

Bestemmingsplan

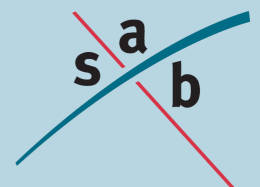
Verplaatsing agrarisch bedrijf Juliana-Bernhardplein/Eilandseweg, Nederhorst den Berg

Gemeente Wijdmeren

Datum: 11 januari 2017

Projectnummer: 150156

ID: NL.IMRO.1696.BP3900Jbplein2017-on00



INHOUD

TOELICHTING

1	Inleiding	3
1.1	Het plangebied	3
1.2	Geldend bestemmingsplan	5
1.3	Leeswijzer	6
2	Planbeschrijving	7
2.1	Historie Nederhorst den Berg	7
2.2	Het plan	8
2.3	Beeldkwaliteitsparagraaf Juliana-Bernhardplein	8
2.4	Beeldkwaliteitsparagraaf Eilandseweg	15
3	Toets aan beleid	21
3.1	Inleiding	21
3.2	Rijksbeleid	21
3.3	Provinciaal beleid	26
3.4	Gemeentelijk beleid	30
4	Toets aan milieu- en omgevingsaspecten	35
4.1	Milieuaspecten	35
4.2	Omgevingsaspecten	44
5	Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	52
5.1	Economische uitvoerbaarheid	52
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	52
6	Juridische planbeschrijving	53
6.1	Algemeen	53
6.2	Dit bestemmingsplan	54

Bijlagen

- Bijlage 1: Akoestisch onderzoek
- Bijlage 2: Verkennend bodemonderzoek Juliana Bernhardplein
- Bijlage 3: Verkennend bodemonderzoek Eilandseweg
- Bijlage 4: Quickscan flora en fauna
- Bijlage 5: Beschouwing aanleghoogte weg en bebouwing
- Bijlage 6: Archeologisch onderzoek Juliana Bernhardplein
- Bijlage 7: Archeologisch onderzoek Eilandseweg
- Bijlage 8: Toets Ladder voor duurzame verstedelijking
- Bijlage 9: Notitie vooroverleg en inspraak
- Bijlage 10: Publicatie ontwerpbestemmingsplan

1 Inleiding

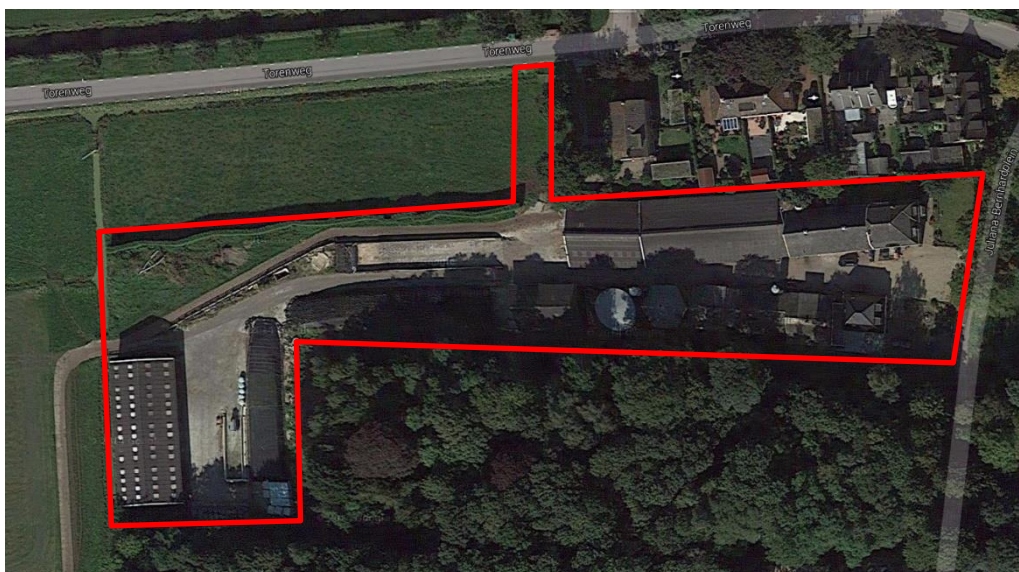
Het dorp Nederhorst den Berg ligt in de gemeente Wijdmeren en is bekend vanwege het kasteel Nederhorst dat midden in het dorp ligt. Tussen het kasteel en de kern Nederhorst den Berg in ligt het plangebied. In het plangebied is een agrarisch bedrijf gevestigd. Door de ligging tussen het dorp en het kasteel heeft het bedrijf geen mogelijkheden zijn activiteiten uit te breiden. Daarnaast is het bedrijf het laatste agrarische bedrijf dat direct tegen de bebouwing van het dorp aanligt. De Maatschap Verweij, eigenaar van het agrarisch bedrijf, heeft samen met de gemeente het plan ontwikkeld het bedrijf te verplaatsen naar een locatie buiten het dorp aan de Eilandseweg. De vrijkomende locatie aan het Juliana-Bernhardplein wordt benut voor woningbouw. Beoogd zijn 12 woningen in twee blokken van vier rijwoningen en vier vrijstaande woningen. Daarnaast worden de twee bestaande bedrijfswoningen bestemd als burgerwoningen. Om de bedrijfsverplaatsing en ontwikkeling van woningen mogelijk te maken, dient een bestemmingsplan op te worden gesteld voor beide locaties. Gezien de relatie van beide onderdelen van het voorgenomen plan is besloten dit in één bestemmingsplan te vatten. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een planologisch regime dat de voorgenomen ontwikkeling mogelijk maakt.

1.1 Het plangebied

Het plangebied bestaat uit twee delen. Het deel waar woningbouw is gepland, de locatie Juliana-Bernhardplein, en het deel waar het te verplaatsen agrarische bedrijf wordt gerealiseerd, de Eilandseweg. Op de onderstaande afbeelding is de ligging van beide delen ten opzichte van Nederhorst den Berg geprojecteerd.



Ligging deelgebieden ten opzichte van Nederhorst den Berg



Grens plangebied Juliana-Bernhardplein

Het plandeel Juliana-Bernhardplein ligt besloten tussen de bebouwing langs de Torenweg en de gronden die horen bij het kasteel Nederhorst. Aan de voorzijde grenst het perceel aan het Juliana-Bernhardplein, welke de noordelijke toegangsweg vormt tot het kasteel. Het perceel bevat aan de zijde van het Juliana-Bernhardplein de twee bedrijfswoningen en in langgerekte vorm daarachter verschillende stallen. Helemaal achter op het terrein, haaks op de Torenweg staat een nieuwere schuur. De schuren worden gesloopt; de woningen blijven behouden.

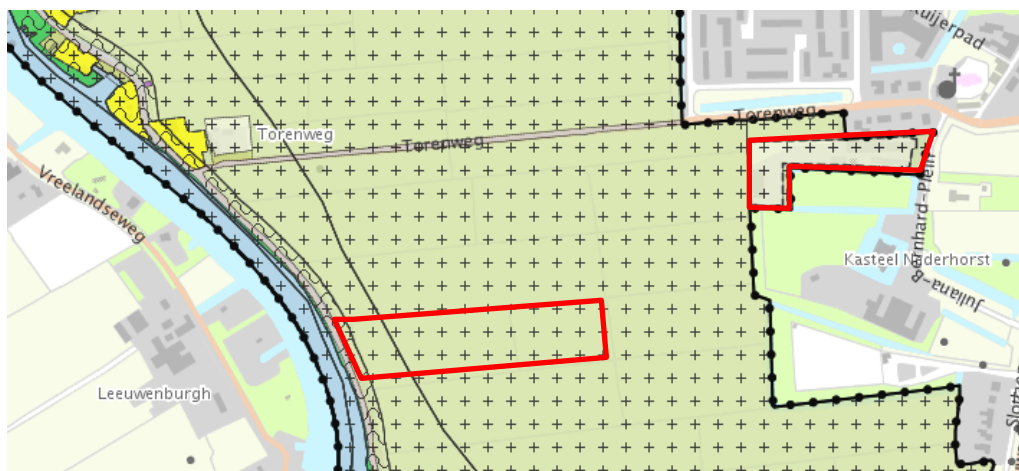


Grens plangebied Eilandseweg

Het plandeel Eilandseweg betreft een weiland aan de Vecht. De Eilandseweg ligt hier bovenop de Vechtdijk. Het perceel wordt omsloten door watergangen. De omliggende percelen betreffen tevens weilanden, hierdoor is er vanuit het omliggende gebied goed zicht op het perceel.

1.2 Geldend bestemmingsplan

Het ter plaatse geldende bestemmingsplan is het bestemmingsplan 'Buitengebied Nederhorst den Berg'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 18 september 2013 door de gemeenteraad van de gemeente Wijdmeren. Het plangebied heeft hierin twee bestemmingen namelijk 'Agrarisch' en 'Agrarisch met Waarden'. Op de navolgende afbeelding is te zien waar deze verschillende bestemmingen gelden.



Uitsnede bestemmingsplan Nederhorst den Berg, plandelen rood omkaderd

De systematiek van het bestemmingsplan 'Buitengebied Nederhorst den Berg' is als volgt opgebouwd. Alle agrarische bedrijven hebben de bestemming 'Agrarisch', alle overige agrarische gronden hebben de bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden'. Dit houdt in dat de agrarische bedrijven niet, zoals vaak gebruikelijk met een bouwvlak binnen dezelfde bestemming mogelijk zijn gemaakt, maar een aparte bestemming hebben gekregen met een eigen bijbehorende regeling. Naast de twee bestemmingen gelden 3 dubbelbestemmingen, te weten de bestemming 'Waarde - Archeologie 3', 'Waarde - Archeologie 4' en 'Waterstaat - Waterkering'.

Bestemming Agrarisch

Het agrarische bedrijf in de noord-west hoek van het plangebied heeft de bestemming 'Agrarisch'. De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- agrarische bedrijvigheid in de vorm van grondgebonden veehouderijen;
- uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - varkenshouderij': van het houden varkens;
- paardenbakken indien deze ten dienste staan van een hobbymatige activiteit, dan wel een niet-agrarische nevenactiviteit bij een volwaardig agrarisch bedrijf;
- bijbehorende bedrijfswoningen, tuinen en erven.

Bedrijfsgebouwen mogen een bouwhoogte van 10 meter en een goothoogte van 6 meter hebben. Er mag één bedrijfswoning worden gebouwd van maximaal 8 meter hoog. De bedrijfswoning inclusief aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag niet meer dan 190 m² bedragen.

Bestemming Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden

De voor 'Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- de uitoefening van een bestaand agrarisch bedrijf in de vorm van veehouderij, niet zijnde intensieve veehouderij;
- het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van de in dit gebied voorkomende landschappelijke en natuurlijke waarden, onder meer in de vorm van de voor het gebied kenmerkende openheid en de voor het veenweidelandschap kenmerkende flora en fauna;
- fiets- en wandelpaden;
- waterhuishoudkundige voorzieningen;
- extensieve dagrecreatie;
- uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'silo': bestaande sleufsilo's;
- een ontsluitingsweg uitsluitend ten behoeve van de aan- en afvoer van chalets en caravans, ter plaatse van de aanduiding 'verkeer';
- bijbehorende voorzieningen, zoals groen, water, nutsvoorzieningen en erftoegangswegen.

Gebouwen mogen niet worden gebouwd binnen deze bestemming.

Binnen beide bestemmingen die in het plangebied gelden zijn wijzigingsregels opgenomen. De bestemming 'Agrarisch' mag gewijzigd worden naar 'Wonen - 2', 'Tuin - 1' en 'Agrarisch met waarden - Natuur en landschapswaarden'. De bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur en landschapswaarden' mag gewijzigd worden naar 'Agrarisch'. Deze wijzigingsbevoegdheden zijn opgenomen om een bedrijfsverplaatsing als deze mogelijk te maken. Eén van de voorwaarden uit de wijzigingsbevoegdheid naar 'Wonen - 2' is echter dat er maximaal twee woningen mogen worden gerealiseerd. Het voorliggende plan maakt 12 woningen mogelijk. Daarnaast worden ook de bestemmingen 'Verkeer' en 'Groen' gebruikt, welke niet passen binnen de wijzigingsbevoegdheid. Omdat hiervan geen gebruik kan worden gemaakt is ervoor gekozen een geheel nieuw bestemmingsplan op te stellen voor beide locaties.

Strijdigheid voorgenomen plan:

Het voorgenomen plan wijkt af van het nu geldende bestemmingsplan. Er zal een nieuw agrarisch bedrijf worden gebouwd ter plaatse van de huidige bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden'. Dit is niet mogelijk binnen de geldende regeling. Daarnaast zal ter plaatse van het voormalige agrarische bedrijf een woonbuurt worden gerealiseerd met 12 woningen, een toegangsweg en worden beide bedrijfswoningen bestemd tot burgerwoning. Het realiseren van deze functies past niet in het vigerende bestemmingsplan.

1.3 Leeswijzer

Voorliggende toelichting op het bestemmingsplan is als volgt opgebouwd; na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 het plan beschreven. In hoofdstuk 3 wordt het plan getoetst aan ruimtelijk relevant beleid van de diverse overheden. In hoofdstuk 4 volgt een toets aan milieu- en omgevingsaspecten. Hoofdstuk 5 behandelt de financieel-economische en maatschappelijke haalbaarheid en hoofdstuk 6 de wijze van bestemmen.

2 Planbeschrijving

In dit hoofdstuk wordt, na een korte historische beschrijving van de Horn- en Kuijerpolder en Nederhorst den Berg, beschreven wat het plan inhoudt.

2.1 Historie Nederhorst den Berg

Het landschap in deze streek is in hoge mate beïnvloed en gevormd door de mens. De eerste bewoning concentreerde zich op het zand van de Berg en op de kleiboorden van de Vecht; van hieruit werd het veen in Spiegel en Blijk ontgonnen. Door het turfbaggeren ontstond daar het pet-gatenlandschap. Het veen werd uit trek- of petgaten gebaggerd en op de tussen de petgaten aanwezige legakkers te drogen gelegd. Het gevolg van deze methode was dat het land langzaam maar zeker plaats maakte voor plassen (petgaten) met daartussen gelegen legakkers (langgerekte smalle stukken land, waarop de turf te drogen werd gelegd). Voorschriften voor breedte van legakkers en petgaten mochten niet baten, veelal werden de legakkers te smal. Bij storm werden deze legakkers weggeslagen, waardoor grotere plassen ontstonden.

De Kuijerpolder vormt met de Hornpolder een eiland. Dit is ontstaan door het graven van de Rheede- of Reevaart. De vaart is gegraven om een bocht van de Vecht af te snijden en liep dwars door Nederhorst den Berg. De scheiding tussen de polders bestond uit een kade, de Kerkweg of Torenweg. In 1915 zijn beide polders samengevoegd, het gebied wordt bemaal door motorgemaal De Keijer.

De kern Nederhorst den Berg ligt in de Horn- en Kuijerpolder. De kern kent een vroeg middeleeuwse oorsprong. Duidelijk is dat de aanwezigheid van een kerkje sinds 1038 vestiging in de contreien heeft bevorderd. Met de stichting van het huis Nederhorst (mogelijk voor 1225) is er vermoedelijk meer omringende bebouwing ontstaan. Het dorp dankt het eerste deel van zijn naam aan het versterkte woonhuis dat later tot het kasteel 'De Nederhorst' omgebouwd zou worden.

De kerktoren en het oudste gedeelte van de Nederlands Hervormde Kerk - die in vroegere tijden gewijd was aan Willibrordus - stammen uit de 12e eeuw. De kerk staat op een zandheuvel die mogelijk een kunstmatig opgehoogde pleistocene stuwwal is. Het laatste deel van de plaatsnaam 'den Berg' verwijst naar deze zandheuvel, die in een ver verleden bescherming bood tegen het water en tegen vijanden, vergelijkbaar met bijvoorbeeld Muiderberg.

Een belangrijk element in de geschiedenis van Nederhorst den Berg is de rivier de Vecht. Lange tijd was dit de voornaamste verkeersweg voor het dorp. Hierlangs begaf men zich per schip naar Utrecht voor het doen van zaken. De Utrechter Godard van Reede, Heer van Nederhorst, liet tussen 1628 en 1631 voor de scheepvaart een vaart graven dwars door het dorp om een bocht in de Vecht af te snijden. Ook werd de afwatering van het gebied ten oosten van de vaart verbeterd. Deze Reevaart werd eind jaren zestig en eind jaren zeventig in twee fasen gedempt met zand uit de Spiegelpolder.

De ligging tussen Amsterdam, Utrecht en aan de Vecht, bracht het dorp een aantal voorzieningen die men destijds niet in een dergelijk kleine plaats zou verwachten. In het dorp woonden enkele vermogende heren die van functionarissen, zoals chirurgijn of een notaris gebruikmaakten. Nederhorst den Berg kende vroeger wasserijen die de was van de grote buitenplaatsen aan de Vecht verzorgden. Het Vechtwater was hier namelijk bekend om zijn helderheid.

Na de Tweede Wereldoorlog werd Nederhorst den Berg uitgebreid in westelijke richting. Hierbij ontstond met het woongebied Horn- en Kuijerpolder de eerste planmatige uitbreidingswijk van Nederhorst den Berg. Uiteindelijk zijn Overmeer en Nederhorst den Berg naar elkaar toegegroeid. Het woongebied Blijkpolder vormt de verbinding tussen de twee oorspronkelijke linten. De rest van de Horn- en Kuijerpolder blijft agrarisch gebied. Vooral langs de Vecht, aan de Eilandseweg, vindt men verschillende woningen en agrarische bedrijven. Ook ligt in de zuidelijke hoek een vakantiepark.

2.2 Het plan

Het onderhavige plan betreft twee afzonderlijke plandelen, namelijk het realiseren van een nieuw agrarisch bedrijf aan de Eilandseweg en het realiseren van 12 woningen aan het Juliana-Bernhardplein. Beide plandelen worden hierna toegelicht door middel van een beeldkwaliteitsparagraaf die ingaat op de ruimtelijke context, het stedenbouwkundig plan en de beeldkwaliteitsrichtlijnen.

2.3 Beeldkwaliteitsparagraaf Juliana-Bernhardplein

2.3.1 Inleiding

Deze paragraaf gaat in op het beoogde beeld van de bebouwing en de openbare ruimte van het nieuwe buurtje. Dat beoogde beeld hangt nauw samen met de stedenbouwkundige context van de directe omgeving en de stedenbouwkundige opzet van het plan. In deze beeldkwaliteitsparagraaf komen daarom eerst de context van de locatie en het stedenbouwkundig plan aan bod. Vervolgens staan de daaruit voortvloeiende richtlijnen voor de bebouwing centraal. Deze paragraaf eindigt met richtlijnen voor de openbare ruimte en de overgangen tussen openbare en privé ruimte.

2.3.2 Ruimtelijke context omgeving

De locatie ligt tegen de historische kern van Nederhorst den Berg. De planlocatie ligt zowel nabij kerk als kasteel en bevindt zich min of meer in de oksel van twee oude stedenbouwkundige structuren; de Torenweg en het Juliana-Bernhardplein. De Torenweg vormde de verbinding van de historische kern naar de Vecht en was tot in de tweede helft van de 20^e eeuw onbebouwd. Het Juliana-Bernhardplein was en is een landweggetje tussen de oude kern met de kerk en het Kasteel Nederhorst, ten zuiden daarvan.

