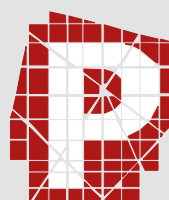


Bestemmingsplan

Dammerweg 3 en 4

Gemeente Wijdemeeren



Plannen-makers
experts in ruimtelijke ordening, stedenbouw en landschap

Planstatus: ontwerp

Datum: 5 november 2021

Plan identificatie: BP5300Ankpad2018-on00

Contactpersoon Plannen-makers: Drs. Ing. C.M. Vaartjes

Kenmerk Plannen-makers: PM15003

Opdrachtgever: Dhr. N. Nijenhuis, Kondor Wessels Projecten



Plannen-makers
Europalaan 500
3526 KS Utrecht
www.plannen-makers.nl
BTW id: NL002150639B90
KvK nummer: 59112751



Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding en doelstelling	4
1.2	Leeswijzer	4
2	Het plan	5
2.1	Ligging van het plangebied	5
2.2	Beschrijving plan	6
3	Motivatie nut en noodzaak woningbouw	10
4	Beleidsmatige onderbouwing	15
4.1	Rijksbeleid	15
4.2	Provinciaal en Regionaal beleid	15
4.3	Gemeentelijk beleid	25
5	Milieutechnische uitvoerbaarheid	28
5.1	Bedrijven en milieuzonering	28
5.2	Geluidhinder	29
5.3	Flora en Fauna	30
5.4	Bodem	31
5.5	Luchtkwaliteit	32
5.6	Externe Veiligheid	33
5.7	Archeologie	35
5.8	Waterhuishouding	36
5.9	Parkeren	39
5.10	Cultuurhistorische Verkenning	41
5.11	Duurzaam bouwen	42
6	Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid	43
6.1	Economische uitvoerbaarheid	43
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	43
7	Juridische planbeschrijving	44
7.1	Plansystematiek	44
7.2	Opzet van de regels	44
7.3	De bestemmingen	45
8	Bijlagen	46



1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

Al geruime tijd vindt overleg plaats over de percelen Dammerweg 3 en 4, grenzend aan de noordzijde van het Ankeveensepad, in de kern van Nederhorst den Berg. De ontwikkellocatie grenst aan de historische en beeldbepalende rooms-katholieke kerk en moet daarom met de nodige zorgvuldigheid ingepast worden. In het kader van de zorgvuldige inpassing is er veelvuldig overleg geweest tussen initiatiefnemers en gemeente en de erfgoedcommissie. De gemeenteraadscommissie R&E heeft op 12 juni 2013 positief geadviseerd op het plan, zie bijlage 1. Het plan is vervolgens beoordeeld door de erfgoedcommissie van de adviescommissie voor ruimtelijke kwaliteit (WZNH). Na twee overleggen heeft, op 17 december 2014, de welstandscommissie op hoofdlijnen positief geadviseerd op het plan.

Ten aanzien van het op 12 juni 2013 uitgebracht advies kan aanvullend opgemerkt worden dat met het huidige plan het voortbestaan van het Spiegelhuys wordt gegarandeerd. Het Spiegelhuys heeft immers een belangrijke sociale betekenis heeft voor de kern als ontmoetingspunt voor diverse sociale activiteiten.

Met de overname van het eigendom van het Spiegelhuys door de heer Cirkel en Scholts is het Spiegelhuis van de sloop bespaard gebleven. Het spiegelhuis was immers failliet en beide heren hebben ervoor gezorgd dat het pand weer open ging eind 2006. Er is toen voor een aanzienlijk bedrag geïnvesteerd in het pand en er is een nieuwe huurder gevonden. Zelfs toen de hoofdhuurder het contract heeft opgezegd is er alles aan gedaan om het restaurant open te houden en is de huur aanzienlijk verlaagd. Alleen zo kon het voortbestaan van het restaurant gewaarborgd worden. In de aanpassing van het Bestemmingsplan wordt voorzien in het behouden van de bestemming horeca en het kunnen toevoegen op het platte deel van het Spiegelhuys van 3 kleine appartementen in de sociale huur of koop sector.

Het plan kent een lange geschiedenis en heeft ook meerdere varianten gekend. De planvorming is in 2019 het laatst gewijzigd tot de nu 6 grondgebonden woningen en 3 appartementen bovenop de bestaande bebouwing van het spiegelhuis. Als onderdeel van de werkzaamheden zullen van de bestaande hotelkamers 2 samengevoegd worden tot 1 grotere en er wordt een nieuwe hotelkamer aan toegevoegd. Het bestemmingsplan en de onderliggende onderzoeken zijn opgesteld en geschikt voor de laatste planvariant. De vigerende bestemming op de locatie is wonen, horeca, tuin en water gebaseerd op het huidige bestemmingsplan Kern Nederhorst den Berg. De ontwikkeling van de woningen is niet mogelijk binnen de kaders van het bestemmingsplan, onder andere omdat een deel van de woningen is geprojecteerd op de horeca, water en tuin bestemming. Om de ontwikkeling mogelijk te maken is daarom een nieuw planologisch kader nodig. Dit bestemmingsplan is opgesteld voor de inhoudelijke motivatie van het plan.

Tevens wordt de milieutechnische haalbaarheid toegelicht. De ontwikkeling wordt geïnitieerd door drie partijen: KWP Vechtstreek B.V, Fortum vastgoed B.V, en KCC beheer B.V.

1.2 Leeswijzer

Onderhavig bestemmingsplan bestaat naast deze inleiding uit een beschrijving van het beoogde plan in hoofdstuk 2. In hoofdstuk 3 is de motivatie van de nut en noodzaak van woningbouw gegeven. In hoofdstuk 4 wordt verantwoord waarom het plan past binnen het beleid van de gemeente. In hoofdstuk 5 wordt de milieutechnische uitvoerbaarheid van het plan toegelicht. Hoofdstuk 6 bevat de juridische planbeschrijving. Tot slot wordt in hoofdstuk 7 de maatschappelijk en economische uitvoerbaarheid toegelicht.

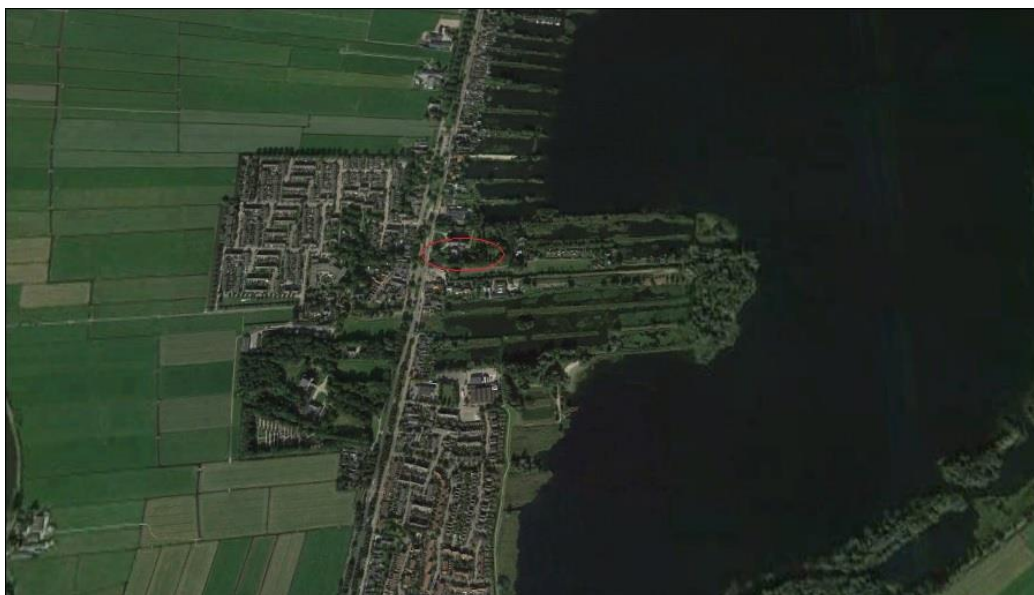
Na de toelichting volgen de regels inclusief de bijlagen en de verbeelding van het bestemmingsplan.



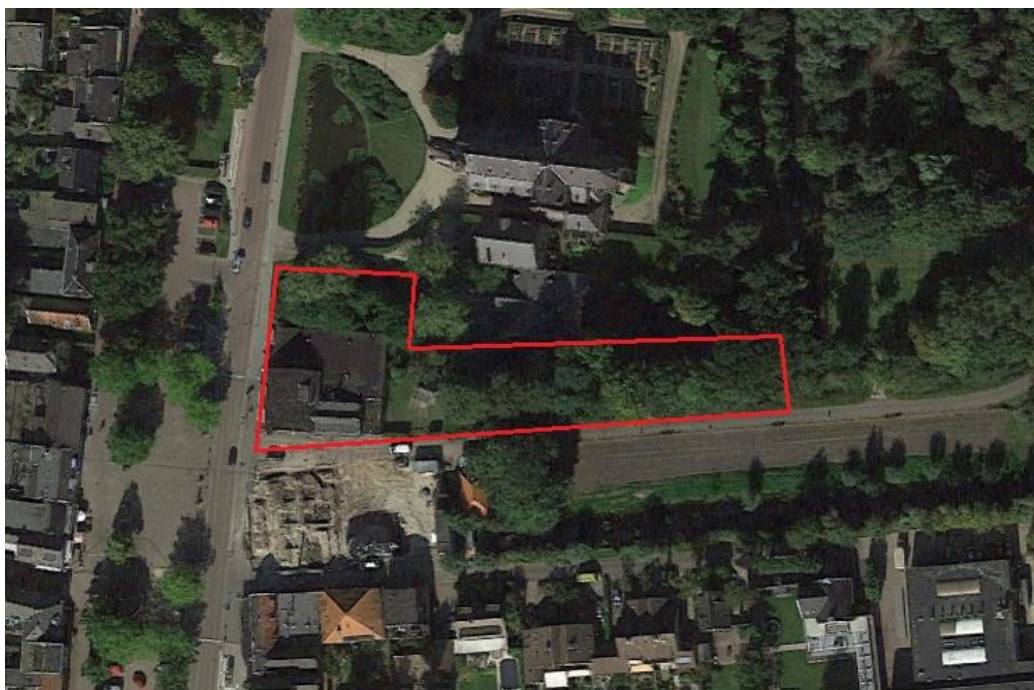
2 Het plan

2.1 Ligging van het plangebied

Het plangebied ligt in de kern van Nederhorst den Berg. Nederhorst den Berg is één van de kernen van de gemeente Wijdereen. Het plangebied is langgerekt en ligt direct ten zuiden van de katholieke kerk. Aan de westzijde loopt de doorgaande weg door het dorp. Ter hoogte van het plangebied is dat de Dammerweg. Aan de zuidzijde van het plangebied ligt het Ankeveensepad. Dit pad loopt door tot aan het water. De beoogde grondgebonden woningen zijn georiënteerd op dit pad. Tot slot wordt de oostgrens gevormd door een ruime groene zone met daarin bebouwing.



Uitsnede luchtfoto Nederhorst den Berg, plangebied in rode ovaal (bron: google Earth)



Uitsnede luchtfoto Ankeveensepad, met globale plangrens (bron: google Earth)



2.2 Beschrijving plan

Hieronder wordt toegelicht op welke wijze het plan is ingepast in zijn omgeving. Eerst worden de belangrijkste stedenbouwkundige en landschappelijke kenmerken van de omgeving toegelicht. Vervolgens wordt aangegeven hoe met deze kenmerken rekening is gehouden in het plan.

De volgende kenmerken van de omgeving zijn te benoemen:

- De locatie ligt ingeklemd tussen 2 typen besloten gebied: aan de westzijde de bebouwing van de hoofdstraat van Nederhorst den Berg: de Dammerweg, aan de oostzijde, aan het Ankeveensepad bevindt zich eveneens bebouwing, waaronder een molen. Voorbij de bebouwing zijn er bosschages, waarna het open water van de Spiegel- en Blijkpolderplas begint.
- Er is vrij veel variatie in massaopbouw van de bebouwing in de omgeving: aan de Dammerweg, die als hoofdstraat fungeert, zijn de gebouwen hoger en groter. Aan de dwarsstraten, zoals de Vaartweg en het Ankeveensepad, neemt de hoogte en het bouwvolume van de panden af en neemt de afstand tussen de gebouwen toe.
- Er is vaak sprake van een verspringende rooilijn. Samen met de variatie van massaopbouw is dit een kenmerk van de dorpse karakteristiek van de aanwezige bebouwing.
- Aan de noordzijde is de monumentale rooms-katholieke Onze Lieve Vrouwe Hemelvaartkerk gelegen, die gebouwd is in 1889. Naast de kerk, aan de zuidzijde, bevinden zich de pastorie, eveneens uit 1889, en het parochiehuis. De kerk, pastorie en het parochiehuis hebben de status van provinciaal monument.
- Ten zuiden van de planlocatie ligt, dwars op de Dammerweg en evenwijdig aan het Ankeveensepad, een watergang. Tussen de watergang en het Ankeveensepad is een langerekt grasveld. Achter de watergang ligt een straat, de Vaartweg, met grondgebonden woningen.
- Er is sprake van een zichtlijn vanaf de Dammerweg over het Ankeveensepad tot aan de knik in deze weg.
- Er is sprake van een zichtlijn vanaf de knik in het Ankeveensepad tot aan de molen.

Planspecifiek:

Het plan bestaat uit de realisatie van in totaal 9 woningen. Het plan bestaat uit 6 grondgebonden woningen van twee lagen met een kap: 4 twee-onder-één-kapwoningen en 2 vrijstaande woningen. Daarnaast worden 3 appartementen in de sociale sfeer gerealiseerd. Als onderdeel van de werkzaamheden zullen van de bestaande hotelkamers 2 samengevoegd worden tot 1 grotere en er wordt een nieuwe hotelkamer aan toegevoegd. De huidige watergang wordt verlegd en verbreed. In het plan is op de volgende wijze rekening gehouden met de kenmerken van de omgeving, zodat het plan hier goed in past:

- De woningen hebben een oriëntatie op het Ankeveensepad. (zie hiervoor de figuur hieronder die het plan in vogelvlucht weergeeft) Dit is positief voor het uitzicht vanaf het Ankeveensepad en vanuit de woningen aan de Vaartweg. Daarnaast is het positief voor de sociale veiligheid die passanten ervaren op het Ankeveensepad.
- De woningen kennen variatie in massaopbouw: er zijn 4 twee-onder-één-kapwoningen en 2 vrijstaande woningen, die verschillen qua vormgeving. De afstand van de woningen tot het Ankeveensepad is niet overal gelijk, zodat een verspringende rooilijn ontstaat. (zie hiervoor de 2 figuren hieronder die het bovenaanzicht weergeven) Dit past goed bij de kenmerken van de dorpse karakteristiek van de omringende bebouwing, zoals de woningen aan de Vaartweg.
- De woningen hebben geen effect op de zichtlijnen, omdat ze in het bestaande verkavelingspatroon zijn ingepast.
- De woningen hebben geen negatief effect op de kerk en de kerketuin. Door de afstand tussen kerketuin en woningen zo groot mogelijk te maken is de impact op de kerketuin



geminimaliseerd. Dit is mogelijk geworden door het verleggen van de watergang, zodat deze tussen de kerketuin en de woningen in komt te liggen. (zie hiervoor de 2 figuren hieronder die het bovenaanzicht weergeven)

Doordat het plan zorgt voor het behoud van de bestaande kwaliteiten en deze tot uitgangspunt neemt voor het ontwerp leidt dit plan tot een verantwoorde uitbreiding van de kern Nederhorst den Berg.



