

Gemeente Wijdmeren

Wijzigingsplan Torenweg 12 te Nederhorst den Berg

17 november 2020

Kenmerk 1696-61-T03

Projectnummer 1696-61

Toelichting

Inhoudsopgave

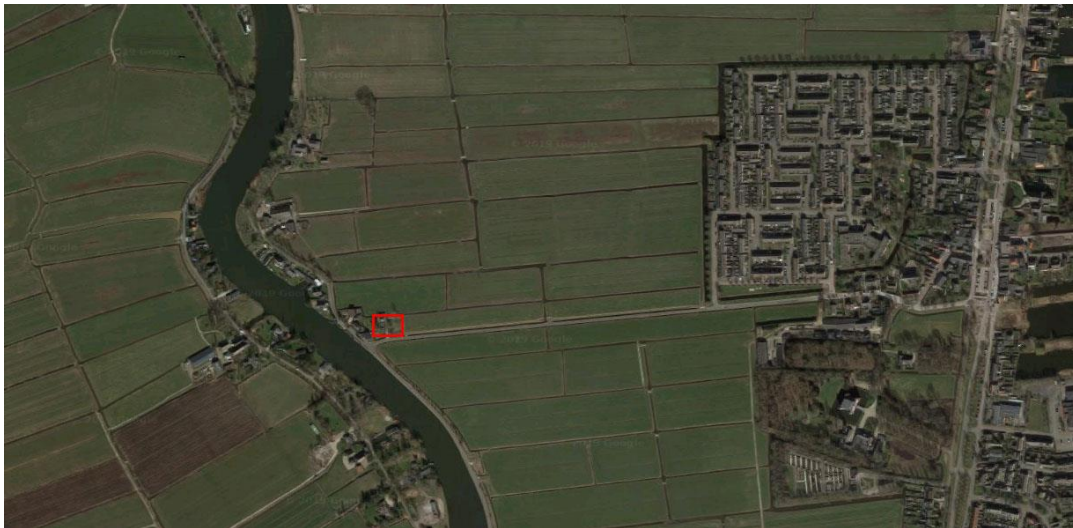
1.	Inleiding	1
1.1.	Aanleiding	1
1.2.	Ligging plangebied	1
2.	Bestaande situatie	2
2.1.	Huidige situatie	2
2.2.	De voorgestelde situatie	4
3.	Beleidskader	6
3.1.	Algemeen	6
3.2.	Rijksbeleid	6
3.3.	Provinciaal beleid	8
3.4.	Gemeentelijk beleid	12
4.	Planologische en milieutechnische randvoorwaarden	15
4.1.	Bodem	15
4.2.	Archeologie	15
4.3.	Waterhuishouding en waterparagraaf	16
4.4.	Natuur	16
4.5.	Geluid	19
4.6.	Luchtkwaliteit	20
4.7.	Externe veiligheid	22
4.8.	Bedrijven en milieuzonering	23
4.9.	Duurzaamheid en klimaatadaptie	24
5.	Uitvoerbaarheid	26
5.1.	Economische uitvoerbaarheid	26
5.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	26
6.	Juridische planbeschrijving	27
6.1.	Algemeen	27
6.2.	Het wijzigingsplan	27

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Op het perceel Torenweg 12 te Nederhorst den Berg was in het verleden een agrarisch bedrijf gevestigd. De agrarische bedrijfsactiviteiten zijn gestaakt. De nieuwe eigenaar van het perceel heeft het plan opgevat het perceel te herontwikkelen. De herontwikkeling houdt in dat de bestaande opstallen worden gesloopt en dat er centraal op het perceel een nieuwe woning wordt gerealiseerd. Het perceel dient daarvoor een nieuwe bestemming te krijgen, namelijk Wonen. Het voorliggende wijzigingsplan voorziet daarin.

Afbeelding 1: Ligging plangebied in groter verband.



1.2. Ligging plangebied

Het plangebied ligt aan de Vecht ten westen van de kern Nederhorst den Berg. De locatie ligt nabij de grens met de gemeente Stichtse Vecht en de aansluiting van de Torenweg op de Eilandseweg.

2. Bestaande situatie

2.1. Huidige situatie

Nederhorst den Berg is al vanaf de Romeinse tijd een vestigingsplaats aan de Vecht en heeft historische gebouwen en structuren, zoals het kasteel van de heerlijkheid Nederhorst ontstaan in de vroege middeleeuwen. De Willibrordkerk, gebouwd op een terp, stamt uit de periode 700-800 na Christus. Het dorp behoort daarmee tot de oudste nederzettingen langs de Vecht.

In de 17e eeuw is de Reevaart, genoemd naar graaf Gerard van Rheede, gegraven als korte verbinding in een meander van de rivier. Gelegen tussen veengebieden en veenplassen is het niet vreemd dat de meeste inwoners van Nederhorst den Berg eeuwenlang werk vonden in de veenderij, het hoepelbuigen en de rietsnijderij. Aan het einde van de 19e eeuw is de opkomst van wasserijen te danken aan het schone Vechtwater. Nederhorst den Berg werd een belangrijk wasserijcentrum.

Het landelijke gebied bestaat uit gecultiveerde stroomruggen, komgronden, veenweiden en veenplassen. De basis van het huidige cultuurlandschap is een natuurlijk veenmoeras met veenstromen. Het veenmoeras ontstond rond 4.000 jaar voor Christus doordat de zee zich terugtrok, en er zoete binnenzeeën achterbleven die langzaam veranderden in moeras- en watervegetatie. Uit de vegetatie ontstond op grote schaal het Hollandveen. De veenstromen in het plangebied ontwikkelden zich tot de rivieren. Eén van deze rivieren was de Vecht.

Het landschap in deze streek is in hoge mate beïnvloed en gevormd door de mens. Akkerbouw was de belangrijkste bron van inkomsten, direct na de ontginning. De grond werd bruikbaar gemaakt voor akkerbouw (en veeteelt). Hierbij werd de zogenaamde 'droge vervening' toegepast.

Momenteel is het merendeel van de aanwezige bedrijven in de Horn- en Kuijerpolder veehouderij. De bedrijfsgebouwen bevinden zich aan de rand van de polder aan de Eilandseweg, de Torenweg en de Reeweg. Het landschap van de Horn- en Kuijerpolder wordt daardoor voornamelijk bepaald door de agrarische sector. De Torenweg is daarbij een belangrijke structuurlijn binnen de Horn- en Kuijerpolder.

Afbeelding 2: Begrenzing plangebied.



In de huidige toestand is het perceel deels bebouwd. De bedrijfsbebouwing verkeert in slechte staat en de dienstwoning voldoet niet meer aan de huidige eisen voor een goed woonklimaat. Aan de westzijde van het plangebied bevinden zich de zij- en achtererven van de woningen aan de Eilandseweg. Op een afstand van ongeveer 250 meter van het plangebied bevindt zich aan de noordzijde een agrarisch bouwperceel.

Afbeelding 3: Bestaande situatie.



Afbeelding 4: Kadastrale situatie.



