

**Vaartweg 20-21
Nederhorst den
Berg**

Bestemmingsplan

**Datum: 5 maart 2020
Status: vastgesteld**

NL.IMRO.1696.BP3500Vaartwg2021-va01



EMPHASIS

RUIMTELIJKE ORDENING & JURIDISCH ADVIES

Opgesteld door:

Emphasis ruimtelijke ordening en juridisch advies
(mr. P.J.A. Engelvaart)
Postbus 272
5140 AG Waalwijk
Tel 0650213354
info@emphasis-advies.nl

Opdrachtgever:

Exploitatiemaatschappij Maassluis B.V.



E M P H A S I S

RUIMTELIJKE ORDENING & JURIDISCH ADVIES

Inhoudsopgave TOELICHTING

Inhoudsopgave TOELICHTING 3

TOELICHTING 7

Hoofdstuk 1 Inleiding 7

- 1.1 Algemeen 7*
- 1.2 Plangebied 7*
- 1.3 Vigerend bestemmingsplan 8*
- 1.4 Indeling bestemmingsplan 9*

Hoofdstuk 2 Huidige situatie 10

- 2.1 Ontstaansgeschiedenis 10*
- 2.2 Huidige situatie plangebied 11*

Hoofdstuk 3 Beleidskader 13

- 3.1 Inleiding 13*
- 3.2 Rijksbeleid 13*
 - 3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 13
 - 3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) 13
- 3.3 Provinciaal beleid 15*
 - 3.3.1 Structuurvisie Noord-Holland 2040 15
 - 3.3.2 Leidraad Landschap en Cultuurhistorie, prachtdlandschap Noord-Holland (2018) 17
 - 3.3.3 Provinciale woonvisie 2010-2020 20
- 3.4 Regionaal beleid 21*

Regionale woonvisie 21

Regionaal Actieprogramma Wonen 2016 – 2020 21

- 3.5 Gemeentelijk beleid 22*
 - 3.5.1 Structuurvisie Wijdmeren 22
 - 3.5.2 Welstandsnota Wijdmeren 22
 - 3.5.3 Woningbouwbeleid 23

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving 24

- 4.1 Algemeen 24*
- 4.2 Stedenbouwkundig plan 24*
- 4.3 Verkeer en parkeren 24*
 - 4.3.1 Verkeer 24
 - 4.3.2 Parkeren 25
- 4.4 Duurzaamheid 26*



Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid 27

5.1 Waterhuishouding 27

- 5.1.1 Algemeen 27
- 5.1.2 Situatie plangebied 30
- 5.1.3 Gevolgen van de beoogde ontwikkeling 31
- 5.1.4 Conclusie 32

5.2 Ecologie 32

- 5.2.1 Algemeen 32
- 5.2.2 Toetsingsoortbescherming 33
- 5.2.3 Toetsinggebiedsbescherming 34
- 5.2.4 Conclusie 35

5.3 Bodem 35

- 5.3.1 Algemeen 35
- 5.3.2 Situatie plangebied 35
- 5.3.3 Conclusie 38

5.4 Cultuurhistorie en archeologie 38

- 5.4.1 Cultuurhistorie 38
- 5.4.2 Archeologie 38
- 5.4.3 Situatie plangebied 39
- 5.4.4 Conclusie 40

5.5 Milieuzonering 40

- 5.5.1 Algemeen 40
- 5.5.2 Situatie plangebied 41
- 5.5.3 Conclusie 41

5.6 Luchtkwaliteit 41

- 5.6.1 Algemeen 41
- 5.6.2 Situatie plangebied 42
- 5.6.3 Conclusie 42

5.7 Geluid 42

- 5.7.1 Wet geluidhinder 42
- 5.7.2 Geluidszone wegverkeerslawai 43
- 5.7.3 Geluidhindernormen wegverkeerslawai 43
- 5.7.4 Ontheffingsmogelijkheden 43
- 5.7.5 Situatie plangebied 44
- 5.7.6 Conclusie 44

5.8 Externe veiligheid 44

- 5.8.1 Algemeen 44
- 5.8.2 Situatie plangebied 45
- 5.8.3 Conclusie 45

5.9 Kabels en leidingen 45

5.10 Molenbiotoop 46

Hoofdstuk 6 Juridische vormgeving 48

6.1 Algemeen 48

6.2 Opzet van de regels 48

- Hoofdstuk1 - Inleidende regels 48
- Hoofdstuk2 - Bestemmingsregels 48
- Hoofdstuk3 - Algemene regels 49



Hoofdstuk4 - Overgangs- en slotregels 49

6.3 Beschrijving per bestemming 49

6.3.1 Groen 49

6.3.2 Verkeer -verblijfsgebied 49

6.3.3 Wonen 49

6.3.4 Waarde -archeologie 50

Hoofdstuk 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 51

Hoofdstuk 8 Economische uitvoerbaarheid 52

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage	1	Quickscan Natuurwetgeving
Bijlage	2a	Actualisering quick scan ecologie
Bijlage	2b	Nader veldonderzoek ecologie
Bijlage	2c	Voortoets Natura 2000
Bijlage	2d	Actualisering voortoets Natura 2000
Bijlage	2e	Aerius-berekening 23 sep 19
Bijlage	3	Bodem- en asbestonderzoekonderzoek
Bijlage	4a	Kostenraming bodemsanering
Bijlage	4b	Saneringsplan
Bijlage	5	Archeologisch vooronderzoek
Bijlage	6	Biotooprapport StichtsAnkeveensemolen
Bijlage	7	Communicatienota
Bijlage	8	Commentaarnota
		Bijlage 1 bij commentaarnota: rijcurves vrachtwagens
		Bijlage 2 bij commentaarnota: verantwoording
		vleermuisprotocol
		Bijlage bij commentaarnota; 2 aeriusberekeningen





E M P H A S I S

RUIMTELIJKE ORDENING & JURIDISCH ADVIES

TOELICHTING

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Algemeen

Aan de orde is de herontwikkeling van het perceel Vaartweg 20-21 in Nederhorst den Berg. Het perceel ligt op een landschappelijk bijzondere plek, op één van de oorspronkelijke 'legakkers' in het veengebied van Wijdmeren. Op dit moment staat op het perceel voormalige bedrijfsbebouwing. Deze wordt gesaneerd.

Er is een locatiestudie gedaan om in beeld te brengen op welke wijze de locatie herontwikkeld kan worden ten behoeve van woningbouw. De bedoeling is nieuwe woningbouw zo in te passen dat een goede woonkwaliteit gewaarborgd is en de nieuwe ontwikkeling zich op een vanzelfsprekende manier voegt in de bestaande omgeving.

Het college van burgemeester en wethouders van Wijdmeren wil met het onderhavige bestemmingsplan medewerking verlenen aan de beoogde herontwikkeling.

1.2 Plangebied

Het plangebied ligt aan de Vaartweg 20-21 in Nederhorst den Berg. De begrenzing van het plangebied is op de onderstaande luchtfoto aangegeven.



Plangebied, rood omrand (indicatief)



EMPHASIS

RUIMTELIJKE ORDENING & JURIDISCH ADVIES

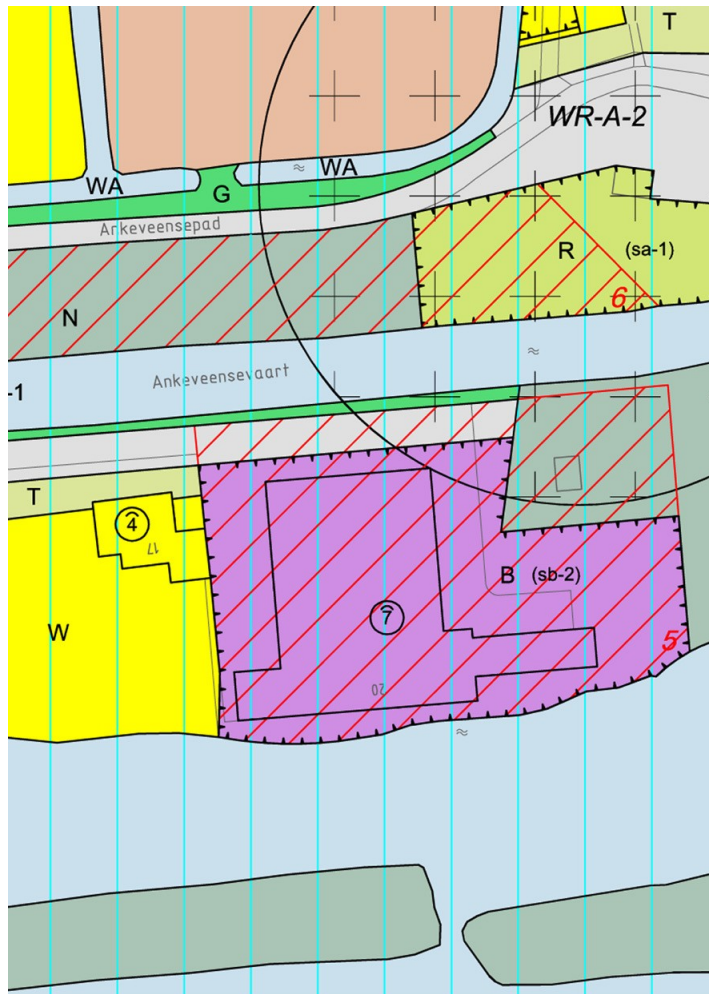
1.3 Vigerend bestemmingsplan

Op de locatie geldt het bestemmingsplan 'Kern Nederhorst den Berg', vastgesteld door de gemeenteraad van Wijdmeren op 27 oktober 2010.

Bestaande bedrijfsbestemming

De locatie van de voormalige wasserij is in het vigerende bestemmingsplan bestemd als 'Bedrijf'. Gebouwen zijn alleen binnen het bouwvlak toegestaan, de maximale goothoogte bedraagt 7 meter.

Overige delen van het plangebied zijn bestemd voor 'Verkeer-verblijfsgebied' en 'Natuur'.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan en plangebied (rood gearceerd met nr. 5)

Paars: Bestemming Bedrijf

Grijs: Bestemming Verkeer-verblijfsgebied

Groen: Bestemming Natuur

Rood gearceerd: Wijzigingsgebied t.b.v. woningbouw

Groenblauw gearceerd: Molenbiotoop

Gearceerd met kruisjes: Waarde Archeologie



Wijzigingsbevoegdheid

In artikel 4.5 van het bestemmingsplan 'Kern Nederhorst den Berg' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de onderhavige locatie.

De wijzigingsbevoegdheid in het moederplan beoogt aan de locatie een woonbestemming te kunnen geven. Aan de wijziging is een aantal voorwaarden verbonden.

De voorwaarden betreffen:

- Aantal woningen: maximaal 6 vrijstaande of maximaal 8 geschakelde woningen;
- Goothoogte: maximaal 4 m;
- Nokhoogte: maximaal 9 meter (uitgaande van de standaard woonbestemming in het vigerende bestemmingsplan);
- Oppervlak maximaal 120 m² per woning;
- Voorgevels van de woningen georiënteerd op de Ankeveensevaart.

In de planregels is echter een juridische omissie aan de orde. In artikel 4.5 onder a ontbreekt het woord 'Wonen'. Ook is het voorliggende plan niet in overeenstemming met het realiseren van het toegestane aantal woningen en het woningtype. Formeel kan er via de wijzigingsbevoegdheid dus geen bestemmingswijziging naar 'Wonen' worden geregeld.

Om die redenen wordt het onderhavige nieuwe bestemmingsplan opgesteld. Uitgangspunt zijn de bouw mogelijkheden zoals die zijn ingekaderd in de hiervoor beschreven wijzigingsbevoegdheid. Wel zal in het nieuwe bestemmingsplan wat meer speelruimte worden geboden wat betreft woningtypes en oriëntatie om de (stedenbouwkundig/landschappelijk) optimale verkaveling te kunnen realiseren.

1.4 Indeling bestemmingsplan

De toelichting is als volgt opgebouwd:

- In hoofdstuk 2 zijn de ontstaansgeschiedenis en de huidige situatie kort geschetst;
- In hoofdstuk 3 zijn de voor het bestemmingsplan relevante beleidsstukken, zowel op rijksniveau als op provinciaal en gemeentelijk niveau, opgenomen;
- In hoofdstuk 4 is de beschrijving van het plan opgenomen, waaronder de verantwoording van de parkeersituatie;
- In hoofdstuk 5 zijn alle aspecten op het gebied van het milieu en leefkwaliteit beschreven;
- In hoofdstuk 6 komt de juridische vormgeving aan de orde;
- In hoofdstuk 7 wordt de maatschappelijke uitvoerbaarheid beschreven;
- In hoofdstuk 8 wordt de economische uitvoerbaarheid beschreven.



Hoofdstuk 2 Huidige situatie

2.1 Ontstaansgeschiedenis

Landschap

Nederhorst den Berg ligt in het gebied tussen de Vecht en de Utrechtse Heuvelrug. Het is een laaggelegen gebied dat van oudsher erg nat is. De grote waterrijkdom wordt mede veroorzaakt door kwelwater, dat hier aan de oppervlakte komt. Door deze natte omstandigheden is in de loop van de eeuwen laagveen ontstaan. Als gevolg van de ontginning van het veen ontstonden in de 11e eeuw de veenweidegebieden. De natuurlijke ontwatering vond plaats via de Vecht. In de 17e en 18e eeuw werd er op grote schaal verveend, om te voorzien in een grote brandstofbehoefte in Amsterdam en Utrecht. Bij het vervenen werd het veen uit petgaten gegraven of gebaggerd waarna het te drogen werd gelegd op legakkers om vervolgens als turf te worden afgevoerd. Door het veengebied liepen paden van kern naar kern, waaronder ook het Ankeveense pad. Dit pad is nog deels aanwezig. De legakkers zijn in de loop van de tijd grotendeels weggeslagen door de invloeden van weer en wind en de zandwinning in het gebied. Zo is het weidse plassengebied in zijn huidige vorm ontstaan.

Uitsnede historische atlas, circa 1870



Kern Nederhorst den Berg

De geschiedenis van Nederhorst den Berg gaat terug tot circa 700-800 na Christus. De kern van het dorp ontstond ter hoogte van de Berg, een stuifduin uit de laatste ijstijd. Op de Berg ligt de Willibrorduskerk die stamt uit de twaalfde eeuw. Daarnaast werd het kasteel gebouwd, dat dateert uit de dertiende eeuw. In de 17^e eeuw bloeide ook de handel op, waardoor het scheepvaartverkeer tussen Utrecht en Amsterdam grote vormen aannam. Besloten werd een grote meander in de Vecht af te snijden door middel van een vaart: de Reevaart. Het dorp maakte een grote ontwikkeling door vanwege de bloeiende handel, het vervoer van zand, turf, riet en wasgoed dat ter plekke met het schone oppervlaktewater werd gewassen en per boot naar de stad werd gebracht. De vaart was de drager van de ontwikkeling en het dorp dankt daar haar langgerekte vorm aan.

Met de aanleg van het Amsterdam-Rijnkanaal verloor de Vecht en daarmee de Reevaart haar betekenis voor de scheepvaart. Door een samenspel van omstandigheden werd in de jaren '60 van de twintigste eeuw besloten de vaart te dempen. In het centrum werd op de plaats van de vroegere vaart het dorpsplein aangelegd.

Uitbreidingen

In de twintigste eeuw zijn meer omvangrijke woongebieden aan het dorp gebouwd. Na de Tweede Wereldoorlog werd Nederhorst den Berg uitgebreid in westelijke richting. Het woongebied Horn- en Kuyerpolder was de eerste planmatige uitbreiding van Nederhorst den Berg. Later volgde het woongebied Blijkpolder tussen Nederhorst den Berg en Overmeer. Langs de Vaartweg heeft geen planmatige uitbreiding plaatsgevonden. In de loop van de jaren is een gevarieerde bebouwing langs de weg ontstaan, met voornamelijk woonbebouwing en aan het einde de wasserij.

