesteld worden of het project een noemenswaardige invloed heeft op de luchtkwaliteit ter plaatse. Op basis van de uitgangspunten van het AMvB kan worden gesteld dat het initiatief binnen de regeling NIBM valt. Echter ter extra onderbouwing en gelet op de aard van de ontwikkeling is een luchtkwaliteit onderzoek uitgevoerd.

Luchtkwaliteitonderzoek

Grontmij heeft onderzocht hoe het verkeer dat door de nieuwe ontwikkeling en de bouwactiviteiten wordt gegenereerd de luchtkwaliteit beïnvloedt. Het rapport [\[6\]](#) omvat een toetsing van de resultaten aan de toetsjaren 2010 en 2020. Op deze wijze is in beeld gebracht of het aspect luchtkwaliteit van invloed is op onderhavige ontwikkeling.

Op basis van de resultaten van de berekeningen kan worden geconcludeerd dat zowel de autonome als de situatie met planrealisatie voor beide toetsjaren voldoet aan de NIBM-grenswaarde van $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ van de jaargemiddelde concentratie NO_2 en PM_{10} . Het aspect luchtkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling van het project Overmeer-Zuid.

Conclusie

In het onderhavige project is er sprake van een gevoelige bestemming, te weten een kinderdagverblijf. Het kinderdagverblijf ligt op meer dan 50 meter van de dichtsbijzijnde provinciale weg. Derhalve kan worden gesteld dat de luchtkwaliteit in de directe omgeving van het plangebied de ontwikkeling van het kinderdagverblijf toelaat. Gelet op de verkeersaantrekkende functies in de directe omgeving van het kinderdagverblijf is er in het kader van een goede ruimtelijke ordening een luchtkwaliteitonderzoek uitgevoerd. Aan de hand van de resultaten van het onderzoek is vastgesteld dat de ontwikkeling van de verkeersaantrekkende functies niet leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Op basis van de resultaten kan de ontwikkeling worden geclassificeerd als een NIBM-project.

4.8 Flora en Fauna

In het kader van de een goede ruimtelijke onderbouwing moet worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige beschermde soorten zoals de Flora- en faunawet die noemt. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden aangevraagd. Voorts moet bekeken worden of er effecten zijn op aangewezen gebieden, zoals Vogel- en/of Habitatrichtlijngebieden en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

4.8.1 Natuurbescherming

Natuurbeschermingswet (1998)

Nederland heeft sinds 1998 een nieuwe natuurbeschermingswet, die zich alleen richt op de bescherming van gebieden. De verplichtingen die voortkomen uit Europese regelgeving ten aanzien van de bescherming van soorten zijn opgenomen in de Flora- en faunawet. Sinds 1 oktober 2005 is de Natuurbeschermingswet gewijzigd en zijn de bepalingen vanuit de Europese Habitat- en Vogelrichtlijn, aangevuld met de vroegere Beschermde- en Staatsnatuurmonumenten, in de wet verwerkt.

In de Natuurbeschermingswet zijn de volgende gronden aangewezen en beschermd:

- Natura 2000-gebieden (Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden);
- beschermde Natuurmonumenten;
- wetlands.

Om de mogelijke gevolgen van de ontwikkeling van het project Overmeer-Zuid inzichtelijk te maken is er een quickscan^[7] uitgevoerd. De quickscan heeft de ligging van het plangebied ten opzichte van beschermde natuurgebieden in beeld gebracht. Uit de resultaten van de quickscan volgt dat het op ongeveer 500 meter ten noorden van het plangebied het Natura2000 gebied 'Oostelijke Vechtplassen' is gelegen. Ditzelfde gebied is eveneens ten zuiden van het plangebied is op circa 1100 meter gelegen. Voor deze gebieden geldt een externe werking. Dit houdt in dat het gebied ook getoetst dient te worden op beschermde soorten, habitats en hun instandhoudingsdoelen.

Tussen het beschermde Vogelrichtlijngebied en het plangebied liggen veel bufferende elementen als huizen, wegen en bossages. Gelet op het feit dat de sportfunctie grotendeels behouden blijft en er huizen worden gebouwd, zijn er geen negatieve effecten te verwachten op de aangewezen vogelsoorten. Versturende effecten als gevolg van ingrepen in het plangebied zijn gezien de afstand van meer dan een kilometer en het bufferende effecten van de dijk tegen het plangebied, wegen en agrarische bedrijven niet te verwachten.

Ecologische Hoofdstructuur

De EHS bestaat uit bestaande natuurgebieden, nieuwe natuurgebieden en ecologische verbindingzone. De EHS is gebaseerd op de nationale Ecologische Hoofdstructuur. De nationale EHS vormt de basis voor het Nederlands natuurbeleid en heeft als doel de nationale flora en fauna te beschermen. Nieuwe ruimtelijk ontwikkelingen moeten worden getoetst aan de EHS en mogen geen afbreuk doen aan de aanwezige natuurwaarden.

Op grond van de Wet Milieubeheer zijn gebieden aangewezen, waar het milieu bijzondere bescherming behoeft.

Het is van belang dat de samenhang van de EHS niet door verstedelijking (en ander bebouwing) en infrastructuur wordt verbroken. Indien nieuwe vormen van ruimte- en bodemgebruik binnen de EHS gewenst zijn, dan dient de functie de EHS te ondersteunen en zo mogelijk te versterken. Om dit te beoordelen is de aard van het gebruik en de plaats binnen de EHS van belang. EHS bestaat uit verschillende natuurgebieden en zijn door zogenaamde Ecologische Verbindingszones (evz) met elkaar zijn verbonden. De evz's bestaan uit natuurstroken met stapstenen (rust en fourageergebieden) en ze zorgen ervoor dat diersoorten van het ene naar het andere gebied kunnen migreren.

Het onderhavige plangebied is gelegen in de provincie Noord-Holland. De Ecologische Hoofdstructuur van de provincie Noord-Holland is een samenhangend netwerk van belangrijke natuurgebieden in de provincie. De EHS van Noord-Holland heeft een oppervlakte van 96.500 ha. Dit is exclusief grote wateren. In overleg met het Rijk dient de geplande EHS in 2018 gerealiseerd te zijn. Sinds 2008 is de provincie bezig met een 'herijking' van de EHS. Het doel van de herijking is een ecologisch betere, financieel haalbare en sneller realiseerbare EHS te bereiken. De herijking zorgt voor een kritische kijk op de huidige begrenzing van de EHS. Het gevolg hiervan is dat sommige gebieden met een te lage ecologische waarde uit de EHS worden gehaald. Maar er worden ook nieuwe gebieden aan de EHS toegevoegd, omdat hier ecologische kansen liggen. Door het verwijderen en toevoegen blijft het aantal hectares gelijk. Om de herijking voldoende structuur te geven hebben de Gedeputeerde Staten op 10 februari 2009 de uitgangspunten, werkwijze en planning vastgesteld.

In de quickscan is eveneens bepaald in hoeverre de ontwikkeling van invloed is op de EHS. Het plangebied is gelegen nabij de EHS water. Het betreft de evz langs de rivier de Vecht. Dit is een gebied met bijzondere kenmerken voor natuur en landschap, waar in de planvorming rekening mee zal is gehouden. De bescherming van dit gebied is geregeld in het Provinciaal Milieubeleidsplan 2009-2015 en de Provinciale Milieuverordening. Hieruit volgt dat ontwikkelingen binnen de ecologische verbindingszone mogelijk zijn, als ze passen binnen de natuurdoelen voor het gebied en als deze ontwikkelingen de identiteit van het landschap versterken. Deze zijn beschreven in de Beleidsvisie Ontwikkeling Provinciale Ecologische Hoofdstructuur van mei 1993 en in de nota Natuurdoeltypen in Noord-Holland van augustus 2000. Tussen het plangebied en de rivier is een brede weg gesitueerd. Daarbij is er in de Vecht een aantal woonboten gesitueerd. Gelet op deze elementen en de beoogde functies, zijn er nauwelijks negatieve effecten te verwachten. De mogelijk effecten als gevolg van lichtverstoring kunnen worden voorkomen door gebruik van aangepaste lichtarmaturen en het handhaven of gelijkwaardig terug brengen van de singels aan de randen van de velden.

Conclusie natuurbescherming

Uit de resultaten van de quickscan blijkt dat er geen negatieve effecten te verwachten zijn op de omliggende natuurgebieden. Tussen de beschermde natuurgebieden en de planlocatie liggen elementen die een bufferende werking hebben. Vanuit het aspect natuurbescherming zijn er geen bezwaren tegen de inpassing van het project Overmeer-Zuid op de beoogde planlocatie.

4.8.2 Soortenbescherming

Flora- en faunawet (2002)

Sinds 1 april 2002 regelt de Flora- en faunawet de bescherming van in het wild voorkomende inheemse planten en dieren. De wet richt zich vooral op het in stand houden van populaties van soorten die bescherming behoeven. Sinds de inwerkingtreding van de AMvB (2005) worden er drie categorieën beschermingsniveaus onderscheiden waarop het ontheffingsregime is gebaseerd. Wanneer plannen worden ontwikkeld voor ruimtelijke ingrepen of voornemens ontstaan om werkzaamheden uit te voeren, dient vooraf te worden beoordeeld of er mogelijke nadelige consequenties voor beschermde inheemse soorten zijn. Er zijn een tweetal algemene voorwaarden vanuit de Flora- en faunawet van toepassing:

1. in het broedseizoen van vogels (half maart tot half juli) mogen de vegetatie, bosjes en opstallen in het projectgebied niet worden verwijderd. De start van werkzaamheden tijdens deze periode zouden leiden tot directe verstoring van broedvogels en het broedsucces. Alle vogels zijn beschermd. Er is geen vrijstelling te verkrijgen in het kader van de Flora- en faunawet voor activiteiten die vogels in hun broedseizoen zouden kunnen verstoren;
2. op basis van de zorgplicht volgens artikel 2 van de Flora- en faunawet dient bij de uitvoering van de werkzaamheden voldoende zorg in acht te worden genomen voor de in het wild levende dieren en hun leefomgeving. Dit houdt in dat bij het uitvoeren van werkzaamheden altijd rekening moet worden gehouden met aanwezige planten en dieren. Zo dienen maatregelen te worden getroffen om bijvoorbeeld verstoring tot een minimum te beperken. Dieren moeten de gelegenheid hebben om uit te wijken en mogen niet opzettelijk worden gedood.

Dit kan door:

- het beperken van verlichting tijdens de avonduren in zomer, voorjaar en herfst ten behoeve van vleermuizen en andere nachtdieren;
- het slopen en rooien starten buiten het voortplantingsseizoen en het winter(slaap)seizoen. Zodat het projectgebied ongeschikt is voor dieren.

In het kader van een goede ruimtelijke onderbouwing dienen er ten behoeve van het aspect Flora en Fauna twee standaard aanbevelingen te worden gedaan. Ten eerste ten aanzien van de vleermuizen. Een mogelijk voorkomende soortgroep zijn namelijk de beschermde vleermuizensoorten. Voor deze soorten geldt bij aantasting van vaste rust- en verblijfplaatsen een ontheffingplicht in het kader van de Flora- en faunawet.

Een verdere aanbeveling geldt voor de rugstreeppad. Rugstreeppadden overwinteren in braakliggende en opgespoten, vergraafbare (zandige) terreinen. Bij grondwerkzaamheden en als er zand wordt opgespoten, wordt het terrein geschikt voor deze strikt beschermde soort. In het kader van de zorgplicht wordt daarom aanbevolen het terrein niet langer dan strikt noodzakelijk braak te laten liggen. Speciale aandacht gaat hierbij uit naar de periode augustus-april. Maatregelen om kolonisatie door de rugstreeppad te voorkomen zijn:

- paddenschermen plaatsen, als de bouw langere tijd wordt stil gelegd in braakliggende toestand;
- afdekken of dempen van natte plekken.

