



Ruimtelijke onderbouwing

Amsterdamsestraatweg 63, 65 en 65A

Naarden

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Ligging en begrenzing	3
1.3 Bestemmingsplaninformatie en afwijking van het bestemmingsplan	4
1.4 Leeswijzer	6
2. Projectomschrijving	7
2.1 Bestaande situatie	7
2.2 Omschrijving nieuw project en toekomstige situatie	7
2.3 Participatie	7
3. Beleid	8
3.1 Rijksbeleid	8
3.2 Provinciaal beleid	10
3.3 Gemeentelijk beleid	14
4. Resultaten onderzoeken milieu en omgevingsaspecten	17
4.1 Archeologie & Cultuurhistorie	17
4.2 Bedrijven en milieuzonering	17
4.3 Bodem	18
4.4 Externe veiligheid	19
4.5 Wet Natuurbescherming	22
4.6 Geluid	25
4.7 Geur- en lichthinder	28
4.8 Kabels en leidingen	29
4.9 Luchtkwaliteit	30
4.10 Milieueffectrapportage (beoordeling)	31
4.11 Monument	31
4.12 Privaatrechtelijke belemmeringen	32
4.13 Verkeer, Parkeren en ontsluiting	32
4.14 Wateraspecten	32
5. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	34
5.1 Economische uitvoerbaarheid	34
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	34

Bijlagen:

- Situatietekening en gevelaanzichten met materialen;
- De Roever geuronderzoek 26 november 2019
- Watertoets
- Landschappelijk inpassingsplan H.Gruyters,Tuin- & Landschapsarchitectuur 26 november 2022
- Plattegronden bestaand en nieuw Bed and Breakfast met max. 4 bedden A'damsestraatweg 63
- Stikstofonderzoek Hedgehog company 1 september 2022
- Quick scan Flora en Fauna bureau Bleijerveld 15 september 2022

1. Inleiding

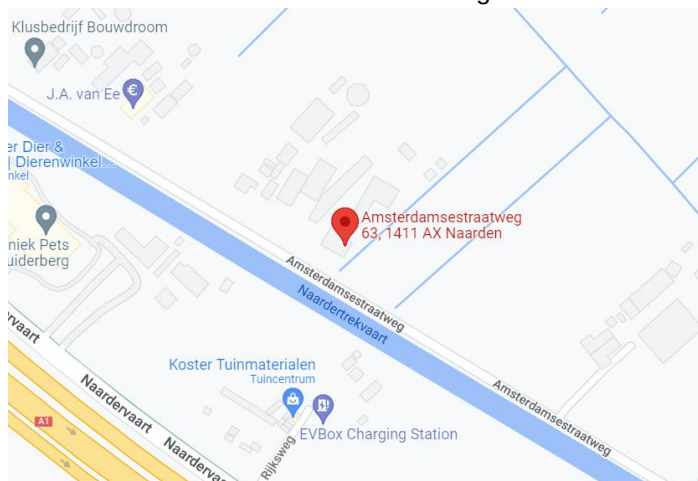
1.1 Aanleiding

De kadastrale percelen bekend gemeente Naarden, sectie AK, nummers 1966, 2061, 2079 en 2080 te Naarden betreft een bedrijfsperceel met bedrijfsbebouwing, een bedrijfswoning, een proefwoning (die langdurig in gebruik is als woning) en achter het bouwvlak gelegen agrarische gronden met een buitenbak voor paarden. De eigenaar wil een project realiseren om het gebruik van bestaande gebouwen te wijzigen, nieuwe bedrijfsgebouwen plaatsen en een paardenstal en paddocks realiseren. Omdat diverse onderdelen uit het project in strijd zijn met het geldende bestemmingsplan (zie paragraaf 1.3) is de aanvraag om een omgevingsvergunning in strijd met het bestemmingsplan.

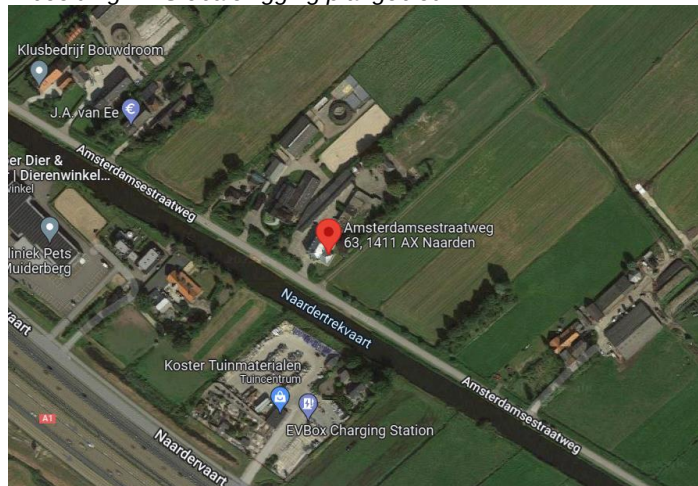
Op grond van artikel 2:10, lid 2 uit de Wabo wordt automatisch verzocht om af te wijken van het bestemmingsplan. Verzocht is om middels een goede ruimtelijke onderbouwing aan te tonen dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening zodat middels een afwijking van het bestemmingsplan met toepassing van artikel 2:12, eerste lid, sub a, onder 3 uit de Wabo medewerking aan de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen. Onderstaande onderbouwing toont aan dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Ligging en begrenzing

Het plangebied ligt aan de Amsterdamsestraatweg 63, 65 en 65A te Naarden nabij de Naardertrekvaart en rijksweg A1. Tussen geclusterde bebouwing op de aanliggende percelen zijn doorzichten naar de weilanden aanwezig.



Afbeelding 1 : Globale ligging plangebied



Afbeelding 2 : Luchtfoto plangebied (bron: Google Maps)

1.3 Bestemmingsplaninformatie en afwijking van het bestemmingsplan

Het bouwvlak van het perceel Amsterdamsestraatweg 63, 65 en 65A te Naarden heeft binnen de 'eerste herziening bestemmingsplan 'Buitengebied' de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden'. De achter het bouwvlak gelegen gronden hebben de bestemming 'Agrarisch gebied met natuurwaarden'.



Afbeelding 3 : plankaart bestemmingsplan

In de bestemming Bedrijfsdoeleinden staat in de gebruiksvoorschriften (artikel 14 lid A) van het vigerende bestemmingsplan voor dit perceel opgenomen:

Bestemmingsomschrijving

- A. De op de kaart voor bedrijfsdoeleinden aangewezen gronden zijn bestemd voor:
1. gebouwen ten behoeve van bedrijven, welke zijn genoemd in bijlage 2 onder de categorieën 1 en 2, alsmede bedrijven die zijn genoemd in bijlage 3 bij het volgnummer dat in het bestemmingsvlak is aangegeven, niet zijnde geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
 2. bedrijfswoningen;
 3. aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij bedrijfswoningen;
- met de daarbijbehorende:
4. tuinen, erven en terreinen;
 5. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Beschrijving in Hoofdlijnen

- B. De aan de gronden toegekende doeleinden zullen, uitgaande van de in de toelichting omschreven huidige situatie, met het plan worden nagestreefd op de wijze, zoals hierna in hoofdlijnen is beschreven.

In de bestemming Bedrijfsdoeleinden staat in de bouwvoorschriften (artikel 14 lid C, eerste lid sub c) van het vigerende bestemmingsplan voor dit perceel opgenomen:

C

1.

- c. de gezamenlijke oppervlakte van de bedrijfsgebouwen zal per bestemmingsvlak niet meer bedragen dan de bestaande gezamenlijke oppervlakte van de bedrijfsgebouwen;

In de bestaande situatie bij vaststelling van het bestemmingsplan was de volgende bedrijfsbebouwing aanwezig :

Bedrijfsbebouwing bij vaststellen bestemmingsplan	Oppervlakte
Bedrijfsbebouwing Amsterdamsestraatweg 63	301 m ²
Bedrijfsbebouwing achter 63 (is gesloopt na vaststelling BP)	64 m ²
Bedrijfsbebouwing naast 63 (is gesloopt na vaststelling BP)	26 m ²
Bedrijfsbebouwing tussen Amsterdamsestraatweg 63 en 65A	457 m ²
Bedrijfsbebouwing zijde Amsterdamsestraatweg 67	514 m ²
Bedrijfsbebouwing Amsterdamsestraatweg 65A	71 m ²
	===== +
Subtotaal	1.433 m ²
Los van de bestaande bedrijfsgebouwen biedt artikel 14, lid C, eerste lid onder e de mogelijkheid om maximaal 75 m ² aan aan- uitbouw en bijgebouwen bij de bedrijfswoning te realiseren. Met een binnenplanse afwijking (artikel 38, eerste lid) kan er 10% extra worden gerealiseerd, te weten 82,5 m ² .	82,5 m ²
	===== +
Totaal	1.515,5 m ²

Met een binnenplanse afwijking (artikel 14 lid E, eerste lid) mag er een totale oppervlakte aan bedrijfsbebouwing worden gerealiseerd van 1.818,60 m² (1.515,50 m² + 20%). Wel dient er dan aandacht aan het bebouwingsbeeld en de landschappelijke waarden (artikel 3, lid 3 sub C en J) te worden gegeven.

In de nieuwe situatie resteert er 1.728 m² (301+514+210+392+240+71) aan bebouwing en derhalve blijft het verzoek qua oppervlakte aan bebouwing binnen de toegestane oppervlakte uit het vigerende bestemmingsplan. Er vindt een gewenste reducering van 90,60 m² plaats.

Met toepassing van artikel 4, eerste lid uit bijlage II van het Bor mag er buiten de bebouwde kom bij een woning worden gevraagd om een bijbehorend bouwwerk tot een oppervlakte van 150 m². De gemeente Gooise meren heeft geen zogenaamd. kruimelbeleid vastgesteld.

Gevraagd wordt een bijbehorend bouwwerk (stal) van 120 m² nabij de nieuwe bedrijfswoning op het perceel Amsterdamsestraatweg 65A te realiseren. De stal is voor het hobbymatig stallen van 8 paarden (4 paarden per woning) en voor de opslag van stro, hooi en onderhoudsmachines. De wetgeving schrijft voor dat je per paard over 30 m² ruimte moet beschikken: 15 m² stal en 15 m² opslag. Om uit te rekenen hoe groot de box van je paard moet zijn, dient de stokmaat met twee vermenigvuldigd te worden. Maar steeds vaker hanteren paardenhouders een standaardmaat van 4 bij 4 m. per paard. Voor 4 paarden met opslag is er derhalve een minimale oppervlakte van 120 m² benodigd. Gevraagd wordt 120 m² voor vier paarden wat voldoet aan de minimaal benodigde oppervlakte.

Qua bijbehorende bouwwerken mag er volgens de planregels uit het vigerende bestemmingsplan bij Woondoeleinden bij een woning 75 m² worden gerealiseerd (artikel 7, lid C, tweede lid, onder c). Met toepassing van de binnenplanse afwijking (artikel 38, eerste lid) mag dit worden vergroot tot een oppervlakte van 82,5 m². Met toepassing van artikel 4, eerste lid uit bijlage II van het Bor mag worden gevraagd om een bijbehorend bouwwerk bij een woning tot een oppervlakte van 150 m². De gemeente Gooise meren heeft geen zogenaamd. kruimelbeleid vastgesteld. Gevraagd wordt een bijbehorend bouwwerk (stal) van 120 m² achter de woning op het perceel Amsterdamsestraatweg 63 te realiseren.

