

Dammerweg 108-109

**Nederhorst den
Berg**

**Ruimtelijke
onderbouwing**

Datum: 25 april 2022



EMPHASIS

RUIMTELIJKE ORDERING & JURIDISCH ADVIES

Opgesteld door:

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

Opdrachtgever:

Expo Vastgoed B.V.



Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	3
Hoofdstuk 1 Inleiding	6
1.2 Plangebied	6
1.3 Vigerend bestemmingsplan.....	7
1.4 Indeling ruimtelijke onderbouwing	8
Hoofdstuk 2 Huidige situatie	9
2.2 Huidige situatie plangebied.....	10
Hoofdstuk 3 Beleidskader	12
3.2 Rijksbeleid	12
3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	12
3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).....	12
3.3 Provinciaal beleid	15
3.3.1 Structuurvisie Noord-Holland 2040	15
3.3.2 Omgevingsvisie NH2050, vastgesteld door PS op 19 november 2018	16
3.3.3 Provinciale ruimtelijke verordening (PRV)	18
3.3.4 Leidraad Landschap en Cultuurhistorie, prachtdorp Noord-Holland (2018)	20
3.3.6 Gebiedsakkoord Oostelijke Vechtplassen	23
3.3.7 Provinciale woonvisie 2010-2020	24
3.3.8 Conclusie provinciaal beleid	25
3.4 Regionaal beleid	25
3.4.1 Regionale woonvisie	25
3.4.2 Regionaal Actieprogramma Wonen 2016 – 2020	25
3.5 Gemeentelijk beleid	26
3.5.1 Omgevingsvisie Wijdmeren 2040	26
3.5.2 Welstandsnota Wijdmeren	27
3.5.3 Woningbouwbeleid	28
Hoofdstuk 4 Planbeschrijving	30
4.2 Stedenbouwkundig plan.....	30
4.3 Verkeer en parkeren	38
4.3.1 Verkeer.....	38
4.3.2 Parkeren	39
4.4 Duurzaamheid	40
Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid	43
5.1 Waterhuishouding	43

5.1.1	Algemeen	43
5.1.2	Situatie plangebied.....	46
5.1.3	Gevolgen van de beoogde ontwikkeling	46
5.1.4	Conclusie.....	47
5.2	Ecologie.....	48
5.2.1	Algemeen	48
5.2.2	Toetsing soortbescherming	48
5.2.3	Toetsing gebiedsbescherming	49
5.2.4	Conclusie.....	51
5.3	Bodem.....	51
5.3.1	Algemeen	51
5.3.2	Situatie plangebied.....	51
5.3.3	Conclusie.....	53
5.4	Cultuurhistorie en archeologie.....	53
5.4.1	Cultuurhistorie	53
5.4.2	Archeologie	53
5.4.3	Situatie plangebied.....	54
5.4.4	Conclusie.....	55
5.5	Milieuzonering	55
5.5.1	Algemeen	55
5.5.2	Situatie plangebied.....	56
5.1.1	Conclusie.....	58
5.2	Luchtkwaliteit.....	58
5.2.1	Algemeen	58
5.2.2	Situatie plangebied.....	59
5.2.3	Conclusie.....	59
5.3	Geluid	59
5.3.1	Wet geluidhinder	59
5.3.2	Geluidszone wegverkeerslawaaï.....	60
5.3.3	Geluidhindernormen wegverkeerslawaaï	60
5.3.4	Ontheffingsmogelijkheden.....	60
5.3.5	Situatie plangebied.....	61
5.3.6	Conclusie.....	61
5.4	Externe veiligheid.....	62
5.4.1	Algemeen	62
5.4.2	Situatie plangebied.....	62
5.4.3	Conclusie.....	63
5.5	Kabels en leidingen.....	63



Hoofdstuk 6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	65
Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid	66

Bijlagen :

1. Raap rapport Plangebied Dammerweg 108 -109 te Nederhorst den Berg Gemeente Wijdmeren. Archeologisch vooronderzoek: een bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek (verkennend booronderzoek) versie 18-1-2021
2. Actualisatie en aanvullend bodemonderzoek Dammerweg 109 te Nederhorst den Berg Lievense Milieu BV dd. 30 juni 2020
3. Quickscan Wet Natuurbescherming Herinrichting van kavel aan de Dammerweg 109 te Nederhorst den Berg Eelerwoude dd. 14-7-2020
4. Nader onderzoek Fauna. Fauna onderzoek Dammerweg te Nederhorst den Berg Eelerwoude dd. 5 augustus 2021
5. Akoestisch onderzoek V1.0 naar de geluidsbelasting op de gevels van de nieuw te realiseren woningen aan de Dammerweg 108 -109 1394 GT Nederhorst den Berg. Het geluidburo 10 augustus 2020
6. Akoestisch onderzoek V 2.0 naar de geluidniveaus van Watersport de Rietlanden op de gevels van de nieuw te realiseren woningen aan de Dammerweg 108-109, 1394 GT Nederhorst den Berg d.d. 19 april 2022, 1394 GT – 108-109 W003 19-04-2022 V2
7. Dammerweg108 Plantoelichting F. Adema architectuur en stedenbouw 24-5- 2021
8. Nederhorst Dammerweg Inspiratiedocument landschap MAAK 14-5-2021



Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Algemeen

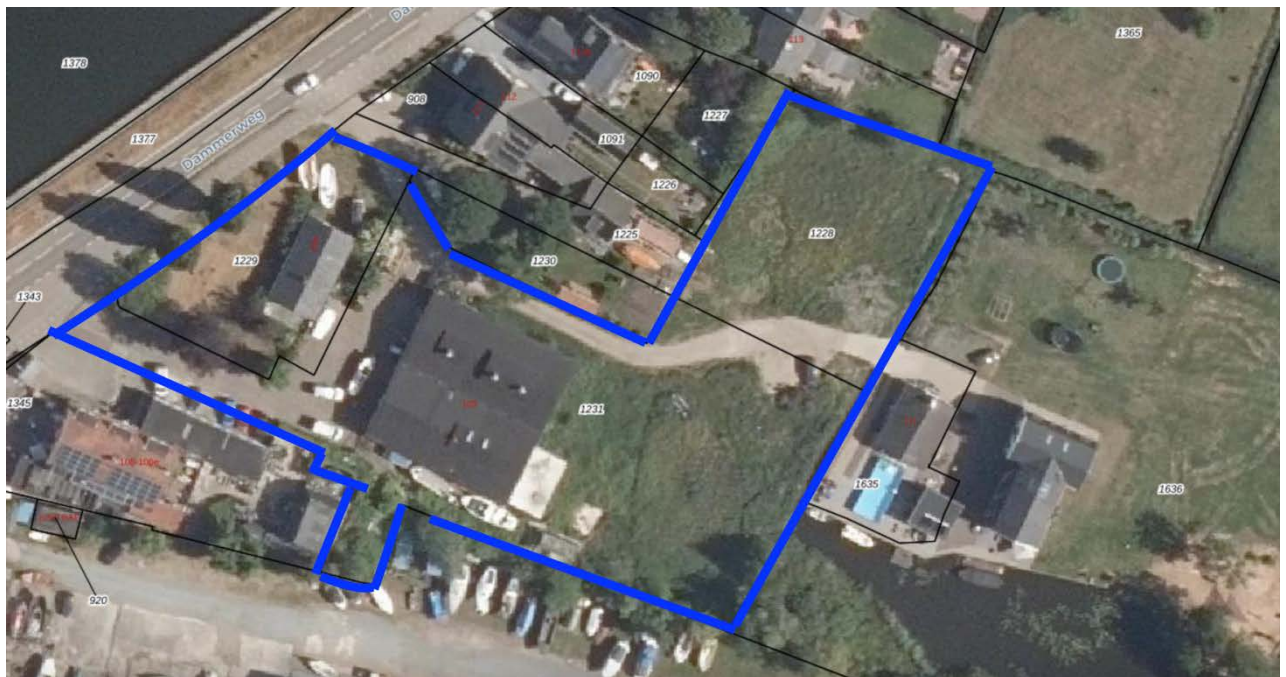
Deze ruimtelijke onderbouwing gaat over de Dammerweg 108 en 109 te Nederhorst den Berg. Op deze locatie is het voornemen om, ter plekke van de voormalige wasserij met bijbehorende woning, 14 woningen te realiseren. De locatie ligt op een markante plek tussen de Vecht en de Spiegelplas en leent zich voor een ruimtelijke impuls die met de beoogde ontwikkeling wordt gerealiseerd.

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

Het college van burgemeester en wethouders van Wijdmeren wil via een afwijking van het bestemmingsplan medewerking verlenen aan de beoogde herontwikkeling.

1.2 Plangebied

Het plangebied ligt aan de Dammerweg 108-109 in Nederhorst den Berg. De begrenzing van het plangebied is op de onderstaande luchtfoto aangegeven.



Afbeelding 1: Plangebied blauw omrand, op bladzijde 37 is het plangebied in zijn context naar de omgeving aangegeven

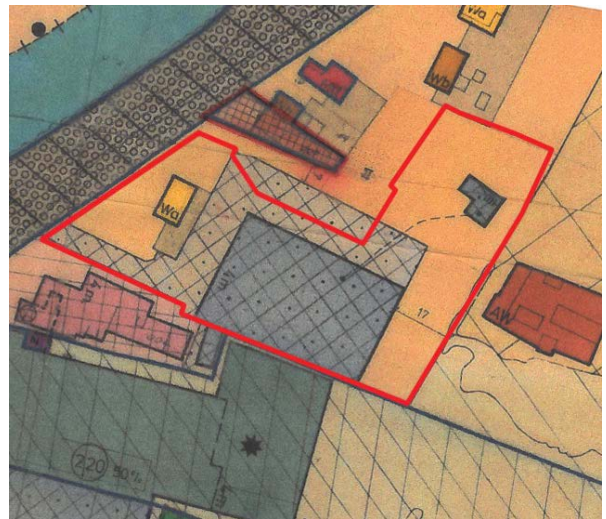


EMPHASIS

RUIMTELIJKE ORDENING & JURIDISCH ADVIES

1.3 Vigerend bestemmingsplan

In het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Nederhorst den Berg', vastgesteld door de gemeenteraad van Wijdmeren op 27 september 2012. Voor het centrale deel van het bestemmingsplan is echter goedkeuring onthouden, waardoor het bestemmingsplan Spiegel- en Blijkpolder uit 1985 hier nog van toepassing is. In dit bestemmingsplan heeft het centrale deel de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden - wasserijen' (blauw) en 'Woondoeleinden - eengezinswoningen' (oranje). Het plangebied heeft aan de voorzijde binnen het bestemmingsplan Buitengebied Nederhorst Den Berg de bestemmingen 'Wonen - 2' (geel) en 'Tuin - 1' (lichtgroen). Over vrijwel het gehele plangebied ligt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' (arcering met plusjes). Langs de Dammerweg grenst het plangebied aan de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' (arcering met golven). Binnen de bestemming Bedrijfsdoeleinden - wasserijen is een wasserij toegestaan. Binnen de bestemming Wonen - 2 zijn woningen mogelijk, waarbij wordt aangegeven dat voor de hoofdgebouwen de goothoogte niet meer mag bedragen dan 4,5 meter en de bouwhoogte niet meer dan 9 meter. Binnen de bestemming Tuin - 1 is geen bebouwing toegestaan. Voor de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 3 geldt dat er archeologisch onderzoek nodig is bij werkzaamheden met een oppervlak groter dan 500 m² en dieper dan 40 cm. Met de dubbelbestemming Waterstaat - Waterkering wordt de bescherming van de waterkering geregeld.



Afbeelding 2: Uitsnede vigerend bestemmingsplan met plangebied

Het initiatief is strijdig met het bestemmingsplan 'Nederhorst den Berg', met name omdat binnen de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden' geen burgerwoningen zijn toegestaan. In het bestemmingsplan is geen afwijkings- of wijzigingsmogelijkheid opgenomen waarmee het plan gerealiseerd kan worden. Om het plan planologisch-juridisch mogelijk te maken is deze ruimtelijke onderbouwing opgesteld.

Overigens is in het plangebied ook het 'Parapluplan Parkeren Wijdmeren' van kracht. Met dat bestemmingsplan wordt geborgd dat er bij ontwikkelingen in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien. Het aspect parkeren wordt in paragraaf 4.3 van dit document belicht. Daarbij zal op het Paraplu-bestemmingsplan, en de onderliggende beleidsregel parkeernormen gemeente Wijdmeren, nader worden ingegaan.

1.4 Indeling ruimtelijke onderbouwing

Deze ruimtelijke onderbouwing is als volgt opgebouwd:

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



Hoofdstuk 2 Huidige situatie

2.1 Ontstaansgeschiedenis

Landschap

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

Kern Nederhorst den Berg

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

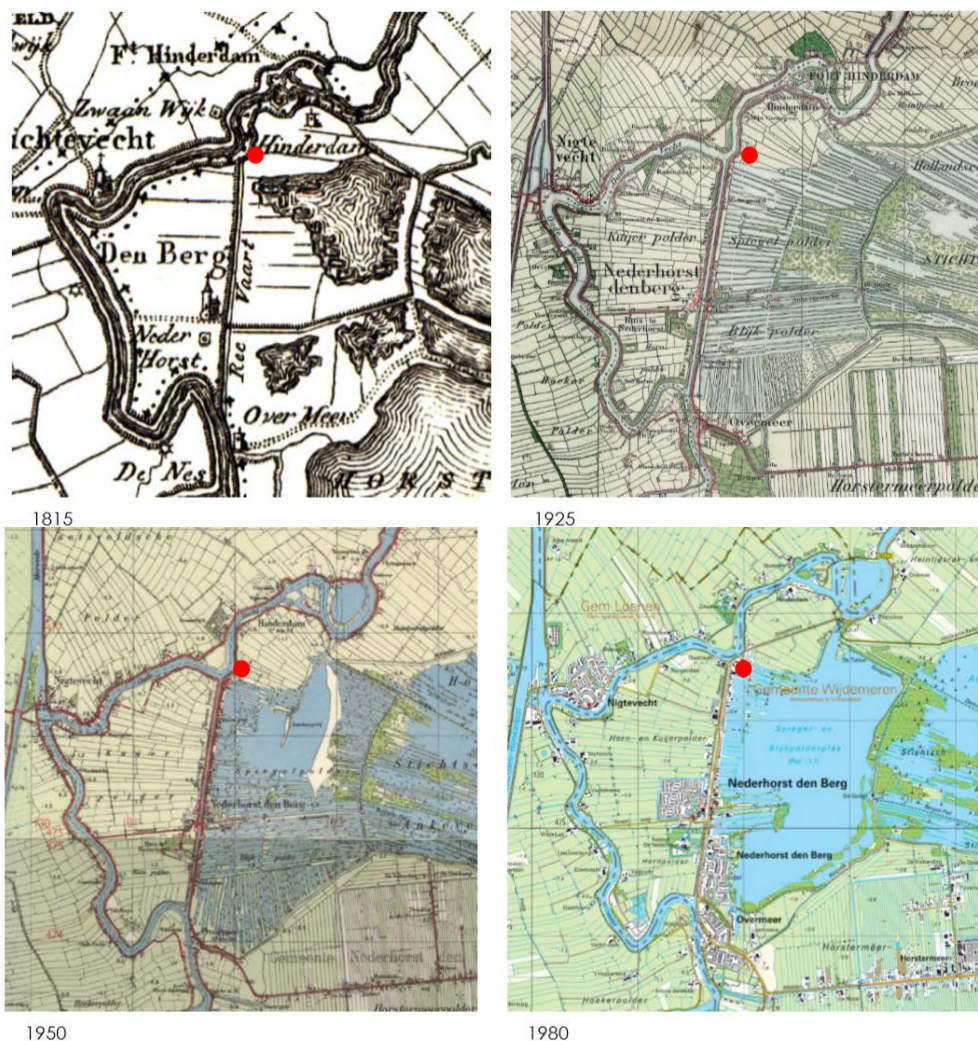
Het gedeelte van het plangebied, de Oude Hoek, kende in 1815 reeds bebouwing. Door de aanleg van de Reevaart ontstond een lang gerekt lint aan de zijde van de Spiegelplas die de Oude Hoek met de kern van Nederhorst den Berg verbond.

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

Uitbreidingen

In de twintigste eeuw zijn meer omvangrijke woongebieden aan het dorp gebouwd. Na de Tweede Wereldoorlog werd Nederhorst den Berg uitgebreid in westelijke richting. Het woongebied Horn- en Kuyerpolder was de eerste planmatige uitbreiding van Nederhorst den Berg. Later volgde het woongebied Blijkpolder tussen Nederhorst den Berg en Overmeer.





Afbeelding 3: Nederhorst den Berg van 1815 tot 1980

2.2 Huidige situatie plangebied

Binnen het plangebied staat een woonhuis en een loods, De woning aan de Dammerweg 108 is met de lange zijde aan de Dammerweg gesitueerd. Het betreft een éénlaagse woning met een kap die in 1967 is gebouwd. Verder heeft de woning een oprijlaan met enkele parkeerplaatsen en rond het woonhuis een riante tuin. Verder naar de westzijde liggen het fietspad en de Dammerweg.

Het plangebied wordt ontsloten vanaf de Dammerweg en ligt aan het noordelijke eind van de lintbebouwing van de Dammerweg. Het ligt precies op de plek waar een bocht in de Vecht bijna het water en de legakkers van de Spiegel-polderplas raakt. Hierdoor bevindt zich zowel aan de voorzijde als aan de achterzijde van het perceel water. In de huidige situatie is er geen doorzicht naar de achtergelegen Spiegel-polderplas.