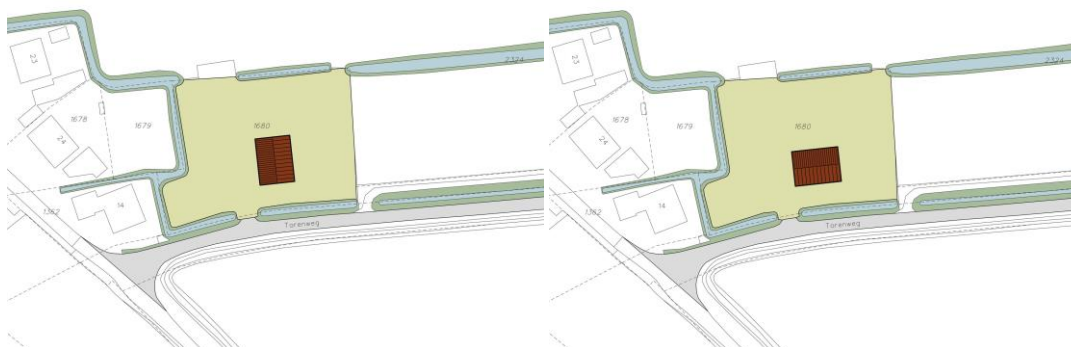
Het plangebied bestaat uit het volgende kadastrale percelen: sectie A, nummer 1680 (ged.) en 2324 (ged.) en heeft een oppervlak van 2.122 m². Daarbinnen krijgt 1.175 m² in dit plan een woonbestemming.

2.2. De voorgestelde situatie

Voor de locatie is een plan bedacht. Dit plan maakt gebruik van de beschikbare ruimte op het perceel. Daarom is er voor gekozen de nieuw te realiseren woningen centraal op het perceel te realiseren. De keuze tussen een situering dwars of parallel aan de weg dient in een later stadium te worden gekozen. Door de siting in het midden van het perceel wordt tevens afstand gehouden tot de aanwezige woningen aan de westzijde van het perceel zodat het plan rekening houdt met de privacy van omwonenden. Het gebouw krijgt een hellend dak, zodat het gebouw aansluit op de typologie van de omgeving.

Landschappelijke inpassing zal worden bereikt door een groene schil op het erf aan te brengen die de te slopen bebouwing zal vervangen. Daarnaast zal het gedeelte van het voormalige bouwvlak dat niet wordt gebruikt worden teruggegeven aan het omliggende weidegebied.

Afbeelding 5: Indicatie situering van de woning op het perceel (2 varianten).



De huidige entree vanaf de Torenweg zal worden gehandhaafd. Ook de bestaande maat van de voortuin wordt in stand gehouden. Dat betekent dat de nieuwe woning minimaal even ver van de Torenweg zal worden gesitueerd als de huidige woning.

3. Beleidskader

3.1. Algemeen

In een groot aantal internationale, nationale, provinciale en gemeentelijke plannen en besluiten worden randvoorwaarden en uitgangspunten vermeld die van belang kunnen zijn voor het gebied. In de navolgende paragrafen wordt in het kort ingegaan op de plannen en besluiten, voor zover deze van belang zijn voor onderhavig plan.

3.2. Rijksbeleid

Op 13 maart 2012 heeft de Minister van Infrastructuur en Milieu het vaststellingsbesluit van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) ondertekend. Daarmee is het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid zoals uiteengezet in de SVIR van kracht geworden.

Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland door een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Om dit te bereiken, brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat (burgers en bedrijven), laat het meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...') en komt de gebruiker centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Het Rijk richt zich daarbij op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de belangen voor Nederland als geheel, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer (waaronder buisleidingen), energie en natuur, als ook ondergrond en ruimte voor militaire activiteiten. Ook waterveiligheid en milieukwaliteit (lucht, geluid, bodem, water en externe veiligheid) horen daarbij, evenals de bescherming van ons werelderfgoed (zoals de Waddenzee en de Nieuwe Hollandse Waterlinie).

Buiten de nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Het Rijk gaat zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten zitten en laat verstedelijkings- en landschapsbeleid over aan de provincies en gemeenten. De gemeente is in dat opzicht de overheid die het dichtst bij de burger staat en zorg draagt voor een veilige en leefbare woon- en werkomgeving. In het ruimtelijk domein gaat het om de ruimtelijke ontwikkeling van stad en platteland in brede zin, waarbij onder meer belangen ten aanzien van mobiliteit, milieu, natuur, water, economie en wonen worden afgewogen. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei geënt op het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen.

Uitgangspunt is dat de ruimte zorgvuldig wordt benut en overprogrammering wordt voorkomen. In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen. De ladder voor duurzame verstedelijking is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten

waardoor de ruimte bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen in stedelijke gebieden optimaal benut wordt. Op grond van de definitie¹ van "stedelijke ontwikkeling" en jurisprudentie daarover kan een ontwikkeling van 1 (vervangende) woning niet aangemerkt worden als stedelijke ontwikkeling.

Met ingang van 1 juli 2017 is bovendien een wijziging van het Bro in werking getreden met betrekking tot de ladder voor duurzame verstedelijking. Deze wijziging betekent dat de toelichting bij een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving bevat van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het ruimtelijk plan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Op basis van jurisprudentie blijkt dat maximaal 11 woningen niet gezien dienen te worden als een stedelijke ontwikkeling. Op de nu voorliggende ontwikkeling, die voorziet in de bouw van 1 vervangende woning is de ladder niet van toepassing.

Het plan past daarmee binnen de beleidsuitgangspunten van de SVIR.

3.2.1. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is eind december 2011 met uitzondering van enkele onderdelen in werking getreden. Het Barro omvat regels waar ruimtelijke plannen aan moeten voldoen voor alle ruimtelijke rijksbelangen die een juridische vertaling dienen te krijgen in bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, nationale landschappen, de Ecologische Hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee.

In titel 2.13. (Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde) van het Barro is de Nieuwe Hollandse Waterlinie aangewezen als erfgoed van uitzonderlijke universele waarde. Bij provinciale verordening dienen de kernkwaliteiten te worden uitgewerkt en geobjectiveerd. De locatie Torenweg 12 valt binnen de Nieuwe Hollandse waterlinie.

¹ Een stedelijke ontwikkeling is volgens artikel 1.1.1, sub 1i van het Besluit ruimtelijke ordening een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Afbeelding 6: Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde volgens het Barro.



3.3. Provinciaal beleid

3.3.1. Omgevingsvisie Noord-Holland 2050

Op 19 november 2018 hebben de Provinciale Staten van Noord-Holland de Omgevingsvisie NH2050 vastgesteld. Hierin staat de visie op de fysieke leefomgeving beschreven. De eerste stap in de uitwerking van de Omgevingsvisie is inmiddels gezet in het opstellen van een Omgevingsverordening die de huidige PRV gaat vervangen. Ook werkt de provincie Noord-Holland aan de borging van de Omgevingsvisie in programma's voor de kortere termijn.

De provincie wil balans tussen economische groei en leefbaarheid. Dit betekent dat in heel Noord-Holland een basiskwaliteit van de leefomgeving wordt gegarandeerd. Er zijn randvoorwaarden geformuleerd hoe om te gaan met klimaatverandering. De provincie ontwikkelt zoveel mogelijk "natuurinclusief" en met behoud van (karakteristieke) landschappen, clustert ruimtelijke economische ontwikkelingen rond infrastructuur en houdt rekening met de ondergrond.

In de visie zijn 5 bewegingen met ontwikkelprincipes beschreven voor de ontwikkeling van de leefomgeving.