Naast de twee standaard aanbevelingen dient op grond van de flora en fauna wetgeving onderzocht te worden in hoeverre ruimtelijke plannen negatieve gevolgen hebben op beschermde dier- en plantensoorten, de zogenaamde rode lijst, en of er compenserende of mitigerende maatregelen genomen moeten worden. Hier betreft het de ontwikkeling van woningbouw en de herontwikkeling van de sportfunctie binnen bestaand bebouwd gebied van de kern Nederhorst den Berg. Het plangebied bestaat voornamelijk uit voetbalvelden met daarom heen rijen met oude (monumentale) volwassen Essen en een aantal watergangen. Daarnaast maakt een voormalig volkstuinencomplex ook onderdeel uit van het plangebied. De huidige bebouwing zal in het kader van het project Overmeer-Zuid worden gesloopt en de begroeiing zal deels worden gekapt.

Rapportage voor kilometerhok X:131 / Y:473									Rapportage voor kilometerhok X:132 / Y:473								
Soortgroep	FF1*	FF23*	FF vogels	Hrl*	RL*	Volledigheid*	Detail*	Actualiteit*	Soortgroep	FF1*	FF23*	FF vogels	Hrl*	RL*	Volledigheid*	Detail*	Actualiteit*
Vaatplanten	2	1			4	goed	-	1975-2007	Vaatplanten	2				3	goed	-	1975-2007
Mossen						niet		1997-2007	Mossen						niet		1997-2007
Korstmossen						niet		1992-2007	Korstmossen						niet		1992-2007
Paddestoelen						niet		1992-2007	Paddestoelen						niet		1992-2007
Zoogdieren	1	1		1		slecht	26-50%	1997-2007	Zoogdieren	1					slecht	51-100%	1997-2007
Broedvogels			2		1	slecht	0%	1996-2007	Broedvogels						niet		1996-2007
Watervogels						goed	0%	96/97-06/07	Watervogels						goed	0%	96/97-06/07
Reptielen		1			1	matig	51-100%	1992-2007	Reptielen						niet		1992-2007
Amfibieën						niet		1992-2007	Amfibieën						niet		1992-2007
Vissen						niet		1992-2007	Vissen						niet		1992-2007
Dagvlinders						redelijk		1998-2008	Dagvlinders						niet		1998-2008
Nachtvlinders						niet		1980-2008	Nachtvlinders						niet		1980-2008
Libellen						niet		1993-2007	Libellen						niet		1993-2007
Sprinkhanen						niet		1993-2007	Sprinkhanen						niet		1993-2007
Overige ongewervelden						slecht		1993-2007	Overige ongewervelden						niet		1993-2007

Landelijke vegetatiedatabank: [gegevens inzien van dit hok](#)

Landelijke vegetatiedatabank: [gegevens inzien van dit hok](#)



Afbeelding 16: Rapportage kilometerhok

Afbeelding 16 toont een rapportage van het Natuurloket, hieruit blijkt dat het kilometerhok waar de projectlocatie binnen valt nauwelijks tot slecht is onderzocht. Uit de resultaten blijkt echter dat er in het kilometerhok beschermde diersoorten voorkomen. Gezien de beoogde werkzaamheden is er een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Hiermee is in beeld gebracht welke consequenties er vanuit de Flora en faunawet zijn voor de planontwikkeling.

Quickscan Flora en Fauna

Voor het plangebied is door Laneco Landschaps en Ecologisch advies op 10 juli 2009 een quickscan Flora en Fauna [8] uitgevoerd. Uit de quickscan volgt dat in het plangebied de egel, de mol, verschillende muizen, marterachtigen, de kleine watersalamander, de bruine kikker en de gewone pad kunnen voorkomen. Op basis van de verspreidingsgegevens en de aanwezige biotopen kan een aantal van de soorten niet worden uitgesloten, te weten: vleermuizen, vissen, poelkikker en de grote bonte specht. Laneco adviseert nader onderzoek naar deze soorten uit te voeren. Nader onderzoek kan tevens de grootte van de populatie bepalen. Tijdens het veldonderzoek ten behoeve van de quickscan is er een ringslang aangetroffen. De beoogde ontwikkeling kan leiden tot een aantasting van de vaste rust- en verblijfplaats. Indien tijdens het nader onderzoek de ringslang opnieuw wordt aangetroffen is er voor de ringslang een ontheffing Flora- en faunawet nodig.

Nader onderzoek flora en fauna

In navolging van de resultaten van de quickscan is er nader onderzoek^[9] uitgevoerd naar de aanwezigheid van beschermde soorten in het plangebied.

Vleermuizen

Onderzoek winterverblijven vleermuizen

Naar aanleiding van de resultaten van de quickscan Flora en Fauna is er eveneens nader onderzoek^[10] uitgevoerd naar de winterverblijven voor vleermuizen in het plangebied van Overmeer-Zuid. Nabij het plangebied zijn drie bunkers aangetroffen die een functie kunnen vervullen voor overwinterende vleermuizen. Gedurende de inventarisatieronden zijn er geen uitvliegende vleermuizen waargenomen. Negatieve effecten op potentiële winterverblijven als gevolg van de ingreep kunnen worden uitgesloten. Wel is geconstateerd dat bij verlichting van de sportvelden de zuidzijde van de dijk beperkt wordt gebruikt als vliegroete. In de toekomst zal dit eveneens mogelijk zijn.

Onderzoek vleermuizen zomerperiode

In de zomer zijn er verschillende vleermuissoorten waargenomen. Op vier soorten is geen effect te verwachten. Voor één soort geldt echter dat het verwijderen van de groenelementen in het plangebied zal leiden tot een indirect effect. Dit betekent een indirecte aantasting van een verblijfplaats. Verder is geconstateerd dat ook in de zomerperiode de zuidzijde van de dijk wordt gebruikt als de lampen van de voetbalvelden aan zijn.

Jaarrond beschermde soorten

Van de lijst met beschermde soorten maken twee soorten gebruik van het plangebied, te weten de huismus en de steenuil.

Amfibieën, reptielen en vissen

Uit de soortgroepen amfibieën, reptielen en vissen zijn geen strikt beschermde soorten aangetroffen in het plangebied van het project Overmeer-Zuid. In een eerste inventarisatie is eveneens een ringslang aangetroffen. Tijdens het nader onderzoek is deze niet meer waargenomen.

Conclusie

De resultaten van de quickscan flora en fauna en het nader onderzoek tonen dat er een aantal beschermde diersoorten voorkomen in het plangebied van het project Overmeer-Zuid. In navolging hierop is in opdracht van de gemeente Wijdmeren een projectplan flora- en fauna opgesteld. Dit projectplan beschrijft de compenserende en mitigerende maatregelen. De maatregelen zijn zodanig opgesteld dat de negatieve gevolgen voor flora- en fauna volledig worden gecompenseerd. Ontheffing van de Flora- en fauna wet is derhalve niet noodzakelijk. Het projectplan is voorgelegd aan het ministerie van EL&I ter beoordeling. op 27 april 2012 heeft de Dienst regelingen van het ministerie van ELI ingestemd met het projectplan en een zogenaamde positieve afwijking gegeven. Dit houdt in dat het toegestaan is de voorgenomen werkzaamheden zonder ontheffing uit te voeren mit de maatregelen zoals opgenomen in het projectplan en in de positieve afwijking worden uitgevoerd.

4.9 Water

4.9.1 Inleiding

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is er door Wareco Ingenieurs een watertoets^[11] opgesteld. Het doel van de watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle relevante ruimtelijke plannen en besluiten die een effect kunnen hebben op het watersysteem. De meerwaarde van de watertoets is dat zij zorgt voor vroegtijdige systematische aandacht voor het meewegen van wateraspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het gaat daarbij om alle waterhuishoudkundige aspecten, waaronder het systeem van oppervlaktewater, grondwater, hemelwater, de waterkeringen en de waterkwaliteit.

Wareco Ingenieurs, d.d. 24-06-2010, kenmerk: KG43, RAP20091030, Watertoets Overmeer-Zuid, Nederhorst den Berg

Taakverdeling waterbeheer gemeente en particulieren

Waternet

In het plangebied van het project Overmeer-Zuid is Waternet de waterbeheerder. Waternet is verantwoordelijk voor de waterhuishouding en het beheer en onderhoud van de hoofdwatertaken. Daarbij is het verantwoordelijk voor de waterkwaliteit van het oppervlakte water en zuivert het afvalwater in de regio.

Op 1 januari 2006 is Waternet officieel gestart. Het is een nieuw bedrijf voortkomend uit het Waterleidingbedrijf Amsterdam en Dienst Waterbeheer en Riolering. Waternet wordt bestuurd door de gemeente Amsterdam en het Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV).

De visie van de waterbeheerders, ook van het Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vechtstreek (AGV) en de dienst Waterbeheer en Riolering (DWR), is gelijk aan die van het Rijk in de Vierde Nota Waterhuishouding (4NW), namelijk:

- het hebben en houden van een veilig (tegen overstromingen) en bewoonbaar land;
- het in stand houden en versterken van biologische gezonde en veerkrachtige watersystemen;
- het (daarmee) garanderen van duurzaam gebruik van land en water.

Gemeenten

De taakverdeling en verantwoordelijkheid voor het beheer van het ondiepe grondwater was tot en met 2007 niet eenduidig in wet- en regelgeving vastgelegd. Om deze onduidelijkheid op te heffen is de Wet Verankering en Bekostiging Gemeentelijke Watertaken (Wet Gemeentelijke Watertaken) per 1 januari 2008 in werking getreden. Per 22 december 2009 is deze wet opgenomen in de Waterwet. Deze wet gaat niet alleen over grondwater maar ook over regenwater. De Wet Gemeentelijke Watertaken introduceert gemeentelijke zorgplichten voor afvloeiend regenwater en grondwater. De nieuwe gemeentelijke grondwaterzorgplicht ziet toe op het treffen van maatregelen in het openbare gemeentelijke gebied, teneinde structureel nadelige gevolgen van de grondwaterstand zoveel mogelijk te voorkomen of te beperken, voor zover het treffen van de maatregelen doelmatig is.

Het rioolbeheer is een gemeentelijke verantwoordelijkheid.

Particulieren

De perceeleigenaar is verantwoordelijk voor het voorkomen en beperken van nadelige gevolgen van de grondwaterstand op eigenterrein.

4.9.2 Beleidskader

Toepasselijk recht

Kaderrichtlijn water

De Kaderrichtlijn Water (KRW) is in 2000 van kracht geworden en moet in verschillende soorten regels eenheid brengen op nationaal maar vooral op Europees niveau. Het KRW geeft het kader voor de bescherming van landoppervlaktewater, overgangswater, kustwater en grondwater. Voor oppervlaktewater en grondwater betekent dit dat een goede ecologische en chemische toestand bereikt moet worden. In veel gevallen is er namelijk sprake van vervuiling met bijvoorbeeld zware metalen, PAK's en andere gevaarlijke stoffen. De KRW is een Europese richtlijn gericht op de verbetering van de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater. De KRW maakt het mogelijk om verontreiniging van oppervlaktewater en grondwater internationaal aan te pakken. De Kaderrichtlijn water moet ervoor zorgen dat de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater in 2015 op orde is. In dat jaar moet het oppervlaktewater voldoen aan de gestelde waterkwaliteitseisen die afhankelijk zijn van onder meer het type water. De KRW wordt op dit moment ingepast in de Nederlandse regelgeving. Milieudoelstellingen en maatregelen zullen waarschijnlijk eind 2009 vast worden gelegd. Deze doelstellingen en maatregelen zullen moeten worden meegenomen in de watertoets en werken zodoende door in de waterparagraaf. Tot die tijd moet voorkomen worden dat overheden besluiten nemen die een achteruitgang van de waterkwaliteit tot gevolg hebben.

Om de kwaliteit en kwantiteit te waarborgen zijn er in het kader van de KRW beschermde gebieden aangewezen. Binnen deze gebieden gelden striktere ecologische- of kwaliteitsdoelen dan voor andere gebieden. Middels een te raadplegen register kan worden bepaald of onderhavig plangebied deel uit maakt van een nationaal beschermd gebied. Het register is momenteel in ontwikkeling. In naleving van het motto 'Decentraal wat kan, centraal wat moet' hebben de regionale waterbeheerders de opgave om de beschermde gebieden in te passen in hun waterbeheers- en stroomgebiedbeheersplannen. De waterbeheerders krijgen in Nederland voornamelijk te maken met beschermde Natura 2000 gebieden (Vogel & habitat richtlijngebied), de zwemwaterlocaties en de drinkwaterinnamepunten.