Het plangebied betreft een L-vormig perceel. Op het kavel bevinden zich momenteel een woonhuis en een voormalige wasserij. Deze bebouwing zal worden gesloopt.

Op het achtererf staat een loods die in 1954 als wasserij is gebouwd. Het gebouw is in 1 bouwlaag uitgevoerd en heeft een flauw hellend dak. Later is aan de achterzijde een noodgebouw geplaatst die nog steeds aanwezig is. Achter de loods is een veld met hoog opgaande vegetatie, grenzend aan een watergang met riet. In onderstaande afbeeldingen is dit gevisualiseerd. Uit deze foto's blijkt eveneens dat het

noodzakelijk is om de ruimtelijke kwaliteit ter plekke een impuls te geven. De bebouwing direct ten noorden van het plangebied bestaat uit een aantal vrijstaande woningen uit één of twee lagen met een kap. Hierna begint het open landschap. Achter het plangebied bevindt zich ook nog een tweetal woningen. De woningen hebben een wisselende architectuur. De woningen en ook de huidige bebouwing van het plangebied staan enkele meters terugliggend ten opzichte van de weg. De oriëntatie van de woningen is gedraaid ten opzichte van de weg. Ten zuiden van het plangebied bevindt zich een restaurant waarvan de bebouwing bestaat uit één laag met kap en een jachthaven waarvan de bebouwing bestaat uit twee lagen. Door de verschillende functies en stijlen geeft de lintbebouwing hier een gevarieerd beeld.



Afbeelding 4: Foto 's plangebied



Bebouwing ten noorden plangebied



Bebouwing ten zuiden



EMPHASIS

RUIMTELIJKE ORDENING & JURIDISCH ADVIES

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Inleiding

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

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

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

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

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

Voor het verbeteren van de milieukwaliteit gaat de nota uit van de (internationaal) geldende normen.

Verder gaat de nota uit van ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten, het gaat daarbij om de (herijkte) EHS, thans Natuur Netwerk Nederland (NNN) en Natura 2000-gebieden.

Toetsing voor het plangebied

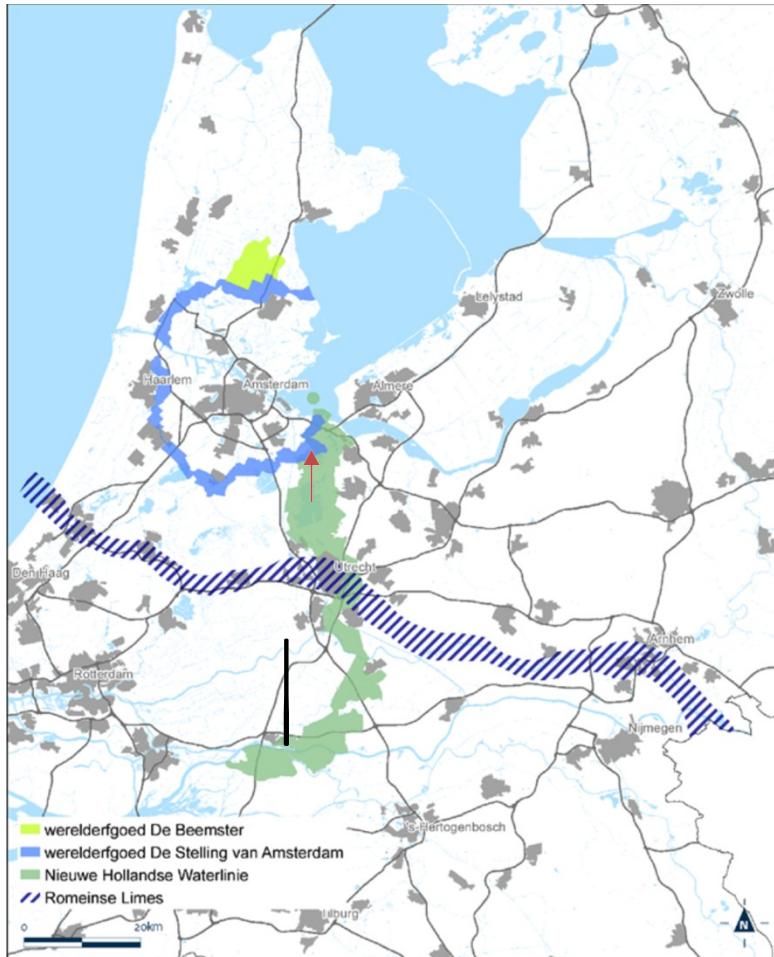
Het plangebied is niet gelegen in het Natuurnetwerk of een Natura 2000-gebied.

3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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



In het Barro heeft het plangebied ook een aanduiding gekregen in verband met het radarverstoringsgebied van windturbines. Omdat een bouwhoogte van 90 meter ten opzichte van NAP volgens het Barro maatgevend is, en het bouwplan een veel lagere bouwhoogte kent, wordt dit aspect verder buiten beschouwing gelaten.



Afbeelding 5: Bijlage 7 Barro, het plangebied bij benadering aangegeven met een rode pijl

Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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

Is sprake van een stedelijke ontwikkeling ?

Allereerst is de vraag aan de orde of de ontwikkeling van 14 woningen kan worden aangemerkt als een "stedelijke ontwikkeling". Houvast hiervoor biedt de overzichtsuitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State d.d. 28 juni 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1724. In rechtsoverweging 6.3 van deze uitspraak is het volgende opgenomen:

"Wanneer een bestemmingsplan voorziet in niet meer dan 11 woningen die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, van het Bro, kunnen worden aangemerkt, kan deze ontwikkeling in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling worden aangemerkt".

Volgens de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 16 september 2015 is de bouw van 14 woningen een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1 eerste lid aanhef en onder i van het Bro.

Is sprake van bestaand stedelijk gebied ?

In de provinciale verordening (Omgevingsverordening Noord Holland 2020) is bestaand stedelijk gebied gedefinieerd als gebied in artikel 1.1. eerste lid onder h van het Besluit ruimtelijke ordening. Om die reden is artikel 3.1.6 tweede lid eveneens van toepassing. De beantwoording van de vraag of een plangebied als een bestaand stedelijk gebied in de zin van artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro in samenhang met artikel 1.1.1, eerste lid, onder h, van het Bro, kan worden aangemerkt, hangt volgens de Nota van toelichting (2017) af van de omstandigheden van het geval, de specifieke ligging, de feitelijke situatie, het bestemmingsplan en de aard van de omgeving. Bij de beantwoording van deze vraag dient volgens de jurisprudentie van de Afdeling te worden beoordeeld of het voorgaande bestemmingsplan binnen het gebied reeds een stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca mogelijk maakt, of het gebied op grond van het voorgaande plan kan worden beschouwd als een bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.

In dit geval staat vast (zie paragraaf 2.1) dat er sinds lange tijd reeds bebouwing aanwezig is in de knik van de Vecht. Het huidige bestemmingsplan laat ook zien dat er een lint vanuit Nederhorst den Berg doorloopt tot net ten noorden van het plangebied. In deze zone zijn op korte afstand van elkaar woningen, bedrijven, een horeca-inrichting en een jachthaven aanwezig. Gelet op dit stedenbouwkundig samenspel kan gesteld worden dat het plangebied binnen bestaand stedelijk gebied ligt.

Is de stedelijke ontwikkeling nieuw ?

Ter plaatse is sprake van een bebouwd perceel. De bouw van 14 woningen, zoals voorzien in het bouwplan levert een groter planologisch beslag op en dient daarom als een nieuwe stedelijke ontwikkeling te worden gezien. Op grond van de genoemde uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State moet namelijk in onderlinge samenhang worden beoordeeld in hoeverre het plan, in vergelijking met het voorgaande bestemmingsplan, voorziet in een functiewijziging en welk planologische beslag op de ruimte het nieuwe plan mogelijk maakt in vergelijking met het voorgaande bestemmingsplan

(uitspraken van 6 april 2016, ECLI:NL:RVS:2016:915 (*Oldenzaal*), en van 20 april



2016, ECLI:NL:RVS:2016:1064 (Waalre)).

Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied ?

Binnen de Gooi- en Vechtstreek wordt regionaal samengewerkt om de regionale woningbehoefte af te stemmen en in te vullen. In de Woonvisie 2021-2024 van de gemeente Wijdmeren, vastgesteld op 8 juli 2021 is nog eens nadrukkelijk aangegeven dat er een samenhang is met het regionale woonbeleid vastgelegd in de regionale woonvisie Gooi en Vechtstreek 2016-2030 en in het woonakkoord dat met de Provincie Noord-Holland is vastgelegd.

Is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling ?

In de Woonvisie 2021-2024 van de gemeente Wijdmeren is vastgelegd wat de behoefte is. Tot 2020 is er behoefte aan de toevoeging van 800 woningen, hetgeen betekent dat er 80 woningen per jaar dienen te worden gebouwd. Hier levert het voorliggende plan met 14 woningen een bijdrage aan. In de Woonvisie is aangegeven dat voor alle aanvragen (inclusief vooroverleg) voor bestemmingsplanwijzigingen en uitgebreide wijzigingen op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) die binnen zijn voor de vaststelling van de woonvisie 2021-2024, stelt het college een lijst op en verzoekt daarvoor maatwerkafspraken te maken. Het voorliggende plan valt onder deze maatwerkafspraken. Dit houdt in dat 1/3 van het programma dient te bestaan uit sociale woningbouw, zoals nog uitgangspunt was in de Woonvisie 2016-2020. Verder bestaat het programma uit woningen in de duurdere sector. Dit is te verantwoorden omdat er een stevige bodemsaneringsopgave ligt. Met het plan zal niet alleen de bodemvervuiling worden aangepakt, maar ook de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse sterk verbeteren. +

Conclusie en toetsing voor het plangebied

Er is derhalve sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied. Dat betekent dat de behoefte aan die ontwikkeling dient te worden onderbouwd.

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

Gelet op het voorgaande wordt geconcludeerd dat aan de ladder van duurzame verstedelijking voldaan wordt.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Structuurvisie Noord-Holland 2040

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

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



erdoor toeneemt.

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

1. Klimaatbestendigheid

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

2. Ruimtelijke kwaliteit

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

3. Duurzaam ruimtegebruik

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

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

Toetsing voor het plangebied

In de onderbouwing van de planopzet (hoofdstuk 4) wordt uitgebreid ingegaan op de samenhang met landschappelijke kenmerken van het gebied en wordt onderbouwd dat de planopzet leidt tot een verbetering van de landschappelijke kwaliteit.

3.3.2 Omgevingsvisie NH2050, vastgesteld door PS op 19 november 2018

Op 19 november 2018 is de Omgevingsvisie door Provinciale Staten vastgesteld. De Omgevingsvisie is de beleidsmatige onderlegger van de Omgevingsverordening die op 16 november 2020 in werking is getreden. De gemeente Wijdmeren valt binnen de Provincie Noord-Holland. De hoofdamijsie in de Omgevingsvisie NH2050 van de provincie is het relatief hoog welvaarts- en welzijnsniveau vasthouden door te richten op een goede balans tussen



economische groei en leefbaarheid. Zodanig dat bij veranderingen in het gebruik van de fysieke leefomgeving de doelen voor een gezonde en veilige leefomgeving overeind blijven.

Onder de hoofdambitie zijn voor een drietal aspecten samenhangende ambities geformuleerd:

Voor het aspect Leefomgeving zijn dit:

- Klimaatverandering: een klimaat bestendig en waterrobuust Noord-Holland. Stad, land en infrastructuur worden klimaatbestendig en waterrobuust ingericht;
- Gezondheid en veiligheid: het behouden en waar mogelijk verbeteren van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving. Dit betreft bodem, water, lucht, omgevingsveiligheid, geluidbelasting en (ontwikkelingen in) de ondergrond;
- Biodiversiteit en natuur: de biodiversiteit in Noord-Holland vergroten, ook omdat daarmee andere ambities/doelen kunnen worden bereikt.

In het Visiedeel zijn de ambities uitgewerkt in zogenaamde samenhangende bewegingen naar de toekomst.

In die bewegingen hanteert de provincie meerdere ontwikkelprincipes. Deze ontwikkelprincipes geven houvast naar de toekomst toe omdat ze op hoofdlijnen beschrijven hoe de provincie de ontwikkelingen voor zich ziet. Voor de Gooi en Vechtstreek komen de bewegingen Dynamisch schiereiland, Metropool in ontwikkeling, Sterke kernen, sterkte regio's en Natuurlijk vitaal landelijke omgeving bij elkaar. 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. Daarnaast biedt Gooi en Vechtstreek een breed scala aan recreatiemogelijkheden, dichtbij de stad.

Noord-Holland beschikt over een unieke en rijke variatie aan (open) landschappen, ruimtelijke structuren, aardkundige en archeologische waarden, cultuurhistorie en gebouwd (wereld)erfgoed. De provincie onderscheidt zich door haar openheid, de grote afwisseling en de contrasten in het landschap. Deze karakteristieken reflecteren de rijke ontstaansgeschiedenis en maken het aantrekkelijk voor mensen om hier te wonen, voor bedrijven om zich hier te vestigen en voor recreanten en toeristen om hier te verblijven.

Voor de leefomgevingskwaliteit is het essentieel deze waarden en karakteristieken van landschappen cultuurhistorie te benoemen, te behouden, waar nodig adequaat te herstellen en waar mogelijk te versterken en te ontwikkelen. En het gaat er om ontwikkelingen en transities te benutten om een goede landschapskwaliteit in stand te houden en zo nodig te creëren. De provincie maakt onderscheid in draagvermogen van de diverse landschappen. Mede op basis daarvan weegt de provincie zorgvuldig af welke ruimtelijk-economische ontwikkelingen op welke plek en op welke wijze ontwikkeld kunnen worden.

Denk aan zonneparken, windmolens, verstedelijking, vergroting van agrarische bebouwing en waterberging.

Hierbij wordt onderkend dat er verschillende soorten gebieden zijn. 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. Tegelijkertijd investeert de provincie gebiedsgericht in de landschappelijke, cultuurhistorische, recreatieve en ecologische kwaliteiten. In alle gevallen is ruimtelijke kwaliteit het uitgangspunt.

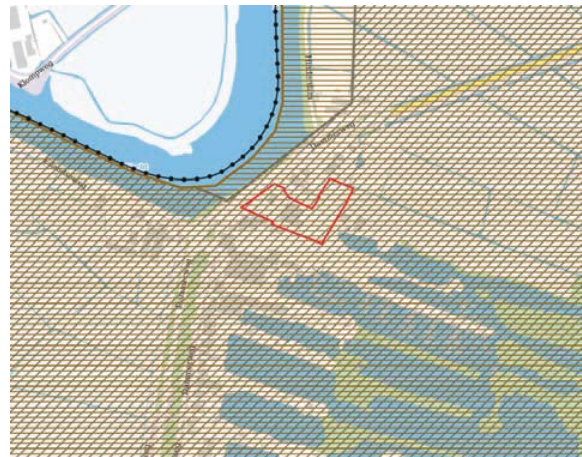
Groen en water in de stad dragen bij aan het voorkomen van hittestress, klimaatadaptatie en een gezonde leefomgeving. Biodiversiteit in en om het watersysteem kan zich ontwikkelen in ecologische oevers en in groen ingerichte waterbergingen. De waterkwaliteit vaart wel bij een vergroting van de biodiversiteit. Om die redenen stimuleert de provincie meer ruimte voor groen en blauw in en om de stad. Specifiek nabij natuurgebieden stimuleert de provincie dat er meer ruimte komt voor de combinaties waterberging, natuur en recreatie, als antwoord op de verwachte groei in recreatie.

Het plangebied valt binnen of ligt in de omgeving van verschillende netwerken binnen de Provincie Noord-Holland.



Natuurgebieden met rood omkaderd ligging plangebied, ligging plangebied,

bron: PRV Noord-Holland 22 augustus 2019



Cultuurhistorie met rood omkaderd

bron: PRV Noord-Holland 22 augustus

Toetsing voor het plangebied

Kenmerkend voor het plangebied is de ligging tussen de Vecht en de Spiegelplas. Deze ligging wordt in het plangebied weer zichtbaar gemaakt. Daarmee wordt op een goed afgewogen wijze maximaal ruimte gegeven aan de karakteristieken die in de Omgevingsvisie zijn vastgelegd.

3.3.3. Provinciale ruimtelijke verordening (PRV)

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

In de verordening is bepaald dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk is indien deze in

overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken. Omdat dit het geval is, sluit de onderhavige herstructurering binnen bestaand stedelijk gebied goed aan bij de provinciale beleidsuitgangspunten.

Natuur

Het plangebied ligt in de buurt van het Natuurnetwerk Nederland (blauwgroen) en weidevogelleefgebied (geelgroen). Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) vormt een samenhangend netwerk van (inter-)nationaal belangrijke, duurzaam te behouden ecosystemen. Het bestaat vooral uit reeds bestaande natuurgebieden en grote wateren. Daarnaast worden nieuwe natuurgebieden gerealiseerd. Het NNN wordt in de periode tot en met 2027 gerealiseerd. Zowel het NNN als de weidevogelleefgebieden worden beschermd op grond van de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV). De Provincie Noord-Holland is in veel gevallen bevoegd gezag om een afweging te maken, als er sprake is van ruimtelijke ontwikkelingen die strijdig zijn met de bijzondere kenmerken en waarden van het natuurgebied. Dergelijke ontwikkelingen zijn doorgaans niet toegestaan.