2.2 Huidige situatie plangebied

Langs de paden heerst een hele andere dynamiek dan in het dorpscentrum. Het centrum is levendig, de paden en wegen over de legakkers vormen een rustige, natuurlijke omgeving. Veelal worden de paden geflankeerd door opgaand groen en open weiltes. Plaatselijk worden de paden begeleid door bebouwing.

De bestaande situatie ter plaatse van het plangebied wordt gekenmerkt door:

- Langgerekte landschappelijke structuur (legakker);
- Gevarieerd 'lintje' in losse korrel langs de Vaartweg;
- Bedrijfsbebouwing als relatief grootschalig 'incident' in dit lint;
- Terrein nagenoeg geheel bebouwd/verhard;
- Pand is verouderd, deel van het terrein verrommeld;
- Ten zuiden van de locatie bevindt zich een open water dat in open verbinding staat met de Spiegelpas;
- De percelen aan de oostzijde van het plangebied zijn onbebouwd (deels schapenweide).





Huidige situatie Vaartweg, lintbebouwing en wasserij



Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Inleiding

Dit hoofdstuk bevat een korte samenvatting van de voor het bestemmingsplan van belang zijnde nota's en studies. Het milieubeleid, dat is vastgelegd in diverse wetten en waarvoor specifiek onderzoek moet worden uitgevoerd, is opgenomen in hoofdstuk 5 (Uitvoerbaarheid).

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 heeft de minister van Infrastructuur en Milieu de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) staan de plannen voor ruimte en mobiliteit.

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid wordt meer aan provincies en gemeenten overgelaten. Hieronder valt bijvoorbeeld het landschapsbeleid.

Tot 2028 heeft het kabinet in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (ontwerp) drie Rijksdoelen geformuleerd:

- De concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken. Dit betekent bijvoorbeeld een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat;
- De bereikbaarheid verbeteren;
- Zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

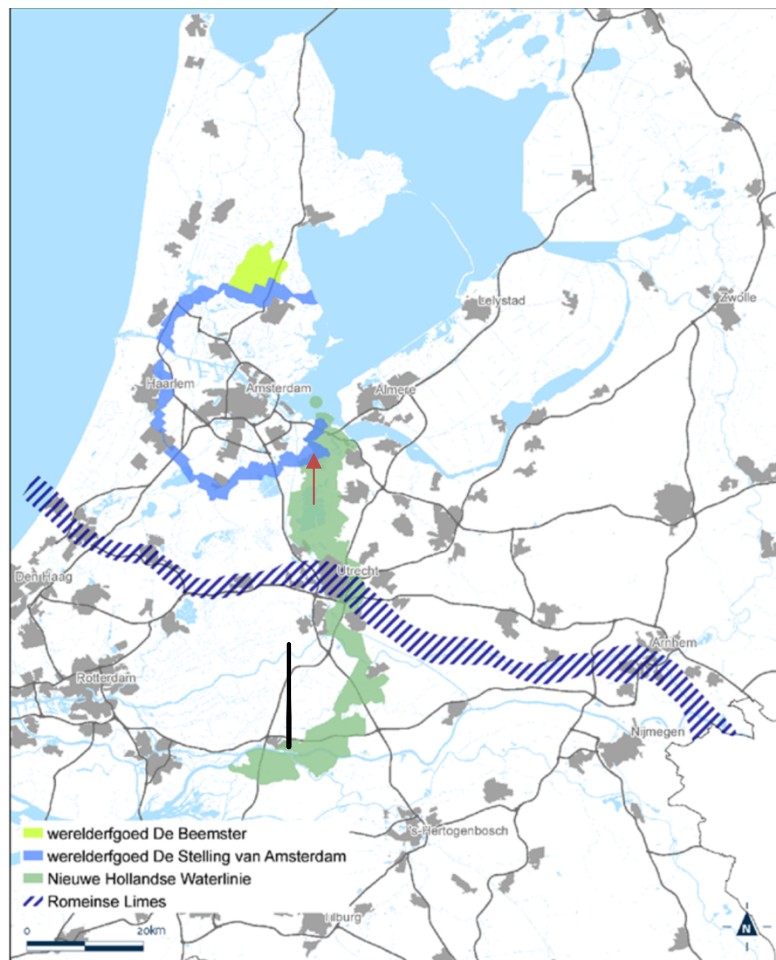
Voor het verbeteren van de milieukwaliteit gaat de nota uit van de (internationaal) geldende normen. Verder gaat de nota uit van ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten, het gaat daarbij om de (herijkte) EHS, thans NatuurNetwerk Nederland (NNN) en Natura 2000-gebieden.

Het plangebied is niet gelegen in het Natuurnetwerk, maar is wel voor een klein deel gelegen in het Natura 2000-gebied.

3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. In het Barro zijn regels opgenomen voor onderwerpen van nationaal belang, zoals Rijksvaarwegen, kustfundament, Waddenzee, buisleidingen van nationaal belang en het Natuurnetwerk Nederland. Voor het voorliggende plangebied zijn twee aanduidingen van belang. Het gebied ligt namelijk in een gebied dat op bijlage 7 is aangegeven. Hierop staan erfgoederen vermeld van uitzonderlijke universele waarde. Het plangebied is gelegen in het gebied van de Stelling van Amsterdam en van de Nieuwe Hollandse waterlinie. De precieze aanwijzing van die gebieden en de beschermingsregels worden in een provinciale verordening vastgelegd.





Bijlage 7 Barro, het plangebied bij benadering aangegeven met een rode pijl

Ladder voor duurzame verstedelijking

Een van de instrumenten, bedoeld om goed vraaggericht te programmeren en de beschikbare ruimte zorgvuldig te gebruiken, is de ladder voor duurzame verstedelijking. Op 1 juli 2017 is het Besluit tot wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in werking getreden in verband met de aanpassing van de ladder voor stedelijke ontwikkeling. De ladder voor duurzame verstedelijking heeft daarmee opnieuw een plek gekregen in Artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening luidt als volgt:

“ De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien”.

Allereerst is de vraag aan de orde of de vervanging van een bedrijfslocatie als de onderhavige door 8 woningen kan worden aangemerkt als “stedelijke ontwikkeling”. Houvast hiervoor biedt de overzichtsuitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State d.d. 28 juni 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1724. In rechtsoverweging 6.3 van deze uitspraak is het volgende opgenomen: “ Wanneer een bestemmingsplan voorziet in niet meer dan 11 woningen die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, van het Bro, kunnen worden

aangemerkt, kan deze ontwikkeling in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling worden aangemerkt.'

Volgens de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 16 september 2015 is de bouw van 11 woningen binnen een dorpskern geen stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1 eerste lid aanhef en onder i van het Bro. Om die reden is artikel 3.1.6 tweede lid niet van toepassing.

Nu het in dit geval om de bouw van maximaal 8 woningen gaat binnen een bestaand stedelijk gebied, is de conclusie dat de ladder niet van toepassing is.

Het onderhavige plan voorziet in de woningbehoefte van de regio Gooi- en Vechtstreek. Het benutten van een binnenstedelijke herstructureringslocatie sluit goed aan bij uitgangspunten van het Rijksbeleid.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Structuurvisie Noord-Holland 2040

Provinciale Staten van Noord-Holland hebben op 21 juni 2010 de Structuurvisie 2040 vastgesteld. In 2015 is de Structuurvisie voor het laatst bijgewerkt. In 2015 heeft de meest recente actualisatie van de structuurvisie plaatsgevonden. Bij de Structuurvisie hoort een Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV). Op 23 april 2018 is de nieuwste versie van de Provinciale ruimtelijke verordening vastgesteld.

In de structuurvisie geeft de provincie aan op welke manier zij de ruimte de komende 30 jaar wil benutten en ontwikkelen. De provincie zet vooral in op compacte en goed bereikbare steden omringd door aantrekkelijk groen. Het uitgangspunt is een ontwikkelingsgerichte strategie met de ambitie dat daar waar nieuwe economische activiteiten mogen worden ontwikkeld, ook de kwaliteit van het gebied erdoor toeneemt.

In de structuurvisie zijn de provinciale belangen benoemd en wordt in verschillende hoofdstukken de provinciale visie op deze belangen beschreven. De provinciale belangen die uiteengezet worden, zijn ruimtelijke kwaliteit, duurzaam ruimtegebruik en klimaatbestendigheid. Om de visie van Noord-Holland te kunnen waarmaken is de structuurvisie opgebouwd uit diverse hoofd- en subthema's met daaronder een aantal concrete projecten als uitvoeringsprogramma:

1. Klimaatbestendigheid

- Voldoende bescherming tegen overstroming en wateroverlast;
- Voldoende schoon grond-, drink- en oppervlaktewater;
- Voldoende ruimte voor het opwekken van duurzame energie.

2. Ruimtelijke kwaliteit

- Behoud en ontwikkeling Noord-Hollandse cultuurlandschappen;
- Behoud en ontwikkeling natuurgebieden;
- Behoud en ontwikkeling van groen om de stad.

3. Duurzaam ruimtegebruik

- Milieukwaliteit;



- Voldoende en gedifferentieerde ruimte voor economische activiteiten;
- Behoud en ontwikkeling van verkeer- en vervoersnetwerken;
- Voldoende en op de behoefte aansluitende huisvesting;
- Voldoende en gedifferentieerde ruimte voor landbouw en visserij;
- Voldoende en gedifferentieerde ruimte voor recreatie en toerisme.

De Structuurvisie 2040 richt zich op de ontwikkeling van landschappen en dorpen op basis van het zogenaamde dorps-DNA. Onder dorps-DNA verstaat de provincie Noord-Holland de kernkwaliteiten van de Noord-Hollandse dorpen. Noord-Holland heeft een grote verscheidenheid aan dorpen tussen en binnen de verschillende landschapstypen. De provincie Noord-Holland omschrijft ruimtelijke kwaliteit aan de hand van kernkwaliteiten van het landschap. Natuurlijke omstandigheden en vooral ook menselijk handelen, hebben in ieder landschap hun eigen sporen nagelaten. Nieuwe ontwikkelingen moeten zich tot deze karakteristieken verhouden. De provincie Noord-Holland wil dat de gelaagdheid van het landschap als kernkwaliteit wordt meegenomen bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Bestaand stedelijk gebied

In de PRV worden regels gesteld waaraan bestemmingsplannen, wijzigings- en uitwerkingsplannen, beheersverordeningen en (tijdelijke) omgevingsvergunningen waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan dienen te voldoen. Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan valt binnen het Bestaand Stedelijk Gebied (BSG) waar wonen is toegestaan. Voor invulling van BSG geeft de provincie grote vrijheid aan gemeenten.

De onderhavige herstructurering binnen bestaand bebouwd gebied sluit goed aan bij de provinciale beleidsuitgangspunten.

Natura 2000 gebieden

De Provincie Noord-Holland spant zich in voor het in stand houden en waar mogelijk vergroten van de biodiversiteit, vanuit de intrinsieke waarde van natuur. De Provincie beschouwt de natuur en de gebruikswaarde van haar natuur daarom in samenhang. De Provincie Noord-Holland zorgt voor gebieden met een hoge biodiversiteit, maakt deze waar mogelijk toegankelijk voor recreatie en bouwt deze uit tot een robuust, samenhangend netwerk. Kern van het natuurbeleid is de veiligstelling en de ontwikkeling van een netwerk van onderling verbonden natuurgebieden, de EHS (thans NNN) inclusief de verbindingzones, nationale parken en Natura 2000-gebieden.

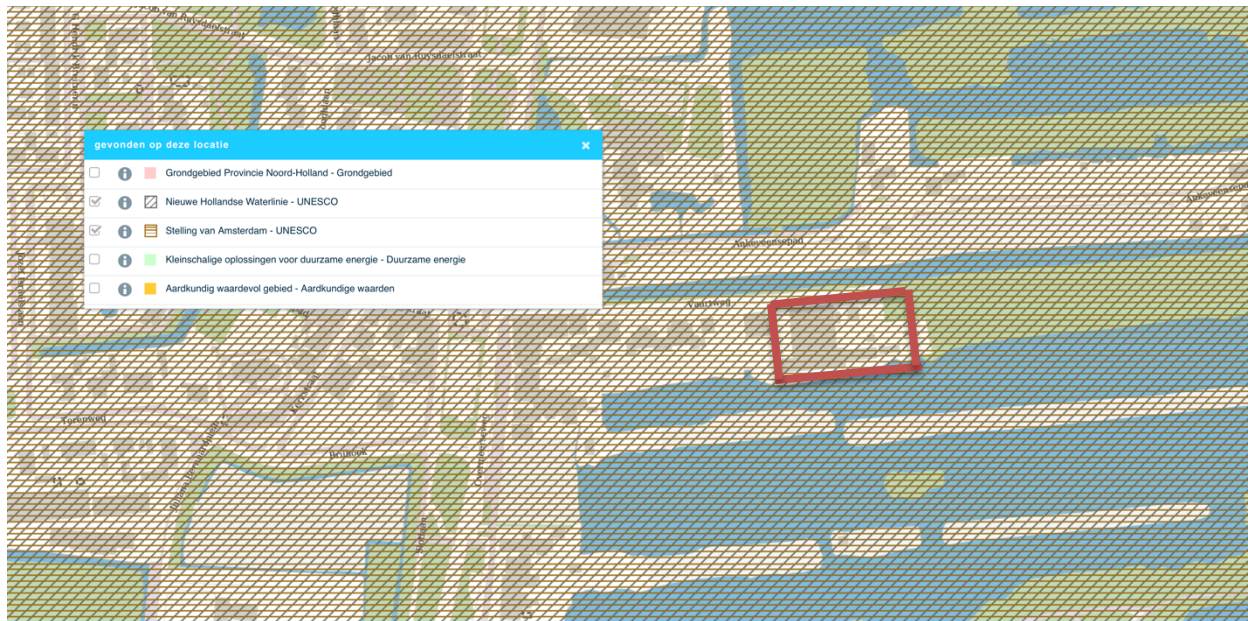
Wat betreft deze beschermde gebieden wordt verwezen naar paragraaf 5.2 Ecologie van deze toelichting.

Erfgoederen

Zoals hiervoor reeds is aangegeven ligt het plangebied in het gebied dat in het Barro is aangewezen als erfgoed van uitzonderlijke universele waarden, namelijk binnen het gebied "Stelling van Amsterdam" en de "Nieuwe Hollandse waterlinie". In artikel 20 van de Verordening zijn deze gebieden nader aangewezen. In artikel 22 van de Provinciale verordening is opgenomen dat een bestemmingsplan uitsluitend mag voorzien in nieuwe functies en uitbreiding van de bebouwing van bestaande functies binnen de gebieden als bedoeld in artikel 20 voor zover deze de kwaliteiten van de erfgoederen met uitzonderlijke universele waarde behouden of versterken als bedoeld in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie zoals genoemd



in artikel 15 en bijlage 1 bij de verordening. In het bestemmingsplan dienen regels te worden opgenomen ten behoeve van het behoud of de versterking van de kernkwaliteiten van de erfgoederen van de uitzonderlijke universele waarde, zoals omschreven in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie.