De twee huidige bedrijfswoningen vormden oorspronkelijk, samen met het beeldbepalende witte pand naast de kerk, de enige bebouwing aan deze landweg. In de twintigste eeuw ontstond er meer bebouwing rond de locatie. Op het terrein zelf in de vorm van bedrijfsopstallen en aan de Torenweg in de vorm van woningen. De woningen

aan de Torenweg dateren uit de jaren zestig van de vorige eeuw en variëren in hoogte van 1 tot 2 lagen met kap. De meest westelijke woning is een twee-onder-één-kapwoning en heeft een afwijkende oriëntatie. De woning staat haaks op de Torenweg en kijkt uit over het open weidegebied aan de westzijde. De bedrijfswoningen aan het Juliana-Bernhardplein hebben een hoogte van één laag met kap. De bedrijfsopstallen hebben een lage goothoogte van circa 3 meter, met een zadeldak waarvan de nok op circa 6 meter ligt. In de directe omgeving van de locatie komen als kapvorm zadeldaken, schilddaken en mansardedaken voor.

Het Kasteel Nederhorst stamt uit de 13^e eeuw en is een Rijksmonument. Het heeft een monumentale slotlaan die uitkomt op de voormalige Reeveert. Het kasteel is omgeven door dichte bossen die tot aan de planlocatie reiken. Vanaf de Torenweg is er over het plangebied heen zicht op die bosrand rond het Kasteel. Ten westen van de planlocatie is er sprake van een open landschap met weiden die zich tot de Vecht uitstrekken.



Locatie en omgeving, circa 1890

2.3.3 Stedenbouwkundig plan

Het plan voorziet in de nieuwbouw van 12 woningen en de herbestemming van de voormalige bedrijfswoningen tot burgerwoningen.

Aan de oostzijde van het plandeel is een openbare erfruimte gesitueerd. De ruimte is grotendeels verhard en wordt aan de noordzijde begrensd door een groenstrook van 2 meter breed, evenwijdig aan de achtergrenzen van de bestaande woonkavels aan de Torenweg. Door deze groenstrook van boomgroepen en eventueel heesters te voorzien wordt een passende afscheiding tussen erf en bestaande woonkavels gecreëerd. Op het verharde erf is tegen de noordelijke groenstrook aan ruimte voor twaalf haakse parkeerplaatsen.

Aan de zuidzijde van het erf bevinden zich acht rijwoningen in twee blokjes van vier. De twee rijen staan in één lijn en relatief dicht met de kopgevels bij elkaar. Op deze manier wordt verwezen naar een langgerekt schuurvolume. Op de kop van het erf bevindt zich één vrijstaande woning. Deze woning staat in lijn met de aangrenzende rijwoningen en ligt in het zicht van de Torenweg en de entree tot het buurtje. De oostelijke zijde van het erf wordt begrensd door de achterzijde van twee kavels waarop de bedrijfswoningen gehandhaafd blijven als vrijstaande woningen. Ten noorden van deze kavels loopt de groenstrook van 2 meter breed door tot aan het Juliana-Bernhardplein.

Het oostelijke erf staat via een rechtstand in verbinding met een tweede bebouwingscluster aan de westzijde. Dit cluster bestaat uit drie vrijstaande woningen, min of meer op de locatie van de huidige schuur. De woningen zijn net als de rijwoningen met de kopse kanten dicht tegen elkaar aan geplaatst, zodat een verwijzing naar een schuurvolume kan worden gemaakt. De woningen hebben allemaal ruimte voor twee parkeerplaatsen op de kavel. Daarnaast is er ruimte voor drie langspaarkeervakken in de openbare ruimte. De meest zuidelijk kavel loopt door tot aan de watergang, waardoor de woning hier een ruime voortuin krijgt. De achterzijde van de drie woonkavels grenst aan een bestaande watergang en het open landschap. De achtertuinen worden van het open gebied afgeschermd door boomgroepen rond de watergang.

Tussen beide bebouwingsclusters in is voorzien in een groene weide. Deze weide blijft open zodat er vanaf de Torenweg af, zicht blijft op de bosrand rond Kasteel Nederhorst. De rand van deze open weide wordt voorzien van lage, bloeiende beplanting.

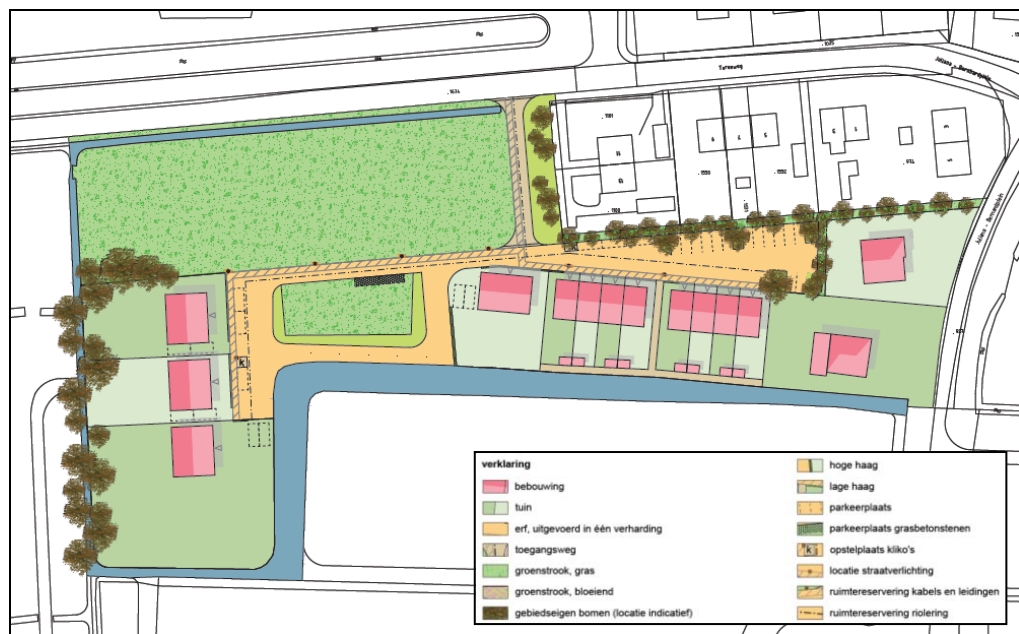
Het nieuwe buurtje wordt ontsloten door één aansluiting op de Torenweg, die voor de bestaande twee-onder-één-kap woning ligt. Vanaf die aansluiting is zowel het oostelijke erf als het westelijke bebouwingscluster te bereiken. Het oostelijke erf is doodlopend maar heeft voldoende keerruimte. Aan de westzijde kan het verkeer via een lus om de open weide heen en terug richting Torenweg rijden. Ook vuilophaaldiensten, nooddiensten, bezorgdiensten en verhuishuizen kunnen via deze lus weer terug richting de Torenweg rijden. De ontsluitingsweg ligt op enige afstand van de bestaande woningen Torenweg 11 en 13, met hiertussen een groenvoorziening.

Uitgaand van de gemeentelijke parkeernormen, ligt het nieuwe woongebiedje buiten de kern. Dit betekent dat een zwaardere parkeernorm van toepassing is als voor woningen binnen de bebouwde kom. Voor eengezinshuizen (vrijstaand) geldt een norm van 2,6 parkeerplaats en per woning (pp/w) voor tussen- en hoekwoningen 2,4 pp/w. Dit leidt tot de volgende parkeernorm:

Onderdeel	Aantal	Norm	P-plaatsen
Vrijstaande woningen	4	2,6	10,4
Rijwoningen	8	2,4	19,2
Totaal			29,6

Uit voorgaande blijkt dat er in totaal 30 parkeerplaatsen moeten worden aangelegd.

Hierin wordt binnen het inrichtingsplan voorzien. In het plan worden allereerst 22 openbare parkeerplaatsen voorzien. Hiernaast worden 8 parkeerplaatsen op de kavels voorzien.



Stedenbouwkundig plan

2.3.4 Beeldkwaliteitsrichtlijnen

Algemeen streefbeeld

Het streven is om aan te sluiten op het kleinschalige bebouwingsbeeld in de directe omgeving en te verwijzen naar het landelijke, agrarische karakter van de locatie in de vorm van een boerenerf. Naast de stedenbouwkundige opzet die hier al uiting aan geeft, wordt dit ook bereikt door beeldkwaliteitseisen aan het bebouwingsbeeld, de openbare ruimte en de erfafscheidingen. Deze paragraaf behandelt deze beeldkwaliteitseisen, die deels zijn gebaseerd op de uitgangspunten die er in de structuurvisie worden aangedragen. De bedrijfswoningen blijven gehandhaafd op hun huidige locatie en behouden hun huidige karakter en vormgeving. Voor de nieuw te bouwen woningen gelden de volgende beeldkwaliteitsrichtlijnen.

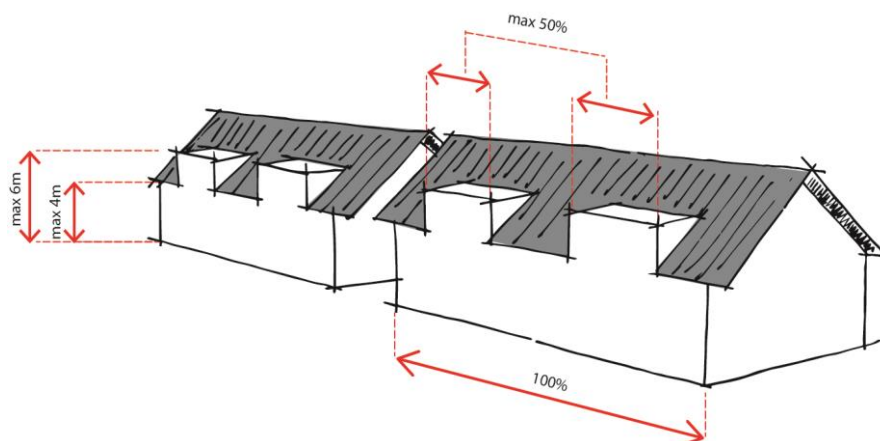
Structuur, positionering & oriëntatie

- Ter verwijzing naar het agrarische karakter is de bebouwing aan het oostelijke erf zodanig gesitueerd dat deze het beeld van één eenvoudig (schuur) volume benadert. Om die reden:
 - staan de woningen in één rooilijn, op 2 meter uit de voorste erfgrans;
 - is er sprake van één nokrichting, evenwijdig aan de voorste erfgrans;
 - liggen de nokken van de rijwoningen en de daar aan grenzende vrijstaande woning in elkaars verlengde;
 - is er sprake van maximaal twee blokken met rijwoningen;
 - staan de kopgevels van de bebouwing aan het oostelijke erf op maximaal 6 meter uit elkaar.
- Kopgevels van rijwoningen staan op minimaal 1 meter uit de zijdelingse erfgrans.

- Ook in het westelijke bebouwingscluster wordt verwezen naar een eenvoudig, langgerekt (schuur)volume. Om deze reden:
 - staan de drie vrijstaande woningen in één rooilijn op minimaal 5 meter uit de voorste erfgrens;
 - is er sprake van één nokrichting, evenwijdig aan de voorste erfgrens;
 - staan de aan elkaar grenzende kopgevels op maximaal 4 meter van elkaar. Er is zodoende namelijk 3 meter ruimte voor parkeerplaatsen ten zuiden van de woning en 1 meter zijtuin ten noorden van de daaraan grenzende woning.
- De noordelijkste van de drie vrijstaande woningen staat op minimaal 4 meter uit de noordelijke erfgrens. Bij deze woning vindt het parkeren aan de zuidzijde plaats, zodat de kopgevel maximaal georiënteerd kan zijn op de weide aan de noordzijde.
- Er zijn twee kopgevels die aan een open of openbare ruimte grenzen, namelijk de westgevel van de vrijstaande woning naast de rijwoningen en de noordgevel van de noordelijkste van de drie vrijstaande woningen. Deze woningen hebben dan ook een dubbele oriëntatie. Dit betekent dat de kopgevels zijn voorzien van voldoende gevelopeningen met daarachter een representatief woonprogramma. Blinde kopgevels zijn hier dus niet toegestaan.

Massa en vorm

- De bouwmassa verwijst naar het agrarische karakter en de daarvoor kenmerkende eenvoudige, langgerekte (schuur)volumes. De navolgende richtlijnen voor massa en vorm zijn hierop gebaseerd.
- De maximale goothoogte bedraagt 6 meter en de maximale bouwhoogte bedraagt 10 meter.
- Er is sprake van eenvoudige, langgerekte hoofdvolumes.
- De volumes in het oostelijke erf hebben onderling dezelfde bouwhoogte en de drie volumes in het westelijke bebouwingscluster hebben onderling dezelfde bouwhoogte
- De maximale dakhelling bedraagt 50 graden.
- Er bevinden zich maximaal 4 aaneengesloten woningen in een rij.
- Alle woningen zijn voorzien van een forse kap. De kapvorm is een zadeldak of schilddak.
- Gootdoorbrekingen door middel van doorgemetselde gevels of uitsparingen uit de kap bedragen maximaal 50% van de gevelbreedte en zijn maximaal 6 meter hoog (zie afbeelding).

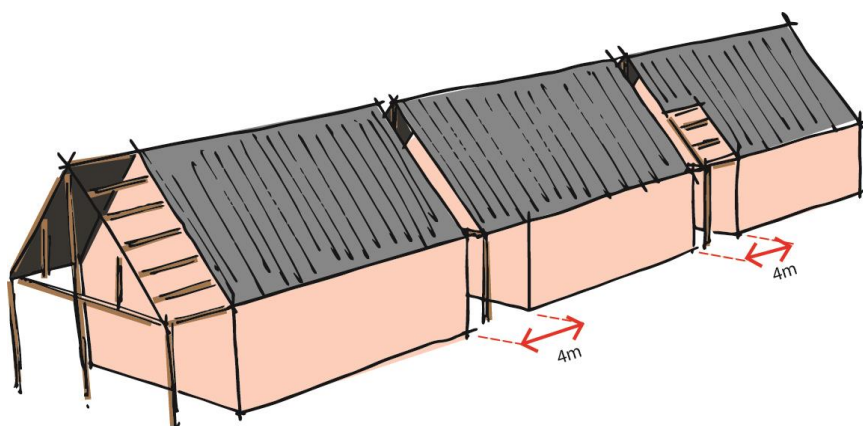


Schema toegestane gootdoorbrekingen

- Bij rijwoningen zijn er maximaal 2 gootdoorbrekingen per rij toegestaan. Deze liggen nooit op de hoek van het bouwblok.
- Dakkappen aan de voorzijde zijn alleen toegestaan als er geen doorgemetselde gevel is toegepast. Dakkappen aan de voorzijde zijn ondergeschikt aan het dakvlak, staan op minimaal 1 meter uit goot en zijn maximaal 1,5m hoog. Bij rijwoning zijn dakkapellen maximaal 3 meter breed, bij vrijstaande woningen maximaal 50% gevelbreedte.
- Aan- en bijgebouwen zijn maximaal één bouwlaag hoog en staan op minimaal 1 meter uit de voorgevelrooilijn. Bij de twee vrijstaande woningen waarvan de kopgevel aan de open of openbare ruimte grenst staan de aan- en bijgebouwen ook achter de rooilijn van de kopgevel.

Vormgeving

- Ook in vormgeving vindt een verwijzing naar het agrarische karakter en de traditionele, langgerekte schuurvolumes plaats. De navolgende richtlijnen voor massa en vorm zijn hierop gebaseerd.
- Daar waar de volumes aan elkaar grenzen is sprake van een forse overstek.
- De dakvlakken naderen elkaar hierdoor dichters dan de gevels, waardoor het beeld van een eenduidig langgerekt volume het beste wordt benaderd (afbeelding). Bij de vrijstaande woningen kan de overstek bijvoorbeeld worden gebruikt als carport.



Door toepassing van overstekken, eventueel in combinatie met spanten benaderen de drie volumes het beeld van één langgerekt schuurvolume

- De kopgevels die aan de open of openbare ruimte grenzen verdienen bijzondere aandacht. Een standaard gevel dient hier te worden voorkomen. Door middel van materialisatie, transparantie, overstekken, een houten framework en/of andere gevelelementen krijgen deze gevels een bijzondere en hoogwaardige vormgeving (zie navolgende foto's).



- Er worden middelen ingezet om een horizontale belijning te bereiken en zo een lagere gevelhoogte te suggereren. Dit kan bijvoorbeeld door materialisatie, het omvouwen van de kap, het toepassen van een forse overstek of het creëren van een uitsparing in het dakvlak in combinatie met spanten (afbeelding).
- De vormgeving is ingetogen en eigentijds, historiserend bouwen is niet het streven.
- Het kleur- en materiaalgebruik is rustig en ingetogen. Als hoofdmateriaal wordt gebruik gemaakt van de natuurlijke materialen hout en/of baksteen. Van de voorgevels van de rijwoningen en de kopgevels die aan de open of openbare ruimte grenzen, is minimaal 1/3 van het aaneengesloten geveloppervlak in hout uitgevoerd.
- Houten geveldelen zijn uitgevoerd in donker, matte of materiaaleigen kleuren.
- Geveldelen van baksteen zijn uitgevoerd in materiaaleigen, roodbruine kleuren.
- Dakvlakken zijn uitgevoerd in riet of antracietkleurige, keramische, matte pannen.

Erfafscheidingen en openbare ruimte

- Aan de voorzijde bestaat de erfgrans uit een lage, gebiedseigen haag.
- De westelijke en noordelijke erfgrans van het cluster met drie vrijstaande woningen worden afgeschermd van het open gebied door middel van boomgroepen met heesters, allemaal gebiedseigen soorten. Aan de noordzijde loopt de afscherming door tot de achtergevelrooilijn, zodat de kopgevel zichtbaar is en georiënteerd op de Torenweg en de noordelijk weide.
- De erfgrans aan de openbare zijkant van de vrijstaande woning naast de rijwoningen mag uitgevoerd worden als hoge, gebiedseigen haag. Deze haag mag doorlopen tot de achtergevelrooilijn, zodat de kopgevel zichtbaar is en georiënteerd op de westelijke open weide.

- De groenstrook aan de noordzijde van het oostelijke erf is minimaal 2 meter breed en wordt ingericht met gebiedseigen boomgroepen en heesters die de bestaande achterkanten afschermen van het openbare erf.
- De oostzijde van het openbare erf wordt eveneens voorzien van gebiedseigen boomgroepen en heesters die de achterkanten van de bedrijfswoningen afschermen van het openbare erf.
- De haakse parkeerplaatsen worden minimaal 1x onderbroken door een boom en ook op de koppen van de parkeerhavens is een boom gesitueerd.
- De nieuw aan te leggen open weide tussen beide bebouwingsclusters in wordt aan de rand omzoomd door een zone van bloeiende planten.
- De verharding wordt uitgevoerd in één materiaal, bij voorkeur gebakken. Daarbij is er een kleurnuance tussen de aansluiting op de Torenweg en de overige verharding.
- De verharding wordt in één niveau uitgevoerd, er worden dus geen trottoirs toegepast. Onderscheid tussen loopstrook, rijbaan, parkeervak en klike-opstelplaats vindt plaats door middel van een afwijkend straatverband of een lichte kleurnuance.

