

Wijzigingsplan Toelichting

Wijzigingsplan Moleneind 56 Te Kortenhoef



Wijzigingsplan Toelichting

Wijzigingsplan Moleneind 56 Te Kortenhoef

Concept

Opdrachtgever

Opdrachtnemer

Eelerwoude

E info@eelerwoude.nl

I www.eelerwoude.nl

Projectgegevens:

Projectnummer:

Datum:

Projectleider:

Opgesteld:

Gecontroleerd:

© Eelerwoude 2018, niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt worden zonder schriftelijke toestemming van Eelerwoude bv.

De opmaak van dit rapport gaat uit van dubbelzijdig afdrukken

Wijzigingsplan Moleneind 56 te Kortenhoef

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	6
1.1 Aanleiding	6
1.2 Huidige planologische situatie	6
1.3 De bij het plan behorende stukken	8
1.4 Leeswijzer	8
Hoofdstuk 2 De huidige situatie	9
2.1 Inleiding	9
2.2 Huidige situatie	9
2.3 Toekomstige situatie	11
Hoofdstuk 3 Beleidskader	13
3.1 Inleiding	13
3.2 Rijksbeleid	13
3.3 Provinciaal beleid	15
3.4 Gemeentelijk beleid	15
Hoofdstuk 4 Waardentoets	19
4.1 Inleiding	19
4.2 Natuurwaarden	19
4.3 Archeologische en cultuurhistorische waarden	22
4.4 Water	24
4.5 Conclusie	28
Hoofdstuk 5 Milieu-aspecten	29
5.1 Inleiding	29
5.2 Bodem	29
5.3 Geluid	30
5.4 Luchtkwaliteit	31
5.5 Externe veiligheid	31
5.6 Bedrijven en milieuzonering	32
5.7 Vormvrije m.e.r.-beoordeling	33
5.8 Conclusie	34
Hoofdstuk 6 Juridisch bestuurlijke aspecten	35
6.1 Inleiding	35
6.2 Opzet van de regels	35
6.3 Verantwoording van de regels	35
Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid	37

7.1	Inleiding	37
7.2	Ruimtelijke uitvoerbaarheid	37
7.3	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	37
7.4	Economische uitvoerbaarheid	38
7.5	Conclusie	38

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op het perceel aan het Moleneind 56 te Kortenhoef staat een woning voorzien van bijgebouw. De woning uit 1905, met onder andere enkelsteensmuren en een directe ligging aan het Moleneind, voldoet niet langer aan huidige eisen die anno 2017 aan een woning gesteld mogen worden. Om een nieuwe woning te kunnen bouwen op het perceel, die past bij de wensen van de initiatiefnemer, dient de bestaande woning te worden gesloopt.

Het huidige bouwvlak ligt dicht aan de openbare weg. De wens is om de nieuwe woning verder op het perceel terug te bouwen, buiten het bestaande bouwvlak. Deze ontwikkeling past niet binnen het vigerend wijzigingsplan. Om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken zal er een wijziging in bestemming plaats moeten vinden.

Gezien de ongunstige ligging van de huidige woning en de ontwikkelingen aan het Moleneind, heeft gemeente Wijdmeren aangegeven dat het verschuiven van het bouwvlak mogelijk is. Burgemeester en wethouders zijn bereid met toepassing van artikel 30 lid 4, het bouwvlak naar achteren te verplaatsen op het perceel. Hiervoor is vereist dat de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Het voorliggend document bevat de gevraagde ruimtelijke onderbouwing.

1.2 Huidige planologische situatie

Het perceel Moleneind 56 ligt binnen de grenzen van het wijzigingsplan 'Het Wijde Blik 2004' (zie afbeelding 1). Dit plan is op 3 februari 2005 door de Raad van de gemeente Wijdmeren vastgesteld. In dit plan heeft het betreffende perceel de bestemming 'Woondoeleinden'. Het bestemmingsvlak is voorzien van een bouwvlak. Binnen dit bouwvlak is één woning toegestaan. Om de bouw van de nieuwe woning mogelijk te maken wordt gebruikt gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid in artikel 30 lid 4 zoals opgenomen in het vigerend wijzigingsplan.

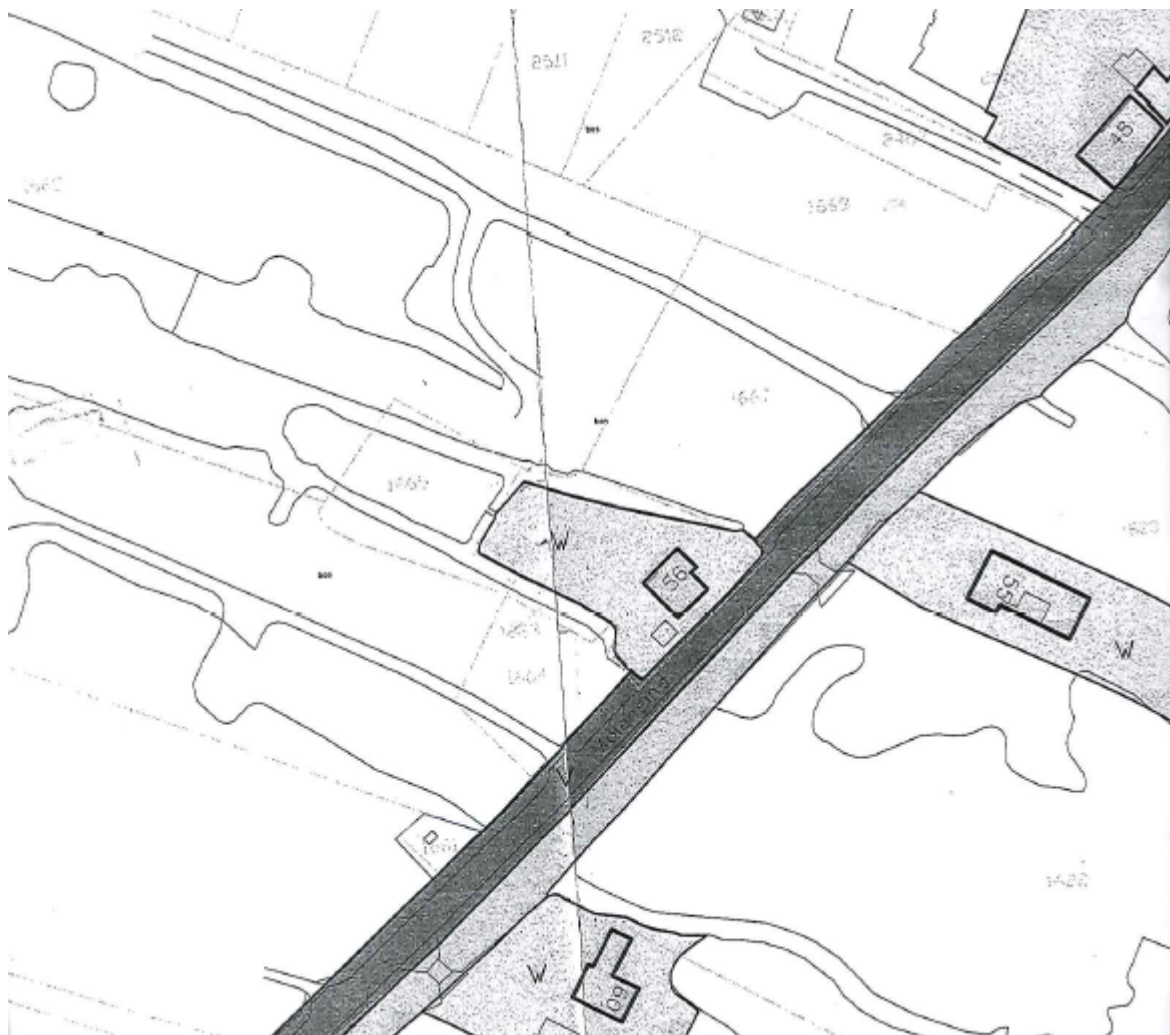
In het wijzigingsplan is wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het wijzigen van het bouwvlak. Burgemeester en wethouders kunnen, in geval van de sloop van een woning die vanuit het oogpunt van volkshuisvesting niet voldoet aan de eisen die aan een woning kunnen worden gesteld, het bouwvlak van een tot woondoeleinden bestemd perceel, ten behoeve van de bouw van een nieuwe woning wijzigen. Van deze wijzigingsbevoegdheid kan alleen gebruik worden gemaakt wanneer aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. er dient sprake te zijn van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van de lintbebouwing;
- b. de voorgevel van de woning dient minimaal 9 m en maximaal 12 m uit de as van de weg te worden gesitueerd;
- c. de oppervlakte van de hoofdmassa mag niet meer bedragen dan 85 m²;

- d. de goothoogte van de woning bedraagt niet meer dan 3,5 m;
- e. de dakhelling van het hoofdgebouw bedraagt niet minder dan 25° en niet meer dan 55°;
- f. het bouwvlak dient op minimaal 5 m van de perceelsgrens te worden gesitueerd;
- g. de zichtlijnen op het achterliggend natuurgebied dienen behouden te blijven dan wel te worden verbeterd.

Voor wat betreft het oprichten van aan- en bijgebouwen geldt artikel 8 (Woondoeleinden) lid g:

- a. de oppervlakte van aan- en bijgebouwen mag per bouwperceel maximaal 24 m² zijn;
- b. de goothoogte van aangebouwde bijgebouwen mag per bouwperceel niet meer bedragen dan de hoogte van het vloerpeil van eerste verdieping van het hoofdgebouw; de goothoogte van de vrijstaande bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 3 m.



Afbeelding 1: Uitsnede wijzigingsplan 'Het Wijde Blik 2004'

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het wijzigingsplan Moleneind 56 te Kortenhoef bestaat uit de volgende stukken:

- a. regels;
- b. verbeelding;
- c. bijlagen bij de toelichting;
- d. bijlagen bij de regels.

