



**Royal
HaskoningDHV**
Enhancing Society Together

Wijzigingsplan Eilandseweg 7 Nederhorst den Berg

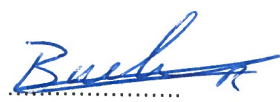
Ontwerp

Juni 2014

HASKONINGDHV NEDERLAND B.V.
PLANNING & STRATEGY

George Hintzenweg 85
Postbus 8520
3009 AM Rotterdam
+31 10 443 36 66 Telefoon
(010) 44 33 688 Fax
info@rotterdam.royalhaskoning.com E-mail
www.royalhaskoningdhv.com Internet
Amersfoort 56515154 KvK

Documenttitel	Wijzigingsplan Eilandseweg 7 Nederhorst Den Berg
Verkorte documenttitel	WP Eilandseweg 7
Status	ontwerp
Datum	Juni 2014
Projectnaam	Eilandseweg 7
Projectnummer	BC2832-107-104
Opdrachtgever	Dhr. E. Wenneker
Referentie	BC2832/R00001/904229/Rott

Auteur(s)	ing. M. Braun
Collegiale toets	ing. R. Buelens
Datum/paraaf	25-06-14 
Vrijgegeven door	ing. R. Buelens
Datum/paraaf	25-06-14 

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	7
1.1 Aanleiding en doel	7
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	7
1.3 Vigerende bestemmingsplan	9
Hoofdstuk 2 Huidige situatie	11
Hoofdstuk 3 Beleidskader	13
Hoofdstuk 4 Planbeschrijving	15
4.1 Ontwikkelingen	15
Hoofdstuk 5 Omgevingsaspecten	19
5.1 Algemene beoordeling milieueffecten (m.e.r.)	19
5.2 Bedrijven en milieuzonering	19
5.3 Verkeer	19
5.4 Luchtkwaliteit	19
5.5 Geluidhinder	19
5.6 Geurhinder	19
5.7 Externe veiligheid	20
5.8 Bodemkwaliteit	20
5.9 Water	20
5.10 Ecologie	20
5.11 Archeologie en cultuurhistorie	22
Hoofdstuk 6 Juridische planopzet	23
Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid	25
7.1 Economische uitvoerbaarheid	25
7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	25
Planregels	27
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	29
Artikel 1 Begrippen	29
Artikel 2 Wijze van meten	30
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	31
Artikel 3 Agrarisch	31
Artikel 4 Overeenkomstige regels moederplan	34
Hoofdstuk 3 Algemene regels	35
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	37
Artikel 5 Slotregel	37

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

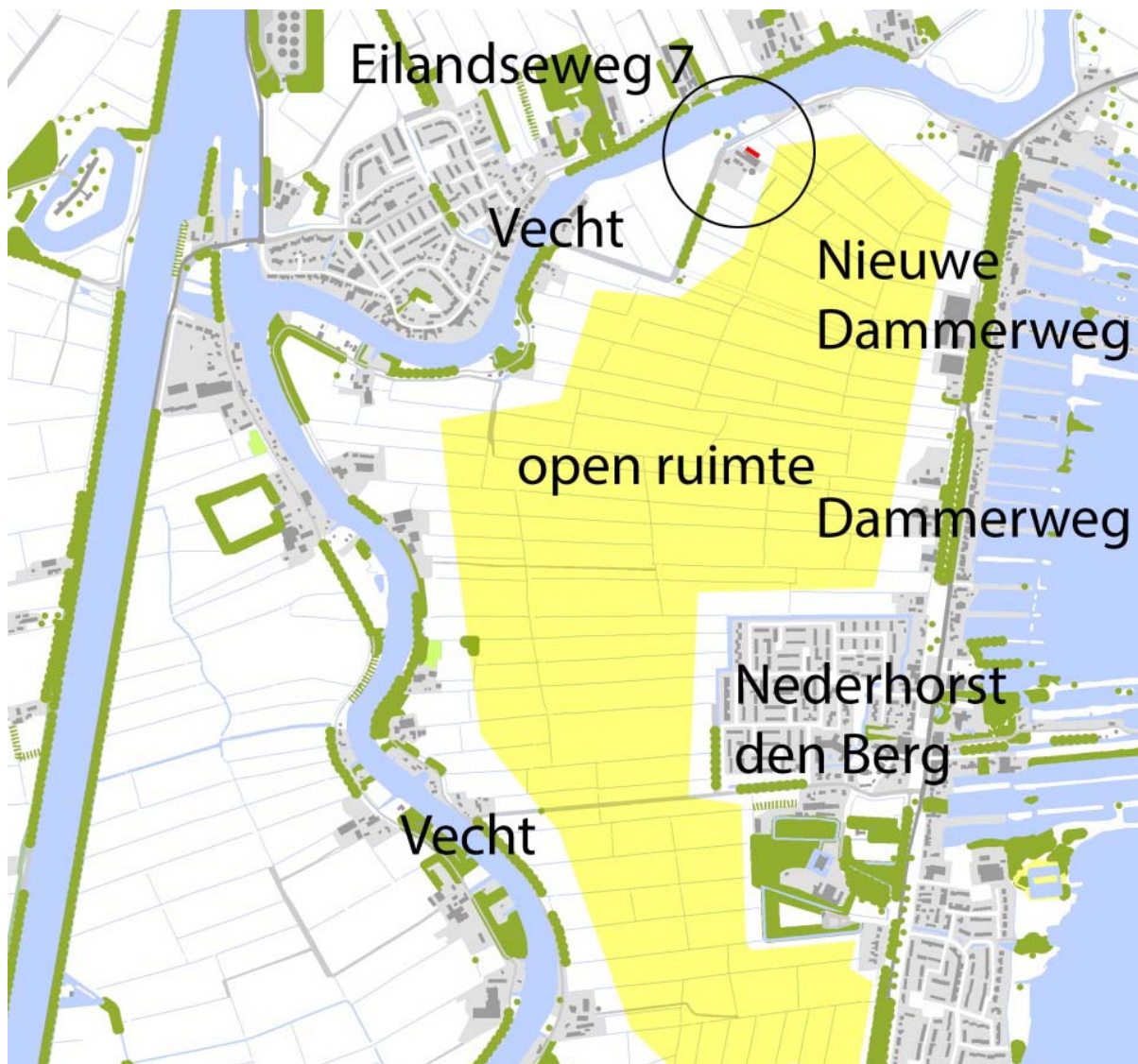
Het agrarische bedrijf aan de Eilandseweg 7 te Nederhorst den Berg wil graag een uitbreiding van ligboxenstal realiseren. De huidige stal heeft te weinig vreetplaatsen (voederplaatsen voor het melkvee) ten opzichte van het aantal ligplaatsen. Daarnaast heeft de initiatiefnemer de wens om zijn bedrijf uit te breiden. Door de uitbreiding van het bedrijf zal het bedrijf financieel sterker worden.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het agrarische bedrijf ligt in de Horn- en Kuijerpolder. Het bedrijf ligt ongeveer 500 meter oostelijk van Nigtevecht, ruim een kilometer noordelijk van de kern Nederhorst den Berg en direct zuidelijk van de Vecht. In afbeelding 1.1 is de ligging van het plangebied weergegeven. In afbeelding 1.2 is de omgeving van het plangebied weergegeven.