2.4 Beeldkwaliteitsparagraaf Eilandseweg

2.4.1 Inleiding

Deze paragraaf gaat in op het beoogde beeld van de bebouwing en de overgang tussen het nieuwe bedrijfsperceel en het aangrenzende landschap. Dat beoogde beeld hangt nauw samen met de uitgangspunten die ten grondslag liggen aan het inrichtingsplan. Ten eerste volgen er uitgangspunten uit de aanbevelingen die de structuurvisie doet voor een nieuw erf aan de Vecht op deze locatie. Ten tweede is het plan voorgelegd aan de Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling (ARO). Hieruit zijn aanbevelingen gekomen die eveneens als uitgangspunt zijn gebruikt. In de navolgende paragraaf wordt allereerst ingegaan op deze uitgangspunten, voor in paragraaf 2.4.3 het inrichtingsplan wordt beschreven.

2.4.2 Uitgangspunten

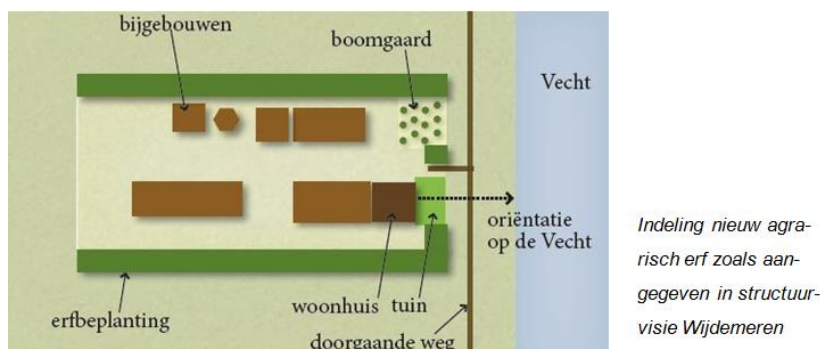
Structuurvisie

Ruimtelijke context omgeving

De locatie ligt in het buitengebied aan de oostelijke dijk langs de Vecht, de Eilandseweg. Tussen de dorpen in wordt het beeld langs deze dijk bepaald door verspreid gelegen agrarische erven aan de dijk. De oorspronkelijke erven hadden een eenduidige opbouw en indeling. De kenmerken daarvan zijn beschreven in de structuurvisie en komen samengevat neer op:

- Langgerekte percelen met de korte zijde naar de Vecht en de lange zijden haaks of licht overhoeks daarop;
- Een woonhuis met oriëntatie op de Vecht en een nok haaks of licht overhoeks op de Vecht;
- Een tuin tussen de dijk en het woonhuis. De tuinen zijn open zodat het woonhuis zichtbaar is vanaf de weg;
- Een concentratie van bedrijfsbebouwing achter het woonhuis;

- Een entree tot het bedrijfsperceel die haaks op de dijk is aangetakt en zich direct naast het woonhuis bevindt;
- Een boomgaard aan de voorzijde van het perceel aan de andere zijde van de entree dan het woonhuis;



- Een tweede concentratie van bedrijfsbebouwing achter deze boomgaard en achter de achtergevelrooilijn van het woonhuis;
- Erfplanting langs de lange zijden van het perceel, grenzend aan het open landschap;
- Het woonhuis en de bedrijfsbebouwing zijn opgetrokken uit roodbruine baksteen;
- Daken voorzien van gebakken, donkere dakpannen.

ARO

In haar 48e vergadering van 5 juli 2016 heeft het ARO een eerdere versie van het inrichtingsplan besproken. De ARO heeft de volgende specifieke opmerkingen gegeven:

- Er wordt gevraagd om bij de inrichting en naamgeving van de boerderij meer rekenschap te geven van de historische relatie met Nederhorst den Berg en de ontstaansgeschiedenis van dit dorp en het omliggende landschap, waarbij ook de openheid van de polder in de afgesneden bocht van de Vecht een rol speelt.
- De ARO is van mening dat op de gekozen locatie het vanwege de geschiedenis beter om de voorzijde van het terrein wat betreft inrichting niet op de Vecht te oriënteren, maar het verkavelingspatroon leidend te laten zijn voor de begrenzing en inrichting.

Voorts acht de ARO het aan te bevelen het complete erf als 'eiland' los van de Vechtdijk in het landschap te projecteren, waarbij er een tussenruimte ontstaat tot de Vechtdijk.

- Daarnaast doet de ARO een aantal voorstellen om het erf aan de voorzijde en aan de randen beter en nauwkeuriger in te richten en hierbij een duidelijker scheiding aan te brengen tussen het voor- en achtererf. Hierbij zou de reeds ingetekende beplantingssingel bijvoorbeeld doorgetrokken kunnen worden aan de achterzijde van de woning. De voorkeur gaat uit naar erfplanting binnen de grenzen van het perceel, maar als dat aan de noordzijde niet mogelijk is, is het beter om de singelbeplanting achter de grote stal ook aan de overzijde van de sloot te projecteren. Hiermee wint de begrenzing van het erf aan helderheid.

De opmerkingen van de ARO zijn verwerkt in het inrichtingsplan dat in paragraaf 2.4.3 wordt besproken.

2.4.3 Stedenbouwkundig plan

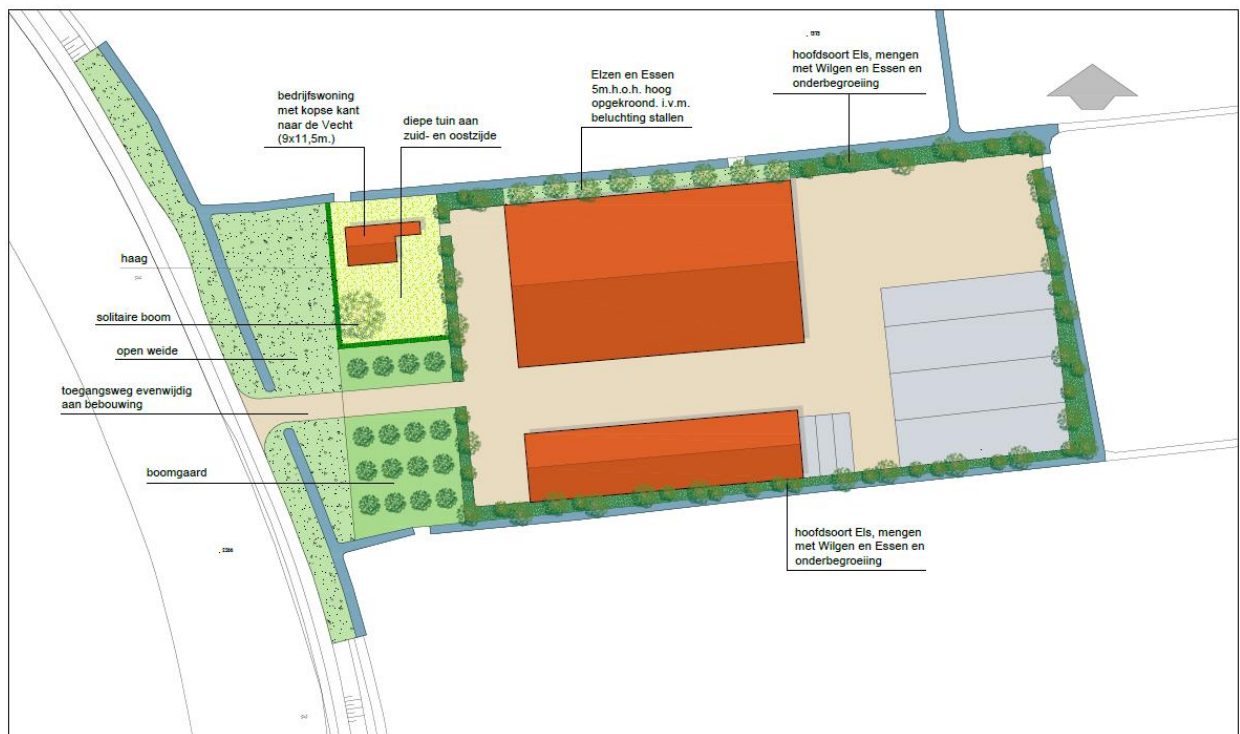
Het stedenbouwkundig plan voor het nieuwe erf is grotendeels gebaseerd op de hiervoor geschetste context van agrarische erven aan de Vecht. Aan de voorzijde is een woonhuis gesitueerd. Dit woonhuis is met de korte zijde naar de Vecht gericht en heeft een nokrichting die de verkavelingsrichting van het landschap volgt. Alhoewel de structuurvisie een situering licht overhoeks op de Vecht voorschrijft, heeft de ARO de voorkeur om de voorzijde van het terrein niet zozeer op de Vecht te oriënteren, maar het verkavelingspatroon leidend te laten zijn voor de begrenzing en inrichting. Van dit laatste is uitgegaan: de positionering van het woonhuis is dus afgestemd op het verkavelingspatroon en niet op de ligging van de Vecht.

Het woonhuis staat op 25 meter uit de Vechtoever. Op basis van de opmerking van de ARO loopt het perceel niet door tot aan de voet van de dijk, maar ligt het gehele erf als 'eiland' los van de Vechtdijk in het landschap, met een tussenruimte tussen de Vechtdijk en het voorerf.

De watergang ter hoogte van de voet van de dijk is ten opzichte van het huidige verloop rechtgetrokken, waarbij tevens is geanticipeerd op de verplaatsing van de voet van de dijk en de watergang (2 meter in oostelijke richting) die in het kader van de dijkversterking plaats zal vinden. Het woonperceel heeft een diepe zij- en achtertuin.

De toegangsweg tot het perceel bevindt zich in het midden van het perceel. De toegangsweg is 6 meter breed en sluit met ruime bochtstralen aan op de Eilandseweg zodat het geen probleem is hier met lange voertuigen in te rijden. De toegangsweg is in dezelfde richting georiënteerd als de bebouwing: afgestemd op het verkavelingspatroon.

De toegangsweg en het woonperceel delen de ruimte aan de Vechtzijde op in drie delen. Alle drie deze delen krijgen een onderscheidende groene invulling. De ruimte voor de woning is ingevuld als voortuin. Een solitaire boom of kleine boomgroep verzacht het beeld op de achterliggende stal. De ruimte daarnaast, tussen woonperceel en toegangsweg tot het bedrijf, is ingericht als boomgaard, net als de ruimte ten zuiden van de toegangsweg. Ook deze verzachten, samen met de achterliggende groenstrook, het beeld op de bedrijfsbebouwing.



Inrichtingsplan 't Kleine Eiland (bron: SAB, datum 28-07-2016)

De bedrijfsopstallen beperken zich tot twee grote, langgerekte volumes. Het grootste bevindt zich achter het woonhuis en de weide. Doordat het op grote afstand van de dijk ligt en achter het woonperceel en de weide, wordt het beeld vanaf de dijk niet te dominant. Het tweede, smallere volume bevindt zich achter de boomgaard en ligt ruim achter de doorgetrokken achtererfgrens van het woonperceel. Ook hier wordt het beeld aan de dijk door de afstand en de ligging achter de boomgaard zoveel mogelijk verzacht.

Zoals de structuurvisie voorschrijft is er in het plan veel erfbeplanting opgenomen. De lange zuidzijde van het bedrijfsperceel is voorzien van een brede groenstrook tussen de watergang en de bedrijfsbebouwing. Deze kan worden ingevuld met opgaande beplanting met als hoofsoort elzen, aangevuld met wilgen, essen en onderbegroeiing. Deze groenstrook is om de hoek van het perceel doorgetrokken, zodat ook de achterzijde en voorzijde van het bedrijfsdeel voor een groot deel met erfbeplanting omzoomd zijn. De lange noordzijde vertoont een ander beeld. Het oostelijke deel is ingevuld met een brede groenstrook die eenzelfde invulling krijgt als de zuidelijke groenstrook. Naar aanleiding van de opmerking van de ARO is ervoor gekozen de beplantingssingel aan de noordzijde in zijn geheel binnen de grenzen van het perceel te leggen. Dit komt ten goede aan het beoogde beeld van het totale bouwblok als compact eiland.

Ter hoogte van de ligboxenstal is een dichte rij van opgaande beplanting met onderbegroeiing echter niet wenselijk, voornamelijk in verband met het doorlichten van de stallen. Toch is ook hier een groene rand die het bouwvolume verzacht wenselijk. Vanaf de Torenweg is over het open weidegebied namelijk vrij zicht op deze bebouwing. Er is daarom voorzien in een bomenrij van hoog opgekroonde elzen en essen. Deze staan op een onderlinge afstand van vijf meter, zodat de watergang onderhouden kan blijven worden. Op deze wijze ontstaat een passende groene rand, maar blijft de opgaande beplanting tegelijkertijd voldoende lucht geven aan de stallen.

De ARO suggereert ten slotte om ook bij de naamgeving van de boerderij aan te sluiten bij de ontstaansgeschiedenis van het gebied. Wat dit betreft kan inspiratie gezocht worden bij historische toponiemen als Hornpolder (bijv. Hornzicht, Ter Horne) of bij de (historische) situatie (bijv. Het Eiland, Polderzicht). Vooralsnog is gekozen voor de naam *t Kleine Eiland*.

2.4.4 Beeldkwaliteitsrichtlijnen

Algemeen streefbeeld

Het streven is een rustig, ingetogen bebouwingsbeeld, dat zich onopvallend voegt tegen de groene omzoming van het perceel. Het woonhuis sluit aan op het traditionele beeld van bedrijfswoningen aan de Vecht. De bedrijfsopstallen kenmerken zich door een neutraal, onopvallende en ingetogen vormgeving.

Structuur, positionering & oriëntatie

- Het woonhuis staat op afstand van en met de korte zijde naar Vecht. Het bouwvolume is gebouwd in de richting van de kavelstructuur van het landschap,.
- Het woonhuis is zowel georiënteerd op Vecht als op het aangrenzende open landschap aan de noordzijde.
- Bedrijfsopstallen bevinden zich achter het woonperceel en de boomgaard, op ruime afstand achter de achtergrens van het woonperceel.
- Het zuidelijke bedrijfsvolume staat op minimaal 2 meter van de aangrenzende watergang zodat er ruimte is voor een groenstrook op het perceel.

Massa en vorm

Woonhuis

- De bouwmasa sluit aan op de traditionele agrarische bedrijfswoningen aan de Vecht.
- De maximale goothoogte bedraagt daarom 4 meter en de maximale bouwhoogte 10 meter.
- Er is sprake van een eenvoudig volume, voorzien van een zadeldak, schilddak of mansardedak.
- De nokrichting is evenwijdig aan de kavelrichting van het landschap, dus licht overhoeks op de Vecht. Bij een samengestelde kap geldt deze nokrichting voor het voorste deel van de woning.
- De maximale dakhelling bedraagt 50 graden.
- Gootdoorbrekingen door middel van doorgemetselde gevels of uitsparingen uit de kap bedragen maximaal 50% van de gevelbreedte en zijn maximaal 6 meter hoog.
- Dakkapellen aan de noordzijde zijn alleen toegestaan als er hier geen doorgemetselde gevel is toegepast. Dakkappellen aan de noordzijde zijn ondergeschikt aan het dakvlak, staan op minimaal 1 meter uit goot, zijn maximaal 1,5m hoog en bedragen samen maximaal 50% van de gevelbreedte.
- Aan- en bijgebouwen zijn maximaal één bouwlaag hoog, staan op minimaal 1 meter uit voorgevelrooilijn en achter of in het verlengde van de rooilijn aan de noordzijde.

Bedrijfsopstallen

- De maximale goothoogte bedraagt 4 meter, de maximale nokhoogte 12 meter.
- Er is sprake van eenvoudige, rechthoekige volumes, voorzien van een zadeldak.
- De nokrichting is evenwijdig aan de kavelrichting van het landschap, dus licht overhoeks op de Vecht.
- Er is sprake van een flauwe kap, tussen de 10 en 30 graden.
- Toevoegingen aan het eenvoudige bouwvolume zijn niet toegestaan, eventuele accenten of geleding vindt plaats door middel van uitsparingen of materialisatie.

Vormgeving

- Het woonhuis vertoont een robuust, rustig beeld en er is sprake van meerdere verticaal gerichte gevelopeningen.
- De vormgeving is gebaseerd op traditionele agrarische bedrijfswoningen aan de Vecht, maar een eigentijdse vertaling hiervan is mogelijk.
- Het woonhuis oriënteert zich naar de westzijde en de noordzijde, waar zich de openbare weg, de Vecht en het open landschap bevinden. Dit betekent dat het woonhuis aan deze zijden voldoende gevelopeningen bevat met daarachter een representatief woonprogramma aanwezig en dat er zich geen bijgebouwen voor deze gevels bevinden.
- Het kleur- en materiaalgebruik is rustig en ingetogen. Het hoofdmateriaal voor het woonhuis is baksteen in roodbruine tinten. Het hoofdmateriaal voor de bedrijfsopstallen is baksteen in dezelfde kleur als het woonhuis en/of hout in donkere, matte of materiaal-eigen kleuren.
- Het dak van het woonhuis is uitgevoerd in riet of antracietkleurige, keramische, matte pannen. Het materiaal van de daken van bedrijfspolumes is vrij, mits uitgevoerd in donkere, onopvallende kleuren.

Overgang perceel, landschap en dijk

- De voorzijde en de noordzijde van het woonperceel is voorzien van een lage gebiedseigen haag als erfafscheiding. De zuidzijde en de achterzijde mogen als erfafscheiding een hoge, gebiedseigen haag hebben.
- Tussen woonperceel en toegangsweg bevindt zich een groene weide, ingevuld met een boomgaard.
- Ook ten zuiden van de toegangsweg bevindt zich een boomgaard.
- Aan de zuidzijde bevindt zich over de volle lengte van het bedrijfsdeel een groenstrook van minimaal 2 meter breed die ingevuld is met boomgroepen en een onderbegroeiing. De hoofdsoort is els en wordt aangevuld met wilgen en essen. Ook de voor- en achterzijde en het oostelijke deel van de noordzijde van het bedrijfsdeel worden voor een groot deel omzoomd met erfbeplanting.
- Aan de noordzijde van de ligboxenstal wordt, binnen de erfgrenzen, een bomenrij van elzen en essen geplant. Deze staan hart op hart 5 meter uit elkaar, zodat onderhoud aan de watergang mogelijk blijft. De bomen zijn hoog opgekroond in verband met de beluchting van de stallen en schermen zo met name het hogere deel van de stal af.