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden aangegeven. In de regels zijn voorschriften opgenomen die noodzakelijk worden geacht voor een juiste ontwikkeling en beheer van het plangebied. Het plan gaat vergezeld van een toelichting. Hierin zijn de aan het plan ten grondslag liggende uitgangspunten en onderzoeken weergegeven.

1.4 Leeswijzer

De toelichting is opgebouwd uit 7 hoofdstukken. Na het inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de bestaande situatie en de planbeschrijving. In hoofdstuk 3 wordt het beleidskader weergegeven. In dit hoofdstuk wordt een beschrijving gegeven van het van toepassing zijnde rijksbeleid, provinciaal beleid en gemeentelijk beleid. De randvoorwaarden die hieruit volgen worden getoetst aan het plan. In hoofdstuk 4 en 5 wordt de haalbaarheid van het plan aangetoond op het gebied van milieu aspecten en aanwezige waarden. Hoofdstuk 6 geeft een toelichting op de juridische planopzet en hoofdstuk 7 geeft informatie over de uitvoerbaarheid.

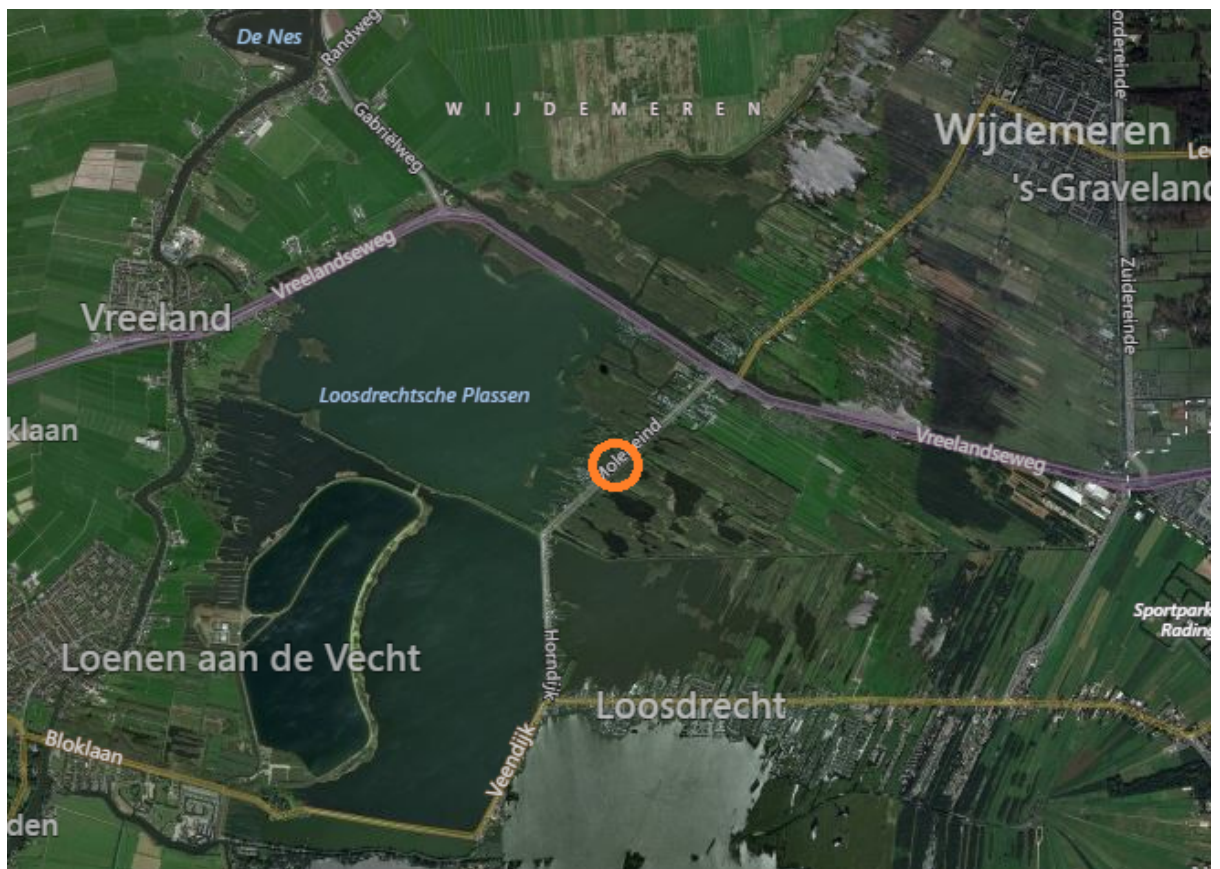
Hoofdstuk 2 De huidige situatie

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt een korte beschrijving gegeven van de ligging van het plangebied. Daarnaast wordt de voorgenomen ontwikkeling beschreven.

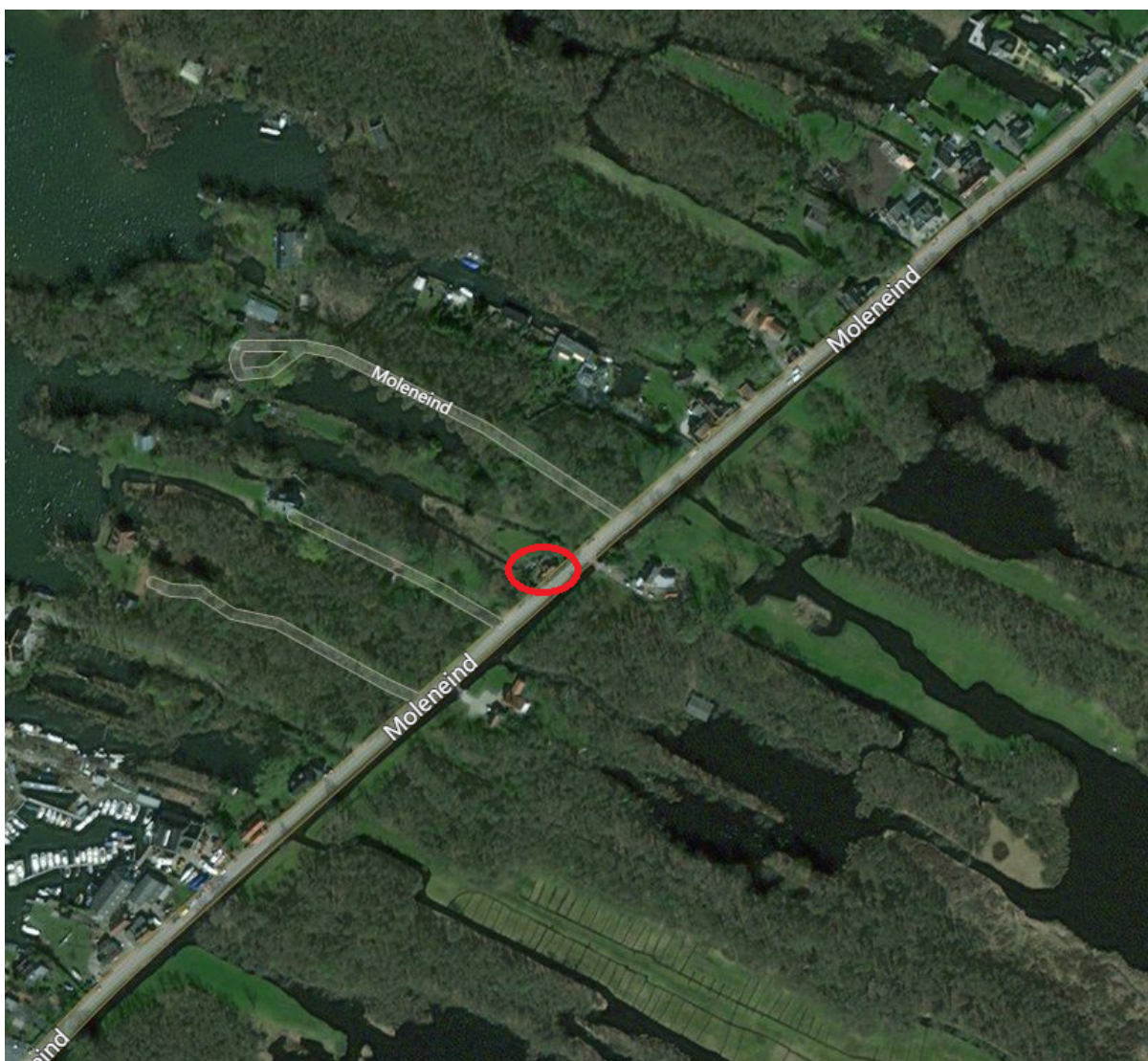
2.2 Huidige situatie

De projectlocatie is gelegen in een laagveengebied (zie afbeelding 2). Als gevolg van de ontginning in het veengebied ontstonden de veenweidegebieden, die werden ontwaterd via de Vecht. Door de ontginning ontstond de eerste bebouwing in het gebied. Het gebied wordt gekenmerkt door de karakteristieke legakkers die zijn ontstaan als gevolg van de turfwinning. Op sommige locaties zijn de legakkers weggeslagen waardoor grote plassen zijn ontstaan, waaronder de Loosdrechtse plassen.



Afbeelding 2: Ligging projectlocatie (rood omcirkeld) ten opzichte van de omgeving.

Het Moleneind wordt gekenmerkt door lintbebouwing aan een dijkprofiel. De lintbebouwing is divers met wisselende rooilijnen. Het Moleneind wordt aan de noordoostzijde ontsloten via de N201 (Vreelandseweg) en aan de zuidwestzijde via de N403 (Veendijk). Het perceel aan de Moleneind 56 ligt dicht tegen de weg aan en wordt omgeven door broekbos. De achterzijde van het perceel maakt onderdeel uit van de oever van de Loosdrechtse plassen (zie afbeelding 3). Het totale eigendom heeft een oppervlakte van circa 2000 m² en wordt kadastraal aangeduid als 'S-Graveland B 1666, 1663, 3183 en 3185.