Uitsnede uit kaart Provinciale Ruimtelijke Verordening, plangebied is omkaderd

3.3.2 Leidraad Landschap en Cultuurhistorie, prachtlandschap Noord-Holland (2018)

Aandacht voor behoud en ontwikkeling van landschap en cultuurhistorie is sterk verankerd in het ruimtelijk beleid van de provincie Noord-Holland. In de afgelopen jaren is het beleid sterk ontwikkeld en heeft het een duidelijke plek gekregen in de Structuurvisie Noord-Holland 2040. Voor het opstellen van ruimtelijke plannen zoals bestemmingsplannen, beeldkwaliteitsplannen en structuurplannen is de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie (2018) vastgesteld.

Uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen is 'ontwikkelen met behoud van identiteit en kwaliteit'. De Leidraad beschrijft de bestaande waarden en de ontwikkelkansen in de verschillende gebieden in Noord-Holland. De kaart van de provincie is daartoe ingedeeld in 20 ensembles en 10 provinciale structuren. Van elk ensemble en elke structuur geeft de Leidraad eerst een beschrijving van de context, de ontstaansgeschiedenis en de dynamiek in het gebied.

Vervolgens wordt een analyse gegeven van de drie belangrijkste provinciale kernwaarden, te weten landschappelijke karakteristiek, openheid en ruimtebeleving en ruimtelijke dragers.

Onder *landschappelijke karakteristiek* zijn de *landschapstypen* en de kenmerken van het landschap beschreven. Bij *openheid en ruimtebeleving* gaat het om de beleving van de ruimte: de horizon, de vrije ruimte en de oriëntatiepunten. En onder *ruimtelijke dragers* worden de driedimensionale structuren en lijnen opgesomd die in het vlakke landschap het beeld bepalen en begrenzen, zoals bebouwingslinten, beplantingslijnen en dijken.

Ten slotte wordt per ensemble en structuur, door middel van 'ambities' en 'ontwikkelprijncipes' uiteengezet hoe ontwikkelingen de specifieke ruimtelijke kwaliteit kunnen versterken.

Initiatief & Inspiratie omvat een digitale voorbeeldenbank, waar goede voorbeelden uit het (recente) verleden zijn opgenomen. Deze voorbeeldenbank is geen formeel onderdeel van de Leidraad, maar is bedoeld als referentiemateriaal.

Bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling in het landelijk gebied dient rekening gehouden te worden met de onder de ensembles en structuren beschreven *ambities en ontwikkelprincipes*. Hiervan kan, mits goed gemotiveerd, van worden afgeweken. Bij afwijking van de ontwikkelprincipes en bij plannen met grote impact kunnen Gedeputeerde Staten de Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling (ARO) om een (vroegtijdige) adviesrol vragen.

Er zijn bij de ambities en ontwikkelprincipes ook kansen opgenomen (gemarkeerd als ‘kans’). Deze zijn bedoeld ter inspiratie, en dienen te worden betrokken bij het ontwerp.

De ontstaansgeschiedenis en de beschrijving van de drie kernwaarden – landschappelijke karakteristiek, openheid, ruimtebeleving – dienen ter inspiratie te worden betrokken in de uitwerking van de plannen.

De juridische doorwerking van de Leidraad is verankerd in de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV), artikel 15.

Het overgangsrecht voor al lopende projecten is ook geregeld in de PRV. Artikel 46a PRV regelt (kort samengevat) dat op plannen die voor 2 mei 2018 als ontwerp ter inzage zijn gelegd, de oude PRV en daarmee de oude Leidraad (2010) van toepassing blijft.

Het plangebied ligt in het ensemble van de Vechtstreek en in de structuur “stelling van Amsterdam”.

Ambities en ontwikkelingsprincipes voor de “Vechtstreek” (van toepassing voor het plangebied):

- a. De karakteristiek van het veenlandschap met uitwaaiierende lijnen en het veenpolderlandschap met plassen en evenwijdige lijnen is leidend. De ruimtelijke kwaliteit is gebaat bij het inpassen van ruimtelijke ontwikkelingen binnen het verkavelingspatroon. Voor het veenrivierenlandschap, dat op het plangebied van toepassing is wordt aanbevolen om de verkaveling haaks op de waterlopen te ontwikkelen. Zoals uit het verkavelingsplan blijkt, zijn de kavels haaks op de bestaande waterlopen die aan het plangebied grenen, ontworpen.
- b. Het beschermen en reconstrueren van kaden en legakkers in de veenplassen. Er zijn geen kaden en legakkers binnen het plangebied meer aanwezig.

Ambities en ontwikkelingsprincipes voor “ de Stelling van Amsterdam” (van toepassing voor het plangebied)

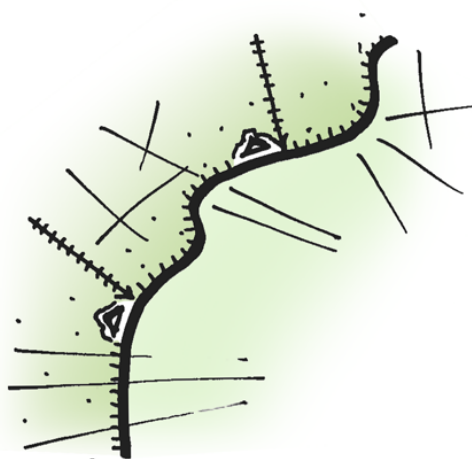
- a. Het versterken van de waterlinies als structuurlijnen en als landschappen. Met de transformatie van dit bedrijventerrein naar een woonlocatie met slechts 8 woningen zal een wezensvreemd element in het landschap verdwijnen en wordt aansluiting gezocht bij de lintbebouwing in de rest van de Vaartweg. Door middel van een orthogonale verkaveling met een meanderende ontsluiting als beëindiging van de rechte Vaartweg wordt uitvoering gegeven aan de doelstelling



zoals hieronder weergegeven.



Rechte lijn door de polder



Kronkelige lijn door veengebied

Uitsnede uit Prachtlandschap Noord-Holland, leidraad landschap en cultuurhistorie 2018

Met de vastlegging van het verkavelingspatroon op de verbeelding van het bestemmingsplan, wordt voldoende voldaan aan de ambities en ontwikkelingsprincipes zoals hiervoor omschreven. In de vertaling hiervan worden de bouwvlakken opgenomen, de noodzakelijke groenelementen worden bestemd als Groen en de ontsluiting (het grijze deel) krijgt de bestemming Verkeer.



Verkavelingsplan



Aardkundig waardevol gebied

Op de (digitale) kaart bij de PRV 2018 is aangegeven dat voor het plangebied de aanduiding “aardkundig waardevol gebied” van toepassing is. In artikel 8 van de regels van de PRV is bepaald dat in de toelichting van een bestemmingsplan wordt aangegeven in hoeverre rekening is gehouden met de in het gebied voorkomende bijzondere aardkundige waarden zoals beschreven in het bijlage-rapport Actualisatie Intentieprogramma Bodembeschermingsgebieden (vastgesteld door Provinciale Staten d.d. 12 januari 2004, nr. 68). In dit bijlage-rapport wordt een beschrijving gegeven van de diverse aardkundig waardevolle gebieden. Het plangebied is niet aangewezen als aardkundig monument. In de beschrijving van het waardevolle gebied nr. 68 in de bijlagen (Ankeveense en Kortenhoefse plassen) wordt gewaarschuwd voor maaiveldafval. Woningbouw vormt een actuele aantasting. Aangezien het hier gaat om een plangebied dat voor het grootste deel is bebouwd, kan de nieuwe functie van woningbouw alleen maar een verbetering worden.

3.3.3 Provinciale woonvisie 2010-2020

De Provinciale Woonvisie 2010-2020 is erop gericht in 2020 te beschikken over voldoende woningen met een passende kwaliteit en in een aantrekkelijk woonmilieu.

De speerpunten van de Provinciale Woonvisie 2010-2020 zijn:

1. Verbeteren van de afstemming tussen vraag en aanbod voor alle consumenten, en specifiek voor doelgroepen die minder kansen hebben op het vinden van een geschikte woning;
2. Verbeteren van de mate waarin voorzieningen in de woonomgeving aansluiten bij de vraag van bewoners;
3. Verbeteren van de duurzaamheid van het woningaanbod en de woonomgeving.

In de woonvisie benadrukt de provincie met name het belang van een passende kwaliteit woningbouw. Dat is alleen mogelijk als er op regionaal niveau een goede afstemming komt tussen alle partijen die zijn betrokken bij het bouwen van woningen. De provincie zet zich vooral in als procesleider, aanjager en expert. Vanuit die rol is de provinciale woonvisie opgesteld en wordt er vervolgens aangestuurd op het maken van bestuurlijke afspraken in de zogenaamde Regionale actieprogramma's. In deze regionale actieprogramma's zullen de speerpunten en opgaven uit de woonvisie nader worden uitgewerkt. Het wellicht belangrijkste instrument dat de provincie actief inzet is die van het monitoren. Monitoring van ontwikkelingen en trends is hiermee een belangrijke input om beleidsacties uit te zetten. De woonvisie gaat uit van een demografische ontwikkeling waarbij in Noord-Holland Noord de bevolkingsgroei afneemt. De woonvisie gaat uit van een langzame afname van de bevolking na 2025. De gevolgen op de woningmarkt zullen met enige vertraging merkbaar zijn. Verwacht wordt dat na 2030 het aantal huishoudens en dus de woningbehoefte niet meer toeneemt. Vergrijzing leidt tot een vraag naar woningen en woonomgevingen waar mensen langdurig zelfstandig kunnen blijven wonen en deelnemen aan de maatschappij. De provincie zet in op voldoende geschikte woningen voor senioren.

Noord-Holland Noord is daarnaast aantrekkelijk voor jongeren vanwege betaalbare woningen, de prettige leefomgeving en het wonen nabij werken. Om starters en jongeren op de woningmarkt betere kansen te geven blijft de betaalbaarheid van de woningen belangrijk. Verder stelt de Provinciale woonvisie de consument centraal. De provincie wil de keuzevrijheid van bewoners vergroten. Dit betekent dat er ruimte moet worden gegeven aan (specifieke) woonwensen. Het gaat daarbij niet alleen om de woning maar ook



om de woonomgeving.

Het onderhavig plan richt zich op de doelgroep van empty nesters. In het stedenbouwkundig plan c.q. bestemmingsplan is nadrukkelijk rekening gehouden met voldoende ruimte voor levensloopbestendige woningen. Verder is de nabijheid van voorzieningen in het centrum een pluspunt als het gaat om langer zelfstandig thuis kunnen wonen. Samen met de andere in- en uitbreidingslocaties levert het een goede bijdrage aan een evenwichtige en een gevarieerde opbouw van de woningvoorraad in de regio.

3.4 Regionaal beleid

Regionale woonvisie

Voor de regio Gooi- en Vechtstreek, waartoe ook de gemeente Wijdmeren behoort is de Regionale Woonvisie 2016-2030 vastgesteld. De visie beoogt:

- Inzicht te geven in de gezamenlijke missie en ambities van de regiogemeenten op het gebied van wonen;
- Een kader te bieden voor lokaal woonbeleid (woonvisies en prestatieafspraken)
- Een basis te bieden voor afspraken met andere overheden, waaronder de provincie Noord-Holland in het Regionaal Actieprogramma Wonen ((RAP 2016 t/m 2020)
- Een uitvoeringskader te geven voor afspraken met ontwikkelaars en investeerders
- De uitgangspunten te geven voor een regionale samenwerkingsagenda op het gebied van wonen voor gemeenten, corporaties en andere partners uit de regio

De visie bevat een aantal thema's die nader zijn uitgewerkt. Het betreft:

- de inclusieve regio, een woonregio voor iedereen
- de bouwende regio, bouwopgave en transformatie
- de vernieuwende regio, vernieuwing van de bestaande woningvoorraad
- de zorgzame regio, wonen met zorg
- de duurzame regio, naar een duurzame toekomst

Voor wat betreft de toevoeging van nieuwbouw is in de regionale woonvisie opgenomen dat 9250 nieuwbouwwoningen nodig zijn tot 2030. Een derde van deze woningen dient binnen het betaalbare segment te worden gerealiseerd. Dat betekent voor koopwoningen een verkoopprijs van maximaal € 180.000,-- (prijspeil 2016). Verder is bepaald dat minimaal 20 % woningtoevoegingen dient plaats te vinden door transformaties.

Regionaal Actieprogramma Wonen 2016 – 2020

Het Regionale Actieprogramma Wonen 2016-2020 voor de regio Gooi en Vechtstreek van 15 augustus 2017 heeft als doel om te komen tot een regionaal woonbeleid in kwantitatieve en kwalitatieve zin, waarbij op regionaal niveau de afstemming tussen vraag en aanbod centraal staat. Een regionaal programma kan een robuust kader bieden voor lokale differentiatie en het



maken van afspraken daarover. Afstemming van het woonbeleid op regionaal niveau is nodig om een passende verdeling van woningtypen en woonmilieus tot stand te brengen die past bij de vraag van de consumenten. Als belangrijkste regionale thema's zijn aangemerkt: betaalbaarheid, toegankelijkheid en duurzaamheid.

Het regionale actieprogramma bestaat naast de inleiding uit een aantal hoofdstukken.

- Een beschrijving van de provinciale beleidscontext en een beschrijving van de regionale context
- Het regionaal kwantitatief woningbouwprogramma
- De projectvoorstellen

Voor het bouwprogramma gaat de regio voor de periode van 2015-2020 uit van 750 nieuwbouwwoningen per jaar en van 175 transformaties per jaar. Voor de gemeente Wijdmeren nieuwbouwwoningen per jaar

Met het onderhavige woningbouwplan wordt invulling gegeven aan de woningbouwopgave van de gemeente Wijdmeren, waarbij voor de gemeente als geheel een evenwichtige verdeling in woningtypen en categorieën wordt aangehouden. In het onderhavige plan richt zich met name op een onderscheidend woonmilieu in een rustige omgeving met woningen die geschikt zijn voor senioren. Onderdeel van het programma vormen twee woningen met een maximale koopprijs van € 180.000,--.

Het voorliggende plan is een goed voorbeeld van een transformatie: een bestaand bedrijventerrein wordt gesaneerd en getransformeerd in een aantrekkelijke woonwijk, die een voortzetting is van een bestaande woonfunctie in de Vaartweg. De kwaliteiten van de locatie bieden een kans om de sanering en de transformatie ook daadwerkelijk ter hand te kunnen nemen. Desondanks wordt voorzien in de realisatie van 2 betaalbare woningen.

3.5 Gemeentelijk beleid

3.5.1 Structuurvisie Wijdmeren

De Structuurvisie Wijdmeren is door de gemeenteraad van Wijdmeren vastgesteld op 1 november 2012. De Structuurvisie geeft de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente aan. Het motto is 'beheerste ontwikkeling met behoud van het goede'.

Ten aanzien van het wonen geeft de structuurvisie aan dat er in de gemeente behoefte is aan woningen, vooral voor jongeren, ouderen en gehandicapten. Gezien de hoge natuur- en landschapswaarden in de gemeente is het beleid voor woningbouw restrictief. Daardoor zijn er weinig woningbouwlocaties van enige omvang beschikbaar.

Het onderhavige plan biedt de kans de woningvoorraad binnen het bestaand stedelijk gebied uit te breiden en sluit daarmee aan op de structuurvisie.

3.5.2 Welstandsnota Wijdmeren

Het hoofddoel van de nota is het inzicht verlenen in het welstandsbeleid. In de welstandsnota staan de



relevante randvoorwaarden en uitgangspunten voor het welstandsbeleid. Een welstandstoets is (wettelijk) verplicht bij aanvragen om omgevingsvergunning en wordt verricht door een (welstands)commissie. Deze commissie kan – op basis van de welstandscriteria uit de welstandsnota – aan het college van B&W adviseren of een ingediend plan voldoet aan de welstandseisen.