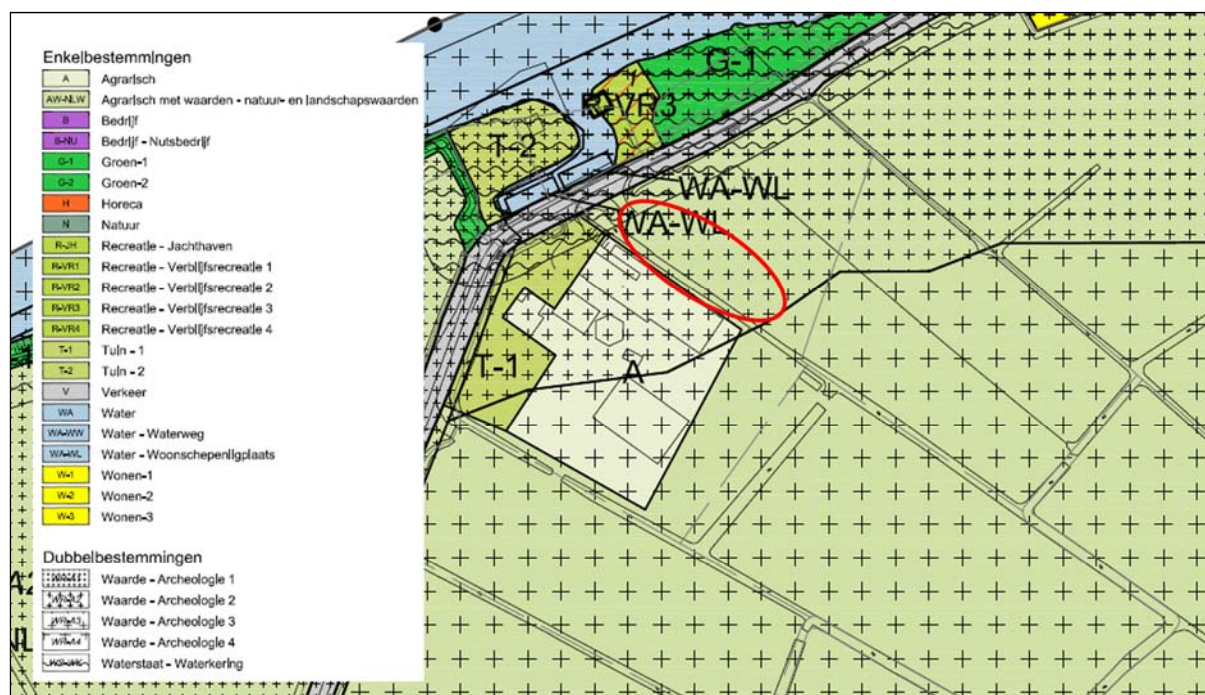
Afbeelding 1.1 Ligging plangebied



Afbeelding 1.2 Weergave openheid plangebied en omgeving

1.3 Vigerende bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Nederhorst den Berg is op 27 september 2012 vastgesteld door de gemeenteraad. Op 18 september 2013 heeft de Raad van State het bestemmingsplan grotendeels onherroepelijk verklaard. In afbeelding 1.3 is een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan weergegeven.



Afbeelding 1.3 Uitsnede vigerend bestemmingsplan, het plangebied is globaal in het rood aangegeven.

De uitbreiding ligt gedeeltelijk in de bestemming 'Agrarisch' en de bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden'. De bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden' maakt de uitbreiding niet mogelijk. Het vigerende bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om de bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden' te wijzigen in de bestemming 'Agrarisch' ten behoeve van de vergroting van een bestaand grondgebonden, volwaardig agrarisch bedrijf. Door middel van dit wijzigingsplan wordt de bestemming gewijzigd.

Hoofdstuk 2 Huidige situatie

Voor een uitgebreide omschrijving van de huidige situatie van het plangebied en de omgeving van het plangebied wordt verwezen naar het moederplan: bestemmingsplan Buitengebied Nederhorst den Berg.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

Nationaal en provinciaal beleid

Nationale landschap de Stelling van Amsterdam (Unesco-Werelderfgoed)

Het boerenbedrijf aan de Eilandseweg 7 is gelegen in de Horn- en Kuijerpolder. Deze polder vormde als buitenring onderdeel van de Stelling van Amsterdam en deed dienst als inundatiegebied. Het groene en open karakter is de relevante kernkwaliteit van het nationale landschap de Stelling van Amsterdam.