3 Toets aan beleid

3.1 Inleiding

Aan ieder bestemmingsplan ligt een aantal uitgangspunten ten grondslag ten aanzien van de inrichting van de omgeving. Deze uitgangspunten vinden hun grondslag in algemeen gemeentelijk beleid. Ook is er beleid op deelaspecten ten aanzien van bijvoorbeeld wonen, detailhandel, groen, welzijn etc. dat voor een ruimtelijk plan als het bestemmingsplan van belang is. Dit gemeentelijk beleid ten aanzien van de inrichting van het gemeentelijk gebied, heeft gestalte gekregen mede op grond van ruimtelijk beleid van hogere overheden, zoals het rijk en de provincie. Provinciaal en gemeentelijk beleid zijn ieder op hun beurt weer een vertaling van de meer abstracte regie op nationaal niveau, het rijksbeleid. Rijks- en provinciaal ruimtelijk beleid worden hierna kort uiteengezet. Het gemeentelijk beleid, dat de achterliggende gedachten van het bestemmingsplan vormt, komt daarna aan de orde.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)*

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Deze structuurvisie geeft een integraal kader voor het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) bepaalt welke kaderstellende uitspraken van het kabinet bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. De centrale visie wordt uiteengezet in drie hoofddoelstellingen voor de middellange termijn (2028), namelijk 'concurrerend, bereikbaar en leefbaar & veilig'. De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Voor alle nationale opgaven worden rijksinstrumenten ingezet, waarbij financiering slechts één van de instrumenten is. Ook decentrale overheden en marktpartijen dragen bij aan de realisatie van nationale opgaven. Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen neemt het Rijk enkel nog een 'ladder' voor duurzame verstedelijking op (gebaseerd op de 'SER-ladder').

Het plangebied ligt in een omgeving waar geen opgaven van nationaal belang spelen. Nationale belangen zijn derhalve ook niet in het geding.

3.2.2 *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en Besluit ruimtelijke ordening (Barro/Bro, 2012)*

Het kabinet heeft in de hiervoor genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet.

De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken.

Het kabinet heeft de keuze voor deze onderwerpen gemaakt in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

Het 1e deel van het Barro is in december 2011 van kracht geworden. Per 1 oktober 2012 is een aantal onderwerpen toegevoegd en is de Ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Met de uitbreiding van het Barro is de juridische verankering van de SVIR compleet geworden.

De Ladder voor duurzame verstedelijking, zoals opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), is hierbij een procesvereiste en draagt bij aan een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, ondersteunt gemeenten en provincies in een vraaggerichte programmering van hun grondgebied en helpt bij het maken van een zorgvuldige afweging van belangen bij ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Een en ander betekent dat overheden nieuwe stedelijke ontwikkelingen moeten motiveren met het oog voor de onderliggende vraag in de regio, de beschikbare ruimte binnen het bestaand stedelijk gebied en een multimodale ontsluiting ('Nut en noodzaak'). In de navolgende paragraaf wordt nader ingegaan op de ladder voor duurzame verstedelijking

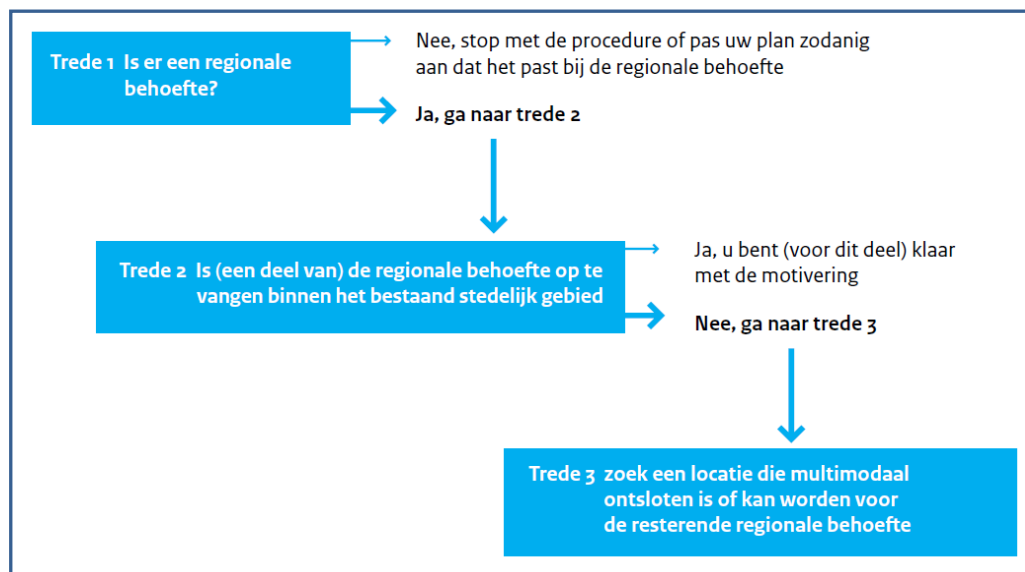
3.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking (Bro 3.1.6 tweede lid) (2012)

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd en vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro bepaalt dat voor onder meer bestemmingsplannen de treden van de ladder moet worden doorlopen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Met de ladder voor duurzame verstedelijking wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd.

De ladder bestaat uit het doorlopen en motiveren van de volgende stappen:

- a er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- b indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
- c indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Het doel van de ladder is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Nieuw te realiseren stedelijke ontwikkelingen moeten worden gemotiveerd met behulp van een drietal opeenvolgende stappen (treden). Hierbij is het volgende stroomschema van toepassing.



Stroomschema ladder voor duurzame verstedelijking

Als hulpmiddel voor de toepassing van het stroomschema is door het Ministerie van Infrastructuur en Milieu de “Handreiking Ladder voor duurzame verstedelijking” opgesteld. Uit de handreiking blijkt dat toepassing van de ladder verplicht is voor opgaven, die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken.

Wat onder stedelijke ontwikkeling wordt verstaan is in het Bro opgenomen. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit ‘een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen’. Uit de, in deze begripsbepaling genoemde voorbeelden is op te maken dat bij onderhavig plan sprake is van een stedelijke ontwikkeling, meer specifiek een woningbouwlocatie.

Overigens is de term woningbouwlocatie niet gedefinieerd in het Bro. Uit jurisprudentie blijkt dat woningbouwplannen met enkele woningen (circa 9 woningen) niet hoeven te worden aangemerkt als stedelijke ontwikkeling. Het voorliggende plan is groter van schaal (12 woningen) en moet dus wel aangemerkt worden als stedelijke ontwikkelingen.

De bouw van 12 nieuwe woningen in het buitengebied van Nederhorst den Berg betreft een nieuwe stedelijke ontwikkeling, als gevolg waarvan een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking noodzakelijk is. Onlangs zijn er uitspraken van de Raad van State geweest over de Ladder, die suggereren dat de Raad van State vanaf nu soepeler omgaat met het beoordelen van nieuwe stedelijke ontwikkelingen. De Raad van State toetst in deze uitspraken de nieuwe ontwikkeling aan het geldend bestemmingsplan. Indien sprake is van planologische functiewijziging, maar geen uitbreiding van het toegestane oppervlak aan bebouwing ten opzichte van het geldend bestemmingsplan, dan is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Of zoals de Raad van State zegt:

Gelet op het voorgaande voorziet het plan niet in een uitbreiding van de maximaal toegelaten oppervlakte aan bedrijfsbebouwing ten opzichte van het voorheen geldende bestemmingsplan en derhalve niet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro. Weliswaar maakt het plan een wijziging

van het gebruik van het perceel Prinsenlaan 80 mogelijk, maar met deze planologische functiewijziging worden de bebouwingsmogelijkheden niet vergroot en vindt geen nieuw beslag op de ruimte plaats. Zie: Uitspraak 201500276/1/R2.

In onderhavige situatie wordt aan deze jurisprudentie voldaan. De Raad van State beoordeelt plannen echter zeer casuïstisch. Omdat niet met zekerheid is te zeggen of de Raad van State deze lijn vasthoudt en om geen procesrisico's te lopen, is besloten voor dit project een toets aan de Ladder uit te voeren.

Door SAB is in december 2015 een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking uitgevoerd¹. Dit onderzoek is als bijlage bijgevoegd aan dit bestemmingsplan. De belangrijkste resultaten zijn samengevat in de navolgende alinea's.

Toets trede 1: is er sprake van een actuele regionale behoefte?

Regionaal (o.b.v. Besluit ruimtelijke ordening)

De locatie, gelegen dichtbij het centrum, is zoals het woningbouwprogramma al aan geeft bovenal geschikt voor met name starters. Het plan, voldoet conform het regionale actieprogramma (RAP) aan een betere afstemming tussen vraag en aanbod voor alle consumenten, specifiek voor de doelgroepen die minder kans hebben op het vinden van een geschikte woning, zoals jongeren, jonge gezinnen, senioren en zorgvragers. Meer dan de helft van het aantal woningen valt in het segment middelduur. Daarnaast speelt het plan in op de behoefte om 1/3 van de woningen in het dure segment te realiseren.

Lokaal (o.b.v. artikel 15 Provinciale Ruimtelijke Verordening)

Het plan voldoet aan de woonwensen, zoals verwoord in het woningbehoefteonderzoek. De koopeengezinswoningen worden gerealiseerd in het segment waar vooral in de kern Nederhorst den Berg behoefte aan is, namelijk eengezinswoningen in de categorie €200.000,- en € 300.000,- en boven de € 300.000,-.

Toetsing trede 1

De gemeente Wijdmeren heeft de 12 woningen van onderhavig project aangemeld als zachte plancapaciteit (plan in voorbereiding). De realisatie van de woningen is voorzien tussen 2016 en 2019. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat ontwikkeling van de locatie nodig is om te voorzien in de regionale en lokale woningbehoefte. Uit het onderzoek blijkt dat de woningen op locatie Juliana-Bernhardplein voorzien in een actuele kwantitatieve en kwalitatieve behoefte, zowel regionaal als lokaal. Trede 1 van de Ladder kan dus positief worden beantwoord.

Toets trede 2: kan de behoefte in het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio worden gerealiseerd

Nu is gebleken dat sprake is van een actuele regionale behoefte, moet volgens trede 2 van de ladder, worden aangetoond in hoeverre die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins.

¹ SAB (22 december 2015), Toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking, Woningbouw Juliana-Bernhardplein, Nederhorst den Berg, kenmerk : 150156.

Het Bro definieert het bestaand stedelijk gebied als: *bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur*. De provincie Noord-Holland heeft het bestaand stedelijk gebied in haar verordening nader gedefinieerd. Volgens de provincie behoren tot het bestaand bebouwd gebied *de bestaande of de bij een – op het moment van inwerkingtreding van de verordening – geldend bestemmingsplan toegelaten woon- of bedrijfsbebouwing met uitzondering van bebouwing op agrarische bouwpercelen en kassen*.

In onderhavige situatie is sprake van een agrarisch bouwperceel en is dus een nadere motivatie noodzakelijk. Hierbij moet overigens opgemerkt worden dat het plangebied in de nieuwe verordening van de provincie van 15 januari 2016 op het kaartbeeld BBG, wel is aangewezen als BBG. Echter geeft de provincie aan dat de definitie leidend is.

Zoals hiervoor aangegeven is onderhavige situatie sprake van een ruimte voor ruimteproject. Aangetoond is dat sprake is van een storende situatie, gelet op de hinder die het agrarisch bedrijf in de huidige situatie veroorzaakt voor de directe woonomgeving. Het agrarisch bedrijf ligt namelijk ingeklemd tussen enkele burgerwoningen en het historisch complex kasteel Nederhorst. Het bedrijf heeft op deze locatie geen uitbreidingsmogelijkheden meer. Voor continuïteit van het bedrijf is verplaatsing de enige optie. Met het verplaatsen van het bedrijf neemt de milieu- en ruimtelijke kwaliteit van de locatie, grenzend aan de kern, toe en is dus sprake van een win-winsituatie. In dit geval is het gezien de samenhang van het plan niet aan de orde om andere locaties in het BBG te onderzoeken.

Geconcludeerd kan worden dat binnen bestaand stedelijk gebied niet in de behoefte kan worden voorzien. Als gevolg daarvan is ook een toets aan trede 3 van de Ladder noodzakelijk.

Toets trede 3: is de locatie multimodaal ontsloten

Omdat aan de toets aan trede 2 is gebleken dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden gerealiseerd, wordt in deze paragraaf beschreven in hoeverre wordt voorzien van een passende ontsluiting of zoals trede 3 van de Ladder zegt:

In het kader van trede 3 wordt beoordeeld in hoeverre de ontwikkeling mogelijk is op locaties die al ontsloten zijn of ontsloten worden door verschillende modaliteiten (zogenoemd multimodaal ontsloten) op een schaal die passend is bij de beoogde ontwikkeling. Multimodaal ontsloten wil zeggen dat een locatie op de schaal waarop deze functioneert door meerdere vervoerwijzen is ontsloten of wordt ontsloten.

Hoewel de locatie zeer beperkt met het OV ontsloten is, is de locatie wel goed bereikbaar voor langzaam verkeer en per auto. Een dergelijk ontsluitingstype past bij een landelijk woonmilieu in kleine kernen en bij de beoogde doelgroepen.

Conclusie

De planontwikkeling aan het Juliana-Bernhardplein voldoet aan de treden van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 *Structuurvisie 2040, kwaliteit door veelzijdigheid (2011, 2014)*

De Structuurvisie 2040 dateert van 2010. In 2015 is de Structuurvisie voor het laatst bijgewerkt. De meest recente versie dateert van 28-09-2015.

De structuurvisie geeft de ruimtelijke ambities weer van de Provincie Noord-Holland. De provincie is veelzijdig met een aantal belangrijke economische motoren van Nederland, bruisende steden, natuurparken, het strand en open grasland vol weidevogels. Dit bijzondere karakter wil de provincie bewaken. Tegelijkertijd zijn er ontwikkelingen als globalisering, klimaatverandering en trends zoals vergrijzing en krimp die een grote ruimtelijke impact hebben. In de structuurvisie beschrijft de provincie hoe en op welke manier ze met deze ontwikkelingen en keuzes omgaat en schetst ze hoe de provincie er in 2040 moet komen uit te zien. De provincie heeft drie hoofdbelangen, die samen de ruimtelijke hoofddoelstelling vormen van de provincie Noord-Holland. Deze drie hoofdbelangen zijn Ruimtelijke kwaliteit, Duurzaam Ruimtegebruik en Klimaatbestendigheid. Onder deze hoofdbelangen valt een twaalfstal onderliggende provinciale ruimtelijke belangen. Deze belangen zijn uitgewerkt en hieraan zijn instrumenten gekoppeld die door de provincie worden ingezet om deze tot uitvoering te brengen.

Het plangebied maakt onderdeel uit van het Bestaand Bebouwd Gebied en ligt in het cultuurlandschap strandwallen- en vlaktenlandschap.

De verschillende landschappen en de rijkdom aan cultuurhistorie zijn de kracht van Noord-Holland. Deze zijn geliefd en uniek en maken Noord-Holland tot een prettige provincie om te wonen, te werken en te recreëren. De landschappen zijn van groot belang voor de aantrekkelijkheid van Noord-Holland als vestigingsplaats voor internationaal concurrerende bedrijven en hun kenniswerkers.

De Provincie Noord-Holland wil deze (cultuur)landschappen optimaal gebruiken door hun kenmerken te koesteren en te benutten bij nieuwe ontwikkelingen. De Provincie zorgt dat ontwikkelingen die buiten bestaand bebouwd gebied tot stand komen, plaatsvinden op basis van de karakteristieke eigenschappen, het zogenaamde Landschaps-DNA, van de verschillende landschappen.

Nieuwe plannen dienen de ontwikkelingsgeschiedenis, de ordeningsprincipes en bebouwingskarakteristiek van het landschap en de inpassing in de ruimere omgeving als uitgangspunt te hanteren. Mogelijke negatieve effecten dienen te worden gecompenseerd. De “Adviescommissie voor Ruimtelijke Ontwikkelingen” (ARO) adviseert Gedeputeerde Staten over ruimtelijke ontwikkelingen met impact buiten het bestaand bebouwd gebied.

De Provincie Noord-Holland draagt bij aan het realiseren van voldoende en passende huisvesting (woningtype) op de best mogelijke plek (woonmilieu) voor huidige en toekomstige bewoners van Noord-Holland. De Provincie Noord-Holland stelt hiervoor een provinciale woonvisie op die het kader biedt voor de door de regio's op te stellen regionale actieprogramma's. In de regionale actieprogramma's wordt het woningbouwprogramma zowel kwalitatief als kwantitatief uitgewerkt. Uitgangspunt is om deze woningvraag zoveel mogelijk te realiseren binnen het Bestaand Bebouwd Gebied. Dit komt zowel het realiseren van (hoog)stedelijke voorzieningen in de metropoolregio (de metropolitane strategie) als het behouden van regionale/lokale voorzieningen in klei-

ne(re) kernen ten goede. Door concentratie worden verkeers- en vervoersnetwerken optimaal benut en wordt een voldoende en gedifferentieerd aanbod van sociaal-culturele voorzieningen behouden. Verdichting brengt een aantal aandachtspunten met zich mee op het gebied van sociaal-maatschappelijke voorzieningen, functiemenging en financiering. Voorzieningen zoals scholen, kantoren en bedrijfsruimten, winkelaanbod, ruimte voor groen, recreatie, sport en zorg zijn onlosmakelijk verbonden met het woonprogramma. Door gevarieerde programma's zijn deze functies binnen het Bestaand Bebouwd Gebied te behouden.

De druk op de ruimte in de provincie neemt verder toe. De Provincie Noord-Holland verwacht dat tot 2040 ten minste een netto toevoeging aan de woningvoorraad nodig is van ruim 200.000 woningen. De ruimte wordt in eerste instantie gezocht in gemeenten binnen de metropoolregio.

Het belang Duurzaam Ruimtegebruik is relevant voor het nieuwe bestemmingsplan. Het bestemmingsplan draagt door het verruimen van de bouwmogelijkheden in bescheiden mate bij aan het goed benutten van bestaand bebouwd gebied en daarmee aan duurzaam ruimtegebruik.

Met een zorgvuldige landschappelijke inpassing en goed onderbouwde beeldkwaliteitscriteria, geënt op de omringende stedenbouwkundige en landschappelijke structuur, wordt tevens zorggedragen voor een goede ruimtelijke kwaliteit.

3.3.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie Noord-Holland (2014)

De Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PVRS) is vastgesteld op 21 juni 2010. Op 3 februari 2014 de provinciale ruimtelijke verordening opnieuw vastgesteld. De nieuwe verordening omvat in hoofdzaak een technische wijziging om alle voorgaande wijzigingen in één document te vangen. Momenteel ligt een ontwerp-wijziging van de PRSV ter inzage. Deze bevat geen voor dit plan relevante aanpassingen.

Deze verordening schrijft voor waaraan de inhoud van (gemeentelijke) bestemmingsplannen, projectbesluiten en beheerverordeningen moet voldoen. Het gaat hierbij vooral om de doorwerking van het in de provinciale structuurvisie vastgelegde beleid. De provinciale ruimtelijke verordening is daarvoor bij uitstek het aangewezen instrument om die doorwerking te realiseren via algemene regels omtrent de inhoud voor onder meer bestemmingsplannen. Ten aanzien van een aantal onderwerpen zijn algemene regels gesteld, die zich specifiek richten op de provincie ter verdere uitwerking en/of aanvulling in een provinciale verordening. Op deze manier komen rijksregels "getrapt" in bestemmingsplannen terecht.