Keur

De meest recente versie van de Integrale Keur van het hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV) is op 26 november 2006 vastgesteld. De Keur van het AGV is gericht op het beschermen van de wateraan- en afvoer, de bescherming tegen wateroverlast en overstroming en op het beschermen van de ecologische toestand van het watersysteem. In de Keur zijn verschillende geboden en verboden opgenomen, waarvan door het waterschap ontheffing van kan worden verleend. Drie artikelen van de Keur die bij dit plan bijzonder van belang zijn, zijn:

- Artikel 9, eerste lid onder a: Op grond van dit artikel uit de Keur is het niet toegestaan te graven of grond te verwijderen, werken aan te brengen, te hebben of te verwijderen die op een diepte van meer dan 0,5 meter in de ondergrond verankerd of gelegen zijn binnen de kernzone of beschermingszones van waterkeringen. In de beleidsnota Keurontheffingen Waterkeringen, vastgesteld door het Algemeen Bestuur van AGV op 13 april 2006 zijn de voorwaarden voor het afgeven van een ontheffing op het bovengenoemde artikel uit de Keur opgenomen. Een van de randvoorwaarden voor een eventuele ontheffing van dit artikel uit de Keur is dat constructies buiten het keurprofiel van de waterkering moeten blijven.
- Artikel 16: Op grond van dit artikel uit de Keur is het verboden om meer dan 1.000 m² verhard oppervlak aan te leggen binnen stedelijk gebied. Verhard oppervlak leidt in beginsel tot een grotere belasting van het oppervlaktewatersysteem en rioleringsstelsel, omdat pieken in de regenafvoer minder worden afgevlakt door infiltratie naar het grondwater. Bij nieuwbouw in stedelijk gebied, verdichting in bestaand stedelijk gebied of de aanleg van wegen is sprake van verharding van gebieden waar voorheen water in de bodem kon worden geborgen. De toename van de belasting van het oppervlaktewatersysteem moet worden gecompenseerd door de initiatiefnemer. Dat betekent dat het watersysteem na de realisering van de verharding niet zwaarder belast mag worden dan voordien. Bij de aanleg van 1.000 vierkante meter of meer verhard oppervlak in stedelijk of glastuinbouwgebied of meer dan 5.000 vierkante meter in overig gebied, dient binnen het betreffende peilgebied een

gebied ter grootte van tenminste 10% van de toename in verhard oppervlak ingericht te worden voor extra waterberging.

- Artikel 14, eerste lid: Op grond van dit artikel uit de Keur is het niet toegestaan primaire, secundaire en tertiaire wateren direct of indirect met elkaar of met andere wateren in verbinding te brengen, geheel of gedeeltelijk te dempen of van richting, vorm, afmeting of constructie te veranderen. In de beleidsnota Inrichting, Gebruik en Onderhoud van wateren en oevers, vastgesteld door het Algemeen Bestuur van AGV op 9 maart 2006 zijn de voorwaarde voor het afgeven van een ontheffing van het bovengenoemde artikel uit de Keur opgenomen. Zo stelt Beleidsregel 1-8: "Voor elk gedeelte oppervlaktewater dat wordt gedempt dient elders in hetzelfde peilgebied minimaal een even groot gedeelte open water gecreëerd te worden. Dit op zodanig wijze dat andere functies of gebruiksvormen niet negatief worden beïnvloed." En Beleidsregel 1-9: "Voordat demping plaatsvindt dient fysieke compensatie elders in het peilgebied te zijn gerealiseerd."

Toepasselijk beleid

Nationaal Waterplan

In december 2009 heeft het kabinet het nationaal waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water, en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiertoe worden genomen.

Het Nationaal Waterplan (NWP) is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Waterwet (2009)

Op 22 december 2009 is de Waterwet in werking getreden. Centraal in de Waterwet staat een integraal waterbeheer op basis van de 'watersysteembenadering'. Het doel van de Waterwet is het integreren van acht bestaande wetten voor waterbeheer. Door middel van één watervergunning regelt de wet het beheer van oppervlaktewater en grondwater en de juridische implementatie van Europese richtlijnen, w.o. de Kaderrichtlijn Water. Een opvallend feit is dat met de inwerkingtreding van de nieuwe Waterwet de Wvo-vergunning voor het lozen vanuit gemeentelijke rioolstelsels op het oppervlaktewater en de heffing op riooloverstorten verdwijnen. Deze worden vervangen door algemene regels die zijn geformuleerd in het Besluit lozen buiten inrichtingen (AMvB). Niet alles is echter onder te brengen in de algemene regels. Daartoe introduceert de Waterwet de integrale watervergunning. In de integrale watervergunning gaan zes vergunningen uit eerdere wetten (inclusief keurvergunning) op in één aparte watervergunning.

Het plangebied is omgeven door water. Ten westen van het plangebied ligt de Vecht. Deze rivier is karakteristiek voor het gebied en draagt in grote mate bij aan de kwaliteit van de leefomgeving. Verder ligt het plangebied in een polderrijke omgeving waarin water een belangrijke rol speelt. Aan de zuidzijde van het plangebied is het boezemkanaal gelegen. Bij de ontwikkeling van het plan is grote mate rekening gehouden met het behouden van een goede en gezonde waterhuishouding. De verkeers-, groen- en waterstructuur zijn nauw met elkaar verbonden. In het plangebied worden verschillende oude watergangen behouden, maar er zullen ook nieuwe watergangen worden gerealiseerd. De nieuwe watergangen zullen aangesloten worden op de huidige waterhuishouding in het gebied. Op de exacte omvang van de nieuwe waterhuishouding en het aspect water in het algemeen wordt in de waterparagraaf verder ingegaan.

Anders omgaan met water: Waterbeleid in de 21ste eeuw (WB21)

Het kabinet heeft in december 2000 zijn standpunt uitgebracht over het waterbeleid voor de 21e eeuw. Dit kabinetsstandpunt geeft de overkoepelende visie van het Rijk weer op de aanpak van veiligheid en wateroverlast. De kern van het Waterbeleid 21ste eeuw is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. Het water de ruimte geven betekent dat in het landschap en in de stad, ruimte gemaakt wordt om water op te slaan.

Dit is verwoord in de nota 'Anders omgaan met water': de veiligheid moet worden gewaarborgd, de kans op overstromingen mag niet toenemen en het risico van wateroverlast moet worden teruggedrongen. Meer ruimte voor water, naast technische maatregelen en taakstellende afspraken tussen verschillende overheden, is van essentieel belang voor het slagen van dit beleid.

Het Nationaal Bestuursakkoord Water

In het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW), dat op 2 juli 2003 is ondertekend, zijn tussen de verschillende bestuursniveaus afspraken gemaakt voor de implementatie van WB21. Het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) heeft tot doel om in de periode tot 2015 het watersysteem in Nederland op orde te krijgen en daarna op orde te houden. Het gaat daarbij om het aanpakken van de gevolgen van de zeespiegelstijging, bodemdaling en een veranderend klimaat. Nederland krijgt hierdoor steeds meer te maken met extreem natte en extreem droge periodes. Om deze problemen te bestrijden zijn maatregelen nodig, met als uitgangspunt het eerst vasthouden, dan bergen en vervolgens afvoeren van water. Het NBW is ondertekend door het Rijk, IPO en de VNG. Het Rijk, provincies, gemeenten en waterschappen gaan dit samen aanpakken.

Beleid Provincie Noord-Holland

Waterplan 2010-2015 Provincie Noord-Holland: beschermen, benutten, beleven en beheren

Met betrekking tot de waterhuishouding in de provincie kijkt de provincie bij nieuwe ruimtelijke plannen of de veranderingen effect hebben op de duurzaamheid van het watersysteem. Om dit te structureren heeft de provincie Noord-Holland een nieuw waterplan opgesteld. De Provinciale Staten hebben op 16 november 2009 het provinciaal Waterplan 2010-2015 vastgesteld. In het waterplan is opgenomen op welke wijze de provincie het waterbeheer in Noord-Holland uitvoert op provinciaal niveau. Het beleid sluit aan bij de Europese Kaderrichtlijn Water en Het Nationaal Bestuursakkoord Water.

Het speerpunt van het waterplan is het creëren van een integraal beleid ten aanzien van de ontwikkeling van de Noordzee kust zone en de optimale benutting van de economische kanten van water. De in de titel van het ontwerp waterplan opgenomen factoren, te weten Beschermen, Benutten, Beleven en Beheren, staan centraal in het toekomstbeeld op het gebied van water in de provincie Noord-Holland.

Water vormt een belangrijk aspect in onderhavig project. Er is zorgvuldig omgegaan met de inpassing van water in de nieuwe situatie. In de huidige situatie speelt water reeds een belangrijke rol in het gebied en zijn er verschillende watergangen aanwezig in het gebied. In het kader van een goede waterhuishouding komt meer oppervlakte terug in de toekomstige situatie. Het water draagt bij aan de kwaliteit van de leefomgeving zonder technische maatregelen.

Beleid Waterschap AGV

Waterbeheerplan AGV 2010-2015

Op 26 november 2009 is het Waterbeheerplan AGV 2010-2015 vastgesteld. Het Waterschap Amstel, Gooi en Vecht omschrijft hierin hun hoofdtaken, te weten:

1. zorg voor veilige dijken;
2. zorg voor voldoende water;
3. de zorg voor schoonwater.

Naast de drie hoofdtaken draagt het waterschap ook zorg voor vaarweg- en nautisch beheer, faciliteren van het recreatief medegebruik van wateren en dijken, zorg voor natuurwaarden en bevordering van cultuurhistorische en landschappelijke waarden.

Het Waterbeheerplan beschrijft het beleid voor de periode van 6 jaar. Hierin zijn bovenstaande taken uiteraard opgenomen. Het beleid vormt het uitgangspunt voor de watergebiedsplannen en voor de stedelijke waterplannen die gemeenten in afstemming met het waterschap maken.

Nota inrichting gebruik en onderhoud van wateren en oevers (2006)

De nota inrichting gebruik en onderhoud van wateren en oevers is op 9 maart 2006 door het Algemeen Bestuur van AGV vastgesteld. De nota vervangt daarmee de beleidsnota's 'Richtlijnen Inrichting en Gebruik (2003) en 'Dempingen en Verhard Oppervlak (2001). In de nota zijn de richtlijnen en beleidsregels opgenomen voor:

- de uitvoering van de Watertoets op infrastructuur- en ruimtelijke plannen van derden;
- het opstellen van watergebieds-, waterinrichtings-, stedelijke en andere 'water'-plannen;
- de toetsing van ingrepen, activiteiten en onderhoud, al dan niet gekoppeld aan de uitvoering van plannen, die gevolgen hebben voor de waterhuishouding inclusief de ecologische toestand van wateren, oevers, boezemland en buitendijks gebied.

De nota gaat vooral in op de aspecten die van belang zijn voor de (her)inrichting van landelijk en stedelijk gebied, en het onderhoud van en directe ingrepen in wateren, oevers, boezemland en buitendijks gebied.

Nota Vaarwater op orde

De nota 'Vaarwater op orde' is aanvullend op de beleidsnota Inrichting gebruik en onderhoud. De nota is op 9 maart 2006 door het Algemeen Bestuur van AGV vastgesteld. De nota geeft regels voor het gebruik en de inrichting van water en oevers van vaarwegen in het beheergebied van AGV. Het doel van de nota is om te komen tot een zorgvuldige inrichting en gebruik van vaarwegen en oevers van vaarwegen. Zo wordt er in de nota een set aan voorwaarden gesteld waaronder het is toegestaan om langs bepaalde oeverzones af te meren en afmeervoorzieningen aan te leggen. Daarnaast zijn er regels opgenomen voor 'ontheffingen' in oeverzones waar afmeren en het aanbrengen van voorzieningen normaal gesproken verboden is en een aantal milieuvoorwaarden gegeven voor het gebruik van bouw - en andere materialen op schepen, woonboten en in werken boven, op en in het water en langs de oevers.