Afbeelding 3: Ligging projectlocatie (rood omcirkeld) aan het Moleneind

De huidige woning voldoet niet langer aan de huidige eisen die worden gesteld aan een woning. De inhoudsmaat van de huidige woning is klein en het staat dicht op de weg. De afstand van de woning tot de as van de weg bedraagt nu 6 meter. Bovendien is de woning bouwtechnisch in slechte staat. De woning is meer dan 100 jaar oud en heeft enkelsteens muren.

Het is de wens van de eigenaar om de huidige woning te slopen en een nieuwe woning te realiseren op een iets grotere afstand van de weg.



Afbeelding 4: Woning aan het Moleneind 56

2.3 Toekomstige situatie

In de nieuwe situatie wordt de huidige woning gesloopt en een nieuwe woning teruggebouwd. De voorgevel van de woning wordt hierbij op 12 meter uit de as van de weg geplaatst. Deze nieuwe voorgevelrooilijn sluit aan bij de woningen die in de afgelopen jaren aan het Moleneind zijn herbouwd.

Conform de voorschriften uit het vigerend wijzigingsplan wordt de nieuwe woning centraal op het perceel teruggebouwd. Voor de positie van de nieuwe woning, zie onderstaande afbeelding en Bijlage 2 Inrichtingsplan.



Afbeelding 5: Inrichtingsschets Moleneind 56

Hoofdstuk 3

Beleidskader

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het relevante beleid dat betrekking heeft op het plangebied en de voorgenomen ontwikkeling beschreven. Het wordt benaderd vanuit het Rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Uit het beleid volgen randvoorwaarden die worden getoetst aan het voorgenomen plan.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op nationaal niveau wordt het ruimtelijk beleidskader bepaald door de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is 13 maart 2012 vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de Mobiliteitsaanpak en de Structuurvisie voor de Snelwgomgeving. Tevens vervangt het een aantal ruimtelijke doelen en uitspraken uit onder andere de Agenda Landschap en de Agenda Vitaal Platteland. Daarmee is de SVIR het kader voor thematische of gebiedsgerichte uitwerkingen van rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

Het Rijk brengt de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat (burgers en bedrijven), laat de ruimtelijke ordening meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...') en de gebruiker komt centraal te staan. Het Rijk laat de sturing tussen verstedelijking en landschap over aan de provincies om meer ruimte te laten voor regionaal maatwerk. Daarmee is het beleid ten aanzien van landschap op land niet langer een rijksverantwoordelijkheid. Zo werkt het Rijk aan een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland.

Relatie met de voorgenomen ontwikkeling

Gezien de kleinschalige aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling kan geconcludeerd worden dat met deze ontwikkeling geen Rijksbelangen in het geding komen.

3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 30 december 2011 in werking getreden. In het Barro wordt een aantal projecten die van Rijksbelang zijn met name genoemd en met behulp van digitale kaartbestanden exact ingekaderd. Per project worden vervolgens regels gegeven, waaraan ruimtelijke plannen moeten voldoen. Binnen het Barro worden de volgende onderdelen besproken:

- Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- Kustfundament;
- Grote rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- Defensie;
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

In oktober 2012 is het besluit aangevuld met de ruimtevraag voor de onderwerpen veiligheid op rijkswegen, toekomstige uitbreiding van infrastructuur, de elektriciteitsvoorziening, de NNN, de veiligheid van primaire waterkeringen, reserveringsgebieden voor hoogwater, maximering van het de verstedelijkingsruimte in het IJsselmeer en is het onderwerp duurzame verstedelijking in regelgeving opgenomen.

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd en vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro (artikel 3.1.6 lid 2) bepaalt dat voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen de treden van de ladder moet worden doorlopen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Met de ladder voor duurzame verstedelijking wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd.

In de SVIR wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen. Op 1 juli 2017 is het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd, waarbij ook een nieuwe "Laddersystematiek" wordt toegepast. Deze nieuwe regeling is opgenomen in artikel 3.1.6 Bro.

Ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking is van toepassing op wijzigingsplannen, uitwerkings- en wijzigingsplannen en omgevingsvergunningen. Onderhavige plan betreft een nieuw wijzigingsplan en is daarom getoetst aan de nieuwe ladder. De nieuwe ladder is van toepassing als de woningbouwplannen worden aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling. De Bro stelt dat er sprake is van een stedelijke ontwikkeling voor ontwikkeling vanaf 12 woningen.

Relatie met de voorgenomen ontwikkeling

De voorgenomen ontwikkeling ligt in een gebied waarvoor het Barro onderdeel Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde geldt, namelijk "De Nieuwe Hollandse Waterlinie". De Nieuwe Hollandse Waterlinie heeft vanuit het Barro 3 kernkwaliteiten, te weten:

1. het unieke, in samenhang met het landschap ontworpen negentiende en twintigste-eeuwse hydrologische en militairverdedigingssysteem, bestaande uit o.a. verdedigingswerken, voormalige schootsvelden en waterwerken;
2. grote openheid;
3. groen en overwegend rustig karakter.

In de voorgenomen ontwikkeling komen deze kernkwaliteiten niet in het geding. De ontwikkeling is slechts een herontwikkeling waarmee het rijksbeleid niet in het geding komt. De voorgenomen ontwikkeling valt niet onder een stedelijke ontwikkeling, de ladder voor duurzame verstedelijking is daarom niet van toepassing.

3.3 Provinciaal beleid

Provinciale Ruimtelijke Verordening Noord-Holland 2010, partiële herziening 2017

In de Structuurvisie 2010: kwaliteit door veelzijdigheid (21 juni 2010) geeft de provincie aan welke belangen een rol spelen bij de ruimtelijke ordening in de provincie Noord-Holland. Centrale begrippen zijn ruimtelijke kwaliteit, duurzaam ruimtegebruik en klimaatbestendigheid. De provincie wil steden optimaal benutten, landschappen open houden en ruimte bieden aan economie en woningbouw. De provincie streeft naar een verdere stedelijke verdichting en helpt gemeenten bij het optimaliseren van bestaand bebouwd gebied. Uitgangspunt bij verstedelijking is zo veel mogelijk binnen bestaand bebouwd gebied te realiseren.

Bij besluit van 12 december 2016 hebben Provinciale Staten besloten tot wijziging van de Provinciale Ruimtelijke verordening. In artikel 9 van de verordening is vastgelegd wat onder bestaand bebouwd gebied dient te worden verstaan. Als bestaand bebouwd gebied wordt aangewezen 'de bestaande of de bij een – op het moment van inwerkingtreding van de verordening – geldend wijzigingsplan toegelaten woon- of bedrijfsbebouwing, uitgezonderd bebouwing op agrarische bouwpercelen en kassen'.

Op grond van artikel 5a kan een wijzigingsplan voorzien in nieuwe stedelijke ontwikkelingen, mits deze ontwikkeling voldoet aan de binnen de regio gemaakte afspraken. Binnen deze regionale afspraken staat de Ladder voor Duurzame Verstedelijking centraal.

De belangrijkste aandachtspunten hieruit zijn:

- De noodzaak van de verstedelijking is aangetoond;
- Er is aangetoond dat de beoogde verstedelijking niet door herstructurering, intensiveren, combineren of transformeren binnen bestaande bebouwd gebied kan worden gerealiseerd.

Relatie met voorgenomen ontwikkeling

Het perceel Moleneind 56 ligt in bestaand stedelijk gebied (bebouwingslint) en ter plaatse is reeds sprake van een stedelijke functie. Het verschuiven van het bouwvlak voor de woning kan niet aangemerkt worden als een uitbreiding van of een nieuwe verstedelijking. Door de toepassing van herontwikkeling wordt aangesloten bij het principe van zuinig ruimtegebruik en de benutting van de bestaande bebouwde omgeving.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Wijdmeren

De Structuurvisie Wijdmeren is op 1 november 2012 door de gemeenteraad vastgesteld. Deze structuurvisie is opgebouwd volgens het principe van de lagenbenadering (ondergrond, netwerk en occupatie). De grondgedachte achter het ruimtelijk beleid is 'beheerste ontwikkeling met behoud van het goede'. Belangrijke aandachtspunten uit de visie voor Moleneind en omliggende omgeving hebben betrekking op het beleefbaar maken van het water en het vergroten van de openheid. Op veel plekken is het water vanaf de openbare weg niet beleefbaar. Het verwijderen van groen en hekwerken kan bijdragen aan de beleefbaarheid van het water.

Relatie met de voorgenomen ontwikkeling

De herontwikkeling van Moleneind 56 past vanwege de aandacht in het inrichtingsplan voor het versterken van de relatie tussen de Loosdrechtsche plassen en de weg binnen deze structuurvisie van de gemeente Wijdmeren.

3.4.2 Welstandsnota 2013 Wijdmeren

Gemeente Wijdmeren heeft in 2013 haar welstandsnota vastgesteld. In deze nota staan de randvoorwaarden en uitgangspunten voor de ruimtelijke kwaliteit van de gemeente beschreven. Deze nota is van toepassing op alle bouwplannen.

Het Moleneind heeft, als lint, een bijzonder welstandsregiem. In dit gebied wordt met name getoetst op een heldere gevelgeleding en een zorgvuldige architectonische uitwerking en materialisering. Hieronder zijn de belangrijkste aspecten voor de vormgeving van de woning opgenomen:

Ligging

- per perceel is er één hoofdgebouw;
- hoofdgebouwen zijn gericht op de belangrijkste weg;
- bijbehorende bouwwerken liggen aan de achterkant van het hoofdgebouw;
- doorzichten behouden en waar mogelijk versterken;
- de overgang tussen privé en openbaar is zorgvuldig vormgegeven.