Nationale landschap Nieuwe Hollandse Waterlinie (toekomstig Unesco-werelderfgoed)

Het boerenbedrijf aan de Eilandseweg 7 is gelegen in het nationale landschap de Nieuwe Hollandse Waterlinie. De Horn- en Kuijerpolder maakt in de Nieuwe Hollandse Waterlinie - in tegenstelling tot in de Stelling van Amsterdam - geen deel uit van een inundatiegebied. Het groene en open karakter is de relevante kernkwaliteit van het nationale landschap de Nieuwe Hollandse Waterlinie.

Nationale landschap Groene Hart

Het boerenbedrijf aan de Eilandseweg 7 is gelegen in het Groene Hart. Openheid en het historische strokenverkaveling zijn de relevante kernkwaliteiten van het nationale landschap het Groene Hart.

Belvedere gebied

Het boerenbedrijf aan de Eilandseweg is gelegen in het Belvedere gebied Vecht en Plassengebied. De relevante kernkwaliteit van het gebied is de zeer lange opstreckende verkavelingen, soms in waaivorm en de karakteristieke lintbebouwing langs ontginningsassen.

Rijksbuffer zone

Het boerenbedrijf aan de Eilandseweg is gelegen in de Rijksbufferzone Amstelland Vechtstreek. Een Rijksbufferzone is een gebied in Nederland dat door de rijksoverheid aangewezen is om stedelijke gebieden ruimtelijk te scheiden en daarmee de verstedelijking van het land te geleiden. In het verleden zijn in Nederland negen rijksbufferzones aangewezen, die sindsdien gevrijwaard zijn van grootschalige bebouwing.

Overig

In de omgeving van de Eilandseweg 7 is geen Rijksmonument, Aardkundig monument of beschermd stad- en dorpsgezicht aanwezig.

Het bestemmingsplan Buitengebied Nederhorst den Berg is inclusief de wijzigingsbevoegdheid reeds getoetst aan het provinciaal beleid. In dit bestemmingsplan is gebleken dat een wijziging van Agrarisch met waarden naar Agrarisch in het beleid van de provincie past. Het provinciaal beleid wordt daarom niet nader besproken.

Gemeentelijk beleid

Welstandsnota 2011

In de Welstandsnota is het grondgebied van de gemeente Wijdmeren in een aantal gebieden ingedeeld. Het boerenbedrijf aan de Eilandseweg is gelegen in gebied 10; Buitengebied. Voor het buitengebied van Wijdmeren geldt een regulier welstandsregime waarbij met name wordt beoordeeld op een juiste ligging en terughoudend materiaal- en kleurgebruik.

Voor de landschappelijke onderbouwing is het criterium 'ligging' van belang. De welstandsnota geeft aan dat "agrarische bedrijfsgebouwen en of uitbreidingen van agrarische bedrijven bij voorkeur in lengterichting achter de eerste rij bebouwing plaatsen, in aansluiting op de kavelvorm van het slagenlandschap"

Structuurvisie Wijdmeren

De structuurvisie doet voor de uitbreiding van de stal geen relevante uitspraken.

Conclusie

In alle bovengenoemde landschapsbeleidsdocumenten wordt de openheid en de verkaveling van het gebied rond de Eilandseweg 7 als landschappelijk waardevol aangeduid. De voorgestelde uitbreiding van een ligboxenstal, heeft een verwaarloosbaar effect op de openheid van de Horn- en Kuijerpolder. Dit komt de eerste plaats door de beperkte uitbreiding ten opzichte van de grote open ruimte (zie ook afbeelding 1.2). In de tweede plaats doordat het boerenerf in een hoek van de open polder gelegen is en in de beleving van de ruimte samenvalt met de beplanting langs de Vecht (Zie ook afbeelding 4.4). Op de derde plaats wordt de landschappelijk waardevolle strokenverkavelingsstructuur nauwelijks aangetast.

Omdat de gemeentelijke Welstandsnota een voorkeur stelt aan de ligging van de uitbreiding is een beplantingsplan opgesteld (zie hoofdstuk 4). Deze draagt zorg voor een goede landschappelijke inpassing van de nieuw te bouwen ligboxstal.