Uitsnede stedenbouwkundig ontwerp (bron: Bureau Maris)

Voor een zorgvuldige inpassing van het plan is de oriëntatie op het Ankeveensepad van belang. De woningen zijn grotendeels met hun voorzijde gericht naar het pad. Hierdoor wordt voorkomen dat er achterkant situaties aan het pad ontstaan dat een rommelig straatbeeld oplevert. Tevens draagt de oriëntatie bij aan sociale veiligheid op het pad. Daarnaast is de relatie met de kerk en de daarbij horende tuinen van groot belang.





Impressie stedenbouwkundig ontwerp (bron: Centrum architecten)



Impressie straatbeeld Ankeveensepad (bron: Centrumarchitecten)





Impressie straatbeeld Dammerweg (bron: Centrum architecten)



3 Motivatie nut en noodzaak woningbouw

3.1. algemeen

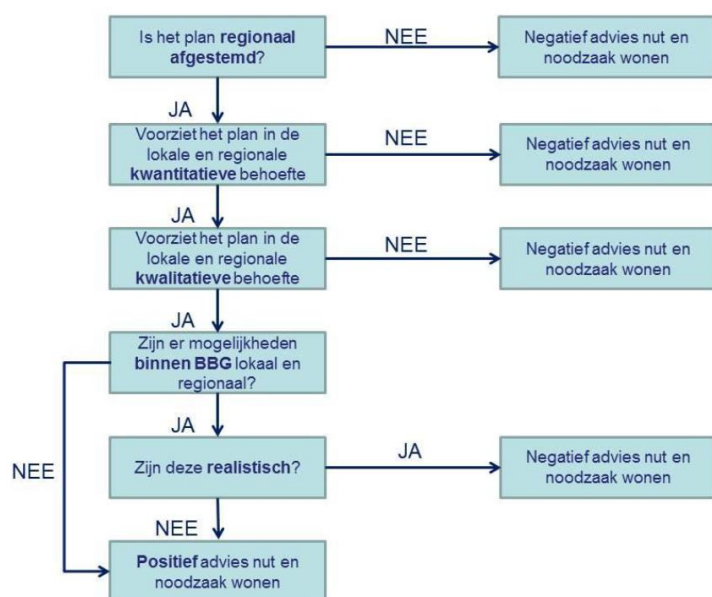
Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet afgewogen worden of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Dit spitst zich doorgaans toe op twee hoofdonderwerpen, nl: de milieutechnische haalbaarheid/uitvoerbaarheid van een plan en de beleidsmatige onderbouwing van een plan. De beleidsmatige onderbouwing wordt toegelicht in hoofdstuk 4 en de milieutechnische haalbaarheid wordt in hoofdstuk 5 beschreven.

Voorliggend plan betreft echter een ontwikkeling buiten het Bestaand Stedelijk Gebied. Op basis van de Provinciaal ruimtelijke verordening(PRV) is hier enkel onder voorwaarden woningbouw mogelijk. Bij dergelijke ontwikkelingen dient dus vooruitlopend op de meer 'standaard' beleidsafwegingen een zorgvuldige afweging over de behoefte van het plan plaats te vinden. De Ladder voor duurzame verstedelijking uit het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is hiervoor een veel toegepast instrumentarium. In de provincie Noord-Holland is hiervoor een meer gedetailleerdere richtlijn ontwikkeld, de provinciale 'handreiking nut en noodzaak wonen'. In dit hoofdstuk wordt de nut en noodzaak via de provinciale systematiek onderbouwd. Dit hoofdstuk gaat derhalve in op de nut en noodzaak, ook wel de behoefte van het plan. In het volgende hoofdstuk wordt vooral getoetst aan het Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid.

3.2. Handreiking nut en noodzaak

De provinciale 'Handreiking nut en noodzaak wonen' is een richtlijn met vragen die beantwoord moeten worden bij woningbouwontwikkeling. De richtlijn heeft hiervoor een duidelijk stroomschema opgenomen. Dit stroomschema is goed toepasbaar voor woningbouwvraagstukken buiten bestaand stedelijk gebied. Voor de provincie vormt dit ook een duidelijk toetsingskader.

De vragen gaan over regionale afstemming, de bepaling van lokale en regionale behoefte en de afweging over binnen of buiten Bestaand Stedelijk Gebied. Na het doorlopen van deze vragen kan een positief advies over nut en noodzaak wonen worden afgegeven door de provincie. Onderstaand is het stroomschema weergegeven. De te doorlopen stappen worden in de volgende paragrafen inhoudelijk beantwoord.



Stroomschema 'Handreiking nut en noodzaak wonen'



Vraag 1: Is het plan regionaal afgestemd?

Voorliggend plan is afgestemd met de regio. Het plan is al geruime tijd in ontwikkeling en is daarom ook meegenomen in de regionale en provinciale tellingen voor woningbouw. Het plan is met het exacte aantal beoogde woningen ook opgenomen op de site www.plan capaciteit.nl. Dit is de site waarop in de provincie Noord-Holland de lokale en regionale woningbouwplannen centraal geregistreerd worden. Deze gegevens vormen input voor de provinciale prognoses over behoefte en capaciteit.

Vraag 2: Voorziet het plan in lokale en regionale kwantitatieve behoefte

Voor de kwantitatieve behoefte op regionaal vlak is de Prognose Provincie Noord-Holland 2017 - 2040 (PPNH) versie 8 juni 2017 geraadpleegd. De onderstaande tabel toont dat in 2020 een regionale woningbehoefte is van 3.600 woningen. De beoogde realisatie van de woningen in voorliggend plan vallen in deze periode. Op regionaal vlak is derhalve duidelijk een behoefte aanwezig.

Prognose 2017-2040

Gooi & Vechtstreek		t.o.v. 2017				
	2017	2020	2030	2040	2040	% 2017-2040
Bevolking	250.800	5.200	11.700	18.300	269.100	7%
Jonger dan 15 jaar	42.500	-600	-400	1.200	43.600	3%
15-65 jaar	154.900	2.700	-2.900	-7.300	147.600	-5%
Ouder dan 65 jaar	53.400	3.100	15.100	24.500	77.900	46%
Huishoudens	115.400	3.600	10.200	13.500	128.900	12%
Alleenstaande <65	26.800	1.200	2.600	1.700	28.500	6%
Alleenstaande 65+	17.700	1.500	6.400	10.600	28.300	60%
Eenouder gezinnen	8.200	400	1.000	1.300	9.500	16%
Paar zonder kinderen	32.500	400	900	100	32.500	0%
Gezin met kinderen	29.600	-100	-900	-300	29.400	-1%
Woningbehoefte	115.300	3.600	10.200	13.400	128.800	12%

	Bevolking		t.o.v. 2017				Huishoudens		t.o.v. 2017		
	2017	2020	2030	2040	2040		2017	2020	2030	2040	2040
Blaricum	10.200	1.100	2.100	2.700	12.900		4.400	400	1.200	1.600	6.000
Gooise Meren	57.000	700	1.900	3.600	60.600		25.800	600	1.900	2.500	28.300
Hilversum	88.900	2.100	5.500	7.800	96.700		42.400	1.100	3.100	4.100	46.500
Huizen	41.400	0	-1.400	-2.000	39.400		18.400	300	500	400	18.800
Laren	11.100	100	-300	-300	10.800		5.000	100	300	300	5.300
Weesp	18.700	800	4.200	7.200	25.900		8.900	600	2.600	4.000	12.900
Wijdmeren	23.500	500	-100	-600	22.900		10.500	400	600	600	11.100

Tabel Prognose Provincie Noord-Holland

Voorts is de behoefte op lokaal vlak beoordeeld. Bovenstaande tabel toont aan dat het aantal huishoudens in de gemeente Wijdmeren met 400 toeneemt tot 2020. De woningbehoefte op lokaal niveau wordt daarmee ingeschat op 400 woningen.

Om te toetsen of voorliggend plan binnen de behoefte past, is het van belang te weten hoeveel woningbouwplannen er op dit moment in de 'pijplijn' zitten. Er kan hierbij gekeken worden naar de zogenaamd harde en zachte plannen. Harde plannen zijn planologisch onherroepelijk of vastgesteld.



Zachte plannen zijn nog in ontwikkeling. Voor de beoordeling van de behoefte wordt uitgegaan van harde plannen. Op gemeentelijk niveau zijn deze gegevens voor handen via de site www.plancapaciteit.nl. Op regionaal niveau is inzicht te verkrijgen via de PPNH. Een overzicht van de harde en zachte plannen in de gemeente Wijdmeren is weergegeven in bijlage 2. Het voorliggende plan is in de plancapaciteit opgenomen als een zacht plan.

	Hard	Zacht	Totaal netto	Vershil hard t.o.v. 2015	Vershil zacht t.o.v. 2015
Kop van Noord-Holland	3.100	2.100	5.200	700	-200
West-Friesland	4.500	6.900	11.400	200	-500
Regio Alkmaar	8.900	1.900	10.800	-100	-100
Noord-Holland-Noord	16.500	10.900	27.400	900	-800
Waterland (SRA)	3.000	4.700	7.600	200	100
Zaanstad (SRA)	1.200	7.400	8.500	-100	4.100
Amsterdam (SRA)	32.400	36.900	69.300	2.700	7.100
Amstel-Meerlanden (SRA)	11.600	21.600	33.300	4.300	-5.000
Stadsregio Amsterdam	48.200	70.500	118.700	6.700	6.200
IJmond	1.100	2.200	3.300	-500	400
Zuid-Kennemerland	3.600	6.600	10.200	-1.000	300
IJmond/Zuid-Kennemerland	4.700	8.800	13.500	-1.400	700
Gooi en Vechtstreek	2.900	9.100	12.000	300	300
Noord-Holland Zuid	55.700	88.500	144.200	4.800	7.300
Noord-Holland	72.200	99.400	171.600	6.300	6.500

* Getallen zijn afgerond, hierdoor kan het voorkomen dat getallen niet precies bij elkaar optellen

Tabel Harde en zachte plancapaciteit regio, bron: Woningbouwmonitor 2016 Provincie Noord Holland

In de regio zijn momenteel 2.900 woningen in vergevorderde planvorming, zie bovenstaande tabel uit de PPNH (versie 8 juni 2017). Gezien de behoefte op regionaal niveau van 3.600 woningen bestaat er regionaal een tekort van 500 woningen. In de gemeente Wijdmeren zijn momenteel 399 woningen in vergevorderde planvorming, zie bijlage 2. De beoogde harde plannen in Wijdmeren sluit daarmee aan op de behoefte zoals die nu door de provincie is ingeschat.

	Behoefte	Huidige plancapaciteit	Beschikbare plancapaciteit	Plancapaciteit voorliggend plan
Lokaal	400	399	1	11
Regionaal	3.600	2.900	- 500	11

Overzicht lokale en regionale woningbouwbehoefte

De conclusie is dat voorliggend plan de lokale behoefte marginaal lijkt te overschrijden maar op regionaal niveau is juist voldoende ruimte voor extra woningbouw. Gezien de grote regionale behoefte en beperkte lokale overschrijding kan geconcludeerd worden dat voldoende lokale en regionale behoefte aanwezig is voor het plan.

Deze conclusie sluit ook aan op de algemene conclusie van de PPNH, pag. 3: 'In de afgelopen jaren is de toename van de woningvoorraad in het zuiden van de provincie achtergebleven bij de huishoudensgroei, de druk op de woningmarkt is daardoor sterk toegenomen. Bij de nu verwachte productie loopt de achterstand richting 2020 verder op. Gezien deze achterstand en de toekomstige vraag is het verhogen van de bouwproductie op korte termijn noodzakelijk.'



Vraag 3: Voorziet het plan in lokale en regionale kwalitatieve behoefte

De beoogde woningbouw aan de Dammerweg richt zich op de categorie koop. De woningen worden tevens levensloopbestendig gemaakt. Dat wil zeggen dat alle woningen zodanig ingedeeld en technisch gereed gemaakt worden dat op de begane grond eenvoudig een badkamer en een slaapkamer gerealiseerd kunnen worden. Hierdoor kunnen ouderen, ook wel vitale senioren, voor langere tijd blijven wonen in de woning. Daarbij is door de ligging van de woning nabij het centrum zowel de woning als ook de woonomgeving geschikt voor vitale ouderen. Door de nabijheid van centrumfuncties kunnen ouderen veel langer in de woning blijven wonen. Op het spiegelhuys worden daarnaast ook nog 3 appartementen in de sociale sfeer gerealiseerd. Het plan voorziet daarmee tevens in het aanbieden van woningen voor starters. Door middel van de appartementen wordt bijgedragen aan een gevarieerd woningaanbod in het plan.

In antwoord op de vraag of er behoefte is naar levensloop bestendige woningen is wederom gebruik gemaakt van de PPNH. De prognosegegevens over de leeftijdsopbouw zijn niet specifiek per kern beschikbaar. Indien echter wordt gekeken naar de groei van de totale groep 65+-ers in de afgelopen jaren (zie tabel op pagina 10), dan blijkt dat het aantal 65+-ers sterk toeneemt, met 6000 in de planperiode 2015-2020. De groep van 65+ is de gebruikersgroep van de levensloopbestendige woningen. Dit toont dat de behoefte aan levensloopbestendige woningen zeer groot is.

Tot slot realiseert één van de initiatiefnemers van het plan meerdere woningbouwprojecten in de regio en ervaart bij deze projecten dat er behoefte is aan kwalitatieve woningen in een groene omgeving. Het plan voorziet in een open verbinding voor sloepen met de nabijgelegen Spiegel- en Blijkpolderplas. De waterrijke omgeving van het plangebied wordt hierdoor versterkt. De natuurbeleving is vanuit het plangebied ook snel lopend te ervaren doordat het Ankeveensepad doorloopt tot in het recreatieve gebied. Natuurrecreatie is hiermee beschikbaar op loopafstand. Het combineren van de recreatieve mogelijkheden aan het Ankeveensepad, het creëren van de open waterverbinding en de voorzieningen in de kern op loopafstand levert een unieke locatie met daarmee een kwalitatief plan op.

Door het aanbieden van een gewilde woonvorm samen met de levensloopbestendigheid van de woningen wordt voorzien in een plan dat aansluit op de lokale en regionale kwalitatieve behoefte

Vraag 4: Zijn er mogelijkheden binnen Bestaand Stedelijk Gebied en zijn deze realistisch?

In de PRV wordt aangegeven dat de realisatie van woningen buiten het Bestaand Stedelijk Gebied (BSG) uitsluitend mogelijk is op het moment dat is aangetoond dat de ontwikkeling niet kan worden gerealiseerd door middel van herstructureren, intensiveren, combineren of transformeren. In de provinciale 'Handreiking nut en noodzaak wonen' wordt eveneens aangegeven dat moet worden aangetoond dat binnen het BSG geen realistische alternatieven voorhanden zijn.

De woningen in voorliggend plan richten zich op een breed publiek van gezinnen tot aan vitale ouderen. De woningen worden, zoals aangegeven levensloopbestendig gemaakt. Dit vereist dat naar een alternatieve woonlocatie gekeken wordt zowel geschikt voor gezinnen als voor vitale ouderen. Voor de bovenstaande vraag is daarom gekeken naar de mogelijkheden voor herstructureren, intensiveren, combineren of transformeren in de kern zelf. Een aantal kleine bouwlocaties Voorstraat en Overmeerseweg in Nederhorst zijn al in ontwikkeling. Fysieke ruimte binnen Bestaand Stedelijk Gebied in Nederhorst den Berg is zeer beperkt. Tevens is één grotere locatie voorhanden: Overmeer Zuid. Dit gebied was in gebruik als sportpark en wordt op dit moment bebouwd met woningen. Een deel van de woningen zijn reeds opgeleverd. In totaal gaat het hier om 182 woningen. Een aantal woningen is tevens levensloopbestendig worden uitgevoerd. De locatie Overmeer Zuid ligt ca. 2 kilometer uit het centrum en ligt daarmee niet meer op loopafstand. De locatie is daarmee minder geschikt voor de doelgroep.