Massa

- bouwmassa's zijn gevarieerd;
- hoofdgebouwen bestaan over het algemeen uit een onderbouw tot twee lagen met een kap;
- bijbehorende bouwwerken zijn ondergeschikt vormgegeven;
- dakkapellen van klassieke panden kunnen in de dakvoet worden geplaatst.

Architectonische uitwerking

- wijzigingen en toevoegingen in stijl, maat en schaal zorgvuldig afstemmen op het hoofdgebouw;

Materiaal en kleurgebruik

- gevels van het hoofdgebouw zijn in hoofdzaak van baksteen of hout, of eventueel van hout, glas, gestuukt of geschilderd of van andere steenachtige materialen;
- hellende daken van woningen afdekken met keramische pannen, riet, leien, zink of koper;
- het materiaal- en kleurgebruik van bijbehorende bouwwerken is aangepast aan het hoofdgebouw.

Relatie met voorgenomen ontwikkeling

De inrichting van Moleneind 56 voldoet aan het opgestelde welstandsregiem. De voorgenomen ontwikkeling betreft één woning, deze is georiënteerd op de weg. Daarbij is de woning zo op het perceel gepositioneerd dat de ligging van het perceel en de lijnen in het landschap worden versterkt. In de voorgenomen ontwikkeling worden doorzichten met het achterland versterkt door het verwijderen van de bestaande heggen die dit zicht momenteel ontnemen. Ook de massa's, architectonische uitwerking, het materiaalgebruik en kleurgebruik zullen aansluiten op de welstandseisen.

3.4.3 Wijzigingsplan 'Het Wijde Blik 2004'

Het perceel Moleneind 56 ligt binnen de grenzen van het wijzigingsplan 'Het Wijde Blik 2004'. Dit plan is op 3 februari 2005 door de Raad van de gemeente Wijdmeren vastgesteld. In dit plan heeft het betreffende perceel de bestemming 'Woondoeleinden'. Het bestemmingsvlak is voorzien van een bouwvlak. Binnen dit bouwvlak is één woning toegestaan. Om de bouw van de nieuwe woning mogelijk te maken wordt gebruikt gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid in artikel 30 lid 4.1 en 4.2 zoals opgenomen in het vigerend wijzigingsplan.

In artikel 30 lid 4.1 is bepaald dat burgemeester en wehouders het bouwvlak van een tot woondoeleinden bestemd perceel kunnen wijzigen ten behoeve van de bouw van een nieuwe woning, in geval van sloop van een woning die vanuit het oogpunt van volkshuisvesting niet voldoet aan de eisen die aan een woning kunnen worden gesteld. Vervolgens is in artikel 30 lid 4.2 bepaald onder welke voorwaarden gebruik gemaakt kan worden van deze bevoegdheid. De wijzigingsbevoegdheid kan alleen van toepassing zijn als wordt voldaan aan de onderstaande punten:

- a. er dient sprake te zijn van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van de lintbebouwing;
- b. de voorgevel van de woning dient minimaal 9 m en maximaal 12 m uit de as van de weg te worden gesitueerd;
- c. de oppervlakte van de hoofdmassa mag niet meer bedragen dan 85 m²;
- d. de goothoogte van de woning bedraagt niet meer dan 3,5 m;
- e. de dakhelling van het hoofdgebouw bedraagt niet minder dan 25° en niet meer dan 55°;
- f. het bouwvlak dient op minimaal 5 m van de perceelsgrens te worden gesitueerd;
- g. de zichtlijnen op het achterliggend natuurgebied dienen behouden te blijven dan wel te worden verbeterd.

Voor wat betreft de oppervlakte van aan- en bijgebouwen staat in artikel 8 'Woondoeleinden' lid 2, onder g Bouwvoorschriften vermeldt dat:

4. de oppervlakte van aan- of bijgebouwen per perceel niet meer bedragen dan 24 m²;
5. de goothoogte van aangebouwde bijgebouwen mag per bouwperceel niet meer bedragen dan de hoogte van het vloerpeil van eerste verdieping van het hoofdgebouw; de goothoogte van de vrijstaande bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 3 m.

Aanvullend is in artikel 8 lid 3 een vrijstelling opgenomen. Hierin staat dat Burgemeester en Wethouders bevoegd zijn om vrijstelling te verlenen van het bepaalde onder lid 2, onder g, sub 1^e, voor het bouwen van maximaal 50 m² aan aan- en/of bijgebouwen op een bouwperceel. Hierbij geldt onverminderd dat maximaal 25% van een bouwperceel mag worden bebouwd dan wel overdekt.

Relatie met de voorgenomen ontwikkeling

De ontwikkeling aan Moleineind 56 voldoet aan de opgestelde punten uit de wijzigingsbevoegdheid. Zoals aangegeven in paragraaf 2.2 voldoet de huidige woning niet langer aan de eisen die vanuit volkshuisvesting worden gesteld aan een woning. De inhoudsmaat van de huidige woning is klein en het staat dicht op de weg. De huidige locatie van de woning, op 6 meter van de as van de weg, is verkeersonveilig voor de

bewoners en er is geluidsoverlast. De woning is bouwtechnisch onbewoonbaar, aangezien de woning 110 jaar oud is en enkelsteense muren heeft. Gedurende de natte maanden is er veel vocht in de woning wat een negatief effect heeft op de gezondheid van de bewoners. De woning is in slechte staat en voldoet niet meer aan de huidige eisen die aan een woning gesteld worden.

Het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit wordt bereikt door de lintbebouwing te completeren met het hoofdgebouw. Het hoofdgebouw is zodanig gesitueerd dat niet alleen het lint wordt versterkt maar tegelijkertijd het perceel de slagen van het landschap volgt. Door een licht gedraaide situering ten opzichte van de weg blijven de zichtlijnen op het achterliggende gebied intact en wordt het slagenlandschap geaccentueerd. Conform de wijzigingsbevoegdheid wordt de voorgevel binnen 12 meter uit de as van de weg gesitueerd. De oppervlakte van de hoofdmassa bedraagt maximaal 85m², een maximale goothoogte zal worden toegepast en de dakhelling komt overeen met de toegestane helling. Gezien het smalle perceel ligt het bouwvlak aan weerszijden 5 meter uit de perceelgrens. In afstemming met gemeente Wijdmeren is afgesproken dat voor de ontwikkeling aan Moleneind 56 gebruik kan worden gemaakt van de vrijstelling omtrent het oppervlakte aan bijgebouwen op een perceel. Het oppervlakte van de bijgebouwen bedraagt maximaal 50m². Daarnaast wordt aan Burgemeester en Wethouders gevraagd vrijstelling te verlenen van de desbetreffende bepalingen in het plan om, conform artikel 11 lid 2, van het afwijken van de voorgeschreven maten ten aanzien van hoogten, mits de afwijking niet meer bedraagt dan 10%.

3.4.4 Conclusie gemeentelijk beleid

De aanpassing van het bouwvlak voor de herontwikkeling van de woning aan het Moleneind 56 past binnen de bovenstaande beleidskaders op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau. Binnen het wijzigingsplan zijn binnenplanse wijzigingsmogelijkheden om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken. Op basis van de beleidskaders kunnen geen belemmeringen worden verwacht.

Hoofdstuk 4

Waardentoets

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de waardentoets beschreven. Hieronder vallen flora & fauna, archeologie, cultuurhistorie en water. Er wordt beschreven wat er is onderzocht en welke resultaten hieruit zijn gekomen.

4.2 Natuurwaarden

Vanaf 1 januari 2017 is in de Nederland de Wet natuurbescherming in werking getreden. De wet vervangt drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en Faunawet. Met het van kracht worden van de nieuwe wet worden de provincies het bevoegd gezag. Alleen bij ruimtelijke ingrepen waarmee grote nationale belangen zijn gemoed, blijft het Rijk het bevoegd gezag. De Wet natuurbescherming bestaat uit drie onderdelen: bescherming van soorten, bescherming van Natura 2000-gebieden en de bescherming van bosopstanden.

Soortenbescherming

De Wet Natuurbescherming erkent de intrinsieke waarde van in het wild levende planten- en diersoorten, of de soort nu beschermd is of niet (= zorgplicht). De zorgplicht houdt in dat een ieder voldoende zorg in acht moet nemen voor de in het wilde levende dieren en planten, alsmede voor hun directe leefomgeving. Overtreding van de zorgplicht is niet strafbaar gesteld, maar kan door toepassing van bestuursdwang wel worden gehandhaafd.

De voorgenomen ontwikkeling aan Moleineind 56 is middels een quickscan getoetst aan de Wet natuurbescherming, de quickscan is opgenomen in Bijlage 4 Quickscan Flora en Fauna. Op basis van de quickscan is geconstateerd dat het onderzoeksgebied een potentieel habitat biedt voor een aantal beschermde soorten. Voor veel soorten maakt het plangebied onderdeel uit van het leefgebied van de betreffende soort. Dit betreft echter geen essentieel onderdeel en is ook na de ontwikkeling nog steeds voorhanden als leefgebied. Dit geldt echter niet voor broedvogels. Voor alle beschermde inheemse (ook algemeen voorkomende) vogelsoorten geldt een verbod op handelingen die opzettelijk nesten, rustplaatsen en eieren vernielen of te beschadigen, of nesten van vogels weg te nemen. Daarnaast is het verboden vogels opzettelijk te storen, tenzij de storing niet van wezenlijke invloed is op de staat van instandhouding van de desbetreffende vogelsoort. In veel situaties kan dit voorkomen worden door versturende werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren. Verder dient er bij de werkzaamheden rekening gehouden te worden met nesten van vogels en de algemene zorgplicht. Op basis van de overwegingen Soortenbescherming wordt geconcludeerd dat het aanvragen van een ontheffing in het kader van Wet

Natuurbescherming niet noodzakelijk is.