Wanneer ruimtelijke ontwikkelingen, die een negatief effect hebben op natuurgebieden, toch moeten doorgaan vanwege een groot maatschappelijk belang en gebrek aan alternatieve locaties, wordt de schade aan de natuur zoveel mogelijk gereduceerd en gecompenseerd.

Het plangebied ligt in de nabijheid van een Natura 2000-gebied (donkergroen). Een deel van het Natuurnetwerk Nederland is ook onderdeel van dit gebied. Natura 2000 is het Europese natuurnetwerk dat op grond van de Natuurbeschermingswet wordt beschermd. Natura 2000-gebieden hebben een externe werking, wat betekent dat ook de gevolgen van ruimtelijke ontwikkelingen buiten het Natura 2000-gebied vooraf moeten worden onderzocht. Het netwerk draagt bij aan het behoud van gebieden en van soorten.

Voor elk Natura 2000-gebied wordt een beheerplan opgesteld. Daarin staat welke natuurwaarden in het gebied behouden of hersteld moeten worden en welke maatregelen daarvoor nodig zijn.

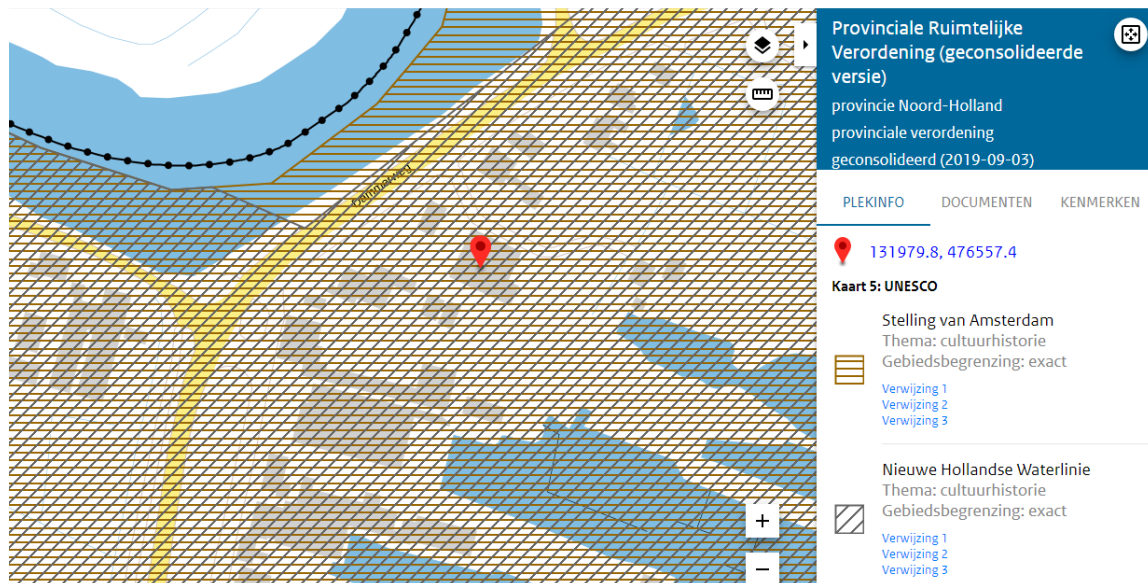
De Provincie Noord-Holland spant zich in voor het in stand houden en waar mogelijk vergroten van de biodiversiteit, vanuit de intrinsieke waarde van natuur. De Provincie beschouwt de natuur en de gebruikswaarde van haar natuur daarom in samenhang. De Provincie Noord-Holland zorgt voor gebieden met een hoge biodiversiteit, maakt deze waar mogelijk toegankelijk voor recreatie en bouwt deze uit tot een robuust, samenhangend netwerk. Kern van het natuurbeleid is de veiligstelling en de ontwikkeling van een netwerk van onderling verbonden natuurgebieden, de EHS (thans NNN) inclusief de verbindingzones, nationale parken en Natura 2000-gebieden. Wat betreft deze beschermde gebieden wordt verwezen naar paragraaf 5.2 Ecologie van deze ruimtelijke onderbouwing. Voor nu wordt volstaan dat het plangebied niet binnen een Natura 2000-gebied of een Natuurnetwerk gebied gelegen is.

Erfgoederen

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



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



Afbeelding 6: Uitsnede uit kaart Provinciale Ruimtelijke Verordening

Regionale waterkeringen

Het plangebied ligt nabij een regionale waterkering. De PRV regelt hiermee dat gemeenten in hun bestemmingsplan een beschermende bestemming voor de waterkering opnemen.

Aardkundige waardevol gebied

De provincie beschermt aardkundig interessante gebieden, de zogenaamde 'aardkundige waarden'.

Aardkundige waarden hebben te maken met de geologische opbouw, de geomorfologie (landvormen) en de bodem van een gebied. Het plangebied valt binnen het veenrivierenlandschap. Belangrijk is dat de typerende landschapskenmerken bij nieuwe ontwikkelingen recht worden gedaan.

Toetsing voor het plangebied

Hiervoor zijn de relevante aanduidingen in de provinciale verordening opgenomen. Bij de onderbouwing van het plan is aangegeven dat uitvoering wordt gegeven aan de regels die voor deze aanduidingen zijn opgenomen in de provinciale verordening.

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

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

Uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen is 'ontwikkelen met behoud van identiteit en kwaliteit'. De

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

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

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

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

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

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

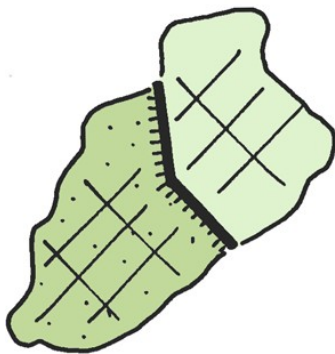
Er zijn bij de ambities en ontwikkelprincipes ook kansen opgenomen (gemarkeerd als ‘kans’). Deze zijn bedoeld ter inspiratie, en dienen te worden betrokken bij het ontwerp. De ontstaansgeschiedenis en de beschrijving van de drie kernwaarden – landschappelijke karakteristiek, openheid, ruimtebeleving – dienen ter inspiratie te worden betrokken in de uitwerking van de plannen. De juridische doorwerking van de Leidraad is verankerd in de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV), artikel 15.

Het plangebied ligt in:

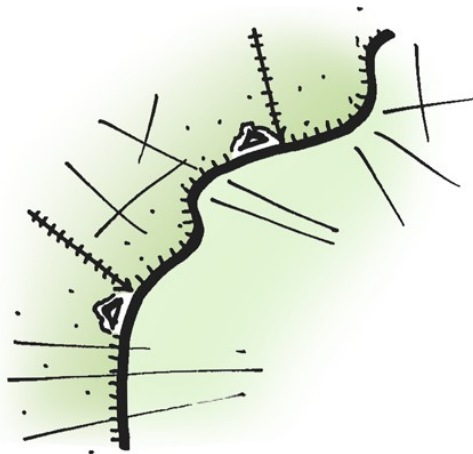
1. het ensemble van de Vechtstreek
2. in de structuur “Stelling van Amsterdam”.

Ad 1 Ambities en ontwikkelingsprincipes voor de “Vechtstreek” (van toepassing voor het plangebied):

- De karakteristiek van het veenlandschap met uitwaaiende lijnen en het veenpolderlandschap met plassen en evenwijdige lijnen is leidend. De ruimtelijke kwaliteit is gebaat bij het inpassen van ruimtelijke ontwikkelingen binnen het verkavelingspatroon. Voor het veenrivierenlandschap, dat op het plangebied van toepassing is wordt aanbevolen om de verkaveling haaks op de waterlopen te ontwikkelen.
- Het beschermen en reconstrueren van kaden en legakkers in de veenplassen. Er zijn geen kaden en legakkers binnen het plangebied meer aanwezig.



Rechte lijn door de polder



Kronkelige lijn door veengebied

Afbeelding 7: Uitsnede uit Prachtlandschap Noord-Holland, leidraad landschap en cultuurhistorie 2018

Toetsing aan de ambities en ontwikkelprincipes voor de Vechtstreek

In het plangebied zijn geen waterlopen, kaden en legakkers aanwezig. Daardoor kan niet specifiek hierop ontworpen worden. Er is wel met de karakteristieken van het veenweidelandschap rekening gehouden. Dit heeft vooral te maken met de markante ligging tussen de Vecht en de Spiegelplas die ter hoogte van het plangebied het dichtst bij elkaar liggen. Door de huidige ligging van de gebouwen wordt deze bijzondere ligging aan het oog onttrokken. In het stedenbouwkundig ontwerp is daarom een structuur- en zichtlijn ingebouwd zodat aan beide zijden dit bijzondere landschappelijke fenomeen weer ervaarbaar wordt. Daarnaast wordt aan de oostzijde de waterloop, die net buiten het plangebied ligt, het projectgebied ingetrokken zodat deze zichtlijn meer cachet krijgt. De liniedijk zelf blijft onaangetaast. De beleving van de dijk wordt door het voorgaande vergroot.

Ad 2 Ambities en ontwikkelingsprincipes voor “de Stelling van Amsterdam” (van toepassing voor het plangebied)

Het plangebied valt binnen de Nieuwe Hollandse Waterlinie (grijze arcering) en de Stelling van Amsterdam (bruine arcering). Dit betekent dat er vanuit de provincie restricties zijn behorend bij werelderfgoederen (UNESCO), in dit geval de Waddenzee, de Beemster, de Stelling van Amsterdam en de Amsterdamse grachtengordel, als ook voor de bij UNESCO genomineerde Nieuwe Hollandse Waterlinie waarbij naar een gezamenlijke uitwerking wordt toegewerkt met de provincies Noord-Brabant, Gelderland en Utrecht.

De Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Stelling van Amsterdam fungeren als groene en relatief open buffer aan de oostrand van de Randstad. Binnen deze linie werd het water als verdedigingswapen tegen de vijand gebruikt. Op kwetsbare delen bij water- of spoorwegen werden forten of andere verdedigingswerken gebouwd.

De kernkwaliteiten zijn:

- Een samenhangend systeem van forten, dijken, kanalen en inundatiekommen;

- Een groen en overwegend rustig karakter;
- Openheid.

Doel is het behouden en ontwikkelen van deze kernkwaliteiten.

Als concrete ambitie wordt vastgelegd:

Het versterken van de waterlinies als structuurlijnen en als landschappen.

Toetsing aan ambities en ontwikkelprincipes voor de Stelling van Amsterdam

Zoals reeds bij de toetsing aan de ambities en ontwikkelprincipes voor de Vechtstreek wordt aangegeven, wordt door de huidige bebouwing de bijzonder ligging tussen Spiegelplas en Vecht aan het zicht onttrokken. In de planopzet wordt deze bijzondere ligging weer zichtbaar. Daarmee wordt ook voldaan aan de ambities en ontwikkelprincipes van de Stelling van Amsterdam, namelijk het versterken van de waterlinies als structuurlijnen en als landschappen. Strikt genomen is de kernkwaliteit van de Stelling van Amsterdam groen en openheid. In de bestaande situatie is die niet aanwezig. In de nieuwe situatie is sprake van een verbetering door de open opzet van het plan en het verbeteren van de zichtlijn.

3.3.6 Gebiedsakkoord Oostelijke Vechtplassen

In het Gebiedsakkoord en Uitvoeringsprogramma Oostelijke Vechtplassen 2017-2027 wordt door diverse partijen, waaronder provincie en gemeente, gewerkt aan het Oostelijke Vechtplassengebied. Dit gebied kent al jarenlang verschillende opgaven die onvoldoende worden aangepakt en opgelost, waaronder relevant voor het plangebied:

- de potenties voor natuur- en landschapsbeleving niet ten volle benut worden en recreatieve routenetwerken voor wandelen, kanoën, fietsen en varen nog onvolledig zijn, hetgeen deels voortvloeit uit nog niet uitgevoerde plannen zoals het fiets- en wandelpadenplan Noordelijke Vechtstreek plus de ontbrekende delen uit de kanoroute-structuur (Gooi en Vecht).

Een gebiedsgerichte samenwerking met integrale planvorming en goede procesregie is in dit gebied noodzakelijk om tot resultaten en oplossingen te komen. Een transformatie in de recreatiesector is noodzakelijk. Hiervoor wordt de komende jaren het Vechtplassengebied verder ontwikkeld tot 'vrijtijdslandschap', zodat bewoners en bezoekers de unieke kwaliteiten (historisch landschap, natuur, cultuur, water) van het gebied volop kunnen beleven. Dit vertaalt zich in de volgende opgaven:

- Verbeteren van de recreatieve route-structuur in de Oostelijke Vechtplassen, zowel op land (fiets- en wandelverbindingen) als water (routes voor sloepen, kano's en roeiboten);
- Het versterken en ontwikkelen van de unieke (landschappelijke, natuur, water, cultuurhistorische) kwaliteiten van het vrijtijdslandschap door legakkerherstel, maken doorzichten naar de plassen, benutten kwelwater en beleefbaar maken van de natuur.

Omgevingsverordening NH 2020

Op 22 oktober 2020 heeft Provinciale Staten de Omgevingsverordening NH 2020 vastgesteld. Deze Omgevingsverordening is per 16 november 2020 in werking getreden. Zoals gebruikelijk bevat deze nieuwe Omgevingsverordening overgangsrecht. In artikel 12 is onder meer opgenomen dat het

oude recht van toepassing blijft tot een besluit onherroepelijk wordt, als voor de inwerkingtreding van de betreffende bepaling van deze verordening een aanvraag om het besluit is ingediend en het besluit binnen 1 jaar daarna is genomen. Vast staat dat de aanvraag omgevingsvergunning voor 16 november 2020 is ingediend. Daarnaast is het aannemelijk dat binnen een jaar een besluit volgt zodat de Omgevingsverordening 20202 niet van toepassing is.

3.3.7 Provinciale woonvisie 2010-2020

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

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

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

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

Toetsing voor het plangebied

Het onderhavig plan richt zich op jonge gezinnen en kent tevens een sociale component. Naast oog voor betaalbare woningen is het speerpunt ten aanzien van jonge gezinnen mede ingegeven op de leefbaarheid van de kern Nederhorst te waarborgen. Samen met de andere in- en uitbreidingslocaties levert het een goede bijdrage aan een evenwichtige en een gevarieerde opbouw van de woningvoorraad in de regio.

3.3.8 Conclusie provinciaal beleid

In de stedenbouwkundige visie is duidelijk rekening gehouden met UNESCO werelderfgoed en de leidraad cultuur en landschap. De kenmerkende openheid van het gebied komt terug in het plan door het doorzicht naar water te creëren. Hiermee voldoet het plan aan de landschappelijke kernkwaliteiten behorende bij het gebied.

3.4 Regionaal beleid

3.4.1. Regionale woonvisie

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

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

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

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

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

3.4.2 Regionaal Actieprogramma Wonen 2016 – 2020

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

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

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

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

Voor het bouwprogramma gaat de regio voor de periode van 2015-2020 uit van 750 nieuwbouwwoningen per jaar en van 175 transformaties per jaar. Van 2020-2030 gaat het om 550 nieuwbouwwoningen per jaar en 140 transformaties.

Met het onderhavige woningbouwplan wordt door de gemeente invulling gegeven aan de regionale woningbouwopgave, waarbij voor de gemeente als geheel een evenwichtige verdeling in woningtypen en categorieën wordt aangehouden. In het onderhavige plan richt zich met name op een onderscheidend woonmilieu in een rustige omgeving met woningen die geschikt zijn voor enerzijds jonge gezinnen en anderzijds voor de sociale huur.

Het voorliggende plan is een goed voorbeeld van een transformatie: een bestaande bedrijfsbestemming wordt gesaneerd en getransformeerd in een aantrekkelijke woonwijk, die een voortzetting is van een bestaande woonfunctie aan het lint van de Dammerweg. De kwaliteiten van de locatie bieden een kans om de sanering en de transformatie ook daadwerkelijk ter hand te kunnen nemen.

3.5 Gemeentelijk beleid

3.5.1 Omgevingsvisie Wijdmeren 2040

De Omgevingsvisie Wijdmeren is door de gemeenteraad van Wijdmeren vastgesteld op 16 september 2021. In deze Omgevingsvisie zijn drie kernopgaven benoemd, te weten:

1. Vitale en gezonde leefomgeving,
2. Ruimte voor ondernemerschap en bereikbaarheid en
3. Waardevol landschap.

Vervolgens zijn er diverse gebiedsgerichte uitwerkingen van deze kernopgaven opgesteld. Zo zijn de gebiedsopgaven 'kernen en linten' met betrekking tot de woongebieden, 'werklocaties' met betrekking tot de werkgebieden, en 'buitengebied' met betrekking tot natuur- en landbouwgebieden benoemd en beschreven. Bij elke gebiedsopgave zijn de integrale ambities op een rij gezet in samenhang met milieu, gezondheid en veiligheid. Bij het opstellen van deze omgevingsvisie heeft het wensbeeld van de samenleving van Wijdmeren in 2040 centraal gestaan.

De Omgevingsvisie gaat de huidige structuurvisie vervangen zodra de nieuwe Omgevingswet in werking treedt. Tot die tijd heeft de omgevingsvisie de status van structuurvisie in het kader van art. 2.1 Wet op de ruimtelijke ordening.