Bijzonder welstandsregime

Voor dit gedeelte van Nederhorst den Berg geldt een bijzonder welstandsregime. Hier is extra inspanning ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit vereist, aldus de nota. Er zal onder meer worden getoetst op een heldere gevelindeling en een zorgvuldige architectonische uitwerking en materialisering.

3.5.3 Woningbouwbeleid

De gemeente Wijdmeren heeft de Woonvisie 2016-2020 vastgesteld. Hierbij wordt op lokaal niveau invulling gegeven aan het gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid. De woonvisie moet in samenhang worden gezien met de regionale woonvisie. Voornaamste doel is om de woningvoorraad nu en in de toekomst, af te stemmen op de woonwensen van de inwoners van Wijdmeren.

De woonagenda voor Wijdmeren bevat drie thema's

1. Leefbare kleine kernen
2. Diverse woningvoorraad met kwaliteit
3. Strategische inzet van nieuwbouw

De hiervoor genoemde thema's worden successievelijk uitgewerkt in drie blokken:

- Knelpunten en kansen
- Doelen
- Instrumenten

Bij het laatste thema zijn als instrumenten geformuleerd: minimaal 1/3 deel betaalbare woningen en 2/5 deel gestapelde bouw binnen ruimtelijke, financiële en juridische mogelijkheden die er zijn.

Op basis van het programma dienen drie woningen in de sociale sfeer te worden gerealiseerd. Er is echter ruimtelijke gezien maar plaats voor twee woningen in de sociale sfeer. De verplichting voor een derde sociale woning wordt afgekocht op grond van de Verordening reserve gebiedsontwikkeling Wijdmeren 2012. Dit wordt vastgelegd in de anterieure overeenkomst.

Het onderhavige plan zal een bescheiden bijdrage leveren aan de behoefte in de koopsector. Met twee betaalbare woningen als onderdeel van dit plan wordt uitvoering gegeven aan het lokale woonbeleid. Het realiseren van gestapelde bouw is niet wenselijk, gegeven de specifieke kwaliteiten van de locatie.



Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

4.1 Algemeen

In het plan zijn de gronden betrokken waarop in het bestemmingsplan 'Kern Nederhorst den Berg' een wijzigingsbevoegdheid is gelegd (zie hiervoor paragraaf 1.3). Gemeentelijk uitgangspunt is om alle gronden die binnen deze wijzigingsbevoegdheid zijn opgenomen in het plan te betrekken, om tot een stedenbouwkundig/landschappelijk optimale invulling te komen.

4.2 Stedenbouwkundig plan

Het stedenbouwkundige plan biedt ruimte aan 8 woningen. De 8 woningen komen op de plaats van een inmiddels gedateerd en leegstaand bedrijfsgebouw, een voormalige wasserij. Met de sloop van dit bedrijfsgebouw zal de kwaliteit van de omgeving er met sprongen op vooruit gaan. Gesteld moet worden dat de realisatie van een dergelijk bedrijfsgebouw naar de hedendaagse opvattingen op een verkeerde plaats is komen te liggen. De aandacht en de beleving van de kwaliteiten van dit prachtige gebied staat thans op de voorgrond. Het is echter wel een locatie binnen het bestaand stedelijk gebied en de locatie is al vrijwel volledig bebouwd en verhard.

Om ervoor te zorgen dat de bedrijfslocatie verdwijnt en hier een woonfunctie mogelijk is, dienen behoorlijk veel kosten te worden gemaakt. Een deel van de bedrijfsgebouwen bevat asbest en bovendien is de bodem verontreinigd. Door de initiatiefnemer is dan ook een bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd en zal uitvoering worden gegeven aan een saneringsplan om zowel de bebouwing als de ondergrond te saneren zodat deze ruimte biedt voor nieuwbouw.

Gekozen is voor een ensemble van grondgebonden woningen in een overwegend luxe en hogere prijsklasse. Met realiseren van 8 woningen op een perceel van ruim 3000 m² wordt ruimte geboden een ruim opgezette bescheiden woonwijk aan het water. De toegankelijkheid van de woningen wordt vormgegeven via een nieuwe ontsluitingsweg binnen het plangebied. Daarmee wordt het meest oostelijke deel van de Vaartweg verder niet belast. Met het verkavelingsplan dat inmiddels de goedkeuring van de gemeente heeft gekregen, komen de woningen op ruime percelen te liggen (ruim 400 m²). Aan de inrichting van begeleidend groen wordt aandacht besteed.

Met de transformatie van een bedrijventerrein naar woningbouw wordt een aanzienlijke kwaliteitsinspanning geleverd. Met de keuze voor een beperkt aantal woningen wordt de verstening van het gebied verkleind en is er meer ruimte voor groen. Het aanzien van de omgeving zal hierdoor enorm verbeteren.

4.3 Verkeer en parkeren

4.3.1 Verkeer

De locatie wordt ontsloten door de Vaartweg. Via de Vaartweg blijft het achterliggende weilandje bereikbaar. Aan het einde van de Vaartweg is een keermogelijkheid.

In de huidige situatie met wasserij bedraagt het aantal verkeersbewegingen per dag circa:

Personeel	50
Directie	10
Klanten	10



Vrachtwagens	28
Totaal	98

Aan de hand van de CROW publicatie parkeren en verkeersgeneratie (CROW publicatie 317) kan het aantal verkeersbewegingen in de nieuwe situatie worden bepaald.

Nederhorst den Berg is ingedeeld als type woonmilieu V, Centrum-dorps (bron: CBS Statline).

Bij dit type woonmilieu hoort een gemiddeld aantal motorvoertuigbewegingen per woning per weekdagemaal van 6,3.

Het te verwachten aantal verkeersbewegingen per weekdagemaal in de nieuwe situatie is dan:

Personenauto's:

8 x 6,3 verkeersbewegingen per weekdagemaal:	50,4
Vrachtverkeer:	-
Totaal	50,4

Het aantal verkeersbewegingen zal door de herontwikkeling dus wezenlijk afnemen., namelijk met 47,6 verkeersbewegingen per weekdagemaal.

4.3.2 Parkeren

Beleidsregels parkeren gemeente Wijdmeren

De gemeente Wijdmeren hanteert beleidsregels op het gebied van parkeren. De beleidsregels zijn vastgesteld door burgemeester en wethouders van Wijdmeren op 6 februari 2006 en in 2015 herzien. In het beleid is onder andere een parkeernormering opgenomen voor verschillende functies. Daarbij is onderscheid gemaakt tussen de kernen en het landelijk gebied.

Parkeervoorzieningen moeten in beginsel op het erf behorende bij de functie worden aangebracht. Verder regelt het beleid dat in bepaalde gevallen het gebruik van openbare parkeervoorzieningen is toegestaan. Dat is onder andere het geval bij bepaalde herontwikkelingslocaties waarvan de oorspronkelijke functie al gebruik maakte van parkeervoorzieningen in het openbaar gebied.

Parkeernorm

Volgens de (recent vernieuwde) beleidsregels van de gemeente Wijdmeren geldt de parkeernorm van 1,6 parkeerplaats/woning. In beginsel gesitueerd op eigen terrein.

Een garage op eigen terrein wordt voor 0,4 meegeteld. Een 'volwaardige oprit' wordt als 1 parkeerplaats gezien. De parkeerplaatsen zijn op het verkavelingsplan weergegeven.



			Subtotaal	Totaal
Benodigd	8 woningen	8 x 1,6	12,8	12,8
Beschikbaar	opritten	12 x 1	12	12
	garages	5 x 0,4	2	2
	Langs de weg	3	3	3
				17

Er wordt derhalve voorzien in een voldoende ruim aantal parkeerplaatsen. Op het verkavelingsplan is de situering van de parkeerplaatsen ook ingetekend (bladzijde 20) .

4.4 Duurzaamheid

Regionaal en lokaal beleid

De gemeente Wijdmeren hecht belang aan het aspect Duurzaamheid. Samen met gemeenten in de regio is in 2017 de regionale energiestrategie Gooi- en Vechtstreek opgesteld. Hierin is de ambitie neergelegd om te streven naar een energieneutrale regio. In de strategie is een pakket van maatregelen voorgeschreven om dat te bereiken. De strategie kent een drietal sporen:

- Basis op orde
- Aan de slag
- Nader te onderzoeken

In het tweede spoor is als bouwsteen 5 aardgasvrije nieuwbouw opgenomen.

De gemeente Wijdmeren heeft zelf een Beleidsnotitie duurzaamheid vastgesteld. De laatste update hiervan is van maart 2017. Hierin is eveneens het streven opgenomen om zo snel mogelijk energieneutraal te zijn. Gekozen is om aan te sluiten bij centrale en regionale beleidsuitgangspunten en als gemeente geen scherpere doelstellingen te formuleren. Ook hier wordt als eis gesteld dat nieuwbouw aardgasloos dient te worden uitgevoerd.

Op landelijk niveau is op 1 juli 2018 de Wet voortgang energietransitie in werking getreden. Deze wet voorziet in aanpassing van de Gaswet en de Electriciteitswet. De wijziging komt erop neer dat de aansluitplicht voor gasbedrijven voor nieuw te bouwen bouwwerken per 1 juli 2018 komt te vervallen, tenzij burgemeester en wethouders het gebied hebben aangewezen als gebied waar aansluiting strikt noodzakelijk is om zwaarwegende redenen van algemeen belang.



De woningen worden aardgasloos uitgevoerd en er worden maximale maatregelen getroffen om de woningen zo energiezuinig mogelijk te realiseren.

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Waterhuishouding

5.1.1 Algemeen

Waterbeheer en watertoets

Vanaf 1 november 2003 is de watertoets van toepassing, een procedure waarbij de initiatiefnemer in een vroeg stadium overleg voert met de waterbeheerder over het ruimtelijke planvoornemen. De watertoets heeft als doel het voorkomen dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden die in strijd zijn met duurzaam waterbeheer.

In het plangebied wordt het waterbeheer gevoerd door het Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht. Waternet neemt daarbij de uitvoering van het waterbeheer voor zijn rekening. De rioleringstaak binnen het plangebied valt onder de verantwoordelijkheid van de gemeente Wijdemeren. In het kader van de watertoets is over dit uitwerkingsplan overleg gevoerd met de waterbeheerder. Onderstaande waterparagraaf is in overleg met de waterbeheerder opgesteld.

Beleid

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding, allen met als doel een duurzaam waterbeheer (kwalitatief en kwantitatief). Voor het beleidskader op Europees, nationaal en provinciaal niveau wordt verwezen naar hoofdstuk 8 van het bestemmingsplan Kern Nederhorst den Berg.

Waterschapsbeleid

Waterbeheerplan

Een waterbeheerplan gaat in op de verantwoordelijkheden van het waterschap: zorgen voor voldoende, schoon water en veiligheid achter de dijken. Ook komen de maatschappelijke (neven)taken aan bod: zorgen voor goede en veilige vaarwegen, verbeteren van recreatie- en natuurgebieden en onderhouden van het cultuurhistorisch landschap. Deze verantwoordelijkheden staan beschreven in de Waterwet en de Europese Kaderrichtlijn Water.

De beleidsvoorbereidende, uitvoerende en administratieve taken heeft AGV opgedragen aan de stichting Waternet. Het waterbeheerplan gaat over de waterschapstaken van AGV, waarbij AGV wel steeds het oog houdt op de samenhang van deze taken met het geheel van waterketen- en watersysteemtaken, ofwel de watercyclus.

Op dit moment is het Waterbeheerplan 2016-2021 van kracht.

Keur

Het bestuur van het waterschap heeft de Keur vastgesteld. De Keur AGV 2017, het Keurbesluit Vrijstellingen en nadere regels en de Beleidsregels keurvergunningen zijn op 1 november 2017 in werking



getreden.

De uitgangspunten over hoe om te gaan met water in ruimtelijke plannen zijn beschreven in de Keur. De Keur is een verordening met verbods- en gebodsregels ter bescherming van waterstaat- en waterhuishoudkundige werken en voorzieningen. (Hiervan kan door het waterschap ontheffing worden verleend.) De Keur is erop gericht de wateraan- en afvoer, waterberging en de bescherming tegen overstromingen en wateroverlast zo goed mogelijk te kunnen garanderen. Door de regels in de Keur worden ook de ecologische kwaliteit van wateren en waterkeringen en de daarmee verbonden natte natuurwaarden zo goed mogelijk beschermd.

Compensatie toename verhard oppervlak

Met de keurartikelen en beleidsregels die betrekking hebben op het aanleggen van verhard oppervlak draagt AGV bij aan het voorkomen van wateroverlast.

Risico's van het aanleggen van verhard oppervlak zijn dat water op die plek niet meer in de bodem kan wegzakken en daardoor wateroverlast veroorzaakt (water op straat) of (door versnelde afstroming) overbelasting van het oppervlaktewater- en/of rioleringsstelsel.

Vanwege deze risico's stelt AGV voorwaarden aan de vergunningen voor het aanleggen van verhard oppervlak. De belangrijkste voorwaarde is dat de aanvrager het verlies aan infiltratie-/bergingscapaciteit moet compenseren. Compensatie kan plaatsvinden op verschillende manieren:

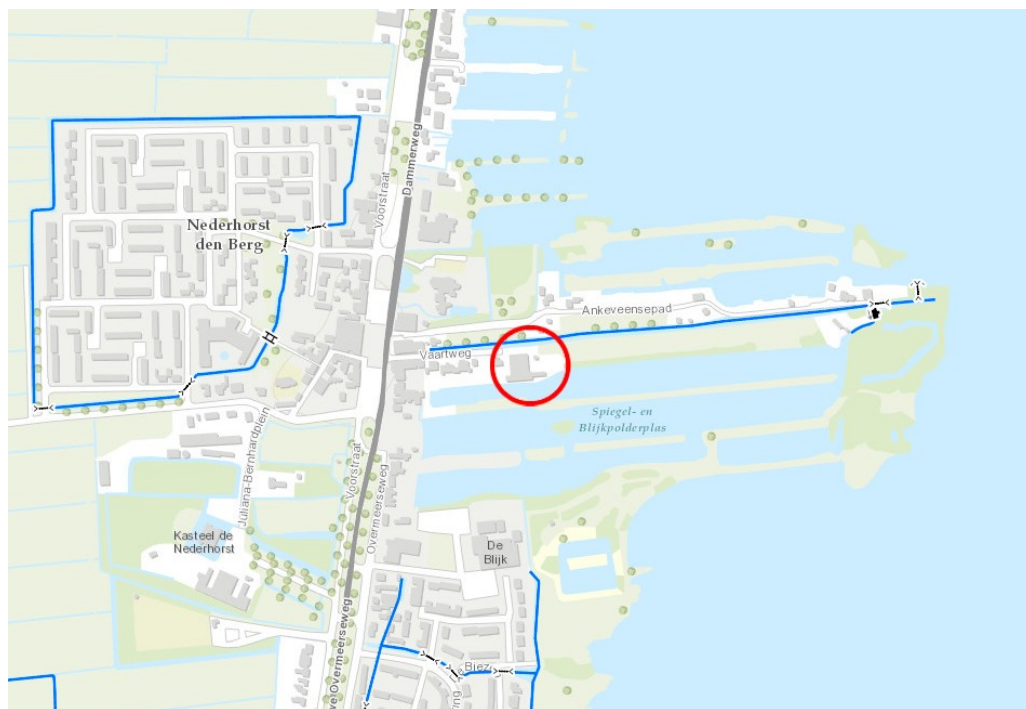
- Door het graven van open water (traditionele berging);
- Door alternatieve waterberging (of bergingsvoorzieningen):
 1. het bestemmen van laaggelegen land, overstroombaar land;
 2. het aanleggen van vegetatiedaken;
 3. het aanleggen van constructies die bestemd zijn voor de opvang van regenwater.