Beleidsnota Keurontheffingen waterkeringen (2006)

Op 13 april 2006 heeft het Algemeen Bestuur van AGV de beleidsnota Keurontheffingen waterkeringen vastgesteld. Het doel van de nota is het creëren van een helder kader met een set regels voor het (mede)gebruik van waterkeringen. Bij het opstellen van de set regels is AGV verplicht zich te houden aan de eisen die in de toelichting op de Verordening Waterkering West-Nederland en de Wet op de Waterkering aan een Beheerplan Waterkering zijn gesteld. De beleidsnota Keurontheffingen waterkeringen vervangt het verplichte onderdeel van de Beheerplan Waterkeringen.

De inrichting van polders is onderhevig aan een aantal grote ontwikkelingen. Door de uitbreiding van stedelijk gebied is de gevolgschade van een mogelijke dijkdoorbraak veel groter dan voorheen. Hiermee worden de eisen die de wet- en regelgeving aan de waterkeringen stelt ook steeds hoger. Vanwege de schaarste aan ruimte is er een toenemende vraag om allerlei vormen van 'medegebruik' van waterkeringen toe te staan.

4.9.3 Water in relatie tot de beoogde ontwikkelingen in het plangebied

Gelet op de beoogde ontwikkelingen in het plangebied ten noorden van het boezemkanaal zal er in deze paragraaf voornamelijk in worden gegaan op het plangebied van het project Overmeer-Zuid.

Huidige situatie

Het plangebied is gelegen in het zuiden van de kern Nederhorst den Berg. De oppervlakte van het plangebied ten noorden van het boezemkanaal omvat circa 11,3 hectare. In de huidige situatie is het plangebied hoofdzakelijk in gebruik ten dienste van de sportfunctie. De voetbalvereniging Nederhorst maakt momenteel gebruik van 3 voetbalvelden, waarvan één hoofdveld. Verder bestaat het voetbalcomplex uit een clubaccommodatie en een trainingsveld (oefenhoek). Het vierde veld, wat wel aanwezig is, wordt niet gebruikt door de voetbalvereniging. De voetbalvelden worden in de huidige situatie gezien als verharding. Dit is mogelijk vanwege het drainagesysteem wat onder de sportvelden is aangelegd om te voorkomen dat de sportvelden bij hevige regenval onderwater komen te staan. Onder het veld is een buizen systeem aangelegd die het hemelwater opvangt en afvoert op het open water in de omgeving. De sportvelden worden op een gelijke wijze in de toekomstige situatie terug gebracht.

Tennisvereniging Nederhorst den berg beschikt over een zestal gravelbanen, waarvan vier verlicht en twee binnenbanen in een blaashal. Net als de voetbalvelden beschikken de tennisbanen over een drainage systeem.

Verder zijn er in het plangebied nog een veehouder, een bedrijfsloods, een kinderdagverblijf en een volkstuinencomplex gesitueerd.

Ten zuiden van het plangebied van Overmeer-Zuid ligt het Boezemkanaal, welke is aangesloten op de rivier de Vecht. De rivier stroomt ten westen van plangebied en is een beeldbepalend aspect in het gebied.

Afbeelding 17 toont de verharding, de onverharde delen en het water wat momenteel aanwezig is in de huidige situatie. In de huidige situatie is 55.5585 m² verhard, 53.555 m² onverhard en 3596 m² is momenteel in gebruik als water.



Afbeelding 17: Verharding huidige situatie

Toekomstige situatie

De verharding in het plangebied van Overmeer-Zuid, zal in de toekomstige situatie bestaan uit woonbebouwing met bijgebouwen, de overige verharding en de verharding ten dienste van de sport- en verkeersfunctie. Het deel dat niet verhard is zal in de toekomstige situatie gebruikt worden als tuin, openbaar groen en water.

In totaal zal er in de toekomstige situatie 63.975m² verhard oppervlak aanwezig zijn en 23.128m² onverhard oppervlak. Er zal 7548 m² aan water worden gerealiseerd en 17.203 m² aan tuin. Afbeelding 18 toont de verharding in de toekomstige situatie. De bestaande woonbebouwing met veestalling die uit zal worden geplaatst naar het deel ten zuiden van het Boezemkanaal, is in het kader van voorliggend niet meegenomen als verharding. De toename aan verharding en de noodzakelijk compensatie zal onderdeel zijn van het uitwerkingsplan.



Afbeelding 18: Verharding toekomstige situatie

Watergangen huidige en toekomstige situatie

In het plangebied zijn momenteel verschillende watergangen aanwezig. In het kader van het project Overmeer-Zuid zal een deel van deze watergangen worden gedempt. Het dempen van wateren is slechts toegestaan als (bij voorkeur in de directe nabijheid) in hetzelfde peilgebied 100% wordt gecompenseerd. Hierbij mogen er geen doodlopende watergangen ontstaan. Bij dempingen is het van belang dat er ter plaatse geen waterbergingstekorten ontstaan. De waterberging dient voor het dempen plaats te vinden. In het kader van het dempen van de sloten is er een waterbodemonderzoek uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek zijn behandeld in de bodemparagraaf (4.5).

De nieuw aan te leggen watergangen moeten worden afgestemd op de functie waarvoor zij dienen. Voor een kwalitatief goed functionerend watersysteem is een goede waterberging in combinatie met natuurlijk ingerichte oevers van belang. Op deze wijze wordt namelijk het zelfreinigend vermogen van de watergangen benut.

Voornamelijk vindt het onderhoud plaats van de kant. Hierbij dient er rekening te worden gehouden met een onderhoudsstrook van 5 meter breed waarbinnen het plaatsen van obstakels niet is toegestaan. Indien het onderhoud vanaf de kant niet mogelijk is, moet er de mogelijkheid zijn dat het onderhoud vanaf het water kan plaatsvinden. De onderhoudsplicht voor primaire watergangen ligt bij Waternet. Bij secundaire en tertiaire watergangen ligt de verantwoordelijkheid bij de betreffende perceeleigenaar.

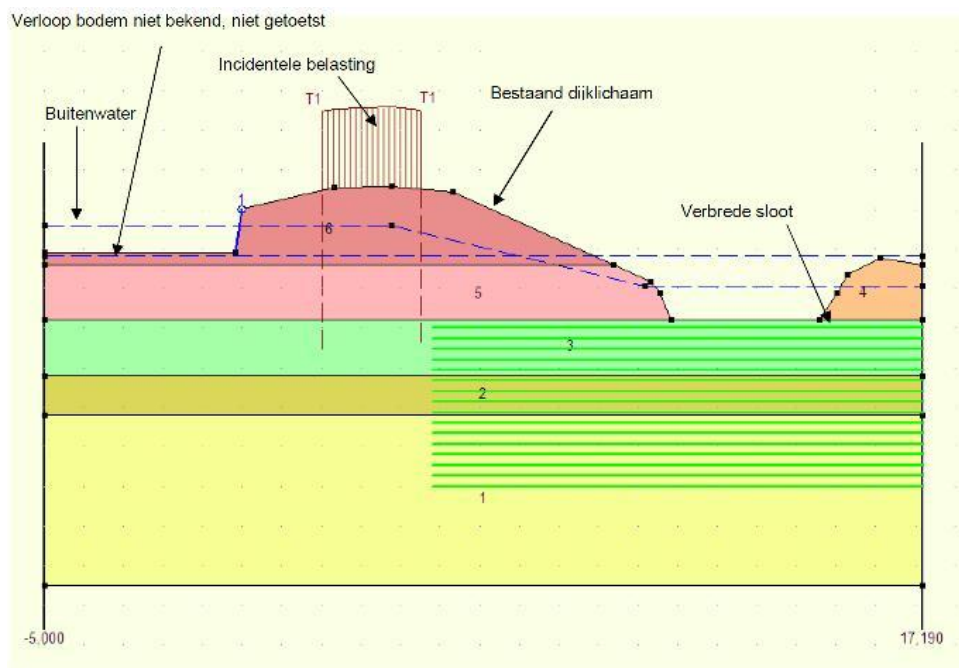
Geotechnisch onderzoek Overmeer-Zuid

In het kader van het onderhavige plan zijn er ontgraving gepland in de beschermingszone van de Boezem- en de Vechtdijk. Gezien de functiewijziging en de beoogde werkzaamheden is het verplicht in het geval van onderhavig plan een geotechnisch onderzoek uit te voeren. Middels het onderzoek wordt de draagkracht van de ondergrond bepaald. De beoogde werkzaamheden omvatten ontgraving in de beschermingszone van waterkeringen. Het Hoogheemraadschap heeft laten weten dat de geplande ontgravingen mogelijk de macrostabiliteit van de waterkering beïnvloeden en het risico op piping met zich meebrengt.

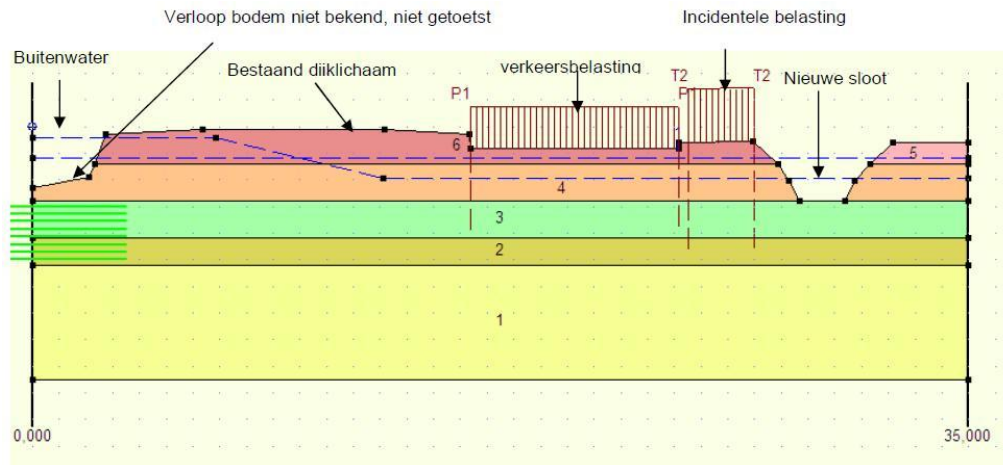
Wareco Ingenieurs heeft een geotechnisch onderzoek [\[12\]](#) uitgevoerd ten behoeve van de realisatie van het project Overmeer-Zuid. Het geotechnische onderzoek heeft zowel de macrostabiliteit als het risico op piping in beeld gebracht voor de oude en nieuwe situatie. Piping treedt op indien de kwelstroom in de watervoerende laag (in dit geval de zandlaag beginnend op NAP -5,2) door de afdekkende toplaag (veen en klei boven NAP -5,2 m) het maaiveld kan bereiken. Dit kan alleen als de toplaag ter plaatse van het voorland dunner is dan 1,5 m of wanneer het buitenwater direct in contact staat met de watervoerende zandlaag, door ontbreken van de toplaag.

De stabiliteitsberekeningen zijn uitgevoerd aan de hand van twee profielen, te weten:

- profiel 1 (Boezemdijk);
- profiel 2 (Vechtdijk).



Afbeelding 19: Profiel 1 de Boezemdijk

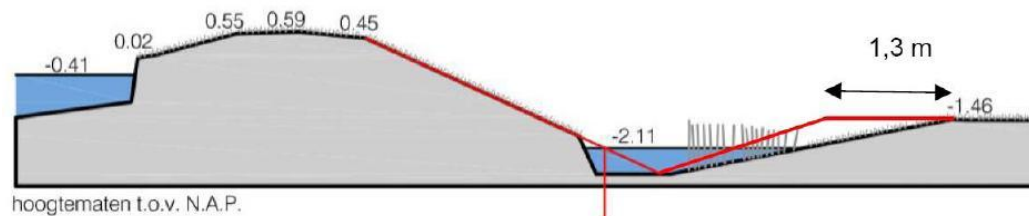


Afbeelding 20: Profiel 2 de Vechtdijk

Crux Engineering heeft in opdracht van Wareco de stabiliteitsberekeningen uitgevoerd. Uit de resultaten van de berekeningen volgt dat de veiligheid van de nieuwe situatie voor beide profielen lager is dan in de bestaande situatie. Het uitgangspunt van Waternet is dat het veiligheidsniveau ten gevolge van ruimtelijke ontwikkelingen in geen enkel geval mag afnemen. De profielen voldoen derhalve niet aan de gestelde eisen van Waternet.