1. Dynamisch schiereiland. Hierin is het benutten van de unieke ligging van Noord-Holland, te midden van water, leidend.
2. Metropool in ontwikkeling. Hierin wordt beschreven hoe de Metropoolregio Amsterdam steeds meer als één stad functioneert.
3. Sterke kernen, sterke regio's, gaat over de ontwikkeling van centrumgemeenten die de gehele regio waarin ze liggen vitaal houden.

4. Nieuwe energie, benut de economische kansen van de energietransitie.
5. Natuurlijk en vitaal landelijke omgeving, staan het ontwikkelen van natuurwaarden en een economisch duurzame agrarische sector centraal.

De provincie richt zich uitdrukkelijk op ruimtelijke vraagstukken die op regionale en bovenregionale schaal spelen en/of gevolgen hebben. Daarvan is in het onderhavige geval geen sprake.

3.3.2. Provinciale Ruimtelijke Verordening

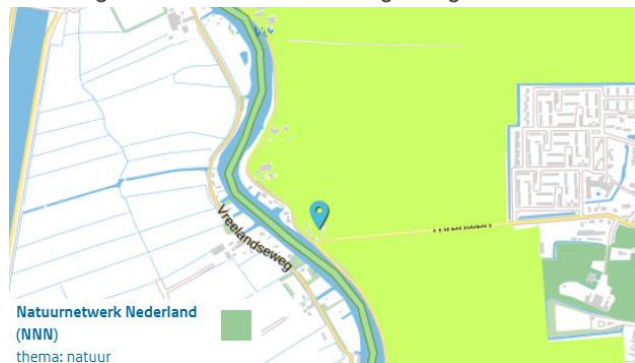
Op 3 februari 2014 hebben Provinciale Staten de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) vastgesteld. Naar aanleiding van nieuwe wetgeving en/of provinciaal beleid wordt de PRV regelmatig aangepast. Op 12 december 2016 hebben PS een wijziging van de Provinciale Ruimtelijke Verordening vastgesteld. Deze wijziging trad op 1 maart 2017 in werking. Op 20 december 2016 hebben Gedeputeerde Staten bovendien besloten om de kaarten van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) uit het Natuurbeheerplan 2017 op te nemen in de PRV. In de PRV heet dit Ecologische Hoofdstructuur. De verordening schrijft voor waaraan de inhoud van (gemeentelijke) bestemmingsplannen, projectbesluiten en beheersverordeningen moeten voldoen.

De laatste wijziging van de PRV is op 14 januari 2019 door Provinciale Staten vastgesteld. In deze wijziging zijn onder andere de artikelen met betrekking tot Kleinschalige ontwikkeling, Natuurnetwerk Nederland en Strandzonerings aangepast. De gewijzigde PRV is op 1 februari 2019 in werking getreden.

Weidevogelleefgebied

Volgens artikel 25 lid 1a voorziet een bestemmingsplan dat betrekking heeft op weidevogelleefgebieden, zoals op kaart 4 en op de digitale verbeelding ervan aangegeven, niet in de mogelijkheid van nieuwe bebouwing, anders dan binnen een bestaand bouwblok of een uitbreiding daarvan. Aangezien het nu voorliggende wijzigingsplan voorziet in de vervanging van de agrarische dienstwoning in een reguliere woning binnen een bestaand bouwblok en bovendien de storende bebouwing wordt vervangen door een nieuwe woning wordt voldaan aan de PRV.

Afbeelding 7: Locatie binnen weidevogelleefgebied en buiten NNN.



Nieuwe Hollandse Waterlinie en Stelling van Amsterdam

De PRV geeft aan dat de locatie is gesitueerd binnen de Stelling van Amsterdam en de Nieuwe Hollandse Waterlinie is gesitueerd. Voor de gronden gelegen binnen de in artikel 20 genoemde erfgoederen van uitzonderlijke universele waarden dienen in het ruimtelijk plan regels te worden opgenomen ten behoeve van het behoud of versterking van de kernkwaliteiten van de erfgoederen van de uitzonderlijke universele waarde, zoals omschreven in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie. Het plangebied valt binnen het ensemble Vechtstreek. Op de overzichtskaart van dit ensemble zijn geen specifieke aspecten aangegeven ter plaatse van de locatie Torenweg 12.

Afbeelding 8: Visiekaart Vechtstreek (fragment).



De algemene ambitie binnen het ensemble Vechtstreek is om ruimtelijke ontwikkelingen:

- bij te laten dragen aan het zichtbaar en herkenbaar houden van de landschappelijke karakteristiek
- bij te laten dragen aan het versterken van (de beleving van) openheid en
- helder te positioneren ten opzichte van de ruimtelijke dragers.

Daarnaast gelden ambities en ontwikkelprincipes. Het voorliggende plan beoogt slechts de oude rommelige bebouwing te vervangen en de niet doelmatige bestemming te wijzigen. Het plan is kleinschalig van aard en daarom zijn niet alle ontwikkelprincipes van toepassing. Hieronder volgt een overzicht van de bruikbare ontwikkelprincipes:

- de karakteristiek van het veenrivierenlandschap met uitwaaiende lijnen en het veenpolderlandschap met plassen en evenwijdige lijnen is leidend;
- sluit aan bij de Vecht als ruimtelijke drager in het open landschap.

Het voorliggende plan houdt rekening met deze ontwikkelprincipes door

- het inpassen van de ruimtelijke ontwikkeling binnen het verkavelingspatroon;
- het contrast tussen de relatief dicht begroeide ruimtelijke dragers (linten, rivieren) en de overwegend open polders blijft behouden;
- de korrelgrootte van nieuwbouw is afgestemd op de typen bebouwing die voorkomen langs de Vecht;
- de bebouwing wordt op maaiveldhoogte van het achterliggende land gerealiseerd en laat het dijkprofiel intact.

Geconcludeerd kan worden dat wordt voldaan aan artikel 15 (ruimtelijke kwaliteitseis) omdat rekening wordt gehouden met de ambities en ontwikkelprincipes van het toepasselijke ensemble.

Voormalige agrarische bouwpercelen

Een bestemmings- of wijzigingsplan kan volgens artikel 17 van de PRV voorzien in een functiewijziging van het agrarisch bouwperceel naar een woonfunctie voor maximaal twee burgerwoningen indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de bedrijfswoning of het agrarisch bouwperceel is niet gelegen in glastuinbouw-concentratiegebied, zoals aangegeven op kaart 7 en de digitale verbeelding ervan;
- b. de omzetting naar een woonfunctie beperkt de bedrijfsvoering en de ontwikkelingsmogelijkheden van omringende agrarische bedrijven niet;
- c. aan maximaal 2.500 m² van het oorspronkelijke bestemmingsvlak dat voorzag in het agrarische bouwperceel wordt de woonbestemming toegekend;
- d. de bestaande agrarische bedrijfsbebouwing op de overige gronden van het agrarisch bouwperceel wordt gesloopt en aan deze gronden een bestemming wordt toegekend zonder bouw-mogelijkheden;
- e. een tweede burgerwoning is alleen mogelijk als meer dan 1.500m² grondoppervlakte aan bestaande agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesloopt, en;
- f. een burgerwoning is uitsluitend mogelijk op het agrarische bouwperceel waar de agrarische bedrijfswoning staat.

Gelet op de omvang van het perceel en de omvang van de te slopen bebouwing voorziet het voorliggende plan in de realisatie van één vervangende woning.