In de kernopgave “vitale en gezonde leefomgeving” is een aantal ruimtelijke keuzes opgenomen. Een van die keuzes is de focus op inbreiding, transformatie en kwaliteit van de dorpsranden.



Het zorgvuldig toevoegen van nieuwe woningen aan de randen van de dorpen is best mogelijk, mits van kwaliteit en het past bij het karakter van het dorp en landschap.

Inwoner tijdens atelier bijeenkomst

Afbeelding 8 Citaat uit de Omgevingsvisie

In de kernopgave “waardevol landschap wordt onder meer ingegaan op het versterken van de groenblauwe structuur. De unieke structuur van de gemeente Wijdmeren met circa 40 % water is geen vanzelfsprekendheid meer. Zodoende is er een urgentie ontstaan om het groen, de groenstructuren en landschappen te behouden en te versterken. Om een balans te vinden tussen haar kwaliteit en de beleefbaarheid voor recreanten en toeristen. Wijdmeren wil daarom een robuust en beleefbaar natuurnetwerk vormgeven.

Relevantie voor het plangebied

In deze onderbouwing is met name in hoofdstuk 4 onderbouwd dat het woningbouwplan een voorbeeld is van een zorgvuldige transformatie en dat de kwaliteit past bij het karakter van het dorp en het landschap. Daarnaast zal de verbinding met het water en de unieke schakel tussen Vecht en Spiegelplas in ere worden hersteld.

3.5.2 Welstandsnota Wijdmeren

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

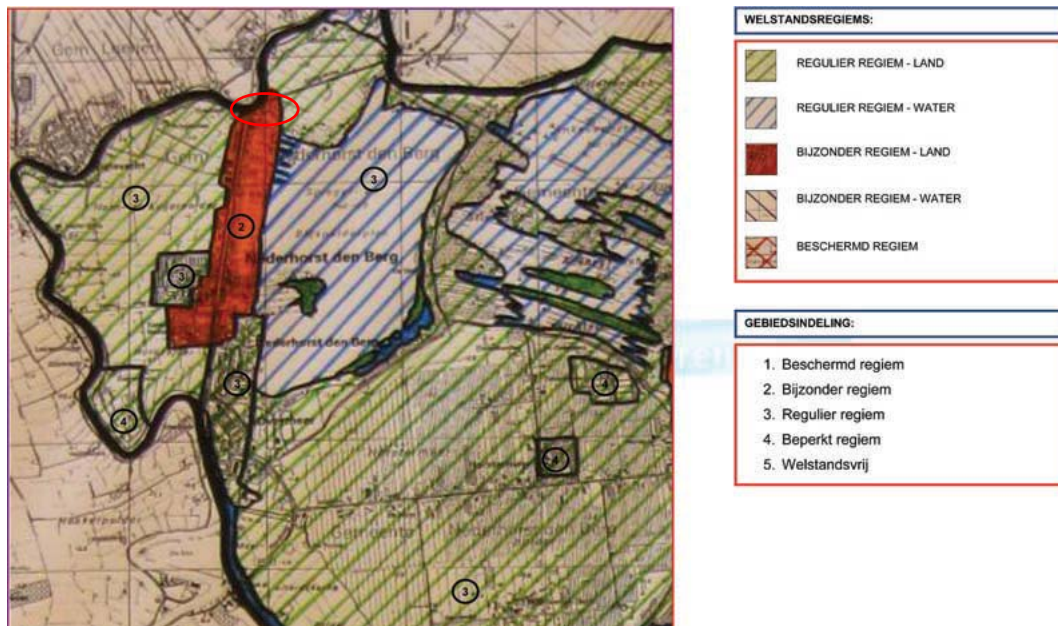
Het plangebied valt in de Welstandsnota 2013 binnen het gebied Bijzonder regiem - land. Voor de geplande ontwikkeling zijn de volgende aspecten hieruit van belang:

- per perceel is er één hoofdgebouw;
- hoofdgebouwen zijn gericht op de belangrijkste weg;
- doorzichten worden behouden en waar mogelijk versterkt;
- bouwmassa's zijn gevarieerd;
- hoofdgebouwen bestaan over het algemeen uit een onderbouw tot twee lagen met een kap;
- de overgang tussen privé en openbaar is zorgvuldig vormgegeven



Bijzonder welstandsregime

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



Afbeelding 8: Uitsnede Welstandsnota 2013, plangebied rood omcirkeld

Toetsing voor dit plangebied

Op 29 maart 2022 heeft de welstandscommissie een advies uitgebracht over het voorgenomen bouwplan. De commissie kan zich in hoofdlijnen vinden in de plannen. Dit betreft de plaatsing op de kavel en de opzet. De centrale afwatering is een positief element in het plan. Wel vraagt zij nog aandacht voor een aantal punten zoals de parkeeroplossing, de paarsgewijze opbouw van de woningen, de uitwerking van de geschakelde woningen, de kapvormen, de overgangen privé en openbaar en de wijze waarop aanvullende objecten hun plek krijgen

3.5.3 Woningbouwbeleid

De gemeente Wijdemeren heeft de Woonvisie 2016-2020 vastgesteld. Hierbij wordt op lokaal niveau invulling gegeven aan het gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid. De woonvisie moet in samenhang worden gezien met de regionale woonvisie. De gemeente Wijdemeren wil een meer gevarieerd, duurzamer en levensloopbestendiger woningvoorraad.

Dit houdt in: meer kleinere, betaalbare en gestapelde woningen, meer groene energielabels (label B en hoger) en aanpassen van de woningvoorraad voor de ouder wordende bevolking. Nieuwbouw moet strategisch worden ingezet met oog op de effecten op de gehele lokale woningmarkt, zoals doorstroming en leefbaarheid en voor specifieke doelgroepen zoals jongeren en senioren.

Vanwege de hoge landschappelijke- en natuurwaarden is het beleid voor woningbouw terughoudend. Wanneer toch woningen gebouwd worden, moet dit het voorzieningenniveau en de kwaliteit van het landschap verbeteren. Daarbij kan gedacht worden aan het recreatief ontsluiten van het landschap, het maken van doorzichten naar het water en het maken van openbare ruimte aan het water. Woningbouw moet zorgvuldig afgewogen worden tegen andere belangen, zoals de

vaak beperkte infrastructuur, het belang van het open landschap en het natuurbelang. Nieuwbouw is dorps van karakter en schaal. Voornaamste doel is om de woningvoorraad nu en in de toekomst, af te stemmen op de woonwensen van de inwoners van Wijdmeren.

De woonagenda voor Wijdmeren bevat drie woonthema's

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

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

- Knelpunten en kansen
- Doelen
- Instrumenten

Bij het eerste thema ligt vooral de focus op het aantrekken van jongeren en jonge gezinnen laatste thema zijn als instrumenten geformuleerd: minimaal 1/3 deel betaalbare woningen en 2/5 deel gestapelde bouw binnen ruimtelijke, financiële en juridische mogelijkheden die er zijn. Van de 14 woningen in het programma zijn er 5 in de sociale huur. Dit betekent dat aan het aantal sociale woningen voldaan wordt. De situatie leent zich om ruimtelijke redenen niet voor gestapelde woningbouw. In het participatietraject stuiten de appartementen op ernstige bezwaren van omwonenden. Om die reden zijn de appartementen vervangen door grondgebonden woningen, zoals ook bij het onderdeel "maatschappelijke uitvoerbaarheid" is aangegeven. In de anterieure overeenkomst zal worden opgenomen dat de initiatiefnemer een maximale inspanning doet om de woningen te verkopen de genoemde doelgroepen. In deze overeenkomst worden afspraken gemaakt over o.a. de toewijzingscriteria voor de sociale huur, instandhoudingsplicht, zelfbewoningsplicht, etc.

Inmiddels is er ook een nieuwe Woonvisie 2021-2024 vastgesteld door de raad op 8 juli 2021. Deze kent andere randvoorwaarden (1/3 sociaal, 1/3 middelduur en 2/5 gestapeld), maar bij het raadsbesluit waarin deze woonvisie werd vastgesteld is tegelijk bepaald dat voor al lopende aanvragen van plannen maatwerkvoorschriften gelden. Dit plan is er daar één van.

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

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

4.1 Algemeen

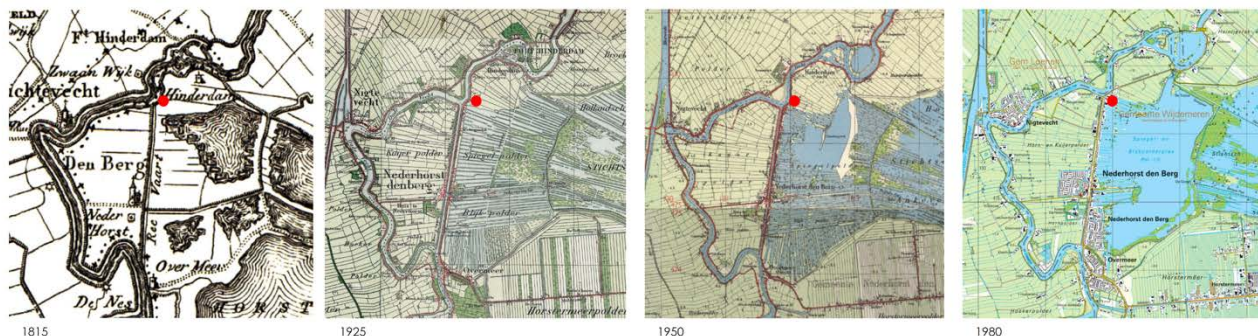
In het plan zijn de gronden betrokken waarop afgeweken wordt van het bestemmingsplan 'Nederhorst den Berg'. Gemeentelijk uitgangspunt is om tot een stedenbouwkundig / landschappelijk optimale invulling te komen van het plangebied.

4.2 Stedenbouwkundig plan

Historische ontwikkeling van het gebied

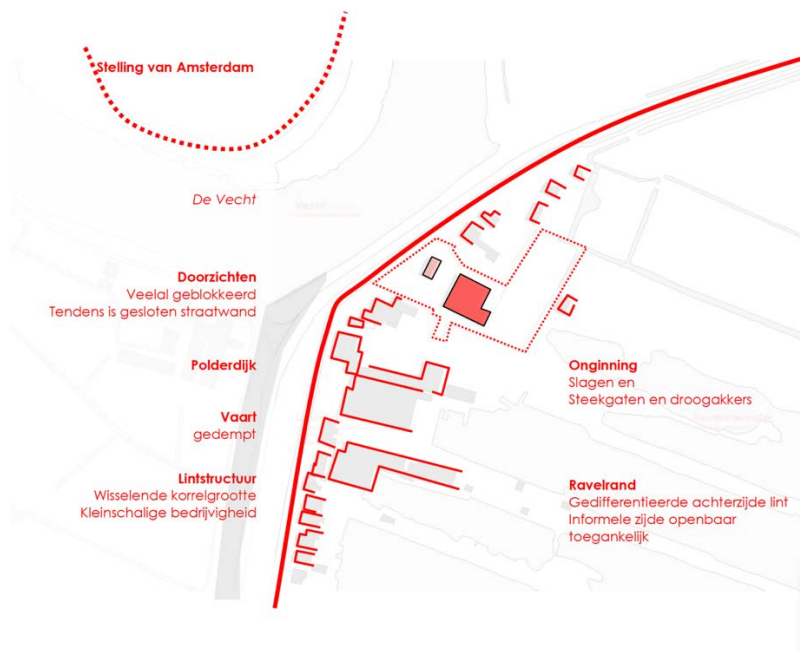
Verscheidene facetten van de geschiedenis van het landschap komen samen op deze locatie, onder andere

- de oorspronkelijke loop van De Oude Vegt,
- De Nieuwe Vecht die onderhand al weer is gedempt.
- Amsterdam-Rijnkanaal als nieuwe hoofdvaarroute,
- de Dammerweg als dijklichaam
- de Spiegelpolder met de slagen van de ontginning
- de Spiegelpolderplas met de legakkers van de veenwinning
- Binnen het schootsveld van de Stelling van Amsterdam
- Inundatiegebied als onderdeel van de Nieuwe Hollandse Waterlinie.



Afbeelding 9: historische ontwikkeling

De omgeving is aan de hand van de historische ontwikkeling nog goed afleesbaar. Wel is de samenhang minder herkenbaar, zeker zonder enige kennis van de historische ontwikkelingen.



Afbeelding 10: kenschets van de omgeving



Afbeelding 11: de locatie en zijn belendingen

De relatie met het achtergelegen veenlandschap met waterlopen ten gevolge van de ontginning is beperkt. Het hoogteverschil door de dijk, coulissen en verspreide geven het gebied een eigen karakteristiek van incidentele vrijstaande volumes met minimale doorzichten.

Door herontwikkeling kan de geschiedenis van het landschap weer afleesbaar worden gemaakt. De relatie met het water is daarbij altijd aan de orde geweest. Het ontwerp zet in op het openen van het gebied middels een looper vanaf de Dammerweg naar de Spiegelpolderplas. Hier wordt het water verder het gebied ingetrokken. Door de positionering van de woningen aan weerszijden van de looper, blijft dit

doorzicht gewaarborgd. De relatie met zowel de Vecht enerzijds en de Spiegelpolder(plas) anderzijds vormen tevens de basis voor een bijzonder woonmilieu. Private buitenruimte bevindt zich tussen de volumes, die optimaal zijn georiënteerd zijn voor de bezonning. De ruimtelijke opzet met stroken refereert naar de ontginnings- en turfwinningsslagen van de Spiegelpolder



Afbeelding 12: het concept

Relatie tussen Vecht en Spiegelpolderplas.

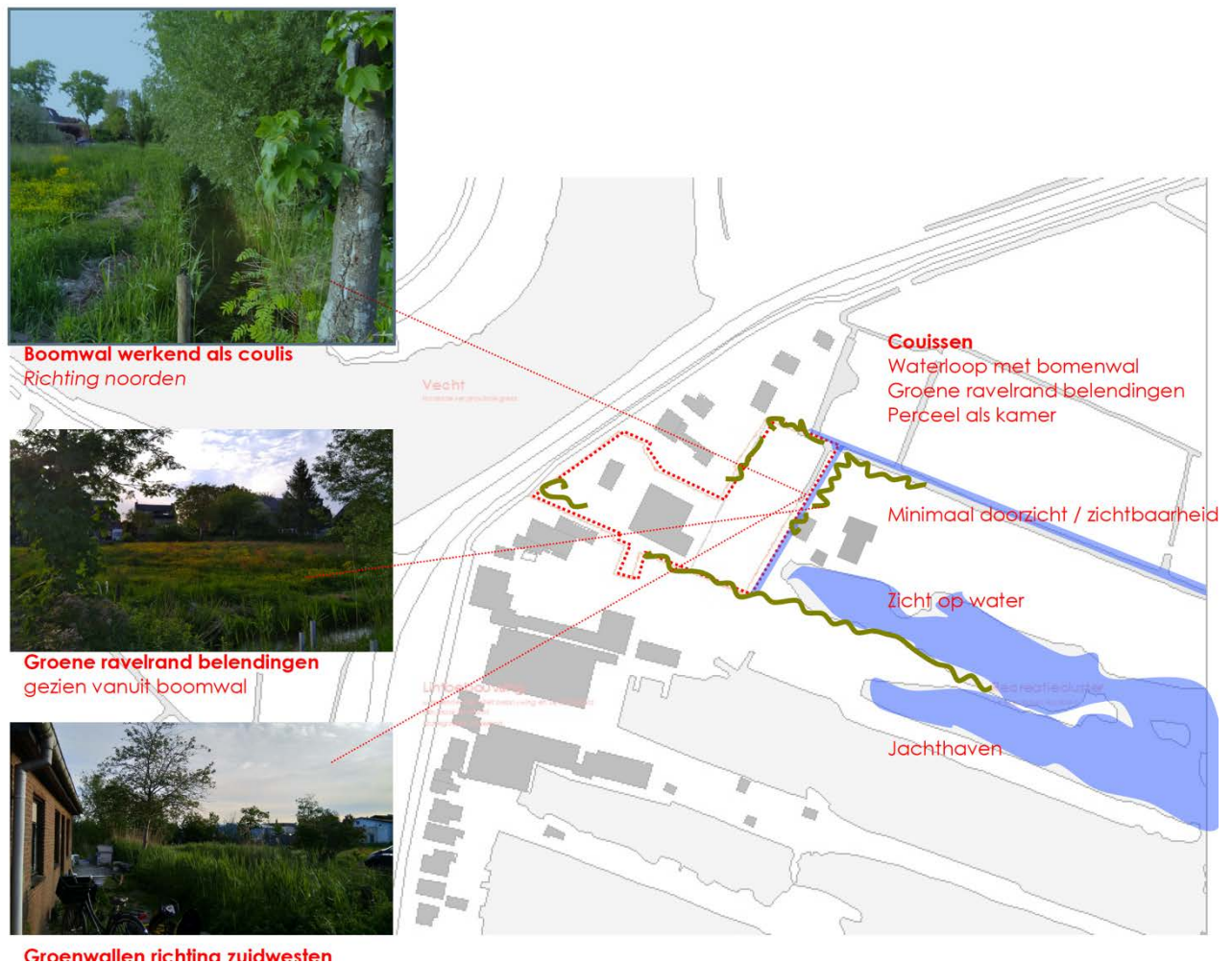
Gelegen in een bocht van De Vecht, aan de polderdijk, de Dammerweg. Hier is de afstand tot de Spiegelpolderplas het geringste. Dit biedt kans om deze relatie zichtbaar te maken, temeer daar de omringende percelen reeds intensief in gebruik zijn. Daardoor zijn er weinig instrumenten om deze relatie elders nog zichtbaar te maken.