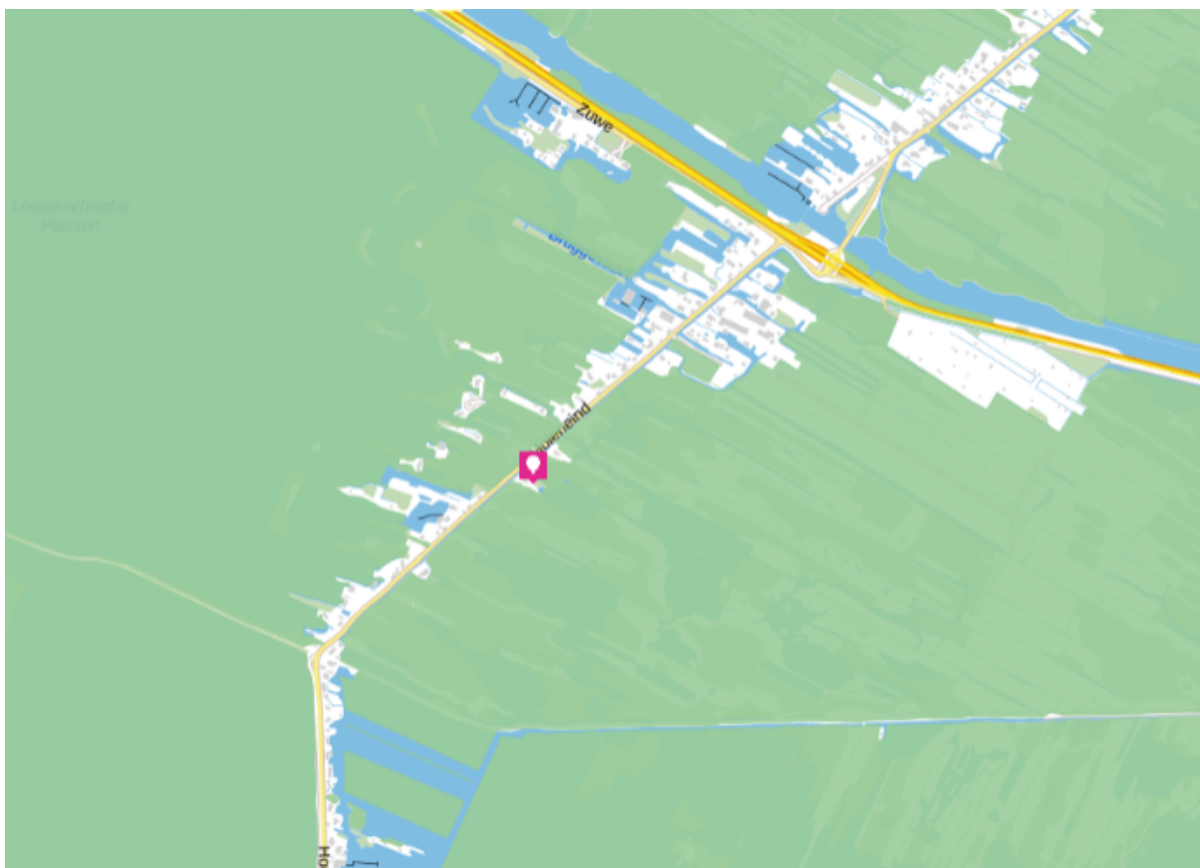
Gebiedsbescherming

Natura 2000-gebieden betreffen een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/43/EEG) en de gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Deze gebieden worden in Nederland op grond van de Gebiedsbescherming onder de Wet Natuurbescherming beschermd. Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. In de wet heet dit het Nederlands Natuurnetwerk (NNN). Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied. Het Natuurnetwerk is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. De provincies zijn verantwoordelijk voor de begrenzing en de ontwikkeling van dit natuurnetwerk. In of in de directe nabijheid van de NNN geldt het 'nee, tenzij'-principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

Relatie NNN met de voorgenomen ontwikkeling

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van provincie Noord-Holland, middenin NNN-gebied (afbeelding 13). Bij de geplande werkzaamheden wordt de bestaande woning gesloopt en een nieuwe woning gerealiseerd net achter het bestaande bouwvlak. De watergangen aan beide zijde van het perceel blijven behouden en er wordt minimaal 5 meter afstand gehouden tussen deze watergangen en de nieuwe bouwvlak. De tuin wordt verder niet vergraven. Op basis van deze inrichting van het plangebied worden geen negatieve effecten verwacht op de wezenlijke waarden en kenmerken van omliggend NNN-gebied.

Een toetsing aan het NNN-beleid wordt daarom niet noodzakelijk geacht.



Afbeelding 13: Ligging plangebied ten opzichte van beschermde gebieden behorend tot NNN (Bron: Provincie Noord-Holland, 2017)

Relatie Natura 2000 met de voorgenomen ontwikkeling

Moleneind 56 ligt geheel binnen de begrenzing van het Natura 2000-gebied Oostelijke Vechtplassen. Vanwege de voorgenomen ontwikkeling is contact gezocht met de Regionale Uitvoeringsdienst Noord-Holland Noord (RUDNHN). Op 25 september is verzocht om te beoordelen of er voor de sloop of nieuwbouw van de woning aan het Moleneind 56 een besluit op grond van de Wet Natuurbescherming (Wnb) noodzakelijk is. Op 2 november heeft de RUDNHN aangegeven dat de voorgenomen ontwikkelingen niet vergunningsplichtig zijn. Op basis van de overwegingen Gebiedsbescherming is geconcludeerd dat negatieve effecten ten aanzien van de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied 'Oostelijke Vechtplassen' uit te sluiten zijn.

Het RUD en Eelerwoude BV adviseren om voorafgaand aan de uitvoering de eisen en voorwaarden uit het ecologisch onderzoek op te nemen in een ecologisch werkprotocol.

4.3 Archeologische en cultuurhistorische waarden

Aardkundige, archeologische en cultuurhistorische waarden moeten zoveel mogelijk worden behouden. Op basis van het verdrag van Malta en de wet op de archeologische monumentenzorg is het uitgangspunt gesteld om archeologische erfgoed zoveel mogelijk ter plekke te bewaren en maatregelen te nemen om dit te bewerkstelligen. De verstoorder van de bodem is verantwoordelijk voor het behoud van de archeologische resten. Daar waar behoud ter plekke niet mogelijk is, betaalt de verstoorder het archeologisch onderzoek en de mogelijke opgravingen. Voor ruimtelijke plannen die archeologische waarden bedreigen, moeten betrokken partijen in beeld brengen welke archeologische waarden in het geding zijn.

4.3.1 Archeologie

De gemeente Wijdmeren beschikt over een archeologische beleidskaart (afbeelding 5). Voor het plangebied blijkt dat het archeologisch onderzoek nodig is bij plangebieden groter dan 2.500 m² bij bodemingrepen dieper dan 40 cm.

Relatie met de voorgenomen ontwikkeling

Het bouwblok aan het Moleneind 56 heeft een totale oppervlakte van circa 130 m². Deze oppervlakte voor de bouw van een woning met eventuele onderkeldering blijft ruimschoots onder de grens van 2.500 m². Dit betekent dat een verkennend archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is, waardoor een archeologisch onderzoek niet nodig is.

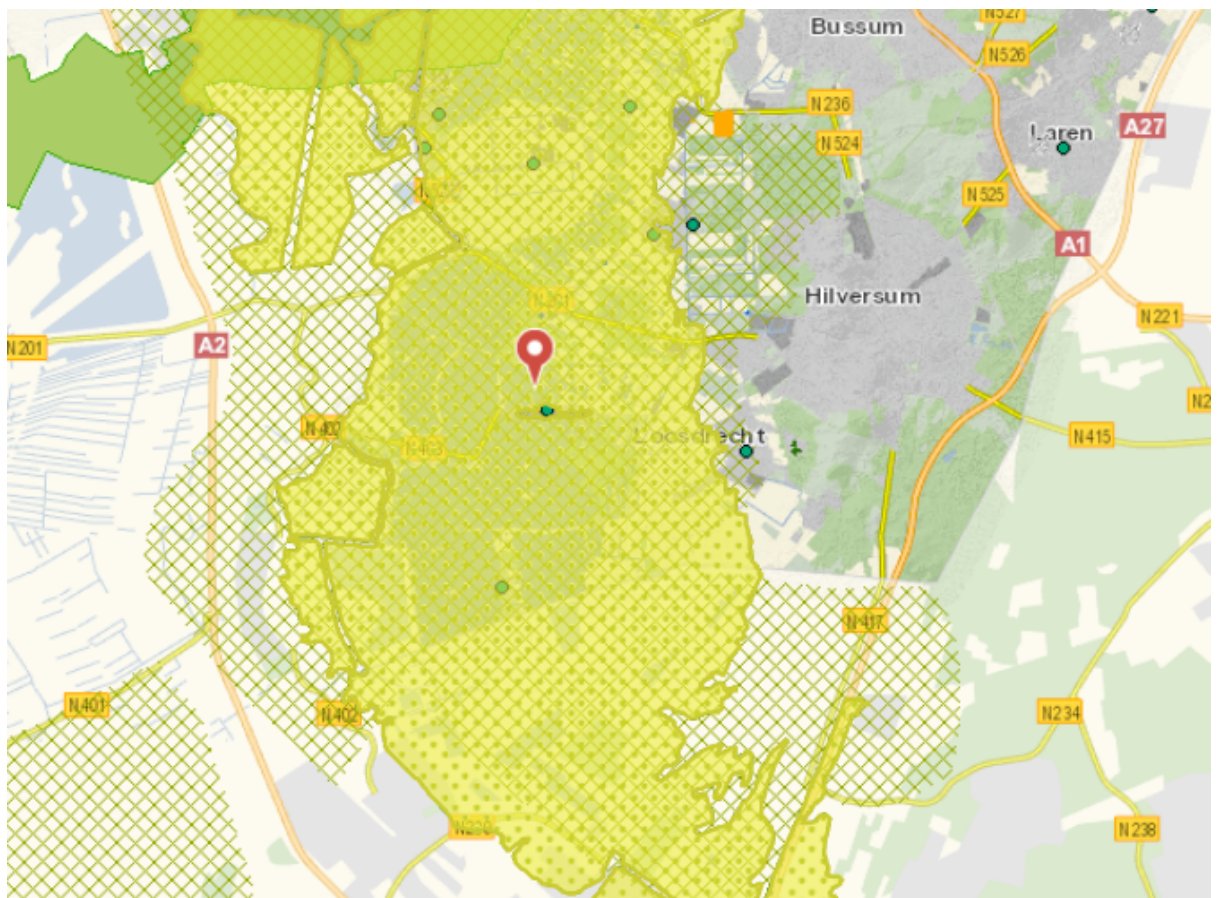


Afbeelding 5: Archeologische beleidskaart Wijdmeren 2011 (Bron: Gemeente)

4.3.2 Cultuurhistorische waarden

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten. De bescherming van cultuurhistorische elementen is vastgelegd in de Monumentenwet 1988.