Door de ligging van het plangebied in het centrum, met op loopafstand tal van winkels, horeca voorzieningen en de ligging ten opzichte van de Spiegelplas met zijn recreatieve voorzieningen, is de locatie uniek in zijn soort. Voor de doelgroep is geen vergelijkbare alternatieve locatie in de kern van



Nederhorst den Berg beschikbaar. Door de realisatie van het plan wordt de mogelijkheid geboden dat kopers tot op zeer late leeftijd in de woning kunnen blijven wonen.

Recent is het voormalig gemeentehuis aan de Voorstraat 35 verkocht ten behoeve van woningbouw. Het plan voor deze locatie voorziet in 4 grondgebonden woningen en 12 appartementen. Het gehele project valt onder sociale huur. De Voorstraat 35 is op minder dan 150 meter van onderhavig plangebied gelegen. Voorliggend plan is een aanvulling op de woningvoorraad die op de Voorstraat 35 mogelijk gemaakt wordt en betreft geen concurrerend aanbod.

Tot slot. Door de invulling van de locatie zal het plan bijdragen aan de levendigheid van het centrum van Nederhorst den Berg en zal het daarmee ook de continuïteit van het Spiegelhuys versterken. Wanneer de woningen buiten het centrum worden gerealiseerd zal dit effect minder zijn.



4 Beleidsmatige onderbouwing

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. De structuurvisie is de opvolger van de Nota Ruimte en de Nota mobiliteit. Het Rijk kiest daarin een aantal doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voorts benoemt het Rijk 13 nationale belangen. Deze belangen zijn gelijkwaardig aan elkaar en beïnvloeden elkaar onderling. In de SVIR is een eerste integrale afweging gemaakt van deze belangen. Dit heeft als gevolg dat het Rijk in gebieden of projecten een gebieds- of project specifieke afweging zal maken. Indien nodig maakt het Rijk duidelijk welke nationale belangen voorgaan. In het MIRT wordt ook de samenhang met decentrale belangen en regionale opgaven besproken.

Planspecifiek

Voorliggend plan is op basis van de SVIR in de stedelijke regio met topsectoren, de 'noordvleugel' gelegen. Het gaat om de topsectoren: Agro + food, creatieve industrie, life sciences & health, tuinbouw en uitgangsmaterialen, hoofdkantoren en logistiek. Voorts wordt voor de noordvleugel aangegeven dat het voor een aantrekkelijk vestigingsklimaat in de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren nodig is om te beschikken over een voldoende voorraad (kwalitatief en kwantitatief) woningen, bedrijventerreinen, kantoren en andere voorzieningen. De beoogde woningbouw die kwalitatief ingepast is binnen het bestaand stedelijk gebied draagt zodoende bij aan de doelstelling van de noordvleugel en daarmee de structuurvisie.

Voorts zijn in het SVIR gebiedsgerichte nationale belangen opgenomen. Voorliggend plangebied valt in het gebied dat aangewezen is als Unesco erfgoedgebied vanwege de Nieuwe Hollandse Waterlinie en het maakt onderdeel uit van de Stelling van Amsterdam. Bij het provinciale beleid wordt nader toegelicht wat de cultuurhistorische aanwijzing precies inhoudt.

Voorliggend plan sluit daarmee aan op het beleid in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

4.2 Provinciaal en Regionaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie NH2050 - Balans tussen economische groei en leefbaarheid

De Omgevingsvisie NH2050 – *"Balans tussen economische groei en leefbaarheid"* is de opvolger van de Structuurvisie 2040 uit 2010. De Omgevingsvisie is op 19-11-2018 door Provinciale Staten van de provincie Noord-Holland vastgesteld.

De Omgevingsvisie is een van de kerninstrumenten van de Omgevingswet. De Omgevingswet integreert een groot deel van de wetgeving op het gebied van ruimte, wonen, infrastructuur, milieu, natuur en water. De huidige wettelijk verplichte provinciale plannen (Structuurvisie, het Provinciaal Verkeer- en Vervoerplan, het Milieubeleidsplan en de Watervisie) komen te vervallen en gaan op in één integrale omgevingsvisie voor de fysieke leefomgeving met onderliggende programma's.

In de Omgevingsvisie legt de provincie vast welke provinciale belangen een rol spelen bij de ruimtelijke ordening. De visie dient als leidraad voor de manier waarop de ruimte zich de komende dertig jaar zou



moeten ontwikkelen. De Omgevingsvisie NH2050 is in co-creatie tot stand gekomen met continue inbreng van een groot aantal partijen, professionals en inwoners.

Sturingsfilosofie

De provincie hanteert het principe 'lokaal wat kan, regionaal wat moet'. De opgave bepaalt het schaalniveau, de samenstelling van samenwerkende partijen en de tijdspanne. De provincie is terughoudend met het opstellen van regels.

Hoofdambitie

De hoofdambitie zoals die geformuleerd is in de Omgevingsvisie NH2050 is tot een balans te komen tussen economische groei en leefbaarheid. Een economisch vitale provincie draagt bij aan het welzijn, en een leefbare provincie draagt bij aan economische vitaliteit. Dit evenwicht staat ten dienste van duurzame ontwikkeling: toekomstige generaties moeten ook profiteren van de keuzes die gemaakt worden. De provincie zet met deze visie een richting uit om houvast te bieden naar de toekomst. Die richting bestaat uit het benoemen van een aantal bewegingen naar de toekomst, ontwikkelprincipes en waar nodig randvoorwaarden en regels.

Ambities

Een gezonde en veilige leefomgeving in de hele provincie

Hiermee wordt een woon-werkomgeving bedoeld waar mensen zo min mogelijk worden blootgesteld aan ongezonde stoffen en veiligheidsrisico's en die een gezonde levensstijl ondersteunt.

Natuur en biodiversiteit: natuurinclusief ontwikkelen

Om de biodiversiteit in Noord-Holland op peil te houden zullen toekomstige ontwikkelingen (verstedelijking, landbouw, klimaatmaatregelen) zoveel mogelijk natuurinclusief moeten zijn. Daarmee leveren ze een bijdrage aan behoud en vergroting van de biodiversiteit. Hierbij gaat het niet alleen om de kwantiteit (hectares) maar ook om de kwaliteit (soortenrijkdom, toegankelijkheid).

Duurzame en vernieuwende economie

Economische ontwikkelingen dienen qua aard, omvang en vorm aan te sluiten bij de regio of plek. Een duurzame economie houdt rekening met en bouwt voort op de kenmerken en karakteristieken van de locatie. De activiteiten zijn bij voorkeur vernieuwend, circulair en schoon en dragen bij aan een gezonde en duurzame leefomgeving.

Toekomstbestendige landbouw in Noord-Holland

Er is in de land- en tuinbouw een omslag gaande naar een adaptieve kringlooplandbouw, die meer rekening houdt met behoud en versterking van biodiversiteit en bodem- en waterkwaliteit. Om de regionale kwaliteiten te versterken en innovatie te stimuleren, bieden we ruimte voor experimenten. Indien nodig wordt ruimte geboden aan schaalvergroting.

Klimaatadaptatie

Essentieel is dat wij zowel het landelijk als het stedelijk gebied beschermen tegen de gevolgen van klimaatverandering. Dat vergt aanpassingen in zowel de ruimtelijke inrichting als het watersysteem. We zorgen ervoor dat we voldoende zijn voorbereid op wateroverlast, hittestress, verdroging, verzilting en de gevolgen van een overstroming. Nieuwe ontwikkelingen moeten klimaatbestendig en waterrobuust zijn.

Energietransitie

De provincie stuurt op een energietransitie met een maximale opwekking van duurzame energie voor de volledige energievraag in Noord-Holland in 2050. Om dit doel van een klimaatneutraal Noord-Holland in 2050 te bereiken, is een optimale mix nodig van energiebesparing en allerlei vormen van duurzame



energie. Op weg naar 2050 houden we daarom oog voor alle nieuwe technologieën – ook buiten de energiesector – die daaraan een bijdrage kunnen leveren.

Ontwikkeling van stad en land

De locatiekeuze voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen staat onder invloed van de effecten van klimaatverandering, van bereikbaarheid, behoud van landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten en van de energie-infrastructuur.

De woningbouwbehoefte wordt vooral in en aansluitend op de bestaande verstedelijkte gebieden gepland, in overeenstemming met de kwalitatieve behoeftes en trends. Nabijheid van functies is een belangrijk duurzaamheidsprincipe. Daarbij wordt in het ontwerp rekening gehouden met voldoende afvoermogelijkheden van (regen)water, voldoende groen in en om de stad, en optimale verkeersontsluiting met multimodale knooppunten.

Uitgangspunt is – en daarop zal het verkeers- en vervoersnetwerk worden geoptimaliseerd – dat men zich effectief, veilig en efficiënt kan verplaatsen, waarbij de negatieve gevolgen van de mobiliteit op klimaat, gezondheid, natuur en landschap steeds nadrukkelijk meegewogen worden. Daarbij heeft men zo veel mogelijk keuzevrijheid in het bepalen van zijn of haar vervoerswijze.

Metropoolregio Amsterdam: dynamiek in balans houden

Door de grote economische dynamiek zijn woon- en werklocaties vooral nodig in het zuidelijk deel van Noord-Holland, de Metropoolregio Amsterdam, met Amsterdam als zwaartepunt. Het is nodig om hierin te investeren juist ook uit oogpunt van benutting van de agglomeratiekracht.

De grote economische dynamiek betekent dat de druk op het metropolitane landschap groot is, terwijl dat bijzonder belangrijk is voor het vestigingsklimaat. Zorgvuldigheid is dus geboden.

Noord-Holland Noord: ontwikkeling unieke kracht en kwaliteit

Het noordelijk deel van Noord-Holland beschikt over bijzondere eigen kenmerken en kwaliteiten, zoals (meer) rust, ruimte, groen, natuur en (gezonde) lucht. Om deze kwaliteiten te waarborgen is dynamiek en ontwikkeling in Noord-Holland Noord nodig. Verstedelijking nabij knooppunten van openbaar vervoer en in de omgeving van historische binnensteden en de nodige voorzieningen komt daarvoor het meest in aanmerking.

Planspecifiek:

In de Omgevingsvisie zijn diverse kaarten opgenomen. Hierin is aangegeven welke functie onderhavig plangebied heeft. Aan de hand hiervan kan worden bepaald welke voorwaarden worden gesteld aan ruimtelijke ontwikkelingen binnen de functie. Door in de digitale kaarten op het plangebied te klikken wordt aangegeven wat het relevante beleid is uit de Omgevingsvisie NH2050 voor het plangebied. Voor het plangebied gelden 14 aanduidingen, die verdeeld zijn over 5 kaarten. Hieronder worden deze aanduidingen per kaart toegelicht. Vervolgens wordt beoordeeld wat deze aanduidingen betekenen voor het voorliggende plan. Dit gebeurt per kaart. Onderaan de paragraaf wordt een samenvatting gegeven van de planspecifieke beoordeling van alle 14 aanduidingen.

1 Omgevingsvisie NH2050: kaart 3: Leefomgevingskwaliteit

Voor kaart 3 “Leefomgevingskwaliteit” zijn er 5 aanduidingen gegeven voor de planlocatie:

- Ontwikkelingen en beheer passend bij landschap (paragraaf 3.1)
- Nieuwe ontwikkelingen natuurinclusief (paragraaf 3.2)
- Clustering nieuwe ontwikkelingen bij knooppunten (paragraaf 3.3)
- Effecten ondergrond meegewogen (paragraaf 3.4)
- Samenhang bewegingen: Gooi en Vechtstreek (hoofdstuk 9)

Paragraaf 3.1 Ontwikkelingen en beheer passend bij landschap

Ontwikkelingen en beheer zijn passend bij de waarden, de karakteristiek en het draagvermogen van het landschap. De provincie maakt onderscheid in verschillende soorten gebieden. In gebieden met grotere



structuren en relatief geringere aanwezigheid van cultuurhistorie zijn meer en grotere ontwikkelingen mogelijk. In gebieden waar de waarden van bijvoorbeeld cultuurhistorie, openheid of ecologie hoog zijn en/of waar de betekenis voor de stad groot is, is alleen ruimte voor ontwikkelingen die bijdragen aan de instandhouding of versterking van deze kernkwaliteiten. Voor werelderfgoederen (UNESCO), zoals de Waddenzee, de Beemster, de Stelling van Amsterdam en de Amsterdamse grachtengordel en de Nieuwe Hollandse Waterlinie, gelden specifieke restricties.

Paragraaf 3.2 Nieuwe ontwikkelingen natuurinclusief

Nieuwe ontwikkelingen zijn zo veel mogelijk natuurinclusief. Bij alle ontwikkelingen wordt gestreefd naar het vergroten van de biodiversiteit. In de bebouwde omgeving kan de soortenrijkdom aan planten en dieren toenemen door de vergroening van waterbergingen, het nemen van maatregelen voor faunavoorzieningen in infrastructuur en het aanleggen van natuurvriendelijke bermen langs wegen.

Paragraaf 3.3 Clustering nieuwe ontwikkelingen bij knooppunten

Nieuwe ruimtelijk-economische ontwikkelingen worden zo veel mogelijk ruimtelijk geclusterd op locaties nabij OV-, weg-, energie- en data-knooppunten, omdat hierdoor de kansen voor synergie en duurzaam ruimtegebruik toenemen.

Paragraaf 3.4 Effecten ondergrond meegewogen

Bij nieuwe ontwikkelingen worden de effecten op de ondergrond meegewogen

Denk hierbij bijvoorbeeld aan de bescherming van de kwaliteit van het grondwater, mede voor de drinkwaterwinning en ondergrondse infrastructuur, zoals kabels en leidingen en warmte-koude-bronnen.

Hoofdstuk 9 Samenhang bewegingen: Gooi en Vechtstreek

Voor de Gooi en Vechtstreek is de volgende toelichting opgenomen:
“De grote leefomgevingskwaliteit met diverse landschappen, recreatieve en toeristische mogelijkheden, topwoonmilieus in combinatie met mobiliteitsopgaven, economisch vitaal blijven en opgaven in het veenweidegebied, brengen een complex aan vraagstukken met zich mee.”

Conclusie kaart 3:

- Paragraaf 3.1: dit is een kleinschalige ontwikkeling, die zich voegt naar de schaal en de specifieke kenmerken van haar omgeving. De toevoeging van woningen zal tot een zeer beperkte aantasting van het rustige en groene karakter leiden. Een deel van de watergang aan de oostzijde van het plangebied wordt verbreed om te kunnen voldoen aan de verplichte watercompensatie. Tussen het plangebied en de cultuurlandschappen rondom de kern Nederhorst den Berg bevindt zich bebouwing. Deze oostelijk gelegen bebouwing vormt samen met diverse bosschages en bomenrijen de feitelijke overgang tussen de cultuurlandschappen en de kern Nederhorst den berg. De bestaande relatieve openheid op de locatie is beperkt maar zal ook niet wijzigen als gevolg van de planontwikkeling.
- Paragraaf 3.2 de watergang staat in verbinding met de bestaande watergangen in de omgeving en bevindt zich tussen de tuinen van de te realiseren woningen. Er zijn daardoor geen negatieve effecten op de ecologie.
- Paragraaf 3.3: het plan wordt gerealiseerd in de directe omgeving van de hoofdstraat van Nederhorst den Berg: de Overmeerseweg/Dammerweg en voegt zich in de bestaande bebouwing van de kern.
- Paragraaf 3.4: de effecten van deze kleinschalige ontwikkeling zijn gering. Belangrijk zijn de effecten op het grondwater. Hiermee is door het realiseren van voldoende waterberging rekening gehouden.
- Hoofdstuk 9 brengt geen aanvullende eisen met zich.