Op basis van de resultaten zijn de profielen aangepast en zijn er opnieuw berekeningen uitgevoerd. Uit de resultaten van de nieuwe berekeningen volgt dat voor het gewijzigde profiel 2 (Vechtdijk) het veiligheidsniveau van de dijk in de eindsituatie gelijk blijft aan de bestaande situatie. Het tweede profiel voldoet hiermee aan de gestelde eisen. Het gewijzigde profiel is doorgevoerd in het stedenbouwkundig plan. In de nieuwe situatie zijn de geplande watergangen langs de Vechtdijk weggelaten.

Voor profiel 1, betreffende de Boezemdijk, geldt dat de stabiliteit van het gewijzigde profiel lager is dan de bestaande situatie. Het profiel is op basis van de resultaten geoptimaliseerd om eenzelfde veiligheidsniveau te behalen. Het gewijzigde profiel (zie afbeelding 21) kan worden gehanteerd bij de verdere uitwerking van het plan.



Afbeelding 21: Geoptimaliseerde profiel boezemdijk

In het kader van het vooroverleg is door Waternet verzocht rekening te houden met een talud van 1:2 om daarmee een verbetering van de stabiliteit te verkrijgen. In het ontwerp bestemmingsplan is rekening gehouden met het hierbij behorende ruimtebeslag.

Kenmerken watersysteem

'Voorkomen - Scheiden - Zuiveren'. In deze volgorde dient de waterkwaliteit te worden gehandhaafd. Het belangrijkste ten aanzien van de waterkwaliteit is het voorkomen van vervuiling. Indien dit niet mogelijk is, dan is het scheiden van water met verschillende kwaliteiten van belang. Wanneer beide niet toereikend zijn dan is het zuivere van verontreinigd water aan de orde.

Waterafvoer

Afvalwaterafvoer

In het waterbeheerplan stelt de AGV dat men het afvalwater uit het gemeentelijke rioolstelsel gegarandeerd wil afnemen om het te zuiveren. Het AGV moet dus zorgen dat de gemeente haar afvalwater gemakkelijk kwijt kan aan het AGV. Hierbij wil het AGV zo min als mogelijk regenwater afnemen.

Hemelwater

Regenwater zorgt namelijk voor een minder efficiënte zuivering. Schoon regenwater afkomstig van schone dakoppervlakken wordt waar mogelijk gebruikt dan wel geïnfiltreerd. Daar waar het doelmatig is wordt het afkoppelen van regenwater ook gestimuleerd. De nieuwe bebouwing wordt aangesloten op het systeem van afkoppeling hemelwater.

Regenwater wat vanaf de wegen moet worden afgevoerd, kan zonder voorzuivering worden geloosd op het oppervlaktewater. Randvoorzieningen zijn derhalve niet noodzakelijk.

Vanuit Wareco wordt geadviseerd het regenwater, afkomstig van daken en straten, te verzamelen en direct af te voeren naar het oppervlaktewatersysteem.

De aanleg van nieuwe gemengde stelsels is in principe niet toegestaan. Gescheiden of verbeterd gescheiden stelsels zijn de norm. Het afvalwater uit de woningen zal worden afgevoerd naar een nieuw aan te leggen gescheiden rioolstelsel van de gemeente Wijdmeren. Het nieuwe stelsel wordt aangesloten op het gemengde rioolstelsel van de gemeente Wijdmeren.

Duuraam Bouwen

Om de verontreiniging van afstromend regenwater, oppervlaktewater en waterbodemon grondwater tegen te gaan worden er bij de bouw geen uitlogende materialen toegepast, zoals lood, zink en koper).

Compensatie

Het AGV schrijft in de nota 'inrichting, gebruik en onderhoud' wanneer, waar en welke compensatiemaatregelen noodzakelijk zijn voor ontwikkelingen waarbij het verhardingsoppervlak toeneemt in zowel het stedelijk als het landelijk gebied. In de nota wordt gesteld dat voor een ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van een verhardingstoename van minder dan 5000 m², compensatie niet vereist is. Met de realisatie van het stedenbouwkundig plan Overmeer-Zuid wordt een toename van verharding voorzien. In de bestaande situatie is 55.690 m² verhard. Dit zal in de toekomstige situatie toenemen tot 72.555 m². Er is sprake van een toename aan verharding van 16.865 m². Volgens de nota is compensatie vereist. Deze compensatie is voorzien in het plangebied zelf.

In het voortraject van de te voeren planologische procedure heeft overleg met het Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht (waterschapsloket Waternet) in het kader van de watertoets plaatsgevonden. Het watersysteem is voldoende gedimensioneerd om afstromend regenwater, ten gevolge van piekneerslag, tijdelijk te kunnen bergen. Waternet eist om 10 % van de toename van het verhard oppervlak als waterberging te compenseren in hetzelfde peilgebied. Bij de 10% regel is het van belang dat de waterberging gerealiseerd is voordat er sprake is van een toename van verharding, zodat het watersysteem ten alle tijden op orde is.

Waternet geeft in het kader van de toename aan verharding aan dat de nieuwe kunstgrasvelden en de bestaande gedraineerde sportvelden als verharde oppervlakken worden beschouwd.

In de door Wareco opgestelde watertoets is een tabel met de oppervlakte verdeling in de huidige en toekomstige situatie opgenomen. In afbeelding 22 is deze tabel weergegeven.

	Huidige situatie		Toekomstige situatie		Toekomstige situatie	
	in m ²	%	in m ²	%	in m ²	%
Verhard	55.690	49	72.555*	64	16.865	15
Onverhard	53.588	48	31.766**	28	-21.823	-19
Water	3.458	3	8.416	7	4.958	4
Totaal	112.736	100	112.736	100	0	0

* Dit is inclusief 8.653 m² verhard oppervlak in tuinen.

** Dit is inclusief 8.653 m² onverhard oppervlak in tuinen.

Afbeelding 22: Tabel verharding in de vroegere en toekomstige situatie

De verharding neemt in het plangebied met circa 16.865 m² toe. Uitgaande van de eis van Waternet dient 10 % van de toename van het verhard oppervlak te worden gereserveerd voor waterberging. Uit de tabel volgt dat dit voor onderhavig plangebied neerkomt op oppervlak van circa 1.687 m². De benodigde berging wordt gerealiseerd in het oppervlaktewater. In het kader van de compensatie zal er 4.858m² extra water oppervlak worden gerealiseerd in de toekomstige situatie. Hiermee voldoet het plan aan de waterbergingsopgave.

4.9.4 Overleg Waternet en AGV

Vooroverleg in het kader van het stedenbouwkundig plan

In het planproces heeft er op verschillende momenten overleg plaatsgevonden met Waternet. In het kader van het opstellen van het stedenbouwkundige plan heeft het eerste overleg al plaatsgevonden (begin 2009). Het stedenbouwkundig plan is het plan ter beoordeling opgestuurd aan het bevoegd gezag. In deze eerste reactie liet het hoogheemraadschap weten dat, gelet op het feit dat de realisatie het project zich afspeelt in de keurzone van de waterkering, het aanvragen van een Watervergunning noodzakelijk is. Daarnaast is er in het kader van de nieuw te graven sloot en het verbreden van de sloot een Watervergunning noodzakelijk.

Watertoets

Door Wareco is het gehele proces van de watertoets begeleid. Dit heeft geleid tot een Watertoets welke als bijlage bij dit bestemmingsplan is toegevoegd. In kader van de Watertoets Hierna wordt kort ingegaan op het wateroverleg en de uitkomsten daarvan. Voor meer specifieke informatie wordt verwezen naar de bijlage.

Op 11 november 2009 heeft er in het kader van de watertoets een overleg plaatsgevonden met alle waterbeheerders. Hierbij is door Waternet aangegeven dat de macrostabiliteit van de waterkeringen voor de nieuwe situatie berekend moet worden. Tevens dient er aandacht te zijn voor het risico op 'Piping'. In navolging van dit advies heeft er afstemming plaatsgevonden over de eisen met betrekking tot de stabiliteitsberekeningen.

Vervolgens is het geotechnisch rapport opgesteld. Gedurende het opstellen van het geotechnisch rapport is er in het kader van het proces overleg geweest tussen Wareco en het Waternet. Tussentijds zijn de berekening en resultaten van het geotechnisch onderzoek voorgelegd ter controle aan het Waternet. Het Waternet heeft de resultaten getoetst aan hun veiligheidseisen. Het overleg heeft geresulteerd in het opnieuw doorrekenen van 1 doorsnede. Vervolgens is er een geoptimaliseerd dijkprofiel opgesteld waarbij een gelijk veiligheidsniveau als in de bestaande situatie wordt bereikt. Het stedenbouwkundig plan en voorontwerp bestemmingsplan is hierop aangepast.

In het kader van het vooroverleg is op 30 augustus 2011 aangegeven dat het binnentalud van de dijk, op termijn, aangepast moet worden van 1:2 naar 1:3. Hierdoor ontstaat er een extra ruimte beslag van 2 meter. Dit extra ruimte beslag is verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Tevens is gevraagd rekening te houden met een onderhoudsstrook 3 meter. Deze ruimte reservering is ruimtelijk niet inpasbaar. Hierbij is mede in ogenschouw genomen dat in de huidige situatie het onderhoud plaatsvindt vanaf de dijk. Wanneer dit gecontinueerd wordt in de nieuwe situatie is deze extra ruimte reservering niet noodzakelijk. Alle belangen afwegende heeft de gemeente ervoor gekozen deze extra ruimte reservering niet te doen.

Conclusie

In het kader van het aspect water dient er bij de uitvoering van het project te worden aangesloten bij de uitgangspunten van het beleid. In het kader van een goede ruimtelijke onderbouwing is er een geotechnisch onderzoek uitgevoerd. De resultaten van het onderzoek tonen aan dat aanpassing van de plannen noodzakelijk is om een gelijke veiligheid in het gebied te garanderen. Op basis van de veiligheidseisen van het Waternet en de stabiliteitsberekeningen zijn er wijzigingen in de profielen van de twee dijklichamen doorgevoerd.

In navolging op de vooroverlegreactie van 30 augustus 2011 is in het ontwerp bestemmingsplan rekening gehouden met het ruimtebeslag behorende bij het gewenste binnen talud van 1:3. Het betreffende plandeel betreft de laatste fase van de gehele planontwikkeling. In overleg met het waterschap wordt bekeken of werkzaamheden op elkaar afgestemd kunnen worden.

4.10 Archeologie en Cultuurhistorie

Door de ondertekening van het Verdrag van Malta (Valletta, 1992) heeft Nederland zich verplicht tot het beschermen van het archeologisch erfgoed. Het Verdrag van Malta beoogt het cultureel erfgoed dat zich in de bodem bevindt beter te beschermen. Om het bodemarchief beter te beschermen en onzekerheden tijdens de realisatie van bijvoorbeeld nieuwe woonwijken te beperken, wordt voorgesteld om steeds vooraf onderzoek te (laten) doen naar de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Het Verdrag van Malta is mede aanleiding geweest om de Monumentenwet 1988 aan te passen ten behoeve van een betere bescherming van archeologische waarden. Als uitvloeisel van dit verdrag en de daaruit voortvloeiende wijziging van de Monumentenwet 1988 zal in het kader van de ruimtelijke ordening het behoud van archeologisch erfgoed meegewogen worden in de realisatie van een bestemmingsplan.

Uitgangspunt van het verdrag is het archeologische erfgoed waar mogelijk te behouden. Bij nieuwe ontwikkelingen moet onderzocht worden of er sprake is van archeologische en cultuurhistorische waarden. Als archeologische of cultuurhistorische waarden aanwezig zijn, moet worden bepaald hoe hier mee om te gaan. In de Monumentenwet is geregeld hoe met archeologische vindplaatsen en zichtbare monumenten moet worden omgegaan. Het streven is om deze belangen tijdig bij de planvorming te betrekken. In dit verband moet een verkenning worden gedaan om archeologische en cultuurhistorische potentie in te schatten.