Het totale agrarische bouwperceel heeft een omvang van 2.122 m². De nieuwe bestemmingen krijgen daarbinnen de volgende omvang:

Tuin-1	6 m ² ;
Wonen-2	1.175 m ² ;
Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden	941 m ² .

Toetsing aan de criteria van artikel 17:

- het agrarisch bouwperceel is niet gelegen in glastuinbouw-concentratiegebied;

- de omzetting naar een woonfunctie beperkt de bedrijfsvoering en de ontwikkelingsmogelijkheden van omringende agrarische bedrijven niet;
- er wordt aan minder dan 2.500 m² van het oorspronkelijke bestemmingsvlak een woonbestemming toegekend;
- de bestaande agrarische bedrijfsbebouwing op de overige gronden van het agrarisch bouwperceel wordt gesloopt en aan deze gronden wordt een bestemming toegekend zonder bouw mogelijkheden;
- er wordt geen tweede burgerwoning gerealiseerd omdat de te slopen bebouwing een oppervlakte heeft van 353 m²;
- de burgerwoning wordt mogelijk gemaakt op het agrarische bouwperceel waar de agrarische bedrijfswoning staat.

Geconcludeerd kan worden dat wordt voldaan aan de criteria uit artikel 17 van de PRV.

Ecologische hoofdstructuur

Uitgangspunt van de PRV is onder meer om aantasting van de ecologische hoofdstructuur en aardkundige waarden te voorkomen.

Indien een gebied binnen de ecologische hoofdstructuur (EHS) is gesitueerd mogen op grond van artikel 19 van de PRV geen nieuwe bestemmingen en regels worden opgenomen die omzetting naar de natuurfunctie onomkeerbaar belemmeren en de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS significant aantasten. Het plangebied ligt niet binnen het gebied dat is aangeduid als ecologische hoofdstructuur (kaart 4 Natuur).

Aardkundige waarden

Voor gebieden die als aardkundig waardevol gebied zijn aangemerkt, geldt op grond van artikel 8 van de PRV dat in de toelichting van een bestemmingsplan moet worden aangegeven in hoeverre rekening is gehouden met de in het gebied voorkomende bijzondere aardkundige waarden. Het plangebied ligt niet binnen een gebied met aardkundige waarden.

Conclusie

De bestemmingswijziging die in dit plan mogelijk wordt gemaakt, ligt buiten het bestaand stedelijk gebied. Het plan past binnen het provinciaal beleid zoals geformuleerd in de Omgevingsvisie en de regels uit de PRV.

3.4. Gemeentelijk beleid

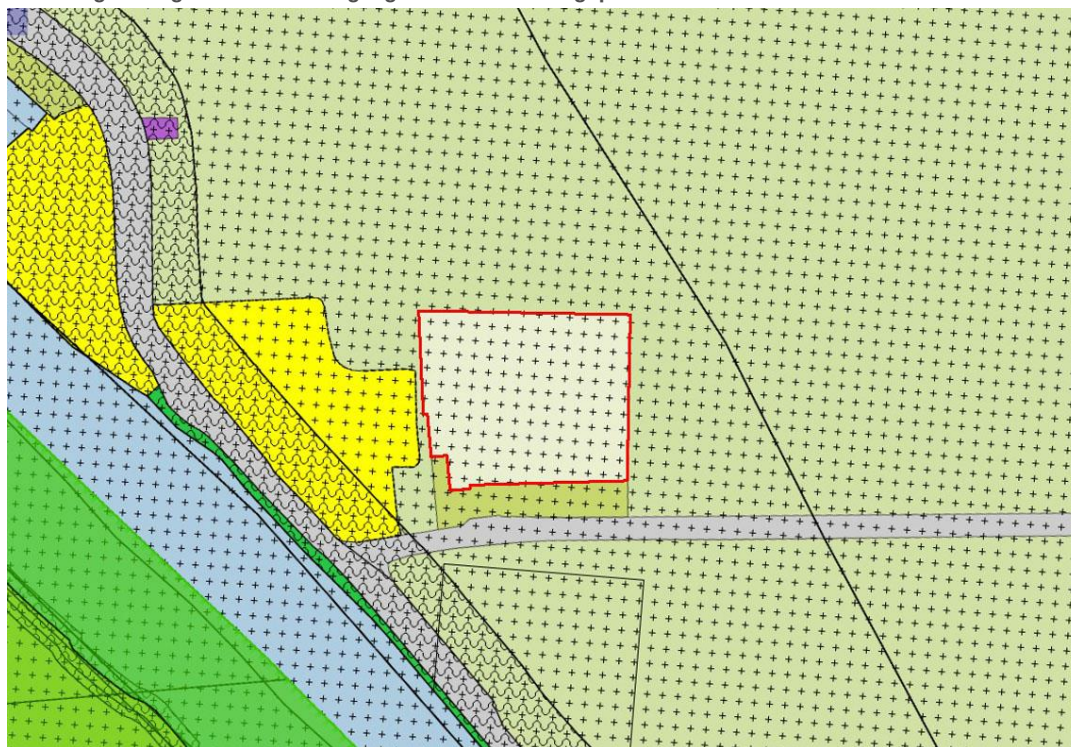
3.4.1. Structuurvisie Wijdmeren

Op de kaart 'Gewenste toekomstige ruimtelijke structuur' van de Structuurvisie Wijdmeren, met als ondertitel "Beheerste ontwikkeling met behoud van het goede", die op 6 februari 2013 door de gemeenteraad is vastgesteld, is het plangebied niet opgenomen. Er is dan ook geen specifiek beleid opgenomen.

3.4.2. Bestemmingsplan Buitengebied Nederhorst den Berg

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan "Buitengebied Nederhorst den Berg" dat op 27 september 2012 door de gemeenteraad van Wijdmeren is vastgesteld. In dat bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming "Agrarisch". De maximale goothoogte voor bedrijfsgebouwen bedraagt 6 meter en de maximale bouwhoogte bedraagt 10 meter. Voor bedrijfswoningen bedraagt de maximale goot- en bouwhoogte 6 respectievelijk 8 meter. Tevens geldt de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie 3". Op grond van deze laatste bestemming dient bij bodemingrepen vanaf 500 m² en dieper dan 40 cm beneden maaiveld archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden.

Afbeelding 9: Fragment verbeelding vigerend bestemmingsplan.



Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming "Agrarisch" te wijzigen in de bestemming "Wonen-2", "Tuin-1" en/of "Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden", mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- er sprake is van bedrijfsbeëindiging dan wel bedrijfsverplaatsing en de aanwezige bedrijfsopstallen worden gesloopt;
- het aantal woningen per bestemmingsvlak mag niet meer bedragen dan 2;
- er ter plaatse van de woningen wordt voldaan aan de eisen uit de Wet geluidhinder;
- de wijziging geen beperkingen opleggen voor omliggende bedrijven;
- er ter plaatse van de woningen een aanvaardbaar woonklimaat ontstaat in het kader van de wet Milieubeheer.

Conclusie

Binnen de huidige bestemming is het realiseren van woningen niet mogelijk. Het voorliggende wijzigingsplan dient deze ontwikkeling mogelijk te maken.