2 Omgevingsvisie NH2050 kaart 5: Metropool in ontwikkeling:

Voor kaart 5 “metropool in ontwikkeling” zijn er 3 aanduidingen gegeven voor de planlocatie:

- Wonen en werken binnenstedelijk (paragraaf 5.8)
- Investeren in alle verkeersnetwerken regionaal verkeer boven doorgaand (paragraaf 5.9)
- Landschap als onderdeel metropolitaan systeem (paragraaf 5.10)

Paragraaf 5.8 Wonen en werken binnenstedelijk

Wonen en werken worden zoveel mogelijk binnenstedelijk gerealiseerd en geconcentreerd. De bebouwingsopgave moet zoveel mogelijk binnen de bestaande kernen plaatsvinden, met een voorkeur voor knooppunten van openbaar vervoer. De regio's kiezen welke kernen voorzieningencentra zijn en blijven in de toekomst (zie ook Sterke kernen, sterke regio's).

Paragraaf 5.9 Investeren in alle verkeersnetwerken regionaal verkeer boven doorgaand

Om de groei van het verkeer in de metropool in goede banen te leiden moet worden geïnvesteerd in alle verkeersnetwerken, het regionaal OV en fietsnetwerk en auto, waarbij de grotere behoefte aan ruimte voor regionaal verkeer boven interregionaal en doorgaand verkeer wordt gefaciliteerd.

Paragraaf 5.10 Landschap als onderdeel metropolitaan systeem

De provincie zet in op het versterken van het landschap als onderdeel van het metropolitaan systeem van Amsterdam. Een uniek kenmerk van de metropool is de grote diversiteit aan landschappen met hoge ecologische, recreatieve en cultuurhistorische waarden. Het biedt ook een plek voor relatieve rust ten opzichte van de stad. Behoud en versterking van het landschap is cruciaal voor de metropool.

Conclusies kaart 5:

- Paragraaf 5.8: het plan wordt gerealiseerd in de dorpskern van Nederhorst den Berg, in de directe nabijheid van de hoofdstraat van het dorp: de Overmeerseweg/Dammerweg.
- Paragraaf 5.9: doordat het plan dichtbij de hoofdstraat van het dorp: de Overmeerseweg/Dammerweg wordt gerealiseerd, zijn de effecten op de mobiliteit het geringst.
- Paragraaf 5.10: dit is een kleinschalige ontwikkeling, die zich voegt naar de schaal en de specifieke kenmerken van haar omgeving, zodat de specifieke kenmerken van het landschap worden behouden.

3 Omgevingsvisie NH2050 kaart 6: Sterke kernen, sterke regio's

- Voor kaart 6 “Sterke kernen, sterke regio's” zijn er 2 aanduidingen gegeven voor de planlocatie: Concentreren in kernen, passend bij rol in regionaal netwerk (paragraaf 6.12)
- Functies concentreren bij knooppunten + ontwikkeling vraaggestuurd (paragraaf 6.13)

Paragraaf 6.12 Concentreren in kernen, passend bij rol in regionaal netwerk

Nieuwe ontwikkelingen van woningbouw en voorzieningen worden geconcentreerd in kernen, passend bij de rol van de kernen in het regionale netwerk, en voegen zich naar de vraag op basis van de meest actuele cijfers. Uitgangspunt bij dit principe is dat ontwikkelingen zo veel mogelijk binnenstedelijk en – dorps plaatsvinden.

De provincie onderscheidt grofweg drie typen kernen:

- *Centrumsteden fungeren als kloppend hart voor de omliggende regio's*
 - Regionale centrumsteden- en dorpen kunnen binnenstedelijk verder groeien, rond een goed functionerend OV-knooppunt en een aantrekkelijke (historische) kern.
- *Groenstedelijke kernen bouwen*
 - Ontwikkelingen bij groenstedelijke kernen en dorpskernen vinden zoveel mogelijk binnenstedelijk plaats, nabij OV-knooppunten.



- *Dorpskernen zorgen voor behoud van voorzieningen in het landelijk gebied*
 - Bij de dorpskernen lopen de functies en karakters van de vele kernen ver uiteen. Er worden in regionaal verband keuzes gemaakt over welke dorpskernen als voorzieningencentra (blijven) fungeren. Dit kan bijdragen aan het behoud van voorzieningen en de leefbaarheid in deze gebieden. Er is daarnaast een zeer divers beeld van de sociale cohesie (denk hierbij aan bijvoorbeeld een bruisend verenigingsleven) en ontwikkelkracht per kern. Dit vraagt daarom ook om maatwerk, in samenspraak met de lokale bevolking en ondernemers. Daar waar de kleinschalige en lokale vraag helder is (kwalitatief en kwantitatief regionaal onderbouwd) is het aan de regio om maatwerk te leveren met oog voor onder andere de natuur, agrisector, duurzaamheid en milieu.

Paragraaf 6.13 Functies concentreren bij knooppunten + ontwikkeling vraaggestuurd

De provincie streeft ernaar functies of bestemmingen zoveel mogelijk gebundeld nabij OV-, weg-, energie-, agri- en data-knooppunten, aangevuld met de ontwikkeling van vraaggestuurde vervoersconcepten. Daarnaast heeft de provincie als doel dat in het jaar 2050 de fiets een nog belangrijker rol speelt in de regionale mobiliteit van Noord-Holland.

Conclusies kaart 6:

- Paragraaf 6.12: het plan zorgt voor een toevoeging van gewenste woningtypes, die aan de bestaande dorpskern worden toegevoegd. Daarnaast levert het plan een positieve bijdrage aan het behoud van het Spiegelhuys, dat een sociale functie vervult voor Nederhorst den Berg.
- Paragraaf 6.13: zoals ook bij paragraaf 5.9 is toegelicht is het plan dichtbij de hoofdstraat van het dorp gesitueerd, waardoor de effecten op de mobiliteit het geringst zijn. De voorzieningen in het dorp zijn door deze ligging goed per fiets of lopend te bereiken.

4 Omgevingsvisie NH2050 kaart kaart 7: Nieuwe energie

Voor kaart 7 “Nieuwe energie” zijn er 2 aanduidingen gegeven voor de planlocatie:

- Optimale energiemix (paragraaf 7.14)
- Vraag en aanbod gebundeld (paragraaf 7.15)

Paragraaf 7.14 Optimale energiemix

De regionale optimale energiemix voor opwekking van hernieuwbare energie in de ondergrond, op de bovengrond en in de bebouwde omgeving past bij de regionale landschappelijke en gebiedskwaliteiten en de economische kansen. Noord-Holland kenmerkt zich door regio's die door natuurlijke omstandigheden (geologische, geomorfologisch en klimatologisch) specifieke kwaliteiten hebben: relatief windrijk, veel zonuren en de beschikbaarheid van aardwarmte. Het is zaak deze kwaliteiten optimaal te benutten voor de opwekking van hernieuwbare energie (elektriciteit en lage-temperatuurwarmte), zonder onaanvaardbare inbreuk te doen op landschappelijke en gebiedskwaliteiten.

Paragraaf 7.15 Vraag en aanbod gebundeld

Vraag en aanbod van hernieuwbare energie worden zodanig gebundeld dat sprake is van efficiënte benutting van bestaande en nieuwe energie-infrastructuur en van restwarmte. Economische en andere stedelijke activiteiten kunnen van elkaars nabijheid profiteren. Het is zaak daarmee rekening te houden bij het reserveren van ruimte voor deze activiteiten. Volgens het uitgangspunt 'lokaal wat kan', heeft de gemeente het hier voor het zeggen (via de omgevingsplannen). Vanuit de provincie sturen we op de regionale afstemming hierover.



Conclusies kaart 7:

- Paragraaf 7.14: het plan is kleinschalig waardoor de mogelijkheden voor opwekking van hernieuwbare energie beperkt zijn. Het plan voldoet wel aan de eisen uit het Bouwbesluit voor Duurzaam bouwen.
- Paragraaf 7.15: vanwege de kleinschaligheid van het plan is paragraaf 7.15 niet van toepassing.

5 Omgevingsvisie NH2050 kaart 8: Natuurlijk en vitaal landelijke omgeving

Voor kaart 8 “Natuurlijk en vitaal landelijke omgeving” zijn er 4 aanduidingen gegeven voor de planlocatie:

- Faciliteren duurzame agri-foodsector (paragraaf 8.18)
- Natuurlijke processen richtinggevend (paragraaf 8.19)
- Robuust ecosysteem (paragraaf 8.20)
- Landgebruik en waterpeil in balans (paragraaf 8.21)

Paragraaf 8.18 Faciliteren duurzame agri-foodsector

De agrifoodsector wordt gefaciliteerd bij de duurzame en economische ontwikkeling.

Paragraaf 8.19 Natuurlijke processen richtinggevend

Natuurlijke processen zijn richtinggevend voor inrichting en beheer van nieuwe en bestaande natuurgebieden. De provincie streeft naar gezonde, natuurlijke en robuuste ecosystemen. Waterbeheer, natuurbeheer en recreatie worden meer in samenhang aangepakt. Aanvullend op het natuurnetwerk streven we naar multifunctionele groene ruimten waarin natuur, water, recreatie en landbouw worden gecombineerd.

Paragraaf 8.20 Robuust ecosysteem

Om een robuust ecosysteem te realiseren worden verbindingen tussen natuurgebieden verbeterd en functies slim gepositioneerd. Verbetering van de verbinding tussen natuurgebieden is een manier om de biodiversiteit te vergroten. Ontwikkelingen dienen minimaal waterneutraal te zijn: ze mogen in geen enkel geval een verslechtering betekenen voor het watersysteem. Dat betekent: geen achteruitgang van de waterkwaliteit, geen afname van de hoeveelheid open water, geen afname van het waterbergend vermogen, geen toenemende bodemdaling of versnippering in peilvakken.

Paragraaf 8.21 Landgebruik en waterpeil in balans

Het landgebruik en de waterpeilen worden in balans gebracht met de draagkracht van het veenweidegebied. Om de bodemdaling van veengronden af te remmen, is volgens de huidige inzichten met name in de zomer vernatting nodig. Daarom moet het landgebruik meer in evenwicht komen met het
benodigde
waterpeil.

Conclusies kaart 8:

- Paragraaf 8.18: het plan is geen onderdeel van de agrifoodsector. Deze paragraaf is niet van toepassing.
- Paragraaf 8.19: het plan is geen onderdeel van een natuurgebied. Deze paragraaf is niet van toepassing.
- Paragraaf 8.20: het plan voorziet in de verlegging en verbreding van een watergang, waardoor het waterbergend vermogen voldoet aan de eisen van het waterschap.
- Paragraaf 8.21: het plan heeft geen effect op het waterpeil. Deze paragraaf is niet van toepassing.



4.2.2 Provinciaal Ruimtelijke Verordening (geconsolideerde versie)

De Provinciale Ruimtelijke Verordening (geconsolideerde versie) is vastgesteld op 27 mei 2019 door Provinciale Staten en is in werking getreden per 7 juni 2019.

Zoals in de inleiding op de Omgevingsvisie toegelicht is de Omgevingsvisie een van de kerninstrumenten van de Omgevingswet. De Omgevingsverordening zorgt waar nodig voor de juridische doorwerking van de Omgevingsvisie. De Omgevingswet is nog niet ingevoerd, waardoor nog niet precies helder is aan welke vereisten een Omgevingsverordening moet voldoen. GS vinden het belangrijk dat de PRV actueel en kloppend is. Daarom is de PRV nog gewijzigd en wordt er tegelijkertijd gewerkt aan de Omgevingsverordening. De actualisering van de PRV beperkt zich tot de hoogst noodzakelijke aanpassingen die niet kunnen wachten tot de omgevingsverordening. Onderwerpen en inzichten die niet noodzakelijkerwijs in deze actualisering meegenomen hoeven te worden, krijgen een plek in het proces naar de Omgevingsvisie en Omgevingsverordening. De eerste integrale Omgevingsverordening wordt na vaststelling van de Omgevingsvisie in procedure gebracht.

In de PRV heeft de provincie regels gesteld om deze belangen juridisch te borgen. Gemeenten moeten bij het maken van ruimtelijke plannen deze regels in acht nemen. De PRV is daarmee een kaderstellend instrument van de provincie voor gemeenten.

In de Provinciale Ruimtelijke Verordening zijn diverse kaarten opgenomen. Hierin is aangegeven welke functie onderhavig plangebied heeft. Aan de hand hiervan kan worden bepaald welke voorwaarden worden gesteld aan ruimtelijke ontwikkelingen binnen de functie. Het gaat voor het plangebied om de volgende kaarten en aanduidingen:

1 PRV Noord-Holland (28-05-2019) kaart 5: UNESCO

Voor kaart 5 “UNESCO” zijn er 2 aanduidingen gegeven voor de planlocatie:

- Nieuwe Hollandse Waterlinie
- Stelling van Amsterdam

In artikel 20 worden de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Stelling van Amsterdam (en de Beemster) benoemd als erfgoederen van uitzonderlijke universele waarden. In artikel 21 van de PRV wordt gesteld dat voor deze erfgoederen van uitzonderlijke universele waarden in het bestemmingsplan regels dienen te worden opgenomen ten behoeve van het behoud of versterking van de kernkwaliteiten van deze gebieden. Dit betekent volgens artikel 22 dat een bestemmingsplan uitsluitend mag voorzien in nieuwe functies en uitbreiding van de bebouwing van bestaande functies voor zover deze de kernkwaliteiten van de erfgoederen met uitzonderlijke universele waarde behouden of versterken.

Niet toegestaan zijn projecten die de uitgewerkte Uitzonderlijke Universele waarden “De Stelling van Amsterdam” of de “Nieuwe Hollandse Waterlinie”, aantasten of doen verdwijnen. Voorbeelden van dergelijke projecten zijn grootschalige stads- of dorpsontwikkelingslocaties of glastuinbouwlocaties dan wel een grootschalig bedrijventerrein of infrastructureel project. Projecten die de uitzonderlijke universele waarden aantasten of doen verdwijnen zijn alleen toegestaan als:

- er sprake is van een groot openbaar belang,
- er voldoende maatregelen worden getroffen om de nadelige effecten van de ontwikkeling op het behoud of de versterking van de uitgewerkte kernkwaliteiten te mitigeren of te compenseren en
- er geen reële andere mogelijkheden zijn.

Conclusies kaart 5:

Voorliggend plan ligt niet in een van de directe systeemonderdelen van de Nieuwe Hollandse Waterlinie of de Stelling van Amsterdam. Ten oosten van de planlocatie ligt een bunker, die onderdeel is van de Stelling van Amsterdam. Deze bunker valt buiten het bestemmingsplangebied. Voorliggend plan houdt rekening met dit onderdeel van de Stelling door voldoende afstand te houden tot deze onderdelen waardoor ze in het landschap goed herkenbaar kunnen blijven.