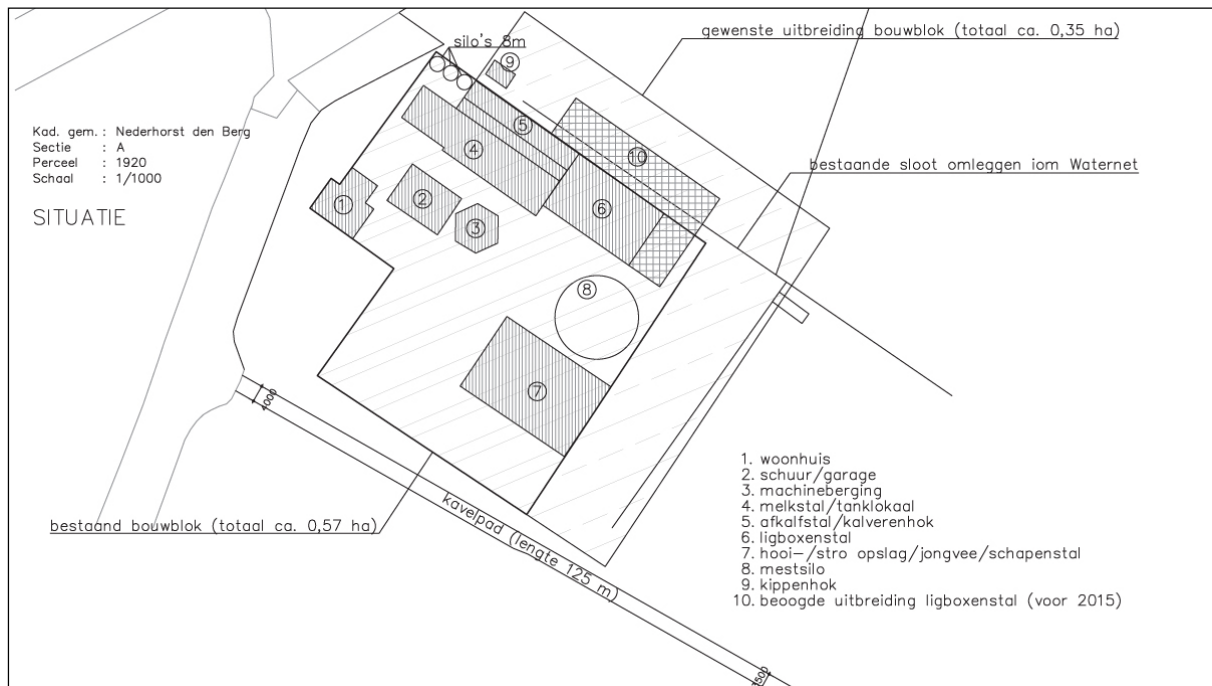
Uit bovenstaande kan worden geconcludeerd dat de geplande uitbreiding van de ligboxenstal de aanwezige landschappelijke waarden van het terrein en de omgeving daarvan niet schaadt.

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

4.1 Ontwikkelingen

Ligboxstal

Om het aantal ligplaatsen voor melkvee uit te breiden dient de huidige ligboxenstal uitgebreid te worden. De uitbreiding zal ongeveer een oppervlakte van 385 m² bedragen. De uitbreiding zal over de breedte van de stal uitgevoerd worden. De uitbreiding leidt tot demping van de erfafscheidingsloot en ruimtebeslag op een deel van het noordoostelijk gelegen graslandperceel. In afbeelding 4.1 is de overzichtstekening van de uitbreiding weergegeven.



Afbeelding 4.1 overzichtstekening uitbreiding

Daarnaast is er reeds een voorlopig bouwplan van de uitbreiding opgesteld. Hierop is te zien dat het gebouw maximaal 6 meter hoog wordt. Tevens is in het bouwplan de indeling van de ligplaatsen opgenomen. In afbeelding 4.2 is het bouwplan weergegeven.

Zicht vanuit de omgeving

In afbeelding 4.4 tot en met 4.7 is het zicht vanuit de omgeving op de uitbreiding weergegeven.



Afbeelding 4.4 zicht op het erf vanuit zuidwestelijke richting (geplande uitbreiding zal vanaf hier niet zichtbaar zijn)



Afbeelding 4.5 zicht op het erf vanuit noordelijke richting (uitbreiding is gepland aansluitend op de schuur links van de silo's)



Afbeelding 4.6 zicht op het erf vanuit oostelijke richting op de Eilandseweg (uitbreiding is gepland op de aansluitend op de meest rechter schuur)



Afbeelding 4.7 zicht op het erf en beplanting langs de Vecht vanaf de Nieuwe Dammerweg zuidoostelijk ten opzichte van de Eilandseweg 7 (uitbreiding is gepland aansluitend op de meest rechter schuur)

Hoofdstuk 5 Omgevingsaspecten

5.1 Algemene beoordeling milieueffecten (m.e.r.)

Wettelijk kader

Op grond van hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is het noodzakelijk om ten behoeve van een bestemmingsplan dat kaderstellend is voor of een besluit neemt over projecten met grote milieugevolgen een milieueffectrapportage te doorlopen. Onderdeel C van de bijlage Besluit m.e.r. geeft de omvang van dergelijke projecten. Van andere projecten moet het bevoegd gezag beoordelen of deze projecten belangrijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen hebben. Deze projecten staan in onderdeel D van de bijlage Besluit m.e.r. Hierbij geldt sinds de aanpassing van het Besluit m.e.r. per 1 april 2011 de omvang als richtwaarde en niet als absolute drempelwaarde. Daarom is altijd een toets noodzakelijk of sprake is van een project met grote milieugevolgen. Deze toets dient plaats te vinden aan de hand van de criteria van Bijlage III, van de EU-richtlijn m.e.r. De hoofdcriteria waaraan moet worden getoetst zijn: kenmerken van de projecten, plaats van de projecten en kenmerken van het potentiële effect. Het mag duidelijk zijn dat wanneer een project ruim beneden de omvang uit de bijlage van het Besluit m.e.r. blijft, deze beoordeling beknopt kan zijn.

Resultaten

De uitbreiding van de schuur is van een dusdanig kleine oppervlakte dat een nadere toetsing aan het Besluit m.e.r. niet nodig is.

5.2 Bedrijven en milieuzonering

Het betreft de uitbreiding van een bestaand agrarisch bedrijf. De uitbreiding ziet met name toe op het uitbreiden van het aantal vreetplaasten ten opzichte van het aantal ligplaasten. Er zal een kleine uitbreiding van het vee plaats vinden. Naar verwachting levert dit geen hinder voor de omgeving op. Er is echter met de milieudienst overeengekomen dat het emissiepunt van de stal te verplaatsen. Hierdoor wordt de afstand tussen het emissiepunt en de omliggende gevoelige functies groter. De hinder zal hierdoor in ieder geval niet toenemen en zelfs in lichte mate afnemen. Bij het plaatsen van het emissiepunt heeft de omgevingsdienst aangegeven dat dit punt op minimaal 50 meter van de dichtstbijzijnde gevoelige functie moet komen te liggen. Dit wordt door de initiatiefnemer gerealiseerd. Bedrijven en milieuzonering zorgt daarmee niet voor knelpunten ten aanzien van een goede ruimtelijke ordening.