4. Planologische en milieutechnische randvoorwaarden

4.1. Bodem

In artikel 2.4.1, lid 1 van de Bouwverordening is bepaald dat een omgevingsvergunningsplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu. In artikel 2.1.5 leden 1 en 2 van de Bouwverordening is het voorschrift gegeven dat bij het indienen van een aanvraag om omgevingsvergunning een bodemonderzoeksrapport overlegd moet worden, dat bestaat uit de resultaten van een recent verkennend onderzoek volgens NEN 5740.

Ten behoeve van de bestemmingswijziging is een verkennend bodemonderzoek² uitgevoerd. De onderzoekshypothese "onverdacht" kan op grond van de analyseresultaten van de grond- en grondwatermonsters heel strikt genomen niet worden gehandhaafd. Formeel gesproken is de kwalificatie verdacht van toepassing. De aangetroffen concentraties zijn echter van lichte aard en geven geen aanleiding tot aanvullend onderzoek. De invloed hiervan op de volksgezondheid en het milieu is nihil.

Gevolgen voor het plan

Geconcludeerd mag worden dat de toestand van de bodem het realiseren van de woonbestemming niet in de weg staat.

4.2. Archeologie

In de Erfgoedwet die op 1 juli 2016 in werking is getreden zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: "de veroorzaker betaalt".

Uit het vigerende bestemmingsplan blijkt dat het perceel de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie 3" heeft. Op grond van deze dubbelbestemming dient bij bodemingrepen vanaf 500 m² archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden. Het criterium van 500 m² kan door de sloop van de bebouwing en de realisatie van een nieuwe woning worden overschreden. Afhankelijk van de definitieve planvorming bij de uitvoering is dit met zekerheid te bepalen. Bovendien zal de bebouwing pas na het verlenen van de omgevingsvergunning worden gesloopt. Daarom is besloten de huidige dubbelbestemming "Waarde - Archeologie 3" over te nemen in dit plan. Op deze wijze worden de archeologische waarden beschermd.

Gevolgen voor het plan

Geconcludeerd kan worden dat het handhaven van de huidige dubbelbestemming Waarde - Archeologie 3 in dit wijzigingsplan noodzakelijk is. In het kader van de uitvoering van het plan

² Grondvitaal, Verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740, 29 mei 2019.

zal een archeologisch onderzoek dienen te worden uitgevoerd alvorens de omgevingsvergunning kan worden verleend.

4.3. Waterhuishouding en waterparagraaf

Sinds 1 november 2003 is de watertoets verplicht bij ruimtelijke plannen. Door de planvorming neemt de hoeveelheid verhard oppervlak niet toe. Het projectgebied ligt binnen het beheersgebied van het waterschap Amstel, Gooi en Vecht, verantwoordelijk voor het waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer. Waternet voert taken uit in opdracht van het waterschap Amstel, Gooi en Vecht. In het kader van de watertoets wordt overleg gevoerd met de waterbeheerder.

Verhard oppervlak

Het plangebied heeft een bestaand gebouwoppervlak van 353 m² en circa 80 m² oppervlakteverharding. Het totale verhard oppervlak bedraagt 433 m². Het plan heeft betrekking op een planologisch-juridische mogelijk maken van maximaal 1 woning met bijbehorende bouwwerken. De totale kavel oppervlak bedraagt in de nieuwe situatie 1.181 m². Volgens de huidige en toekomstige bouwregels mag bij bouwpercelen groter dan 1.000 m², waarbij de afstand van het hoofdgebouw tot één van de zijdelingse perceelsgrenzen groter is dan 10 meter, de maximale bebouwingsoppervlakte niet meer mag bedragen dan 230 m². Geconcludeerd mag worden dat het verhard oppervlak met minimaal circa 200 m² zal afnemen.

Ter plaatse van het plangebied is er een gemengd drukriool aanwezig. Als uitgangspunt van het plan geldt dat al het regenwater via infiltratie in de bodem zal worden opgenomen. Het betreft schoon water. Het vuilwater zal op de bestaande (gemengde) riolering worden afgevoerd.

Gevolgen voor het plan

Er worden geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse verwacht.

4.4. Natuur

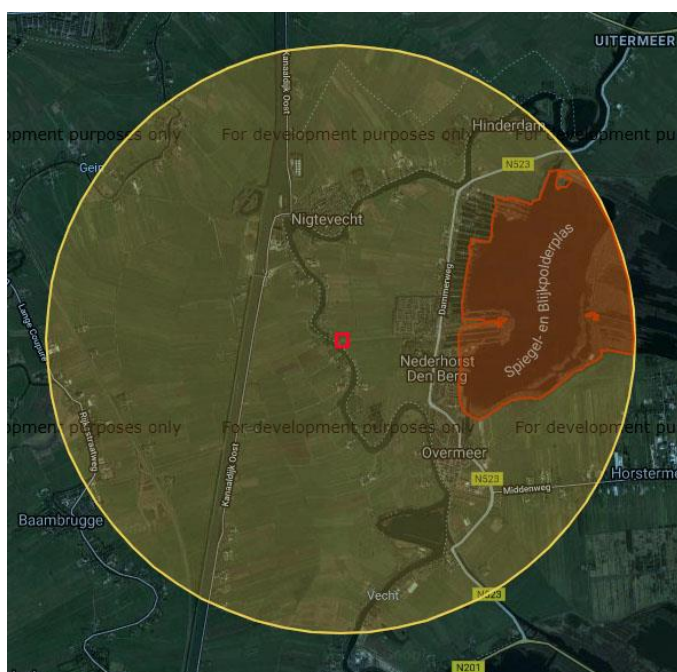
4.4.1. Wet natuurbescherming

Per 1 januari 2017 is de huidige Flora- en faunawet samen met de Boswet en Natuurbeschermingswet vervangen door de Wet natuurbescherming (Wnb). Onder de Wet natuurbescherming vervallen de voormalige tabellen 1, 2 en 3 (Flora- en faunawet) waarin de beschermde soorten zijn opgenomen. Tevens zijn er circa 200 soorten niet langer beschermd en worden enkele bedreigde soorten toegevoegd. De soortenbescherming binnen de Wet natuurbescherming is opgedeeld in de volgende beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Voor alle beschermde soorten geldt een ontheffingsplicht. Het bevoegd gezag (de provincie) kan voor de soorten die zijn opgenomen in het "beschermingsregime andere soorten" een vrijstellingsbesluit nemen en hierin onderscheid maken tussen meer en minder strikt beschermde soorten.

4.4.2. Gebiedsbescherming

De Wet natuurbescherming regelt de bescherming van waardevolle natuurgebieden en leefgebieden van soorten en schrijft voor, dat alle activiteiten met significant negatieve gevolgen voor de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura2000-gebied, in beginsel niet zijn toegestaan. Daarom verplicht de wet een initiatiefnemer van een plan of project te onderzoeken of er schadelijke gevolgen voor deze gebieden te verwachten zijn. De planlocatie is gelegen op bijna 1,5 km afstand van het Natura2000-gebied "Oostelijke Vechtplassen", alsmede op een afstand van ongeveer 650 meter van de EHS (inmiddels Natuurnetwerk Nederland, zie afbeelding 7).

Afbeelding 10: Natuurgebieden in de omgeving van het plangebied.



Omdat de voorgenomen ingreep niet plaatsvindt in het natuurgebied is er geen sprake van ruimtebeslag op dit Natura2000-gebied, dan wel de NNN.