4.10.1 Archeologie

Provinciaal archeologisch beleid

Het archeologiebeleid van de provincie Noord-Holland richt zich op het leesbaar houden van de ontstaansgeschiedenis van de provincie. De provincie is voorstander van het bewaren van het erfgoed in de bodem (in situ). Om het behoud in de bodem van zoveel mogelijk archeologische waarden te waarborgen, zal de provincie in zowel haar eigen ruimtelijke plannen als in de plannen die zij toetst, het behoud als afwegingscriterium mee laten wegen. De meeste archeologische vindplaatsen zijn onbekend, omdat ze onder het maaiveld verborgen liggen. Om te voorkomen dat de waardevolle informatie verloren gaat, moeten deze overblijfselen zo vroeg mogelijk in de planontwikkeling door een archeologisch vooronderzoek worden gelokaliseerd en gewaardeerd. Bij toetsing wordt nagegaan of bij de planvorming voldoende archeologisch vooronderzoek is verricht op basis waarvan een afgewogen besluit kan worden genomen. Wanneer behoud niet mogelijk is, wordt allereerst vastgesteld of de aantasting onvermijdelijk wordt geacht. Er moet een zwaarwegend maatschappelijk belang in het geding zijn, wil de aantasting als onvermijdelijk worden aangemerkt. Ook moet worden vastgesteld dat er redelijkerwijs geen alternatieve oplossingen voorhanden zijn. Indien de aantasting onvermijdelijk dient de informatie van het bodemarchief te worden veiliggesteld door middel van een wetenschappelijk verantwoord onderzoek, uitgevoerd volgens algemeen geldende normen/richtlijnen Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA). Noord-Holland heeft een rijk verleden. Sporen van dat verleden zijn overal in de omgeving terug te vinden. Historische steden, dorpen en gebouwen geven karakter aan het landschap. En in de bodem bevinden zich sporen uit lang vervlogen tijden. De provincie brengt de historische objecten en structuren van Noord-Holland, in kaart op een Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW). Op deze kaart is aangegeven wat de kans is dat er in de grond archeologische artefacten en of monumenten aanwezig zijn. Uit raadpleging van de kaart volgt dat er in of nabij het plangebied geen archeologische waardevolle gebieden of sporen zijn terug te vinden. De op deze kaart aangegeven trefkans of verwachtingswaarde correspondeert, wat betreft classificatie en kaartbeeld, grotendeels met de door de Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek uitgebrachte Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW). Gelet op het feit dat nader onderzoek naar archeologische sporen toch anders kan uitwijzen is het wenselijk om een archeologisch bureauonderzoek uit te voeren. In het bureauonderzoek worden bronnen geraadpleegd die nader in gaan op de trefkans van archeologische sporen.

Archeologisch bureauonderzoek

ARC heeft in opdracht van Buro SRO een archeologisch bureauonderzoek^[13] uitgevoerd. De onderzoekslocatie is gelegen in het westelijk veengebied. In het westelijke gedeelte van het plangebied kunnen oeverafzettingen van de Vecht worden aangetroffen. Deze oeverafzettingen hebben een hoge trefkans op archeologische sporen. Het betreft een klein gedeelte van het gehele gebied. In het overige deel van het plangebied is uit bureauonderzoek gebleken dat de trefkans op archeologische sporen laag is. In de omgeving van de onderzoekslocatie zijn geen archeologische vondsten bekend. Ondanks de geringe omvang van het gebied met een hoge archeologische trefkans is een archeologisch vervolgonderzoek, in de vorm van een booronderzoek, wenselijk.

Archeologisch booronderzoek

In opdracht van Buro SRO heeft ARC een inventariserend veldonderzoek (IVO)^[14] door middel van boringen uitgevoerd. Het archeologisch verwachtingsmodel en de resultaten van het bureauonderzoek vormen de aanleiding voor dit onderzoek. Uit de resultaten van het onderzoek volgt dat het gehele onderzoeksgebied is gelegen op een pakket oeverafzetting van de Vecht. In geen van de uitgevoerde boringen zijn archeologische indicatoren aangetroffen. Hieruit kan worden geconcludeerd dat er voor het onderzoeksgebied een lage trefkans op archeologische sporen geldt. Archeologisch vervolgonderzoek is derhalve niet noodzakelijk. ARC adviseert de onderzoekslocatie vrij te geven. Het is aan het bevoegd gezag, de gemeente Wijdmeren, om het terrein definitief vrij te geven. Indien er gedurende de werkzaamheden archeologische sporen worden aangetroffen, dan dient dit te worden gemeld bij de gemeente Wijdmeren.

Conclusie

De resultaten van een archeologisch bureauonderzoek tonen dat er in zeer beperkt deel van het plangebied sprake is van een gebied met een hoge archeologische trefkans. Op basis van deze resultaten is er een vervolgonderzoek in de vorm van een verkennend booronderzoek uitgevoerd. De resultaten van het vervolgonderzoek tonen dat de kans op het aantreffen van archeologische sporen op de locatie laag is. Op basis van deze resultaten kan op advies van ARC de onderzoeklocatie vrij worden gegeven.

4.10.2 Cultuurhistorie

De cultuurhistorische belangen worden in Nederland behartigd door de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. Om inzichtelijke te maken welke invloed de ruimtelijke ontwikkelingen hebben op de aanwezige cultuurhistorische waarden, kan gebruik worden gemaakt van de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Holland. In Nederland staat de term cultuurhistorie voor een combinatie voor een aantal ruimtelijke wetenschappen, te weten archeologie, historische geografie, historische bouwkunde, historische ecologie. De Cultuurhistorische waardenkaart brengt relevante cultuurhistorische aspecten uit de verschillende vakgebieden in beeld in één kaart.

Uit raadpleging van de Cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Holland blijkt dat in en om het plangebied sprake is van cultuurhistorisch waardevolle elementen (zie afbeelding 23). De aanwezigheid van de cultuurhistorische elementen is in het bijzonder te danken aan de ligging aan de Vecht en de nabijheid van omliggende polders.



Afbeelding 23: Fragment Cultuurhistorische Waardenkaart provincie Noord-Holland

In het plangebied is een historisch geografisch vlak gelegen welke 'van waarde' is. Het vlak geeft het gebied met onregelmatige blokverkeveling aan. De blokverkeveling is ontstaan naar aanleiding van de periodieke overstromingen van de Horstermeer en de Vecht die in het verleden in het gebied voorkwamen. De historische blokverkeveling is gerespecteerd en overgenomen in het stedenbouwkundig plan van Overmeer-Zuid.

Ten westen en ten hoogte van het boezemkanaal liggen volgens de CHW een aantal historisch geografisch lijnen die van waarde en van grote waarde zijn voor het cultuurhistorisch landschap. De lijnen ten westen van de locatie geven de Vechtdijk aan. Deze rivierdijken zijn kenmerkend voor de Vechtstreek en bepalend voor het landschap. De rivierdijken hebben hun functie niet verloren. In het kader van onderhavig plan is voldoende rekening gehouden met de functie en de cultuurhistorische waarde van de dijk.

De historisch geografische lijnen ter hoogte van het boezemkanaal geven de restanten van de droogmaking van het Horstermeer weer. De kade van de uitwateringssloot is nog redelijk herkenbaar in het landschap. De oorspronkelijke en ruimtelijke samenhang tussen de uitwateringssloot, de ringdijk en de Vechtdijk is nog enigszins aanwezig, evenals de samenhang met de afwateringssloten. Uitgaande van het stedenbouwkundig plan zijn er geen aanpassingen beoogd die van invloed zijn op het boezemkanaal en de aanwezige cultuurhistorische elementen

Door het plangebied loopt de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Het te ontwikkelen gebied ligt aan de uiterste rand van het inundatiegebied dat gebruikt werd ten behoeve van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. In het plangebied zelf zijn geen voormalige verdedigingsgebouwen gelegen.

Conclusie

Uit raadpleging van de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Holland blijkt dat in en om het plangebied een aantal historisch geografische elementen is gelegen die van waarde of grote waarde zijn voor het cultuurhistorisch landschap. Het stedenbouwkundig plan houdt rekening met de historische blokverkaveling en respecteert de historische geografische lijnen in en ten westen van het plangebied. Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de beoogde ruimtelijke ontwikkeling in het plangebied.

4.11 Verkeer en parkeren

Gelet op de beoogde ontwikkelingen in het kader van het project Overmeer-Zuid zal in onderstaande worden ingegaan op het aspect verkeer en parkeren binnen het betreffende plangebied. In het gedeelte ten zuiden van het boezemkanaal zullen geen noemenswaardige ontwikkelingen plaats gaan vinden. De huidige situatie op het gebied van verkeer en parkeren zal in het kader van voorliggend bestemmingsplan behouden blijven.

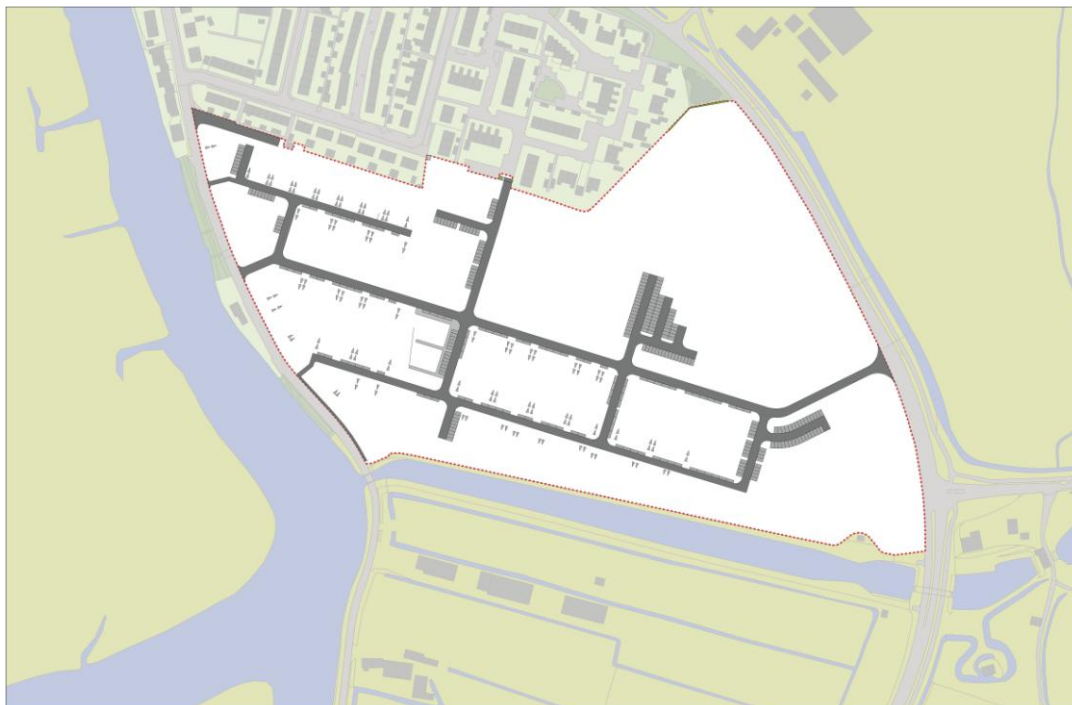
Verkeer

De verkeersstructuur is aangesloten bij de oorspronkelijke structuur van het landschap. De hoofdontsluitingsweg is gesitueerd van oost naar west en sluit in het oosten aan op de Randweg en in het westen op de Vreelandsweg. Haaks op de ontsluitingsweg ligt, ten westen van de voetbalvelden, een weg die de bestaande wijk met het plangebied verbindt. Naast de ontsluitingswegen is er tevens een aantal woonstraten opgenomen. Deze zijn een stuk smaller dan de hoofdontsluitingsweg. Ook voor langzaamverkeer zijn er in het plan enkele ontsluitingswegen opgenomen.