Deze wet is vooral gericht op het behouden van historische elementen voor latere generaties. De Informatiekaart Landschap en Cultuurhistorie van de provincie Noord-Holland geeft informatie over landschapstypen, aardkundige waarden, cultuurhistorische objecten, archeologische verwachtingen en structuurdragers als molens, militaire structuren en historische dijken.



Afbeelding 6: Informatiekaart Landschap en Cultuurhistorie ter hoogte van het plangebied (Bron: Provincie Noord-Holland)

Uit afbeelding 6 kan worden afgeleid dat het Moleneind 56 binnen de Nieuwe Hollandse Waterlinie ligt, die is aangewezen als UNESCO-erfgoed. In artikel 22 van de Provinciale Ruimtelijke Verordening is opgenomen dat uitbreiding van bestaande functies is toegestaan mits deze de kernkwaliteiten van de erfgoederen en de uitzonderlijke universele waarden niet aantasten. Er zijn geen cultuurhistorische waarden.

Relatie met de voorgenomen ontwikkeling

De herbouw van de woning aan het Moleneind doet geen afbreuk aan de geldende cultuurhistorische waarden in het gebied. De woning wordt in lijn met de omliggende bebouwing gerealiseerd. Tot slot zijn ook aan de woning geen cultuurhistorische waarden toegekend. Bij het slopen van de huidige woningen zullen daarom geen cultuurhistorische waarden verloren gaan.

4.4 Water

Het is verplicht om in elk wijzigingsplan een waterparagraaf op te nemen. In deze waterparagraaf wordt een overzicht gegeven van het beleid dat van toepassing is op het plangebied. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden aangetoond dat in het plan mogelijkheden bestaan voor een goede waterhuishouding.

4.4.1 Europeesbeleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kader Richtlijn Water (KRW) omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Streefdatum voor het bereiken van gewenste waterkwaliteit is 2015. Eventueel kan er, mits goed onderbouwd, uitstel (derogatie) verleend worden tot uiteindelijk 2027. Voor het uitwerken van de doelstellingen worden er per (deel)stroomgebied plannen opgesteld. In deze (deel)stroomgebiedbeheersplannen staan de ambities en maatregelen beschreven voor de verschillende (deel)stroomgebieden. Met name de ecologische ambities worden op het niveau van de deelstroomgebieden bepaald.

Voor het wijzigingsplan gelden, in relatie met de KRW, diverse aandachtspunten:

scheiden van schoon en vuil water, op diepte houden van wateren, een natuurvriendelijke inrichting en onderhoud van oevers en het voorkomen en aanpakken van verontreinigingsbronnen van hemelwater.

4.4.2 Rijksbeleid

Het Nationaal Waterplan (NWP) is in december 2009 opgesteld en geeft de hoofdlijnen aan van het beleid dat het Rijk voert in de periode 2009 tot en met 2015 om tot een duurzaam waterbeheer te komen. Het NWP richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. NWP is een opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het NWP is tevens eens structuurvisie op basis van de Waterwet en de Wro. Een goede bescherming tegen overstromingen, het zoveel mogelijk voorkomen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit zijn de basisvoorwaarden voor welvaart en welzijn. De volgende generaties moeten Nederland als veilig en welvarend waterland ervaren. Water is mooi en Nederlanders genieten graag van water. Het doel van het NWP is: Nederland, een veilige en leefbare delta, nu en in de toekomst. De uitvoering van projecten van het NWP zijn al in volle gang. Zo hebben we in Nederland het Hoogwaterbeschermingsprogramma, programma's voor de rivierverruiming (Ruimte voor de rivier en de maaswerken) en stroomgebiedbeheersplannen zodat de waterkwaliteit wordt verbeterd.

4.4.3 Provinciaal beleid

Het motto van het Provinciaal Waterplan 2010-2015 is: “Beschermen, Benutten, Beleven en Beheren”. In het Provinciaal Waterplan heeft de Provincie het landelijk beleid vertaald naar haar strategische doelen ten aanzien van water:

- waarborgen van voldoende bescherming van mens, natuur en bedrijvigheid tegen overstromingsrisico's via het principe: preventie (het op orde houden van de waterkeringen met aandacht voor ruimtelijke kwaliteit), gevolgschade beperken (bijvoorbeeld waterbestendig bouwen daar waar nodig) en rampenbeheersing (bijvoorbeeld goede vluchtroutes en informatievoorziening);
- watersysteem in balans en verantwoorde benutting en beleving door mens, natuur en bedrijvigheid. Versterken van het watersysteem en de beleving door deze te combineren met natuurontwikkeling, recreatie en/of cultuurhistorie.
- schoon en voldoende water door een kosteneffectief en klimaatbestendig grond- en oppervlaktewatersysteem.
- maatwerk in het grond- en oppervlaktewatersysteem in samenhang met integrale gebiedsontwikkeling.

4.4.4 Waterschapsbeleid

Het plangebied ligt in het werkgebied van het Waterschap Amstel, Gooi en Vecht. Waternet voert de waterbeheertaken uit namens het waterschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV). De taak van het waterschap is om te zorgen voor een veilig en gezond watersysteem. Volgens de Waterwet gaat het daarbij om drie hoofddoelstellingen: voorkomen van overstroming, wateroverlast en waterschaarste, beschermen en verbeteren van de waterkwaliteit en ecologische kwaliteit van watersystemen en vervulling van maatschappelijke functies door watersystemen.

Keur AGV 2011

Naast het waterbeheerplan beschikt het hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht over een keur. De Keur is een verordening van het hoogheemraadschap en geeft met verboden aan welke activiteiten in de buurt van water en waterkeringen (dijken) wel of niet zijn toegestaan. Daarnaast geeft de Keur met geboden aan welke onderhoudsverplichtingen eigenaren en gebruikers van wateren en waterkeringen hebben. Het doel van de Keur is om de waterkwaliteit verbeteren, de doorstroming in sloten veilig stellen en de dijken sterk houden. Zonder ontheffing op de Keur zijn werkzaamheden aan/op waterstaatkundige werken, aanleggen van nieuwe wateren; dempen; aanleggen van duikers, dammen, bruggen, stuwen, steigers, beschoeiing of recreatievaart e.d. verboden.

Voor de voorgenomen ontwikkeling is een verzoek tot ontheffing niet nodig aangezien er geen van de bovengenoemde werkzaamheden zal plaatsvinden.

Legger AGV

De legger beschrijft de locatie van wateren, dijken en kunstwerken met de daarbij behorende eisen, onderhoudsverplichtingen en verdeling verantwoordelijkheden. In het plangebied liggen een aantal primaire watergangen en tertiaire waterkeringen.

Handboek hemelwater

Het handboek gaat het 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.

Waterbeheerplan AGV 2016-2021

Het hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht geeft in het Waterbeheersplan AGV 2016-2021 een uitwerking van het waterbeleid van het Rijk en provincies Noord-Holland, Zuid-Holland en Utrecht. Voor het hoogheemraadschap is het Waterbeheersplan sturend voor de programmering van activiteiten en de verdeling van geld en menskracht. Het waterbeheersplan bevat uitgangspunten voor watergebiedsplannen, waterinrichtingsplannen en stedelijke waterplannen, enz. De hoofddoelen van het Waterbeheersplan zijn een integrale- en gebiedsgericht aanpak om meerdere doelen in samenhang te realiseren, prioriteiten stellen op basis van onder andere duurzaamheid.

4.4.5 Gemeentelijk beleid

Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan (VGRP) 2012-2017

De gemeente is door de zorgplicht voor hemelwater verplicht om hemelwater in te zamelen. De wijze waarop is opgenomen in het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan (VGRP). In het VGRP heeft de gemeente de volgende aandachtspunten benoemd:

- Verhogen effectiviteit van het rioolbeheer;
- Invullen van de nieuwe gemeentelijke grondwater- en hemelwatertaak;
- Maatregelen ten behoeve van het verbeteren van oppervlaktewaterkwaliteit in relatie met Natura 2000, Waterkwaliteitsspoor, Kaderrichtlijn Water en duurzamer omgaan met hemelwater.

In de planperiode van het VGRP mag water op straat voorkomen met een gemiddelde van 1x per jaar, daarna 1x per 2 jaar. De gemeente ziet liever innovatieve oplossingen op het gebied van apart inzamelen van hemelwater (groen dak/waterplein), dan extra riolen aan te leggen. Ook wijst de gemeente gebieden aan waar eigenaren zelf moeten zorgdragen voor het verwerken van hemelwater op eigen terrein, middels infiltratie of direct laten afvoeren naar aangrenzend open water. Schade kan ook worden voorkomen door een hierop gerichte inrichting van de openbare ruimte.