2 PRV Noord-Holland (28-05-2019) kaart 9: Duurzame energie

Voor kaart 9 “Duurzame energie” is de volgende aanduiding gegeven voor de planlocatie:

- Kleinschalige oplossingen voor duurzame energie

Hoofdstuk 6 Energie gaat in op Windturbines (artikel 32), Opstellingen voor zonne-energie (artikel 32a) en Energie en Duurzaam bouwen (artikel 33).

Conclusies kaart 9:

Er is geen windturbine voorzien in het voorliggende plan. Deze paragraaf is niet van toepassing.

Opstelling voor zonne-energie

Onder een Opstelling voor zonne-energie wordt in Artikel 2 Begripsbepalingen, onder “hh” het volgende verstaan:

hh. opstelling voor zonne-energie: een samenstel van bouwwerken op het maaiveld, ten behoeve van het opwekken van elektriciteit of warmte door het opvangen van de straling van de zon.

Er is geen opstelling voor zonne-energie voorzien in het voorliggende plan. Deze paragraaf is niet van toepassing.

Energie en duurzaam bouwen

In artikel 33 Energie en duurzaam bouwen wordt gesteld dat bestemmingsplannen voor onder andere woningbouw dienen te beschrijven op welke wijze invulling wordt gegeven aan:

- Energiebesparing,
- inzet van duurzame energiebesparing,
- inzet van duurzame energie, waaronder mede wordt verstaan het gebruik van restwarmte, Warmte Koude Opslag en aardwarmte, zonne-energie en biomassa.

Een nieuwe stedelijke ontwikkeling dient aan eisen van duurzaam bouwen te voldoen.

Het aspect duurzaamheid wordt ingevuld doordat ten minste aan de eisen uit het Bouwbesluit voldaan zal worden. Ten tweede voorziet het plan in watercompensatie in het eigen plangebied. Tot slot zal tijdens de omgevingsvergunning voor het bouwen hier nader aandacht aan besteed worden. In paragraaf 5.11 wordt het gemeentelijk beleid ten aanzien van dit onderwerp inclusief mogelijke oplossingen nader toegelicht.

3 PRV Noord-Holland (28-05-2019) kaart 10: Aardkundige waarden

Voor kaart 10 “Aardkundige waarden” is de volgende aanduiding gegeven voor de planlocatie:

- Aardkundig waardevol gebied

Conclusies kaart 10:

Artikel 8, Aardkundige waarden, stelt dat in de toelichting van een bestemmingsplan aangegeven moet worden hoe rekening is gehouden met de bijzondere aardkundige waarden die in een gebied voorkomen. Deze waarden zijn beschreven in het bijlage-rapport Actualisatie Intentieprogramma Bodembeschermingsgebieden (vastgesteld door Provinciale Staten d.d. 12 januari 2004, nr. 68).

Voorliggend plan wijzigt de ondergrond nauwelijks. Enkel ter plaatse van de te verbreden watergang is hiervan in geringe mate sprake. Het plan houdt daarmee geen aantasting van aardkundige waarden in.

4.2.3 Provinciale Woonvisie 2010- 2020

De provincie heeft op 25 mei 2010 de woonvisie ‘Goed wonen in Noord-Holland’ vastgesteld. De woonvisie beschrijft drie speerpunten:



1. Afstemming vraag en aanbod. Het aanbod van woningen kan beter worden afgestemd op de behoeften die er zijn binnen een regio. Het gaat daarbij onder andere om de behoeften van doelgroepen zoals starters, jongeren, ouderen en zorgvragers;
2. Voorzieningen in de woonomgeving;
3. Duurzaamheid en transformatie.

De provinciale woonvisie komt voort uit de provinciale structuurvisie. Op basis van de woonvisie wil de provincie Noord-Holland samen met de gemeenten en corporaties en andere woonpartners afspraken maken over de aantallen en het soort woningen dat moet worden gebouwd. Deze afspraken worden vastgelegd in bestuurlijke overeenkomsten. Deze zijn in voorbereiding in de vorm van Regionale actieprogramma's (RAP's).

In de woonvisie wordt geconstateerd dat vooral in Amsterdam het woningtekort bovengemiddeld groot is. De gebrekkige doorstroming in Amsterdam, maar ook in de andere gebieden van Noord-Holland, zorgt voor problemen bij het vinden van geschikte woningen voor starters op de woningmarkt.

Planspecifiek

De woonfunctie zelf is op basis van het vigerende bestemmingsplan reeds mogelijk. Het plan draagt in de huidige vorm bij aan de uitgangspunten van de provinciale Woonvisie om de knelpunten op de woningmarkt op te lossen.

4.2.4 Regionale woonvisie Gooi en Vechtstreek 2016-2030

In regionaal verband is een woonvisie opgesteld. De visie is in begin 2017 vastgesteld door de verschillende gemeenten die de regio vormen.

Het doel van de visie is: *'De regio Gooi en Vechtstreek wil een complete regio zijn, waar het aanbod aan woningen en woonmilieus aansluit bij de woningvraag van nu én die van de toekomst. Een complete regio is ook een regio waar wonen, werken, recreëren, leren en gezondheid hand in hand gaan en elkaar versterken. Dit betekent dat we in willen zetten op een gevarieerde samenstelling van inwoners en woningvoorraad. Het behouden en aantrekken van middengroepen is belangrijk voor de sociaal en economische doelstellingen van de regio.'*

Wat de Regionale Woonvisie Gooi en Vechtstreek 2016 concreet beoogt is:

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

In de visie zijn vervolgens ook een drietal sleutelambities verwoord: beweging op de woningmarkt, identiteit en diversiteit en samenwerking.

Beweging op de woningmarkt: Door het wegnemen van belemmeringen en het stimuleren van doorstroming wordt gezorgd voor meer beweging op de regionale woningmarkt. Hierdoor krijgen meer mensen meer keuzes en meer kansen.

Identiteit en diversiteit: Gooi en Vechtstreek is een regio met een sterke eigen identiteit. Het is de wens om deze identiteit behouden en versterken. Dit kan door onder andere te zorgen voor meer diversiteit aan woningen en woonmilieus in de regio.

Samenwerken: De regio streeft naar een open en transparante samenwerking met alle partners die betrokken zullen zijn bij het behalen van de ambitieuze missie uit deze regionale woonvisie.



Planspecifiek

Het voorliggende plan sluit aan bij de sleutelambities van de regio. Het plan draagt in de huidige vorm bij aan de uitgangspunten van de regionale Woonvisie om de knelpunten op de woningmarkt op te lossen, zoals ook beschreven in hoofdstuk 3.

4.2.5 Regionaal actieprogramma Wonen

Om uitvoering te geven aan de woonvisie worden Regionale Actieprogramma's Wonen (RAP's) ontwikkeld. Dit gebeurt door de regio's in samenspraak met de provincie. Op basis van deze RAP's en de projectvoorstellen die in het kader van de RAP's gemaakt worden, verdeelt de provincie gelden die ze beschikbaar heeft voor woonbeleid.

Het doel van het Regionaal Actieprogramma Wonen is om te komen tot regionale woningbouwprogrammering, waarbij op regionaal niveau de afstemming tussen vraag en aanbod centraal staat. Een regionaal programma kan een robuust kader bieden voor lokale differentiatie en het maken van afspraken daarover. Afstemming van het woonbeleid op regionaal niveau is nodig om een passende verdeling van woningtypen en woonmilieus tot stand te brengen die past bij de vraag van de consumenten. Door op regionaal niveau afspraken te maken over het kwantitatieve en kwalitatieve programma, wordt beoogd ongewenste concurrentie tussen regio's en gemeenten te voorkomen.

Planspecifiek

In het RAP staat voor de gemeente Wijdmeren een beoogd programma van 1.031 woningen. Dit zijn zowel concrete plannen als de meer zachte plannen. Voorliggend plan draagt bij aan de gemeentelijke ambitie om 1.031 woningen te bouwen.

N.b. in hoofdstuk 3 is de behoefte eveneens gemotiveerd. Hierbij is gebruikgemaakt van het meer recente beleidsstuk de Provinciale Prognose Noord-Holland.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Woonvisie Wijdmeren 2016 – 2020

De woonvisie Wijdmeren is vastgesteld op 22 december 2016 en volgt de woonvisie uit 2005 op. Doordat er veel veranderd is op de woningmarkt is een actualisatie van het woonbeleid noodzakelijk gebleken. De belangrijkste doelstelling van de woonvisie is om de woningvoorraad, nu en in de toekomst, zo goed mogelijk af te stemmen op de woonwensen van de inwoners van Wijdmeren.

In de visie is een woonagenda geformuleerd met drie hoofdthema's. De agenda is gebaseerd op basis van de voorgaande onderzoeken van de woonvisie en gespreken in de gemeenteraad. De thema's zijn:

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

In de Woonvisie worden de hoofdthema's nader uitgewerkt op basis van knelpunten en kansen, doelen en instrumenten om zo doende goed sturing te kunnen geven.

Tot slot is de woonvisie uitgewerkt in een uitvoeringsagenda en woningbouwprogramma.

Planspecifiek

Voorliggend plan sluit aan op de woonvisie. Het draagt bij aan de leefbaarheid van de kernen omdat het woonbebouwing door het toevoegen van een woningtype waar behoefte aan is, zoals gemotiveerd in hoofdstuk 3. In hoofdstuk 3 is ook eveneens gemotiveerd dat het plan een kwalitatieve toevoeging van de woningvoorraad inhoudt. Het derde hoofthema uit de visie beschrijft mogelijkheden om woningbouw strategisch in te zetten om de beoogde doelen uit de woonvisie te bereiken. Voorliggend plan is geïnitieerd vooruitlopend op de woonvisie. In hoofdstuk 3 is echter gemotiveerd dat de beoogde woningen bijdragen aan de doelen van de visie en daarmee niet in strijd is met het vastgestelde beleid.



Het project wordt specifiek benoemd in het woningbouwprogramma met als projectnaam Dammerweg. In de voorgaande twee paragrafen en in hoofdstuk drie is tevens gemotiveerd hoe aangesloten wordt op de provinciale en regionale behoefte.

4.3.2 Bestemmingsplan Kern Nederhorst den Berg

Het vigerende bestemmingsplan voor de locatie is 'Kern Nederhorst den Berg'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 27 oktober 2011. Het bestemmingsplan is een hoofdzakelijk consoliderend bestemmingsplan. Dit houdt in dat de bestaande situatie vastgelegd wordt. Ruimtelijke ontwikkelingen zijn hierdoor maar beperkt mogelijk.

Planspecifiek

Onderstaand is een uitsnede van het vigerend bestemmingsplan weergegeven. De uitsnede toont dat het huidige toegestaan gebruik wonen, groen en water is. De beoogde woningbouw is zowel functioneel als bouwkundig niet toegestaan op de locatie. Om de ontwikkeling te realiseren is een nieuw planologisch beleidskader nodig. Voorliggend plan voorziet in het nieuwe planologische kader.

Molenbiotoop

In het vigerende bestemmingsplan valt het gebied tevens binnen de 'vrijwaringszone molenbiotoop'. Een molenbiotoop betreft een regeling die de windvang op een windmolen moet waarborgen. Het betreft hier een zogenaamde 8-kante grondzeiler binnenkruier met als doel de achterliggende polder droog te malen. Deze voormalige schepradmolen bemaalde vroeger met een tweede molen de Stichts-Ankeveensepolder (ca. 473 ha). De windbemaling is tot in de jaren 1930 in bedrijf gebleven.

Tussen 1863 en 1894 verdween de tweede molen van het toneel en stond de hier besproken molen er alleen voor. De in 1956 zwaar vervallen molen is toen in eigendom overgegaan van de polder naar de huidige eigenaar. Deze liet de molen restaureren en inrichten als woning.

Een molenbiotoop wordt zowel in provinciaal als in gemeentelijk beleid geregeld. Voor onderhavig bestemmingsplan wordt de regeling uit het vigerende bestemmingsplan aangehouden, aangezien dit een doorwerking is van het provinciaal beleid en voor een ieder bindend is. De regeling luidt als volgt:

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

De afstand tussen de grens van het bouwvlak in voorliggend plan en het midden van de molen bedraagt 290 meter. Dit houdt in dat op basis van de molenbiotoop de hoogte van de bebouwing 1/30 van de afstand mag zijn, gerekend vanaf het middelpunt van de molen met als grondvlak de onderkant van de verticaal staande wiek.

1/30 van 290 meter is 9,66 meter. Dit is zonder het meerekenen van maaiveld tot aan de onderkant wiek reeds hoger dan de maximale bouwhoogte zoals opgenomen in voorliggend bestemmingsplan. In



voorzittend plan wordt derhalve voldaan aan de molenbiotoop en vormt dit aspect geen belemmering voor het plan.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan met globale plangrens (bron: ruimtelijkeplannen.nl)



5 Milieutechnische uitvoerbaarheid

5.1 Bedrijven en milieuzonering

Een goede ruimtelijke ordening beoogt het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) worden hinder en gevaar voorkomen en wordt het bedrijven mogelijk gemaakt zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen.

Om dit gestandaardiseerd te kunnen beoordelen zijn in de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering richtafstanden opgesteld. Deze afstanden geven voor gemiddelde bedrijfssituaties aan op welke afstand geen hinder is te verwachten. De meer verfijnde afstemming voor de voorkoming van milieuhinder vindt vervolgens plaats in het kader van de Wet milieubeheer.

Voor deze afstanden in de brochure zijn naast de factoren aard en omvang van het bedrijf mede afhankelijk van de omgeving. Voor een rustige woonomgeving gelden andere afstanden (strengere eisen) dan voor andere gebieden, zoals drukke woonwijken, gemengde gebieden en landelijke gebieden. De betreffende VNG-publicatie vormt geen wettelijk kader. De in de publicatie opgenomen afstanden betreffen richtafstanden.

Planspecifiek

Onderhavig plan houdt voor delen van het plangebied een wijziging van de groen en water bestemming naar wonen in. Dit betekent dat er een gevoelige bestemming bijkomt waarvan beoordeeld moet worden of dat inpasbaar is met de in de omgeving aanwezige bedrijvigheid. In het bestemmingsplan zijn in de directe omgeving twee bedrijf bestemmingen gelegen. Aan de overzijde van het Ankeveensepad ligt een kleine bedrijfsbestemming. Op deze locatie is vanwege een specifieke aanduiding 'nutsvoorziening' echter enkel een nutsvoorziening toegestaan. Nutsvoorzieningen zijn goed inpasbaar met gevoelige bestemmingen zoals woningen.

Aan de Vaartweg 20-21 ten zuidoosten van het plangebied ligt eveneens een bedrijfsbestemming van de voormalige wasserij Gerard Best BV. De gronden zijn aangeduid met een specifieke aanduiding omdat de voormalige wasserij in een hogere milieuhindercategorie valt dan regulier toegestaan is binnen de bestemming bedrijf van het bestemmingsplan 'Nederhorst den Berg'. Voor deze specifieke bestemming geldt een hinderafstand van 50 meter in rustige woonwijken en 30 meter in gemengd stedelijk gebied. Gezien de diversiteit aan functies rondom het plangebied kan hier gesproken worden van een gemengd stedelijk gebied. De afstand van de grens van de bedrijfsbestemming tot de grens van het plangebied bedraagt ca. 37 meter. Er wordt derhalve voldoende afstand tot de bedrijfsbestemming gehouden.



Afstand tussen horeca bestemming en woonbestemming ca. 6 meter.