Afbeelding 13: ligging plangebied tussen Vecht en plas

De relatie met het achtergelegen veenlandschap met waterlopen ten gevolge van de ontginning is zeer beperkt. Het hoogteverschil door de dijk, coulisen en verspreide bebouwing geven het karakteristiek van incidentele, vrijstaande volumes met minimale doorzichten.

Substantieel groen belemmert vooral de relatie met het omringende landschap. Boomwallen vormen kamers, die ook de bestaande bebouwing aan het zicht onttrekken. De achtergelegen nieuwbouw daarentegen is vanuit het landschap als wel vanaf het verlengde van de Dammerweg zichtbaar.



Afbeelding 14: Groenstructuren

Landschappelijke inrichting

Door het bureau MAAK is een inspiratiedocument opgesteld waarin aanbevelingen worden gegeven voor de inpassing van de nieuwe ontwikkeling in het landschap en de realisatie van landschappelijke inrichting en toevoeging inrichtingselementen.

Het inspiratiedocument genaamd 'Nederhorst Dammerweg. Inspiratiedocument Landschap d.d. 14-5-2021' is als bijlage 7 aan deze ruimtelijke onderbouwing toegevoegd.

Het inspiratiedocument kan beschouwd worden als de onlosmakelijk deel van het stedenbouwkundig ontwerp. Wel met ruimte voor doorontwikkeling en daar uit volgende, ondergeschikte wijzigingen.

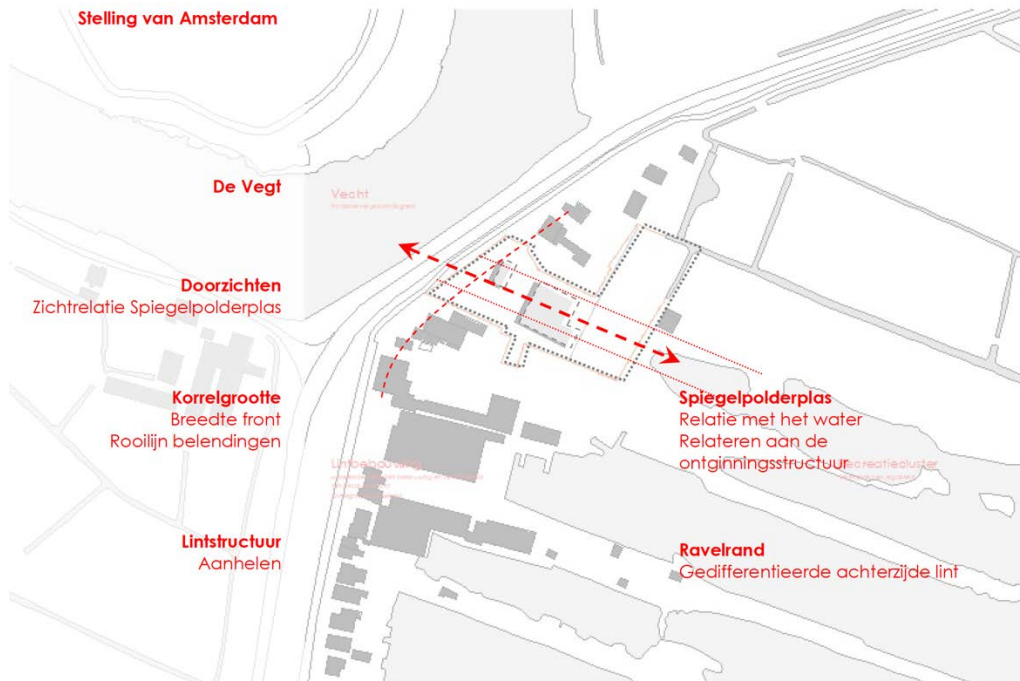


Afbeelding 15: het landschapsplan

Bij herbestemming van het perceel worden de volgende ambities meegenomen.

- het creëren van een visuele verbinding tussen De Vecht en de Spiegelpolder(plas).
- het aanhelen van de lintbebouwing langs de Dammerweg, met inachtneming van een korrelgrootte die zich relateert aan de omringende individuele of geschakelde woningen.
- het maken van een informele ruimtelijke opzet richting de Spiegelpolderplas, zodanig dat de relatie met het water onderdeel vormt van het ontwerp.





Afbeelding 16: ambities

Uitwerking van deze ambities leidt tot een volgende structuurkaart en een daarbij passend dwarsprofiel voor de bebouwing.



Afbeelding 17: het structuurplan

Dwarsprofiel

Doorsnede gebied over de groene looper.
Middenzone, richting noorden.



Afbeelding 18: dwarsprofiel van de woningen

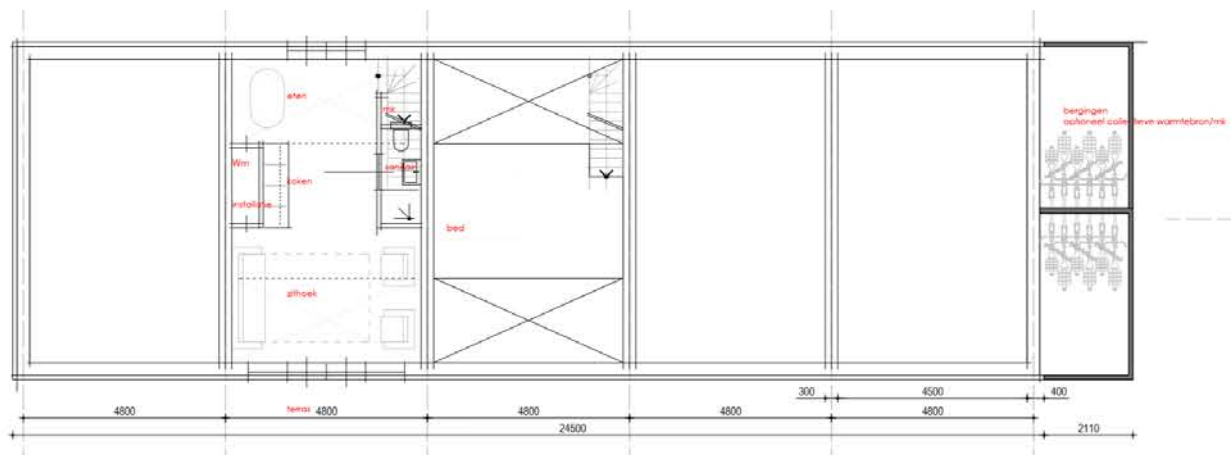
Het plan zelf

Het stedenbouwkundige plan biedt ruimte aan 14 woningen. Deze woningen komen op de plaats van een inmiddels gedateerd en leegstaand bedrijfsgebouw, een voormalige wasserij. Met de sloop van dit bedrijfsgebouw zal de kwaliteit van de omgeving er met sprongen op vooruit gaan.

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

Gekozen is voor negen woningen en een vijftal sociale huurwoningen. Op deze wijze wordt een gemêleerd programma gerealiseerd die aansluit op de lokale behoefte.

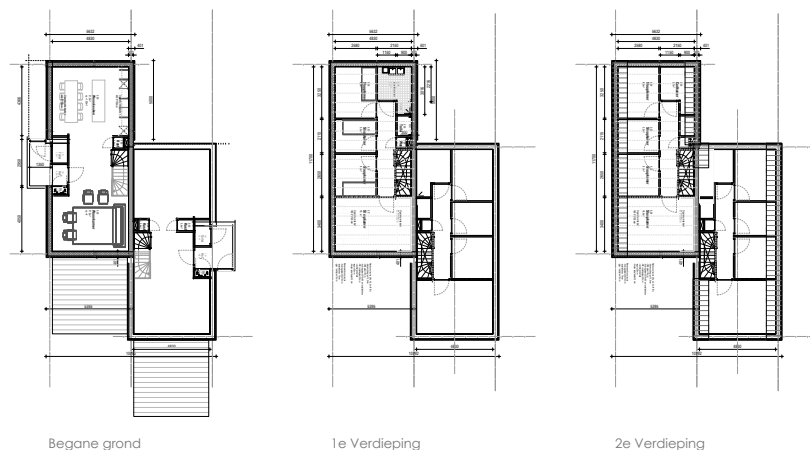
De vijf sociale huurwoningen worden uitgevoerd in één bouwlaag met een zolderverdieping. De beukmaat zal 4,8 meter bedragen en de footprint van de woning zal ongeveer 46 m² zijn. Het zijn dan ook betaalbare woningen die in het sociale segment vallen.



Afbeelding 19: indicatieve plattegrond sociale huurwoningen

De overige negen woningen zijn in het koopsegment en vallen in de hogere prijsklasse. Met het realiseren van 14 woningen op een perceel van bijna 6000 m² wordt ruimte geboden aan een bescheiden woonwijk op een aantrekkelijke locatie.

Industriële woningen



Afbeelding 20: indicatieve plattegrond woningen

Met de transformatie van de bedrijfsbestemming naar woningbouw wordt een aanzienlijke kwaliteitsinspanning geleverd waardoor het aanzien van de omgeving aanzienlijk zal verbeteren.

4.3 Verkeer en parkeren

4.3.1 Verkeer

De locatie wordt ontsloten door de Dammerweg. Dit wijzigt niet. In het plan is een doodlopende weg opgenomen die de nieuwe woningen ontsluit. De bestaande ontsluitingsweg blijft behouden zodat de achterliggende woning Dammerweg 110 bereikbaar blijft.

In onderstaande tabel is de verkeersgeneratie gespecificeerd van respectievelijk de nieuwe situatie en de bestaande situatie. Als toetsingskader daarvoor is gebruik gemaakt van de Publicatie Toekomstbestendig parkeren (CROW, publicatie nummer 381).

TOTALE VERKEERSGENERATIE PROJECT DAMMERWEG 108-109 NEDERHORST DEN BERG			
Functie	Programma woning	Niet stedelijk	Verkeersgeneratie
	Bedrijfsruimte	buitengebied	maximaal
	Arbeidsintensief	maximaal	
Koophuis vrijstaand	1	8,6	8,6
Bedrijfsruimte arbeidsintensief	670	10,9	73
Buitenopslag op terrein	250	5,7	14,3
Totaal			95,9
Bron: CROW Toekomstig bestendig parkeren 2018			

TOTALE VERKEERSGENERATIE PROJECT DAMMERWEG 108 - 109 NEDERHORST DEN BERG			
FUNCTIE	PROGRAMMA	NIET STEDELIJK	VERKEERSGENERATIE
	WONINGBOUW	BUITENGEBIED	WONING
		MAXIMAAL	MAXIMAAL
Woning sociale huur	5	6,0	30,0
Koop huis twee kapper	8	8,2	65,6
Vrijstaande woning	1	8,6	8,6
TOTAAL	14	7,44	104,2
Bron: CROW Toekomstbestendig parkeren december 2018			

Afbeelding 21: overzicht verkeersgeneratie bestaand en nieuw

Nederhorst den Berg is ingedeeld als type woonmilieu V, Centrum-dorps (bron: CBS Statline). Voor de nieuwe woningen is de maximale norm aangehouden voor rest bebouwde kom, weinig stedelijk

4.3.2 Parkeren

Beleidsregels parkeren gemeente Wijdmeren

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

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

Parkeernorm

Uit de kaarten van de beleidsregel blijkt dat het plangebied niet in de kern ligt. Volgens de beleidsregels van de gemeente Wijdmeren geldt dan een parkeernorm van 2,6 parkeerplaats per eengezinswoning. Voor de 5 sociale huurwoningen geldt een parkeernorm van 2,4 parkeerplaats per



woning.

Bij de berekening daarvan moet rekening gehouden worden met de berekeningsaantallen en afmetingen voor parkeerplaatsen op eigen terrein uit de parkeernota. Deze zijn:

- enkele oprit zonder garage of carport (min 5 m diep) 1,0 pp
- lange oprit zonder garage of carport (min 11 m diep) 2,0 pp
- dubbele oprit zonder garage of carport (min 4,5 m breed) 2,0 pp
- garage zonder oprit bij woning 0,4 pp
- carport zonder oprit bij woning 1,0 pp.

Er worden 18 parkeerplaatsen bij de woningen aangebracht en 20 bij het speelveldje, zoals op onderstaande afbeelding te zien is. Er worden dus totaal 38 parkeerplaatsen aangelegd, Hieruit blijkt dat meer parkeerplaatsen worden aangelegd dan de norm voorschrijft.

De ontsluiting en de parkeerplaatsen zijn aangegeven op onderstaande afbeelding. Daarop is tevens te zien dat het recht van overpad ten aanzien van de Dammerweg 110 gerespecteerd wordt. De ontsluitingsweg zal in gezamenlijk onderhoud komen bij de op te richten Vereniging van Eigenaren. In de te verlenen vergunning zal een instandhoudingsplicht voor het te realiseren aantal parkeerplaatsen worden opgenomen.



24

Afbeelding 22: Stedenbouwkundige opzet, inclusief parkeerplaatsen, met rode stippellijn het plangebied

4.4 Duurzaamheid

Regionaal en lokaal beleid

De gemeente Wijdmeren hecht belang aan het aspect Duurzaamheid. Samen met gemeenten in de regio is in 2017 de regionale energiestrategie Gooi- en Vechtstreek opgesteld. Hierin is de ambitie neergelegd om te streven

naar een klimaatneutrale regio. In de strategie is een pakket van maatregelen voorgeschreven om dat te bereiken.

De strategie kent een drietal sporen:

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

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

Verder beschikt de gemeente Wijdmeren over een Duurzaamheidsagenda 2018-2021 d.d. november 2018. Hierin is de wens aangegeven om in 2050 klimaatneutraal te zijn en in 2030 zonder het Groningse aardgas. De duurzaamheidsagenda is een concretisering van de Beleidsnotitie duurzaamheid van 2017. In de Duurzaamheidsagenda worden een aantal thema's belicht:

- CO2-reductie en energietransitie
- Groen, water en klimaatadaptatie
- Grondstoffen en circulariteit
- Mobiliteit

Pet thema wordt beschreven welke activiteiten al zijn verricht, op het realiseren van de doelstellingen per thema gericht (wat doen we nu ?) en wat de plannen zijn voor de toekomst (wat gaan we doen?).

De gemeente Wijdmeren heeft verder in februari 2020 een Nota klimaatadaptatie vastgesteld. In deze Nota is een verplichting opgenomen voor nieuw- en verbouwprojecten om een minimale hoeveelheid waterberging te realiseren. De eis is 40 mm waterberging per 24 uur afstromend van iedere m2 verhard oppervlak. Deze eis wordt via overeenkomsten gehandhaafd. Verder wordt een subsidieregeling op groene daken ingevoerd.

De gemeente Wijdmeren heeft een Laadpalenbeleid 2020-2025 vastgesteld. Wanneer op eigen terrein geparkeerd kan worden, dient ook in de (toekomstige) laadbehoefte te worden voorzien. Er kan geen aanvraag worden gedaan voor een laadpaal in de openbare ruimte.

Op regionaal niveau is de regionale energiestrategie Noord Holland Zuid vastgesteld. Deze is van toepassing op bedrijven en organisaties met een groot dakoppervlak of een grote parkeerplaats. De gemeente zet in op het opwekken van energie op grote (bedrijfs)daken en grote parkeerplaatsen. De gemeente biedt gratis advies aan voor het ontwikkelen van zonne-energie op grote daken en parkeerplaatsen en bijbehorende financieringsmogelijkheden.

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



aan de eisen voor Bijna energieneutrale gebouwen (Beng). De energieprestatie wordt voor bijna energieneutrale gebouwen vastgelegd aan de hand van drie eisen:

- De maximale energiebehoefte in kWh per m² gebruiksoppervlak per jaar;
- Het maximale primair fossiel energiegebruik, eveneens in kWh per m² gebruiksoppervlak per jaar
- Het minimale aandeel hernieuwbare energie in procenten.

Deze eisen vervangen de EPC, de huidige eis voor nieuwbouw. Beng is gebaseerd op een driestappenstrategie om een energiezuinig ontwerp te maken, de Trias energetica.

Duurzaam bouwen in het project

De woningen worden aardgasloos uitgevoerd en er worden maximale maatregelen getroffen om de woningen zo energiezuinig mogelijk te realiseren. De woningen zullen moeten voldoen aan de BENG eisen. Welke keuzen worden gemaakt is op dit moment nog niet bepaald.

Zeker is wel dat de woningen voorzien worden van zonnepanelen en een installatie die gasloos is. Of dit een individuele warmtepomp wordt op water of lucht of een gecombineerde warmtepomp met ventilatie is op dit moment nog niet bekend.

Naast de installaties worden tevens bouwtechnische voorzieningen toegepast om de warmte vast te houden opwarming van het gebouw beperken. Denk aan: isolatie, triple glas, mogelijkheden om ramen open te kunnen zetten/te ventileren, beperken van grote glasoppervlakken, gebruik van reflecterende in plaats van absorberende bouwmaterialen.

In de plannen en de uitwerking van de openbare ruimte wordt stevig voor gesorteerd op dit item.