Deze beleidsregels gelden voor situaties met aanleg van verhard oppervlak van meer dan 1000 vierkante meter in stedelijk gebied of glastuinbouwgebied of meer dan 5000 vierkante meter in overig gebied.

Legger AGV

De legger beschrijft de locatie van wateren, dijken en kunstwerken met de daarbij behorende eisen, onderhoudsverplichtingen en verdeling van verantwoordelijkheden. Op de digitale legger (te raadplegen via www.agv.nl/regels/legger) is de Ankeveensevaart als watergang aangeduid. In de omgeving zijn geen waterkeringen/beschermingszones aangegeven.





Kaartbeeld online legger (plangebied rood omrand)

Handboek hemelwater

Het Handboek hemelwater gaat over het omgaan met hemelwater dat op verhard oppervlak valt (daken, wegen) en vervolgens afstroomt naar de riolering, de bodem of het oppervlaktewater.

Uitgangspunt is dat hemelwater zoveel mogelijk wordt afgevoerd naar het oppervlaktewater of in de bodem wordt geïnfiltreerd. Hemelwater wordt daarvoor schoon genoeg geacht; maar wanneer het ingezamelde hemelwater te verontreinigd is of verontreiniging van het water niet is te voorkomen dan moet het hemelwater ter plaatse worden gezuiverd. Bij nieuwe lozingen op een vuilwaterriool is het uitgangspunt dat deze alleen plaatsvinden als lozing op of in de bodem, in een openbaar hemelwaterstelsel of in het oppervlaktewater redelijkerwijs niet mogelijk is.

Duurzaam stedelijk waterbeheer in relatie tot ruimtelijke ontwikkelingen

Het is van belang de uitgangspunten van duurzaam stedelijk waterbeheer, zoals geformuleerd door Waterschap Amstel, Gooi en Vecht daar waar mogelijk toe te passen. Dit betreft onder andere het minimaliseren van wateroverlast met het oog op klimaatverandering en het optimaliseren van de afvalwaterketen. Waar mogelijk kan de afvalketen kosteneffectief worden verbeterd door het afkoppelen van verhard oppervlak, hiermee wordt voorkomen dat schoon hemelwater afgevoerd wordt naar de afvalwaterzuiveringsinstallatie. Voor nieuwbouw is dit verplicht.

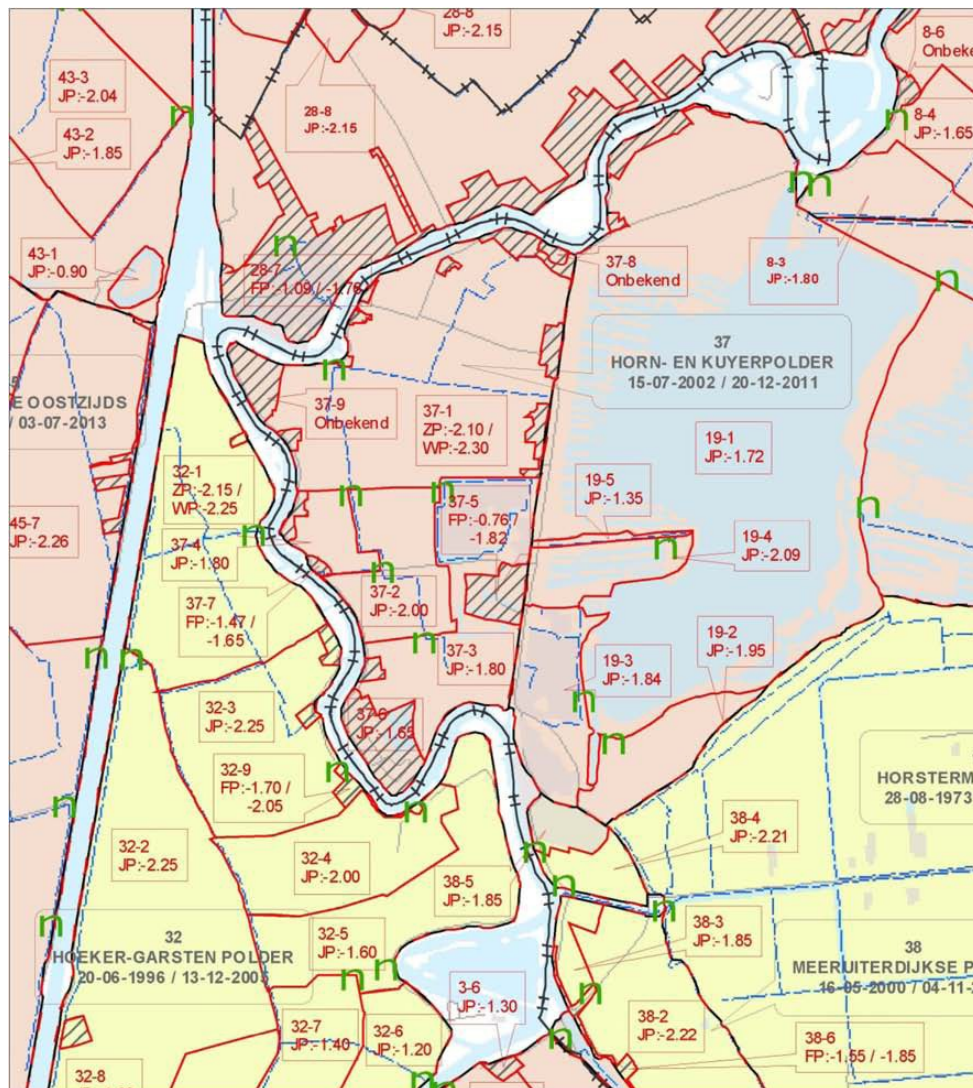
Het gebruik van uitlozende materialen beïnvloedt de kwaliteit van regen- en oppervlaktewater negatief en dient voorkomen te worden (gedurende zowel de bouw- en gebruiksfase alsmede de inrichting van de openbare ruimte). Emissies naar het oppervlaktewater van PAK (teer- en bitumeuze materialen, verduurzaamd hout), lood, zink en koper (via regenwaterafvoer) moeten worden tegengegaan.

5.1.2 Situatie plangebied

Huidige situatie water Nederhorst den Berg

Het plangebied ligt tussen de kern van Nederhorst den Berg en de Spiegel- en Blijkpolderplas, die onderdeel uitmaakt van het grotere Vechtplassengebied. De Spiegelplas is aangewezen als KRW-waterlichaam (type 'matig groot gebufferd meer').

Het onderhavige plangebied ligt in een peilgebied met een vast peil van 2.09 -NAP.



Peilgebieden (bron: bestemmingsplan Kern Nederhorst den Berg)

Volgens de Bodemkaart van Nederland ligt het plangebied in een gebied met grondwatertrap II. Grondwatertrap II duidt op een gemiddeld hoogste grondwaterstand die minder dan 0,4 m beneden het maaiveld ligt, terwijl de gemiddeld laagste grondwaterstand tussen 0,5 m en 0,8 m beneden het maaiveld ligt.

De bebouwing in de kern Nederhorst den Berg is aangesloten op een gemengd rioolstelsel, waarbij het

afvalwater wordt afgevoerd naar de rioolwaterzuivering.

5.1.3 Gevolgen van de beoogde ontwikkeling

Oppervlaktewater

Langs de randen van het plangebied is oppervlaktewater aanwezig. Dit blijft door de beoogde ontwikkeling ongemoeid.

Waterkering

In de omgeving van het plangebied zijn geen waterkeringen aanwezig.

Verandering verhard oppervlak

Het plangebied is 3416 m² groot. In de huidige situatie is het plangebied voor een groot deel verhard (bebouwing en bestrating). In de nieuwe situatie zullen een nieuwe weg met daarlangs woningen met tuinen aangelegd worden.



bestaande situatie, bebouwing en bestrating

In de huidige situatie bedraagt het verhard oppervlak:

Bebouwing:	1075	m ²
Verharding:	800	m ²
Totaal:	1875	m²



In de nieuwe situatie bedraagt het verhard oppervlak:

Bebouwing:	860 m2
Wegen en parkeerplaatsen openbaar gebied :	623 m2
Verharding in tuinen	320 m2
Totaal:	1803 m2

Bij de ontwikkeling van het plangebied zal het verhard oppervlak afnemen. Er bestaat dus geen verplichting tot de aanleg van watercompensatie.

Afvalwaterketen en riolering

Conform de Leidraad Riolering en het vigerend waterschapsbeleid is het voor nieuwbouw gewenst een gescheiden rioleringsstelsel aan te leggen zodat schoon hemelwater niet bij een rioolzuiveringsinstallatie terecht komt. Afvalwater wordt aangesloten op de bestaande gemeentelijke riolering. Voor hemelwater wordt de volgende voorkeursvolgorde aangehouden:

- Hemelwater vasthouden voor benutting;
- (In)filtratie van afstromend hemelwater;
- Afstromend hemelwater afvoeren naar oppervlaktewater;
- Afstromend hemelwater afvoeren naar AWZI.

Bij de verdere uitwerking van dit plan tot een bouwplan zal het afkoppelen van schoon hemelwater het uitgangspunt zijn.

Om verontreiniging van afstromend hemelwater, oppervlaktewater en grondwater te voorkomen zal duurzaam bouwen als uitgangspunt worden nagestreefd. Dit houdt concreet in het voorkomen van het gebruik van uitlogende materialen zoals lood, zink, koper, bitumineuze materialen en geïmpregneerd hout.

5.1.4 Conclusie

Het aspect waterhuishouding staat de beoogde ontwikkeling niet in de weg.

5.2 Ecologie

5.2.1 Algemeen

De natuurwetgeving kan worden onderverdeeld in soortbescherming en gebiedsbescherming.

De Wet natuurbescherming regelt de bescherming van Natura 2000 gebieden, soorten en houtopstanden.



Soortbescherming wordt gewaarborgd door de Wet natuurbescherming. Deze wet beschermt inheemse dier- en plantensoorten, waarbij onderscheid wordt gemaakt in verschillende beschermingscategorieën. Voor alle activiteiten met een mogelijk effect op beschermde dier- en plantensoorten is toetsing aan de Wet natuurbescherming noodzakelijk. De Wet natuurbescherming kent een algemene zorgplicht. Dat houdt in dat er niet willens en wetens schade mag worden toegebracht aan beschermde natuurwaarden. Mochten voor of tijdens de uitvoering beschermde soorten worden waargenomen, dan dienen maatregelen te worden getroffen.

Gebiedsbescherming wordt eveneens gewaarborgd door de Wet natuurbescherming.. Voor activiteiten met een mogelijk effect op deze gebieden is toetsing aan deze wet noodzakelijk.

In de Wro is de bescherming van gebieden, aangemerkt als Ecologische Hoofdstructuur (thans NNN), vastgelegd. Toetsing hieraan vindt primair plaats bij ruimtelijke procedures en andere vergunningaanvragen.

De Wet Natuurbescherming is per 1 januari 2017 in werking getreden en in de plaats gekomen van de Natuurbeschermingswet 1998, Flora- en faunawet en de Boswet. De wet voorziet hiermee in een gemoderniseerd wettelijk kader voor de bescherming van natuurgebieden, dier- en plantensoorten en houtopstanden. Een belangrijk deel van de in de wet opgenomen regels bestaat uit de omzetting van de internationale verplichtingen op het vlak van bescherming van de biologische diversiteit, in het bijzonder de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn.

In de Wet Natuurbescherming zijn regels opgenomen die de bescherming van natuurgebieden van Europees belang die behoren tot het Natura 2000-netwerk. Deze gebieden worden beschermd om de gunstige staat van instandhouding van vogelsoorten, habitattypen en andere planten- en diersoorten te behouden en waar nodig te herstellen. In de wet is hiervoor een vergunningensysteem opgenomen waarin voorafgaand aan een plan of project de mogelijk schadelijke handelingen worden getoetst.

5.2.2 Toetsing soortbescherming

In het kader van de bestemmingswijziging is ecologisch onderzoek uitgevoerd. De bevindingen zijn opgenomen in het rapport 'Quickscan Natuurwetgeving, Herontwikkeling Vaartweg 20-21 te Nederhorst den Berg' (LievenseCSO, 15 december 2016). Dit rapport is opgenomen als bijlage 1 bij de toelichting van dit bestemmingsplan. Vanwege de inwerkingtreding van de Wet natuurbescherming heeft een update plaatsgevonden. Ook deze update is opgenomen in bijlage 1.

In de Wet Natuurbescherming is de provincie primair bevoegd gezag geworden voor bescherming van soorten en natuurgebieden. Voor een aantal ontwikkelingen wordt hierop een uitzondering gemaakt en treedt het Ministerie van EZ op als bevoegd gezag.

Op basis van het uitgevoerde literatuuronderzoek, de overige verzamelde gegevens en de bevindingen tijdens het veldbezoek is in de quickscan en de planontwikkeling geconcludeerd dat voor een aantal soorten nader onderzoek nodig is, voor de overige flora- en fauna is geen verder onderzoek nodig.

Het nadere onderzoek is uitgevoerd door het bureau Econsultancy op 31 oktober 2017. Uit dit nadere onderzoek blijkt dat de thans aanwezige bebouwing op de onderzoekslocatie geen vaste rust- en verblijfplaats voor vleermuizen bevat. Daarnaast is het uit te sluiten dat de ringslang en platte schijfhoren voorkomen op de onderzoekslocatie. Doordat de nieuwbouw grotendeels plaatsvindt op voormalig bebouwd terrein en hierdoor een minimum aan groen wordt verwijderd, gaat er geen essentieel foeragegebied van vleermuizen verloren.



5.2.3 Toetsing gebiedsbescherming

Zoals hiervoor is gesteld, gaat de Wet natuurbescherming zowel over soortenbescherming als over gebiedsbescherming. Voor wat betreft gebiedsbescherming onderscheiden we twee zaken namelijk de directe invloed van de ontwikkelingen van het plangebied op het Natura 2000-gebied en de indirecte invloed ervan. In het laatste geval spreken we ook wel over de externe werking. Het gaat dan om ontwikkelingen buiten het Natura 2000 gebied die invloed hebben op de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000 gebied.

In het kader van de bestemmingswijziging is ecologisch onderzoek uitgevoerd. De bevindingen zijn opgenomen in het rapport 'Voortoets Natura 2000, Herontwikkeling Vaartweg 20-21 te Nederhorst den Berg' (LieveenseCSO, 15 december 2016). Tevens heeft een actualisatie plaatsgevonden vanwege de inwerkingtreding van de Wet natuurbescherming. Beide rapporten zijn opgenomen als bijlage 2 bij de toelichting van dit bestemmingsplan.

Directe invloed

In de Quickscans Natuurwetgeving (LieveenseCSO, 2016) en de in de actualisatie daarvan (2018) is geconcludeerd dat het plangebied voor een klein deel in het Natura 2000-gebied Oostelijke Vechtplassen is gesitueerd en dat een voortoets nodig is. In de voortoets staat de vraag centraal of er ten aanzien van de instandhoudingsdoelen van dit Natura 2000-gebied een kans op een significant negatief effect is.

In het rapport wordt geconcludeerd dat de beoogde planontwikkeling niet leidt tot areaalverlies of versnippering binnen het Natura 2000-gebied.

Indirecte invloed

De wet voorziet eveneens in het beschermen van het gebied tegen handelingen buiten het Natura 2000-gebied met een mogelijk negatief effect op de beschermde habitats en hieraan gekoppelde soorten. Dit is geregeld op basis van de zogenaamde externe werking. Door de afname van het aantal verkeersbewegingen en de transformatie van de bedrijfsfunctie naar woningbouw zal de stikstofbelasting van het Natura 2000 gebied afnemen. Dit is aangetoond door middel van een aerius-berekening, welke als bijlage bij deze toelichting is gevoegd. (volgens de nieuwste inzichten uit de aerius-calculator van 16 september 2019).