Binnen het plangebied is de horecagelegenheid 'Het Spiegelhuys' gelegen. In de regels van het vigerende bestemmingsplan is op deze locatie een horecagelegenheid van categorie 1 en 2 toegestaan. In de toelichting staat aangegeven dat categorie 1 geen beperking vormt voor omliggende functies. Categorie 2 beperkt in geringe mate de omliggende functies. In onderhavig plan is in de vigerende situatie reeds de woonbestemming op ca. 6 meter vastgesteld. De nieuw te realiseren woningen komen op vergelijkbare afstand. Gezien de reeds bestaande afstand tot gevoelige bestemmingen wordt een nieuwe extra woonfunctie nabij de horecagelegenheid als goed inpasbaar gezien.

Tot slot worden in het plan 3 appartementen op het Spiegelhuys mogelijk gemaakt. Zoals bij de aanleiding aangegeven gaat het hier om drie woningen in de sociale sfeer. Omdat de woningen direct op de horecagelegenheid gebouwd kunnen worden, zal niet voldaan worden aan de richtafstanden zoals die gelden in de VNG publicatie. Voor deze woningen zal derhalve expliciet aangetoond moeten worden of met het oog op akoestiek realiseerbaar zijn. In paragraaf 4.2 wordt dit met een akoestisch onderzoek expliciet aangetoond.

De bedrijven alsmede de horeca gelegenheid vormen derhalve geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.2 Geluidhinder

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt ernaar gestreefd om de geluidhinder als gevolg van spoor-, wegverkeer of industrie te beperken. Op basis van de Wet geluidhinder (Wgh) zijn er normen gesteld tot welke maximale geluidsniveaus geluidgevoelige functie belast mogen worden. De Wgh geeft tevens aan in welke situaties middels onderzoek aangetoond moet worden of aan deze normen voldaan kan worden. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening en bijbehorende jurisprudenties zijn aanvullende onderzoek verplichtingen gesteld.

Planspecifiek

Voor onderhavig locatie geldt dat de Dammerweg een 30 km/h weg is. Op basis van de Wet geluidhinder is hiervoor geen akoestisch onderzoek verplicht. De Overmeerseweg even ten zuiden van het plangebied waarin de Dammerweg overgaat is echter wel een 50 km/h gebied. Het invloedsgebied van deze weg ligt over het plangebied. Akoestisch onderzoek naar verkeerslawaaï is daarom toch noodzakelijk. Door adviesbureau Weel is een akoestisch onderzoek uitgevoerd, zie bijlage 3. De conclusie van het onderzoek luidt:

'Aan het Ankeveensepad worden grondgebonden woningen en appartementen gerealiseerd. De woningen liggen binnen de geluidzone van de Dammerweg. Een deel van de Dammerweg is gezoneerd (50 km/uur), een deel is niet-gezoneerd (30 km/uur). Voor wat betreft toetsing van de geluidbelasting op de woningen aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder is alleen het gezoneerde deel van belang. De geluidbelasting vanwege het wegverkeer op het gezoneerde deel bedraagt maximaal $L_{den}=37$ dB. Dit is ruimschoots minder dan de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaaï.

De geluidbelasting vanwege het niet-gezoneerde deel bedraagt ten hoogste $L_{den}=55$ dB op de westgevel van het bestaande pand waar appartementen worden gerealiseerd. Deze geluidbelasting leidt niet tot een onaanvaardbare woonsituatie. Op de overige waarneempunten is de geluidbelasting lager dan de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaaï.

Omdat de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaaï niet wordt overschreden hoeft geen Hogere waardeprocedure te worden doorlopen..'

Het aspect verkeerslawaaï vormt dan ook geen belemmering voor onderhavig plan.



Het Spiegelhuys is een horecagelegenheid. Derhalve moet tevens beoordeeld worden of t.a.v. de woningen in het plan voldaan wordt aan de geluidsnormen die gelden voor horecalawaai. Om dit goed te bepalen is door Westerveld Advies een akoestisch onderzoek naar horecalawaai uitgevoerd. (Zie voor het volledige onderzoek bijlage 4)

Doel van dit onderzoek is de akoestische randvoorwaarden te bepalen voor de bouw van de woningen naast het Spiegelhuys en appartementen of hotelkamers op het Spiegelhuys. Het onderzoek beschrijft de noodzakelijke maatregelen waaronder de woningbouw en de realisatie van appartementen of hotelkamers te combineren is met de horecagelegenheid. Bij de omgevingsvergunning van het bouwen voor de woningen en de hotelkamers zal voldaan moeten worden aan de maatregelen. Deze maatregelen zijn uitvoerbaar binnen de kaders van het bestemmingsplan. Het aspect horecalawaai vormt derhalve geen belemmering voor de appartementen boven het Spiegelhuys en de nieuwe woningen naast het Spiegelhuys.

5.3 Flora en Fauna

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet bepaald worden of een plan geen nadelige effecten heeft voor beschermde plant- en diersoorten in en nabij het plangebied. Indien de ontwikkeling verstoring of uitroeiing van beschermde soorten kan inhouden dient onderzocht te worden of eventuele soorten aanwezig zijn. Wanneer dit het geval is moet tevens aangetoond worden middels welke ingrepen deze verstoring voorkomen wordt dan wel gecompenseerd.

Planspecifiek

Voorliggend plan houdt het verleggen van een watergang en het kappen van bomen in. Om te bepalen of er geen schadelijke effecten voor beschermde soorten optreden is een ecologisch onderzoek nodig. Door Aveco de Bondt is een quickscan Flora & Fauna uitgevoerd, zie bijlage 5. De ecologische quickscan concludeert dat er mogelijk vleermuizen, huismussen, gierzwaluwen en modderkruipers in het gebied aanwezig zijn. Om hun aanwezigheid en mogelijk nadelige effecten te onderzoeken is een nader onderzoek nodig. Het nader onderzoek is uitgevoerd door adviesbureau Ecologisch, zie bijlage 7. De conclusie van het onderzoek luidt:

Er is een paarverblijf van de gewone dwergvleermuis aangetroffen in het restaurant "het Spiegelhuys". Voor vernietiging van een verblijfplaats dient een ontheffing inzake artikel 75c van de Flora- en faunawet aangevraagd te worden en dienen mitigerende maatregelen genomen te worden.

Er zijn geen nestlocaties van de huismus en gierzwaluw aangetroffen. De kleine modderkruiper is eveneens niet aangetroffen.

Doordat de planontwikkeling een lange looptijd kent is het door ecologisch uitgevoerde onderzoek verouderd. Er is daarom een actualisatie van het ecologisch onderzoek uitgevoerd, zie bijlage 11. Op basis van onderzoek zijn geen nieuwe beschermde soorten aangetroffen. Ten aanzien van de vleermuizen wordt het volgende geconcludeerd:

'Uit de bureaustudie blijkt dat verschillende beschermde vleermuissoorten voorkomen in de omgeving van het plangebied, zoals Baardvleermuis, Gewone dwergvleermuis, Laatvlieger, Rosse vleermuis, Ruige dwergvleermuis, Tweekleurige vleermuis, Watervleermuis (0-1km) en Franjestaart, Gewone grootvleermuis, en Meervleermuis (1-5km). Binnen het braakliggend terrein zijn geen mogelijkheden voor verblijfplaatsen van gebouwbewonende vleermuissoorten. Vleermuizen zijn zeer plaatsgetrouw. Er wordt daarom vanuit gegaan dat het paarverblijf van de Gewone dwergvleermuis dat in 2015 is geconstateerd nog functioneert. Er zal geen schade ontstaan mits in de juiste periode wordt gewerkt. Enkele maatregelen hiervoor zijn opgenomen in hoofdstuk 6. Gezien de aanwezige bomen aan de westkant van het plangebied en de opslag van bomen en struiken is het plangebied geschikt als foerageergebied voor verschillende vleermuissoorten. Foerageergebied is alleen beschermd indien het van groot belang is voor de functionaliteit van de verblijfplaatsen van de soorten, doordat er



onvoldoende alternatieven aanwezig zijn. Binnen het plangebied zijn reeds nieuwe bomen aangeplant om ook in de toekomst het foerageergebied in stand te houden. Daarnaast zijn voldoende alternatieven aanwezig in de directe omgeving van het plangebied. Hierdoor zal er geen schade ontstaan aan de gunstige staat van instandhouding van de verschillende populaties vleermuizen.'

Door middel van het nemen van maatregelen, zoals beschreven in het onderzoek kan het aangetroffen paarverblijf in stand blijven. Er is door deze conclusie en de daaruit volgende maatregelen dus geen ontheffing nodig.

De actualisatie van het ecologisch onderzoek vermeldt wel dat een Aeriusberekening noodzakelijk is om aan te tonen dat de stikstofdepositie op nabijgelegen natuurgebied de normen niet overschrijdt. Daarom is door Plannen-makers een Aeriusberekening uitgevoerd, zie bijlage 12. De Aeriusberekening is uitgevoerd om de stikstofdepositie op natuurgebieden te berekenen als gevolg van de verkeerstoename in de bouwfase en de gebruiksfase. Omdat de woningen gasloos gebouwd worden stoten deze geen stikstof uit in de gebruiksfase en is hiervoor geen berekening noodzakelijk. De conclusie van de Aeriusberekening is dat de stikstofdepositie op het natuurgebied de Oostelijke Vechtplassen onder de 0,00 mol/ha/j blijft.

Voor onderhavig plan houdt dit in dat de beoogde woningbouw inclusief de verlegging van de watergang vanuit ecologisch oogpunt niet bezwaarlijk is. Voor het realiseren van de appartementen op het Spiegelhuys zal een ontheffing van de Wet natuurbescherming aangevraagd moeten worden ivm de vleermuizen. In voorliggend bestemmingsplan wordt de uitbreiding planologisch mogelijk gemaakt. Bij de omgevingsvergunning voor het bouwen voor het Spiegelhuys zal dan een ontheffing overlegd moeten worden.

Vooruitlopend op de bouw van de woningen zijn de bomen op de planlocatie gekapt. In overleg met de Regionale Uitvoeringsdienst is bepaald dat gebiedseigen bomen in het plangebied terug dienen te komen. Deze bomen kunnen dan samen met de bebouwing voorzien in vliegroute voor vleermuizen in het plangebied. Om te bepalen welke soorten en op welke plaats de bomen geplaatst kunnen worden is een onderbouwing boomsoortenkeuze opgesteld, zie bijlage 10.

Afgesproken is om als tijdelijke oplossing hekwerken met daarop een doek bevestigd, tussen de her te planten bomen te plaatsen. Zo kan tot de bomen geplaatst zijn toch voorzien worden in een mogelijke vleermuisroute.

Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor het vaststellen van het bestemmingsplan.

5.4 Bodem

Het is wettelijk geregeld (Wbb en bouwverordening) dat bouw pas kan plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen, als is aangetoond dat de bodem geschikt (of geschikt te maken) is voor de nieuwe of aangepaste bestemming. Indien sprake is van een verdachte locatie dient onderzocht te worden in welke mate de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan.

Planspecifiek

Onderhavig plan wijzigt de bestemming van groen en water naar Wonen. Bepaald moet worden of de bodem geschikt is voor het toekomstig gebruik. Nader onderzoek vanuit het aspect bodem is voor de ruimtelijke (planologische) motivering derhalve noodzakelijk.

Het verkennend bodemonderzoek voor de locatie is uitgevoerd door Inventerra, zie bijlage 7. Het onderzoek heeft zowel de bodem, als de waterbodem onderzocht. Hierbij is aanvullend op asbest gecontroleerd. De eindconclusie van het rapport is dat: *'milieu hygiënisch oogpunt is het terrein geschikt voor de huidige en de toekomstige bestemming'*. Voor nadere toelichting wordt verwezen naar de bijlage. Voor voorliggend plan vormt het aspect bodem geen belemmering voor het plan.



5.5 Luchtkwaliteit

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door de Wet milieubeheer luchtkwaliteitseisen (ook wel Wet luchtkwaliteit genoemd, Wlk). De Wlk bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in onderstaande tabel weergegeven.

Stof	Toetsing van	Grenswaarde	Geldig
Stikstofdioxide (NO ₂)	jaargemiddelde concentratie	40 µg / m ³	sinds 2015
	Uurgemiddelde (mag max. 18 keer per jaar worden overschreden)	200 µg / m ³	
Fijn stof (PM ₁₀)	jaargemiddelde concentratie	40 µg / m ³	vanaf 11 juni 2011
	24-gemiddelde concentratie (mag max. 35 keer per jaar worden overschreden)	50 µg / m ³	vanaf 11 juni 2011
Fijn stof (PM _{2.5})	jaargemiddelde concentratie	25 µg / m ³	Sinds 2015

Tabel: grenswaarden maatgevende stoffen Wet luchtkwaliteit

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van ruimtelijke plannen, uit oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens, rekening gehouden met de luchtkwaliteit. In het Besluit NIBM (Niet in Betekenende Mate) en de bijbehorende regeling is exact bepaald in welke gevallen een project vanwege de beperkte gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Dit kan het geval zijn wanneer een project een effect heeft van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM₁₀.

Besluit gevoelige bestemmingen

Sinds 15 januari 2009 is het Besluit gevoelige bestemmingen van kracht. Op grond van het Besluit is het niet toegestaan om kwetsbare functies (zoals ziekenhuizen en verzorgingshuizen) te realiseren op minder dan 300 meter van een Rijksweg en op minder dan 50 meter van een provinciale weg, als ter plaatse de grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof worden overschreden.

Planspecifiek

Voorliggend plan houdt de realisatie van 8 woningen in, het verbouwen van het Spiegelhuys en 3 appartementen op het Spiegelhuys. Een plan voldoet in de regel aan het NIBM criterium als het minder dan 1500 woningen betreft dan wel als er sprake is van een BVO van maximaal 100.000 m². De gehele ontwikkeling blijft ruim onder het criterium. Nader onderzoek in het kader van luchtkwaliteit is dan ook niet noodzakelijk.

Aanvullend is bepaald wat de huidige luchtkwaliteit is in en nabij het plangebied. Hiervoor is de site Atlas voor de Leefomgeving geraadpleegd. Onderstaande afbeeldingen tonen de meetresultaten ten aanzien van fijnstof en stikstofdioxide in 2013.





Uitsnede fijnstofkaart met globale planbegrenzing 2013 (bron: site Atlas voor de Leefomgeving)



Uitsnede stikstofkaart met globale planbegrenzing 2013 (bron: site Atlas voor de Leefomgeving)

De fijnstofkaart toont dat in het plangebied een concentratie van fijnstof tussen de 20-21 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ aanwezig is. De stikstofkaart toont dat in het plangebied een concentratie van stikstof tussen de 16-18 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ aanwezig is.

Beide waarden blijven onder de grenswaarden. Geconcludeerd kan worden dat de bestaande luchtkwaliteit voldoende is voor het beoogd gebruik.

5.6 Externe Veiligheid

Sommige activiteiten brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid richt zich op het beheersen van deze risico's. Het gaat daarbij om onder meer de productie, opslag, transport en het gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten kunnen een beperking opleggen aan de omgeving. Door voldoende afstand tot de risicovolle activiteiten aan te houden kan voldaan worden aan de normen. Aan de andere kant is de ruimte schaars en het rijksbeleid erop gericht de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten. Het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid moeten dus goed worden afgestemd. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op de volgende risico's:

- risicovolle (Bevi-)inrichtingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor.

Daarnaast wordt er in de wetgeving onderscheid gemaakt tussen de begrippen kwetsbaar en beperkt kwetsbaar en plaatsgebonden risico en groepsrisico.