De eigenaar wil :

- het gebruik wijzigen van de huidige bedrijfswoning op het perceel Amsterdamsestraatweg 63, waarvoor op 30 april 2019 een tijdelijke vergunning (max. 10 jaar) is verleend naar een burgerwoning met B&B (vier bedden, max. 17% vloeroppervlakte van de woning)). Dit is in strijd met de gebruiksvoorschriften van de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden' (artikel 14 sub A);

- de realisatie van een nieuw bijbehorend bouwwerk voor Amsterdamsestraatweg 63 met een oppervlakte van 70 m² en een bouwhoogte van 3,5 meter. Dit gebouw is in strijd met de gebruiksvoorschriften (gebruik t.b.v. burgerwoning met 4 B&B bedden i.p.v. bedrijfswoning), zoals opgenomen in artikel 4 maar in overeenstemming met de bouwvoorschriften zoals opgenomen in artikel 14, sub C1 onder e;
- de realisatie van een nieuw bedrijfsgebouw met een oppervlakte van 140 m² en een bouwhoogte van 3,5 meter. Dit gebouw is in strijd met de bouwvoorschriften, zoals opgenomen in artikel 4, sub C1 onder e, omdat een bedrijfsgebouw voorzien moet zijn van een kap (kap-helling tussen de 20 en 60 graden);
- de realisatie van een nieuw bedrijfsgebouw met een oppervlakte van 392 m² en een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3,5 en 7 meter (dakhelling 30 graden). Dit gebouw is in overeenstemming met de bouwvoorschriften van het bestemmingsplan zoals opgenomen in artikel 4, sub C1 onder e;
- het gebruik wijzigen van de proefwoning Amsterdamsestraatweg 65A van een bedrijfsgebouw naar een bedrijfswoning. Een bedrijfswoning behoort binnen het gehele bouwvlak tot de mogelijkheden, echter vanwege de dubbeltelbepaling is dit in strijd met het bestemmingsplan omdat de woning op het perceel Amsterdamsestraatweg 63 de bedrijfswoning betreft;
- een paardenstal met paardenboxen plaatsen nabij Amsterdamsestraatweg 65A voor het hobbymatig houden van 4 paarden voor de woning Amsterdamsestraatweg 63 en 4 paarden voor de woning Amsterdamsestraatweg 65A met een hooiopslag met een oppervlakte van 120 m² per woning (totaal 240 m²);
- paddocks realiseren nabij de bestaande buitenbak in de bestemming 'Agrarisch gebied met natuurwaarden'. Zowel de bestaande buitenbak als het weiland behoorde tot de paardenhouderij op het perceel Amsterdamsestraatweg 67, 67B en 67C. Omdat alleen een bedrijfsmatig agrarisch gebruik tot de mogelijkheden behoort is de aanleg van paddocks voor hobbymatig gebruik met paarden in strijd met de gebruiksvoorschriften van de grond (artikel 4, lid A);
- de bedrijfscategorie van de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden' reduceren van bedrijfscategorie maximaal 3.1 (artikel 14, lid A onder 1 die verwijst naar bijlage 3) reduceren naar bedrijfscategorie maximaal 2.

1.4 Leeswijzer

Deze ruimtelijke onderbouwing is als volgt opgesteld. Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 een gebiedsbeschrijving en een beschrijving van de huidige situatie en de toekomstige situatie. In hoofdstuk 3 volgt het beleid. Naast rijksbeleid, provinciaal beleid, regionaal beleid en gemeentelijk beleid wordt tevens het aspect bezonning getoetst. In hoofdstuk 4 worden de resultaten milieu en omgevingsaspecten opgenomen over de uitvoerbaarheid van het project waaronder milieu, water, ecologie, archeologie en verkeer en parkeren uitvoerbaar te zijn. Het vijfde hoofdstuk is gewijd aan de economische en de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

2. Projectomschrijving

2.1 Bestaande situatie

In dit hoofdstuk wordt de bestaande ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied beschreven. Het plangebied wordt gekenmerkt door geclusterde bebouwing nabij de Naardertrekvaart met tussenliggende doorzichten naar de weilanden. De locatie betreft in de huidige situatie een bedrijfsperceel met een bedrijfswoning, bedrijfsbebouwing, een achterliggende proefwoning en een bestaande buitenbak voor paarden. De proefwoning wordt reeds meer dan 30 jaar bewoond maar deze is bij de vaststelling van het vigerende bestemmingsplan niet opgenomen. Derhalve valt de proefwoning onder het overgangsrecht. De buitenbak achter op het bedrijfsperceel behoorde in het verleden tot de paardenhouderij van het perceel Amsterdamsestraatweg 67 en 67B te Naarden. Bij de verkoop van het perceel Amsterdamsestraatweg 67 en 67B is het weiland met de buitenbak achter Amsterdamsestraatweg 65A verkocht aan de eigenaren van het perceel Amsterdamsestraatweg 63, 65 en 65A te Naarden.

2.2 Omschrijving nieuw project en toekomstige situatie

De eigenaar wil het volgende project realiseren :

- het gebruik wijzigen van de huidige bedrijfswoning Amsterdamsestraatweg 63 met B&B (max. 4 bedden) naar een burgerwoning met B&B (max. 4 bedden (max. 17% vloeroppervlakte van de woning));
- een nieuw bedrijfsgebouw realiseren met een oppervlakte van 210 m² en een bouwhoogte van 3,5 meter;
- een nieuw bedrijfsgebouw realiseren met een oppervlakte van 392 m² en een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3,5 en 7 meter (dakhelling 30 graden);
- het (alsnog) planologisch regelen dat de proefwoning Amsterdamsestraatweg 65A een bedrijfswoning betreft;
- een paardenstal plaatsen nabij Amsterdamsestraatweg 65A voor het hobbymatig houden van paarden met 4 paardenboxen voor Amsterdamsestraatweg 63 en 4 paardenboxen voor Amsterdamsestraatweg 65A met een hooiopslag met een oppervlakte van 100 m² per woning (totaal 240 m²);
- een paddock en langeercirkel realiseren nabij de bestaande buitenbak in de bestemming 'Agrarisch gebied met natuurwaarden';
- de bedrijfscategorie van de bedrijfsactiviteiten van de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden' reduceren van maximaal 3.1 naar 2;

2.3 Participatie

Er heeft overleg plaatsgevonden met de eigenaren van het perceel Amsterdamsestraatweg 67, 67B en 67C. Die hebben geen bezwaren tegen de plannen.

3 **Beleid**

Het al dan niet voldoen aan verschillende randvoorwaarden en uitgangspunten is bepalend voor de vraag of een bouwplan ook daadwerkelijk uitvoerbaar is. Hierbij moet worden gedacht aan onder meer het ruimtelijke beleid van het Rijk, de provincie Noord-Holland, de regio, de gemeente Haarlemmermeer en de bezonningaspecten. De beoogde ontwikkeling is op deze aspecten getoetst. In dit hoofdstuk is aangegeven wat hiervan de resultaten zijn. Om een goede ruimtelijke onderbouwing te kunnen opstellen is het noodzakelijk te bekijken welke beleidslijnen zowel de gemeente als ook andere overheden en bestuursorganen hebben.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie, de NOVI, komt voort uit de Omgevingswet en is een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Uitgangspunt is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. De NOVI richt zich op vier prioriteiten:

1. Ruimte maken voor de klimaatverandering en energietransitie;
2. De economie van Nederland verduurzamen en ons groeipotentieel behouden;
3. Onze steden en regio's sterker en leefbaarder maken;
4. Het landelijk gebied toekomstbestendig ontwikkelen.

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is combinaties te maken en win-win situaties te creëren, maar dit is niet altijd mogelijk. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: in het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI zoeken we naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
3. Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat onze leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

Voor het plangebied geldt de prioriteit "Sterke en gezonde steden en regio's". Binnen deze prioriteit zijn een aantal beleidskeuzes gesteld waaronder de beleidskeuze "het hanteren van een integrale verstedelijkingsstrategie". Verstedelijking vraagt zorgvuldig en gebiedsgericht maatwerk vanuit een brede benadering. In lijn met de drie afwegingsprincipes moet integrale leefomgevingskwaliteit voorop staan als basis voor de te maken keuzes. Op basis daarvan kan een afweging plaatsvinden waarbij aan alle relevante ruimtelijk-fysieke opgaven zoveel mogelijk recht wordt gedaan. Er moet daarbij voor worden gezorgd dat er flexibel en snel kan worden ingespeeld op nieuwe wensen en ontwikkelingen in de samenleving.

Vanwege de relatie met verschillende nationale belangen (waaronder die op het gebied van klimaat, milieu, duurzaamheid, leefomgevingskwaliteit, bereikbaarheid) doet het Rijk ook actief mee bij de integrale uitwerking van deze verstedelijkingsstrategie. In samenwerking met gemeenten, provincies, metropoolregio's en andere relevante stakeholders worden, bijvoorbeeld via de gebiedsgerichte bereikbaarheidsprogramma's van de metropoolregio's Amsterdam (MRA), Rotterdam Den Haag (MRDH) en Utrecht (MRU), nadere keuzes over de mogelijke gebiedsontwikkelingen gemaakt.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen.



Afbeelding 4 : Ladder voor duurzame verstedelijking (Bron: Ministerie van Infrastructuur en Milieu)

Op 1 juli 2017 is de Ladder in het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd. De belangrijkste wijzigingen betreffen:

- een vereenvoudiging door het loslaten van de afzonderlijke treden;
- het vervangen van het begrip “actuele regionale behoefte” door “behoefte”. Zowel voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen binnen als buiten bestaand stedelijk gebied moet de behoefte worden beschreven;
- het doorschuiven van de toepassing van de ladder naar het uitwerkings- of wijzigingsplan.

Uitgangspunt voor de wijziging is dat met het oog op een zorgvuldig ruimtegebruik, een nieuwe stedelijke ontwikkeling in beginsel in bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd. Indien de nieuwe stedelijke ontwikkeling voorzien wordt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient dat nadrukkelijk te worden gemotiveerd in de toelichting. Bij een ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied een nadrukkelijke motivering nodig is, dat wil zeggen in aanvulling op de algemene vereisten van artikel 3.1.6, eerste lid, van het Bro, waarom niet in het bestaand stedelijk gebied in de behoefte aan de nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt voorzien. Daarbij kunnen de beschikbaarheid en geschiktheid van de ontwikkelingsmogelijkheden een rol spelen.

Toetsing van het initiatief aan de ladder voor duurzame verstedelijking/ duurzaam ruimtegebruik
De eerste vraag die beantwoord moet worden in het kader van deze toets is de volgende: is er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling ?

Wat onder een stedelijke ontwikkeling wordt verstaan is in het Bro (Besluit ruimtelijke ordening) opgenomen. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Andere stedelijke voorzieningen betreffen volgens de Handreiking “accommodaties voor onderwijs, zorg, cultuur, bestuur en indoor sport en leisure vallen”. Uit Afdelingsjurisprudentie blijkt dat de vraag wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in grote mate casuïstisch wordt beantwoord. Zo heeft de Afdeling uitgemaakt dat de volgende ontwikkelingen in het kader van woningbouw niet als nieuwe stedelijke ontwikkeling kwalificeren: drie burgerwoningen en een bedrijfswoning (ABRvS 4 juni 2014, ECLI:NL:RVS:2014:2138); drie woningen rechtstreeks en drie woningen met een wijzigingsbevoegdheid (ABRvS 18 december 2013, ECLI:NL:RVS:2013:2471); zeven woningen (ABRvS 11 juni 2014, ECLI:NL:RVS:2014: 2077) acht woningen (ABRvS 24 december 2014, ECLI:NL:RVS:2014:4720) en ook tien woningen niet (behoudens samenhang met een groter woningbouwproject) (ABRvS 4 maart 2015, ECLI:NL:RVS: 2015:653);

In voorliggend geval is de ladder voor duurzame verstedelijking dan ook niet van toepassing aangezien er sprake is van een gebruikswijziging van de bestaande proefwoning naar één bedrijfswoning.

Echter bij het naastgelegen perceel Amsterdamsestraatweg 67 en 67C worden de twee bedrijfswoningen samengevoegd naar één bedrijfswoning waardoor het woningaantal ter plaatse per saldo gelijk blijft. De aanvraag voor het perceel Amsterdamsestraatweg 67 en 67B en 67C wordt tegelijk in procedure gebracht. Daarnaast is de bedrijfsbebouwing qua oppervlakte in overeenstemming met het vigerende bestemmingsplan maar betreft de strijdigheid alleen het niet realiseren van een kap op één van de twee gebouwen. Derhalve wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van strijd met het rijksbeleid.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Ten behoeve van de bescherming van de in de SVIR genoemde nationale belangen, worden in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) algemene regels voorgeschreven die bindend zijn voor de lagere overheden als provincie en gemeente. In het Barro worden de kaderstellende uitspraken uit de SVIR bevestigd. Doel van het Barro is om onderwerpen uit de SVIR te verwezenlijken, dan wel te beschermen. Het gaat hierbij onder meer om de volgende onderwerpen: rijksvaarwegen, kustfundament, grote rivieren, Waddenzee en waddengebied, defensie, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, ecologische hoofdstructuur, primaire waterkeringen buiten het kustfundament, IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte) en erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Conclusie

Het voorliggende plan is niet in strijd met rijksbeleid. Toetsing van het plan vindt daarom plaats op een lager overheidsniveau.

3.2. Provinciaal beleid

3.2.1. Omgevingsvisie NH2050

De "Omgevingsvisie NH2050 - Balans tussen economische groei en leefbaarheid" is op 19 november 2018 door Provinciale Staten van Noord-Holland vastgesteld. De Omgevingsvisie NH2050 betreft een structuurvisie op grond van de Wet ruimtelijke ordening. In de Omgevingsvisie heeft de provincie haar ruimtelijke toekomstvisie vastgelegd en heeft zij tevens aangegeven hoe zij deze visie denkt te zullen realiseren.