5.3 Verkeer

Er zal geen wijziging optreden in de verkeersstromen.

5.4 Luchtkwaliteit

Er zal geen wijziging in de luchtkwaliteit ter plaatse optreden.

5.5 Geluidhinder

Gezien het feit dat er in de verkeersstromen geen wijzigingen optreden zal er ook geen wijziging in het geluidniveau ter plaatse optreden.

5.6 Geurhinder

Zoals reeds in paragraaf 5.2 is aangegeven zal het vee toenemen door uitbreiding van het bedrijf. Om ervoor te zorgen dat omwonenden hier geen hinder van gaan ondervinden wordt het emissiepunt verplaatst. Hiermee zal het bedrijf voldoen aan de eisen die gesteld zijn in het activiteitenbesluit.

5.7 Externe veiligheid

De externe veiligheidssituatie zal niet wijzigen door de uitbreiding van de bestaande schuur.

5.8 Bodemkwaliteit

Wettelijk kader/inleiding

In verband met de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan dient onderzoek verricht te worden naar de (te verwachten) bodemkwaliteit in het plangebied door het raadplegen van beschikbare bodemgegevens. Een nieuwe bestemming mag pas worden toegekend als is aangetoond dat de bodem geschikt is (of geschikt te maken is) voor de nieuwe of aangepaste bestemming. Daar waar sprake is van herbestemmen van bestaande situaties kan een diepgaand inzicht in de bodemsituatie vooraf achterwege blijven.

Bij bouwactiviteiten is ook in het kader van de omgevingsvergunning onderzoek naar de kwaliteit van de bodem benodigd. Bouw kan pas plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Daarom dient bij iedere nieuwe bouwactiviteit de bodemkwaliteit door middel van onderzoek in beeld te worden gebracht. De bodemonderzoeken voor eventuele nieuwe (vervangende) bouwactiviteiten mogen niet te oud zijn en moeten een vastgestelde informatie kwaliteit bieden. Indien aan die voorwaarden niet kan worden voldaan, dient aanvullend onderzoek plaats te vinden. Wanneer uit het onderzoek blijkt dat de bodem niet geschikt is voor het beoogde doel, dient vóór aanvang van de bouwwerkzaamheden een bodemsanering te worden uitgevoerd om de bodem wel geschikt te maken, of dient de omgevingsvergunning te worden geweigerd.

Onderzoek

In het kader van dit wijzigingsplan hoeft geen bodemonderzoek uitgevoerd te worden. Bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor bouwen dient een bodemonderzoek overlegd te worden waaruit blijkt dat de bodemkwaliteit voldoende is voor de voorgenomen activiteit.

5.9 Water

Er zijn reeds sluitende afspraken tussen de initiatiefnemer en het waterschap gemaakt omtrent het dempen van de erfafscheidingssloot.

5.10 Ecologie

Ecologische waarde en beschermde soorten

Het graslandperceel is een intensief beweide/bemest, soortenarm weiland met een geringe ecologische waarde. De naast het bedrijf gelegen sloot is, ondanks de te verwachten grote aanvoer van nutriënten, relatief schoon, maar herbergt geen beschermde soorten.

In de sloot is, in een gedeelte dat niet gedempt wordt, een hoge abundantie van gekroesd fonteinkruid waargenomen. Dit duidt op een voedselrijke situatie, maar met weinig of geen humeus materiaal op de bodem, een teken dat de watergang niet lang geleden gebaggerd is. Daarnaast is klein kroos waargenomen, eveneens een teken van een (matig) voedselrijke situatie.

In de huidige stal zijn verschillende nesten van boerenzwaluw aanwezig; ook is het bedrijf leefgebied voor de huismus. De huismus broedt niet in de huidige ligboxenstal. In de omringende weilanden en akkers broeden kieviten (mondelinge mededeling dhr. Wenneker) en mogelijk andere weidevogels.

In de watergang is de bastaardkikker aangetroffen en komen vermoedelijk tiendoornige stekelbaarzen voor. De erfafscheidingssloot heeft een ander peil dan de omringende watergang, het is een klein geïsoleerd watersysteem. Beschermde vissoorten worden niet verwacht in dit aparte peilgebied. Vaak worden in geïsoleerde, kleine peilgebieden alleen tiendoornige stekelbaarzen aangetroffen, kleine modderkruipers en bittervoorns ontbreken vaak in zeer kleine peilgebieden.

In de nabije omgeving van het plangebied komen rugstreeppad en ringslang voor. De ringslang is in 2010 tijdens een onderzoek in het kader van de dijkversterking van de Vecht langs de Horn- en Kuijerpolder buitendijks waargenomen (Bureau Waardenburg, 2010). Verder is de soort in de periode 2005-2010 slechts tweemaal waargenomen in de Horn- en Kuijerpolder. Dit duidt op een zeer lage dichtheid in de polder. Het leefgebied van de soort bevindt zich buitendijks, waar takkenhopen en zonnige plekken het leefgebied vormen. Naast het buitendijkse leefgebied is het niet ondenkbaar dat de soort aanwezig is op erven en in particuliere tuinen. Mogelijk vormen hooimijten, houtstapels en bergen met stenen op boerenerven langs de Eilandseweg verblijfplaatsen waar enkele exemplaren zich ophouden. Op het erf van de familie Wenneker is nog nooit een ringslang waargenomen (mond. med. E. Wenneker). Potentieel geschikte elementen (mestvaalt, hout- en steenstapels) bevinden zich allen aan de westzijde van het erf buiten de invloedsfeer van de uitbreiding.