Kwetsbaar en beperkt kwetsbaar

Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, en kinderopvang- en dagverblijven, en grote kantoorgebouwen (>1500 m²). Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kleine kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen. De volledige lijst wat onder (beperkt) kwetsbaar wordt verstaan is in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) opgenomen.

Plaatsgebonden risico en groepsrisico

Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in een contour van 10⁻⁶ als grenswaarde. Het realiseren van kwetsbare objecten binnen deze contour is niet toegestaan. Het realiseren van beperkt kwetsbare objecten binnen deze contour is in principe ook niet toegestaan. Echter, voor beperkte kwetsbare objecten is deze 10⁻⁶ contour een richtwaarde. Mits goed gemotiveerd kan worden afgeweken van deze waarde tot de 10⁻⁵ contour.

Bij groepsrisico is niet een contour bepalend, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Bij groepsrisico wordt gewerkt met een oriëntatiewaarde en niet met een grenswaarde. Hoe meer mensen dicht op de bron zijn bij een bepaalde calamiteit, hoe groter het effect. Het Bevi stelt dat bij elk bestemmingsplan, waar een relevant groepsrisico aanwezig is dit moet worden verantwoord, ook wanneer dit onder de oriëntatiewaarde ligt. Hierbij geldt hoe hoger het groepsrisico hoe zwaarder de verantwoording is.

Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Voor (de omgeving van) de meest risicovolle bedrijven is het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (Bevi) van belang. Het Bevi legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor mensen buiten de inrichting. Het Bevi is opgesteld om de risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle bedrijven, te beperken. Het besluit heeft tot doel zowel individuele als groepen burgers een minimaal (aanvaard) beschermingsniveau te bieden. Via een bijhorende ministeriële regeling (Revi) worden diverse veiligheidsafstanden tot kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten gegeven. Aanvullend op het Bevi zijn in het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit (Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer) veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden.

Het Bevi is gericht aan het bevoegd gezag inzake de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening en heeft onder meer tot doel om bij nieuwe situaties toetsing aan de risiconormen te waarborgen. Voor de toepassing van het Bevi, wordt een nieuw ruimtelijk besluit gezien als een nieuwe situatie.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor

Het toetsingskader voor het onderdeel transportroutes gevaarlijke stoffen is het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev). Dit besluit is op 1 april 2015 in werking getreden. Bepaald moet worden of binnen de invloedsfeer van deze transportassen gevoelige functies mogelijk zijn. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico. Voor sommige transportassen wordt rekening gehouden met het Plasbrandaandachtsgebied (PAG). Het PAG is het gebied tot 30 meter van de transportas waarin, bij de realisering van kwetsbare objecten, rekening dient te worden gehouden met de effecten van een plasbrand..

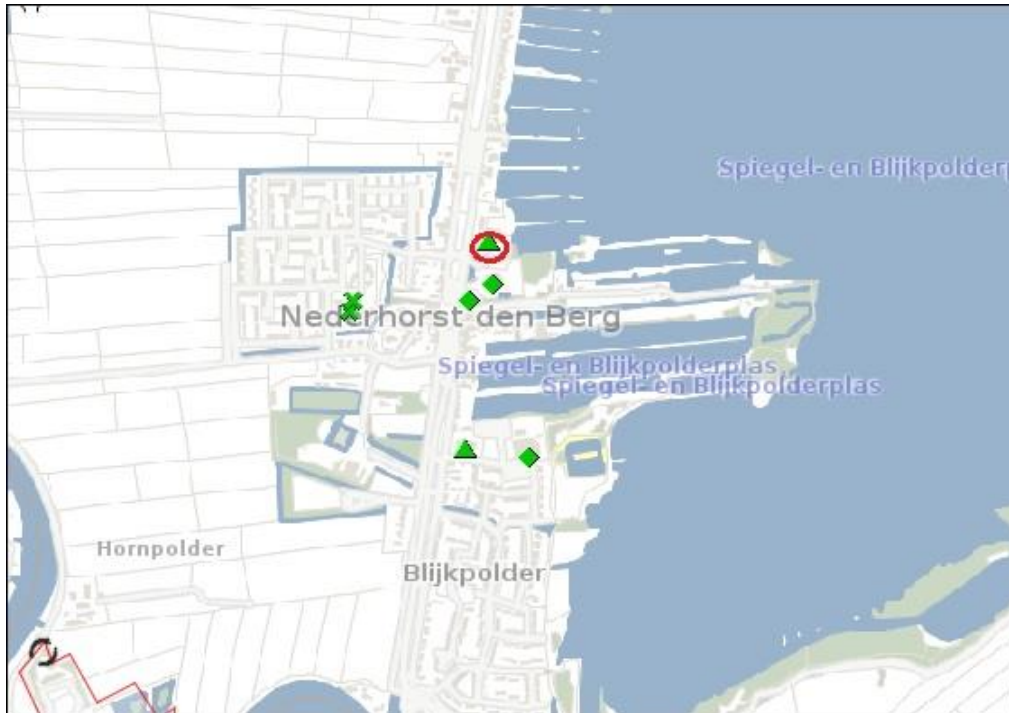
Transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) zijn op 1 januari 2011 in werking getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. Op basis van het Bevb wordt het voor gemeenten verplicht om bij de vaststelling van een bestemmingsplan, op basis waarvan de aanleg van een buisleiding of een kwetsbaar object of een risicoverhogend object mogelijk is, de grenswaarde voor het PR in acht te nemen en het GR te verantwoorden. Het Bevb vervangt hiermee de circulaires Zonering langs hogedruk aardgasleidingen (1984) en Zonering langs transportleidingen voor brandbare vloeistoffen (1991).



Planspecifiek

Om te beoordelen of er risico's Externe Veiligheidsrisico's zijn is de risicokaart geraadpleegd.



Uitsnede risicokaart, plangebied in rode ovaal (bron: IPO)

De risicokaart toont dat er in of nabij het plangebied geen buisleidingen zijn en geen transportroutes voor gevaarlijke stoffen. Tevens zijn er geen Bevi-inrichtingen in de directe omgeving. Het aspect Externe Veiligheid vormt dan ook geen belemmering voor het plan.

Voorts is het plan nog voorgelegd aan de Brandweer. De brandweer heeft de volgende aandachtspunten gegeven voor de ontwikkeling:

1. De weg moet minimaal 3,0 meter breed en verhard zijn met een vrij ruimte van 3,5 meter.
2. Bij een doodlopende weg, die langer dan 40 meter is, is er een keermogelijkheid aanwezig.
3. Er is onvoldoende bluswater aanwezig op het Ankeveenspad. Het advies is om in de bocht bij de bomen (plankaart) een brandkraan aan te laten leggen.

In het plan zal aan de aandachtspunten voldaan worden. De weg heeft en zal in de toekomstige situatie een vrije ruimte houden van 3,5 meter. Op pagina 39 bij de parkeeroplossing is getoond dat de parkeerplaatsen voldoende naar achteren gesitueerd zijn om hier aan te kunnen voldoen. In het plan is een keermogelijkheid opgenomen, deze is ook zichtbaar op pagina 39 aan de zuidoosthoek van het plangebied. Deze ruimte is ook als verkeer bestemd in het bestemmingsplan om deze ruimte hiervoor te reserveren. Tot slot zal in de bocht bij de bomen een bluswatervoorziening aangelegd worden. Dit wordt bij de omgevingsvergunning uitgewerkt.

5.7 Archeologie

In 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Verdrag van Malta voorziet in bescherming van het Europees archeologisch erfgoed onder meer door de risico's op aantasting van dit erfgoed te beperken. Deze bescherming is in Nederland wettelijk verankerd in de Monumentenwet. Op basis van deze wet zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Er geldt een meldingsplicht bij het vinden van (mogelijke) waardevolle zaken. Dat melden dient terstond



te gebeuren. In het kader van een goede ruimtelijke ordening in relatie tot de Monumentenwet kan vooronderzoek naar mogelijke waarden nodig zijn zodat waar nodig die waarden veiliggesteld kunnen worden en/of het initiatief aangepast kan worden.

Planspecifiek

Archeologisch onderzoek is noodzakelijk wanneer in de ondergrond archeologische waarden verwacht worden en de planontwikkeling aantasting van deze ondergrond in zal houden. Bij de bouw van de 8 woningen en het vergroten van de bestaande watergangen zal de ondergrond 'geroerd' worden. Op basis van het gemeentelijk beleid is bepaald dat alleen bij grondingrepen groter dan 2.500 m² archeologisch onderzoek nodig is. Archeologisch onderzoek is voor onderhavig plangebied niet nodig omdat het deel van het plangebied waarvan de ondergrond geroerd wordt kleiner is dan 2.500 m².

5.8 Waterhuishouding

Het aspect water is van groot belang binnen de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast (waaronder ook risico van overstromingen e.d.) voorkomen worden en de kwaliteit van het water hoog gehouden worden.

Op Rijksniveau en Europees niveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt met betrekking tot water. De belangrijkste hiervan zijn het Waterbeleid voor de 21^e eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterplan.

Waterbeleid voor de 21^e eeuw

De Commissie Waterbeheer 21^{ste} eeuw heeft in augustus 2000 advies uitgebracht over het toekomstige waterbeleid in Nederland. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Anders omgaan met water, Waterbeleid voor de 21^{ste} eeuw' (WB21). De kern van het rapport WB21 is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. In het Waterbeleid voor de 21^e eeuw worden twee principes (drietrapsstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd:

- vasthouden, bergen en afvoeren: dit houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren wordt het water afgevoerd.
- schoonhouden, scheiden en zuiveren: hier gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste komt het zuiveren van verontreinigd water aan het bod.

Waterwet

Centraal in de Waterwet staat een integraal waterbeheer op basis van de 'watersysteembenadering'. Deze benadering gaat uit van het geheel van relaties binnen watersystemen. Denk hierbij aan de relaties tussen waterkwaliteit, -kwantiteit, oppervlakte- en grondwater, maar ook aan de samenhang tussen water, grondgebruik en watergebruikers.

Het doel van de waterwet is het integreren van acht bestaande wetten voor waterbeheer. Door middel van één watervergunning regelt de wet het beheer van oppervlaktewater en grondwater en de juridische implementatie van Europese richtlijnen, waaronder de Kaderrichtlijn Water. Via de Waterwet gelden verschillende algemene regels. Niet alles is onder algemene regels te vangen en daarom is er de integrale watervergunning. In deze integrale watervergunning zijn zes vergunningen uit eerdere wetten (inclusief keurvergunning) opgegaan in één aparte watervergunning.

Nationaal Waterplan

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan vastgesteld door het kabinet. Het Nationaal Waterplan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen



overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en de diverse vormen van gebruik van water. Het geeft maatregelen die in de periode 2009-2015 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

Waterbeheerplan

Het Beleid van het hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht is vertaald in het Waterbeheerplan Waterschap Amstel, Gooi en Vecht 2010-2015. In het Waterbeheersplan is uitgewerkt hoe AGV in de planperiode invulling geeft aan haar taken op het gebied van waterbeheer, zoals veiligheid, waterkwaliteit, waterkwantiteit.

Planspecifiek

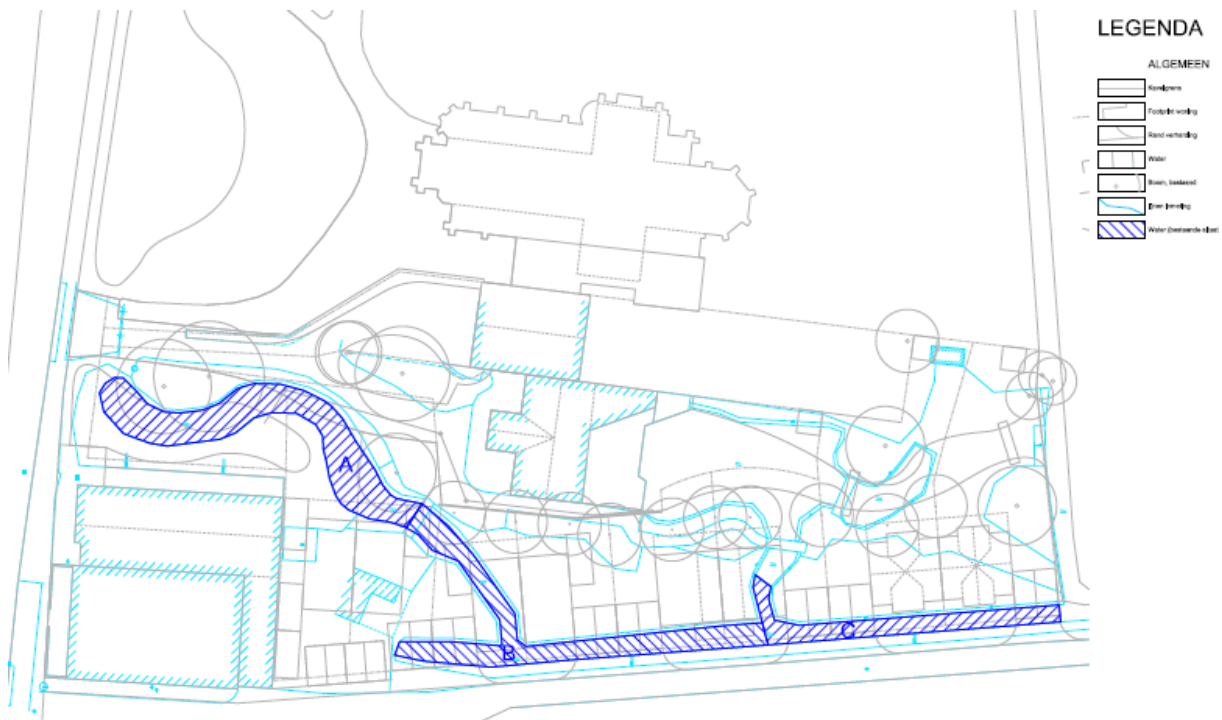
Waterberging

Wanneer een ontwikkeling leidt tot toename van het verhard oppervlak met 1.000 m² of meer dient er watercompensatie gerealiseerd te worden. Op basis van de Keur moet minimaal 10% van het verhard oppervlakte gecompenseerd worden door middel van open water of alternatieve vormen van waterberging. Daarnaast dient al het open water dat gedempt wordt volledig gecompenseerd te worden. In voorliggend plan neemt het verhard oppervlak met woningen, ontsluiting met parkeervakken met 881 m² toe en wordt de watergang aan de voorzijde langs het Ankeveensepad gedempt, zie hiernavolgende afbeeldingen. De vereiste watercompensatie, 10% van het extra verhard oppervlakte, komt daarmee op 88 m².



Situatietekening met nieuw verhard oppervlakte (bron: Bureau Maris).





Situatietekening met bestaand wateroppervlakte (bron: Bureau Maris).



Situatietekening met toekomstig wateroppervlakte (bron: Bureau Maris).

De watergang langs het Ankeveensepad dient volledig gecompenseerd te worden. In de hiernavolgende tabel is het bestaande wateroppervlakte en het toekomstige wateroppervlakte weergegeven. Hierbij geldt dat de vijver achter de woning van Dammerweg 4 in de bestaande situatie niet als open water wordt meegeteld. Dit water bevindt zich achter een dam en is daardoor niet in verbinding met open water en vormt daardoor geen onderdeel van het open waterbergende vermogen. Dit uitgangspunt is in overleg met het waterschap bepaald. De tabel toont dat het wateroppervlakte met 117 m² toeneemt en daarmee voldoet aan de verplichte watercompensatie van 88 m².