In het kader van het Programma Aanpak Stikstof (PAS) is het programma AERIUS geïntroduceerd. Gelet op de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 29 mei 2019 is er op 16 september 2019 een nieuw AERIUS-rekenprogramma gepresenteerd. Deze rekentool heeft beperkingen indien de afstand tot het Natura2000-gebied minder dan 3 km bedraagt.

Voor dit project is een berekening gemaakt met behulp van de AERIUS-rekentool (versie september 2019). Deze versie heeft een beperkt toepassingsbereik voor woningen binnen een straal van 3 km van beschermde natuurgebieden. Het beperkte toepassingsbereik wordt veroorzaakt door dat de gebouwinvloed (nog) niet berekend kan worden.

Hoewel het voorliggende woningbouwproject binnen de afstand van 3 km tot een natuurgebied is gesitueerd kan toch een berekening worden uitgevoerd omdat de woningen gasloos worden gerealiseerd. Ook het toepassen van alternatieve stookinstallaties zoals pellethaarden is niet aan de orde. Dat betekent dat de uitstoot van de woningen op nul mol/ha/jaar kan worden gesteld en dus niet wordt meegerekend. De verkeersproductie van het project wordt wel meegenomen in de berekening, maar daarvoor geldt bovengenoemde beperking niet.

Uitgangspunt voor de berekening is een verkeersproductie van 6 mvt/etm/ voor de woning. Het totaal aantal bewegingen is in AERIUS gemodelleerd als lijnbron (over de Torenweg in de richting van de N523) met de categorie 'verkeer'. Vanaf de aansluiting op de N523 gaat het verkeer op in het normale verkeersbeeld op deze doorgaande weg.

De uitgevoerde berekening³ (kenmerk S61JrsSoD3zu) geeft als resultaat dat er geen rekenresultaten zijn hoger dan 0,00 mol/ha/jr.

Ook voor de aanlegfase van het project is eveneens een AERIUS-berekening gemaakt⁴. De uitgevoerde berekening (kenmerk Rex2xYrxeA8R) geeft als resultaat dat er geen rekenresultaten zijn hoger dan 0,00 mol/ha/jr.

4.4.3. Soortenbescherming

Ten behoeve van het project is een natuurtoets⁵ uitgevoerd. Het plangebied heeft weinig natuurwaarde. In de beschutting van de bomen op het erf foerageert een enkel exemplaar Gewone dwergvleermuis. Deze heeft hier geen verblijfplaats. Ook de op het erf waargenomen exemplaren Huismus nestelen met zekerheid niet in het plangebied.

De op het erf staande bomen bieden nestgelegenheid aan een enkele algemene bos-/tuinvogels als Houtduif en Merel. In het verleden broedde Huiszwaluw onder de dakrand van de woning. Bijzondere plantensoorten ontbreken.

Er zijn in het plangebied geen verblijfplaatsen van beschermde soorten of jaarrond (categorie 1-4) beschermde nesten vastgesteld. De aanwezigheid hiervan in de te slopen opstallen en te kappen bomen kan ook worden uitgesloten.

De belangrijkste ecologische gevolgen van het initiatief hangen samen met het opruimen van een enkele boom en struiken (1), de sloop van de diverse opstallen (2), het grondverzet (3), de nieuwbouw (4), de herinrichting van de buitenruimte (5) en het veranderd gebruik (6).

Ad 1) In de te verwijderen bomen en struiken nestelen in het voorjaar vogels. De beplanting moet daarom buiten het broedseizoen (15 maart – 15 juli) worden weggehaald of in het broed-

³ buRO, AERIUS-berekening gebruiksfase, kenmerk S61JrsSoD3zu, 8 januari 2020.

⁴ buRO, AERIUS-berekening aanlegfase, kenmerk Rex2xYrxeA8R, 8 januari 2020.

⁵ Bureau Schenkeveld, Natuurtoets, 17 juni 2019.

seizoen eerst gecontroleerd worden op de aanwezigheid van nestelende vogels. Geadviseerd wordt in ieder geval te onderzoeken of het grotere exemplaar Gewone es kan blijven staan. Deze is wel aangetast door de essentaksterfte.

Ad 2) In de te slopen gebouwen zijn geen jaarrond beschermde nesten of verblijfplaatsen van nationaal of communautair beschermde diersoorten vastgesteld. Hun aanwezigheid kan ook zo goed als worden uitgesloten.

Ad 3) Bij het grondverzet voor het verwijderen van de kelder, het bouwrijp maken van de woningbouwlocatie en de inrichting van de buitenruimte worden voor zover waarneembaar alleen verblijfplaatsen van nationaal beschermde diersoorten met vrijstelling als Bruine kikker, Egel, Mol verstoord of vernietigd. Hiervoor hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd. Wel wordt aangeraden vanuit de eveneens in de wet opgenomen zorgplicht op plekken waar dieren verborgen kunnen zitten zoals op het achtererf rond de (knot)bomen deze eerste af te zoeken en de dieren weg te vangen en elders terug te zetten.

Ad 4) Tijdens de bouw treedt door lawaai, bouwlampen en het verspreiden van vervuilende stoffen verstoring van de natuur in de omgeving op. De omvang hiervan is beperkt en reikt niet tot de beschermde natuurgebieden in de omgeving.

Ad 5) De heringerichte buitenruimte heeft waarschijnlijk een minder stenig karakter dan in de huidige situatie (minder bebouwing). Verder wordt geadviseerd inheemse bomen aan te planten en het gras extensief te beheren. Al deze maatregelen zijn positief voor de biodiversiteit. Een aanvulling hierop is een poel/vijver te graven en deze hydrologisch te isoleren van het slotenstelsel en in te richten als amfibiepoel en ten behoeve van waterretentie. Deze krijgt een iets hoger peil dan de omringende sloten, vangt het hemelwater van de daken en verharding op, loopt in natte periodes over via een stuw en wordt visvrij gehouden.

Ad 6) De omvorming van het gebruik van agrarisch naar wonen heeft een afname van de totale hoeveelheid verstoring door licht, geluid en (auto-)bewegingen tot gevolg. Ook de uitstoot van stikstof neemt dramatisch af. Een en ander heeft weliswaar nauwelijks betekenis voor de voor verzuring gevoelige habitattypen van het Natura 2000-gebied Oostelijke Vechtvlakten meer dan 1 km naar het oosten, maar is toch als positief te kwalificeren voor bijvoorbeeld de dichterbij gelegen boezemlandjes langs de Vecht (met veenmos en Zomerklokje).

Bovengenoemde gevolgen worden hieronder alleen aan de bepalingen op het gebied van de soortbescherming van de Wet natuurbescherming (hoofdstuk 3) getoetst. Omdat de dichtstbijzijnde beschermde natuurgebieden ver weg liggen, de ingreep klein is en het nieuwe gebruik weinig uitstraling heeft, hoeft het initiatief niet getoetst te worden aan de bepalingen op het gebied van gebiedsbescherming of de Provinciale Ruimtelijke Verordening.

Als aan de hierboven genoemde randvoorwaarden wordt voldaan, worden er door de ingreep geen verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming overtreden.

4.5. Geluid

Volgens de Wet geluidhinder (Wgh) zijn woningen geluidgevoelige bestemmingen. Volgens artikel 77 van de Wet geluidhinder is het nodig akoestisch onderzoek te verrichten naar wonin-

gen die in een geluidszone vallen. In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen geluidszones, met uitzondering van:

- woonerven;
- 30 km/uur-gebieden.