De gevoelige soorten kunnen ook tijdens de bouwfase verstoord worden door geluid als gevolg van eventuele heiwerkzaamheden. Indien de palen op een andere wijze worden geplaatst (bijvoorbeeld door te boren) is nauwelijks verstoring door geluid aan de orde. Om negatieve effecten te voorkomen dienen de heiwerkzaamheden buiten de kwetsbare perioden van deze soorten uitgevoerd te worden. De beperkte negatieve effecten op de bittervoorn, kleine modderkruiper en rivierdonderpad kunnen worden voorkomen door buiten de kwetsbare periode (voortplantingstijd) te heien.

Van de aanwezige soorten in de omgeving van het plangebied kunnen bittervoorn, kleine modderkruiper, rivierdonderpad, meervleermuis, ijsvogel en alle niet-broedvogels negatieve gevolgen ondervinden van verstoring door licht. Door de afname van het aantal verkeersbewegingen en de verandering van een bedrijfsterrein naar woningen zal ook de verstoring door licht verminderen. Hiernaast is in de Quickscan Natuurwetgeving (LieveenseCSO, 2016) alsmede in de actualisatie daarvan geadviseerd om met de verlichting (tijdens de bouwfase en na realisatie) in het plangebied rekening te houden met soorten die gevoelig zijn voor licht (waaronder vleermuizen). Uit het nadere onderzoek dat is uitgevoerd door bureau Econsultancy is gebleken dat in het plangebied geen vleermuizen voorkomen.



Van de mogelijk aanwezige soorten zijn alleen de bittervoorn, kleine modderkruiper, meervleermuis, aalscholver, tafeleend en mogelijk de rivieronderpad gevoelig voor optische verstoring. Bebouwing kan voor soorten van een open landschap als een barrière voor het zicht (op predatoren) werken (optische verstoring). Door het voornemen zal het plangebied bebouwd blijven, maar zal door de afname van het aantal verkeersbewegingen de optische verstoring verminderen. Voor de oeverzone geldt dat er bij de woningen geen steigers e.d. mogelijk gemaakt voor waterrecreatie. Negatieve effecten als gevolg van optische verstoring worden hierdoor uitgesloten.

5.2.4 Conclusie

Soortbescherming

Er is nader onderzoek uitgevoerd naar naar vleermuizen, ringslang en platte schijfhoren. Dit nader onderzoek is in maart-oktober 2017 uitgevoerd. Uit dit nadere onderzoek blijkt dat de thans aanwezige bebouwing op de onderzoekslocatie geen vaste rust- en verblijfsplaats voor vleermuizen bevat. Daarnaast is het uit te sluiten dat de ringslang en platte schijfhoren voorkomen op de onderzoekslocatie. Doordat de nieuwbouw grotendeels plaatsvindt op voormalig bebouwd terrein en hierdoor een minimum aan groen wordt verwijderd, gaat er geen essentieel foerageergebied van vleermuizen verloren.

Gebiedsbescherming

Voor de herontwikkeling van het plangebied aan de Vaartweg 20-21 te Nederhorst den Berg kunnen significante negatieve gevolgen voor de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied worden uitgesloten. Er is geen sprake van directe invloed. De planontwikkeling leidt niet tot areaalverlies of versnippering binnen het Natura 2000 gebied. Hoewel een klein deel van het plangebied (105 m²) binnen de begrenzing van het Natura 2000-gebied valt, is de conclusie dat het plan niet leidt tot areaalverlies. In de huidige situatie is dit terrein in gebruik als erf en weidegrasland. Vanwege dit gebruik is er op dit moment geen beschermd habitattypen aanwezig. Het areaal bevat vanwege de aanwezige verstoring geen leefgebied voor de aanwezige vogel- of habitatrictlijn- soorten. Negatieve effecten door dit geringe oppervlakteverlies kunnen dan ook worden uitgesloten. Er is ook geen sprake van indirecte invloed aangezien de stikstofbelasting vanwege de transformatie afneemt.

5.3 Bodem

5.3.1 Algemeen

In de Bouwverordening is wettelijk geregeld dat bouw pas kan plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Daarom moet bij iedere nieuwbouwactiviteit de bodemkwaliteit door middel van onderzoek in beeld worden gebracht. Het bodemonderzoek mag niet meer dan vijf jaar oud zijn en moet een vastgestelde informatie kwaliteit bieden. Indien aan die voorwaarden niet kan worden voldaan, dient aanvullend bodemonderzoek plaats te vinden. Wanneer uit het onderzoek blijkt dat de bodem niet geschikt is voor het beoogde doel, dient vóór aanvang van de bouwwerkzaamheden een bodemsanering te worden uitgevoerd om de bodem wel geschikt te maken.

5.3.2 Situatie plangebied

Op het perceel is een bodemonderzoek uitgevoerd (Eindsituatie bodemonderzoek, actualiserend bodemonderzoek en verkennend asbestonderzoek, Vaartweg 20-21 te Nederhorst den Berg, LieveenseCSO, 15 december 2016). Het bodemonderzoek is opgenomen als bijlage 3 bij de toelichting



van dit bestemmingsplan.

Het doel van het eindsituatie bodemonderzoek is het vaststellen van de eindsituatie met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem, ter plaatse van de (voormalige) bedrijfsactiviteiten. Het doel van het actualiserend bodemonderzoek is het actualiseren van de in eerder onderzoek aangetoonde verontreiniging met zware metalen in de grond op de locatie. Het doel van het verkennend asbestonderzoek is het verifiëren of de grond binnen het gebied dat in het vooronderzoek als asbestverdacht is aangemerkt, inderdaad asbestverdacht is.

Voorafgaand aan het bodemonderzoek is een vooronderzoek uitgevoerd. Hieruit is naar voren gekomen dat de locatie sinds circa 1900 bebouwd is geweest. Het huidige pand is in 1981 gebouwd. Sinds 1981 zijn wasserijen van verschillende eigenaren op de locatie gevestigd geweest. In 2016 zijn de bedrijfsactiviteiten beëindigd.

Uit het eindsituatie bodemonderzoek kan het volgende worden geconcludeerd:

- Ter plaatse van de voormalige bedrijfsactiviteiten wasserij, chemische wasmachine, wasplaats voor auto's en bovengrondse opslag olievaten zijn in grond en grondwater geen verhoogde gehalten aangetroffen, welke te relateren zijn aan de voormalige bedrijfsactiviteiten;
- Geconcludeerd wordt dat de bedrijfsactiviteiten op de locatie geen negatief effect hebben gehad op de kwaliteit van de bodem ter plaatse. De aangetoonde verontreiniging met zware metalen en asbest (zie hieronder) is niet gerelateerd aan de bedrijfsactiviteiten.

De belangrijkste bevindingen uit het actualiserend bodemonderzoek en verkennend asbestonderzoek zijn hieronder weergegeven:

- Tijdens het veldonderzoek is op een groot deel van de locatie, ook onder het pand, een ophooglaag/verhardingslaag aangetroffen bestaande uit puin, steen, metselpuin, glas, slakken en/of sintels. De ophooglaag/verhardingslaag is aanwezig tot maximaal 1,3 mmv en heeft een gemiddelde dikte van circa 1 meter. Hieronder zijn op veel plaatsen nog puin-bijmengingen in de bodem aangetroffen. Deze ophooglaag/verhardingslaag bestaat voor meer dan 50% uit bodemvreemd materiaal en wordt niet beschouwd als bodem. Daarnaast is ook in de bodem een bijmenging met puin e.d. aangetroffen;
- Inpandig is een betonvloer met een dikte variërend van 21 tot 50 cm aanwezig;
- In het grondwater zijn licht verhoogde concentraties barium, molybdeen en xylenen aangetroffen, welke worden beschouwd als natuurlijk verhoogde achtergrondconcentraties;
- In de grond zijn lichte tot sterke verontreinigingen met zware metalen aangetroffen. Plaatselijk (op het buitenterrein) zijn de stoffen koper en zink boven de interventiewaarden aanwezig;
- In de puinhoudende bovengrond ter plaatse van proefgat 15 een gewogen gehalte aan asbest van 352,77 mg/kg aangetroffen vanwege de aanwezigheid van asbesthoudend plaatmateriaal (hechtgebonden; 10-15% chrysotiel) in de grond (grove en fijne fractie). In de puin-/verhardingslagen ter plaatse van de proefgaten 07, 11, 12 en 14 is geen asbest aangetroffen;
- Op de locatie is sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging vanwege zware metalen in de grond en mogelijk ook vanwege asbest in grond. De omvang van de sterke verontreiniging met zware metalen in de grond wordt geschat op globaal 400 m³ (oppervlakte globaal 800 m²; gemiddelde dikte 0,5 m). Vanwege de heterogeniteit van de verontreiniging is dit een zeer globale (minimale) inschatting



Het betreft een historisch geval van bodemverontreiniging. De verontreiniging met zware metalen en asbest in grond is te relateren aan de bijmengingen in de bodem en de ophooglaag/verhardingslaag op het terrein;

- Bij het huidige en toekomstige gebruik zijn geen onaanvaardbare risico's aanwezig. De verontreiniging hoeft daarom niet met spoed gesaneerd te worden.

Op 2 november 2017 is een verkennend en aanvullend bodem- en asbestonderzoek voor een perceel aan de oostzijde van de Vaartweg 20-21 uitgevoerd.

Voor de ontwikkeling van de locatie dient een bodemsanering plaats te vinden, waarbij de verontreiniging met zware metalen in de grond en (zover nodig) de verontreiniging met asbest in grond wordt gesaneerd. De bodemsanering dient te worden uitgevoerd door een hiervoor erkend bedrijf, onder milieukundige begeleiding en op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd saneringsplan of op basis van een melding in het kader van het Besluit Uniforme Saneringen (BUS).

Voor de bodemsanering is een kostenraming opgesteld, deze is opgenomen als bijlage 4 bij de toelichting van dit bestemmingsplan. Voor drie saneringsvarianten is een globale kostenraming opgesteld:

- Multifunctionele variant, waarbij alle verontreinigingen in de grond worden verwijderd tot beneden de achtergrondwaarde. Ook bodemvreemde materialen zoals (verontreinigd) puin en beton worden verwijderd. De ontgraving wordt aangevuld met grond die voldoet aan de bodemfunctieklassen wonen;
- Leeflaagvariant, waarbij verontreinigde grond en bodemvreemde materialen worden ontgraven tot -1 m ten opzichte van de nieuw aan te houden peilhoogte. De ontgraving wordt aangevuld met grond die voldoet aan de bodemfunctieklassen wonen; Ophoogvariant, waarbij op het huidig maaiveld een leeflaag van 1 m wordt aangebracht die voldoet aan de bodemfunctieklassen wonen.

De saneringsvarianten voldoen aan de vereisten uit de Wet bodembescherming en de Woningwet. Voor saneringsvariant 3 dient nader uitgezocht te worden of ook voldaan wordt aan de vereisten die voortkomen uit andere wet- en regelgeving (verhoging toekomstig maaiveld).

In december 2018 is door APS Milieu B.V. een saneringsplan opgesteld. In paragraaf 3.2 van dit saneringsplan zijn de volgende randvoorwaarden opgenomen:

- Op de gehele locatie dient na verwijdering van de bestaande opstallen een nader bodemonderzoek asbest conform NEN 5707/5897 uitgevoerd te worden;
- De dorpelhoogte t.p.v. nr. 17 wordt als peilhoogte aangehouden. De dorpel van nr. 17 bevindt zich op 0,56 m-NAP;
- De exacte locatie en omvang van de te realiseren bebouwingen en verhardingen is nog onbekend, alsmede de locatie en aanlegdiepte van het leidingwerk;
- Tussen de leeflaag en de oorspronkelijke bodem dient een scheidingslaag aangebracht te worden in de vorm van een geotextiel;
- De sanering dient uitgevoerd te worden door een SIKB BRL 7000 gecertificeerde aannemer;
- De sanering dient te worden uitgevoerd onder milieukundige begeleiding conform SIKB BRL 6000;



- De verontreinigde grond die vrijkomt, dient gecontroleerd te worden afgevoerd naar een erkende verwerker;
- Toepassing van meer dan 50 m³ schone grond dient gemeld te worden bij het meldpunt bodemkwaliteit;
- Na afloop van de sanering dient een evaluatierapport te worden opgesteld en aan zowel opdrachtgever als bevoegd gezag te worden overhandigd.

Met de sanering zal circa 40 cm worden ontgraven. Over de gehele locatie zal een geotextiel worden aangebracht, waarna ter plaatse van de toekomstige tuinen een leeflaag van 1 meter zal worden aangebracht. Ter plaatse van de bouwvlakken wordt een zandlaag van 0,2 meter aangebracht. Ter plaatse van de bestrating wordt 0,2 meter puinkorrel en 0,1 meter zand aangebracht. Het leidingswerk zal later worden aangebracht in een cunet van schoon zand.

5.3.3 Conclusie

Voor de ontwikkeling van de locatie dient een bodemsanering plaats te vinden. Er is een kostenraming opgesteld, waarmee de haalbaarheid van het plan wordt aangetoond. De saneringskosten binnen de saneringsvarianten zijn niet zodanig hoog dat het plan niet uitvoerbaar is. Verder is reeds een saneringsplan opgesteld dat ter goedkeuring is ingediend bij het bevoegd gezag.

Het aspect bodem staat de ontwikkeling niet in de weg.

5.4 Cultuurhistorie en archeologie

5.4.1 Cultuurhistorie

Het plangebied valt binnen het bestaand stedelijk gebied. In paragraaf 4.2 is aangegeven op welke wijze de beoogde bebouwingsopzet aansluit op de stedenbouwkundige en landschappelijke karakteristiek van de omgeving. De bestaande wasserij is een relatief groot en gesloten volume met een eentonige buitenruimte. De beoogde invulling sluit juist aan op de specifieke kenmerken van de locatie: het langgerekte landschappelijke patroon van de legakkers en het gevarieerde bebouwingspatroon in een losse korrel langs de Vaartweg. Voor de beoogde beeldkwaliteit en de nieuwe woningbouw wordt verwezen naar hoofdstuk 4.

De ontwikkeling vindt plaats binnen bestaand stedelijk gebied (zie ook paragraaf 3.3 van deze toelichting in relatie tot het provinciaal beleid).

Bij de ontwikkeling zijn geen cultuurhistorische waarden in het geding.

5.4.2 Archeologie

Het huidige archeologiebeleid komt voort uit het Europese Verdrag van Malta dat in 1992 door Nederland is ondertekend om archeologische resten beter te beschermen. De uitgangspunten zijn in 2007 in de nationale wetgeving (de Monumentenwet) opgenomen. Sindsdien ligt de zorgtaak voor archeologie bij gemeenten.

In de raadsvergadering van 29 september 2011 is het archeologiebeleid voor de gemeente Wijdmeren vastgesteld. Door middel van regimes geeft het gemeentebestuur aan welk niveau van het archeologiebeleid in een bepaald gebied als redelijk kan worden beschouwd.



De regimes bestaan uit een oppervlaktegrens met een diepte-eis. De regimes zijn tot stand gekomen op basis van onderzoek naar archeologische waarden, de ontwikkelingsgeschiedenis van het gebied, de bodemopbouw en eventueel recente bodemverstoringen.