<i>Bestaande situatie</i>	<i>omschrijving</i>	<i>m2</i>
A	Vijver	204
B	Sloot deel 2	173
C	Sloot deel 1	93
Totaal		470

<i>Nieuwe situatie</i>	<i>omschrijving</i>	<i>m2</i>
A	Vijver	169
B	Water achter huizen	418
Totaal		587

Gebruik materialen

Voor de nieuwbouw worden materialen die de kwaliteit van het regen- en oppervlaktewater negatief beïnvloeden, zoals uitloogbare materialen als koper, zink, lood of geïmpregneerd hout, niet dan wel zo min mogelijk toegepast.

Gezien bovenstaande conclusies vormt het aspect water geen belemmering voor voorliggend plan.

5.9 Parkeren

Onderdeel van een goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogd nieuw project op de verkeersstructuur en het parkeren in en rondom het plangebied.

Planspecifiek

Parkeren

Het parkeren van voorliggend plan wordt opgelost op eigen terrein. Er is voldoende ruimte om de parkeerbehoefte op eigen terrein op te lossen. Het plan bestaat uit 6 grondgebondenwoningen en 3 appartementen in de sociale sfeer.

De extra parkeerbehoefte door het plan is bepaald op basis van de 'Beleidsregel parkeernormen gemeente Wijdmeren'. De planlocatie ligt conform tekening 2A behorende bij de beleidsregel ten delen in de kern en ten delen in het landelijk gebied. 4 woningen krijgen daarom een parkeernorm van 1,6 pppw en 2 woningen van 2,6 pppw. Voor de 3 appartementen moet een norm van 1,0 per appartement aangehouden worden. De toename van parkeerbehoefte op de locatie komt daarmee op:

4 woningen in de kern x 1,6 pp	= 6,4 pp
2 woningen in landelijk gebied 2,6 pp	= 5,2 pp
3 appartementen soc. Huur/koop 1,0 pp	= 3 pp

Totaal	=14,6 = 15 pp.

De totale extra parkeerbehoefte als gevolg van het plan bedraagt 15 pp. Het plan voorziet in 12 parkeerplaatsen op eigen terrein en drie in de openbare ruimte, wel binnen het plangebied en niet op het Ankeveensepad zelf.. Het plan voldoet daarmee aan de parkeernorm. Het aspect parkeren vormt geen belemmering voor onderhavig plan.





Situatietekening met beschikbare parkeerplaatsen voor het plan (bron: Bureau Maris)

Verkeer

Onderhavig plan betreft een uitbreiding van 6 woningen in de kern en drie extra appartementen in de sociale sfeer op het Spiegelhuys. De Dammerweg en het Ankeveensepad kunnen deze beperkte toename van verkeer gezien de dimensionering van de wegen goed aan. In onderstaande afbeelding is aangetoond dat het in- en uitvoegen van de parkeerplaatsen langs het Ankeveensepad uitvoerbaar is.



Overzicht in- en uitvoegen parkeerplaatsen (bron: Bureau Maris)



5.10 Cultuurhistorische Verkenning

Omdat het plan direct naast de monumentale kerk plan is geprojecteerd, is advies gevraagd aan de erfgoedcommissie van het WZNH. Het WZNH adviseert de gemeente op het vlak van ruimtelijk kwaliteitsvraagstukken. Het plan is twee keer voorgelegd aan de commissie, in november en in december 2013. Op aanraden van de commissie is de cultuurhistorische verkenning uitgevoerd naar de tuinen. De verkenning is uitgevoerd door de Cultuur Compagnie (*Cultuurhistorische verkenning van de tuin-/parkaanleg rondom de rooms-katholieke kerk aan de Dammerweg in Nederhorst den Berg, versie 9 dec. 2014*), zie bijlage 8. De conclusie van de rapportage luidt:

'Te concluderen valt dat er altijd sprake is geweest van een tuin rondom de kerk en pastorie. Ze hebben nooit 'zonder elkaar' bestaan. Hoewel de beplanting niet oorspronkelijk is, is de indeling dit misschien wel. Het kaartmateriaal geeft vaak weer hoe de tuin er door de jaren heen uit heeft gezien. Er lijkt al die tijd wel sprake te zijn geweest van een tuinaanleg met veel groen, waterpartijen en een padenstructuur, maar hoe de invulling exact op bepaalde momenten is geweest, is aan de hand van het beschikbare materiaal niet te bepalen. De tuin-/parkaanleg aan de noordzijde van de kerk, met het kerkhof en de beelden van de hand van Bijvoets, had een duidelijke functie voor de kerk en is ook als één geheel, door één architect, ontworpen. Vandaag de dag is dit nog steeds een functioneel onderdeel van de kerk met een publieke functie.

De overige tuin-/parkaanleg is door G. Peet aangelegd, al dan niet ontworpen. Inmiddels functioneert het gedeelte ten zuiden van de kerk voornamelijk als tuin voor de pastorie en tuin voor het parochiehuis. Wat betreft de omgeving: de kerk en de bijbehorende tuin-/parkaanleg bevinden zich aan de Dammerweg en aan het Ankeveensepad. Aan de Dammerweg (voormalige Reeveert), ten westen van de kerk, is sprake van lintbebouwing. Deze lintbebouwing is tussen de tweede helft van de negentiende eeuw en de eerste helft van de twintigste eeuw ontstaan aan de oostzijde van de Reeveert. Na de Tweede Wereldoorlog is hier sprake van bebouwing die afwijkt van de structuur van de lintbebouwing. Ook langs het Ankeveensepad is in ieder geval al sinds 1905 sprake van bebouwing. Kaartmateriaal laat zien dat ook hier de bebouwing met de jaren is toegenomen.'

Op basis van bovenstaande conclusie wordt duidelijk dat vooral de structuur van belang is en niet de beplanting. Daarbij is de structuur aan de noordzijde van groter cultuurhistorisch belang dan aan de zuidzijde waar voorliggend plan geprojecteerd is. Ten tweede heeft reeds vanaf het begin van de 20^e eeuw bebouwing langs het Ankeveensepad gestaan. De ontwikkeling heeft derhalve beperkte impact in de cultuurhistorische situatie en sluit aan bij de organische ontwikkeling van het Ankeveensepad.

Het plan is aangepast op basis van het overleg met de erfgoedcommissie en de cultuurhistorische verkenning. Het aantal woningen is bijvoorbeeld van 14 in het originele plan naar uiteindelijk 10 woningen teruggebracht. De conclusie van de commissie in december is dat door de aanpassing het monument meer tot zijn recht komt en dat de woningen beter op de waterpartij georiënteerd zijn. De commissie is op hoofdlijnen akkoord met het plan, (zie bijlage 9: verslag WZNH woensdag 17 december 2014).

Uiteindelijk is in 2016 het totaal aantal woningen teruggebracht van 10 naar 8 woningen en later in 2019 naar 6 woningen. Deze aanpassingen zijn niet specifiek voorgelegd aan de erfgoedcommissie van het WZNH. De woningen die zijn komen te vervallen lagen langs de Dammerweg. Het vervallen van de woningen zorgt ervoor dat het voorterrein van de katholieke kerk meer open blijft zoals in de bestaande situatie. Aan de Dammerweg blijft het bestaande beeld derhalve behouden. Er is door het behoud van het bestaande beeld geen noodzaak om het plan voor een nieuw advies voor te leggen aan de erfgoedcommissie van het WZNH.





Goedgekeurd ontwerp door WZNH

5.11 Duurzaam bouwen

Het plan is duurzaam van opzet omdat het programma afgestemd is op de meest actuele vraag naar woningen in de gemeente en het is zodanig van opzet dat het inspeelt op de toekomstige woonbehoefte. Daarnaast is het bestemmingsplan flexibel ingestoken zodat wanneer de vraag aanpast, het programma door middel van nieuwe of aangepaste woningen, hierop in kan spelen.

De milieueffecten van het bouwen kunnen worden beïnvloed door het gebruik van milieuvriendelijke materialen, bouwmethoden en of onderhoudsmethoden. Tevens dient de emissie van uitloegbare materialen zoals PAK, zink, lood en koper zoveel mogelijk te worden voorkomen.

Voorbeelden van denkbare nog binnen het ontwerp uit te werken maatregelen op het vlak van duurzaam bouwen zijn:

- aandacht voor gebruiks- en belevingswaarde en een sociale en veilige omgeving;
- meervoudig ruimtegebruik;
- isolatie van bebouwing;
- hergebruik van (regen)water;
- flexibele bouw.

Ten eerste zullen de woningen in voorliggend plan gasloos gebouwd worden. Ten tweede wordt in het bouwplan een technische ruimte opgenomen waarin een luchtwarmtepomp of bodemwarmtepomp kan komen. De woningen zullen voorzien worden door middel van deze warmtewinsystemen..

Tot slot zullen de potentiële kopers een pakket aan maatregelen aangeboden worden om de EPC naar wens te verlagen ten opzichte van het bouwbesluit.



6 Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid

Naast ruimtelijke uitvoerbaarheid wordt de beoogde ontwikkeling van het plangebied ook getoetst aan economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van de Grondexploitatiewet dient een exploitatieplan te worden vastgesteld bij het vaststellen van het bestemmingsplan of ander ruimtelijk plan, tenzij de economische uitvoerbaarheid anderszins is gegarandeerd,

De procedurekosten voor het plan worden middels de gemeentelijke legeskosten op initiatiefnemer verhaald. Tevens wordt een anterieure overeenkomst en of een planschadeovereenkomst gesloten met de initiatiefnemer van het plan. Hiermee zijn kosten en risico's verdeeld. Vanuit het plan vloeien geen overige kosten of risico's voort die voor rekening van de gemeente zijn. De economische uitvoerbaarheid van het plan is daarmee verzekerd.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het voorontwerpbestemmingsplan is in het kader van artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening voor zover relevant voorgelegd aan de betrokken diensten van het rijk, waterschap en gemeente.

De inhoud van het bestemmingsplan wordt tevens voor omwonenden en belanghebbenden kenbaar gemaakt middels een communicatieplan.

Het plan is tevens gedurende de ontwerpfase in het kader van art 3.8 Wro en volgens afdeling 3.4 van de Awb ter inzage gelegd. Een ieder is gedurende deze periode in de gelegenheid een zienswijze op het plan in te dienen.

De ingediende zienswijzen en ambtshalve wijzigingen zijn gebundeld in de nota van zienswijzen, zie bijlage 13. Daarin is aangegeven of en in hoeverre de zienswijze tot aanpassing van het plan heeft geleid.



7 Juridische planbeschrijving

7.1 Plansystematiek

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

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

7.2 Opzet van de regels

Overeenkomstig de SVBP2012 zijn de regels van voorliggend bestemmingsplan onderverdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. In hoofdstuk 2 zijn de bestemmingsregels opgenomen. Hoofdstuk 3 en 4 bevatten de algemene regels respectievelijk de overgangs- en slotregels. Hierna wordt de inhoud van de regels per hoofdstuk kort toegelicht. In paragraaf 7.3 wordt nader ingegaan op de bestemmingen die in het bestemmingsplan zijn opgenomen.

Hoofdstuk 1 - Inleidende regels

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

Hoofdstuk 2 - Bestemmingsregels

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

De verschillende bestemmingen bevatten, indien nodig, specifieke gebruiksregels. Per bestemming is daarnaast bepaald in welke gevallen burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bestemmingsplan. In paragraaf 6.3 wordt nader ingegaan op de afzonderlijke bestemmingen.

Hoofdstuk 3 - Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat de volgende algemene regels:

- de anti-dubbeltelbepaling;
- algemene bouwregels;
- algemene aanduidingsregels;
- algemene afwijkingsregels;
- algemene wijzigingsregels;
- overige regels.

Hoofdstuk 4 - Overgangs- en slotregels

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



7.3 De bestemmingen

In het plangebied zijn verschillende bestemmingen weergegeven. Hieronder wordt een nadere beschouwing gegeven van deze bestemmingen.

Artikel 3 Gemengd

Deze bestemming is toegewezen aan het bestaande Spiegelhuys. Het bestaande gebruik van horeca is in overeenstemming gebracht met de gemengde bestemmingen zoals de omliggende panden in de kern. Als aanvulling is de aanduiding horeca opgenomen conform het huidige gebruik. Onderdeel van het plan is dat op de verdieping tevens de functie wonen mogelijk gemaakt wordt.

Artikel 4 Groen

De bestemming groen is opgenomen voor de groenstroken aan de voorzijde van de woningen langs het Ankeveensepad. Door deze bestemming wordt een groene uitstraling langs het pad gewaarborgd en wordt mogelijk bebouwing in een voortuin voorkomen.

Artikel 5 Tuin

Deze bestemming is om langs de Dammerweg langs het Spiegelhuys een groene uitstraling te behouden. Voor het deel voor de woningen die met hun voorzijde op het voorplein van de katholieke kerk georiënteerd zijn is een aanduiding opgenomen om ook parkeren toe te staan.

Artikel 6 Verkeer - Verblijfsgebied

Het parkeren binnen het plan wordt grotendeels op eigen terrein opgelost. Om de ontsluiting van het parkeren mogelijk te maken is aansluitend de bestemming Verkeer – Verblijfsgebied opgenomen.

Artikel 7 Water

De watergang aansluitend op de Dammerweg is bestemd als water. Aan de achterzijde van de woningen langs het Ankeveensepad is ook water beoogd. De exacte vormgeving van de watergang is nog niet definitief vastgesteld. Om hier enige flexibiliteit mogelijk te maken is binnen de bestemming wonen ook water mogelijk gemaakt.

Artikel 8 Wonen

De gronden met de bestemming 'Wonen' zijn bestemd om de nieuw beoogde woningen planologisch mogelijk te maken. De regels voor Wonen zijn overeenkomstig de regels van het bestemmingsplan voor de gehele kern Nederhorst den Berg.

In deze regel is toegevoegd, middels een voorwaardelijke verplichting, dat de 3 sociale huur en of koopappartementen gerealiseerd en in stand moeten worden gehouden als onderdeel van de uitwerking van het plan. Hiermee wordt gegarandeerd dat dit belangrijk volkshuisvestelijk punt daadwerkelijk uitgevoerd zal worden.



8 Bijlagen

1. Advies commissie gemeente Wijdmeren, 12 juni 2013
2. Actuele plancapaciteit gemeente Wijdmeren, Plancapaciteit Noord-Holland 2017, Provincie Noord Holland
3. Akoestisch onderzoek Verkeerslawaaï, Weel geluidadvies, PLA 15.01, 11-9-2019
4. Akoestisch onderzoek Horecalawaai, Westerveld Advies, Kenmerk: 1394 GM - 3 WO 003-15-08-19 V3, 15 augustus 2019
5. Quicksan Flora & Fauna, Aveco de Bondt, TKR/141372/01, 29 april 2015
6. Nader ecologisch onderzoek, Ecologisch, ABVL1402B , 23-10-2015
7. Verkennend bodemonderzoek, Dammerweg 3 en 4 te Nederhorst den berg, Inventerra, 15-2011-R01AvH, 18 juni 2015
8. Cultuurhistorische verkenning van de tuin-/parkaanleg rondom de rooms-katholieke kerk aan de Dammerweg in Nederhorst den Berg, versie 9 dec. 2014
9. verslag WZNH, woensdag 17 december 2014
10. Onderbouwing Boomsoortenkeuze, Maris, Projectnummer: 07056.C, 31 mei 2018
11. Ecologisch onderzoek Ankeveensepad Nederhorst den Berg, Watersnip, projectnummer 19A066, september 2019
12. Aeriusberekening Woningbouw Ankeveensepad noordzijde, Plannen-makers, PM15003, 22 oktober 2019
13. Nota van Zienswijzen