Het uitgangspunt van de omgevingsvisie is dat Noord-Holland een relatief hoog welvaarts- en welzijnsniveau heeft. Om deze ook voor de toekomst vast te kunnen houden, richt de provincie zich op een goede balans tussen economische groei en leefbaarheid. Zodanig dat bij veranderingen in het gebruik van de fysieke leefomgeving de doelen voor een gezonde en veilige leefomgeving overeind blijven. In de omgevingsvisie worden ambities genoemd op het gebied van de leefomgeving, het gebruik van de leefomgeving en de energietransitie.

De ambities ten aanzien van de leefomgeving luiden als volgt. Een klimaatbestendig en water-robuust Noord-Holland. In het kader van gezondheid en veiligheid, het behouden en waar mogelijk verbeteren van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving. Het vergroten van de biodiversiteit van Noord-Holland.

Voor het gebruik van de leefomgeving gelden de volgende ambities. Een duurzame economie met innovatie als belangrijke motor, daardoor is er ruimte voor ontwikkeling van circulaire economie, duurzame landbouw, energietransitie en experimenten. Verder wil de provincie vraag en aanbod van woon- en werklocaties beter afstemmen (kwantitatief en kwalitatief).

Daarbij moet woningbouw, in overeenstemming met de kwalitatieve behoeftes en trends, vooral in en aansluitend op de bestaande verstedelijkte gebieden worden gepland. Duurzaamheid van de totale woningvoorraad is het uitgangspunt.

De derde ambitie binnen deze categorie is het effectief, veilig en efficiënt kunnen verplaatsen van inwoners, bedrijven en producten van Noord-Holland, waarbij negatieve gevolgen van de mobiliteit op klimaat, gezondheid, natuur en landschap steeds nadrukkelijk worden meegewogen. Als laatste geldt het behouden en versterken van de unieke kwaliteiten van de diverse landschappen en de cultuurhistorie. Voor energietransitie is de overkoepelende ambitie dat Noord-Holland in 2050 volledig klimaatneutraal is en gebaseerd op hernieuwbare energie. Daarom is er ruimte voor de noodzakelijke energietransitie en daarvoor benodigde infrastructuur. Dit alles rekening houdende met de ambities voor verstedelijking en landschap.

Conclusie

Het onderhavige plan maakt qua bebouwing alleen de realisatie van de bedrijfsgebouwen, die qua oppervlakte conform het bestemmingsplan zijn toegestaan, en een paardenstal mogelijk. Het plan is daardoor niet in strijd met de Omgevingsvisie NH2050.

3.2.2 Omgevingsverordening NH2020

In de Omgevingsverordening NH2020 zijn regels samengevoegd op het gebied van natuur, milieu, mobiliteit, erfgoed, ruimte en water. Hierdoor is het makkelijker geworden om te zien welke regels waar gelden. De provincie wil met de omgevingsverordening ontwikkelingen, zoals woningbouw en de energietransitie, mogelijk maken en zet in op het beschermen van mooie en bijzondere gebieden in Noord-Holland. Ze zoeken naar een evenwichtige balans tussen economische groei en leefbaarheid. De Omgevingsverordening NH2020 is gebaseerd op de huidige wet- en regelgeving. Met deze omgevingsverordening loopt de provincie vooruit op de Omgevingswet, omdat ze door 21 verordeningen samen te voegen alvast werken in de geest van de omgevingswet. Onderstaand zijn de relevante onderwerpen uit de visie opgenomen.

Bijzonder provinciaal landschap

Het plangebied ligt in het landschap Vechtstreek Noord (bijlage 6). Het BPL Vechtstreek-Noord is het noordelijk deel van de Vechtstreek tussen Amsterdam en Het Gooi. In het noorden is de Zuiderzeedijk de grens en aan de oostzijde de stedelijke bebouwing van Naarden en Bussum. Aan de zuidzijde wordt de grens gevormd door de N236, de Ankeveense plassen en in de Aetsveldse polder door de provinciegrens met Utrecht. Het Amsterdam-Rijnkanaal en het riviertje de Gaasp vormen samen de westelijke grens. De Vechtstreek heeft een grote samenhang met Het Gooi, onder andere vanwege het kwelwater dat vanuit de stuwwal van Het Gooi in het gebied naar boven komt. Het BPL Vechtstreek-Noord wordt doorsneden met snelwegen en spoorlijnen die de verbinding vormen tussen Amsterdam, Almere en Amersfoort. Het Amsterdam-Rijnkanaal doorkruist het gebied aan de westzijde. Aan de westkant ligt een van de groene scheggen van Amsterdam: de Diemerscheg. Dit is een recreatief bosgebied dat functioneert als stedelijk uitloopgebied. Het gebied wordt doorsneden door snelwegen, de spoorlijn en het Amsterdam-Rijnkanaal. Ten oosten van de A6 bij Muiderberg ligt het recreatiegebied Naarderbos. De Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Stelling van Amsterdam liggen ten oosten van de Vecht. De Stelling van Amsterdam is UNESCO Werelderfgoed en de Nieuwe Hollandse Waterlinie staat op de nominatie daaraan toegevoegd te worden. Het militair strategisch landschap is zichtbaar door vestingsteden, forten, liniedijken, inundatiegebieden en schootsvelden. Grote delen van het gebied bij de Diemerscheg en het Naardermeer behoren tot NNN. Natuurverbindingen over het Amsterdam-Rijnkanaal, over en onder de A1 (Waterland- en Gooimeertak) en onder de N236 verbinden de leefgebieden met de omgeving en zijn onderdeel van NNN. Het Naardermeer met de daaromheen liggende natuurgebieden is onderdeel van een structuur van laagveenmoerassen aan de voet van de stuwwal van het Gooi/Utrechtse Heuvelrug en behoort tot Natura2000. Het heeft een Internationale Wetlandstatus. (Het BPL Vechtstreek-Noord maakt deel uit van het ensemble Vechtstreek in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie)

Kernkwaliteiten

De kernkwaliteiten van het gebied zijn :

- Aardkundige en landschappelijke karakteristiek;
- Openheid en ruimtebeleving;
- Ruimtelijke dragers.

Landelijk gebied

Volgens de Provinciale kaart is het perceel gelegen in het landelijk gebied. Ter plaatse van het werkingsgebied landelijk gebied kan een ruimtelijk plan uitsluitend voorzien in een kleinschalige ontwikkeling, niet zijnde een kleinschalige woningbouwontwikkeling indien:

- a. de ontwikkeling plaatsvindt op een locatie waar een stedelijke functie is toegestaan;
- b. het toegestane bebouwd oppervlak niet wordt vergroot; en
- c. het aantal burgerwoningen niet toeneemt.

Toets

Onderstaand treft u de toets aan het beleid aan:

- a) In de begripsbepalingen staat opgenomen dat onder een stedelijke functies verstaan dient te worden: “functies die verband houden met wonen, bedrijven, voorzieningen, stedelijk water en stedelijk groen.” Hieraan wordt voldaan, er is ter plaatse een stedelijke functie toegestaan overeenkomstig artikel 88 uit bijlage 1;
- b) Het toegestane bebouwde oppervlakte wordt niet vergroot. Het betreft het wijzigen van het gebruik van een bestaande bedrijfswoning naar een burgerwoning met 4 B&B bedden. Er sprake is tevens sprake van een gebruikswijziging van de bestaande proefwoning naar één bedrijfswoning;
- c) Vanwege de gebruikswijziging van de bestaande proefwoning naar één bedrijfswoning wordt er een extra woning ter plaatse gerealiseerd. Bij het naastgelegen perceel Amsterdamsestraatweg 67 en 67C worden de twee bedrijfswoningen echter samengevoegd naar één bedrijfswoning waardoor het woningaantal ter plaatse per saldo gelijk blijft. De aanvraag voor het perceel Amsterdamsestraatweg 67 en 67C wordt tegelijk in procedure gebracht. Derhalve wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van strijd met het provinciaal beleid.

Conclusie

Het onderhavige plan tast de kernkwaliteiten van het bijzonder provinciaal landschap niet aan. Het activiteiten van het project worden grotendeels binnen het bouwvlak uitgevoerd. Alleen een deel van de paardenstal en de paddock en longecirkel voor het hobbymatig gebruik met paarden zijn buiten het bouwvlak gesitueerd. Omdat het niet naast maar achter het bouwvlak van het bedrijf plaatsvindt worden de doorzichten tussen de bebouwing langs de Naardertrekvaart en dus de openheid niet aangetast. Tevens worden er ter plaatse niet meer woningen gerealiseerd waardoor er tevens geen strijd is met het beleid voor het landelijke gebied. Het plan is daardoor niet in strijd met de Omgevingsverordening NH 2020.

3.2.3 Leidraad Landschap en Cultuurhistorie

Noord-Holland heeft een grote variëteit aan landschappen en een rijke cultuurhistorie. De lange ontwikkelingsgeschiedenis van de provincie is goed terug te zien in de verschillende landschappen met hun kenmerkende elementen, patronen en structuren. De historische objecten en structuren zijn uniek en geven identiteit aan het gebied: molens, stolpen, droogmakerijen, de Westfriese Omringdijk en de Stelling van Amsterdam, maar ook vele honderden archeologische vindplaatsen uit allerhande perioden. Het Noord-Hollandse landschap leeft en blijft zich voortdurend ontwikkelen. De provincie wil de kwaliteit en diversiteit van het Noord-Hollands landschap en de dorpen behouden en ontwikkelen.

Het begrip 'ruimtelijke kwaliteit' heeft een belangrijke plek gekregen in de nieuwe Structuurvisie Noord-Holland 2040 en de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie. Nieuwe functies en eisen brengen met zich mee dat de inrichting en het gebruik van het stedelijke en landelijke gebied voortdurend moet worden aangepast. Nieuwe elementen en structuren worden aan het landschap toegevoegd terwijl oude verdwijnen. Soms gaan deze ontwikkelingen ten koste van landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten, het 'gebiedseigene'. De Provincie Noord-Holland wil verantwoord met het verleden omgaan en tegelijkertijd ruimte bieden aan nieuwe ontwikkelingen. De provincie wil de Noord-Hollandse landschappen optimaal gebruiken door hun kenmerkende kwaliteiten te koesteren en te benutten bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Het basisuitgangspunt van het beleid is dan ook 'behoud door ontwikkeling'.

Nieuwe ruimtelijke plannen moeten de ontwikkelingsgeschiedenis, de bebouwingskarakteristiek en de inpassing in de ruimere omgeving als uitgangspunt hanteren. Meetpunt hiervoor is deze beleidsnota, waarin de eisen voor de gewenste ruimtelijke kwaliteit zijn vastgelegd. Via artikel 15 van de PRV is de ruimtelijke kwaliteitseis geborgd in de provinciale regelgeving. Nieuw stedelijke ontwikkelingen dienen te voldoen aan de uitgangspunten zoals vermeld in deze Leidraad. De meest karakteristieke objecten, die ons doen herinneren aan vroeger tijden, zijn aangewezen als monument of beschermd gezicht. Voor grotere landschappelijke structuren die karakteristiek zijn voor de gemeente kunnen ruimtelijke plannen als bestemmings-, beeldkwaliteit- en structuurplannen als beoordelingskader gebruikt worden.

Landschappelijk inpassingsplan

Door H. Gruyters, Tuin- & Landschapsarchitectuur is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. In het inpassingsplan is opgenomen dat de bestaande beplanting volstaat in de nieuwe situatie. De beplanting maskeert een aantal bedrijfsgebouwen en geeft voldoende openheid van het aanwezige landschap. Tevens is opgenomen om twee bestaande oevers aan te passen zodat zaksloten worden aangepast naar sloten met ecologische oevers. Hierdoor wordt het waterbergend vermogen vergroot. Ondiepere, maar bredere watergangen kunnen in natte situaties veel meer water opvangen en in droge situatie water veel beter vasthouden. Zeker in combinatie met een ondiepe waterberging ernaast. Het resultaat is een flexibele en tegelijk robuuste waterhuishouding, die beter functioneert voor mens, landbouw en natuur.

Locatie ecologische oevers.



Afbeelding 5 : uitsnede Landschappelijk inpassingsplan H. Gruyters

Conclusie

Het onderhavige plan tast de kwaliteiten van de landschap en cultuurhistorie niet aan. De activiteiten van het project worden grotendeels binnen het bouwvlak uitgevoerd. Alleen een deel van de paardenstal en de paddock en longeercirkel voor het hobbymatig gebruik met paarden zijn buiten het bouwvlak gesitueerd. Omdat het niet naast maar achter het bouwvlak van het bedrijf plaatsvindt worden de doorzichten tussen de bebouwing langs de Naardertrekvaart en dus de openheid niet aangetast. De dichtstbijzijnde monumenten bevinden zich op grote afstand. Het plangebied ligt tevens niet in een gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde of een historisch lint.