Indien een bouwplan kleiner is dan de voor het gebied aangegeven criteria, speelt archeologie geen rol bij het planproces. De term 'project' duidt op de oppervlakte van het bouwwerk of van de geroerde grond door werken waarvoor een omgevingsvergunning is vereist.

Voor de omgeving van het plangebied geldt in beginsel een onderzoeksplicht bij projecten groter dan 2.500m² en dieper dan 40 cm.

Nabij het plangebied heeft vroeger echter een poldermolen gestaan. Deze locatie is aangeduid op de archeologiekaart.



Uitsnede beleidskaart archeologie

(Links de verdwenen poldermolen, rechts de nog bestaande Stichts-Ankeveense molen)

In het vigerend bestemmingsplan is daarom rondom de verdwenen molen een aanduiding 'Waarde Archeologie-2' opgenomen. Het archeologisch waardevol gebied duidt op de verwachting van eventuele vondsten rond de verdwenen poldermolen (gebruiksvoorwerpen, sluisjes etc.). Voorafgaand aan ontwikkeling moet archeologisch onderzoek worden gedaan.

5.4.3 Situatie plangebied

Op het perceel is een archeologisch onderzoek uitgevoerd (Plangebied Vaartweg 20-21 in Nederhorst den Berg, gemeente Wijdmeren; archeologisch vooronderzoek: een bureau- en inventariserend veldonderzoek (verkennde fase), RAAP Archeologisch Adviesbureau B.V., 29 november 2016). Het onderzoek is opgenomen als bijlage 5 bij de toelichting van dit bestemmingsplan.

Het onderzoek is nodig in het kader van een bestemmingsplanwijziging, aangezien naar verwachting eventueel aanwezige archeologische resten bij toekomstige graafwerkzaamheden in het gebied zullen worden verstoord. Een archeologische onderbouwing met betrekking tot de eventuele aanwezigheid van archeologische waarden is derhalve verplicht conform het vigerend gemeentelijk beleid.

Zoals op basis van het bureauonderzoek werd verwacht is in de ondergrond van het plangebied dekzand aanwezig. Voor het dekzand geldt een hoge verwachting voor de aanwezigheid van archeologische

resten vanaf het Laat Paleolithicum tot de Bronstijd en deze verwachting wordt op basis van het veldonderzoek gehandhaafd.

Voor het plangebied gold een lage verwachting voor de aanwezigheid van archeologische resten uit de Bronstijd t/m de Nieuwe tijd in verband met de ligging in een zone met petgaten. Resten van de Stichts Ankeveense Watermolen worden voornamelijk aan de noordkant van de Ankeveense Vaart verwacht. In het plangebied is een opgebracht pakket aangetroffen, waarin 5 van de 9 boringen zijn gestuit op ondoordringbaar puin. Vanwege de aanwezigheid van glas en industrieel wit aardewerk wordt dit pakket als een recent opgebracht pakket aangemerkt. Uitzondering hierop vormt boring 7 waar geen recent opgebracht pakket is aangetroffen. De top van het Hollandveen is in deze boring op 0,5 m –Mv aangetroffen. Op basis van deze boring wordt verwacht dat in het overige deel van het plangebied de bodemopbouw tot in het Hollandveen is verstoord, waarbij eventueel aanwezige vindplaatsen zijn verdwenen. De lage verwachting voor de aanwezigheid van archeologische resten uit de Bronstijd t/m de Nieuwe tijd blijft dan ook gehandhaafd.

Op basis van de onderzoeksresultaten en de voorgenomen bodemingrepen kan worden geconcludeerd dat bij de realisatie van de plannen mogelijk archeologische resten zullen worden verstoord.

Voor het plangebied wordt aanbevolen om in het nieuwe bestemmingsplan een dubbelbestemming archeologie op te nemen. In het kader van de bestaande planvorming wordt een vervolgstap uit het proces van de Archeologische Monumentenzorg (AMZ) te nemen. Geadviseerd wordt om geen graafwerkzaamheden dieper dan 2,1 m -Mv (3,4 m –NAP) te verrichten. Indien dit niet mogelijk blijkt wordt geadviseerd om een archeologisch vervolgonderzoek in de vorm van een inventariserend veldonderzoek (IVO) karterende fase, bestaande uit een proefsleuvenonderzoek uit te laten voeren. Een proefsleuvenonderzoek (IVO-P) behoort conform de KNA plaats te vinden op basis van een goedgekeurd Programma van Eisen (PvE). Dit PvE dient voor aanvang van het onderzoek te worden opgesteld door een senior-archeoloog en ter goedkeuring worden voorgelegd aan de bevoegde overheid.

Indien het potentieel archeologisch niveau enkel door het aanbrengen van heipalen wordt verstoord is conform het beleid van de gemeente Wijdmeren een vervolgonderzoek niet noodzakelijk.

5.4.4 Conclusie

In het plangebied zijn geen cultuurhistorische waarden in het geding.

Op basis van het archeologisch onderzoek is verder archeologisch onderzoek voor het bestemmingsplan niet nodig. Pas bij graafwerkzaamheden dieper dan 2,1 m -Mv is vervolgonderzoek nodig. In het bestemmingsplan wordt een dubbelbestemming archeologie opgenomen.

Het aspect archeologie staat de beoogde ontwikkeling niet in de weg.

5.5 Milieuzonering

5.5.1 Algemeen

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het



leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering.

Milieuzonering betekent het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- Het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- Het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering

In de brochure *Bedrijven en milieuzonering* (VNG, 2009) wordt een handreiking gegeven voor het verantwoord inpassen van bedrijfsactiviteiten in de omgeving. De handreiking geeft informatie over een aantal ruimtelijk relevante milieuaspecten van een scala van bedrijfsactiviteiten.

In deze handreiking worden bedrijven ingedeeld in verschillende categorieën, al naar gelang de mate van hinder en inpasbaarheid. Ook maakt de handreiking onderscheid in verschillende gebiedstypen zoals een rustige woonwijk, rustig buitengebied en gemengd gebied. Aan de hand van de categorie-indeling kan bepaald worden of, en eventueel onder welke voorwaarden, een bedrijf inpasbaar is in de omgeving.

Het onderhavige plangebied is volgens de VNG-systematiek te typeren als een rustige woonwijk.

5.5.2 Situatie plangebied

In de nabijheid van het plangebied zijn alleen woningen en natuur aanwezig. De centrumfuncties langs de Dammerweg liggen op meer dan 100 meter afstand. Langs het Ankeveensepad is een opslag gevestigd. Deze ligt op circa 60 meter van het plangebied. Daarmee wordt ruim voldaan aan de richtafstanden.

Door het staken van de activiteiten van de wasserij en de transformatie tot woongebied zal het woon- en leefklimaat in de omgeving juist verbeteren.

5.5.3 Conclusie

Uit oogpunt van milieuzonering is ter plaatse van de woningen in het plangebied sprake van een goed woon- en leefklimaat. Het aspect milieuzonering staat de uitvoering van het plan niet in de weg.

5.6 Luchtkwaliteit

5.6.1 Algemeen

Tussen de luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening is een koppeling gelegd. Zo dienen ruimtelijke plannen te worden getoetst aan de in de Wet milieubeheer opgenomen richtwaarden en grenswaarden voor een aantal luchtvervuilende stoffen.

Wet milieubeheer



Voor luchtkwaliteit is de Wet luchtkwaliteit van toepassing. Deze Wet, onderdeel van de Wet milieubeheer, is onder meer verder uitgewerkt in het Besluit niet in betekenende mate (nibm) en de Regeling niet in betekenende mate (nibm). In het Besluit niet in betekenende mate is vastgelegd dat wanneer een ontwikkeling niet meer bijdraagt dan 3% aan de grenswaarde, deze niet hoeft getoetst te worden aan de wettelijke grenswaarden. Doorvertaald betekent dit, dat meer dan 1,2 microgram per m³ wordt aangemerkt als in betekenende mate. In de Regeling niet in betekenende mate is dit doorvertaald naar 1.500 woningen.

Wet ruimtelijke ordening

Ruimtelijke plannen die procedures doorlopen conform de Wet op de ruimtelijke ordeningen dienen te voldoen aan het beginsel van een goede ruimtelijke ordening. Een goede luchtkwaliteit is een van de belangen die afgewogen dient te worden. De luchtkwaliteit moet geschikt zijn voor de beoogde functie. Daarom is het wenselijk om inzicht te hebben in de luchtkwaliteitsituatie en te bepalen of de mate van blootstelling acceptabel is.

5.6.2 Situatie plangebied

Het project behelst maximaal 8 woningen en zal dus niet in betekenende mate bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit ter plekke.

In het bestemmingsplan 'Kern Nederhorst den Berg' is de luchtkwaliteit in de omgeving beschreven. De Dammerweg (N523) is een maatgevende weg die door het plangebied loopt. Met behulp van de saneringstool die bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit hoort, is de luchtkwaliteit bepaald ter plaatse van de Dammerweg. In 2011 bedraagt de jaargemiddelde concentratie PM10 hier 23,5 µg/m³. In datzelfde jaar bedraagt de concentratie NO2 hier 20,1 µg/m³. De jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide en fijn stof liggen ter hoogte van de weg onder de grenswaarden uit de Wlk. Door maatregelen van het Rijk en verbeterde technieken zullen de concentraties van luchtverontreinigende stoffen in de toekomst een stuk lager zijn.

De onderhavige locatie ligt op ruime afstand van de Dammerweg, de concentraties in het plangebied zullen dus gunstiger zijn dan de berekende concentraties ter plaatse van de Dammerweg.

Ter plaatse van het onderhavige plangebied zal er uit het oogpunt van luchtkwaliteit sprake van een goed woon- en leefklimaat.

5.6.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit staat de beoogde ontwikkeling niet in de weg.

5.7 Geluid

5.7.1 Wet geluidhinder

In de Wet geluidhinder zijn geluidhindernormen voor toelaatbare equivalente geluidsniveaus opgenomen. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in buitennormen (geluidsbelasting op de gevel) en binnennormen (binnenwaarde). De geluidhindernormen gelden voor woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen gelegen binnen de geluidszone van een weg. Een geluidszone is een aandachtsgebied



aan weerszijden van een weg waarbinnen de geluidhindernormen van de Wet geluidhinder van toepassing zijn.

5.7.2 Geluidszone wegverkeerslawaaï

De breedte van geluidszones langs wegen is afhankelijk van de aard van de weg en is vermeld in onderstaande tabel.

Aantal rijstroken	Geluidszones buitenstedelijk gebied	Geluidszones stedelijk gebied
Weg met één of twee rijstroken	250 meter	200 meter
Weg met drie of vier rijstroken	400 meter	350 meter
Weg met vijf of meer rijstroken	600 meter	-

Bron: artikel 74 Wet geluidhinder

Wanneer een nieuw (of gewijzigd) bestemmingsplan het mogelijk maakt geluidsgevoelige bebouwing in de geluidszone van een weg te realiseren, is een akoestisch onderzoek noodzakelijk. Bij de uitvoering van het akoestisch onderzoek wordt het 'Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2012' gehanteerd.

5.7.3 Geluidhindernormen wegverkeerslawaaï

De normstelling in de Wet geluidhinder bestaat uit een voorkeursgrenswaarde en een maximaal aan te vragen ontheffingswaarde. In de Wet geluidhinder worden grenswaarden gesteld voor de dosismaat Lden. Deze zijn opgenomen in tabel 3.2. De geluidsbelasting ten gevolge van de betreffende wegen wordt beschouwd aan de hand van de grenswaarden voor stedelijke weg.

Geluidsgevoelig gebouw	Voorkeursgrenswaarde [dB]	Maximaal toelaatbare geluidsbelasting [dB]		
		Buitenstedelijke weg	Stedelijke weg	Binnenwaarde
Woning, nieuwbouw	48	53	63	33
Onderwijsgebouwen, nieuwbouw	48	58	63	28

Op basis van artikel 110g Wet geluidhinder en artikel 3.4 van het 'Reken- en meetvoorschrift geluid 2012' mag er op de geluidsbelasting vanwege een weg, op de gevel van woningen of andere geluidsgevoelige bestemmingen, een aftrek worden toegepast in verband met het stiller worden van het verkeer in de toekomst.

5.7.4 Ontheffingsmogelijkheden

Indien de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden, kan binnen de systematiek van de Wet geluidhinder een hogere grenswaarde (ontheffing op de geluidsbelasting) worden verleend door de gemeente Wijdmeren. De gemeente Wijdmeren heeft geen geluidsbeleid, voor de ontheffing dienen daarom de ontheffingscriteria uit de Wet geluidhinder te worden toegepast.

Voorwaarde voor het verlenen van ontheffing van hogere grenswaarden is dat het toepassen van maatregelen gericht op het terugbrengen van de geluidsbelasting onvoldoende doeltreffend is, of

overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, landschappelijke of financiële aard een rol spelen. Het onderzoeken en toepassen van maatregelen gebeurt in de volgende volgorde:

- Bronmaatregelen, zoals het toepassen van geluidsdempers voor railverkeer, het reduceren van de hoeveelheid verkeer, het aanpassen van de rijsnelheid of het toepassen van geluidsreducerend wegdek;
- Overdrachtsmaatregelen, zoals geluidsschermen of -wallen;
- Ontvangermaatregelen, zoals het toepassen van gevelisolatie;
- Het aanvragen van ontheffing.

In situaties, waarbij de maximaal toelaatbare geluidsbelasting wordt overschreden, kan een dove gevel worden toegepast om woningbouw toch mogelijk te maken. Een dergelijke gevel heeft geen te openen delen in geluidsgevoelige ruimtes, waardoor toetsing aan de geluidsnormen niet is vereist. De binnenwaarde in de woning van 33 dB dient wel te worden gewaarborgd.

Prestatie-eisen ten aanzien van de minimale geluidswering van de buitengevel van woningen en andere gebouwen zijn beschreven in het Bouwbesluit. Bij het vaststellen van de minimale geluidswering dient de maximaal toelaatbare binnenwaarde gebaseerd op de Wet geluidhinder als uitgangspunt te worden gehanteerd. Bij de bepaling van de minimale geluidswering van de gevel wordt uitgegaan van de cumulatieve geluidsbelasting van wegen exclusief de correctie volgens artikel 110g Wgh.

5.7.5 Situatie plangebied

De Vaartweg is een doodlopende weg die aansluit op de Dammerweg in het centrum van Nederhorst den Berg. Het gedeelte van de Dammerweg dat is gelegen in het centrum van Nederhorst den Berg kent een 30km/u-regime en net ten zuiden van het centrum een 50 km/u-regime.

Het plangebied ligt binnen de geluidszone van de Dammerweg. In het kader van het naastgelegen plan 'Ankeveensepad zuidzijde te Nederhorst den Berg' is akoestisch onderzoek uitgevoerd (Weel geluidadvies, PLA 16.02, 19 februari 2016).

Hieruit blijkt dat de geluidsbelasting op de dichtstbijzijnde gevel bij de Dammerweg 43 db bedraagt.

De afstand van het onderhavige plangebied tot de Dammerweg is circa tweemaal zo groot. Daarom kan worden geconcludeerd dat de geluidsbelasting ten gevolge van het wegverkeer op de Dammerweg de voorkeursgrenswaarde niet zal overschrijden.

De onderhavige locatie ligt aan het einde van de Vaartweg. Het enige verkeer dat daar aan de orde is op de Vaartweg zijn de verkeersbewegingen van de bewoners en bezoekers van de Vaartweg zelf. De intensiteit is daar zodanig laag dat er geen wegverkeerslawaai te verwachten is.

5.7.6 Conclusie

De ontwikkeling van de woningen voldoet wat betreft het aspect akoestiek aan een goede ruimtelijke ordening.