De gewenste ontwatering in bestaand en in nieuwbouwgebied is 0,7 meter beneden maaiveld. Dit is een keuze op het raakvlak 'tegengaan grondwateroverlast' en 'tegengaan verdroging'. Het grondwaterpeil hoeft niet laag gehouden te worden zodat het regenwater kan infiltreren en geen overlast kan ontstaan. Ecologische risico's en verder inklinken voorkomen, zijn belangrijker dan grondwateroverlast. In bestaand gebied kan de gewenste ontwatering in Wijdmeren daarom minder groot zijn. In nieuwbouw gebieden wordt de gewenste 0,7 meter ontwatering nagestreefd zonder verlaging van bestaande grondwaterstanden.

4.4.6 Watertoets

Belangrijk instrument om waterbelangen in ruimtelijke plannen te waarborgen is de watertoets, die sinds 1 november 2003 wettelijk is verankerd. Op grond van artikel 12 van het Besluit op de ruimtelijke ordening moet er in een ruimtelijk plan een beschrijving worden opgenomen van de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Bij het watertoetsproces gaat het om het hele proces van vroegtijdig meedenken, informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten.

Waterthema's

Door Waternet zijn verschillende waterthema's benoemd waar ruimtelijke plannen rekening dienen te houden. In het onderstaande zijn de van toepassing zijnde thema's beschreven, ook wordt aangegeven hoe het voorliggende wijzigingsplan omgaat met deze waterthema's:

Waterkering

Indien er een waterkering is gelegen binnen het plangebied moeten de kern- en beschermingszones van de kering worden opgenomen op de plankaart en worden bestemd met de dubbelbestemming "Waterkering".

In het voorliggende wijzigingsplangebied zijn geen waterkeringen aanwezig.

Materiaalgebruik

Op basis van de Keur is het niet toegestaan om initiatieven te ontplooiën die leiden tot een verslechtering van de (grond)waterkwaliteit. Het gebruik van uitlogende materialen zoals lood, zink en koper beïnvloedt de kwaliteit van regen- en oppervlaktewater negatief en is daarom niet toegestaan. Deze doelstellingen komen overeen met de beleidsuitgangspunten van de gemeente Milieuprogramma Wijdmeren 2010. Hierin is aangegeven dat Wijdmeren voor bijna 45% uit oppervlaktewater bestaat. Veel van dit water heeft een belangrijke recreatieve functie, maar wordt ook aangewezen als Natura 2000-gebied.

In de voorgenomen ontwikkeling zullen er geen uitlogende materialen worden toegepast.

Afkoppelen hemelwater

Schoon hemelwater afkomstig van schone dakoppervlakken wordt zoveel mogelijk hergebruikt, geïnfiltreerd in de bodem of vertraagd afgevoerd naar het oppervlaktewater via een vegetatiedak. Het aanleggen van nieuwe gemengde rioolstelsels is in principe niet toegestaan. Deze doelstellingen komen overeen met de beleidsuitgangspunten van de gemeente Wijdmeren.

In de voorgenomen ontwikkeling zal hemel water worden afgekoppeld.

Toename verharding en demping

Op grond van de Keur moet bij een toename in verharding van meer dan 1.000 m² verhard of bebouwd oppervlak binnen stedelijk gebied, minstens 10% van het extra verharde of bebouwde oppervlak aan nieuw oppervlaktewater worden gecompenseerd. Een afname aan oppervlaktewater door demping moet elders binnen het peilvak (vooraf) met 100% worden gecompenseerd. Dit water moet worden gerealiseerd binnen hetzelfde peilvak en dient blijvend in open verbinding te staan met de rest van het watersysteem.

In de voorgenomen ontwikkeling zal er een kleine toename zijn in verharding, deze blijft echter onder de 1000 m², een compensatie is dus niet nodig.

Kelders en parkeergarages

Kelders en parkeergarages moeten waterdicht worden uitgevoerd. Ondergrondse werken mogen een vrije afstroming van grondwater naar het oppervlaktewater niet belemmeren.

Het wijzigingsplan gaat niet uit van de aanleg van nieuwe kelders of ondergrondse parkeergarages. Het uitvoeren van geohydrologisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Drainage

Het aanbrengen van drainage is niet toegestaan vanwege de kans op verstoppingen en het permanent lozen op het oppervlaktewater. Waternet adviseert om het bouwplan op te hogen of grondverbeteringsmaatregelen toe te passen. Het bovengenoemde betreft een uitvoeringsaspect, hetgeen niet in een wijzigingsplan wordt geregeld.

Het aanbrengen van drainage is bij de voorgenomen ontwikkeling niet aan de orde.

Conclusie ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling

Het voorgenomen plan is niet in strijd met het waterbeleid.

4.5 Conclusie

In dit hoofdstuk is de ontwikkeling getoetst aan de aanwezige waarden in en rondom het plangebied. Gelet op de conclusies wordt gesteld dat de voorgenomen ontwikkeling geen negatieve invloed heeft op de aanwezig waarden. De ontwikkeling wordt daarmee op dit aspect uitvoerbaar geacht.

Hoofdstuk 5

Milieu-aspecten

5.1 Inleiding

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op het wijzigingsplan een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. Bovendien is een wijzigingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieuaspecten en ruimtelijke ordening. In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek naar de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven. De volgende milieuaspecten komen in dit hoofdstuk aan bod:

- Bodem
- Geluid
- Luchtkwaliteit
- Externe veiligheid
- Wet geurhinder en veehouderij
- Bedrijven en milieuzonering
- Vormvrije m.e.r.-beoordeling

5.2 Bodem

Sinds 1 januari 2008 is in het Besluit Bodemkwaliteit (Bbk) vastgelegd hoe we in Nederland omgaan met het hergebruik van schone en licht verontreinigde grond en de bescherming van de bodem. Bij vaststelling van een wijzigingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van de gewenste ontwikkeling. Hiertoe is een vooronderzoek uitgevoerd. Doel van het onderzoek was om aan de hand van verzamelde informatie een oordeel te geven omtrent de mogelijkheid van de aanwezigheid van bodemverontreiniging ter plaatse.

Op de locatie heeft een verkennend en aanvullend bodemonderzoek plaatsgevonden door PJ Milieu BV. De resultaten van dit onderzoek zijn opgenomen in Bijlage 3 Verkennend bodemonderzoek.

Relatie met voorgenomen ontwikkeling

Op basis van de resultaten van het uitgevoerde bodemonderzoek is geconcludeerd dat in de bovengrond naast diverse licht verhoogde gehalten, een sterk verhoogd gehalte PAK aanwezig is. Het sterk verhoogde gehalte PAK bevindt zich buiten het bouwblok. Naar mening van PJ Milieu bestaat hiermee geen belemmering voor de verlening van een omgevingsvergunning. Op basis van het asbestonderzoek (bijmengingen & spoelzone) is er geen asbest aangetroffen en/of aangetoond in de bodem van het plangebied. Op basis van

bovenstaande kan worden geconcludeerd dat er geen beperkingen gelden met betrekking tot de voorgenomen ontwikkeling. Er bestaat dan ook geen aanleiding tot nader bodemonderzoek.

5.3 Geluid

Per 1 januari 2007 is de gewijzigde Wet geluidhinder (Wgh) in werking getreden. Hierin staat dat inzichtelijk moet worden gemaakt welke geluidsbronnen in het gebied aanwezig zijn en wat de geluidsbelasting is voor woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen zoals onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verpleeghuizen. Op basis van de Wet geluidhinder (Wgh) zijn er drie geluidsbronnen waarmee bij nieuwe ruimtelijke plannen rekening gehouden dient te worden: wegverkeer-, railverkeer- en industrielawaai. Artikel 76 Wgh verplicht ertoe om bij ruimtelijke ontwikkelingen die betrekking hebben op gronden binnen een geluidzone terzake van de geluidsbelasting van de gevel van geprojecteerde geluidsgevoelige bestemmingen de grenswaarden uit de Wgh in acht te nemen. Bij nieuwe ruimtelijke plannen moet akoestisch onderzoek worden gedaan naar de geluidbelasting.

Op grond van het artikel 74 van de Wet geluidhinder bevindt zich langs Moleneind (een weg, bestaande uit een of twee rijstroken in stedelijk gebied) een geluidzone, die aan weerszijde een breedte heeft van 200 meter. De gewenste ontwikkeling aan Moleneind 56 valt binnen deze geluidzone. Een akoestisch onderzoek is daarom noodzakelijk. Alcedo Adviseurs heeft dit onderzoek naar wegverkeerlawaai uitgevoerd. Het volledige onderzoek is opgenomen in Bijlage 5 van dit wijzigingsplan. Er wordt hier alleen volstaan met de belangrijkste conclusies uit dit onderzoek.

Relatie met de voorgenomen ontwikkeling

Akoestisch onderzoek wijst uit dat de geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeer op de Moleneind ter plaatse van de nieuwe geluidsgevoelige bestemming ten hoogste 50 dB bedraagt, dit is inclusief reductie van 5 dB, aangezien de maximale snelheid aan Moleneind 50 km/h bedraagt. Hiermee vindt een overschrijding plaats van de voorkeurswaarde van 48 dB. De hoogst toelaatbare waarde van 63 dB in stedelijk gebied wordt niet overschreden. Omdat er sprake is van een overschrijding van de voorkeurswaarde heeft Alcedo onderzocht of bron- en of overdrachtsmaatregelen mogelijk zijn. Uit onderzoek blijken deze tot zowel financiële, civieltechnische als stedenbouwkundige bezwaren te leiden. Gelet op het voorgaande wordt geadviseerd om burgemeester en wethouders te verzoeken een hogere grenswaarde van 50 dB bij een afstand van 12 meter vast te stellen. De initiatiefnemer van het plan zal, in het geval er een hogere grenswaarde wordt vastgesteld, bij de aanvraag van de omgevingsvergunning moeten aantonen dat het binnenniveau in de woning ten gevolge van wegverkeerslawaai voldoet aan de eisen zoals opgenomen in het Bouwbesluit. Hiertoe zal aanvullend een akoestisch onderzoek noodzakelijk zijn waarin per geluidsgevoelige ruimte de geluidswering van de gevel wordt bepaald.