3.3. Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Naarden en Bussum 2040

De gemeenteraden van de toen nog zelfstandige gemeentes Naarden en Bussum hebben begin 2014 de Structuurvisie Naarden en Bussum 2040 (hierna: Structuurvisie) vastgesteld. De Structuurvisie is in hoge mate gebaseerd op de Nota Toekomstvisie. Een belangrijke kernwaarde van Naarden en Bussum is de diversiteit aan mensen en de sterke sociale cohesie. In het verlengde van die kernwaarde vinden Naarden en Bussum het van belang om ook in de toekomst ruimte te bieden aan alle doelgroepen en de diverse leeftijdsgroepen zoveel mogelijk in evenwicht te houden. Dit betekent dat de komende jaren vooral aandacht zal moeten zijn voor het faciliteren van starters, jonge gezinnen en senioren. Beide gemeenten zullen zich de komende periode dan ook inzetten om voldoende betaalbare woningen voor deze doelgroepen te blijven realiseren. Randvoorwaarde daarbij is dat dit niet ten koste mag gaan van de landschappelijke en cultuurhistorische kernwaardes, zowel rondom de kernen als daarbinnen. Naarden en Bussum zetten de komende periode om die reden vooral in op kleinschalige inbreiding, transformatie en intensivering. Tot 2020/2025 is de woningbehoefte geborgd binnen de in het woningbouwprogramma van de beide gemeentes opgenomen locaties (gezamenlijke capaciteit maximaal circa 1.000 nieuwe woningen). Onderdeel van deze plannen zijn bijvoorbeeld de transformatie van Crailo en het MOB-terrein, de kop van het Naarderbos, de ontwikkeling van het Stork terrein en het Centrum Keverdijk en diverse inbreiding en herstructureringsopgaven. Hiermee wordt ook voldaan aan de regionaal gemaakte afspraken ten aanzien van woningbouw. Na de (her)ontwikkeling van deze in het woningbouwprogramma opgenomen locaties gaan beide gemeenten verder op zoek naar mogelijkheden voor kleinschalige inbreiding, dat wil zeggen binnen de bestaande bebouwde kom en indien mogelijk op de lange termijn ook op bedrijventerreinen. Deze kleinschalige inbreiding in de toekomst mag niet ten koste gaan van aanwezige structurerende groene elementen zoals bijvoorbeeld de schootsvelden en de Groene As. Naast het behouden van de structurerende groene elementen zullen beide gemeenten bij de zoektocht naar nieuwe kleinschalige inbreidingslocaties waar mogelijk ook het kleinschalig kenmerkend groen in de wijken behouden. Het belang wordt per locatie afgewogen.



Afbeelding 6 : uitsnede structuurvisiekaart

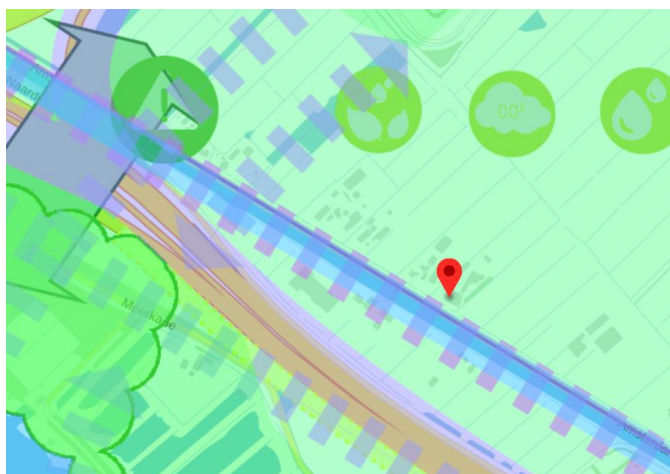
Het plangebied is op de structuurvisiekaart gelegen binnen de zone 'Slagenlandschap'.

Conclusie

Voor dit plangebied spelen in dit kader geen zaken die van belang zijn.

3.3.2 Ontwerp Omgevingsvisie Gooise Meren

Het plangebied valt binnen de ontwerp Omgevingsvisie Gooise Meren binnen het Agrarisch buitengebied.



Kaart 1: Omgevingsvisie

Agrarisch buitengebied

Thema: landschap

Gebiedsbegrenzing: exact

Afbeelding 7 : uitsnede Omgevingsvisie

In het buitengebied van Gooise Meren vraagt het veenweidegebied om bijzondere aandacht. Hier komen verschillende uitdagingen bij elkaar: zorgen dat de bodem niet te ver daalt, behouden van landschap, aanpassen aan klimaatverandering, meer biodiversiteit, kwaliteitsrecreatie, water en de toekomst van de landbouwbedrijven. In het veenweidegebied gaan we deze problemen zoveel mogelijk samen oplossen. Daarbij willen we oplossingen bedenken die gesteund worden door bewoners en gebruikers (zoals boeren). Bijvoorbeeld met nieuwe aantrekkelijke mogelijkheden en verdienmodellen (manieren waarop een boer zijn geld verdient).

Het landschap wordt niet alleen voor landbouw gebruikt, maar ook steeds meer voor recreatie en natuur. In landbouwgebieden die erg laag liggen, kunnen we soms bewust kiezen voor vernatting. We verhogen dan de grondwaterstand. Daar kan dan ook nieuwe, bijzondere (moerassige) natuur ontstaan. Bijzonder aan ons landschap is dat Gooise Meren op een overgang ligt: tussen stuwwal (een hoger gelegen gedeelte) en het lagere veengebied. Ook hier liggen kansen, omdat vernatting van het veengebied helpt om verdroging van de Utrechtse Heuvelrug tegen te gaan. In ons landschap willen we ook zoeken naar mogelijkheden voor nieuwe energiebronnen, zoals zonne-energie, windenergie, Warmte Koude Opslag en geothermie (warmte uit de grond). Dat doen we met respect voor de bestaande eigenschappen van het landschap.

Belangrijke thema's voor het omgevingsplan:

- bloeiende biodiversiteit;
- kansrijk water;
- in goede gezondheid.

Belangrijke milieuaspecten voor het omgevingsplan:

- weinig lichthinder;
- hoge kwaliteit lucht;
- geluid;
- biodiversiteit en water;
- lage kwaliteit trilling;
- externe veiligheid.

Conclusie

Het onderhavige plan tast de belangrijke thema's en milieuaspecten niet aan. De activiteiten van het project worden grotendeels binnen het bestaande bouwvlak uitgevoerd. Alleen een deel van de paardenstal en de paddock en langeercirkel voor het hobbymatig gebruik met paarden zijn buiten het bouwvlak gesitueerd. Belangrijke thema's uit het omgevingsplan en milieuaspecten worden niet aangetast. Het verlagen van de bedrijfscategorie van max. 3.1 naar 2 komt juist ten goede aan een belangrijk milieuaspect, te weten geluid.

3.3.3 Richtlijnen voor parkeernormen

De gemeenteraad heeft op 19 februari 2019 nota 'Richtlijnen voor parkeernormen' vastgesteld. De gemeente kiest met betrekking tot de gemeentelijke parkeernormering voor een exacte overname van de meest recente parkeerkencijfers van CROW (publicatie 381, december 2018). De nota 'Richtlijnen voor parkeernormen' is zodoende een beleidsarm document.

In de nota is aangegeven dat voor Gooise Meren wordt uitgegaan van de kwalificatie 'matig stedelijk' en er is een zone-indeling toegepast. Op basis van deze zone-indeling behoort de locatie tot zone D (buitengebied). De gemiddelde norm voor deze zone dient als minimum norm te worden gehanteerd. In de nota is ook vermeld dat bij de berekening van het aantal benodigde parkeerplaatsen rekening wordt gehouden met de parkeervraag van de bestaande situatie. Dit betekent dat in het geval van sloop/nieuwbouw of functiewijziging eerst de parkeerbehoefte van de laatste feitelijk bestaande (te vervallen) functies wordt bepaald met behulp van de parkeernormen en -indien van toepassing- aanwezigheidspercentages. Deze parkeerbehoefte mag vervolgens worden afgetrokken van de parkeerbehoefte in de nieuwe situatie. Dit geldt echter alléén als het gebouw de laatste vijf jaar nog legaal gebruikt is. Als een gebouw of terrein meer dan vijf jaar ongebruikt is, moet de parkeerbehoefte van de bestaande functie op nihil worden gesteld. Parkeerplaatsen op eigen terrein worden door de gemeente Gooise Meren getoetst op maatvoering en toegankelijkheid. Parkeerplaatsen die te krap bemeten zijn of niet goed in- en/of uitgereden kunnen worden, tellen volgens de nota niet mee bij de beoordeling van de parkeersituatie.

In de nota is benoemd dat er situaties denkbaar zijn waarbij de initiatiefnemer het aantal parkeerplaatsen conform de parkeernorm niet kan of wil realiseren. Hieraan kan medewerking worden verleend als voldaan wordt aan één van de volgende voorwaarden:

- Elders aanwezige parkeerruimte binnen acceptabele loopafstand;
- Beperkte uitbreiding;
- Woningen boven winkels in gebieden met gereguleerd parkeren;
- Bijzondere situaties;
- Bijzondere, nieuwe functies.

Conclusie

Voor de bedrijfswoning op het perceel Amsterdamsestraatweg 65A worden twee parkeerplaatsen op de locatie gerealiseerd waarmee er wordt voldaan aan het beleid.

4 Resultaten onderzoeken milieu en omgevingsaspecten

Inleiding

Aan de verschillende overheden zijn op basis van milieuwetgeving zoals de Wet milieubeheer, de Wet geluidhinder en de Wet luchtkwaliteit vele taken en bevoegdheden op milieugebied toegekend. Deze hebben ook betrekking op de ruimtelijke ordening. Het milieubeleid van de verschillende overheden is er op gericht om te komen tot een integrale verbetering van de leefomgeving kwaliteit door een vroegtijdige integratie van milieukwaliteit in ruimtelijke planvormingsprocessen.

4.1 Archeologie & Cultuurhistorie

Cultuurhistorie omvat vele aspecten zoals het archeologisch erfgoed, (archeologische) monumenten, landschappelijke elementen en structuren, stedenbouwkundige structuren en delen van de infrastructuur. Het binnen het plangebied aanwezige cultuurhistorische erfgoed moet worden behouden en vormt de basis voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Het gaat niet alleen om de erkende monumenten. De wijze van bescherming via het bestemmingsplan is afhankelijk van de karakteristiek van de cultuurhistorische elementen of gebieden, maar ook van de strategieën: instandhouding, aanpassing en vernieuwing. Het gaat om maatwerk. Van belang zijnde aspecten zijn: (archeologische) rijksmonumenten, (toekomstige) gemeentelijke monumenten, beschermde stads- en dorpsgezichten, cultuurhistorisch waardevolle of karakteristieke bebouwingsstroken, gebouwen en onderdelen van dorpskernen alsmede bekende en te verwachten archeologische waarden.

Archeologie

Uit de Beleidsnota Cultuurhistorie Bussum blijkt dat er ter plaatse van het plangebied geen archeologische verwachtingswaarde geldt. Het plangebied bevindt zich in een archeologievrij gebied. Archeologisch onderzoek is daarmee niet nodig.

Cultuurhistorie

Binnen het plangebied bevinden zich geen monumenten. Ook is het plangebied geen onderdeel van beschermd stads- en dorpsgezicht. Volgens de gemeentelijke Beleidsnota Cultuurhistorie Bussum maakt het plangebied verder geen onderdeel uit van cultuurhistorisch interessant gebied.

4.2 Bedrijven en milieuzonering

Om ervoor te zorgen dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden en dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen, is de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' in opdracht van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten opgesteld. Hierdoor wordt in een vroeg stadium bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden met de belangen van bedrijven en woningen. Zo wordt zoveel mogelijk voorkomen dat woningen hinder en gevaar ondervinden van bedrijven en dat bedrijven in hun milieugebruiksruimte worden beperkt door de komst van nieuwe woningen.

Milieuzonering is een hulpmiddel bij ruimtelijke planvorming. Het is een instrument dat helpt bij het afwegen en verantwoorden van keuzes aangaande nieuwe woningbouw- en bedrijvenlocaties. Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie. Het gaat hierbij om de milieuaspecten: geluid, geur, stof en gevaar, waarbij de belasting afneemt naarmate de afstand tot de bron toeneemt.