Parkeren

Aan het parkeren is veel aandacht besteed vanwege de grote hoeveelheid sportvoorzieningen in het plangebied. Hierdoor is er sprake van een onregelmatige parkeerdruk. Bij thuiswedstrijden of grote toernooien zal de parkeerdruk toenemen. Om dit op te vangen is er in de directe omgeving van de sportvelden op een tweetal parkeerterreinen voldoende parkeergelegenheid gecreëerd.

In het overige gedeelte van het plangebied wordt het parkeren hoofdzakelijk langs de woonstraten opgelost (langsparkeren). Voor de kavels met vrijstaande, twee-onder-één-kap en hoekwoningen wordt het parkeren op eigen terrein opgelost. Voor de appartementencomplexen langs de Vecht wordt een halfverdiepte parkeerkelder gerealiseerd en kan een deel van de parkeerbehoefte worden opgevangen in de hofjes nabij de complexen. Afbeelding 24 toont de ligging van de verkeersstructuur en de parkeervoorzieningen volgens het stedenbouwkundig plan.



Afbeelding 24: Verkeer en parkeren

Gemeentelijke parkeernormen

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen binnen de gemeente Wijdmeren dient rekening te worden gehouden met de gemeentelijke parkeernormen. Deze parkeernormen zijn opgenomen in het gemeentelijk parkeerbeleid. Dit beleid is op 7 februari 2006 door de burgemeester en wethouders van de gemeente Wijdmeren vastgesteld. De gemeentelijke parkeernormen zijn als volgt:

Wonen:

Eengezinswoning	1,5 pp
Appartement 2k	1,0 pp
Appartement 3k	1,5 pp

Sport:

Sportvelden (voetbal)	13 pp/hectare netto terrein
Tennisbaan	3,0 pp/tennisbaan

De opzet zoals is opgenomen in het stedenbouwkundig plan betreft een indicatieve verkaveling. Het parkeeraanbod kan derhalve bij de daadwerkelijke uitwerking afwijken van het aanbod zoals in het stedenbouwkundig plan is opgenomen. Hierbij vooropgesteld dat er onder alle omstandigheden tenminste dient te worden voldaan aan de gemeentelijk parkeernorm. In het stedenbouwkundig plan zoals is vastgesteld kan in de openbare ruimte en op eigenterrein worden voorzien in voldoende parkeerplaatsen. Er kan worden aangenomen dat er bij de uitwerking van het stedenbouwkundig plan 'tenminste' kan worden voldaan aan de gemeentelijk parkeernormen.

Conclusie

Ten aanzien van het aspect verkeer kan worden geconcludeerd dat het plangebied voldoende is ontsloten op de Randweg. De bestaande structuur uit de aangrenzende wijk zal zo goed als mogelijk worden overgenomen in de nieuwe situatie. Op het gebied van parkeren is in het bijzonder de verwachte toename aan intensiteit ten gevolge van de sportvoorzieningen van belang. Deze zal in de directe omgeving van de sportvelden worden opgevangen. In het overige gedeelte wordt het parkeren hoofdzakelijk langs de wegen opgelost.

Bij de uitwerking van nieuwe ruimtelijke plannen binnen de gemeente Wijdmeren dient rekening te worden gehouden met de gemeentelijke parkeernormen. Het parkeeraanbod zoals is opgenomen in de indicatieve verkaveling van het stedenbouwkundig plan, voldoet aan de gemeentelijke parkeernormen. Bij opstellen van het stedenbouwkundig plan is rekening gehouden met een strengere parkeervraag. Op deze wijze wordt verzekerd dat er bij de uitwerking van het stedenbouwkundig plan kan worden voldaan aan de gemeentelijke parkeernormen. Om de gewenste uitwerking ten behoeve van het parkeren te waarborgen, zullen de parkeernormen zoals deze in het stedenbouwkundig plan zijn gehanteerd worden vastgelegd in een overeenkomst tussen de ontwikkelaar en de gemeente.

4.12 Kabels en leidingen

In het kader van de realisatie van het project Overmeer-Zuid is er 6 augustus 2007 een klic(kabels leidingen informatiecentrum)-melding uitgevoerd. Sinds 1 oktober 2008 is het uitvoeren van een klic-melding verplicht. Klic vervult een rol in de informatievoorziening en zet zich in ter voorkoming van schades door grondwerkzaamheden. De klic-melding maakt voor netbeheerders inzichtelijk welke werkzaamheden er in het kader van de beoogde ontwikkeling in de ondergrond gaan plaatsvinden. Wanneer de netbeheerders op de hoogte zijn van de beoogde werkzaamheden zullen zijn aan de hand van de melding, informatie verstrekken over de aanwezigheid van kabels of leidingen op de werklocatie.

Ten behoeve van de klic-melding zijn verschillende netbeheerders op de hoogte gesteld van de beoogde werkzaamheden. De Casema (het huidige Ziggo) laat per brief van 6 augustus 2007 weten dat er in het gebied op de aangegeven locaties kabels en leidingen aanwezig zijn. Hierbij het verzoek de ligging van de kabels en leidingen bekend te maken bij belanghebbende. Netbeheerder Eneco laat per brief van 6 augustus 2007 weten dat er binnen het plangebied geen kabels en leidingen liggen die binnen hun beheer vallen. Derhalve hoeft er geen rekening te worden gehouden met kabels en leidingen gedurende de werkzaamheden. De Nuon laat per brief van 6 augustus 2007 weten dat er in het kader van de beoogde graafwerkzaamheden rekening moet worden gehouden met de aanwezigheid van een aantal kabels en leidingen die vallen onder het beheer van de Nuon.

Conclusie

Er zijn verschillende kabels en leidingen aanwezig in het plangebied. Het verleggen van de verschillende kabels en leidingen ten behoeve van de realisatie van het plan heeft financiële gevolgen en is meegenomen in de berekening van de economische uitvoerbaarheid van het plan.

4.13 Uit te werken bestemming

In voorliggend plan is een uitwerkingsbevoegdheid opgenomen om de gewenste ontwikkeling van de woonfunctie met veestalling in het gebied ten zuiden van het boezemkanaal (indirect) mogelijk te maken. Door middel van deze flexibiliteitsbepaling kunnen bestemmingen en planregels op een later tijdstip gedetailleerd worden vastgelegd.

Aanleiding voor de uitwerkingsbevoegdheid is de verplaatsing van de woonfunctie met veestalling uit het deel ten noorden van het boezemkanaal, naar het zuidelijke gebied. Gelet op de noodzakelijk inpassing in het landelijk gebied is er voor gekozen de exacte invulling van het gebied in een later stadium uit te werken door middel van een uitwerkingsplan. In het kader van het op te stellen uitwerkingsplan dient aantoonbaar te worden gemaakt dat de beoogde uitwerking uitvoerbaar is. Hiervoor moeten de (milieu)technische gevolgen in beeld gebracht worden. In onderstaande worden de benodigde haalbaarheidsonderzoeken inzichtelijk gemaakt. De haalbaarheidsonderzoeken worden grotendeels in het kader van het uitwerkingsplan opgesteld. Op deze wijze wordt het planproces van voorliggend plan niet vertraagd.

Bedrijven en milieuzonering

Ten noordwesten van het perceel is een autobedrijf gesitueerd. Voor een dergelijke inrichting geldt vanuit de publicatie van het VNG een richtafstand van 30 m. Het perceel is buiten de milieuzone van het autobedrijf gesitueerd.

Geluid

De ontwikkeling voorziet in een geluidsgevoelige bestemming, te weten wonen. Het perceel is gelegen in de onderzoekszone van de Zuidelijke Randweg. Door Bureau Weel is de ligging van de voorkeursgrenswaarde contourbepaald. Hieruit blijkt dat deze op 67 meter van de as van de weg ligt. Het situeren van de voorgevel op een dergelijke afstand van de weg is ruimtelijk niet wenselijk. Een ontheffingsprocedure hogere grenswaarde is derhalve noodzakelijk.

Bodem

Gelet op de beoogde functiewijziging van agrarisch naar wonen is het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek vooruitlopend op de beoogde werkzaamheden noodzakelijk.

Luchtkwaliteit

Conform de uitwerkingsbevoegdheid zijn er maximaal twee woningen toegestaan. Er is geen sprake van een gevoelige bestemming en uitgaande van de uitwerkingsbevoegdheid is er sprake van een NIBM-ontwikkeling.

Flora en Fauna

Het uitwerkingsgebied is gelegen in het landelijk gebied. De Ecologische Hoofdstructuur geeft aan dat op korte afstand van het plangebied een weidevogelgebied is gelegen. Gelet op deze ligging is het uitvoeren van een ecologische quickscan noodzakelijk.

Water

Het uitwerkingsgebied is momenteel in gebruik als grasland. De uitwerkingsbevoegdheid voorziet in een toename aan verharding. Gelet op de ligging binnen het landschap van de Nieuwe Hollandse Waterlinie en nabij een belangrijk waterbergingsgebied is overleg met de waterbeheerder in een vroegtijdig stadium gewenst. Dit overleg is onderdeel van de watertoets en moet zorgen voor een zorgvuldige inpassing van de uitwerking in het landelijk gebied.

Archeologie en cultuurhistorie

Vanuit het aspect archeologie bestaat er geen bezwaar tegen de ontwikkeling op de betreffende gronden conform de uitwerkingsbevoegdheid. Volgens de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Holland is het plangebied gelegen binnen een cultuurhistorisch waardevol gebied. De blokverkaveling van de Meer-Uitendijkse polder is gewaardeerd als 'Van waarde'. Bij de uitwerking in een beeldkwaliteitsplan dienen de cultuurhistorische kenmerken te worden gerespecteerd.

Verkeer en Parkeren

Gelet op de ligging en de huidige verkeerssituatie zal de mogelijke uitwerking geen noemenswaardig effect hebben op de bestaande verkeersafwikkeling van het gebied. Nader verkeersonderzoek is niet noodzakelijk. Het parkeren zal op eigen terrein worden gerealiseerd. Voor het realiseren van een op- en afrit aan een provinciale weg, moet bij de provincie een ontheffing worden aangevraagd.

Conclusie

In het kader van het uitwerkingsplan dient de haalbaarheid aantoonbaar te worden gemaakt. Hiervoor is het uitvoeren van verschillende haalbaarheidsonderzoeken noodzakelijk. Voor bodem en flora en fauna is het uitvoeren van een verkennend onderzoek noodzakelijk. Ten aanzien van het aspect geluid moet eveneens onderzoek worden uitgevoerd. Dit dient echter plaats te vinden in het kader van het opstellen van het (voorliggende) moederplan. Het onderzoek zal vooruitlopend op het ontwerp wordt uitgevoerd. De resultaten van het onderzoek maken inzichtelijk of het aanvragen van een ontheffing hogere grenswaarden noodzakelijk.

5 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een (voor)ontwerp bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Bro onderzoek plaats te vinden naar de uitvoerbaarheid van het plan. Het project wordt op initiatief van de gemeente Wijdmeren gerealiseerd. De kosten in verband met de realisatie van het project Overmeer-Zuid zijn dan ook voor rekening van de gemeente. De kosten voor het volgen van de bestemmingsplanprocedure zullen via de gemeentelijke legesverordening aan de initiatiefnemer worden doorberekend. Het project wordt gefinancierd uit eigen middelen van de initiatiefnemer.

Op basis van 'afdeling 6.4 grondexploitatie', artikel 6.12, lid 2 van de Wro kan de gemeenteraad bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien:

- a. het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- b. het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, 4°, onderscheidenlijk 5°, niet noodzakelijk is,
- c. en het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d, niet noodzakelijk is.

In onderhavige situatie wordt voldaan aan bovenstaande voorwaarden, omdat het kostenverhaal van het project volledig geregeld wordt in de anterieure overeenkomst. Beide aanvragers dienen de betreffende overeenkomst ondertekenen.

Conclusie

De economische uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan is met het afsluiten van de anterieure overeenkomst aangetoond.

6 Juridische planbeschrijving

6.1 Inleiding

Voor het bestemmingsplan Overmeer-Zuid is gebruik gemaakt van in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingplannen 2008 (SVBP 2008). De kern van de voorgestelde regeling volgt uit twee uitgangspunten: zoveel mogelijk informatie op de kaart en zo eenvoudig mogelijke planregels. Zoals algemeen bekend bij werken met een standaard is maatwerk noodzakelijk vandaar dat de standaard op bepaalde punten is aangepast.