De voorgenomen ontwikkeling vindt plaats op basis van de provinciale Ruimte voor Ruimte regeling. Het provinciaal ruimte voor ruimte beleid is vastgelegd in artikel 16 van de Provinciale Ruimtelijke Verordening en opgenomen in de bijbehorende nadere regels (de uitvoeringsregeling Ruimte voor Ruimte, vastgesteld 31 mei 2011).

Conform artikel 16, vierde lid, is artikel 15 van de verordening (ruimtelijke kwaliteitseisen) tevens van overeenkomstige toepassing bij Ruimte voor Ruimte projecten. De provincie heeft de landschapsanalyse en de tekeningen van het plan beoordeeld. Het

plan voorziet in een gedegen landschappelijke inpassing met als uitgangspunt een erfconcept, hetgeen goed past in het plangebied. In de navolgende paragraaf wordt nader ingegaan op de uitvoeringsregeling.

Conform artikel 22 'Ontwikkelingen binnen UNESCO-erfgoederen' mag een bestemmingsplan uitsluitend voorzien in nieuwe functies en uitbreiding van de bebouwing van bestaande functies binnen de gebieden voor zover deze de kernkwaliteiten van de erfgoederen met uitzonderlijke universele waarde behouden of versterken.

In dit kader is het plan voorgelegd aan de Adviescommissie voor Ruimtelijke Ontwikkelingen (ARO). De bestaande cultuurhistorische waarde van de betreffende erfgoederen zijn door de ARO betrokken in het (uiteindelijke) positieve oordeel van 23 augustus 2016, dat door de provincie is overgenomen per 11 oktober 2016. Hiermee is aangetoond dat de kernkwaliteiten van de erfgoederen behouden worden. Voor het overige wordt verwezen naar de bespreking van het vooroverleg met de provincie in paragraaf 5.2 en de vooroverleg- en inspraaknotitie die als bijlage is bijgevoegd bij deze toelichting.

Er zijn geen verdere provinciale belangen in het geding. Het bestemmingsplan is in overeenstemming met de PVRS. Hoe invulling wordt gegeven aan energiebesparingen, inzet van duurzame energiebesparing en inzet van duurzame energie is afhankelijk van eventueel toekomstige bouwplannen. Genoemde beleidsonderdelen hebben geen betrekking op de ontwikkeling. Met betrekking tot duurzaamheid kan gesteld worden dat dit in toekomstige bouwplannen meegenomen zal worden.

Voor een nadere toetsing aan de woningbehoefte in kwalitatieve en kwantitatieve zin wordt verwezen naar de toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking, zoals opgenomen in paragraaf 3.2.3 van deze toelichting en paragraaf 3.3 en 3.4 in bijlage 8.

3.3.3 Uitvoeringsregeling Ruimte voor Ruimte

In de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie is de Ruimte voor Ruimte-regeling opgenomen. Op 31 mei 2011 heeft Gedeputeerde Staten van Noord-Holland de 'Uitvoeringsregeling Ruimte voor Ruimte' vastgesteld. Ruimte voor ruimte houdt in dat nieuwe woningen gebouwd mogen worden ter compensatie van de sloop van beeldverstorende bebouwing of functies die onwenselijk zijn buiten het bestaand bebouwd gebied. Het doel hiervan is het verhogen van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied.

Voordat gebruik gemaakt kan worden van deze regeling moet aangetoond worden dat sprake is van een storende situatie, gelet op de hinder die het bedrijf in de huidige situatie veroorzaakt voor de dicht bebouwde woonomgeving. Het agrarisch bedrijf ligt op de huidige situatie aan de Juliana-Bernhardplein 6, ingeklemd tussen enkele burgerwoningen en het historisch complex kasteel Nederhorst. Het bedrijf heeft op deze locatie geen uitbreidingsmogelijkheden meer. Voor continuïteit van het bedrijf is verplaatsing de enige optie. De leefbaarheid voor de omliggende percelen en de uitstraling van het historisch kasteelcomplex zal verbeteren door de uitplaatsing van het bedrijf. De vrijkomende locatie wordt bij verplaatsing benut voor woningbouw. Beoogd zijn 12 woningen in twee blokken van vier rijwoningen en vier vrijstaande woningen. Dit is exclusief de omzetting van de twee bestaande bedrijfswoningen naar burgerwo-

ningen. Doordat sprake is van een storende functie kan de provinciale Ruimte voor Ruimte regeling worden toegepast.

Als tegenprestatie voor de sloop, biedt de Ruimte voor Ruimteregeeling de mogelijkheid om te bouwen in het landelijk gebied, passend in de omgeving. Daarbij moet voldaan worden aan de volgende voorwaarden:

- a een vermindering van het bebouwde oppervlak door een netto-afname van bebouwing.
- b zekerstelling dat de herstructurering van de te saneren locatie inclusief de sloop van de hiervoor bedoelde bebouwing of functies plaats heeft.
- c niet meer woningen worden toegestaan dan noodzakelijk is om de sloop van bedoelde bebouwing of functies te realiseren; de compensatie vanuit het Ruimte voor Ruimte beleid dient bij voorkeur plaats te vinden in of tegen bestaand bebouwd gebied.

A Vermindering oppervlakte

In de huidige situatie is 2.100 m² aan agrarische bedrijfsbebouwing in het plangebied aanwezig. Daarnaast zijn er 1.200 m² kuilplaten en een sleufsilos op het terrein aanwezig. Deze agrarische bebouwing en het verhard oppervlak wordt gesaneerd. De twee bedrijfswoningen die omgezet worden naar burgerwoningen blijven bestaan (respectievelijk 100 m² en 130 m²). In de nieuwe situatie is voorzien in de bouw van 12 woningen met een oppervlakte van circa 900 m². Hierdoor is sprake van een vermindering van het verhard/bebouwd oppervlak.

B Zekerstelling

De planologische wijzigingen die voorliggend bestemmingsplan effectueren voorzien in een verplaatsing van het agrarisch bedrijf van de Juliana-Bernhardplein 6 naar het ongenummerde perceel aan de Eilandseweg.

C Compensatiewoningen

Op basis van de 'Exploitatieopzet Ruimte voor Ruimte' en onderbouwende financiële stukken blijkt (goedgekeurd door de provincie) dat er niet meer woningen worden toegestaan dan noodzakelijk is om de sloop van de bedoelde bebouwing en functies te realiseren. De woningen worden verder gerealiseerd tegen de kern van Nederhorst den Berg aan (binnen Bestaand Bebouwd Gebied) en naast het kasteel Nederhorst.

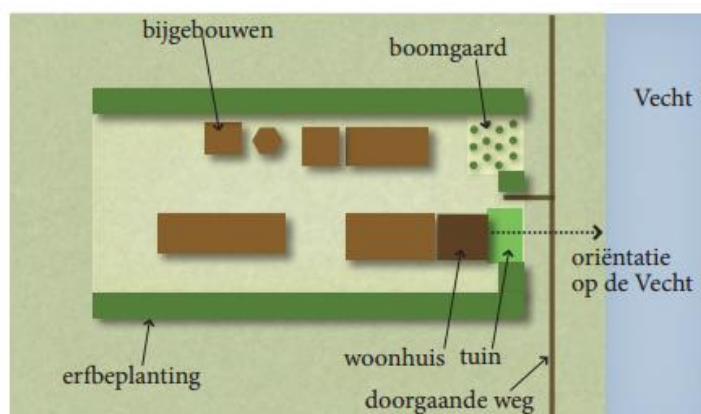
De provincie Noord-Holland heeft op 3 november 2014 per brief laten weten dat inzichtelijk is gemaakt dat in de huidige situatie sprake is van een storende functie, gelet op de hinder die het agrarisch bedrijf veroorzaakt voor de dicht bebouwde woonomgeving. Derhalve kan de ruimte voor ruimte regeling worden toegepast. De provincie heeft daarnaast de landschapsanalyse en de ontwerptekeningen beoordeeld en concludeert dat de zorg is gedragen voor een gedegen landschappelijke inpassing, met als uitgangspunt een erfconcept, hetgeen goed past in het plangebied. De provincie is voornemens om planologisch medewerking te verlenen aan de ruimte voor ruimte ontwikkeling aan het Juliana-Bernhardplein 6 te Nederhorst den Berg. De voorgenomen ontwikkeling is hierdoor in lijn met het beleid, zoals opgenomen in de uitvoeringsregeling Ruimte voor Ruimte.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 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 grotere omvang beschikbaar.

Onderhavig plan is specifiek benoemd in de structuurvisie. Aan het Juliana-Bernardplein 6 in Nederhorst den Berg bevindt zich een melkveehouderij. De locatie ligt aan de rand van de historische kern van Nederhorst den Berg, in de buurt van de kerk en Kasteel Nederhorst. Vanwege geurhinder is het wenselijk dat het bedrijf wordt verplaatst naar een locatie op meer afstand van de woonbebouwing. De eigenaar heeft samen met een projectontwikkelaar een plan gemaakt voor de verplaatsing van zijn bedrijf naar de Eilandseweg aan de Vecht. Op basis van de plannen van de eigenaar is een beeldkwaliteitplan opgesteld. Het beeldkwaliteitplan vormt het kader voor de verdere stedenbouwkundige en architectonische uitwerking van de plannen. De uitwerking van de plannen, zoals opgenomen in voorliggend bestemmingsplan, zijn in lijn met de structuurvisie.



Beeldkwaliteit nieuw erf aan de Vecht



3.4.2 Woningbouwbeleid

Regionale Woonvisie

Op 29 mei 2008 heeft de gemeenteraad van Wijdmeren de Regionale Woonvisie vastgesteld. Hierin wordt geconcludeerd dat in de regionale woningmarkt te weinig beweging zit. Met name voor de lagere (midden)inkomens zijn de kansen beperkt. In negatieve zin springen jongeren (tot dertig jaar) en jonge gezinnen er uit. Door de vergrijzing/ontgroening is er ook steeds meer behoefte aan geschikte woningen voor mensen - veelal ouderen - die zorg nodig hebben. Daarnaast is er een tekort aan betaalbare huizen 'voor het behouden van een gezonde bevolkingsopbouw' en voor mensen in de zorg en dienstverlening. De mogelijkheden voor nieuwbouw zijn beperkt, met name door de aanwezige groen- en natuurgebieden en wegen. De negen gemeenten willen alles op alles zetten om van het Gooi en de Vechtstreek 'een economisch en sociaal vitale, ongedeelde regio' te maken. In deze woonvisie hebben de gemeenten afgesproken dat het (globale) regionaal woningbouwprogramma voor de totale voorraad bestaat uit: $\frac{1}{3}$ sociaal/betaalbaar, $\frac{1}{3}$ middelduur en $\frac{1}{3}$ (top)duur.

Woningbehoefteonderzoek

De gemeente Wijdmeren heeft in december 2015 een woningbehoefteonderzoek laten uitvoeren, omdat zij inzicht wil krijgen in de actuele kwantitatieve behoefte en kwalitatieve behoefte in de gemeente. Aanleiding hiervoor was tweeledig:

- Wijdmeren werkt, samen met andere gemeenten, aan een nieuwe regionale woonvisie. Als onderlegger hiervoor is actueel inzicht in de lokale woningbehoefte gewenst;
- In Wijdmeren zijn er de komende jaren nog nieuwbouwlocaties. Het woningbehoefteonderzoek biedt input voor programmering van deze locaties.

Uit dit onderzoek kunnen voor onderhavige locatie de volgende relevante conclusies worden getrokken:

- In 2015 wonen 9.964 huishoudens in de gemeente. Op basis van verschillende demografische prognoses (pearl en Primos 2010-2014) is een toename van 650 huishoudens in de periode 2015-2025 te verwachten. De meest recente provinciale prognose gaat uit van circa 600 huishoudens in deze periode.
- De gemeente kent relatief weinig jonge 1- en 2 persoonshuishoudens tot 35 jaar (5% om 15% landelijk), maar juist veel 1 –en 2-persoonshuishoudens van 55 jaar en ouder (46% om 36% landelijk);
- In de toekomst vergrijst de gemeente relatief sterker, het aantal 1- en 2 persoons-huishoudens boven 75 jaar zal tot 2040 meer dan verdubbelen;
- Het aandeel gezinnen zal licht afnemen;
- Het overgrote deel van de woningen bestaat uit koopeengezinswoningen (ca 70%). De woningvoorraad is hiermee vrij eenzijdig.
- 38% van de huishoudens en 81% van de inwonenden (met name jongeren) willen binnen 2 jaar verhuizen. Met name huishoudens tot 35 jaar willen binnen 2 jaar een andere woning (41%). Onder 75-plussers ligt dit aandeel op 33%. Wanneer ook de inwonenden meegerekend worden, is het verband naar leeftijd nog sterker, aangezien de grote groep inwonende op zichzelf wil gaan wonen. In dat geval wil in de groep tot 35 jaar 69 % een woning.

Woonwensen

In Nederhorst den Berg is het mogelijk dat, ondanks het feit dat in de verschillende woonsegmenten in aantallen voldoende woningen aanwezig zijn, de woningen niet aansluiten op de woonwensen. Uit het onderzoek valt op te maken dat in de kern vooral behoefte is aan huurwoningen, maar ook vraag is naar woningen in de koop-sector. Onderstaande tabel geeft dit weer:

		kern				Totaal
		Loosdrecht / Breukeleveen	Kortenhoef / s-Graveland	Ankeveen	Nederhorst den Berg	
prijs/type	huur egw	21%	20%	22%	23%	21%
	koop egw tot €200.000	5%	9%	14%	4%	7%
	koop egw €200.000 tot €300.000	7%	15%	15%	14%	12%
	koop egw boven €300.000	19%	14%	5%	9%	14%
	huur mgw	36%	30%	31%	34%	33%
	koop mgw tot €200.000	1%	4%	4%	7%	3%
	koop mgw €200.000 tot €300.000	4%	5%	5%	6%	5%
	koop mgw boven €300.000	7%	4%	5%	3%	5%
Totaal		100%	100%	101%	100%	100%

Tabel 6: Woonwensen (prijs en type) verhuigeneigden naar kern. Egw: eengezinswoning, mgw: meergezinswoning

Per doelgroep is deze verdeling als volgt:

		leeftijd				Totaal
		tot 35 jaar	35 tot 55 jaar	55 tot 75 jaar	75 jaar en ouder	
eigendom/ type	koop egw	31%	60%	16%	5%	33%
	koop mgw	4%	9%	24%	28%	13%
	huur egw	26%	21%	18%	13%	21%
	huur mgw	40%	10%	42%	54%	33%
Totaal		100%	100%	100%	100%	100%

Tabel 3: Woonwensen verhuigeneigden naar eigendom en type.

Egw: eengezinswoning, mgw: meergezinswoning

Uit bovenstaande tabellen valt op te maken dat de doelgroepen tot 35 jaar en van 35-55 jaar in een koopeengezinswoning wil wonen. Het rapport geeft aan dat 25% van de inwoners nieuwbouw wil kopen. In Nederhorst den Berg is vooral behoefte aan een-gezinskooptoningen tussen € 200.000,-- en € 300.000,-- (14%), maar ook aan koopeengezinswoningen tot € 200.000,-- (4%) en boven de € 300.000,--.

Voorts kan uit het onderzoek worden opgemaakt dat het wenselijk is nieuwbouw te realiseren om zo de doorstroming op de woningmarkt op gang te brengen (senioren blijven vaak lang in huidige woning wonen).

Ook is nieuwbouw gewenst in verband met behoud van het voorzieningenniveau in de gemeente.

Toets Juliana-Bernhardplein

Locatie Juliana-Bernhardplein omvat het volgende woningbouwprogramma:

- 4 vrije kavels, inclusief woning in het dure koopsegment > € 300.000,--
- 4 rijwoningen a € 220.000,--
- 4 hoekwoningen a € 230.000,--

Regionaal

De locatie, gelegen dichtbij het centrum, is zoals het woningbouwprogramma al aan geeft bovenal geschikt voor met name starters. Het plan, voldoet conform het RAP aan een betere afstemming tussen vraag en aanbod voor alle consumenten, specifiek voor de doelgroepen die minder kans hebben op het vinden van een geschikte woning, zoals jongeren, jonge gezinnen, senioren en zorgvragers. Meer dan de helft van het aantal woningen valt in het segment middelduur. Daarnaast speelt het plan in op de behoefte om 1/3 van de woningen in het dure segment te realiseren.

Lokaal

Het plan voldoet aan de woonwensen, zoals verwoord in het woningbehoefteonderzoek. De koopeengezinswoningen worden gerealiseerd in het segment waar vooral in de kern Nederhorst den Berg behoefte aan is, namelijk eengezinswoningen in de categorie € 200.000,-- en € 300.000,-- en boven de € 300.000,--.

Woonvisie 2016-2020

Op 22 december 2016 is de nieuwe woonvisie 2016-2020 vastgesteld.

De gemeente streeft in de nieuwe woonvisie onder meer naar leefbare kleine kernen. De gemeente staat een integrale aanpak voor waarbij het wonen één van de aspecten is. Wat betreft het wonen zet de gemeente in op het verjongen van de kleine kernen door het vasthouden en aantrekken van jongeren, zodat een evenwichtige bevolkingssamenstelling gewaarborgd blijft.

Ook zet de gemeente in op duurzame woonkwaliteit, met een gevarieerde, duurzame en levensloopbestendige woningvoorraad.

De gemeente wil de nieuwbouw strategisch inzetten met het oog voor de effecten op de locatie woningmarkt (zoals doorstroming en leefbaarheid) en voor specifieke doelgroepen (zoals jongeren en senioren). Bij nog beïnvloedbare woningbouwplannen gaat de gemeente uit van 1/3 betaalbare woningen en 2/5 gestapelde bouw. Verder wil de gemeente in nieuwe bestemmingsplan het aandeel sociale huur en (wanneer mogelijk ook middeldure huur) vastleggen.

Het onderhavige plan is opgenomen in het gemeentelijke woningbouwprogramma met 4 koopwoningen in het middeldure/hoge segment en 8 koopwoningen in het middeldure lage segment.

Toetsing

Onderhavig plan biedt woningen die bij uitstek geschikt zijn voor jonge gezinnen.

Hiermee kan het plan bijdragen aan de leefbaarheid van de kleine kern Nederhorst den Berg. Het plan is reeds in een ver stadium en betreft het een ruimte-voor-ruimte project en is niet meer beïnvloedbaar; de verplichting inzake 1/3 deel betaalbare woningen en 2/5 deel gestapelde bouw is niet van toepassing. Overigens bevat 2/3 deel van het plan woningen in een betaalbare categorie.

Het plan betreft geen huurwoningen. Een minimaal aantal huurwoningen hoeft daarom in dit bestemmingsplan niet te worden vastgelegd.

Conclusie

Uit voorgaande blijkt dat de woningen op locatie Juliana-Bernhardplein voorzien in een actuele kwantitatieve en kwalitatieve behoefte. Geconcludeerd kan worden dat het nu voorliggende programma zo veel mogelijk voldoet aan de beleidsuitgangspunten van het gemeentelijk woonbeleid.