In de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' zijn richtafstanden opgenomen voor een scala aan milieubelastende activiteiten, opslagen en installaties. Hierbij worden richtafstanden gegeven per milieutechnisch aspect (geur, stof, geluid en gevaar), waarbij de grootste afstand bepalend is voor de indeling in een milieucategorie.

milieucategorie	richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk	richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Afbeelding 8 : Richtafstanden bedrijven en milieuzonering

De richtafstanden zijn afgestemd op het omgevingstype rustige woonwijk en gemengd gebied. Zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat kan de richtafstand met één stap worden verlaagd indien sprake is van een omgevingstype gemengd gebied. In een gemengd gebied is sprake van een matige tot sterke functiemenging.

Toets

De projectlocatie is gelegen binnen het omgevingstype gemengd gebied. De project-locatie is gelegen in rustig buitengebied met overwegend woningen en daarnaast een aantal bedrijven is gevestigd. Aan de westzijde van de projectlocatie is een paardenhouderij gevestigd dat is gelegen in ten hoogste milieucategorie 3.1. Voor milieucategorie 3.1 wordt een richtafstand van 30 meter gehanteerd bij het omgevingstype 'gemengd gebied'. De wijziging van het gebruik van de bedrijfswoning, die is gelegen op circa 20 meter van de stal, naar een burgerwoning met 4 B&B bedden is niet relevant omdat het reeds een bestaande woning betreft. De proefwoning, waarvan het gebruik wordt gewijzigd naar een bedrijfswoning, is gelegen op een afstand van circa 46 meter van de dichtstbijzijnde stal. Er wordt dus ruim voldaan aan de richtafstand van 30 meter. Er kan geconcludeerd worden dat de voorgenomen ontwikkeling geen beperking geeft voor bestaande (bestemde) bedrijvigheid in de directe omgeving.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.3 Bodem

In het kader van een goede ruimtelijk ordening dient aangetoond te worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. Dit is geregeld in de Wet Bodembescherming. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen als is aangetoond dat de bodem geschikt is of geschikt te maken is voor de nieuwe bestemming. Middels een bodemonderzoek kan in beeld worden gebracht of de bodemkwaliteit en de beoogde bestemming van het plangebied bij elkaar passen.

Toets

Het voorliggende plan voorziet niet in bodemroerende activiteiten. Daarnaast betreft de aanvraag om het gebruik van een bedrijfsgebouw met een kantoorfunctie naar een woonfunctie.

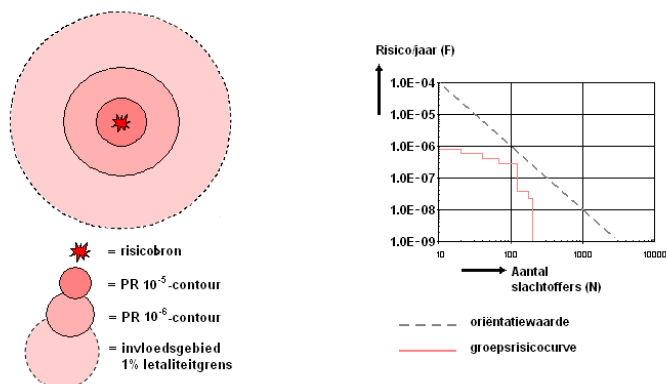
Omdat er bij een kantoorfunctie reeds sprake is van een gebruik van meer dan 2 uur per dag is het uitvoeren van bodemonderzoek niet nodig.

Conclusie

Het aspect bodem is geen belemmering voor de realisatie van het project.

4.4 Externe veiligheid

Extern veiligheidsbeleid bestaat uit twee onderdelen: het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het plaatsgebonden risicobeleid bestaat uit harde afstandseisen tussen risicobron en (beperkt) kwetsbaar object. Het groepsrisico is een maat die aangeeft hoe groot de kans is op een ongeval met gevaarlijke stoffen waarbij een bepaalde groep slachtoffers valt. Het plaatsgebonden risico wordt weergegeven in de vorm van contouren rond een risicobron. Het groepsrisico wordt weergegeven in een grafiek: de fN-curve. Deze curve geeft aan hoe groot de kans is op een ongeval met een bepaald aantal slachtoffers. De plaatsgebonden risicocontouren en de fN-curve zijn weergegeven in onderstaand figuur.



Afbeelding 9 : plaatsgebonden risicocontouren en fN-curve

Binnen de plaatsgebonden risicocontouren bestaat een bepaald risico te overlijden als gevolg van een calamiteit. Binnen de PR 10^{-6} -contour gelden harde bouwrestricties: kwetsbare objecten zijn niet toegestaan en (beperkt) kwetsbare objecten alleen onder zwaarwegende belangen. De hoogte van het groepsrisico wordt niet alleen bepaald door de aard van de risicobron, maar ook door het aantal aanwezige personen binnen het invloedgebied daarvan (zie bovenstaande afbeelding). Bij veel ruimtelijke besluiten moet de hoogte van dit groepsrisico verantwoord worden. Dit noemt men de verantwoordingsplicht van het groepsrisico.

Wanneer verantwoord worden ?

In de wet is geregeld wanneer het groepsrisico verantwoord moet worden. Omdat de wettelijke basis per risicobron verschilt, verschillen per risicobron ook de voorwaarden die verantwoording wel of niet verplicht stellen.

Voor transportassen (weg, spoor en water) geldt dat de verantwoording van het groepsrisico verplicht is wanneer bij het nemen van een bepaald ruimtelijk besluit sprake is van toename van het groepsrisico of overschrijding van de oriëntatiewaarde. Voor inrichtingen vallend onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en hogedruk aardgastransportleidingen geldt dat verantwoording van het groepsrisico altijd verplicht is wanneer binnen het invloedgebied van een risicobron een bepaald ruimtelijk besluit genomen.

Wat is de verantwoordingsplicht?

Met het invullen van de verantwoordingsplicht wordt antwoord gegeven op de vraag in hoeverre externe veiligheidsrisico's in het plangebied worden geaccepteerd en welke maatregelen getroffen zijn om het risico zoveel mogelijk te beperken. Het invullen van de verantwoordingsplicht is een taak van het bevoegd gezag (veelal de gemeente). Door de verantwoordingsplicht worden gemeenten gedwongen het externe veiligheidsaspect mee te laten wegen bij het maken van ruimtelijke keuzes. Deze verantwoording is kwalitatief en bevat verschillende onderdelen die aan bod kunnen of moeten komen. Ook dient de veiligheidsregio om advies te worden gevraagd.

In de Handreiking Verantwoordingsplicht Groepsrisico (Oranjewoud/Save in opdracht van de Ministeries van VROM en Binnenlandse Zaken, november 2007) zijn de onderdelen die aan bod moeten komen bij groepsrisicoverantwoording nader uitgewerkt en toegelicht. Indien de verantwoordingsplicht niet juist is uitgewerkt terwijl dit wel verplicht is of vereist vanuit het principe van een goede ruimtelijke ordening, kan dit tot vernietiging van het ruimtelijk besluit door de Raad van State leiden. Door het uitwerken van de verantwoordingsplicht neemt het bevoegd gezag de verantwoordelijkheid voor het 'restrisico' dat overblijft nadat benodigde de veiligheids-verhogende maatregelen genomen zijn.

Risicobronnen

Voor deze quickscan is geïnventariseerd welke risicobronnen zich in de nabijheid van het plangebied bevinden. Hierbij is gekeken naar de aanwezigheid van:

- ☐ Bevi-inrichtingen;
- ☐ hogedruk aardgastransportleidingen en transportleidingen voor brandbare vloeistoffen;
- ☐ transport van gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor.

Het dichtstbijzijnde tankstation nabij onderhavig object betreft Shell station De Hackelaar.



Afbeelding 10 : tankstation

Dit tankstation bevindt zich op circa 3.000 meter van onderhavig object. Externe veiligheidsaspecten op grond van de Bevi zijn er door de ruime afstand van het tankstation niet aanwezig.

4.4.1 Externe Veiligheid en het Plangebied. Overige veiligheidswetgeving

Er zijn in de directe omgeving geen bedrijven gevestigd met een overig veiligheidsrisico. Het bedrijf op het perceel Naarderstraatweg 5 te Muiden dat opslag overige inrichting betreft ligt op 1100 meter. Propaantanks worden in de directe omgeving niet gebruikt. De percelen aan de Amsterdamsestraatweg zijn aangesloten op het gasleidingnet.

4.4.2 Externe Veiligheid en het Plangebied. Transport van Gevaarlijke Stoffen

4.4.2.1 Transport van Gevaarlijke Stoffen over de Weg

Voor de gemeentelijke wegen en provinciale wegen die aansluiten op rijksweg A1 is in de gemeente Gooise meren een routing voor gevaarlijke stoffen vastgesteld. Over de vastgestelde route mag uitsluitend bestemmingsverkeer rijden.



Figuur Huidige routing gemeente Gooise Meren (blauw).

Afbeelding 11 : Wegen voor vervoer gevaarlijke stoffen Gooise meren

De route loopt niet langs het perceel van onderhavig object. Voor noodzakelijk transport ten behoeve van laden en lossen van gevaarlijke stoffen buiten de vastgestelde routes is een ontheffing nodig. Aan deze ontheffing kunnen voorwaarden worden verbonden om een veiligere leefomgeving te realiseren. Er kan langs het perceel van onderhavig object dus wel transport van gevaarlijke stoffen plaatsvinden van de niet routeplichtige stoffen (zoals benzine) en routeplichtige stoffen (zoals propaan), maar de frequentie daarvan is (door het lokale karakter van het transport) dermate laag dat daardoor geen risico's ontstaan die ruimtelijk relevant zijn. Wel ligt rijksweg A1 op 220 meter van onderhavig object. Aangezien er op een afstand meer dan 200 meter normaliter geen ruimtelijke consequenties zijn als gevolg van risico's van gevaarlijke stoffen heeft de rijksweg A1 geen consequenties voor het gebruik van onderhavig object.

4.4.2.2 Transport van Gevaarlijke Stoffen met Buisleidingen

Er moet rekening worden gehouden met transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen. Volgens de "provinciale risicokaart" ligt er op 750 meter nabij het onderhavig object een buisleiding voor transport van gevaarlijke stoffen zoals aardgas of benzine waar rekening mee gehouden moet worden. Het gasnet voor huishoudens en bedrijven valt niet binnen het kader van externe veiligheid.

4.4.3 Electro magnetische straling

Er zijn in de omgeving geen hoogspanningsleidingen aanwezig waarvan de indicatieve magneetveldzones tot het perceel van onderhavig object reiken. De dichtstbij gelegen hoogspanningslijn liggen op grote afstand, terwijl de indicatieve zone uitstrekt tot 115 meter van de hoogspanningslijn.

Uit de gegevens op de website www.antenneregister.nl blijkt dat in de omgeving van het plangebied geen zendmasten aanwezig zijn die overschrijdingen van de geldende blootstellingslimieten voor elektrische en magnetische veldsterkten veroorzaken.

4.4.3 Electro magnetische straling

Er zijn in de omgeving geen hoogspanningsleidingen aanwezig waarvan de indicatieve magneet- veldzones tot het perceel van onderhavig object reiken. De dichtstbij gelegen hoogspanningslijn liggen op grote afstand, terwijl de indicatieve zone uitstrekt tot 115 meter van de hoogspanningslijn. Uit de gegevens op de website www.antenneregister.nl blijkt dat in de omgeving van het plangebied geen zendmasten aanwezig zijn die overschrijdingen van de geldende blootstellingslimieten voor elektrische en magnetische veldsterkten veroorzaken.

Bereikbaarheid

Het plangebied is vanaf de Amsterdamsestraatweg goed te bereiken. Het vluchten kan via de weg naar twee kanten te weten richting Muiderberg en Naarden.

Conclusie

De conclusie is dat gezien voorgaande het aspect externe veiligheid, zowel voor het onderdeel plaatsgebonden risico als voor het onderdeel groepsrisico de uitvoering van het plan niet in de weg staat.

4.5 Wet Natuurbescherming

Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. Deze wet vervangt drie oude wetten: de Natuurbeschermingswet 1998 (gebiedsbescherming: Natura 2000), de Flora- en faunawet (soortenbescherming) en de Boswet (kapvergunningen).

Soorten

Voor ruimtelijke ingrepen die resulteren in overtreding van één of meer artikelen van de Wnb moet ontheffing worden aangevraagd. Voor een aantal soorten geldt daarenboven het beschermingsregime van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn. Voor werkzaamheden die uit een bestemmingsplan voortvloeien dient voor de start van die werkzaamheden ontheffing te worden aangevraagd indien beschermde soorten voorkomen. Bij de vaststelling van het plan dient duidelijk te zijn of en in hoeverre een ontheffing kan worden verkregen. Voor alle in de wet genoemde diersoorten (inclusief vogels) geldt dat het verboden is individuen van deze soorten (opzettelijk) te doden of te vangen.