De breedte van de geluidszone van een weg is afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van de weg (stedelijk of buitenstedelijk).

Een woning is een geluidgevoelige bestemming. Bij de vaststelling van een bestemmings- of wijzigingsplan hoeven bestaande geluidsgevoelige bestemmingen (de huidige woning) gelegen in de zone van bestaande wegen op basis van artikel 76, lid 3 Wgh niet getoetst te worden. De bestaande woonfunctie wordt (op dezelfde afstand van de weg) voortgezet ook al is dat niet meer in het kader van de agrarische bedrijfsvoering maar in het kader van een burgerbewoning. Derhalve hoeft voor deze woning in het kader van de Wet geluidhinder geen akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd omdat er geen nieuwe woonfunctie wordt toegekend.

Gevolgen voor het plan

Het plan voldoet aan de Wet geluidhinder.

4.6. Luchtkwaliteit

De Eerste Kamer heeft op 9 oktober 2007 het wetsvoorstel voor de wijziging van de Wet milieu-beheer goedgekeurd (Stb. 2007, 414) en vervolgens is de wijziging op 15 november 2007 in werking getreden. Met name hoofdstuk 5 titel 2 uit genoemde wet behandelt de luchtkwaliteit, daarom staat de nieuwe titel 2 bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Een belangrijk onderdeel van het instrumentarium is het Nationale Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL), dat op 1 augustus 2009 in werking is getreden. Binnen het NSL werken het rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren.

De uitvoeringsregels behorend bij de wet zijn vastgelegd in algemene maatregelen van bestuur (amvb) en ministeriële regelingen, die gelijktijdig met de 'Wet luchtkwaliteit' in werking zijn getreden. De belangrijkste zijn het "Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)" en de "Regeling niet in belangrijke mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)". In deze laatste regeling zijn categorieën aangewezen waarvan op voorhand vaststaat dat zij niet in betekenende mate bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Tot aan de inwerkingtreding van het NSL gold voor die categorieën een grens van 1% van de betreffende grenswaarde, na de inwerkingtreding van het NSL op 1 augustus 2009 geldt een grens van 3% van de betreffende grenswaarde.

Woningbouw is één van de categorieën waarvoor vaststaat dat niet in betekenende mate wordt bijgedragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Hierbij geldt dat een omvang van 1500 woningen overeenkomt met de grens van 3% van de betreffende grenswaarde. Doordat

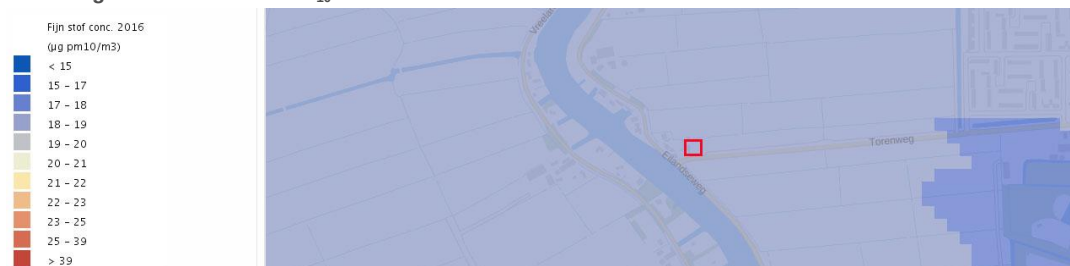
het onderhavige project slechts de herontwikkeling van 1 woningen omvat, kan worden gesteld dat het project niet in betekenende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is het wel zinvol om inzicht te hebben in de luchtkwaliteit om te beoordelen of de toekomstige bewoners niet worden blootgesteld aan te hoge concentraties luchtvervuiling. Om dit te toetsen is de luchtkwaliteit gecontroleerd aan de hand van de gegevens van de Atlas voor de leefomgeving.

Afbeelding 11: Concentratie NO₂ in 2016.



Afbeelding 12: Concentratie PM₁₀ in 2016.



Afbeelding 13: Concentratie PM_{2,5} in 2016.



De grenswaarden voor de jaargemiddelde concentraties van zowel NO₂ als PM₁₀ bedragen 40 µg/m³. Ook voor PM_{2,5} geldt vanaf 1 januari 2015 een grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie. Deze bedraagt 25 µg/m³.

Geconstateerd wordt dat de concentratie NO_2 in 2016 $17,9 \mu\text{g}/\text{m}^3$ bedroeg. De concentratie Fijnstof (PM_{10}) bedroeg in 2016 $18,1 \mu\text{g}/\text{m}^3$ en de concentratie Fijnstof ($\text{PM}_{2,5}$) bedroeg $10,9 \mu\text{g}/\text{m}^3$.

Er zijn derhalve geen overschrijdingen van de grenswaarden voor de componenten Fijnstof en NO_2 . Derhalve is de luchtkwaliteit geen belemmering voor de beoogde bestemmingswijziging.

Gevolgen voor het plan

Omdat in het plangebied het aantal woningen niet toeneemt, kan worden geconcludeerd dat er uit het oogpunt van de "Wet luchtkwaliteit" geen belemmeringen zijn voor het plan. Ook zijn er in de huidige situatie geen overschrijdingen van de grenswaarden voor de componenten Fijnstof en NO_2 .

4.7. Externe veiligheid

Bij de externe veiligheid gaat het om het beheersen van de veiligheid van personen in de omgeving van een risico-opleverende activiteit met gevaarlijke stoffen. Het kan daarbij gaan om industriële activiteiten (bedrijven), transportroutes of buisleidingen.

Volgens de risicokaart (afbeelding 14) ligt er in de omgeving van het plangebied een risicovolle inrichtingen. Het betreft de inrichting aan de Vreelandseweg 30 in de gemeente Stichtse Vecht. Het bedrijf heeft een $\text{PR } 10^{-6}$ contour van 12 meter.

Aangezien het aantal woningen in het plangebied niet toeneemt zal het aantal personen ook niet toenemen. Het groepsrisico neemt derhalve niet toe.

Gevolgen voor het plan

Uit het oogpunt van externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor het plan.

Afbeelding 14: Externe veiligheid (bron www.risicokaart.nl).



4.8. Bedrijven en milieuzonering

In planologische procedures waarin de vestiging van woningen in de nabijheid van bedrijven mogelijk wordt gemaakt, moet rekening worden gehouden met ruimtelijk relevante milieuhygiënische aspecten van die bedrijven. In een bestemmingsplan staat het begrip "een goede ruimtelijke ordening" centraal. Ook het milieubeleid beoogt handhaving en bevordering van een goede kwaliteit van het leefmilieu. Om dit te realiseren wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Milieuzonering zorgt voor een voldoende afstand tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) in ruimtelijke plannen en 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: "zware" bedrijven zullen verder van gevoelige bestemmingen worden gesitueerd dan "lichte" bedrijven.