5.4 Luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet Milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes als PM₁₀ (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor. Projecten die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof. Voor NO₂ en PM₁₀ betekent dit dat aannemelijk moet worden gemaakt dat het plan tot maximaal 1,2 µg/m³ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM. Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het plan op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het plan 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstellingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is significant is ten opzichte van een etmaal. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval is bij een woning, school of sportterrein. Gevoelige bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgtehuizen genieten op grond van de gelijknamige AMvB extra bescherming. Substantiële uitbreiding of nieuwvesting binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan als de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden.

Relatie met de voorgenomen ontwikkeling

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Het Moleneind 56 veroorzaakt met de bouw van één woning geen extra verkeersbewegingen. De kleinschaligheid van de ontwikkeling draagt daarom in niet betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging. Op basis van bovenstaande kan worden geconcludeerd dat er geen nader onderzoek noodzakelijk is naar de luchtkwaliteit.

5.5 Externe veiligheid

Het beleidsveld externe veiligheid is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij onder andere: productie, opslag, verlading en gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Vanaf 1 januari 2010 zijn er strikte risicogrenzen die in milieuvergunningen en wijzigingsplannen moeten worden vastgelegd. Ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Dit gaat concreet om bedrijven die risicovol zijn, vervoer van gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport van gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Externe veiligheid kan op twee manieren ingedeeld worden:

- Transportrisico behandelt de externe veiligheid langs transportassen waarover of waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd, zoals spoorlijnen, buisleidingen en snelwegen.
- Risico bij inrichtingen gaat over externe veiligheid rond bedrijven waar met

duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd, waarin richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar zijn opgenomen.

Relatie met de voorgenomen ontwikkeling

De voorgenomen ontwikkeling ligt niet in de buurt van milieubelastende bedrijven. Daarnaast heeft de realisatie van een nieuwe woning niet tot gevolg dat er milieubelastende of milieugevoelige functies gerealiseerd worden. Er is derhalve geen sprake van een aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden, dan wel beperkingen voor de omgeving als gevolg van de ontwikkeling.

5.7 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Per 1 april 2011 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging betreft het indicatief maken van de drempelwaarden in onderdeel D (betreft de m.e.r.-beoordeling) van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage.

Concreet betekent dit dat het bevoegd gezag zich er nog steeds van moet vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben ook wel genoemd de 'vergewisplicht'. Het komt er op neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteiten die voorkomen op de D-lijst, deze geeft aan of er voor activiteiten en projecten beoordeeld moet worden of er een MER gemaakt moet worden. Voor projecten of activiteiten die beneden de drempelwaarden vallen moet een toets worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r. beoordeling noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor m.e.r.

De toetsing in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te geschieden aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. In deze bijlage staan drie hoofdcriteria centraal:

- de kenmerken van het project;
- de plaats van het project;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

Relatie met de voorgenomen ontwikkeling

Met de voorliggende ontwikkeling wordt de huidige woning gesloopt en op hetzelfde erf herbouwd. Deze ontwikkeling is niet opgenomen in de D-lijst van het Besluit m.e.r. De activiteiten worden dan ook niet aangemerkt als M.E.R. beoordeelingsplichtig. De locatie is gelegen in een kwetsbaar Natura 2000-gebied. Om negatieve effecten uit te sluiten zijn flora en fauna onderzoeken, de waterparagraaf en de milieuonderzoeken uitgevoerd. Deze geven aan dat de ontwikkeling niet M.E.R. beoordeelingsplichtig is. Daarnaast is er ook geen sprake van cumulatie met andere (vormvrije) M.E.R.-(beoordelings)plichtige projecten. Op basis van de beschikbare informatie kan de conclusie worden getrokken dat de voorgenomen ontwikkeling geen nadelige milieueffecten met zich meebrengt.

5.8 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is getoetst aan een breed scala milieuaspecten. Op basis van de milieutoetsing wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling, onder voorwaarden, past binnen de geldende milieuregels.

Hoofdstuk 6 Juridisch bestuurlijke aspecten

In dit hoofdstuk wordt uiteengezet hoe de juridische regeling (de regels en de verbeelding) van deze partiële herziening is vormgegeven. De regels en de verbeelding zijn toegesneden op de voorgenomen ontwikkeling.

6.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt uiteengezet hoe de juridische regeling (de regels en de verbeelding) van deze partiële herziening is vormgegeven. De regels en de verbeelding zijn toegesneden op de voorgenomen ontwikkeling.

6.2 Opzet van de regels

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden, is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De regels geven inhoud aan de op de verbeelding (plankaart) aangegeven bestemmingen. Ze geven aan waarvoor gronden en opstallen al dan niet gebruikt mogen worden en wat en hoe er gebouwd kan of mag worden. Bij de opzet van de regels is getracht het aantal bepalingen zo beperkt mogelijk te houden en slechts datgene te regelen wat daadwerkelijk van noodzaak is. Hiervoor zijn een aantal standaarden ontwikkeld door het Ministerie van VROM. Deze zijn o.a. de Standaard Vergelijkbare wijzigingsplannen (SVBP2012), de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten (STRi2012) en de Praktijkrichtlijn wijzigingsplannen (PRBBP2012). In dit wijzigingsplan wordt gebruik gemaakt van deze standaarden.

Het juridische bindende deel van het plan bestaat uit de verbeelding en regels. Deze worden digitaal en analoog verbeeld. De verbeelding en regels dienen in samenhang te worden bekeken. De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken namelijk:

1. Inleidende regels
2. Bestemmingsregels
3. Algemene regels

6.3 Verantwoording van de regels

1. Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen:

Artikel 1 Begrippen

In dit artikel worden de begrippen gedefinieerd, die in de regels worden gehanteerd voor zover deze begrippen van het 'normale' spraakgebruik afwijken of een specifiek juridische

betekenis hebben. Bij de toetsing aan het wijzigingsplan zal moeten worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis.

Artikel 2 Wijze van meten

Het onderhavige artikel geeft aan hoe hoogte- en andere maten die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

2. Bestemmingsregels

Dit hoofdstuk bestaat uit een beschrijving van de bestemmingen.

3. Algemene regels

Deze regels zijn algemene regels die voor het gehele wijzigingsplan gelden. Vaak zijn ze van toepassing op meerdere bestemmingen:

Artikel 4 Anti-dubbelregel

Artikel 5 Algemene gebruiksregels

Artikel 6 Algemene bouwregels

Artikel 7 Algemene afwijkingssregels

Artikel 8 Algemene wijzigingsregels

Artikel 9 Verbod

4. Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 van de regels staan de overgangs- en slotbepalingen. In de overgangsbepalingen is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit wijzigingsplan. In de slotregels wordt aangegeven hoe het wijzigingsplan wordt genoemd.

Artikel 10 Overgangsrecht

In de overgangsregels zijn de juridische consequenties aangegeven betreffende bestaande situaties die in strijd zijn met dit wijzigingsplan.

Artikel 11 Slotregel

Dit artikel geeft aan onder welke naam dit plan kan worden aangehaald.

Hoofdstuk 7

Uitvoerbaarheid

7.1 Inleiding

Dit hoofdstuk beschrijft de uitvoerbaarheid van het te ontwikkelen plan.

7.2 Ruimtelijke uitvoerbaarheid

In voorgaande hoofdstukken is beschreven hoe het voorgenomen project past binnen het van toepassing zijnde overheidsbeleid. Er wordt geconstateerd dat er geen waarden aangetast worden in het plangebied en in de directe omgeving. Verder zijn er geen milieukundige belemmeringen geconstateerd (zie hoofdstuk 5). Ruimtelijk is de voorgenomen ontwikkeling daarmee ruimtelijk uitvoerbaar.

7.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.3.1 Vooroverleg Bro

Vooroverleg

Ingevolge artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening plegen burgemeester en wethouders, waar nodig, overleg met de nader in dit artikel genoemde instanties.

Rijk

In het plan zijn geen rijksbelangen betrokken zoals in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (paragraaf 3.2) zijn benoemd. Er hoeft daarom geen vooroverleg met het Rijk te worden gevoerd.

Provincie

Het plan wordt, als bedoeld in artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening, voorgelegd aan de de provincie Noord-Holland.

Waterschap Amstel, Gooi en Vecht

De belangen van het waterschap Amstel, Gooi en Vecht zijn beschreven in paragraaf 4.4 Water, op basis van de onderbouwing wordt gesteld dat het plan niet in strijd is met de waterschapsbelangen. Het waterschap wordt tijdens het vooroverleg geïnformeerd over het plan.

7.3.2 Inzagetermijn

Het wijzigingsplan wordt voor een periode van 6 weken als ontwerp ter inzage gelegd. Gedurende deze periode heeft een ieder zijn of haar reactie/ zienswijze tegen het ontwerpwijzigingsplan naar voren kunnen brengen. Eventuele reacties of zienswijzen worden in het plan opgenomen.

7.4 Economische uitvoerbaarheid

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad gelijktijdig met de vaststelling van het wijzigingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk wijzigingsplan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een wijzigingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

De gemeentelijke kosten zijn beperkt tot de ambtelijke kosten, welke worden verhaald middels de gemeentelijke legesverordening. Eventuele planschade komt voor rekening van de initiatiefnemer. Hiertoe is een planschade-overeenkomst afgesloten met de initiatiefnemer. Hiermee is het kostenverhaal anderszins verzekerd en is op grond van artikel 6.12 Wro geen exploitatieplan nodig.

7.5 Conclusie

Uit de voorgaande paragrafen blijkt dat de voorgenomen ontwikkeling ruimtelijk, maatschappelijk, en economisch uitvoerbaar is. De voorgenomen ontwikkeling kan worden gerealiseerd.