Bovendien is het verboden nesten (en eieren) en (vaste) voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van dieren opzettelijk te beschadigen of te vernielen dan wel weg te nemen. Voor de in de wet genoemde plantensoorten geldt dat het verboden is exemplaren in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te plukken en te verzamelen, af te snijden, te ontwortelen of te vernielen. In de Wnb worden drie beschermingsregimes onderscheiden voor beschermde soorten. Voor de eerste twee regimes gelden aanvullende verbodsbepalingen.

1. Het beschermingsregime Vogelrichtlijn (Vrl), dat van toepassing is op van nature in Nederland in het wild levende vogels van soorten als bedoeld in artikel 1 van de Vrl.

Met betrekking tot deze vogelsoorten geldt dat het - aanvullend aan de bovengenoemde verbodsbepalingen - verboden is vogels opzettelijk te storen, behalve als de storing niet van wezenlijke invloed is op de staat van instandhouding van de desbetreffende vogelsoort.

Ruimtelijke inrichting of ontwikkeling en dwingende redenen van groot openbaar belang zijn geen reden om ontheffing te verlenen. Ontheffing is uitsluitend toegestaan op basis van de ontheffingsgronden die in de Vrl zijn genoemd. Overigens is het, indien geen ontheffing nodig is, volgens de huidige interpretatie van de wet wel verplicht rekening te houden met het broedseizoen van vogels.

Voor sommige vogelsoorten met vaste verblijfplaatsen geldt dat deze vaste verblijfplaatsen en het essentiële leefgebied jaarrond beschermd zijn.

2. Het beschermingsregime Habitatrichtlijn (Hrl), dat van toepassing is op soorten van bijlage IV bij de Hrl, bijlage I en II bij het Verdrag van Bern en bijlage I bij het Verdrag van Bonn. Met betrekking tot deze soorten is het - aanvullend aan de bovengenoemde verbodsbepalingen - verboden dieren opzettelijk te verstoren. Ontheffing wordt voor ruimtelijke inrichting of ontwikkeling alleen verleend indien:

- er geen andere bevredigende oplossing is, en
 - geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort, en
 - sprake is van één van de volgende (bij ruimtelijke ontwikkeling relevante) belangen:
 1. de bescherming van wilde flora en fauna of natuurlijke habitats, of
 2. de volksgezondheid, de openbare veiligheid of andere dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard en voor het milieu wezenlijk gunstige effecten.
 3. Het beschermingsregime Andere Soorten, dat van toepassing is op soorten van de bijlage behorende bij artikel 3.10 van de Wnb.
- Ontheffing is alleen mogelijk indien:
- er geen andere bevredigende oplossing is, en
 - indien geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort.

Er is echter geen ontheffing nodig indien gewerkt wordt volgens een geldige gedragscode die van toepassing is op de betreffende soort(en). Vaak is daarnaast ecologische begeleiding en een ecologisch werkprotocol nodig bij de uitvoering van werkzaamheden.

De provincies kunnen voor het beschermingsregime Andere Soorten een algemene vrijstelling verlenen voor onder meer ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden. In de gemeente Haarlemmermeer is de provincie Noord-Holland het bevoegd gezag voor de Wnb. De provincie handhaaft in haar Omgevingsverordening de vrijstelling voor onder meer ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden voor de soorten die ook al vielen onder de vrijstelling in de Wet natuurbescherming voor algemeen voorkomende soorten.

Indien nesten, (vaste) voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van soorten niet (kunnen) worden ontzien, is ontheffing noodzakelijk. Ontheffing is niet benodigd indien de functionaliteit van de nesten, (vaste) voortplantingsplaatsen of rustplaatsen gegarandeerd wordt (het beschadigen en vernielen wordt voorkomen door maatregelen of er zijn voldoende alternatieven). Ten slotte is altijd de algemene zorgplicht van toepassing, die inhoudt dat een ieder voldoende zorg in acht neemt voor alle inheemse dieren en planten en hun directe leefomgeving (artikel 1.11 van de Wnb). Concreet betekent dit dat bij ruimtelijke ontwikkeling gezorgd moet worden dat dieren niet gedood worden en dat planten verplant worden. Ook dient gelet te worden op bijvoorbeeld de voortplantingsperiode van amfibieën en de zoogperiode van zoogdieren.

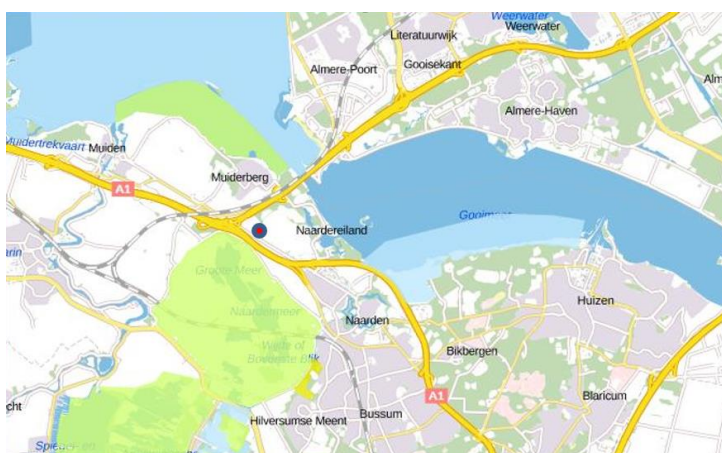
Natura 2000

De Wnb ziet op de bescherming van Natura 2000-gebieden (VrI- en Hrl-gebieden). Voor ieder Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen opgesteld voor één of meerdere soorten en/of habitats. Voor ruimtelijke ontwikkelingen binnen de Natura 2000-gebieden en tevens voor ontwikkelingen daarbuiten die van invloed kunnen zijn (door 'externe werking') op die beschermde natuurgebieden, gelden (strengere) restricties. Voor activiteiten of projecten die schadelijk zijn voor de beschermde natuur geldt een vergunningplicht.

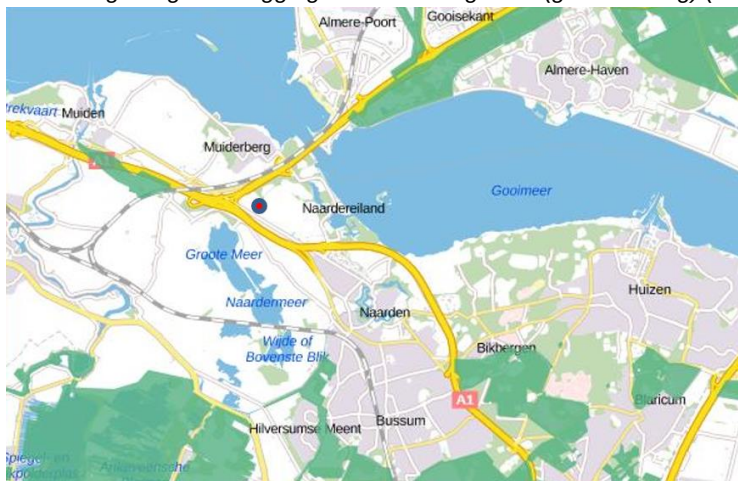
Natuurnetwerk Nederland

Het NNN is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden (de voormalige Ecologische Hoofdstructuur). Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied. Het doel van het NNN is de instandhouding en ontwikkeling van natuurgebieden om daarmee een groot aantal soorten en ecosystemen te laten voortbestaan. Sinds 2014 zijn de provincies het eerste verantwoordelijke bevoegde gezag voor het NNN (daarvoor was dat de rijksoverheid). De provincies hebben in een verordening regelgeving vastgelegd ten aanzien van het NNN.

Door de geringe omvang van deze ontwikkeling en de afstanden tot beschermde Natuurgebieden (350 meter tot Natura 2000 gebied Naardermeer) en 1.900 meter tot de EHS Keverdijksepolder West zijn er geen negatieve effecten op beschermde gebieden te verwachten.



Afbeelding 12 : globale ligging Natura 2000 gebied (gele arcering) (bron: Atlas leefomgeving))



Afbeelding 13 : globale ligging EHS (groene arcering). (bron: Atlas leefomgeving)

Quick scan Flora en Fauna

Er wordt qua bebouwing alleen vervangende nieuwbouw en een paardenstal op het perceel gerealiseerd. Het plangebied is geen onderdeel van beschermde gebieden. Door bureau Bleijerveld is een quick scan Flora en Fauna opgesteld. Daaruit blijkt dat het aspect Flora en fauna geen belemmeringen oplevert voor het project.

Stikstof

Door Hedgehog company is er een stikstofdepositie berekening uitgevoerd. Middels intern salderen is aangetoond dat de stikstofdepositie wordt verminderd en het projecteffect op alle rekenpunten in omliggende Natura 2000-gebieden ten hoogste 0,00 mol/ha/jaar is.

'Per saldo' is er geen sprake van toename, hiermee wordt voldaan aan de grenswaarde van 0,00 mol/ha/jr waarmee het project geen ontheffing, toestemming of vergunning nodig heeft met betrekking tot stikstof aspecten.

Conclusie

Gezien bovenstaand resultaat van de inventarisatie en beoordeling bestaan er uit oogpunt van flora en fauna geen belemmeringen.

4.6 Geluid

Wet geluidhinder

De mate waarin het geluid, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige objecten worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving. In de Wgh worden de volgende objecten beschermd (artikel 1 Wgh):

- woningen;
- geluidsgevoelige terreinen (terreinen die behoren bij andere gezondheidszorggebouwen dan categorale en academische ziekenhuizen, verpleeghuizen, woonwagendstandplaatsen);
- andere geluidsgevoelige gebouwen, waaronder onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verpleeghuizen, andere gezondheidszorggebouwen dan ziekenhuizen en verpleeghuizen die zijn aangegeven in artikel 1.2 van het Besluit geluidhinder (Bgh):
 - verzorgingstehuizen;
 - psychiatrische inrichtingen;
 - medisch centra;
 - poliklinieken;
 - medische kleuterdagverblijven.

Het beschermen van deze geluidsgevoelige objecten gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. De belangrijkste geluidsbronnen die in de Wgh worden geregeld zijn: industrielawaai, wegverkeerslawaaï en spoorweglawaaï. Verder gaat deze wet onder meer ook in op geluidwerende voorzieningen en geluidbelastingkaarten en actieplannen.

Cumulatie van dezelfde geluidbronnen

De Wet geluidhinder stelt dat bij het berekenen van de geluidbelasting, ten behoeve van het vaststellen van de benodigde geluidwering van de gevels van woningen of andere geluidgevoelige bestemmingen, dient te worden uitgegaan van de gecumuleerde geluidbelasting per bronsoort. Deze geluidbelasting dient te worden berekend als een etmaalwaarde in dB.

Geluidwering algemeen

De eisen waaraan nieuw te bouwen woningen en woongebouwen moeten voldoen, zijn vastgelegd in het Bouwbesluit 2012, hierin zijn voorschriften opgenomen uit het oogpunt van gezondheid, zoals bijvoorbeeld:

- Eisen met betrekking tot bescherming tegen geluid van buiten;
- Eisen met betrekking tot het installatie geluidniveau;
- Eisen met betrekking tot de ventilatie.

4.6.1 Industrielawaai

Wettelijk kader

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door bedrijven, onder andere het woonmilieu mag belasten, is geregeld in het Activiteitenbesluit. De geluidsbelasting mag in beginsel niet hoger zijn dan 50 dB(A) voor de langtijdgemiddelde geluidsbelasting en 70 dB(A) voor de maximale geluidsbelasting (piekbelasting). Met een bouwplan voor een nieuwe woning op een andere plaats als de bestaande woning moet worden aangetoond dat bij gevoelige functies, zoals een woning, een aanvaardbare geluidsbelasting hebben als gevolg van omliggende bedrijven.

Beoordeling situatie

Vanwege het wijzigen van de bestaande bedrijfswoning naar een burgerwoning met 4 B&B bedden en het wijzigen van het gebruik van de proefwoning naar een bedrijfswoning moet worden beoordeeld of omliggende bedrijven worden belemmerd en sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de te realiseren woning.

Bedrijventerreinen

In de omgeving zijn twee bedrijventerreinen te weten Gooimeer Noord en Gooimeer Zuid aanwezig.



Afbeelding 14 : nabijgelegen Gooimeer Noord

Het bedrijventerrein Gooimeer Noord bevindt zich op een afstand van 800 meter en het bedrijventerrein Gooimeer Zuid bevindt zich op een afstand van 1.600 meter.