Bij het inrichtingsplan van bureau MAAK is voorgesorteerd op het voorkomen van warmtestress en het vasthouden van het water. De omgeving wordt groen ingericht. Op het terrein wordt voor de parkeervakken met open bestrating gewerkt waarmee het water vertraagd wordt afgevoerd. In het terrein zijn tevens droge greppels voorzien die vollopen bij een hoosbui. Hier wordt het water tijdelijk in geborgen om vervolgens langzaam afgevoerd te worden. Het hemelwater wordt daarbij gescheiden van het vuilwater en wordt afgekoppeld, waarbij het regenwater zoveel mogelijk wordt vastgehouden en geborgen in bergingsvoorzieningen in de vorm van de droge greppels

In het plan wordt ook extra water aangelegd. Uiteraard zal worden voldaan aan de bergingseis van het Waterschap maar wordt aanvullend water toegevoegd. Dat is als zodanig ook aangegeven in het inrichtingsplan.

Het bureau Maak heeft hiervoor een inrichtingsplan vervaardigd. Het bureau zal tevens gevraagd worden de verdere uitwerking op te pakken met het maken van een groenplan

In het inrichtingsplan van Maak zijn de afscheidingen uitgevoerd als haag of als takkenhaag. Er komen dus geen harde materialen voor.

De exacte uitwerking volgt later in de tweede fase bouwaanvraag zal dit verder duidelijk worden.



Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Waterhuishouding

5.1.1 Algemeen

Waterbeheer en watertoets

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

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

Beleid

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding, allen met als doel een duurzaam waterbeheer (kwalitatief en kwantitatief). Voor het beleidskader op Europees, nationaal en provinciaal niveau wordt verwezen naar hoofdstuk 5 van het bestemmingsplan Nederhorst den Berg.

Waterschapsbeleid

Waterbeheerplan

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

De beleidsvoorbereidende, uitvoerende en administratieve taken heeft AGV opgedragen aan de stichting Waternet. Het waterbeheerplan gaat over de waterschapstaken van AGV, waarbij AGV wel steeds het oog houdt op de samenhang van deze taken met het geheel van waterketen- en watersysteemtaken, ofwel de watercyclus. Op dit moment is het Waterbeheerplan 2016-2021 van kracht.

Keur

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



getreden.

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

Compensatie toename verhard oppervlak

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

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

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

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

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

Legger AGV

De legger beschrijft de locatie van wateren, dijken en kunstwerken met de daarbij behorende eisen, onderhoudsverplichtingen en verdeling van verantwoordelijkheden. Op de digitale legger (te raadplegen via www.agv.nl/regels/legger) is in het plangebied geen watergang aangegeven. Net ten westen hiervan is wel de Vecht weergegeven. Rond de Vecht ligt een waterkering met bijbehorende beschermingszone. Zoals uit onderstaande afbeelding blijkt ligt de beschermingszone gedeeltelijk over de westzijde van het plangebied. De woningen worden echter niet in deze zone geprojecteerd zodat zich ten aanzien van deze beschermingszone geen probleem voordoet.





Afbeelding 23: Uitsnede legger waterschap Amstel, Gooi en Vecht

Handboek hemelwater

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

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

Duurzaam stedelijk waterbeheer in relatie tot ruimtelijke ontwikkelingen

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

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

5.1.2 Situatie plangebied

Huidige situatie water Nederhorst den Berg

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

Volgens de Bodemkaart van Nederland ligt het plangebied in een gebied met grondwatertrap II. Grondwatertrap II duidt op een gemiddeld hoogste grondwaterstand die minder dan 0,4 m beneden het maaiveld ligt, terwijl de gemiddeld laagste grondwaterstand tussen 0,5 m en 0,8 m beneden het maaiveld ligt. De bebouwing in de kern Nederhorst den Berg, en tevens in en rond het plangebied, is aangesloten op een gemengd rioolstelsel, waarbij het afvalwater wordt afgevoerd naar de rioolwaterzuivering.

5.1.3 Gevolgen van de beoogde ontwikkeling

Oppervlaktewater

Langs de randen van het plangebied is oppervlaktewater aanwezig. Dit blijft door de beoogde ontwikkeling ongemoeid. Aan de oostzijde wordt het areaal oppervlakte water zelfs uitgebreid.

Waterkering

In de omgeving van het plangebied is een waterkering aanwezig. De waterkering zelf vindt zich buiten het plangebied en in de beschermingszone wordt geen bebouwing opgericht.

Verandering verhard oppervlak

Het plangebied is 3416 m² groot. In de huidige situatie is het plangebied voor een deel verhard (woning, bedrijfsgebouw, ontsluitingswegen en bestrating). In de nieuwe situatie zullen de ontsluitingswegen grosso modo behouden blijven en daarnaast 14 woningen met tuinen gerealiseerd worden.

Per saldo blijft de overige verharding ongeveer gelijk door het handhaven van de ontsluitingswegen. In onderstaande tabel is de aanwezige verharding in de bestaande situatie gespecificeerd en vergeleken met de verharding in de nieuwe situatie. Er bestaat dus geen verplichting tot de aanleg van watercompensatie.



VERHARDING HUIDIGE SITUATIE				
	Lengte	Breedte	Oppervlak	
Ontsluitingspad locatie 108 109	86	5	430	
Vrijstaande woning	11	7	77	
Erf achter de woning	11	22	242	
De bedrijfsloods	25	26	650	
Uitbouw bedrijfsloods	6,5	6,5	42,25	
TOTAAL VERHARD			1441,25	
VERHARDING NIEUWE SITUATIE				
	Lente	Breedte	Aantal	Oppervlak
Nieuwe woningen 2^ en vrijstaand	5,632	11,366	9	576,1
Terrassen	4,5	6	9	243,0
Sociale huur rij	4,8	8	5	192,0
Bergingen	2,1	8	1	16,8
Parkeer plaatsen verhard	5	2,5	12	150,0
Verkeersontsluiting parkeren				22,0
TOTAAL VERHARD				1199,9
Parkeren open bestrating half verhadering	5	2,5	24	300
Wegen open bestrating halfverharding				75

Afbeelding 24: bestaande en nieuwe situatie voor verharding

Afvalwaterketen en riolering

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

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

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

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

5.1.4 Conclusie

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



5.2 Ecologie

5.2.1 Algemeen

De natuurwetgeving kan worden onderverdeeld in soortbescherming en gebiedsbescherming. De Wet natuurbescherming regelt de bescherming van Natura 2000 gebieden, soorten en houtopstanden.

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

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

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

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

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

5.2.2 Toetsing soortbescherming

In het kader van de beoogde ontwikkeling is ecologisch onderzoek uitgevoerd. De bevindingen zijn opgenomen in het rapport 'Quickscan Wet Natuurbescherming, Herinrichting van kavel Dammerweg 109 te Nederhorst den Berg' (Eelerwoude, 17 juli 2020)'. Dit rapport is opgenomen als bijlage 3 van deze ruimtelijke onderbouwing. Tevens is een aanvullend onderzoek uitgevoerd. De bevindingen van dit aanvullend onderzoek zijn opgenomen in het rapport 'Nader onderzoek fauna. Faunaonderzoek Dammerweg te Nederhorst den Berg (Eelerwoude, 5 augustus 2021).

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

Op basis van het uitgevoerde literatuuronderzoek, de overige verzamelde gegevens en de bevindingen tijdens het veldbezoek is in de quickscan het volgende beargumenteerd.

Door de ontwikkeling zal een tijdelijk en klein verlies van leefgebied van overige beschermde soorten worden veroorzaakt. Daarnaast zijn door de provincie Noord-Holland vrijstellingen van de



ontheftingsplicht opgesteld. De ingreep heeft geen invloed op de gunstige staat van instandhouding van deze soorten, omdat er voldoende leefgebied aanwezig blijft en het relatief algemene soorten betreft. Voor deze soorten geldt dan ook een vrijstelling van ontheffingsplicht indien het een ruimtelijke ontwikkeling betreft. Nader onderzoek naar deze overig beschermde soorten (algemeen voorkomende zoogdieren) of een ontheffing Wet natuurbescherming is daarom niet noodzakelijk.

Indien de zorgplicht in acht wordt genomen en de versturende activiteiten buiten het broedseizoen plaatsvinden dan zijn er met betrekking tot vogels, vissoorten en amfibieën geen beletsels. Een uitzondering hierop vormt de huismus en de gierzwaluw. De sloop van de woning kan een negatief effect hebben op jaarrond beschermde nesten van deze vogelsoorten. Nader onderzoek is daarom nodig om de aan-, of de afwezigheid van nesten aan te tonen. Afhankelijk van dat onderzoek zijn mogelijk een ontheffing en of mitigerende maatregelen nodig. Tevens is aanvullend onderzoek noodzakelijk naar vleermuizen en kleine marterachtigen. Verblijfplaatsen van vleermuizen in de woning en in bomen kan namelijk niet worden uitgesloten. In het plangebied zijn muizenholen aangetroffen die als rust en of verblijfplaats kunnen dienen voor hermelijn en wezel. Nader onderzoek met cameravallen en loopbuizen is noodzakelijk om te bepalen of het plangebied voor deze soorten een functie heeft.

Ter uitvoering van de aanbevelingen heeft een nader onderzoek plaatsgevonden. Het reeds vermelde rapport is opgenomen als bijlage 4 bij deze onderbouwing.

Uit het faunaonderzoek is naar voren gekomen dat het plangebied onderdeel uitmaakt van het leefgebied van de beschermde soorten: gewone dwergvleermuis en huismus. Echter er zijn geen verblijfplaatsen binnen het plangebied vastgesteld en het betreft geen essentiële leefgebieden. De huismussen gebruiken het plangebied als (foerageer) onderdeel van hun leefgebied, met name de (groene) haag op de grens van het plangebied, die een vaste schuil-, en rustplaats biedt. Negatieve effecten van de werkzaamheden kunnen vermeden worden door afstand te houden van de haag en of buiten het broedseizoen te werken. Door overdag te werken en geen extra verlichting te plaatsen wordt negatieve effecten op vleermuizen vermeden. Met de voorgenomen werkzaamheden wordt dan ook niet verwacht dat de gunstige staat van genoemde soorten in het geding komt, vooral niet als overdag en buiten het broedseizoen wordt gewerkt. Het aanvragen van een ontheffing is niet nodig.

5.2.3 Toetsinggebiedsbescherming

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

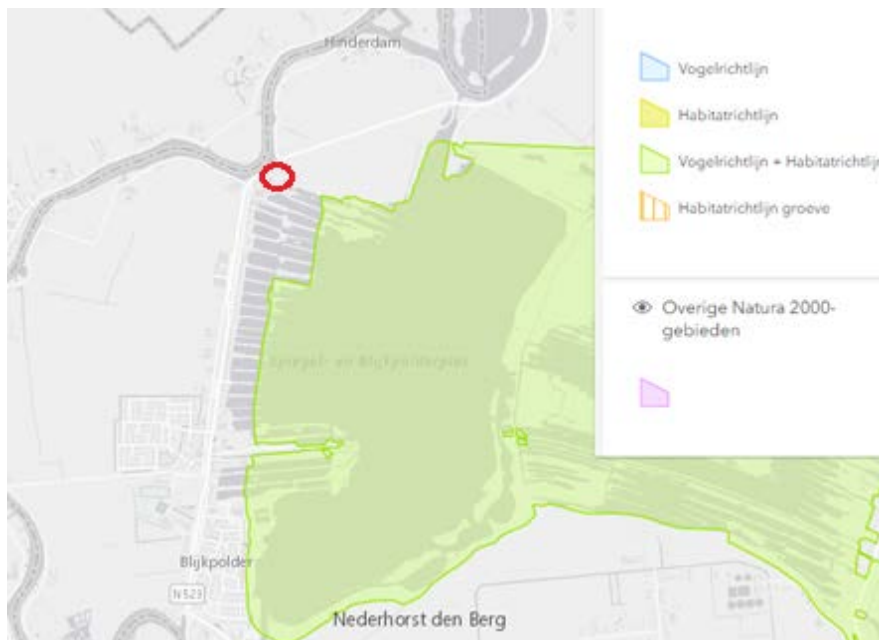
In het kader van de beoogde ontwikkeling is ecologisch onderzoek uitgevoerd. De bevindingen zijn opgenomen in het rapport 'Quickscan Wet Natuurbescherming, Herinrichting van kavel Dammerweg 109 te Nederhorst den Berg' (Eelerwoude, 17 juli 2020). Het rapport is opgenomen als bijlage 3 bij dit document.

Directe invloed

Voor de directe aantasting is het van belang om te beoordelen of het plangebied gesitueerd is binnen het Natura 2000-gebied Oostelijke Vechtplassen. Uit de kaart van de begrenzing van dit gebied



blijkt dat dit niet het geval is. De beoogde planontwikkeling leidt dus niet tot areaalverlies of versnippering binnen het Natura 2000-gebied Oostelijke Vechtplassen.



Afbeelding 25: Begrenzing Natura 2000-gebied Oostelijke Vechtplassen

Indirecte invloed

De wet voorziet eveneens in het beschermen van het gebied tegen handelingen buiten het Natura 2000-gebied met een mogelijk negatief effect op de beschermde habitats en hieraan gekoppelde soorten. Dit is geregeld op basis van de zogenaamde externe werking. De stikstofbelasting als gevolg van dit project is aangetoond door middel van een aerius-berekening, welke als bijlage bij dit document is gevoegd.

Deze berekeningen met AERIUS Calculator maken duidelijk dat er geen sprake is van een toename van stikstofdepositie op een van de habitattypen van de omliggende Natura 2000-gebieden groter dan 0,00 mol N/ha/jaar. Dit geldt voor zowel de aanleg- als de gebruiksfase. Van geen enkel Natura 2000-gebied zijn de instandhoudingsdoelstellingen in het geding.

Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland. Wanneer (kleine) natuurgebieden en de daarin voorkomende soorten geïsoleerd komen te liggen, bijvoorbeeld door bebouwing en infrastructuur, bestaat het risico dat soorten niet kunnen overleven en het natuurgebied zijn waarde verliest. Door het aaneenschakelen van natuurgebieden wordt een bijdrage geleverd aan het voorkomen van deze achteruitgang van natuur en biodiversiteit (veelheid van soorten). Provincies wijzen de NNN-gebieden aan en deze worden op hun beurt vastgelegd in ruimtelijke plannen van de gemeenten. De ecologische hoofdstructuur is planologisch beschermd met het 'nee, tenzij'-principe. Nieuwe ontwikkelingen zijn niet toegestaan als zij het gebied aantasten, tenzij er geen alternatieven zijn en de ontwikkeling van groot openbaar belang is. Schadelijke effecten op de natuur dienen te worden gecompenseerd.

Het projectgebied maakt geen onderdeel uit van het Nationaal Natuurnetwerk. De kortste afstand tot een als NNN aangewezen gebied, aan de zuidoostzijde van het plangebied, is ongeveer 140 meter. Met de voorgenomen planontwikkeling is er geen sprake van directe vernietiging van het NNN. Van negatieve uitstralingseffecten door geluid, licht en verdroging op het Nationaal Natuur Netwerk is eveneens geen sprake.

5.2.4 Conclusie

Soortbescherming

Uit het rapport 'Quickscan Wet Natuurbescherming, Herinrichting van kavel Dammerweg 109 te Nederhorst den Berg' (Eelerwoude, 17 juli 2020) blijkt dat nader onderzoek noodzakelijk is ten aanzien van vleermuizen, kleine marterachtigen, huismus en gierzwaluw. Dit onderzoek zal uitgevoerd worden. Indien de zorgplicht in acht wordt genomen en de verstorende activiteiten buiten het broedseizoen plaatsvinden, dan zijn er, onverminderd het voorgaande, met betrekking tot beschermde soorten geen beletsels.

Gebiedsbescherming

Voor de herontwikkeling van het plangebied aan de Dammerweg 108-109 te Nederhorst den Berg kunnen significante negatieve gevolgen voor de instandhoudingsdoelstellingen worden uitgesloten. Met de voorgenomen werkzaamheden is er geen sprake van mogelijk negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied, zij het door een rechtstreekse invloed, cumulatieve invloed of externe werking. Een toetsing op grond van de Wet natuurbescherming wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van het NNN. Het plangebied ligt op ongeveer 200 meter van begrensd NNN-gebied. Met de voorgenomen werkzaamheden worden geen negatieve effecten verwacht op de wezenlijke waarden en kenmerken van het NNN. Van afname van areaal is geen sprake, tevens worden geen effecten verwacht die de wezenlijke waarden en kenmerken van het NNN significant aantasten. Een toetsing aan het NNN-beleid wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

5.3 Bodem

5.3.1 Algemeen

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

5.3.2 Situatie plangebied

Op het perceel is een bodemonderzoek uitgevoerd (Actualiserend en aanvullend bodemonderzoek, Dammerweg 108-109 te Nederhorst den Berg, Lievense Milieu B.V., 30 juni 2020). Het bodemonderzoek is opgenomen als bijlage 3 van deze ruimtelijke onderbouwing. Het doel van het bodemonderzoek is vast te stellen of in het plangebied sprake is van een verontreiniging van grond en/of grondwater.



Voorafgaand aan het bodemonderzoek is in 2014 een historisch vooronderzoek uitgevoerd en in 2015 een vervolgonderzoek. Hieruit is naar voren gekomen dat de wasserij is gebouwd in 1954 en de woning in 1967. In 1990 is een noodgebouw geplaatst aan de achterzijde van de wasserij. Sindsdien hebben er geen wijzigingen meer plaatsgevonden aan de panden. Vanaf 1954 zijn wasserijen van verschillende eigenaren op de locatie gevestigd geweest. Inmiddels zijn de bedrijfsactiviteiten al geruime tijd beëindigd. Historisch is de locatie goed gedocumenteerd door zeer veel onderzoeken. Hierin is bodemverontreiniging aangetoond met vluchtige chloorkoolwaterstoffen (VOCI), minerale olie en vluchtige aromaten (BTEX).