3.4.3 Welstandsnota Wijdemeren

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. In paragraaf 2.3 en 2.4 is nader ingegaan op de gewenste beeldkwaliteit in het plangebied. Vormen na vaststelling een aanvulling op de welstandsnota.

4 Toets aan milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Milieuaspecten

4.1.1 planMER / m.e.r.-beoordeling

Besluit m.e.r.

Op 1 april 2011 is het nieuwe Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Het besluit is aangepast omdat de Europese rechter heeft geoordeeld dat de drempelwaarden voor m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten onvoldoende recht deden aan de vraag of er sprake is van aanzienlijke gevolgen voor het milieu. Het besluit is aangepast en de drempelwaarden in onderdeel D van de bijlage van het Besluit m.e.r. zijn nu indicatief. Dat betekent dat als een plan onder de richtwaarden blijft er wel een toetsing moet worden gedaan. Het bevoegd gezag moet zich er van vergewissen of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. De toetsing vindt plaats aan de hand van de selectiecriteria in de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling. Getoetst moet worden op:

- de kenmerken van het project;
- de plaats van het project;
- de kenmerken van de mogelijke gevolgen.

Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- 1 Belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.(beoordeling) noodzakelijk en het plan kan worden vastgesteld;
- 2 Belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor een m.e.r. en het plan is daarmee m.e.r.-plichtig.

Onderzoek

Het plan betreft het mogelijk maken van een woningbouwlocatie en een melkveehouderij. Beide activiteiten worden genoemd in het Besluit mer. Bij woningen is de grens waarboven een MER noodzakelijk is 2.000 woningen; de ontwikkeling voorziet in 12 woningen. Bij een melkveehouderij dient er een MER op te worden gesteld indien er sprake is van een bedrijf met meer dan 340 stuks melk-, kalf- en zoogkoeien ouder dan 2 jaar en vrouwelijk jongvee tot 2 jaar. Het te verplaatsen bedrijf heeft een vergunning voor maximaal 253 koeien. Beide ontwikkelingen blijven onder de in het Besluit mer gestelde grens voor dit soort ontwikkelingen. Een MER is derhalve niet noodzakelijk.

Op basis van de NB-wet is een MER noodzakelijk indien significante effecten niet kunnen worden uitgesloten. Echter de provincie Noord-Holland heeft in zijn vergunning aangegeven dat er geen sprake is van significante negatieve effecten op de omliggende Natura-2000 gebieden. Deze conclusie is gebaseerd op het feit dat de toename van stikstof minder is dan 0,051 mol/ha/jr. Een nadere beoordeling in een m.e.r.-beoordeling of plan-m.e.r. is niet noodzakelijk. Een planMer is dan ook niet aan de orde bij dit plan.

Conclusie

De beoordeling of er significante effecten zijn te verwachten vindt plaats in paragraaf 4.2.1. De conclusie daaruit is, dat significant negatieve effecten kunnen worden uitgesloten. Een planMER of m.e.r.-beoordeling is dan ook niet aan de orde bij dit plan.

4.1.2 Bedrijven en milieuzonering

Bij het realiseren van een nieuwe functie dient vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening, gekeken te worden naar de omgeving waarin de nieuwe functies worden gerealiseerd. De locatie heeft al de bestemming wonen echter verandert het bouwvlak minimaal. Derhalve wordt het aspect opnieuw beschouwd.

Bij bedrijven en milieuzonering spelen twee vragen:

1. Past de nieuwe functie in de omgeving?
2. Laat de omgeving de nieuwe functie toe?

Richtinggevend hierin is de methodiek zoals uiteengezet in de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering"².

Onderzoek

Woningbouw aan het Juliana-Bernhardplein

Deze locatie en de directe omgeving wordt gezien de ligging en de omliggende functies beschouwd als rustige woonwijk.

Agrarisch bedrijf aan de Eilandseweg

Deze locatie en de directe omgeving wordt gezien de ligging en de omliggende functies beschouwd als rustige buitengebied.

Ad 1 Past de nieuwe functie in de omgeving?

Woningbouw aan het Juliana-Bernhardplein

Woningen leveren geen milieuhinder op voor gevoelige functies in de omgeving. Het realiseren van woningen op deze locatie past derhalve in de omgeving.

Agrarisch bedrijf aan de Eilandseweg

Een agrarisch bedrijf levert milieuhinder op voor gevoelige functies in de omgeving. In de omgeving van agrarisch bedrijf liggen echter geen hindergevoelige functies. Het realiseren van een agrarisch bedrijf past derhalve in de omgeving.

Ad 2 Laat de omgeving de nieuwe functie toe?

Woningbouw aan het Juliana-Bernhardplein

In de omgeving van het plangebied bevinden zich geen bedrijven. De omliggende bedrijven worden derhalve ook niet meer of minder belemmerd in het uitvoeren van hun werkzaamheden en of uitbreidingsmogelijkheden. Anderzijds bevinden zich rond de woningbouwlocatie geen bedrijven waarvan de hindercirkel zich uitstrekt over deze gevoelige functie.

Agrarisch bedrijf aan de Eilandseweg

In dit deelgebied wordt een veehouderij gevestigd. Veehouderijen worden beschouwd als een milieubelastende functie. Voor een veehouderij geldt voor de aspecten geluid en geur de wettelijke bepalingen. Deze zijn reeds behandeld in paragrafen 4.1.3 en

² Bedrijven en milieuzonering; VNG 2009; Sdu Uitgevers.

4.1.4. Een veehouderij kan niet alleen hinder veroorzaken op het gebied van geluid en geur, maar ook hinder in de vorm van stof en gevaar. Uit de VNG-brochure blijkt dat de grootste richtafstand ten gevolge van een veehouderij voor stof (50 meter) en gevaar (10 meter) bedraagt. Deze afstand is de richtafstand in 'rustig buitengebied' (eventueel inclusief verblijfsrecreatie). De dichtstbijzijnde gevoelige functie is op meer dan 50 meter afstand van dit deelgebied gelegen. Het aspect bedrijven en milieuzoneringsring vormt hierdoor geen belemmering.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering levert geen belemmering op voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.1.3 Geluid

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het wegverkeer, door spoorwegverkeer, en/of door inrichtingen (industrielawaai) het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (de Wgh). De Wgh is bedoeld voor nieuwe situaties (het projecteren van nieuwe geluidgevoelige functies of het verrichten van fysieke aanpassingen aan een weg). Volgens artikelen 76a en 77 van de Wet geluidhinder (Wgh) en artikel 4.1 van het Besluit geluidhinder (Bgh) moet bij het nieuwe planologisch regime waarin woningen of andere geluidgevoelige bestemmingen mogelijk worden gemaakt binnen de zones van (spoor)wegen, akoestisch onderzoek worden verricht. Omdat voorliggend bestemmingsplan zo een nieuw planologisch regime mogelijk maakt is een akoestisch onderzoek³ uitgevoerd.

Onderzoek

– doelstelling

Dit onderzoek heeft tot doel inzicht te geven in het akoestische klimaat van de nieuwe geluidgevoelige bestemmingen. Daartoe zijn de geluidbelastingen bepaald ter plaatse van de nieuwe bedrijfswoning aan de Eilandseweg en de 12 ruimte-voor-ruimte woningen aan het Juliana-Bernhardplein. De geluidbelastingen zijn getoetst aan de normen uit de Wgh.

Aan het Juliana-Bernhardplein worden eveneens twee bestaande bedrijfswoningen bestemd als burgerwoning. De huidige bedrijfswoningen aan het Juliana-Bernhardplein zijn bestaande geluidgevoelige bestemmingen. Door de bedrijfswoningen te bestemmen als burgerwoning komen er geen nieuwe geluidgevoelige bestemmingen bij. Voor deze woningen is een akoestisch onderzoek in het kader van de Wgh niet noodzakelijk

– toetsing geluidbelastingen

Uit het onderzoek naar de geluidbelastingen blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet wordt overschreden ter plaatse van de 12 ruimte-voor-ruimte woningen aan het Juliana-Bernhardplein. De hoogste berekende geluidbelastingen vanwege de Nieuwe Overmeerseweg bedraagt 39 dB, inclusief aftrek ex art. 110g Wgh. De Wet

³ Akoestisch onderzoek wegverkeer Verplaatsing agrarisch bedrijf Juliana-Bernhardplein/Eilandseweg, Nederhorst Den Berg, Gemeente Wijdmeren, 31 oktober 2016, SAB 150156.

geluidhinder legt verder geen beperkingen op voor de realisatie van de nieuwe woningen aan het Juliana-Bernhardlaan.

Ter plaatse van de nieuwe bedrijfswoning aan de Eilandseweg wordt de voorkeursgrenswaarde eveneens niet overschreden. De hoogste berekende geluidbelastingen vanwege de Eilandseweg bedraagt 47 dB, inclusief aftrek ex art. 110g Wgh. De Wet geluidhinder legt verder geen beperkingen op voor de realisatie van de nieuwe bedrijfswoning aan Eilandseweg.

– beoordeling 30 km/h-wegen

In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn de geluidbelastingen vanwege de niet-zoneplichtige Torenweg (30 km/h) inzichtelijk gemaakt ter plaatse van de nieuwe woningen aan het Juliana-Bernhardplein. De hoogste berekende geluidbelasting bedraagt 49 dB, exclusief aftrek ex art. 110g Wgh.

Omdat deze weg een 30 km-regime heeft, is deze weg niet onderzoeksplichtig en zijn de normen uit de Wgh niet van toepassing. Voor de toetsing in het kader van een goede ruimtelijke ordening is er wel onderzoek verricht. Ter vergelijking worden de geluidbelastingen beoordeeld aan de voorkeursgrenswaarde (48 dB) en maximale ontheffingswaarde uit de Wgh voor een vergelijkbare 50 km-weg. De maximale ontheffingswaarde voor nieuwe woningen in binnenstedelijk gebied bedraagt 63 dB (artikel 83 lid 2 van de Wgh).

Als gevolg van de Torenweg bedraagt de geluidbelasting, op basis van worst case gekozen uitgangspunten, meer dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden.

Gezien de beperkte schaal van dit plan is het niet mogelijk of wenselijk om bronmaatregelen (stiller asfalt) of overdrachtsmaatregelen (afscherming) te treffen die de geluidbelastingen terugbrengen tot waarden die lager zijn dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De maatregelen die kunnen worden genomen bij de ontvanger (woning) zijn erop gericht om te voldoen aan de binnenwaarde uit het Bouwbesluit. Op basis van het Bouwbesluit dient te worden voldaan aan de minimumgeluidweringseis van 20 dB. Hiervoor zijn geen aanvullende (zware) gevelmaatregelen noodzakelijk. Een aanvullend onderzoek naar de gevelgeluidwering is niet noodzakelijk. Geconcludeerd wordt dat ten aanzien van de 30 km/h-weg sprake is van een goede ruimtelijke ordening..

Conclusie

Het aspect akoestiek vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.1.4 Geur

De wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt in eerste instantie het wettelijk kader bij de beoordeling van een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor dierenverblijven van veehouderijen. De Wet geurhinder en veehouderij geeft hiervoor geurbelastings- en afstandsnormen in relatie met geurgevoelige objecten in de nabijheid van de (geprojecteerde) veehouderij.

De Wgv heeft betrekking op twee aspecten. Ten eerste speelt de geurbelasting een rol bij de beoordeling of er in het kader van een goede ruimtelijke ordening een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Ten tweede moet bij de belangenafweging voor een zorgvuldige besluitvorming worden nagegaan of een partij niet onevenredig in haar belangen wordt geschaad.

Als er een bedrijf of nieuwe functies worden gerealiseerd die geurhinder veroorzaken, dan moet worden onderzocht of dit wat betreft geurhinder aanvaardbaar is. Aan de Eilandseweg wordt een veehouderij gerealiseerd. Onderzocht dient te worden of er een goed woon- en leefklimaat wordt gegarandeerd voor de bestaande geurgevoelige objecten in de omgeving van de nieuwe ontwikkeling. Onder andere woningen worden aangemerkt als geurgevoelig object.

Onderzoek

Woon- en leefklimaat

Vanuit de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) zijn twee soorten normen van belang: de afstandsnormen en de geurnormen. Indien bestaande geurgevoelige objecten zijn gelegen binnen de afstandsnormen is de realisatie van de veehouderij niet toegestaan. Daarnaast gelden er normen voor de geurbelasting ter plaatse van bestaande geurgevoelige objecten. Deze geurnormen zijn alleen van toepassing voor dieren met een geuremissiefactor.

Aan de Eilandseweg wordt een nieuwe veehouderij gevestigd. Binnen de nieuwe veehouderij worden melkkoeien (RAV-code A1) en vrouwelijk jongvee (RAV-code A3) gehouden. Melkkoeien en vrouwelijk jongvee zijn dieren zonder geuremissiefactor. Dit betekent dat alleen getoetst dient te worden aan de afstandsnormen uit de Wgv. Omdat de veehouderij is gelegen buiten de bebouwde kom, gelden de volgende afstandsnormen:

- de afstand tussen een veehouderij waar dieren worden gehouden zonder geuremissiefactor tot een geurgevoelig object bedraagt ten minste 50 meter;
- de afstand van de buitenzijde van een dierenverblijf tot de buitenzijde van een geurgevoelig object bedraagt ten minste 25 meter.

De dichtst bijgelegen woning is gelegen aan de westzijde van de inrichting op een afstand van ca. 100 meter (woning aan de Vreelandseweg). Aan de zuidzijde van de inrichting is een woning gelegen op ca. 150 meter van de inrichting. Overige woningen en geurgevoelige objecten zijn verder weggelegen. Geconcludeerd wordt dat hiermee wordt voldaan aan de afstandsnormen uit de Wgv. In navolgende figuur zijn de afstanden tot de dichtst bijgelegen geurgevoelige objecten weergegeven.



Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor de realisatie van de veehouderij aan de Eilandseweg.

4.1.5 Luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit (onderdeel van de Wet milieubeheer) beschermt mensen tegen luchtverontreiniging. Hierin zijn onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht (o.a. fijn stof en stikstofdioxide) vastgesteld. De wet stelt bij een (dreigende) grenswaardenoverschrijding aanvullende eisen en beperkingen voor ruimtelijke projecten die 'in betekenende mate' (IBM) leiden tot verslechtering van de luchtkwaliteit of 'gevoelige bestemmingen' binnen onderzoekszones van provinciale- en rijkswegen. Daarnaast moet uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening afgewogen worden of het aanvaardbaar is het project op deze plaats te realiseren. Hierbij speelt de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol, ook als het project 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Onderzoek

Het project betreft de realisatie van 12 ruimte-voor-ruimte woningen en een veehouderij aan de Eilandseweg inclusief bedrijfswoning. De ministeriële regeling NIBM kwantificeert de (N)IBM-grens voor de nieuwe woningen, maar niet voor nieuwe veehouderij. Dit betekent dat op een andere manier aannemelijk gemaakt moet worden dat het project niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Om die reden is een quick scan luchtkwaliteit uitgevoerd.

De opzet van dit onderzoek was tweeledig, namelijk:

1. Toets NIBM;
2. Toets grenswaarden in het kader van goede ruimtelijke ordening;

1. Toets NIBM

Onderzocht is wat de bijdrage is van het plan aan de luchtkwaliteit. In onderhavige situatie zijn een tweetal bronnen ten aanzien van de concentraties luchtvervuilende stoffen van belang:

- a) Luchtverontreiniging vanwege de dierenverblijven van de veehouderij (fijn stof, PM₁₀)
- b) Luchtverontreiniging vanwege de verkeersgeneratie van de planontwikkeling (PM₁₀ en NO₂)

Luchtverontreiniging dierenverblijven van de veehouderij (fijn stof, PM₁₀)

Als hulpmiddel bij de motivering is een vuistregel opgesteld waarmee kan worden aangetoond dat een uitbreiding/oprichting NIBM is. Deze vuistregel is opgenomen in de "Handreiking fijn stof en veehouderijen"⁴.

Het onderhavig bedrijf aan de Eilandseweg, heeft na realisatie de volgende aantallen dieren en de daarbij behorende totaal hoeveelheid fijn stof:

Stal nr.	Stalsysteem (RAV-code)	Diercategorie	Aantal dieren	Emissiefactor per dier [g/jaar]	Emissie totaal (g/jaar)
Rundvee stal	A1.19.1	Melkkoeien	173	118	20414
Jongveestal	A3	Vrouwelijk jongvee	80	38	3040
				Totaal:	23454

Het dichtst bijgelegen gevoelig object is de woning aan de Vreelandseweg (ten westen van het plan). Deze woningen is gelegen op een afstand van ca. 100 meter van de veehouderij. De totale emissie fijn stof vanwege alle dieren binnen de veehouderij (23454 g/jaar) is lager dan de toegestane totale emissie (581000 g/jaar) die NIBM is bij genoemde afstanden uit tabel 1 van de Handreiking. Gezien de fijn stofemissie van de veehouderij en de afstand tot het dichtstbijzijnde gevoelig object, wordt geconcludeerd dat deze emissie niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie PM₁₀.

Luchtverontreiniging vanwege de verkeersgeneratie van de planontwikkeling (PM₁₀ en NO₂)

Hiervoor is de toename van de luchtverontreiniging ten gevolge van extra verkeersbewegingen van het plan inzichtelijk gemaakt. Met behulp van de NIBM-rekentool (versie maart 2015) is de verslechtering van de luchtkwaliteit ten gevolge van het plan berekend. Hierbij is uitgegaan van een totale verkeersgeneratie van het plan van ca. 142 motorvoertuigen per etmaal (weekdaggemiddelde).

In de onderstaande tabel is de berekening met de NIBM-tool weergegeven. Uit de berekening met de NIBM-tool blijkt dat de planbijdrage van de gehele ontwikkeling kleiner is dan de NIBM-grens van 1,2 µg/m³, daardoor zal het plan 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een toetsing aan de grenswaarden is op basis van de Wm niet noodzakelijk, aangezien het plan NIBM is.

⁴ Handreiking fijn stof en veehouderijen, opgesteld door Infomil in samenwerking met het Ministerie van VROM, d.d. mei 2010.

**Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer
als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit**

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		142
Aandeel vrachtverkeer		21,1%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,40
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,04
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate; geen nader onderzoek nodig		

Resultaat berekening NIBM-tool

Toets grenswaarden in het kader van goede ruimtelijke ordening

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de lokale luchtkwaliteit onderzocht, zodat onacceptabele gezondheidsrisico's kunnen worden uitgesloten. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.1.6 Bodemgeschiktheid

Het is wettelijk geregeld dat ontwikkelingen pas kunnen plaatsvinden als de bodem waarop deze ontwikkelingen gaan plaatsvinden geschikt is of geschikt is gemaakt voor het beoogde doel. Bij iedere nieuwbouwactiviteit of bestemmingswijziging dient de bodemkwaliteit door middel van onderzoek voor vaststelling van het bestemmingsplan in beeld te zijn gebracht. Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op een schone bodem te worden gerealiseerd.