5.8 Externe veiligheid

5.8.1 Algemeen



Externe veiligheid heeft betrekking op de gevaren die mensen lopen als gevolg van aanwezigheid in de directe omgeving van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken. Er kan onderscheid worden gemaakt tussen inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden bewaard en/of bewerkt, transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd en ondergrondse buisleidingen. De aan deze activiteiten verbonden risico's moeten tot een aanvaardbaar niveau beperkt blijven.

Wettelijk kader

Het wettelijk kader voor risicobedrijven is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI). Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen vormen de Wet vervoer gevaarlijke stoffen en de onderliggende regelgeving het beleidskader. Dit pakket van wet- en regelgeving zal worden geactualiseerd vanwege de introductie van het Basisnet voor vervoer van gevaarlijke stoffen. Dit beleid is nog niet van kracht. Het beleid voor ondergrondse buisleidingen is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Bij de beoordeling van de externe veiligheidssituatie zijn twee begrippen van belang:

Het plaatsgebonden risico (PR) richt zich als maat voor het risico vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen vooral op de basisveiligheid voor personen in de omgeving van die activiteiten. Aan het PR is een wettelijke grenswaarde verbonden die niet mag worden overschreden. Het PR wordt 'vertaald' als een risicocontour rondom een risicovolle activiteit, waarbinnen geen kwetsbare objecten (bijv. woningen) mogen liggen.

Het groepsrisico (GR) is een maat voor de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Rondom een risicobron wordt een invloedsgebied gedefinieerd, waarbinnen grenzen worden gesteld aan het maximaal aanvaardbare aantal personen, de z.g. oriënterende waarde (OW). Dit is een richtwaarde, waarvan het bevoegd gezag, mits afdoende gemotiveerd, kan afwijken. Deze verantwoordingsplicht geldt voor elke toename van het GR, ook als de OW niet wordt overschreden.

5.8.2 Situatie plangebied

Op de risicokaart van de provincie Noord-Holland worden, in samenwerking met gemeenten, het Rijk en andere partijen, de gegevens van risicovolle inrichtingen onder bevoegd gezag van de gemeenten en het Rijk opgenomen. Daarnaast worden op de kaart kwetsbare objecten aangegeven (zoals scholen en ziekenhuizen). Uit de risicokaart blijkt dat de locatie niet in de invloedsfeer ligt van risicobronnen.

5.8.3 Conclusie

In de omgeving zijn geen relevante risicobronnen aanwezig. De beoogde ontwikkeling zal niet leiden tot het ontstaan van een plaatsgebonden risico of een verhoging van het groepsrisico.

Het aspect externe veiligheid staat de beoogde ontwikkeling niet in de weg.

5.9 Kabels en leidingen

In het kader van het bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van kabels en leidingen die ruimtelijke relevantie hebben en/of van belang zijn in het kader van beheer,

externe veiligheid of gezondheidsrisico's.

Deze zijn in het plangebied niet aanwezig.

5.10 Molenbiotoop

Leidraad Landschap en Cultuurhistorie provincie Noord Holland

In de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie van de provincie Noord-Holland is beleid opgenomen ten aanzien van onder meer molens in het landschap. Daarbij is een hoofdstuk opgenomen over de omgeving waarmee een molen in verband staat, het gebied binnen de cirkel om de molen heen, de zogenaamde molenbiotoop. In het ruimtelijke ordeningsbeleid dienen gemeenten zoveel mogelijk rekening te houden met de molenbiotoop.

In verband met de windvang en het weren van storende visuele elementen dient **buiten bestaand bebouwd gebied** de vrije ruimte rond molens gehandhaafd te blijven. De "1:100 regel is hierbij uitgangspunt:

Binnen 100 meter rond de molen mag geen bebouwing of beplanting hoger dan de onderste punt van de verticale wiek worden opgericht.

Binnen een afstand van 100 tot 400 meter rond de molen moet wat betreft bebouwing en beplantingen het volgende geregeld worden: de hoogte mag niet meer bedragen dan 1/100 van de afstand tussen bouwwerk/beplanting en molen, gerekend van de onderste punt van de verticaal staande wiek.

Binnen bestaand bebouwd gebied streeft de provincie naar het zoveel mogelijk rekening houden met de uitgangspunten voor de molenbiotoop.

Vigerend bestemmingsplan

In het vigerende bestemmingsplan valt het gebied deels binnen de 'vrijwaringszone molenbiotoop'. Een molenbiotoop betreft een regeling die de windvang en het zicht op een windmolen moet waarborgen.

Het betreft hier de 'Molen van De Stichts-Ankeveensepolder' een grondzeiler die vroeger de achterliggende polder bemaalde. De windbemaling is tot in de jaren 1930 in bedrijf gebleven. De molen wordt nu gebruikt als woning.

De regeling in het vigerende bestemmingsplan luidt als volgt:

- a. Binnen een afstand van 100 m tot het middelpunt van de molen wordt geen bebouwing opgericht hoger dan de onderste punt van de verticaal staande wiek;
- b. Binnen een afstand van 100 tot 400 m tot het middelpunt van de molen wordt geen bebouwing opgericht met een hoogte die meer bedraagt dan 1/30 van de afstand van het bouwwerk tot het middelpunt van de molen, gerekend vanaf de onderste punt van de verticaal staande wiek;
- c. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde onder a, indien:
 1. de vrije windvang of het zicht op de molen al zijn beperkt vanwege aanwezige bebouwing en de windvang en het zicht op de molen niet verder worden beperkt vanwege de nieuw op te richten bebouwing;
 2. toepassing van de onder a bedoelde afstands- en/of hoogtematen de belangen in verband met de nieuw op te richten bebouwing onevenredig zouden schaden.



De afstand van de nieuwe bebouwing tot het middelpunt van de molen bedraagt circa 216 meter. De onderste punt van de verticaal staande wiek is circa 0,5 meter boven maaiveld.

Volgens de biotoopformule in de regels van het vigerende bestemmingsplan dient de maximale hoogte van nieuwe ontwikkelingen in het plangebied circa 7,70 meter bedragen. Het college van B&W kan hier bij de omgevingsvergunning niet van afwijken.

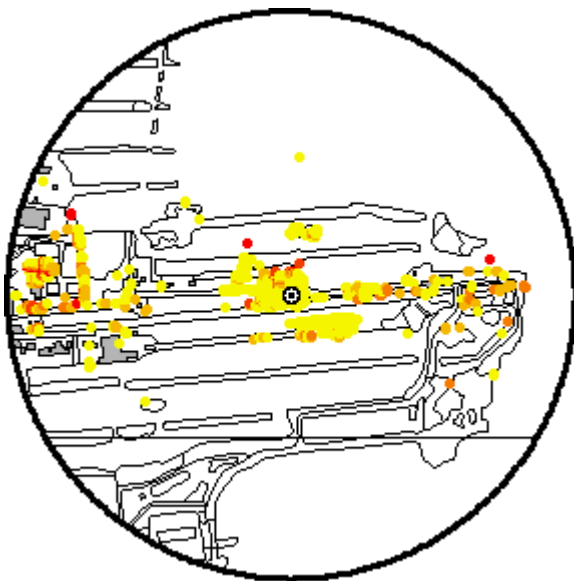
In het onderhavige bestemmingsplan wordt een goot- en nokhoogte opgenomen van respectievelijk 4 en 7.70 meter. Daarmee wordt voldaan aan de regels uit het vigerende bestemmingsplan.

Wordt de formule toegepast zoals die in de provinciale leidraad is opgenomen voor gebieden buiten bestaand bebouwd gebied, dan is een maximale hoogte mogelijk van 2,60 m. In dat geval kan het voorliggende bestemmingsplan niet worden gerealiseerd.

Gekozen is voor het opnemen van de molenbiotoop in het bestemmingsplan conform de regels in het vigerende bestemmingsplan. Met de vastlegging van de maximale nokhoogte op 7,70 m wordt voldaan aan deze regels.

In het biotooprapport zijn de bestaande hoogte-overschrijdingen geïnterpreteerd. De biotoopbeschrijving is opgenomen als bijlage 6. Hieruit blijkt dat er direct om de molen vele hoogtemetingen zijn die de biotoopnorm overschrijden. Hierdoor wordt de toe- en afstroom van de wind en het zicht op de molen belemmerd.

In de bestaande situatie is de hoogte van het bedrijfsgebouw 7,50 m. Dat is dus hoger dan de molenbiotoop-formule voor situaties buiten bestaand bebouwd gebied. Het gaat hier echter om een situatie in bestaand bebouwd gebied die in overeenstemming is met het vigerende bestemmingsplan.



Hoogtemetingen die de biotoopnorm overschrijden

In de biotoopbeschrijving van de molen is aangegeven dat de molenbiotoop, gezien de vele belemmeringen in de directe omgeving van de molen, zwaar onder druk staat. De beoogde bebouwing ligt in de westelijke sector van de molen. Dit is de sector waar al het grootste aantal belemmeringen

aanwezig is. De onderhavige ontwikkeling is een relatief kleine overschrijding op een relatief grote afstand. De beoogde ontwikkeling zal niets meer toe- of afdoen aan de kwaliteit van de molenbiotoop.

In het plangebied zijn momenteel een aantal hoge naaldbomen aanwezig. Deze zullen in het plan worden verwijderd. Hetgeen in het licht van de molenbiotoop een gunstig (compenserend) effect heeft.

De molenbiotoop staat de uitvoerbaarheid van het plan niet in de weg.

Hoofdstuk 6 Juridische vormgeving

6.1 Algemeen

Het bestemmingsplan 'Vaartweg 20-21' heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor de bebouwing en het gebruik van de gronden binnen het plangebied. Het bestemmingsplan is gericht op het mogelijk maken van woningen. Bij het opstellen van voorliggend bestemmingsplan is aansluiting gezocht op het vigerende bestemmingsplan ter plaatse 'Kern Nederhorst den Berg' en bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten.

Gestreefd is naar uniformering en standaardisering van bestemmingen en planregels. De Wet ruimtelijke ordening biedt mogelijkheden voor het opstellen van verschillende bestemmingsplanvormen, van zeer gedetailleerd tot zeer globaal. Voor iedere bestemming is een toegesneden bebouwingsregeling opgenomen. In het kader van de landelijke uniformering en standaardisering voldoet het plan aan de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012.

6.2 Opzet van de regels

Overeenkomstig de SVBP2012 zijn de regels van voorliggend bestemmingsplan onderverdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. In hoofdstuk 2 zijn de bestemmingsregels opgenomen. Hoofdstuk 3 en 4 bevatten de algemene regels respectievelijk de overgangs- en slotregels. Hierna wordt de inhoud van de regels per hoofdstuk kort toegelicht.

Hoofdstuk1 - Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen. In het eerste artikel zijn de begrippen opgenomen die van belang zijn voor de toepassing van het plan. Het tweede artikel betreft de wijze van meten, waarin wordt aangegeven hoe bij de toepassing van de bestemmingsregels wordt gemeten.

Hoofdstuk2 - Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk zijn regels gegeven voor de binnen het plangebied voorkomende bestemmingen, zoals die zijn aangegeven op de verbeelding. Per bestemming zijn in de bestemmingsomschrijving de toegelaten gebruiksvormen van de gronden aangegeven. Daarnaast is per bestemming bepaald welke vormen van bebouwing zijn toegestaan. In beginsel zijn hoofdgebouwen uitsluitend toegestaan binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken, waarbij dient te worden voldaan aan de voorgeschreven maatvoering (met name de maximale goot- en/of bouwhoogte). De verschillende bestemmingen bevatten, indien nodig, specifieke gebruiksregels. Per bestemming is daarnaast bepaald in welke



gevallen burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bestemmingsplan. In paragraaf 6.3 wordt nader ingegaan op de afzonderlijke bestemmingen.

Hoofdstuk3 - Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat de volgende algemene regels:

- De anti-dubbeltelbepaling;
- Algemene bouwregels;
- Algemene aanduidingsregels;
- Algemene afwijkingsregels;
- Algemene wijzigingsregels;
- Overige regels.

Hoofdstuk4 - Overgangs- en slotregels

Hoofdstuk 4 van de regels bevat twee artikelen. In het eerste artikel is het overgangsrecht opgenomen, zoals dat ingevolge het Besluit ruimtelijke ordening is voorgeschreven. Het tweede artikel bevat de slotregel. In de slotregel is aangegeven hoe de regels kunnen worden aangehaald.

6.3 Beschrijving per bestemming

6.3.1 Groen

Ter bescherming en behoud van het openbaar groen wordt het aanwezige groen bestemd als 'Groen'. Binnen de bestemming is het mogelijk om zaken als speelplaatsen, water, parkeerplaatsen en voet- en fietspaden te realiseren. Binnen de bestemming mag er niet worden gebouwd.

6.3.2 Verkeer -verblijfsgebied

De bestemming Verkeer - Verblijfsgebied is toegekend aan dat deel van het plangebied dat ingericht wordt en in gebruik genomen wordt voor ontsluitingswegen, parkeerplaatsen, het verzamelen van huisvuil, groen- en waterpartijen, nutsvoorzieningen, maar ook speelvoorzieningen en dergelijke.

6.3.3 Wonen

De bestemming Wonen is toegekend aan de gronden waar de hoofdgebouwen zich bevinden. Naast wonen is het toegestaan om, onder voorwaarden, beroepsmatige activiteiten uit te oefenen. Er zijn twee bouwvlakken aangegeven waarin het maximum aantal woningen is benoemd, waarbij het oppervlak van de woning maximaal 120 m² mag zijn. Daarbij geldt binnen het bouwvlak de maximale goot- of bouwhoogte, zoals deze op de verbeelding is ingetekend. De volgende woningtypen zijn toegestaan: vrijstaand, twee-onder-een-kap en geschakeld.

Binnen de regels van de bestemming zijn diverse bouwregels opgenomen voor het bouwen van een hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken. Ook voor overkappingen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn bouwregels opgenomen.

In de regels behorende bij deze bestemming is ook een voorwaardelijke verplichting opgenomen m.b.t.



sociale woningbouw.

6.3.4 Waarde - archeologie

De aanwezige archeologische waarden in het plangebied worden beschermd via de dubbelbestemming Waarde - Archeologie. Op grond van deze dubbelbestemming is het voor activiteiten waarbij gegraven wordt, zoals bouwen en een aantal specifiek genoemde werken en werkzaamheden noodzakelijk eerst een archeologisch onderzoek te laten uitvoeren. Indien is aangetoond dat de te verrichten activiteiten de archeologische waarden niet zullen schaden kan worden gebouwd.



Hoofdstuk 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Over het plan heeft de initiatiefnemer gecommuniceerd met belanghebbenden (o.a. omwonenden). Van dit overleg is een communicatieverslag opgesteld. De gemaakte opmerkingen zijn hierin weergegeven en aangegeven is wat hiermee is gedaan. Het overleg ex artikel 3.1.1 Bro heeft gelijktijdig met de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan plaatsgevonden. De vooroverlegreacties zijn samengevat en beantwoord in een commentaarnota welke als bijlage bij deze toelichting is gevoegd.



Hoofdstuk 8 Economische uitvoerbaarheid

Het betreft hier een particulier initiatief. De met deze ontwikkeling samenhangende kosten komen ten laste van de initiatiefnemer. Gezien de aard en omvang mag worden verwacht dat de ontwikkeling economisch uitvoerbaar is. Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten. Hierin is o.a. vastgelegd dat de infrastructuur niet aan de gemeente wordt overgedragen. Tevens is het aspect planschade geregeld. Deze komt voor rekening van de initiatiefnemer. Ook is vastgelegd dat in het plan twee sociale woningen worden gerealiseerd en de bouw van één sociale woning wordt afgekocht.