De omliggende bedrijventerreinen vormen vanwege de grote afstanden voor beide woningen geen belemmeringen

Wijzigen gebruik bestaande bedrijfswoning naar burgerwoning met 4 B&B bedden

Zoals in paragraaf 4.2 opgenomen is de projectlocatie gelegen binnen het omgevings-type gemengd gebied. De projectlocatie is gelegen in rustig buitengebied met overwegend woningen en daarnaast een aantal bedrijven is gevestigd. De wijziging van het gebruik van de bedrijfswoning (niet hinderlijk voor bedrijven op het terrein) naar een burgerwoning met 4 B&B bedden dient onderzocht te worden. De woning Amsterdamsestraatweg 63 is gelegen op circa 10 meter van de bedrijfsbebouwing tegen de erfgrans met Amsterdamsestraatweg 67, 67B en 67C en op 10 meter met de nieuw te realiseren achterliggende bebouwing. De bedrijfscategorie wordt verlaagd van 3.1 naar maximaal 2. Voor milieucategorie 2 wordt een richtafstand van 10 meter gehanteerd bij het omgevingstype 'gemengd gebied'. Hieraan wordt voldaan.

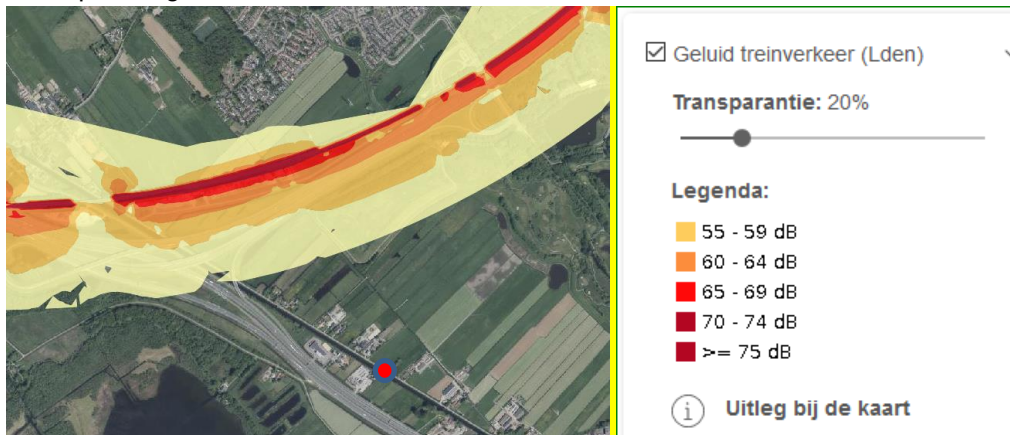
Er kan geconcludeerd worden dat de voorgenomen ontwikkeling geen beperking geeft voor de (bestemde) achterliggende bedrijvigheid in de directe omgeving.

Wijzigen gebruik bedrijfsgebouw (kantoorfunctie) naar een bedrijfswoning

Omdat dit de bedrijfswoning wordt van de bedrijven op het terrein Amsterdamsestraatweg 65 vormt deze geen belemmering voor de bedrijfsvoering. Voor de agrarische bestemming op het perceel Amsterdamsestraatweg 67, 67B en 67C is een kantoor reeds een gevoelige functie.

4.6.2 Spoorweglawaai

Het plangebied bevindt zich op een afstand van 860 meter van de dichtstbijzijnde spoorlijn (Weesp - Almere). Het project valt volgens onderstaande afbeelding ruim buiten de contouren voor spoorweglawaai.

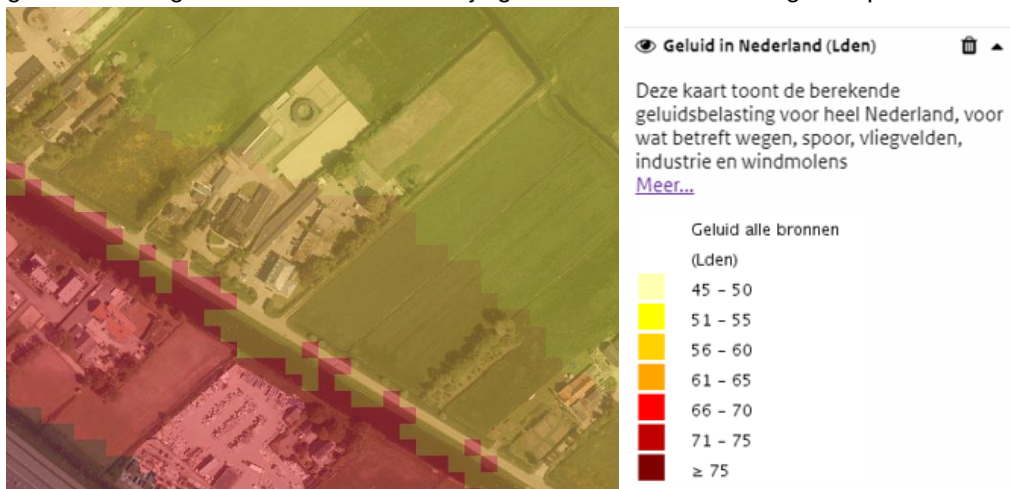


Afbeelding 15 : geluid treinverkeer Bron Atlas leefomgeving

4.7.3 Wegverkeerslawaai

Eis geluidwering

Volgens het Bouwbesluit moet in geval van nieuwbouw de zgn. karakteristieke geluidwering GA;k van de uitwendige scheidingsconstructie van een verblijfsgebied in een woning ten minste gelijk zijn aan de invallende geluidbelasting verminderd met 33 dB; voor verblijfsruimten gelden 2 dB lagere waarden voor de geluidwering GA;k. De voorschriften hebben tot doel de geluidbelasting binnenshuis in de verblijfsgebieden van een woning te beperken tot 33 dB.



Afbeelding 16 : geluidbelasting Bron Atlas leefomgeving

De wijziging van de woning Amsterdamsestraatweg 63 van bedrijfswoning naar burgerwoning met 4 B&B bedden is niet relevant want het was reeds een woning. De proefwoning die wordt gewijzigd naar een bedrijfswoning is gelegen binnen de zone 56 – 60 dB. De proefwoning ligt achter bestaande bedrijfsbebouwing die een afschermende werking hebben waardoor het aannemelijk is dat de geluidbelasting van de gevels, na aftrek van 5 dB ex art 110-g Wgh, minder bedraagt dan 48 dB waardoor de voorkeursgrenswaarde niet overschreden.

4.6.4 Luchtvaartlawaai

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de realisatie van het project. e

Conclusie

Gezien bovenstaand resultaten vormen de aspecten industrie-, spoorweg-, wegverkeers- en luchtvaartlawaaï geen belemmeringen voor het project.

4.7 Geur- en lichthinder

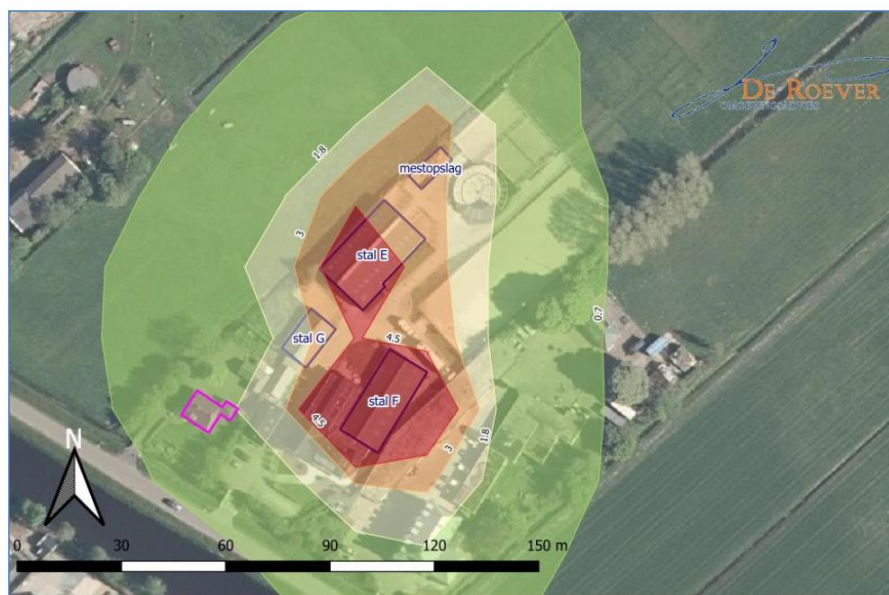
Geurhinder

Wet- en regelgeving

Het algemene uitgangspunt van het Nederlandse geurbeleid is het voorkomen van nieuwe hinder. Als er geen hinder is, hoeven er geen maatregelen getroffen te worden. De mate van hinder die nog acceptabel is moet worden vastgesteld door het bevoegde bestuursorgaan ten aanzien van de Wet milieubeheer.

Onderzoek

Op het perceel Amsterdamsestraatweg 67, 67B en 67C bevindt zich een paardenhouderij. Het wijzigen van het gebruik van de bestaande bedrijfswoning Amsterdamsestraatweg 63 van een bedrijfswoning naar een burgerwoning met 4 B&B bedden betreft geen nieuw gevoelig object. Het wijzigen van het gebruik van de proefwoning Amsterdamsestraatweg 65A naar een bedrijfswoning levert wel een nieuw gevoelig object op. Door De Roever is in het kader van een bestemmingswijziging van Amsterdamsestraatweg 67A naar een plattelandswoning onderzoek gedaan.



Afbeelding 5. Geurcontouren
Bron: PDOK

Afbeelding 17 : uitsnede uit onderzoek De Roever

Uit dit onderzoek blijkt dat het pand Amsterdamsestraatweg 65A te Naarden deels buiten de 0,7 Oug/m3 is gelegen en deels binnen.

Tabel 2. Woon- en verblijfsklimaat versus geurgehinderden versus geurbelasting

Milieukwaliteit	Geurgehinderden	Voorgrondbelasting*	Achtergrondbelasting*
Zeer goed	0 – 5 %	0 – 0,7 ou _E /m ³	0 – 1,5 ou _E /m ³
Goed	5 – 10 %	0,7 – 1,8 ou _E /m ³	1,5 – 3,5 ou _E /m ³
Redelijk goed	10 – 15 %	1,8 – 3 ou _E /m ³	3,5 – 6,5 ou _E /m ³
Matig	15 – 20 %	3 – 4,5 ou _E /m ³	6,5 – 10 ou _E /m ³
Tamelijk slecht	20 – 25 %	4,5 – 6,5 ou _E /m ³	10 – 14 ou _E /m ³
Slecht	25 – 30 %	6,5 – 8,5 ou _E /m ³	14 – 19 ou _E /m ³
Zeer slecht	30 – 35 %	8,5 – 11,3 ou _E /m ³	19 – 25 ou _E /m ³
Extreem slecht	35 – 40 %	11,3 – 14,7 ou _E /m ³	25 – 32 ou _E /m ³

* deze waarden gelden alleen voor niet-concentratiegebieden, voor concentratiegebieden bestaan andere waarden. De gemeente Gooise Meren ligt niet in een concentratiegebied.

Uit bovenstaande tabel blijkt derhalve dat er bij het pand Amsterdamsestraatweg 65A sprake is van een zeer goed tot goed milieukwaliteit.

Conclusie

Het wijzigen van het gebruik van de bestaande bedrijfswoning Amsterdamsestraatweg 63 van een bedrijfswoning naar een burgerwoning met 4 B&B bedden betreft geen nieuw gevoelig object. Uit onderzoek blijkt dat er bij het pand Amsterdamsestraatweg 65A sprake is van een zeer goed tot goed milieukwaliteit.

Lichthinder

Wet- en regelgeving

In wetgeving zijn ten aanzien van lichthinder geen strikte normen met afstandsbepalingen vastgelegd. Er is wel beleid met betrekking tot lichthinder geformuleerd. De kern van het rijksbeleid ten aanzien van licht is dat donkerte hoort tot een van de kernkwaliteiten van het landschap. Om die reden richt het beleid zich op het in beeld brengen, realiseren en veiligstellen van de gewenste leefomgeving kwaliteit door bijvoorbeeld het terugdringen van verstoring door activiteiten op het platteland (lichtuitstraling kassen).

Onderzoek

Kunstmatige verlichting in de vorm van lichten van kassen komt in de directe nabijheid van het plangebied niet voor.

Conclusie

Het aspect lichthinder levert geen belemmeringen op voor het project.

4.8 Kabels en leidingen

In een ruimtelijk plan dienen planologisch relevante leidingen te worden opgenomen. Deze kunnen beperkingen opleggen aan het gebruik in de omgeving.