De erfscheidingsloot is niet geschikt als voortplantingslocaties voor rugstreeppadden, daarvoor is de watergang te diep en zijn de oevers te dicht begroeid.

Voor vleermuizen is de huidige stal mogelijk geschikt als foerageergebied, voor verblijfplaatsen is deze echter niet geschikt.

Overige beschermde soorten worden niet verwacht in het plangebied.

Negatieve effecten en mitigatie

Ringslangen komen, voor zover bekend, niet voor op het erf van de familie Wenneker. Potentieel geschikte verblijfplaatsen bevinden zich daarnaast allemaal aan de westzijde van het erf, buiten de invloedsfeer van de uitbreiding. Negatieve effecten op de ringslang zijn dan ook uitgesloten.

De bouwactiviteiten kunnen in het vogelbroedseizoen leiden tot verstoring en vernietiging van vogelbroedgevallen. In de omgeving van de stal broeden mogelijk weidevogels (kievit en tureluur), in de stallen zelf en in het huis broeden boerenzwaluw en huismus. Broedvogels mogen niet verstoord worden.

Boerenzwaluwen hebben soms een tweede legsel tot in september. Zowel voor boerenzwaluw als huismus geldt echter dat deze in en rondom bedrijvige locaties broeden. Deze soorten ondervinden weinig last van aanwezigheid van mensen en activiteiten in de nabijheid van de nestlocatie. De bouwactiviteiten hebben naar verwachting geen negatieve effecten op boerenzwaluw en huismus, wel dient er voor gezorgd te worden dat nesten niet worden vernietigd en te allen tijde vrije aanvliegroutes beschikbaar zijn.

Voor weidevogels geldt dat deze meestal uitgebroed zijn omstreeks ½ juni, na deze datum zullen de bouwwerkzaamheden naar verwachting geen negatieve effecten veroorzaken op broedvogels. Om negatieve effecten ten aanzien van broedvogels te voorkomen is het noodzakelijk dat de nieuwbouw plaatsvindt na ½ juni. Werkzaamheden voor deze tijd mogen niet leiden tot verstoring of vernietiging van broedgevallen. Broedvogels houden zich echter niet strikt aan datumgrenzen dus na ½ juni geldt eveneens dat de nieuwbouw niet mag leiden tot verstoring of vernietiging van nestplaatsen van aanwezige broedvogels.

Om negatieve effecten op het leven in de erfscheidingssloot te mitigeren is het nodig de sloot buiten het bloei- en voortplantingsseizoen van aanwezige flora en fauna te dempen. Ook vindt demping plaats in één richting, naar de te behouden watergang toe. Door deze maatregelen te nemen wordt voldaan aan de zogenaamde zorgplicht (artikel 2 van de Flora- en faunawet).

Overtredingen van de Flora- en faunawet zijn niet aan de orde wanneer mogelijke effecten op broedvogels en slootleven gemitigeerd worden.

Beschermde gebieden

Oostelijk van het plangebied ligt op ongeveer 900 meter afstand het Natura 2000 gebied de Oostelijke Vechtplassen. Daarnaast ligt op de noordoever van de Vecht de EHS van de Provincie Utrecht.

Gezien de geringe omvang van de ingreep zijn versturende effecten op het Natura 2000 gebied de Oostelijke Vechtplassen uit te sluiten. Het plangebied ligt buiten de EHS; de EHS wordt dus niet aangetast door de uitbreiding van de ligboxenstal.

5.11 Archeologie en cultuurhistorie

De kans op het aantreffen van archeologische resten in het plangebied is aanwezig. De dubbelbestemming Waarde - Archeologie 3 uit het moederplan blijft van toepassing op de regels van dit wijzigingsplan.

Hoofdstuk 6 Juridische planopzet

Voor de juridische planbeschrijving wordt verwezen naar het moederplan: Bestemmingsplan Nederhorst den Berg met identificatienummer NL.IMRO.1696.BP0400buitNDB2008-oh00 van de gemeente Wijdereen. De bestemming wordt gewijzigd van Agrarisch met waarden - Natuur en landschapswaarden naar Agrarisch. Hieronder wordt aangegeven op welke wijze wordt voldaan aan de wijzigingsregels die opgesteld zijn bij de wijzigingsbevoegdheid uit het moederplan.

Hieronder worden de voorwaarden uit het moederplan opgesomd:

- a. de vergroting is noodzakelijk in het kader van de doelmatigheid van de agrarische bedrijfsvoering;
- b. de breedte van het bestemmingsvlak mag niet meer bedragen dan 100 meter;
- c. de diepte van het bestemmingsvlak mag niet meer bedragen dan 150 meter, indien de totale oppervlakte van de bestemming 'Agrarisch' na de wijziging niet meer bedraagt dan 1 hectare;
- d. de landschaps- en natuurwaarden worden door deze vergroting niet onevenredig geschaad.

Hieronder staat vermeld op welke wijze wordt voldaan aan de voorwaarden:

- a. In paragraaf 1.1 is aangegeven dat de uitbreiding van de stal noodzakelijk is in het kader van de doelmatigheid van de agrarische bedrijfsvoering, immers de uitbreiding is noodzakelijk om de verhouding tussen ligplaatsen en voederplaatsen goed te krijgen.
- b. De breedte van het bestaande bestemmingsvlak bedraagt ongeveer 80 meter, de uitbreiding heeft een breedte van 10 meter. Daarmee wordt voldaan aan de bovengenoemde regel.
- c. De diepte van het bestemmingsvlak bedraagt ongeveer 80 meter, de uitbreiding heeft een diepte van 35 meter. Bij het optellen van 80 + 35 meter wordt voldaan aan de bovengenoemde afstandsmaat van maximaal 150 meter. De uitbreiding vindt echter niet geheel plaats aan het einde van de bestaande bestemming, waardoor ruim wordt voldaan aan de regels die in de wijzigingsbevoegdheid zijn opgesteld.
- d. In hoofdstuk 3 van de toelichting is aangegeven dat de landschappelijke waarden niet onevenredig geschaad worden door deze vergroting. In paragraaf 5.10 is aangegeven dat de natuurwaarden niet onevenredig geschaad worden.

Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Een bestemmingsplan (alook een wijzigingsplan) dient economisch uitvoerbaar te zijn waardoor het plan inzicht moet verschaffen in de financiële uitvoerbaarheid. Een exploitatieplan als bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening is niet noodzakelijk. Het betreft immers een uitbreiding kleiner dan 1000 m². Ook het opstellen van een anterieure overeenkomst is niet noodzakelijk. Er zijn bij de uitvoering van dit plan geen kosten die de gemeente kan / zou moeten verhalen op de initiatiefnemer. De kosten voor het opstellen van het wijzigingsplan zijn de enige kosten die gemoeid zijn met dit plan. De gemeente is met de initiatiefnemer overeengekomen dat de initiatiefnemer zorg draagt voor het opstellen van het wijzigingsplan, waarmee deze kosten gedekt zijn.

Ten aanzien van de financiële uitvoerbaarheid van het plan kan gesteld worden dat de eigenaar de kosten voor het uitbreiden van de stal financieel kan dragen. Hierover heeft hij reeds sluitende afspraken met derden gemaakt.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het gemeentebestuur streeft naar draagvlak bij belanghebbenden en maatschappelijke organisaties voor de uitvoering van ruimtelijke besluiten. Daarom hecht het gemeentebestuur veel belang aan de dialoog over het voornemen om af te wijken van het bestemmingsplan. Dit hoofdstuk over de 'maatschappelijke uitvoerbaarheid' gaat nader in op het maatschappelijke overleg die in het kader van dit wijzigingsplan plaatsvindt.

Overleg art 3.1.1 Bro

In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening, heeft de gemeente Wijdmeren de relevante maatschappelijke organisaties (overlegpartners) - die fysieke of beleidsmatige belangen hebben - in de gelegenheid gesteld om te reageren op het voorontwerp wijzigingsplan.

Zienswijzen

Op grond van de bepalingen in artikel 1.2.1a van het Besluit ruimtelijke ordening en artikel 3.4 van de algemene wet bestuursrecht, wordt een ieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen op het ontwerp wijzigingsplan.

Planregels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

De begrippen 1.3 tot en met 1.88 van het moederplan blijven onverkort van toepassing op de regels van dit wijzigingsplan.

1.1 plan:

het wijzigingsplan Eilandseweg 7 Nederhorst den Berg met identificatienummer NL.IMRO.1696.WPO700Eilwg72013- van de gemeente Wijdmeren;

1.2 moederplan:

het bestemmingsplan Nederhorst den Berg (onherroepelijk 18-09-2013) met identificatienummer NL.IMRO.1696.BP0400buitNDB2008-oh00 van de gemeente Wijdmeren;

1.3 houtopstand:

één of meer bomen of boomvormers, of andere houtachtige gewassen, mogelijk onderdeel uitmakend van hakhout, een houtwal, een grotere (lint)begroeiing van heesters en struiken, een beplanting van bosplantsoen, een struweel of een heg, alsook voor veenweidelandschap kenmerkende flora en fauna.

Artikel 2 Wijze van meten

De wijze van meten van het moederplan blijven onverkort van toepassing op de regels van dit wijzigingsplan.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarische bedrijvigheid in de vorm van grondgebonden veehouderijen;
- b. paardenbakken indien deze ten dienste staan van een hobbymatige activiteit, dan wel een niet-agrarische nevenactiviteit bij een volwaardig agrarisch bedrijf;
- c. bijbehorende bedrijfswoningen, tuinen en erven;
- d. groen, water en houtopstand.

3.2 Bouwregels

Ter plaatse van de in deze bestemming bedoelde gronden mag worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

3.2.1 Gebouwen

- a. de goothoogte van bedrijfsgebouwen mag niet meer bedragen dan 6 meter;
- b. de bouwhoogte van bedrijfsgebouwen mag niet meer bedragen dan 10 meter;
- c. per bouwperceel mag ten hoogste één bedrijfswoning worden gebouwd;
- d. de oppervlakte van een bedrijfswoning, inclusief aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, mag niet meer bedragen dan 190 m²;
- e. de goothoogte van de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 6 meter;
- f. de bouwhoogte van een bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 8 meter;
- g. de bouwhoogte van silo's mag niet meer bedragen dan 9 meter.

3.2.2 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij bedrijfswoningen

- a. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij bedrijfswoningen mogen uitsluitend worden gebouwd op een afstand van tenminste 1 meter achter (het verlengde van) de voorgevel van de bedrijfswoning;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij bedrijfswoningen mag per bedrijfswoning niet meer dan 50 m² bedragen;
- c. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen bij bedrijfswoningen mag niet meer bedragen dan 3 meter dan wel niet meer dan de bouwhoogte van het vloerpeil van de eerste verdieping van de bedrijfswoning;
- d. de goothoogte van vrijstaande bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- e. de bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen bij bedrijfswoningen mag niet meer bedragen dan 5 meter.