Uit het bodemonderzoek uit 2020 kan het volgende worden geconcludeerd:

- zintuiglijk zijn over de gehele locatie zwakke tot matige bijmengingen met baksteen en/of kolengruis waargenomen vanaf het maaiveld tot circa 1,0 m-mv. Ter plaatse van de demping is tot maximaal 1,5 m-mv puinbijmengingen en overige bodemvreemde materialen zoals touw, ijzer en doek waargenomen;
- ter plaatse van de vml. chemische wasserij zijn tot de einddiepte van 5 m-mv zwakke tot sterke oplosmiddelgeuren waargenomen. Ter plaatse van de demping zijn tot maximaal 3,0 zwakke tot sterke olie-waterreacties aangetoond;
- ter plaatse van de deellocaties 'weiland' en de 'Dammerweg 108/109' zijn maximaal licht verhoogde gehalten aangetoond; • ter plaatse van de puinverharding van het toegangspad is zowel zintuiglijk als analytisch geen asbest aangetoond;
- uit de analyseresultaten blijkt verder dat de grond ter plaatse tot de einddiepte van 5,0 m-mv sterk verontreinigd is met VOCI's. Daarnaast zijn verhoogde gehalten PFOS aangetoond, waarbij de toetsingswaarde voor Industrie wordt overschreden. In het freatisch grondwater is een sterke verontreiniging met barium, xylenen, naftaleen en VOCI's aangetoond (overschrijding interventiewaarden);
- ter plaatse van de voormalige watergang is sprake van een sterke verontreiniging met zware metalen, PAK's, PCB's, VOCL's en minerale olie in het dempingsmateriaal. Tevens is een verhoogde gehalte PFOS aangetoond, waarbij de toetsingswaarde voor Industrie wordt overschreden. In het grondwater zijn sterk verhoogde gehalten barium, xylenen, naftaleen en VOCI's aangetoond (overschrijding interventiewaarden). Het betreft een historisch geval van bodemverontreiniging. De verontreiniging met zware metalen en asbest in grond is te relateren aan de bijmengingen in de bodem en de ophooglaag/verhardingslaag op het terrein;

Met het uitgevoerde bodemonderzoek is de omvang van de VOCI-verontreiniging in de grond ter plaatse van de chemische wasserij in horizontale richting in voldoende mate afgeperkt. Er heeft in de verticale richting geen nadere afperking plaatsgevonden. De omvang van de grondwaterverontreiniging is in horizontale richting nog onvoldoende in beeld gebracht. Ook is de omvang van de bodemverontreiniging ter plaatse van de voormalige watergang richting het perceel Dammerweg 104 niet nader afgeperkt. Gelet hierop zal een aanvullend onderzoek uitgevoerd worden om hier duidelijkheid over te krijgen.

De grondwatersanering vindt plaats sinds 2019 en sindsdien blijkt uit de monitoring dat deze succesvol verloopt. In 2021 is een saneringsplan ingediend bij het bevoegd gezag om de bodem zodanig te saneren dat deze geschikt wordt voor woningbouw. Het bevoegd gezag beoordeelt dit saneringsplan



en heeft aangegeven dat er geen aanleiding is om de omgevingsvergunning 1e fase niet te verlenen. Enerzijds omdat er gesprekken in gang zijn gezet om de bodem duurzaam geschikt te maken voor woningbouw en anderzijds omdat er op een later moment (in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning 2e fase (oude bouwvergunning)) nog steeds de mogelijkheid is om de aanvraag te weigeren. Ook is er dan nog de mogelijkheid om met de omgevingsvergunning 2e fase in te stemmen onder de voorwaarde dat de omgevingsvergunning pas in werking treedt nadat met het saneringsplan is ingestemd. Daarmee is gewaarborgd dat geen woningbouw zal plaatsvinden op grond die daar niet voor geschikt is.

Wanneer de beschikking voor de sanering door de Omgevingsdienst wordt afgegeven, zullen de saneringswerkzaamheden worden begeleid door een onafhankelijk milieukundig begeleider en door het bevoegde gezag. De grond wordt ook eerst gesaneerd voordat met de bouw kan worden begonnen. Dit leidt tot schone grond en geen afschuiving van vuile grond naar omliggende percelen. De ontwikkelaar zal voor de start van het saneringsproces de omwonenden over dit proces informeren.

5.3.3 Conclusie

Voor de ontwikkeling van de locatie dient een bodemsanering plaats te vinden. Er is een kostenraming opgesteld, waarmee de haalbaarheid van het plan wordt aangetoond. De saneringskosten zijn niet zodanig hoog dat het plan niet uitvoerbaar is. Verder biedt de Wet bodembescherming, mede gelet op de uitspraak van de Raad van State (ECLI:NL:RVS 4068) voldoende mogelijkheden voor de sanering van de bodemverontreiniging.

Het aspect bodem staat de ontwikkeling niet in de weg.

5.4 Cultuurhistorie en archeologie

5.4.1 Cultuurhistorie

Het Besluit ruimtelijke ordening regelt dat het aspect cultuurhistorie een volwaardige plaats moet krijgen binnen het toetsingsstelsel van de ruimtelijke ordening. Het gaat daarbij om cultuurhistorie in de breedste zin dus zowel om gebouwen, landschap als cultuurhistorie in de bodem.

In dit geval kan over cultuurhistorie het volgende opgemerkt worden.

Binnen het plangebied zijn geen monumenten of andere cultuurhistorische waardevolle gebouwen gesitueerd. Daarnaast zijn er op de provinciale cultuurhistorische waardenkaart geen bijzonderheden aangegeven. Daarbij wordt opgemerkt dat er geen kades en legakkers in het plangebied aanwezig zijn en dat er landschappelijk juist een doorzicht naar het open landschap gereconstrueerd wordt.

5.4.2 Archeologie

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

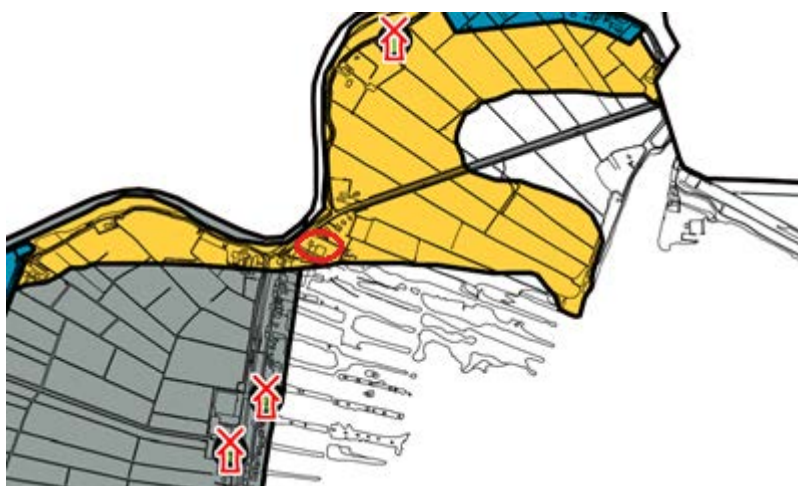
In de raadsvergadering van 29 september 2011 is het archeologiebeleid voor de gemeente Wijdemeren



vastgesteld. Door middel van regimes geeft het gemeentebestuur aan welk niveau van het archeologiebeleid in een bepaald gebied als redelijk kan worden beschouwd. De regimes bestaan uit een oppervlaktegrens met een diepte-eis. De regimes zijn tot stand gekomen op basis van onderzoek naar archeologische waarden, de ontwikkelingsgeschiedenis van het gebied, de bodemopbouw en eventueel recente bodemverstoringen.

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

Het archeologiebeleid is zoveel mogelijk doorvertaald in de bestemmingsplannen. Voor de omgeving van het plangebied geldt in beginsel een onderzoeksplicht bij projecten groter dan 500m² en dieper dan 40 cm.



Afbeelding 26: Uitsnede beleidskaart archeologie met in rood liggend plangebied

In het vigerend bestemmingsplan is daarom rondom de verdwenen molen een aanduiding 'Waarde Archeologie-3' opgenomen. Voorafgaand aan de ontwikkeling moet een archeologisch onderzoek worden gedaan.

5.4.3 Situatie plangebied

Op het perceel is een archeologisch voor onderzoek uitgevoerd door het Bureau RAAP d.d. 18 januari 2021 in de vorm van een bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek (verkennend booronderzoek). Het onderzoek vond plaats in het kader van een afwijking van het bestemmingsplan. Op basis van het bureauonderzoek gold een hoge verwachting voor archeologische resten uit de ijzertijd en Romeinse tijd. Deze verwachting hangt samen met een verwachte bodemopbouw van Zuiderzeeafzettingen die oeverafzettingen van de Vecht afdekken. In de top van Zuiderzeeafzettingen kunnen archeologische resten worden verwacht uit de late middeleeuwen en nieuwe tijd. Indien er geen Zuiderzeeafzettingen aanwezig zijn, kunnen in de intacte top van oeverafzettingen van de Vecht archeologische resten kunnen worden verwacht vanaf de ijzertijd-Romeinse tijd. Voor de middeleeuwen en nieuwe tijd gold al een lage verwachting voor archeologische sporen die verband houden met bewoning.

Uit het booronderzoek blijkt een bodemopbouw aanwezig te zijn van opgebracht en verstoorde grond op verstoorde oeverafzettingen van de Vecht. Verder van de Vecht af is enkel veen aanwezig

in de ondergrond. Er zijn geen Zuiderzeeafzettingen aangetroffen in de boringen. Door de afwezigheid van een afdekkende laag op de oeverafzettingen van de Vecht, is de top van de oever verstoord. De ondiepe ligging van deze oeverafzettingen heeft tot gevolg gehad dat de top is opgenomen in de bouwvoor en is verstoord door (bouw)activiteiten ter plekke van en rondom de woning en het bedrijfspand. In hoeverre de top van de oeverafzettingen is vergraven of verstoord, is echter onbekend. Er is geen archeologische vondstlaag aanwezig uit de perioden ijzertijd t/m nieuwe tijd, en er is mogelijk alleen een (diep) sporenniveau uit de Romeinse tijd of ijzertijd aanwezig in de intacte oeverafzettingen. De verwachting voor archeologische resten van de ijzertijd Romeinse tijd kan naar beneden worden bijgesteld naar laag. De lage verwachting voor archeologische resten van de middeleeuwen en nieuwe tijd blijft gelijk.

De nieuwbouw wordt voornamelijk gepland ter hoogte van het huidige woonhuis en het bedrijfspand, en ter plekke van boring 1 en boring 5. Op basis van de resultaten van dit onderzoek blijkt dat de kans dat er in het plangebied archeologische resten bedreigd worden, nihil is. Daarom wordt in het kader van de voorgenomen bodemingrepen geen vervolgstap uit het proces van de Archeologische Monumentenzorg (AMZ) noodzakelijk geacht. Indien bij de uitvoering van de werkzaamheden onverwacht archeologische resten worden aangetroffen, dan is conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet aanmelding van de desbetreffende vondsten bij de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap c.q. de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed verplicht (vondstmelding via ARCHIS).

5.4.4 Conclusie

Op basis van het archeologisch onderzoek is geconcludeerd dat er sprake is van een zodanige verstoring van het bodemmateriaal, dat geen sprake meer is van de kans op bedreiging van archeologische waarden door de realisatie van het plan.. Het aspect archeologie staat de beoogde ontwikkeling niet in de weg.

5.5 Milieuzonering

5.5.1 Algemeen

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering.

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

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

VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering

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



In deze handreiking worden bedrijven ingedeeld in verschillende categorieën, al naar gelang de mate van hinder en inpasbaarheid. Bij een milieucategorie behoort een minimale afstand (richtafstand) tot een rustige woonwijk.

Milieucategorie	1	2	3.1	3.2	4.1	4.2	5.1	5.2	5.3	6
Richtafstand	10	30	50	100	200	300	500	700	1.000	1.500

Deze richtafstanden worden gemeten tussen de grens van de bestemming met milieubelastende activiteiten en de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het ruimtelijk plan mogelijk is.

Ook maakt de handreiking onderscheid in verschillende gebiedstypen zoals een rustige woonwijk, rustig buitengebied en gemengd gebied. In geval van een gemengd gebied mag de richtafstand met één categorie verlaagd worden. Aan de hand van de categorie-indeling kan bepaald worden of, en eventueel onder welke voorwaarden, een bedrijf inpasbaar is in de omgeving.

5.5.2 Situatie plangebied

Gemengd gebied

In de nabijheid van het plangebied zijn op korte afstand naast woningen, ook bedrijven, een horeca-inrichting en een vrij forse jachthaven aanwezig. Het onderhavige plangebied is volgens de VNG-systematiek dan ook te typeren als 'gemengd gebied'.

Dammerweg 106 en 91: voldaan wordt aan de richtafstand

Op de Dammerweg 106 is een restaurant aanwezig en op de Dammerweg 91 een bloemist. Beide zijn aan te merken als een milieucategorie 1 inrichting. Nu er sprake is van een gemengd gebied dient een afstand van 0 meter in acht te worden genomen. Uiteraard wordt voor beide inrichtingen aan deze afstand voldaan.

Dammerweg 102-103: voldaan wordt aan de richtafstand

Op de Dammerweg 102-103 zijn bedrijven tot milieucategorie 3.1 toegestaan wat neer komt op een richtafstand van 30 meter van het plangebied. De daadwerkelijke afstand is ongeveer 40 meter zodat aan deze richtafstand voldaan wordt. Op de Eilandseweg 2 ligt dezelfde bestemming maar hier is de afstand tot het plangebied ruim 80 meter zodat ook hier geen probleem optreedt.

Dammerweg: jachthaven: er wordt niet voldaan aan de richtafstand

Tot slot is er aan de Dammerweg een jachthaven aanwezig. Voor deze categorie wordt in een gemengd gebied een afstand van 30 m aanbevolen tussen de perceelsgrens van een bedrijf en de gevel van een woning vanwege het aspect geluid. Deze afstand wordt niet gehaald omdat het bouwvlak van de jachthaven op slechts enkele meters van de dichtstbijzijnde nieuwe woningen ligt. Dit betekent dat in het kader van een goed woon- en leefklimaat in het akoestisch onderzoek het leefklimaat nader beschouwd moet worden. In het 'Akoestisch onderzoek Dammerweg 108-109, (het geluidBuro, 19 april 2022, 1394 GT-108-109 W003 19-04- 2022 V2.1)' is op dit aspect dan ook nader ingegaan. Het desbetreffende rapport is als bijlage bij deze onderbouwing gevoegd.

Dammerweg jachthaven: er wordt niet voldaan aan de gemiddelde norm van 50 dB(A) in de dagperiode

In het zojuist genoemde akoestisch rapport wordt een onderscheid gemaakt tussen:

- Grenswaarden voor het gemiddelde geluid en



- Grenswaarden voor piekgeluiden die maximaal mogen optreden op de gevels van geluidgevoelige bestemmingen en in aanpandige geluidgevoelige bestemmingen ten gevolge van de activiteiten van het bedrijf.

De hoogte van de grenswaarden is afhankelijk van het tijdstip waarop de bedrijfsactiviteiten plaatsvinden. Er is een gemaakt in een dag-, avond- en nachtperiode.

De geluidnormen uit het Activiteitenbesluit, in dB(A)

Plaats waar de geluidnorm geldt	Dag 07.00 – 19.00		Avond 19.00 – 23.00		Nacht 23.00 – 07.00	
	L _{Ar,LT}	L _{Amax}	L _{Ar,LT}	L _{Amax}	L _{Ar,LT}	L _{Amax}
Op de gevel van een geluidgevoelig gebouw en op de grens van een geluidgevoelig terrein	50	70	45	65	40	60
In een geluidgevoelige ruimte van een in- of aanpandig geluidgevoelig gebouw	35	55	30	50	25	45

Tabel 1 Geluidnormen Activiteitenbesluit, bron: akoestisch onderzoek Geluidburo d.d. 19 april 2022

In de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering is opgenomen dat, indien niet wordt voldaan aan de richtafstand vrijstelling hiervan mogelijk is met nadere motivering tot maximaal 55 dB(A) voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau, 70 dB (A) voor het maximale geluidniveau en 65 dB(A) voor de verkeersaantrekkende waarde.

Of voldaan wordt aan deze normen wordt beoordeeld aan de hand van de representatieve bedrijfssituatie. Deze dient betrekking te hebben op een voor de geluiduitstraling van het bedrijf kenmerkende bedrijfsvoering bij volledige capaciteit van het bedrijf. In het genoemde akoestisch onderzoek zijn twee representatieve bedrijfssituaties onderzocht en beschreven, hierna afgekort als RBS 1 en RBS 2.

RBS 1 betreft een dag in het voor- en het najaar, RBS 2 een dag in de zomer.

Gemiddelde niveau

Op basis van de resultaten van het onderzoek blijkt dat het **gemiddelde** geluidniveau ten gevolge van de representatieve bedrijfssituatie in het voor-/ of najaar (RBS 1) maximaal 55 dB(A) in de dagperiode is. Maatgevend voor dit niveau zijn de onderhoudswerkzaamheden / schuren aan boten die dichtbij de nieuwe woningen gestald staan, samen met het rijden van de tractor en de botenlift op het achterterrein.