6.2 Het juridisch plan

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld.

Flexibiliteit: uit te werken bestemming

De Wro kent een aantal flexibiliteitsinstrumenten. In voorliggend bestemmingsplan is een uitwerkingsbevoegheid opgenomen. Dit betekent dat Burgemeester en Wethouders de verplichting hebben het plan, op basis van de in de planregels opgenomen regels, uit te werken. De flexibiliteitsbepalingen zorgen ervoor dat het plan de op termijn benodigde ruimte heeft voor ontwikkelingen. Deze bepalingen zorgen er eveneens voor dat bepaalde keuzen pas op termijn moeten worden gemaakt, zonder dat dit het planproces vertraagd. Bestemmingen en planregels kunnen op een later tijdstip worden vastgelegd, onder andere aan de hand van een nog nader op te stellen beeldkwaliteitsplan. Het op te stellen uitwerkingsplan maakt onderdeel uit van het (voorliggende) moederplan.

In de uit werken bestemming zijn de doelstellingen voor het uit te werken plan op zodanige wijze opgenomen, dat er voldoende inzicht wordt verkregen in de hoofdlijnen van de toekomstige ontwikkeling van het uit te werken gebied.

6.3 Verbeelding

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemmingen de gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in de bijhorende regels worden gegeven. Die toegekende gebruiksmogelijkheden kunnen op twee manieren nader worden ingevuld:

1. Via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan de gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één 'enkelbestemming' (dat is dé bestemming) en soms geldt er een dubbelbestemming (soms zelfs meerdere). In de regel van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen;
2. Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de verbeelding. Dat teken kan bestaan uit een lijn, een figuur, of een lettercode etc. Via een aanduiding wordt in de regels 'iets' geregeld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in één regel maar ook in meerdere planregels en kunnen ook een gehele 'eigen' planregel hebben.

6.4 Bestemmingsregels

Hieronder worden die planregels toegelicht waarvoor een nadere toelichting noodzakelijk is.

6.4.1 Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat alle regels die nodig zijn om de overige planregels goed te kunnen hanteren.

Artikel 1 - Begripsomschrijvingen

In dit artikel worden de begrippen gedefinieerd, die in de planregels worden gehanteerd. Alleen de begrippen die in aanvulling op het dagelijks spraakgebruik nadere toelichting behoeven, zijn opgenomen. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan wordt uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis.

Artikel 2 - Wijze van meten

Dit artikel geeft aan hoe de hoogtematen die bij het bouwen in acht moeten worden genomen, bepaald moeten worden. Hieronder valt tevens de wijze van peilbepaling.

6.4.2 Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk van de planregels komen de verschillende bestemmingen aan de orde. Per bestemming is, met uitzondering van enkele speciale regelingen, het volgende stramien gehanteerd;

Bestemmingsomschrijving

Een omschrijving van de functies die bij de bestemming mogelijk zijn.

Bouwplanregels

Planregels die aangeven waar, wat en hoe hoog gebouwd mag worden.

6.4.3 Algemene regels

Artikel 11 - Antidubbelregel

Deze regel wordt in elk bestemmingsplan opgenomen om te voorkomen dat in feite meer kan worden gebouwd dan in het bestemmingsplan bedoeld is. Dit kan zich voordoen bij woningbouw wanneer (onderdelen van) bouwpercelen van eigenaar wisselen. In een dergelijk geval worden de nieuw verworven gronden niet meegeteld bij de berekening van de bouwmogelijkheden als dat al voor een in het verleden verleende omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning) gebeurd is.

Artikel 12 - Overschrijding bouwgrenzen

In deze regel is een zogenaamde afwijkingsregeling opgenomen voor de bouwgrenzen en/of voorgevelrooilijn.

Artikel 13 - Algemene bouwregels

In dit bestemmingsplan zijn algemene bouwregels opgenomen waarin wordt gesteld dat voorschriften van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven, overeenkomstig het gesteld in artikel 9 lid 2 van de Woningwet, buiten toepassing.

Artikel 14 - Algemene afwijkingsregels

In dit bestemmingsplan is een algemene afwijkingsregeling opgenomen die voorziet in algemeen voorkomende bouwwerken en afwijkingen van het bestemmingsplan.

Artikel 15 - Algemene wijzigingsregels

Deze bevoegdheid heeft ten eerste betrekking op het aanbrengen van wijzigingen in de plaats, richting en/of afmetingen van bouwgrenzen.

6.4.4 Overgangs- en slotregels

Artikel 16 - Overgangsrecht

Regels, die betrekking hebben op het overgangsrecht: Bouwwerken die op het moment van tervisielegging van het plan bestaan, mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de in het nieuwe plan gegeven bebouwingsregels.

Artikel 17 Slotregel

Deze regel geeft de exacte naam van het bestemmingsplan aan: Bestemmingsplan Overmeer-Zuid

6.5 Bestemmingen

Hierna volgt een korte omschrijving van de in het nieuwe bestemmingsplan op te nemen bestemmingen, conform de SVBP 2008 en in alfabetische volgorde.

Artikel 3 - Agrarisch

De gronden ten zuiden van het boezemkanaal zijn hoofdzakelijk agrarisch bestemd.

Artikel 4 - Bedrijf

In het zuidelijke gedeelte van het plangebied zijn bedrijven gevestigd. De gronden waarop de bedrijfsopstallen zijn gesitueerd vallen onder de bestemming 'Bedrijf'.

Artikel 5 - Groen

De bestemming 'Groen' zal worden gegeven aan structuurbepalend openbaar groen, zoals de groenstrook rondom het plangebied en de sportvelden.

Artikel 6 - Sport

De bestemming 'Sport' zal worden gegeven aan de sportvelden, welke in het kader van het project Overmeer-Zuid worden gerealiseerd.

Artikel 7 - Verkeer

Deze bestemming zal betrekking hebben op de in het plangebied voorkomende wegen, straten en aanwezige verkeersvoorzieningen, inclusief de verhardingen in het openbaar gebied, waaronder parkeervoorzieningen.

Artikel 8 - Water

De bestemming 'Water' zal worden toegekend aan de watergangen die in het plangebied aanwezig zijn. Deels zijn dit bestaande watergangen zoals het boezemkanaal en deels worden de watergangen in het kader van het project Overmeer-Zuid gegraven. Voor het gedeelte van de Vecht wat onderdeel uitmaakt van het plangebied geldt eveneens de bestemming water. Hiertoe behoren ook de woonschepen gelegen in de Vecht. Voor de woonschepen in de Vecht is een dubbele regeling opgenomen. Hierbij is aangesloten bij de bestaande toegestane maatvoeringen en de maatvoeringen conform het nieuwe woonschepenbeleid van de gemeente.

Artikel 9 - Wonen

De functie van wonen is bepalend voor de toekenning van deze bestemming. De woningen dienen binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken te worden gebouwd. Tevens zullen erven en tuinen ook onder de bestemming 'Wonen' komen te vallen. De reeds aanwezig woningen en bijbehorende percelen in het zuidelijke gedeelte vallen tevens onder de bestemming 'Wonen'.

Artikel 10 - Wonen - Uit te werken

Deze bestemming kan worden gekenschetst als een globale bestemming met uitwerkingsplicht. Deze bestemming moet binnen de planperiode (10 jaar) worden uitgewerkt. De uitgangspunten van het stedenbouwkundig plan 1e fase vormen de basis voor de uitwerking van dit gebied. Bij het opstellen van het uitwerkingsplan dienen de uitwerkingsregels die in artikel 18 van de regels zijn opgenomen in acht te worden genomen. In de uitwerkingsregels zijn de uitgangspunten opgenomen die als basis zullen dienen voor het uitwerkingsplan. Zo zijn regels gesteld ten aanzien van het aantal te bouwen woningen en ten aanzien van een aantal milieuaspecten.

Artikel 10 - Waterstaat - Waterkering

De op de verbeelding aangewezen gronden voor de dubbelbestemming 'Waterkering' zijn naast de andere daar van toepassing zijnde bestemmingen bedoeld voor de beschermingszone van de boezemkade en de Vechtdijk, welke aan de zuid- en westzijde van het projectgebied van Overmeer-Zuid zijn gelegen.

7 Maatschappelijk uitvoerbaarheid

7.1 Inspraak

Bij de voorbereiding van een (voor)ontwerpbestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub c overleg te worden gevoerd als bedoeld in artikel 3.1.1. Bro. Op basis van het eerste lid van dit artikel is overleg gevoerd met waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

Gedurende het vooroverleg is een ieder in de gelegenheid gesteld om een reactie te geven op het voorontwerp bestemmingsplan. De inspraakreacties zijn samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie. Het inspraakverslag is als bijlage bij dit bestemmingsplan toegevoegd.

7.2 Overleg

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro is overleg gevoerd met verschillende instanties en organisaties. De uitkomsten van dit overleg zijn opgenomen in de Nota inspraak en overleg welke aan dit bestemmingsplan als bijlage is toegevoegd.

7.3 Zienswijzen

In deze paragraaf, of in een separate bijlage, worden te zijner tijd de zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan en de gemeentelijke reactie hierop opgenomen.

Voetnoten

- [1](#) VNG (maart 2009) Bedrijven en Milieuzonering; handreiking voor maatwerk in de gemeentelijke ruimtelijke ordeningspraktijk
- [2](#) Adviesbureau Weel, 23 december 2009, rapportnummer: SRO.09.06 v1, Akoestisch onderzoek Wet geluidhinder bestemmingsplan Overmeer-Zuid, gemeente Wijdmeren
- [3](#) Van Dijk geo- en milieutechniek b.v., 21 oktober 2009, opdrachtnummer 150786, Verkennend bodemonderzoek herontwikkeling Overmeer-Zuid te Nederhorst den Berg
- [4](#) Van Dijk Geo- Milieutechniek, d.d. 14-04-2010, opdrachtnummer: 150786, Verkennend waterbodemonderzoek, herontwikkeling Overmeer-Zuid te Nederhorst den Berg
- [5](#) Van Dijk geo- en milieutechniek, d.d. 28 mei 2010, opdrachtnummer 150786, Verkennend bodemonderzoek, deellocatie H plangebied Overmeer-Zuid te Nederhorst den Berg
- [6](#) Grontmij, 23 maart 2010, projectnummer:287664, Onderzoek luchtkwaliteit Overmeer-Zuid, luchttoets conform de Wet milieubeheer (5.2 luchtkwaliteitseisen)
- [7](#) Laneco Landschaps & Ecologisch Advies, 10 juli 2009, projectnummer 04.09.06, Quickscan flora en fauna Sportpark Overmeer Zuid te Nederhorst den Berg
- [8](#) Laneco Landschaps & Ecologisch Advies, 10 juli 2009, projectnummer 04.09.06, Quickscan flora en fauna Sportpark Overmeer Zuid te Nederhorst den Berg
- [9](#) Laneco Landschaps & Ecologisch Advies, 20 augustus 2010, Veldinventarisatierapport, Sportpark Overmeer-Zuid te Nederhorst den Berg
- [10](#) Laneco Landschaps & Ecologisch Advies, d.d. 10 februari 2010, Onderzoek winterverblijven vleermuizen Overmeer Zuid
- [11](#) Wareco Ingenieurs, d.d. 24-06-2010, kenmerk: KG43, RAP20091030, Watertoets Overmeer-Zuid, Nederhorst den Berg
- [12](#) Wareco Ingenieurs, 20 april 2010, Kenmerk: KG43A, Brf20100315, Geotechnisch onderzoek Overmeer-Zuid te Nederhorst den Berg
- [13](#) ARC bv, 21 september 2009, ARC-rapporten: 2009-183, Een archeologisch bureau-onderzoek voor het sportpark Overmeer-Zuid te Overmeer, gemeente Wijdmeren (NH)
- [14](#) ARC bv, 26 maart 2010, ARC-rapporten: 2010-66, Een verkennend archeologisch inventariserend veldonderzoek door middel van boringen voor het sportpark Overmeer-Zuid te Nederhorst den Berg, gemeente Wijdmeren