Milieuzonering heeft met name betrekking op milieuaspecten die een ruimtelijke dimensie hebben, te weten geur, stof, geluid en gevaar. Een belangrijk hulpmiddel om hiermee rekening te houden is de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering', die voor het eerst in 1986 verscheen en voor het laatst in 2009 geactualiseerd. In deze brochure is een omvangrijke lijst van bedrijven opgenomen, waarin per bedrijf voor een aantal aspecten de mate van ruimtelijk relevante hinderlijkheid is weergegeven. Voor dit bestemmingsplan zijn de richtafstandenlijst en omgevingstypen belangrijkste bouwstenen van milieuzonering:

- richtafstandenlijst
In de richtafstandenlijst zijn bedrijven op grond van hun potentiële milieubelasting ingedeeld in zes categorieën. De categorie 1 staat voor de laagste potentiële milieubelastingen en de categorie 6 staat voor de hoogste potentiële milieubelasting. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. Bij activiteiten met ruimtelijk duidelijk te onderscheiden deelactiviteiten (zoals productie, opslag, kantoren, parkeerterreinen) kunnen deze deelactiviteiten desgewenst als afzonderlijk te zoneren activiteiten worden beschouwd, bijvoorbeeld bij ligging van de activiteit binnen zones met een verschillende milieucategorie.
- omgevingstype
Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten, is onder meer afhankelijk van het omgevingstype. De richtafstanden van de richtafstandenlijst gelden ten opzichte van het omgevingstype rustige woonwijk. Een rustige woonwijk is ingericht volgens het principe van de functiescheiding: afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies voor; langs de randen is weinig verstoring door verkeer. Wanneer sprake is van het omgevingstype gemengd gebied kunnen de richtafstanden tussen milieubelastende functies

en richtafstanden met één afstandsstap verlaagd worden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat.

Afbeelding 15: Omgevingstype.

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 meter	0 meter
2	30 meter	10 meter
3.1	50 meter	30 meter
3.2	100 meter	50 meter
4.1	200 meter	100 meter
4.2	300 meter	200 meter

Het uitgangspunt van de VNG handreiking is dat de gemeente deze gemotiveerd toepast. Het is een hulpmiddel, maar het legt niet vast wat wel en wat niet is toegestaan. Een gemeente dient zelf zorgvuldig af te wegen, te bepalen en te motiveren welke functies en activiteiten zij in een bepaald gebied toelaatbaar acht en welke Staat van Bedrijfsactiviteiten zal worden toegepast, zodat maatwerk en flexibiliteit voor een plangebied ontstaat.

In de bestaande situatie bevinden zich in de directe omgeving van het plangebied geen bedrijven.

Gevolgen voor het plan

De relatie tussen de in de omgeving van het plangebied aanwezige bedrijfsactiviteiten en de woonfunctie behoeft daarom niet nader te worden gemotiveerd. Vanuit milieuzonering zijn er geen belemmeringen voor het plan.

4.9. Duurzaamheid en klimaatadaptie

Duurzaam bouwen is het op zodanige manier bouwen dat gedurende de gehele levensloop van het gebouw en de gebouwde omgeving zo min mogelijk (milieu-)belasting ontstaat. Aandacht voor duurzaamheid betekent expliciete aandacht voor een gezond, leefbaar binnenmilieu van de woningen, beperkingen van de negatieve gevolgen voor mens en milieu en beperkingen van de woonlasten op termijn (energierekening). Duurzame stedenbouw is een belangrijk en voorwaardenscheppend onderdeel van duurzaam bouwen. Verschillende nieuwe en bestaande initiatieven en/of maatregelen worden in het kader van duurzaam bouwen samengevoegd tot het concept van een plan.

Het herontwikkelen van de woning op het perceel Torenweg 12 biedt kansen om zoveel mogelijk duurzaamheidsmaatregelen toe te passen. De nieuwe woning in dit plan voldoet aan de laatste eisen uit het Bouwbesluit en wordt gasloos gebouwd. Bij de ontwikkeling staat het respect voor mens en milieu voorop. Duurzaam bouwen gaat niet alleen over een laag energieverbruik, maar ook over:

- gebruik van duurzame materialen die rekening houden met het milieu en de gezondheid van bewoners en gebruikers;
- een gezond woonmilieu en een gezonde woonomgeving;

- prettige en leefbare (levensbestendige) woning;
- duurzaam slopen, materialen die vrijkomen hergebruiken;
- verantwoord watergebruik.

Duurzaam waterbeheer moet voorkomen dat er wateroverlast ontstaat en regenwater vervuult. Door verharde oppervlakken loopt regenwater niet gemakkelijk in de grond. De nadruk ligt daarom op maatregelen die water vasthouden waardoor wateroverlast wordt voorkomen. Voor het project wil de initiatiefnemer dat bereiken door weinig verhard oppervlak te realiseren en hemelwater af te voeren naar het oppervlaktewater. De parkeerplaatsen en andere verhardingen op het terrein worden voorzien van halfverharding.

5. Uitvoerbaarheid

5.1. Economische uitvoerbaarheid

Het plan wordt gerealiseerd door de Initiatiefnemer. Er wordt een anterieure overeenkomst gesloten tussen de gemeente Wijdmeren en de initiatiefnemer, waarin wordt bepaald dat plan-schade voor rekening van de initiatiefnemer zal zijn. Daarin wordt tevens opgenomen dat de bestaande bebouwing dient te worden gesloopt. Derhalve hoeft er geen exploitatieplan vastgesteld te worden bij vaststelling van het wijzigingsplan door het college van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente Wijdmeren.

5.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De initiatiefnemer heeft het plan voorgelegd aan omwonenden. Daaruit is gebleken dat het plan positief wordt ontvangen. Ook met de eigenaar van de achterliggende gronden is overleg gevoerd over de ontsluiting van het achterliggende terrein via de oostelijke strook met de bestemming "Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden". Ook de reactie van deze belanghebbende is positief. Van het overleg met belanghebbenden is een communicatieverslag gemaakt dat als bijlage bij deze toelichting wordt gevoegd.

5.3. Overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening

In het kader van het wettelijk overleg is het plan toegezonden aan de provincie Noord-Holland. De provincie heeft enkele aanbevelingen gedaan waarmee grotendeels rekening is gehouden in het plan.

6. Juridische planbeschrijving

6.1. Algemeen

Vanaf 1 januari 2010 is het toepassen van de digitale standaarden verplicht. Vanaf 1 juli 2013 dient hiervoor het rapport Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP-2012) te worden toegepast. Deze standaard is voor het onderhavige plan toegepast.

6.2. Het wijzigingsplan

Het plan geeft de bestemming en de bebouwingsmogelijkheden van de gronden aan. Het plan-gebied omvat een deel van het perceel Torenweg 12 te Nederhorst den Berg.

In artikel 1 worden de gebruikte begrippen beschreven, zoals het plan, het wijzigingsplan en het bestemmingsplan "Buitengebied Nederhorst den Berg".

In artikel 2 is de verhouding tussen het wijzigingsplan en het bestemmingsplan vastgelegd. De regels behorende bij het vigerende bestemmingsplan zijn onverminderd van toepassing voor het voorliggende plan.

Door middel van hyperlinks zijn de regels van het bestemmingsplan, alsmede de drie bestemmingen die in dit wijzigingsplan zijn opgenomen (Tuin-1, Wonen-2 en Waarde – Archeologie 2) gekoppeld aan het moederplan. Op deze wijze zijn de regels direct raadpleegbaar gemaakt.

Artikel 3 en 4 regelen respectievelijk de verplichte teksten met betrekking tot dubbeltelregel en overgangsrecht.