3.2.3 Paardenbakken

- a. per bouwperceel is maximaal één paardenbak toegestaan, mits het bebouwde oppervlak niet meer dan 300 m² bedraagt;
- b. de paardenbak dient achter de bebouwing, van de wegzijde af, gesitueerd te worden;
- c. de oppervlakte van de paardenbak mag niet meer dan 800 m² bedragen;
- d. de hoogte van de erfafscheiding van de paardenbak mag niet meer dan 1,60 meter bedragen;
- e. de kortste afstand van de paardenbak tot de dichtstbijzijnde grens van het bouwperceel van de woning van derden of een ander stankgevoelig object mag niet minder dan 50 meter bedragen;
- f. een langeercirkel mag binnen het bouwperceel worden opgericht mits de doorsnee niet meer dan 12 meter bedraagt;
- g. lichtmasten en/of tredmolens mogen niet ten behoeve van paardenbakken worden gebouwd.

3.2.4 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

- a. de bouwhoogte van hooibergen mag niet meer bedragen dan 9 meter;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevel en/of grenzend aan openbaar gebied mag niet meer bedragen dan 1 meter;
- c. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen elders mag niet meer bedragen dan 2 meter;
- d. de bouwhoogte van vrijstaande antenne-installaties ten behoeve van telecommunicatie, niet zijnde schotelantennes en zonder techniekkast, mag niet meer bedragen dan 15 meter;
- e. de bouwhoogte van antenne-installaties die op bouwwerken worden geplaatst, niet zijnde schotelantennes, mag niet meer bedragen dan 5 meter;
- f. de bouwhoogte van schotelantennes mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- g. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 meter.

3.3 **Nadere eisen**

Het bevoegd gezag is bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van:

- a. de situering van bebouwing, indien dit noodzakelijk is vanuit het oogpunt van landschaps- en natuurwaarden dan wel milieuhygiënisch oogpunt;
- b. het oppervlak en de plaatsing van bouwwerken voor zover dit noodzakelijk is om te kunnen voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein.

3.4 **Afwijken van de bouwregels**

3.4.1 *Tweede bedrijfswoning*

Het bevoegd gezag is bevoegd af te wijken van de bouwregels ten aanzien van het bepaalde in lid 3.2.1 sub c ten behoeve van een tweede bedrijfswoning voor volwaardige agrarische bedrijven mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de aard van het bedrijf is zodanig dat de tweede bedrijfswoning noodzakelijk is in verband met het toezicht;
- b. de omvang van het bedrijf is voldoende voor de continuïteit en de noodzaak van een tweede bedrijfswoning;
- c. de tweede bedrijfswoning maakt gebruik van de bestaande uitweg van het agrarisch bedrijf of de eerste bedrijfswoning.

3.4.2 *Bouwhoogte van silo's en hooibergen en overige bouwwerken*

Het bevoegd gezag is bevoegd af te wijken van de bouwregels ten aanzien van:

- a. het bepaalde in lid 3.2.1 ten behoeve van (mest-)silo's met een maximale bouwhoogte van 25 m, indien de landschappelijke waarden van de omgeving niet in onevenredige mate worden aangetast;
- b. het bepaalde in lid 3.2.4 ten behoeve van hooibergen met een maximale bouwhoogte van 25 m, indien de landschappelijke waarden van de omgeving niet in onevenredige mate worden aangetast;
- c. het bepaalde in lid 3.2.1 ten behoeve van de goot- en bouwhoogte van bedrijfsgebouwen, indien de landschappelijke waarden van de omgeving niet in onevenredige mate worden aangetast, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
 - 1. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 8 meter;
 - 2. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 12 meter.

3.4.3 *Paardenbakken*

Het bevoegd gezag is bevoegd af te wijken van de bouwregels van het bepaalde in lid 3.2.3 onder b indien de aanleg achter de bebouwing geen reële mogelijkheid is, waarbij geldt dat:

- a. deze achter de achtergevelrooilijn van de bedrijfswoning moet worden gesitueerd, en;
- b. niet zichtbaar is vanaf de openbare weg vanwege de aanleg van een groenstrook met opgaande beplanting tussen de weg en de paardenbak.

3.5 **Specifieke gebruiksregels**

Als gebruik in strijd met de bestemming, geldt in ieder geval het gebruik van de in lid 3.1 bedoelde gronden voor:

- a. intensieve veehouderijen, behoudens gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - varkenshouderij'.

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag is bevoegd af te wijken van het bepaalde in lid 3.1 ten behoeve van:

- a. kleinschalig kamperen, met ten hoogste 25 kampeermiddelen;
- b. de opslag van goederen voor bedrijfsdoeleinden;
- c. het binnen bedrijfsgebouwen stallen van caravans en boten;
- d. maximaal 3 trekkershutten binnen het bestemmingsplan, waarvan de oppervlakte en hoogte niet meer mag bedragen dan respectievelijk 10 m² en 3 meter;

mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

1. er wordt geen onevenredige schade toegebracht aan de natuurlijke, cultuurhistorische en landschappelijke waarden van de grond en de mogelijkheid van het herstel van die waarden wordt niet onevenredig verkleind;
2. er treedt geen significante toename van het aantal verkeersbewegingen op;
3. er is voldoende parkeergelegenheid aanwezig op eigen terrein.

3.7 Wijzigingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag is bevoegd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening de bestemming 'Agrarisch' te wijzigen in de bestemming 'Wonen', mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

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

Artikel 4 Overeenkomstige regels moederplan

De regels van dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 3' en 'Waterstaat - Waterkering' van het moederplan blijven onverkort van toepassing op de regels dit wijzigingsplan.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

De algemene regels van het moederplan blijven onverkort van toepassing op de regels van dit wijzigingsplan.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

De overgangsregels van het moederplan blijven onverkort van toepassing op de regels van dit wijzigingsplan.

Artikel 5 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het wijzigingsplan Eilandseweg 7 Nederhorst den Berg van de gemeente Wijdmeren.

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Wijdmeren in de openbare vergadering van

de griffier,

de voorzitter