Onderzoek

Locatie Juliana Bernhardplein 6-8

Door Van der Poel Milieu Advies B.V. is in april / mei 2015 een verkennend bodemonderzoek voor de locatie Juliana Bernhardplein 6-8 uitgevoerd⁵. Het onderzoek is als bijlage aan dit bestemmingsplan bijgevoegd. De belangrijkste conclusies van dit onderzoek zijn in de navolgende alinea's omschreven.

Op basis van het historisch onderzoek kan de onderzoekslocatie ten aanzien van de parameter asbest in de bodem als onverdacht worden aangemerkt. Een verkennend onderzoek asbest conform NEN 5707 wordt niet noodzakelijk geacht.

Wel is in dit deelgebied een overschrijding aan lood in de bovengrond aangetroffen. Conform de Wet bodembescherming dient formeel een aanvullend onderzoek plaats te vinden om de matige verontreiniging in de bovengrond verder af te perken. De overige gemeten overschrijdingen zijn dusdanig dat aanvullende maatregelen en/of ana-

⁵ Van der Poel Milieu Advies B.V. (juni 2015), verkennend bodemonderzoek Juliana Bernhardplein 6-8, kenmerk: 2015.154.

lyses niet noodzakelijk worden geacht. Ter plaatse van de verontreiniging is echter geen gevoelige functie voorzien.

Locatie Eilandseweg

Door Van der Poel Milieu Advies B.V. is in april / mei 2015 een verkennend bodemonderzoek voor de locatie Eilandseweg uitgevoerd⁶. Het onderzoek is als bijlage aan dit bestemmingsplan bijgevoegd. De belangrijkste conclusies van dit onderzoek zijn in de navolgende alinea omschreven.

De onderzoeklocatie heeft een oppervlakte van circa 10.000 m². De gemeten overschrijdingen zijn dusdanig dat aanvullende maatregelen en/of analyses niet noodzakelijk worden geacht. De gestelde hypothese dat de locatie ten aanzien van de parameter asbest in de bodem als onverdacht kan worden aangemerkt is juist gebleken. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt bestaan er geen bezwaren tegen het toekomstig gebruik van de gronden.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.1.7 Externe veiligheid

Inleiding

Externe veiligheid heeft betrekking op het gebruik, de productie, de opslag en het transport van gevaarlijke stoffen. De overheid stelt grenzen aan de risico's van inrichtingen met gevaarlijke stoffen. Deze grenzen zijn vertaald in een norm voor het plaatsgebonden risico⁷ (PR) en een oriëntatiewaarde en verantwoordingsplicht voor het groepsrisico⁸ (GR). Voor het plaatsgebonden risico zijn wettelijke grenswaarden vastgesteld. Hier mag niet van worden afgeweken.

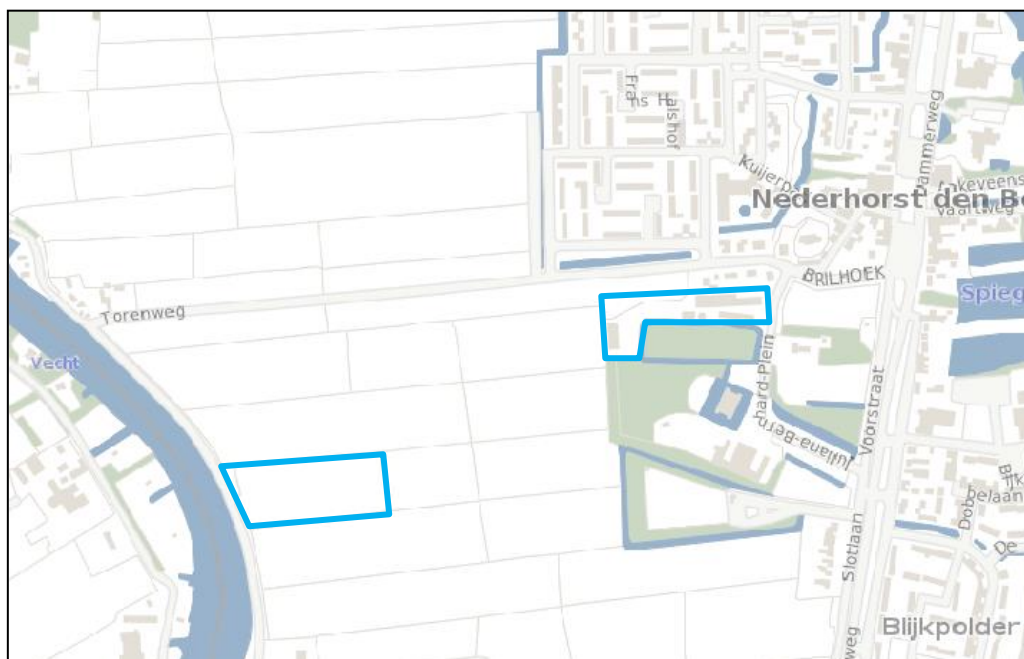
Onderzoek

Op basis van de provinciale risicokaart en het Basisnet blijken er in de omgeving van het plangebied geen mobiele en/of stationaire bronnen te liggen. De verplaatsing van het agrarische bedrijf en de 12 nieuwe woningen in het plangebied zorgen hierdoor niet voor een toename van het groepsrisico. Een nadere verantwoording kan daarmee achterwege blijven. Op de navolgende afbeelding is een fragment van de provinciale risicokaart opgenomen.

⁶ Van der Poel Milieu Advies B.V. (mei 2015), verkennend bodemonderzoek Eilandseweg, kenmerk: 2015.155.

⁷ PR: Risico op een plaats buiten de inrichting, uitgedrukt als de kans per jaar, dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, verblijft overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting of bij de transport-as, waarbij een gevaarlijke stof betrokken is (zie ook artikel 1, lid 1 onderdeel p van het BEVI).

⁸ GR: De cumulatieve kansen dat per jaar dat een groep van 10, 100 of 1000 personen overlijdt als rechtstreeks gevolg hun aanwezigheid in het invloedsgebied in het invloedsgebied van een inrichting of een transport-as en een ongewoon voorval binnen die inrichting of bij een transport-as, waarbij een gevaarlijke stof betrokken is (zie ook artikel 1, lid 1 onderdeel k van het BEVI).



Fragment provinciale risicokaart Noord-Holland

Conclusie

Het aspect externe veiligheid werpt geen belemmeringen op voor het bestemmingsplan.

4.2 Omgevingsaspecten

Verkeer en parkeren

In het kader van het bestemmingsplan dient bekeken te worden of de voorgenomen ontwikkeling van invloed is op de verkeerssituatie ter plaatse. Het gaat daarbij om parkeren, verkeersveiligheid en verkeersdoorstroming. Het parkeren vindt in de toekomst, net zoals nu, plaats op het eigen terrein. Ook de ontsluiting op de openbare weg blijft gelijk. De verkeersveiligheid en afwikkeling van het verkeer zullen dan ook niet beïnvloed worden.

Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren levert geen belemmeringen op voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.2.1 Flora en Fauna

Wettelijk kader

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming is er onderscheid gemaakt tussen de Natuurbeschermingswet 1998 en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). In de Natuurbeschermingswet 1998 worden Natura 2000-gebieden en beschermde Natuurmonumenten beschermd. De EHS is niet opgenomen in de natuurwetgeving, maar dient bij de planologische afweging te worden meegenomen. Soortenbescherming komt voort uit de Flora- en faunawet. Soortenbescherming is altijd van toepassing. De Flora- en faunawet is gericht op het duurzaam in stand houden van soorten in hun natuurlijk

leefgebied. Als een ruimtelijke ingreep rechtstreeks kan leiden tot verstoring of vernietiging van bepaalde beschermde soorten of hun leefgebied, kan het project in strijd zijn met de Flora- en faunawet. Omdat de bouwmogelijkheden op het perceel worden uitgebreid dient gekeken te worden of dit invloed heeft op de flora en fauna. Hiertoe is een quickscan flora en fauna⁹ uitgevoerd.

Onderzoek

Door Van der Poel Milieu Advies B.V. is voor het gehele plangebied een quickscan flora en fauna opgesteld. Het onderzoek is als bijlage bij dit bestemmingsplan bijgevoegd. De belangrijkste resultaten van het onderzoek zijn in de navolgende alinea's samengevoegd.

Gebiedsbescherming

De voorgenomen ingreep zal geen negatief effect hebben op beschermde gebieden.

- Er zal geen negatieve externe werking zijn op de Habitattypen en -soorten waarvoor het Natura2000-gebied aangewezen is.
- De instandhoudingsdoelstellingen voor deze typen en soorten komen niet in het geding (niet getoetst aan thema's als verzuring, verdroging en vermessing).
- De wezenlijke waarden en kenmerken van het naastgelegen NNN zullen niet worden aangetast.

Door de initiatiefnemer is bij de provincie Utrecht en de provincie Noord-Holland een Natuurbeschermingswetvergunning aangevraagd. Beide provincies hebben de vergunning verleend.

Soortenbescherming

Er zijn geen exemplaren van streng of strikt beschermde soorten of voortplantings-, verblijfs- of groeiplaatsen ervan aangetroffen binnen het daadwerkelijke plangebied. Negatieve effecten op beschermde soorten zijn derhalve niet te verwachten.

Algemeen voorkomende vogelsoorten kunnen broeden binnen het plangebied. De sloop- en rooiwerkzaamheden zullen buiten het broedseizoen van vogels moeten plaatsvinden.

Conclusie

Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.2.2 Water (watertoets)

Inleiding

In het kader van het verkrijgen van een duurzaam watersysteem hebben Rijk, provincies, gemeenten en waterschappen in 2001 de Startovereenkomst waterbeleid 21^e eeuw (WB'21) ondertekend. Onderdeel van het nieuwe waterbeleid is de "watertoets": de check van ruimtelijke plannen aan de gevolgen voor het watersysteem en het beleid daaromtrent. De uitkomsten uit deze watertoets zijn in deze paragraaf opgenomen.

⁹ Quick scan flora en fauna (28 april 2015), Van der Poel Milieu Advies B.V., projectnummer: 2015FF.113.

Provinciaal Waterplan Noord-Holland 2010 – 2015 (2010)

In dit provinciaal Waterplan is het Europese en Nationale beleid vertaald naar wat er binnen de provincie moet gebeuren om het water zo goed mogelijk te blijven beheren in de periode 2010 – 2015 en daarna. Het Provinciaal Waterplan staat niet op zichzelf. Water heeft met heel veel zaken te maken, variërend van landbouw tot recreatie en van stadsuitbreidingen tot gezond drinkwater. Daarom is het Provinciaal Waterplan afgestemd met het beleid op het gebied van natuur, recreatie, landschap, cultuurhistorie, milieu, landbouw, ruimtelijke ordening en verkeer en vervoer. In het Provinciaal Waterplan is het waterbeleid beschreven aan de hand van de thema's veiligheid, wateroverlast en watertekort, waterkwaliteit en grond- en drinkwater. Het Provinciaal Waterplan fungeert hierbij als het kader voor de uitvoering: het is de basis voor allerlei te nemen maatregelen door de Provincie, waterschappen en gemeenten gedurende de looptijd van het plan. Het is dus geen uitvoeringsprogramma. Er zal een apart uitvoeringsprogramma worden opgesteld dat jaarlijks wordt aangepast.

Waterbeheersplan 4, Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (2010)

In dit plan beschrijft het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier de doelstellingen voor de periode 2010-2015 voor de drie kerntaken: veiligheid tegen overstromingen, droge voeten en schoon water. Het Waterbeheersplan 4 (WBP4) is door Ge-deputeerde Staten van de provincie Noord-Holland op 9 maart 2010 goedgekeurd. Het WBP4 heeft de volgende kerndoelen opgenomen:

- 1 het op orde houden van het watersysteem en dit onder dagelijkse omstandigheden doelmatig en integraal beheren;
- 2 de verontreiniging van het watersysteem door directe en indirecte lozingen voorkomen en/of beheersbaar houden;
- 3 het op orde houden van de primaire waterkeringen en overige waterkeringen met een veiligheidsfunctie en deze onder dagelijkse omstandigheden doelmatig beheren;
- 4 het in stand houden en ontwikkelen van een calamiteitenorganisatie die onder bijzondere omstandigheden onmiddellijk operationeel is en die beschikt over actuele calamiteitenbestrijdingsplannen voor veiligheid, wateroverlast en waterkwantiteit.

Watercompensatie Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

In het WBP4 is vastgelegd dat het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier bij ruimtelijke ontwikkelingen adviseert over maatregelen die nodig zijn om het watersysteem op orde te houden. Hierbij is het uitgangspunt dat toename van het verhard oppervlak en gedempte watergangen zal worden gecompenseerd. Daarnaast is in de vastgestelde Keur van het hoogheemraadschap het volgende artikel opgenomen:

4.2. Verbod versnelde afvoer door verhard oppervlak

Het is zonder vergunning van het dagelijks bestuur verboden neerslag versneld tot afvoer te laten komen:

- 1 door bebouwing of verharding van 800 m² of meer onverharde grond;
- 2 door realisatie van verscheiden min of meer aaneengesloten bouwplannen met een gezamenlijke oppervlakte van 800 m² of meer;
- 3 door aanleg van nieuw verhard oppervlak dat meer dan 10% van het oppervlak van het desbetreffende peilvak beslaat;
- 4 door uitbreiding van het verhard oppervlak met minder dan 800 m², indien het desbetreffende watersysteem de toename van de piekafvoer niet kan verwerken.

Situatie plangebied

Het AGV schrijft in de nota 'inrichting, gebruik en onderhoud' wanneer, waar en welke compensatiemaatregelen noodzakelijk zijn voor ontwikkelingen waarbij het verhardingsoppervlak toeneemt in zowel het stedelijk als het landelijk gebied. In de nota wordt gesteld dat voor een ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van een verhardingstoename van minder dan 5000 m², compensatie niet vereist is. Met de realisatie van het plan aan de Eilandseweg is een toename van verharding voorzien. In de bestaande situatie is het deelgebied geheel onverhard. Dit zal in de toekomstige situatie toenemen tot circa 9.875 m². Er is sprake van een toename aan verharding van 9.875 m². Volgens de nota is compensatie vereist. Uitgaande van de eis van Waternet dient 10% van de toename van het verhard oppervlak (-5.000 m²) te worden gereserveerd voor waterberging. Hierbij gaat het om 488 m². Deze compensatie is voorzien in het plangebied zelf.

De vrijkomende locatie aan het Juliana-Bernhardplein is in de huidige situatie verhard met circa 7.000 m². In de toekomstige situatie is circa 3.700 m² verhard oppervlak. Dit betreft een afname van het verhard oppervlak met 3.300 m². Voor deze locatie zijn geen aanvullende waterhuishoudkundige maatregelen noodzakelijk.

Op 15 november 2015 heeft het vooroverleg met het Waternet plaatsgevonden. Waternet heeft aangegeven dat de toelichting op de watercompensatie in het voorontwerpbestemmingsplan akkoord is. De watercompensatie wordt in een later stadium in een Waterwetvergunning geregeld.

Voor het plangebied is een onderzoek uitgevoerd door Van Dijk Geo- en Milieutechniek b.v.¹⁰ naar de aanleghoogte van de weg en de bebouwing. Dit in verband met de fluctuaties van het freatisch grondwater en om de stijghoogte in het gebied nader te bepalen. Het voorstel is om de weg op NAP-0,7 m af te werken en de woningen circa 0.1 meter boven bovenzijde van de weg.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.2.3 Archeologie

Algemeen

Met de ondertekening van het verdrag van Malta (Valetta, 1992) heeft Nederland zich verplicht tot het beschermen van het archeologisch erfgoed. Uitgangspunt van het verdrag is het archeologische erfgoed waar mogelijk te behouden. Tevens dient door de wijziging van de Monumentenwet 1998 bij ruimtelijke planvorming aandacht te worden geschonken aan het aspect archeologie. Het plangebied heeft een hoge verwachting voor archeologische resten. Er is derhalve een verkennend onderzoek uitgevoerd.

¹⁰ Van Dijk Geo- en Milieutechniek b.v. (17 november 2015), Beschouwing aanleghoogte weg en bebouwing, kenmerk: 115604.

Onderzoek

Locatie Juliana-Bernardplein

Door Archeodienst BV is in mei 2015 een verkennend archeologisch onderzoek uitgevoerd¹¹. Het onderzoek is als bijlage bijgevoegd aan dit bestemmingsplan. In de navolgende alinea's zijn de belangrijkste resultaten van het onderzoek samengevat.

- Wat is de opbouw van de ondergrond en is het bodemprofiel intact?
De natuurlijke ondergrond bestaat in de meeste boringen, met uitzondering van boring 2 en 7, uit veen, al dan niet zwak kleiig, afgedekt door een 65-140 cm dik pakket zwak tot matig siltige klei. Boring 7 is op een diepte van 70 cm gestuit op een tweede betonplaat. In boring 2 is vanaf een diepte van 170 cm beneden maaiveld zwak siltig, matig fijn zand aangetroffen dat goed was afgerond en goed gesorteerd. Het zand was afgedekt door een 95 cm dik veenpakket met daarboven een 65 cm dik kleipakket. Het zand is geïnterpreteerd als dekzand. In het gehele plangebied zijn drechtvaaggronden aangetroffen, die uit een kleilaag op een veenpakket bestaan. In de boringen 1, 2 en 4 is sprake van een 25-30 cm dikke zwak humeuze en kleiige Ap-horizont met enige zandbijmenging. In de andere boringen is geen duidelijk A-horizont aangetroffen. In boring 2 is in het aangetroffen dekzand, op een diepte van 190-200 cm–mv, mogelijk een zogenaamde begraven (b) Ahb-horizont aangetroffen.
- Wat is de specifieke archeologische verwachting van het plangebied en wordt deze bij het veldonderzoek bevestigd?
Op basis van het bureauonderzoek was een onbekende archeologische verwachting voor vuursteenvindplaatsen van jagers-verzamelaars uit het Laat-Paleolithicum tot en met Mesolithicum opgesteld, die op grond van het veldonderzoek voor de omgeving rondom boring 2 bijgesteld is naar middelhoog en voor de rest van het plangebied voor de bovenste 2 meter is bijgesteld naar laag. Beneden de 2 meter blijft deze onbekend, omdat op een dieper niveau dekzand aanwezig kan zijn. Op grond van het bureauonderzoek was een lage verwachting voor het plangebied opgesteld voor de perioden neolithicum tot en met Nieuwe tijd die op grond van de veldresultaten gehandhaafd kan blijven.
- In hoeverre worden eventueel aanwezige archeologische waarden bedreigd door de voorgenomen graafwerkzaamheden?
Indien de voorgenomen graafwerkzaamheden, met uitzondering van de omgeving rondom boring 2, niet dieper reiken dan 2,0 m –mv vormen deze geen bedreiging voor het archeologische bodemarchief. Voor de omgeving rondom boring 2 geldt dat indien de graafwerkzaamheden niet dieper reiken dan 1,7 m –mv deze geen bedreiging vormen voor het archeologisch bodemarchief.