In RBS 2 bedraagt het gemiddelde geluidniveau maximaal 53 dB(A) in de dagperiode.

Maximale niveau

De **maximale** geluidniveaus op de gevels van de nieuw te bouwen woningen zijn in RBS 1 niet hoger dan 68 dB(A) in de dagperiode en voldoen. In RBS 2 niet hoger dan 67 dB(A) in de avond- en 66 dB(A) in de nachtperiode. Maatgevend is het dichtslaan van de portieren van parkerende auto's die nabij de nieuw te bouwen woningen worden geparkeerd. De maximale geluidniveaus in RBS 2 voldoen niet aan de richtwaarden uit de VNG-publicatie en de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit.

Geluidreducerende maatregelen

1. Verplaatsing van de meest belaste woningen

Bezien is of de woningen die het zwaarst belast worden, kunnen worden verplaatst naar de locatie waarop het parkeerterrein is gepland. Een dergelijke verplaatsing leidt tot een stedenbouwkundige ongewenste spreiding van de woningen over het gebied. De woningbouw en het parkeren zullen zo veel



te versnipperd worden. Thans is een belangrijke kwaliteit in het plan dat de woningen worden geconcentreerd en dat het parkeren separaat wordt afgewikkeld. Verplaatsing van de woningen vanwege het aspect geluid zou aan deze stedenbouwkundige opzet te veel afbreuk doen.

2 Geluidsscherm

Op de perceelsgrens wordt een geluidabsorberend akoestisch scherm gerealiseerd. Dit moet een gesloten scherm zijn van ten minste 2 meter hoog en een massa van tenminste 10 kg/m² tussen de woningen 5,6 en 7 en het perceel van de jachthaven en de totstandkoming en instandhouding daarvan dient in een voorwaardelijke verplichting in de omgevingsvergunning te worden geborgd. Als een dergelijk scherm wordt geplaatst, voldoen de langtijdgemiddelde geluidniveaus zowel in het na- als in het voorseizoen (RBS 1) als op een representatieve zomerdag (RBS 2) aan de richtwaarden uit de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering en de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit.

Echter dit scherm is voor de piekgeluiden in de avond- en nachtperiode niet doelmatig. Op het terrein van de jachthaven kunnen organisatorische maatregelen kunnen worden getroffen om het dichtslaan van portieren in de nachtperiode nabij woning 5,6 en 7 tijdens het vaarseizoen te voorkomen of tot een minimum te beperken. Dit kan mogelijk het beste gerealiseerd worden door nabij het akoestisch scherm een bord te plaatsen met het verzoek in verband met de avond en nachtrust de auto's een stukje verder te parkeren.

Voor de maximale geluidniveaus in de nachtperiode is een niveau van 66 dB(A) acceptabel. Dit omdat als achter de geluidbelaste gevels geluidgevoelige (verblijf)ruimten gesitueerd zijn, voldaan moet worden aan het binnenniveau van L_{Amax} van 45 dB(A) in de nachtperiode. Voor nieuwe woningen geldt op grond van het Bouwbesluit, een gevelwering van minimaal 20 dB en zelfs wordt wel een gevelwering van 21 dB gehaald. Opgemerkt wordt dat bij een piekgeluid van 66 dB(A) en een gevelwering van 21 dB voldaan wordt aan het binnenniveau (45 dB(A)), waarbij sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Anders kan voor de hogere maximale geluidniveau in een zomernacht een maatwerkvoorschrift worden opgesteld.

5.1.1 Conclusie

Uit oogpunt van milieuzonering wordt alleen voor de afstand tussen jachthaven en de nieuwe woningen niet voldaan aan de richtafstand. Op basis van de Brochure bedrijven en milieuzonering is bezien in hoeverre vrijstelling van deze richtafstand verantwoord is vanuit een goede ruimtelijke ordening. Daarbij is overwogen dat voor de gemiddelde geluidsbelasting maximaal 55 dB(A) is, maar dat deze vooral bepaald wordt door de onderhoudswerkzaamheden / schuren aan boten die dichtbij de nieuwe woningen gestald staan, samen met het rijden van de tractor en de botenlift op het achterterrein.

Door middel van de plaatsing van een akoestisch scherm wordt bereikt dat kan worden voldaan aan de richtwaarden uit het Activiteitenbesluit en de Brochure bedrijven en milieuzonering. De plaatsing van het scherm zal worden opgenomen in een voorwaardelijke verplichting.

Voor de overschrijding van de maximale waarden is relevant dat deze zich alleen voordoet tijdens het vaarseizoen en kan worden voorkomen of beperkt door het nemen van organisatorische maatregelen bijvoorbeeld het plaatsen van een bord en dat het vereiste binnenniveau van de woningen van maximaal 45 dB(A) voldoende kan worden gegarandeerd.

5.2 Luchtkwaliteit

5.2.1 Algemeen



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

Wet milieubeheer

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

Wet ruimtelijke ordening

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

5.2.2 Situatie plangebied

Het project behelst maximaal 14 woningen en zal dus niet in betekenende mate bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit ter plekke.

Om de aanwezige luchtkwaliteit nader te beschouwen is gebruik gemaakt van de NSL monitoringstool voor fijnstof (PM 2,5 en PM10) en stikstofoxide. Uit de monitoringstool blijkt dat het hele plangebied, voor alle jaren, in de laagste categorie scoort zodat gesteld kan worden dat de luchtkwaliteit ter plekke goed is. Ter plaatse van het onderhavige plangebied zal er vanuit het oogpunt van luchtkwaliteit sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat.

5.2.3 Conclusie

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

5.3 Geluid

5.3.1 Wet geluidhinder

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



5.3.2 Geluidszone wegverkeerslawaaï

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

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

Bron: artikel 74 Wet geluidhinder

Wanneer een nieuw bestemmingsplan het mogelijk maakt geluidsgevoelige bebouwing in de geluidszone van een weg te realiseren, is een akoestisch onderzoek noodzakelijk. Deze regelt geldt ook voor de onderhavige ruimtelijke procedure. Bij de uitvoering van het akoestisch onderzoek wordt het 'Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2012' gehanteerd.

5.3.3 Geluidhindernormen wegverkeerslawaaï

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

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

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

5.3.4 Ontheffingsmogelijkheden

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

Voorwaarde voor het verlenen van ontheffing van hogere grenswaarden is dat het toepassen van maatregelen gericht op het terugbrengen van de geluidsbelasting onvoldoende doeltreffend is, of overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, landschappelijke of financiële aard een rol spelen. Het onderzoeken en toepassen van maatregelen gebeurt in de volgende volgorde:



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

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

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

5.3.5 Situatie plangebied

De Dammerweg verbindt Nederhorst den Berg, via de N236, met Weesp en Hilversum. Het plangebied ligt binnen de wettelijke geluidszone van zowel de Dammerweg. Hinderdam en de Eilandseweg. Op deze drie wegen geldt een snelheidsregime van 60 kilometer per uur. Daarom is een akoestisch onderzoek uitgevoerd om de akoestische kwaliteit nader te beschouwen. Ook het aspect van een goede ruimtelijke ordening is in dit rapport meegenomen. Het akoestisch onderzoek is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

Uit het akoestisch onderzoek 'Akoestisch onderzoek Dammerweg 108-109, (het geluidsburo, 10 augustus 2020)' blijkt dat de geluidbelasting vanwege de N523 Dammerweg op enkele beoordelingspunten, de voorkeursgrenswaarde overschrijdt. Op de beoordelingspunten wordt wel voldaan aan de maximale ontheffingswaarde van 63 dB. Voor wat betreft de Hinderdam en de Eilandseweg wordt wel voldaan aan de voorkeursgrenswaarde.

Verder blijkt uit het rapport dat als de bestaande asfaltverharding vervangen zou worden door een stiller asfalt de geluidbelasting ten gevolge van deze weg met circa 3 dB zal afnemen. Hiermee wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet behaald, zodat een maatregel aan de bron geen reële optie is. Overdrachtsmaatregelen in de vorm van het realiseren van een geluidswal / -scherm, is gelet op de beperkte omvang van het plan en de benodigde omvang, met name vanuit kostentechnisch en stedenbouwkundig oogpunt, een bezwaar. Gelet op het voorgaande is het advies om de gemeente Wijdmeren een besluit hogere waarde te laten nemen voor deze ontwikkeling.

Verder zijn vanuit een goede ruimtelijke ordening Charley's Diner en Lodewijkx Boating en Watersport De Rietlanden nader beschouwd. Verwezen wordt naar paragraaf 5.5.

5.3.6 Conclusie

Op basis van de resultaten van het akoestisch onderzoek wordt geconcludeerd dat de geluidbelasting vanwege de Dammerweg de voorkeursgrenswaarde overschrijdt. Omdat wel voldaan wordt aan de maximale ontheffingswaarde van 63 dB, kan er echter een besluit hogere waarde door



de gemeente Wijdemeren worden genomen. Verder blijkt dat de ontwikkeling van de woningen, voor wat betreft het aspect akoestiek, voldoet aan het criterium van een goede ruimtelijke ordening.

5.4 Externe veiligheid

5.4.1 Algemeen

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

Wettelijk kader

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

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

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

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

5.4.2 Situatie plangebied

Op de risicokaart van de provincie Noord-Holland worden, in samenwerking met gemeenten, het Rijk en andere partijen, de gegevens van risicovolle inrichtingen onder bevoegd gezag van de gemeenten en het Rijk opgenomen. Uit onderstaande risicokaart blijkt dat de locatie niet in de invloedsfeer ligt van risicobronnen.





Afbeelding 27: Uitsnede risicokaart met in rood liggend plangebied

5.4.3 Conclusie

In de omgeving zijn geen relevante risicobronnen aanwezig. De beoogde ontwikkeling zal niet leiden tot het ontstaan van een plaatsgebonden risico of een verhoging van het groepsrisico. Het aspect externe veiligheid staat de beoogde ontwikkeling niet in de weg.

5.5 Kabels en leidingen

In het kader van een ruimtelijke ontwikkeling dient rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van kabels en leidingen die ruimtelijke relevantie hebben en/of van belang zijn in het kader van beheer, externe veiligheid of gezondheidsrisico's. Deze zijn in het plangebied niet aanwezig.

5.6 Milieu-effectrapportage

In de Wet milieubeheer en in het besluit Milieu effect rapportage (m.e.r.) staan de uitgangspunten van het milieubeleid beschreven. Hierin staat tevens vermeld wanneer er een m.e.r. rapportage moet worden toegepast en of het plan een ontwikkeling omvat die een m.e.r.-(beoordelings)plicht kent.

Gelet op het bepaalde in het besluit milieueffectrapportage is beoordeeld of voor deze ontwikkelingen het opstellen van een milieueffectrapport vereist is. De ontwikkeling komt niet voor op de C lijst. De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject, is opgenomen in onderdeel D 11.2 van het Besluit m.e.r. In het Besluit m.e.r. is onderdeel D verdeeld in vijf kolommen.

Kolom 0: het nummer van de activiteit

Kolom 1: de activiteit

Kolom 2: de gevallen hier staan drempelwaarden voor de activiteit benoemd

Kolom 3: de kaderstellende plannen waar een activiteit in kan worden vastgelegd

Kolom 4: de besluiten waar een activiteit in kan worden vastgelegd.

Als een activiteit voorkomt in kolom 1 maar beneden de drempelwaarde van kolom 2 valt, dan moet worden nagegaan of sprake kan zijn van mogelijke belangrijke nadelige milieugevolgen. Dit vindt plaats via de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Deze geldt zowel voor kaderstellende plannen als voor besluiten.



Hier geldt dat beoordeeld moet worden of deze activiteiten nadelige effecten voor het milieu kunnen hebben. Dit beoordelingsvereiste geldt in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m². In dit geval gaat het om een zeer beperkt oppervlak van het plangebied en in totaal 14 woningen.

Dat betekent dat het hier gaat om een ontwikkeling die wel voorkomt in onderdeel D 11.1 van het Besluit m.e.r maar onder de drempelwaarde ligt. In een dergelijke situatie is dus een vormvrije MER vereist, welke in deze paragraaf is opgenomen.

Op basis van de kenmerken genoemd in Bijlage III van de Europese richtlijn 'betreffende de milieubeoordeling van bepaalde openbare en particulier projecten' dient te worden gemotiveerd waarom geen MER noodzakelijk is voor de beoogde ontwikkeling. Het plan is getoetst aan de volgende kenmerken.

Kenmerken van het project

Sprake is van een geringe omvang van het plangebied, terwijl er geen cumulatie is met andere projecten. Evenmin is het gebruik van natuurlijke hulpbronnen aan de orde. Voorts is er geen sprake van productie van afvalstoffen en verontreiniging. Hinder wordt ondervangen door voldoende afstand te houden van verderop gelegen milieubelastende activiteiten. Risico van ongevallen speelt eveneens niet bij de voorgestelde functiewijziging.

Plaats van het project

Het plangebied ligt buiten de Natura 2000-gebieden of Natuurnetwerk Nederland. In de directe nabijheid van het plangebied zijn verder geen speciale beschermingszones aangewezen in het kader van de Vogelrichtlijn, zodat geen beperkingen te verwachten zijn.

Kenmerken van het potentiële effect

Het project heeft in samenhang met de hiervoor genoemde criteria geen aanzienlijke effecten op de bevolking.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het voorgenomen plan geen ontwikkeling omvat die aanzienlijke milieueffecten zal hebben.



Hoofdstuk 6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Conceptfase

Over het plan heeft de initiatiefnemer meerdere malen gecommuniceerd met omwonenden.

In het aanvankelijke plan waren 6 appartementen opgenomen in de sociale sector.

Deze plannen zijn besproken met de naaste omgeving. De appartementen stuiten op bezwaren i.v.m. hun privacy en het landschappelijk beeld

In het participatie traject met de buurt zijn de appartementen vervangen voor 5 sociale huurwoningen bestaande uit een woonlaag met kap. De plannen zijn dus aangepast naar aanleiding van het participatietraject.

De concept ruimtelijke onderbouwing dient te worden toegezonden aan diverse instanties, waaronder de provincie Noord-Holland en het waterschap. De binnengekomen reacties worden in een Inspraaknota samengevat en van een reactie voorzien.

Op 21 mei 2021 heeft de Omgevingsdienst voor wat betreft het aspect “bodem” aangegeven geen aanleiding te zien om de omgevingsvergunning voor de eerste fase niet te verlenen.

Ontwerpfase

Voor de aanvraag en verlening van een omgevingsvergunning met ruimtelijke onderbouwing stelt artikel 3.10 van de Wabo dat de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing is. Voor de uitgebreide procedure geldt afdeling 3.4 van de Awb (Algemene wet bestuursrecht) Dit houdt in dat het ontwerpbesluit conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegd wordt. Het ontwerpbesluit heeft, samen met onder andere deze ruimtelijke onderbouwing, met ingang van 4 november 2021 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn 4 zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn samengevat en van een beantwoording voorzien in de als bijlage opgenomen 'Nota zienswijzen Dammerweg 108-109'. In deze nota is gemotiveerd aangegeven of de zienswijzen al dan niet hebben geleid tot aanpassing van de ruimtelijke onderbouwing.

Naar aanleiding van de zienswijzen zijn in de definitieve omgevingsvergunning en de bijbehorende ruimtelijke onderbouwing de volgende aanpassingen aangebracht:

Gevolgen/acties in relatie tot het plan:

1. Benadrukt is dat de bodemsanering randvoorwaarde is voor het uiteindelijke gebruik van de grond voor woningbouw.
2. Er is een collegiaal advies gevraagd aan de welstandscommissie. Dat advies is vermeld in de ruimtelijke onderbouwing.
3. De akoestische rapportage voor wat betreft de geluidsbelasting vanwege de jachthaven op de nieuw te bouwen woningen is aangepast en aangescherpt en in de ruimtelijke onderbouwing is deze opgenomen en beschreven.

Na het nemen van een besluit nemen op de aangevraagde omgevingsvergunning kunnen belanghebbenden desgewenst beroep instellen bij de rechtbank. Tot slot kan tegen de beslissing van de rechtbank hoger beroep ingesteld worden bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro), in relatie tot artikel 6.2.1. van het Besluit ruimtelijke ordening, is het voor een aantal bouwplannen, wanneer de bouw planologisch wordt mogelijk gemaakt middels een bestemmingsplan of een zware afwijkingsprocedure, verplicht een exploitatieplan op te stellen. Dit gaat onder andere om de volgende bouwplannen:

- a) de bouw van meerdere woningen;
- b) de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- c) de uitbreiding van het hoofdgebouw met minimaal 1000² of met een of meer woningen;
- d) de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- e) de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1500 m² bruto-vloeroppervlakte bedraagt;
- f) de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1000 m² bruto-vloeroppervlakte.

Dit plan maakt meerdere woningen mogelijk zoals bedoeld in artikel 6.2.1 lid a van het Bro. Gelet hierop bestaat er in beginsel de verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan. In artikel 6:12 lid 2a van de Wro is echter opgenomen dat geen exploitatieplan hoeft te worden opgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is. Tussen de gemeente en de eigenaar is een anterieure overeenkomst afgesloten waarin afspraken worden gemaakt over de kosten. Hierdoor kan worden vastgesteld dat het kostenverhaal anderszins verzekerd is en er geen verplichting bestaat om een exploitatieplan vast te stellen.

Daarnaast zijn initiatiefnemers bereid de kosten van de ruimtelijke procedure, inclusief eventuele planschade, voor hun rekening te nemen. De economisch-financiële haalbaarheid is hierdoor aangetoond.