Op grond van de resultaten van het onderzoek wordt een archeologisch vervolgonderzoek niet noodzakelijk geacht, indien de voorgenomen graafwerkzaamheden, met uitzondering van de omgeving rondom boring 2, niet dieper reiken dan 2,0 m –mv. Voor de omgeving rondom boring 2 geldt dat de graafwerkzaamheden niet dieper mogen reiken dan 1,7 m –mv. Op een dieper niveau kan in het plangebied dekzand aanwezig zijn, waar mogelijk vindplaatsen van jagers/verzamelaars kunnen worden aangetroffen.

¹¹ Archeodienst BV (7 mei 2015) verkennend archeologisch onderzoek Juliana-Bernardplein, kenmerk: 672.

Locatie Eilandseweg

Door Archeodienst BV is in mei 2015 een verkennend archeologisch onderzoek uitgevoerd¹². Het onderzoek is als bijlage bijgevoegd aan dit bestemmingsplan. In de navolgende alinea's zijn de belangrijkste resultaten van het onderzoek samengevat.

- Wat is de opbouw van de ondergrond en is het bodemprofiel intact?
De natuurlijke ondergrond bestaat in alle boringen uit zwak tot sterk kleiige veen dat wordt afgedekt door een 90-140 cm dik dek van zwak tot matig siltige klei. Het veen behoort tot de formatie van Nieuwkoop en de klei is geïnterpreteerd als een komafzetting van de Vecht behorende tot de Formatie van Echteld (de Mulder et al. 2003). Er zijn geen bedding- en/of oeverafzettingen van de Vecht aangetroffen, zoals op grond van het bureauonderzoek wel werd verwacht. Er zijn poldervaaggronden aangetroffen die bestaan uit een zwak humeuze 20-35 cm dikke Aphorizont (ploeghorizont), die direct rust op de klei van de C-horizont.
- Wat is de specifieke archeologische verwachting van het plangebied en wordt deze bij het veldonderzoek bevestigd?
Aangezien er geen beddingafzettingen van de Vecht zijn aangetroffen geldt nu zowel voor het westelijke (was volgens bureauonderzoek eerst geen verwachting vanwege erosie door vecht) als het oostelijke deel van het plangebied een onbekende archeologische verwachting voor archeologische resten van jager-verzamelaars uit het Laat-Paleolithicum tot en met Mesolithicum. Deze kunnen worden aangetroffen vanaf 3,0-5,0 m –mv. Op grond van het bureauonderzoek was voor de perioden Neolithicum tot en met Nieuwe tijd vooral een lage verwachting voor het plangebied opgesteld, waarbij voor het westelijke deel vanaf de IJzertijd tot en met het begin van de Late Middeleeuwen een hoge verwachting gold. Op grond van de resultaten van het veldonderzoek geldt nu voor het gehele plangebied een lage verwachting voor archeologische resten uit de perioden Neolithicum tot en met Nieuwe tijd.
- In hoeverre worden eventueel aanwezige archeologische waarden bedreigd door de voorgenomen graafwerkzaamheden?
Gezien de lage verwachting voor de perioden Neolithicum tot en met Nieuwe tijd is de kans klein dat door de voorgenomen graafwerkzaamheden eventueel aanwezige waarden worden bedreigd. Voor de perioden Laat-Paleolithicum tot en met Mesolithicum geldt een onbekende verwachting en uit het veldonderzoek is gebleken dat het pleistocene zand, waarin deze resten worden verwacht, niet binnen 2,0 m –mv aanwezig is en op grond van het bureauonderzoek pas op een diepte van 3,0-5,0 m –mv wordt verwacht. Dus als er niet dieper dan maximaal 2,5 m –mv wordt gegraven (veiligheidsmarge van 0,5 m) vormen de graafwerkzaamheden geen bedreiging voor de eventueel aanwezige waarden. Indien de graafwerkzaamheden dieper reiken is aanvullend booronderzoek nodig.

Op grond van de resultaten van het onderzoek wordt een archeologisch vervolgonderzoek niet noodzakelijk geacht indien de voorgenomen graafwerkzaamheden niet dieper reiken dan 2,5 m –mv. Indien de graafwerkzaamheden dieper reiken is aanvullend booronderzoek voor de perioden Laat-Paleolithicum tot en met Mesolithicum nodig.

¹² Archeodienst BV (7 mei 2015) verkennend archeologisch onderzoek Eilandsestraat (ong.), kenmerk: 677.

Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.2.4 Cultuurhistorie

Algemeen

Om een stabiele en meer structurele basis te geven aan de borging van cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening, is sinds 2012 aan artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening toegevoegd dat gemeenten bij het vaststellen van bestemmingsplannen niet alleen rekening moeten houden met cultuurhistorische waarden onder de grond, maar ook met waarden boven de grond. Dat betekent dat gemeenten een analyse moeten maken van de cultuurhistorie in een bestemmingsplangebied, en daar conclusies moeten verbinden voor het bestemmingsplan.

Onderzoek

De locatie Juliana-Bernhardplein is omgeven door cultuurhistorisch waardevolle elementen. Belangrijke gewaardeerde elementen zijn het kasteel met tuin en houtopstanden en de monumenten aan de Kerkstraat, zoals de Nederlands Hervormde Kerk op het stuifduin. Beide locaties zijn gewaardeerd als 'van grote waarde' in de cultuurhistorische waardenkaart, Archeologie. Ter plaatse van de locatie Eilandseweg zijn geen cultuur historisch waardevolle gebieden of elementen aanwezig.

De Horn- en Kuijerpolder, het open weidegebied aan de westkant van het plangebied, is als 'van grote waarde' aangeduid (cultuurhistorische waardenkaart, historische geografie). Langs de Kerkstraat, Brilhoek, Torenweg en Juliana Bernardplein staan enkele waardevolle monumentale bomen.



Weergave cultuurhistorisch waardevolle elementen locatie Juliana-Bernhardplein

Bron: Puur Landschap

De ontwikkeling biedt belangrijke kansen ten aanzien van landschap en cultuurhistorie voor het dorp Nederhorst den Berg. Het ontwerp en de beeldkwaliteit van het plan is afgestemd op de aanwezige cultuurhistorische elementen en versterkt deze waar mogelijk. In paragraaf 2.3 is hier reeds nader op ingegaan.

Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

5 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

5.1.1 Wettelijk kader

Sinds de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) op 1 juli 2008 is het onder omstandigheden verplicht om aan het nemen van een ruimtelijk besluit, een exploitatieplan te koppelen. Onder aangewezen bouwplan wordt krachtens art. 6.2.1 Bro onder andere verstaan de bouw van één of meer woningen of andere hoofdgebouwen. Er is derhalve sprake van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, lid 1 van de Wro als onderdeel van afdeling 6.4 inzake de grondexploitatie. Een exploitatieplan is niet verplicht indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie van de in het bestemmingsplan opgenomen gronden op een andere wijze is verzekerd (artikel 6.12, lid 2 Wro) zoals een vooraf afgesloten privaatrechtelijke overeenkomst of indien het stellen van eisen of regels niet noodzakelijk is.

5.1.2 Beoordeling en conclusie

Er wordt een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer waarin afspraken worden gemaakt over kosten, zoals plankosten en planschade. Voor de gemeente zijn er daardoor geen kosten verbonden aan het plan.

Alle overige kosten (inclusief onderzoeken) voor onder andere het plan worden bekostigd door initiatiefnemer.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.2.1 Inspraak en vooroverleg artikel 3.1.1 Bro

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Verplaatsing agrarisch bedrijf Juliana-Bernhardplein/Eilandseweg, Nederhorst den Berg' van de gemeente Wijdmeren heeft vanaf vrijdag 8 april 2016 zes weken ter inzage gelegen. Ook is het voorontwerpbestemmingsplan in het kader van het wettelijke vooroverleg conform artikel 3.1.1 Bro voorgelegd aan de relevante vooroverlegpartners.

Er zijn 7 inspraakreacties ingediend en 4 vooroverlegreacties. In de nota vooroverleg en inspraak, die als bijlage aan deze toelichting is bijgevoegd, zijn de reacties samengevat en voorzien van een beantwoording.

5.2.2 Zienswijzen

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

6 Juridische planbeschrijving

6.1 Algemeen

6.1.1 *Wat is een bestemmingsplan?*

Het gemeentelijke bestemmingsplan is een middel waarmee functies aan gronden worden toegekend. Het gaat dus om het toekennen van gebruiksmogelijkheden. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening volgt een belangrijk principe: het gaat om toelatingsplanologie. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder etc.) toegestaan om de functie die het bestemmingsplan geeft, uit te oefenen. Dit houdt in dat:

- de grondgebruiker niet kan worden verplicht om een in het bestemmingsplan aangewezen bestemming ook daadwerkelijk te realiseren, en
- de grondgebruiker geen andere functie mag uitoefenen in strijd met de gegeven bestemming (de overgangsbepalingen zijn hierbij mede van belang).

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (omgevingsvergunning voor het bouwen) en regels voor het verrichten van 'werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden' (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden).

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

- het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen);
- en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:
- het bebouwen van de gronden;
 - het verrichten van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden.

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid, maar het is zeker niet het enige instrument. Andere ruimtelijke wetten en regels zoals bijvoorbeeld de Woningwet, de Monumentenwet 1988, de Algemene Plaatselijke Verordening, de Wet milieubeheer en de Bouwverordening zijn ook erg belangrijk voor het uitoefenen van ruimtelijk beleid.

6.1.2 *Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden*

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

- 1 Via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan de gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één 'enkel' bestemming (dat is dé bestemming) en soms geldt er een dubbelbestemming (soms zelfs meerdere). In de regels van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.

- 2 Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de verbeelding. Dat teken kan bestaan uit een lijn, een figuur, of een lettercode etc. Via een aanduiding wordt in de regels 'iets' geregeld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen regel hebben.

6.1.3 Hoofdstukindeling van de regels

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

- 1 Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2).
- 2 Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de regels van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsregels. Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen afwijkingsregels met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moet worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld van hetgeen is geregeld.
- 3 Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een anti-dubbeltelregel, algemene bouwregels, algemene afwijkingsregels, algemene wijzigingsregels en overige regels.
- 4 Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk is het overgangsrecht en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

6.2 Dit bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beoogredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

6.2.1 Bijzonderheden in dit bestemmingsplan

De regels in dit bestemmingsplan zijn opgezet aan de hand van hetgeen hiervoor is beschreven.

Dit bestemmingsplan kent de bestemmingen Agrarisch, Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden, Groen, Tuin, Tuin - 1, Verkeer, Verkeer - Verblijfsgebied, Water en Wonen en de dubbelbestemmingen Waarde - Archeologie 2, Waarde - Archeologie 3, Waarde - Archeologie 4 en Waterstaat - Waterkering.

Bestemmingen

Agrarisch

Deze bestemming geldt voor de agrarische percelen met bedrijfsgebouwen. Binnen het bouwblok mogen bedrijfsgebouwen worden gebouwd tot een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3 meter en 8 meter. Tevens is er per bouwblok een agrarische bedrijfswoning toegestaan met een maximale oppervlakte van 190 m² (inclusief erfbouwing). Hiervoor geldt een maximale goothoogte van 4 meter en een maximale bouwhoogte van 10 meter.

In afwijking op de maximum goothoogte van 4 meter zijn gootdoorbrekingen door middel van doorgemetselde gevels of uitsparingen uit de kap voor maximaal 50% van de gevelbreedte toegestaan. Deze zijn maximaal 6 meter hoog. Dakkapellen aan de noordzijde zijn alleen toegestaan als er hier geen doorgemetselde gevel is toegepast. Dakkappen aan de noordzijde zijn ondergeschikt aan het dakvlak, staan op minimaal 1 meter uit goot, zijn maximaal 1,5 meter hoog en bedragen samen maximaal 50% van de gevelbreedte.

In de regels is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor de bouw van een tweede agrarische bedrijfswoning en het vergroten van de maximale oppervlakte van de bedrijfswoning. Ook is er een afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor het toestaan van een hogere bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Binnen het bestemmingsvlak zijn via afwijking nevenactiviteiten toegestaan in de vorm van kleinschalig kamperen, opslag van goederen voor bedrijfsdoeleinden, het binnen bedrijfsgebouwen stallen van caravans en boten en het plaatsen van maximaal 3 trekkershutten.

Na beëindiging van de agrarische activiteiten op het perceel is het mogelijk de bestemming te wijzigen naar de bestemmingen 'Wonen', 'Tuin - 1' en/of 'Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden'. Een voorwaarde voor het verlenen van de wijziging is dat alle bedrijfsopstallen op het perceel wordt gesloopt.

Bovendien is er een voorwaardelijke verplichting opgenomen binnen deze bestemming. Deze verplichting houdt in dat de gronden en bouwwerken binnen de bestemming 'Agrarisch' niet eerder in gebruik mogen worden genomen dan nadat de landschappelijke inrichting is gerealiseerd. Het landschappelijk inrichtingsplan is opgenomen als bijlage bij de regels.

Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden

Deze bestemming geldt voor de overige agrarische gronden. De gronden zijn tevens bestemd voor het behoud en/of herstel van landschappelijke en natuurwaarden. Om de natuur- en landschapswaarden te behouden en beschermen is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren.

Op de gronden mogen met uitzondering van bestaande sleufsilos, uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd. Bij afwijking is de bouw van kleine gebouwen ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering toegestaan, zoals melkstallen en veldschuren. Binnen de bestemming zijn nevenactiviteiten zoals in de bestemming 'Agrarisch' niet toegestaan.

Groen

De bestemming 'Groen' is gegeven aan beeld- of structuurbepalend groen. Binnen deze bestemming is het toegestaan om per woning één boom in het openbare groen te planten.

Tuin

De bestemming 'Tuin' is in principe toegekend aan de gronden aan de voorzijde van woningen. De gronden met deze bestemming dienen onbebouwd te blijven. Hier zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, toegestaan. Dit heeft tot doel de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving te waarborgen.

Tuin - 1

Deze bestemming geldt voor de niet te bebouwen tuinen bij de aanwezige woningen. Binnen de bestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 1 meter.

Verkeer

Deze bestemming geldt voor de aanwezige autowegen en de direct daaraan gelegen gronden. Gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd. De maximale bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 10 meter.

Verkeer - Verblijfsgebied

Gebieden met een verkeers- of verblijfsfunctie zijn tot 'Verkeer - Verblijfsgebied' bestemd. Binnen deze bestemming is een aantal daarin passende gebruiksvormen toegestaan zoals parkeren, het verzamelen van huisvuil, groen- en waterpartijen, nutsvoorzieningen, maar ook speelvoorzieningen en dergelijke.

Water

Op de openbare waterpartijen is de bestemming 'Water' gelegd.

Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, daaronder begrepen aan-huis-verbonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, met de daarbij behorende voorzieningen, zoals erven, tuinen, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen en water.

Met betrekking tot de woonfunctie is het uitoefenen van een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf toegestaan, op voorwaarde dat de woonfunctie blijft prevaleren, geen hinder optreedt voor de woonomgeving en wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Om te garanderen dat de woonfunctie in overwegende mate behouden blijft, mag ten hoogste 30% van het vloeroppervlak worden benut ten behoeve van de kantoor-, bedrijfs- of praktijkruimte. Detailhandel en horeca wordt geheel uitgesloten in verband met overlast.

Aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen kunnen worden gebouwd. Daarbij geldt binnen het bouwvlak dat de maximale goot- of bouwhoogte, zoals deze op de verbeelding is weergegeven, als maximale goot- of bouwhoogte van de aan- of uitbouw of het aangebouwde bijgebouw kan worden aangemerkt. Onbebouwde gronden binnen het bouwvlak van de bestemming 'Wonen' mogen tevens worden gebruikt voor de uitbreiding van het hoofdgebouw.

Bouwregels

Voor de gronden met de bestemming 'Wonen' geldt dat met betrekking tot de hoofdgebouwen de verbeelding zoveel mogelijk informatie geeft omtrent de daarbij in acht te nemen verticale en horizontale maten. Ook wordt op deze gronden de mogelijkheid geboden om de gronden achter en deels naast het hoofdgebouw te gebruiken voor uitbreiding aan het hoofdgebouw of voor de bouw van vrijstaande bijgebouwen. Het gezamenlijk oppervlak aan aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag ten hoogste 50% van de bij het hoofdgebouw behorende gronden met de bestemming 'Wonen' bedragen tot een maximum van 50 m². Ten minste 25 m² van de gronden die als 'Wonen' zijn bestemd dient altijd onbebouwd en onoverdekt te blijven. Op deze manier worden er voldoende erfbebouwingsmogelijkheden geboden, terwijl de ruimtelijke kwaliteit niet onevenredig wordt aangetast. De genoemde 50 m² mag worden vermeerderd tot 75 m² indien de oppervlakte van de bij het hoofdgebouw behorende gronden met de bestemming 'Wonen' buiten het bouwvlak ten minste 250 m² bedraagt.

In afwijking op de op de verbeelding weergegeven maximum goothoogte zijn gootdoorbrekingen door middel van doorgemetselde gevels of uitsparingen uit de kap voor maximaal 50% van de gevelbreedte toegestaan. Deze zijn maximaal 6 meter hoog. Dakkappen aan de noordzijde zijn alleen toegestaan als er hier geen doorgemetselde gevel is toegepast. Dakkappen aan de voorzijde zijn alleen toegestaan als er geen doorgemetselde gevel is toegepast. Dakkappen aan de voorzijde zijn ongeschikt aan het dakvlak, staan op minimaal 1 meter uit goot en zijn maximaal 1,5 meter hoog. Bij rijwoningen zijn dakkappen maximaal 3 meter breed, bij vrijstaande woningen maximaal 50% gevelbreedte.

Dubbelbestemmingen

Waarde - Archeologie 2

Deze dubbelbestemming is opgenomen voor de bescherming van archeologische waarden. In de regels is opgenomen wanneer een archeologisch onderzoek dan wel een omgevingsvergunning is vereist. In ieder geval is archeologisch onderzoek vereist bij plannen van 100 m² en groter en grondroerende werkzaamheden dieper dan 35 cm beneden maaiveld.

Waarde - Archeologie 3

Deze dubbelbestemming is opgenomen voor de bescherming van archeologische waarden. In de regels is opgenomen wanneer een archeologisch onderzoek dan wel een omgevingsvergunning is vereist. In ieder geval is archeologisch onderzoek vereist bij plannen van 500 m² en groter en grondroerende werkzaamheden dieper dan 40 cm beneden maaiveld.

Waarde - Archeologie 4

Deze dubbelbestemming is opgenomen voor de bescherming van archeologische waarden. In de regels is opgenomen wanneer een archeologisch onderzoek dan wel een omgevingsvergunning is vereist. In ieder geval is archeologisch onderzoek vereist bij plannen van 2.500 m² en groter en grondroerende werkzaamheden dieper dan 40 cm beneden maaiveld.

Waterstaat - Waterkering

Deze dubbelbestemming geldt voor de primaire waterkerende functie van de dijk langs de Vecht. Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 3 meter. Het is mogelijk om hiervan af te wijken indien het belang van de waterkering niet onevenredig wordt geschaad.

6.2.2 Algemene regels

Naast de bestemmingen bevat het plan een aantal algemene regels over bijvoorbeeld begrippen, de wijze van meten, algemene afwijkingen en overgangsrecht. Deze min of meer standaardregels in bestemmingsplannen worden hier verder niet toegelicht.