Planologisch relevant zijn hoofdnuitsvoorzieningen, zoals leidingen voor het transport van giftige, brandbare en/of ontplofbare stoffen, aardgasleidingen, hoogspanningsleidingen, afvalwaterleidingen, e.d. Indien dergelijke leidingen in het projectgebied voorkomen zullen deze als zodanig bestemd moeten worden, inclusief de afstand die vrijgehouden moet worden van bebouwing is ter bescherming van de leiding. Om graafschade te voorkomen en de veiligheid van de graver en de directe omgeving te bevorderen, heeft het Ministerie van Economische Zaken het initiatief genomen tot de Wet Informatie uitwisseling Ondergrondse Netten (WION), beter bekend als de 'Grondroeders- regeling'.

Het Kadaster voert in opdracht van de ministeries van Economische Zaken (EZ) en Infrastructuur en Milieu (I&M) de WION uit en faciliteert de informatieverstrekking over de ligging van kabels en leidingen.

Bij de voorliggende ontwikkeling zal rekening worden gehouden met de aanwezige kabels en leidingen. Voorafgaand aan de graafwerkzaamheden ter plaatse van het projectgebied geldt de wettelijke verplichting om de ligging van eventuele ondergrondse kabels en leidingen op de graaflocatie op te vragen bij het Kadaster. Hier zal aan worden voldaan.

Conclusie

Op voorhand zijn er geen belemmeringen voor het project waarin qua bebouwing er alleen een paardenstal wordt gerealiseerd.

4.9 Luchtkwaliteit

Voor luchtkwaliteit is titel 5.2 van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen), beter bekend als de Wet luchtkwaliteit, het kader. Daarin is bepaald dat in ruimtelijke plannen moet worden voldaan aan grenswaarden voor onder meer stikstofdioxide en fijn stof. Het moet aannemelijk zijn dat de concentratie in de buitenlucht van de desbetreffende stoffen als gevolg van het vaststellen van het bestemmingsplan per saldo verbetert of ten minste gelijk blijft.

In het "Besluit niet in betekenende mate bijdragen" is bepaald dat indien een project kan worden beschouwd als "niet in betekenende mate" er geen toetsing aan de grenswaarden hoeft plaats te vinden. Deze grens is in het Besluit gesteld op 3%, wat betekent dat de concentratie stikstofdioxide of fijn stof met maximaal 3% mag toenemen als gevolg van de nieuwe ontwikkelingen die een bestemmingsplan toestaat. Als het meer is dan 3% moet worden getoetst aan de grenswaarden. In de "Regeling niet in betekenende mate bijdragen" is voor een aantal specifieke projecten een berekening gemaakt bij welk bouwprogramma er nog sprake is van "niet in betekenende mate". Dit is als het project betrekking heeft op maximaal 1.500 woningen of 100.000 m² kantoren (bij één ontsluitingsweg) of een combinatie van beiden. Voor de laatste categorie projecten is in de regeling een verdeelsleutel woningen-kantoren opgenomen.

In het voorliggende project wordt een extra woning gerealiseerd wat ruim onder de 1500 blijft. Het project is daarmee aan te merken als 'niet in betekenende mate'. Luchtkwaliteit is daarmee geen belemmering voor het project. Een goed woon- en leefklimaat met betrekking tot het aspect luchtkwaliteit is gewaarborgd.

Gevoelige bestemmingen

Het Besluit gevoelige bestemmingen is in januari 2009 in werking getreden. Met deze Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) wordt beoogd de realisering van scholen en andere gevoelige bestemmingen in de nabijheid van drukke (snel)wegen tegen te gaan als op de locatie in kwestie sprake is van een (dreigende) overschrijding van de Europese normen voor luchtkwaliteit. Tot de gevoelige bestemmingen behoren: scholen (voor onderwijs aan minderjarigen), kinderopvang, bejaarden-, verzorgings- en verpleegtehuizen. Achtergrond hiervan is dat de AMvB is gericht op functies die specifiek bedoeld zijn voor groepen mensen die extra gevoelig zijn voor verontreinigende stoffen, zijnde kinderen, ouderen en zieken. Het plangebied ligt binnen 300 meter vanaf de rand van een rijksweg (snelwegen en autowegen in beheer bij het rijk). In het project zijn echter geen gevoelige bestemmingen voorzien, zodat de bepalingen uit het Besluit gevoelige bestemmingen geen belemmering vormen voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

Conclusie

Zowel vanuit de Wet luchtkwaliteit als vanuit een goede ruimtelijke ordening vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bouwplan.

4.10 Milieueffectrapportage (beoordeling)

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 plan dat kaderstellend is voor projecten met grote milieugevolgen een plan m.e.r. op te stellen. 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.

Toetsing aan Besluit-m.e.r.

Het voorliggende plan voorziet in het geheel vernieuwen en verplaatsen van een verenigingsgebouw. De activiteit is getoetst aan de onderdelen C en D van de bijlage van het Besluit m.e.r. Hieruit komen de volgende resultaten:

De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.	In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op: 1°. een oppervlakte van 100 hectare of meer, 2°. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of 3°. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m ² of meer.	De structuurvisie, bedoeld in de artikelen 2.1, 2.2 en 2.3 van de Wet ruimtelijke ordening, en het plan, bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van die wet.	De vaststelling van het plan, bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onderdelen a en b, van de Wet ruimtelijke ordening dan wel bij het ontbreken daarvan van het plan, bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van die wet.
---	---	---	---

Afbeelding 18 : onderdelen C en D van de bijlage van het Besluit m.e.r.

Zoals uit het schema (lijst D) blijkt is de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject m.e.r. plichtig als het oppervlak meer dan 100 hectare bedraagt, een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen. Dit is met voorliggend plan niet het geval. Omdat het slechts om een gebruikswijziging van de proefwoning naar een bedrijfswoning gaat en op het naastgelegen perceel, tegelijk met de procedure voor dit perceel op het perceel Amsterdamsestraatweg 67, 67B en 67C twee bedrijfswoningen worden samengevoegd tot één bedrijfswoning, neemt het aantal woningen ter plaatse per saldo niet toe. Dit betekent dat het Besluit niet van toepassing is en dat er, op basis van dit Besluit, voor dit specifieke plan geen verplichtingen gelden. Dit houdt tevens in dat geen m.e.r.-beoordelingsbesluit genomen te worden.

Conclusie

Het besluit m.e.r. is niet van toepassing.

4.11 Monument

De panden Amsterdamsestraatweg 63, 65 en 65A zijn geen gemeentelijke monumenten.

Conclusie

Het aspect cultuurhistorie levert geen belemmeringen op voor de realisatie van het project.

4.12 Privaatrechtelijke belemmeringen

Aan de gevels van Amsterdamsestraatweg 63 en 65A worden geen wijzigingen aangebracht. Qua bebouwing worden alleen twee nieuwe bedrijfsgebouwen en een nieuwe paardenstal gerealiseerd.

Conclusie

De realisatie van de bedrijfsgebouwen en de paardenstal levert geen privaatrechtelijke belemmeringen op.

4.13 Verkeer, Parkeren en ontsluiting

Voor het perceel is o.a. het paraplubestemmingsplan "Parkeernormen Gooise Meren" van toepassing. In artikel 4.1 sub b staat opgenomen: *"Bij een omgevingsvergunning wordt beoordeeld of sprake is van voldoende parkeergelegenheid aan de hand van de normen die zijn neergelegd in het parkeerbeleid van de gemeente Gooise Meren, met dien verstande dat indien gedurende de planperiode een nieuwe versie verschijnt of vervangen wordt door een door het college van burgemeester en wethouders vast te stellen beleidsregel, met deze nieuwe versie of beleidsregel rekening wordt gehouden. Hierbij kunnen voorschriften worden opgenomen over het realiseren en in stand houden van parkeergelegenheid op eigen terrein."*

Het wijzigen van het gebruik van de bestaande bedrijfswoning naar een burgerwoning met 4 B&B bedden levert geen wijziging op in het aantal benodigde parkeerplaatsen. Het wijzigen van de proefwoning naar een bedrijfswoning levert wel een wijziging op in de parkeerbehoefte. Nabij de proefwoning zijn er echter reeds twee parkeerplaatsen aanwezig. Er wordt derhalve voldaan voorzien in het benodigde aantal parkeerplaatsen op eigen terrein.

Conclusie

Het project levert geen belemmeringen op qua verkeer en parkeren.

4.14 Wateraspecten

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

4.14.1 Rijksbeleid

Waterbeleid voor de 21^e eeuw

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

- vasthouden, bergen en afvoeren: dit houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren wordt het water afgevoerd.

- schoonhouden, scheiden en zuiveren: hier gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste komt het zuiveren van verontreinigd water aan het bod.

Waterwet

Centraal in de Waterwet staat een integraal waterbeheer op basis van de 'watersysteem-benadering'. Deze benadering gaat uit van het geheel van relaties binnen watersystemen. Denk hierbij aan de relaties tussen waterkwaliteit, -kwantiteit, oppervlakte- en grondwater, maar ook aan de samenhang tussen water, grondgebruik en watergebruikers. Het doel van de waterwet is het integreren van acht bestaande wetten voor waterbeheer. Door middel van één watervergunning regelt de wet het beheer van oppervlaktewater en grondwater en de juridische implementatie van Europese richtlijnen, waaronder de Kaderrichtlijn Water. Via de Waterwet gelden verschillende algemene regels. Niet alles is onder algemene regels te vangen en daarom is er de integrale watervergunning. In de integrale watervergunning gaan zes vergunningen uit eerdere wetten (inclusief keurvergunning) op in één aparte watervergunning.

Nationaal Waterplan 2016-2020

Klimaatverandering heeft grote gevolgen in onze kwetsbare delta: hogere stormvloed op zee, meer water door de rivieren, vaker stortbuien, hitte en droogte. In het Nationaal Waterplan heeft het Rijk voor de komende 6 jaar vastgelegd hoe Nederland zich verdedigt tegen het water, hoe ons water schoner wordt en hoe we Nederland klimaatbestendig en waterrobuust gaan inrichten. In het plan staan 5 ambities centraal:

1. Nederland moet de veiligste delta in de wereld blijven.
2. Een grotere inzet op verbetering van de waterkwaliteit (meststoffen, bestrijdingsmiddelen, medicijnresten, microplastics).
3. Een klimaatbestendige en waterrobuuste inrichting
4. Nederland is en blijft het gidsland voor watermanagement en -innovaties.
5. Stimuleren dat Nederlanders waterbewust leven.

Ambitie 3 heeft directe samenhang met de ruimtelijke inrichting van Nederland. Klimaatbestendig en waterrobuust inrichten is derhalve onderdeel van beleid en handelen. Het Rijk zorgt ervoor dat de watertoets behouden blijft als wettelijk procesinstrument, om klimaatbestendig en waterrobuust inrichten vroeg in het ruimtelijk proces mee te laten wegen bij ruimtelijke ontwikkelingen.

4.14.3 Watertoets

De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is geen technische toets maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder met elkaar in gesprek brengt in een zo vroeg mogelijk stadium. In de waterparagraaf worden de watertoets en de uitkomsten van een eventueel overleg opgenomen.

Conclusie

De bedrijfsgebouwen betreft vervangende nieuwbouw. Er wordt aan extra bebouwing alleen een paardenstal mogelijk gemaakt. Er is derhalve sprake van een geringe toename aan verharding (240 m²) wat geen invloed heeft op het watersysteem. Er is op www.dewatertoets.nl een watertoets uitgevoerd (zie bijlage). Daaruit blijkt dat er geen watervergunning benodigd is.

5 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Onder andere naar aanleiding van een omgevingsvergunning, waarbij met toepassing van artikel 2:12, onder a, onder Wabo wordt afgeweken van het bestemmingsplan, dient onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van de vergunning.

In principe dient bij deze vergunningverlening tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van plankosten zeker te stellen. De vaststelling van zo'n plan kan achterwege blijven indien:

- Het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of de vergunning begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- Het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6:13, eerste lid, onder c, 4, onderscheidenlijk 5, Wro niet noodzakelijk is; en
- Het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6:13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d, Wro niet noodzakelijk is.

Conclusie

Het uitvoeren van het project heeft geen financiële gevolgen voor de gemeente. De financiële verantwoordelijkheid voor het project en het daarbij horende risico wordt volledig gedragen door de initiatiefnemer. De gemeente zal ten behoeve van het project met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst afsluiten, als bedoeld in artikel 6.4a Wet ruimtelijke ordening. De kosten worden dankzij de overeenkomst anderszins verzekerd waardoor een exploitatieplan niet nodig is. De economische uitvoerbaarheid van het plan is derhalve verzekerd.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Er heeft overleg plaatsgevonden met de eigenaren van het perceel Amsterdamsestraatweg 67, 67B en 67C. Die hebben geen bezwaren tegen de plannen.

De ontwerp omgevingsvergunning en ruimtelijke onderbouwing worden op grond van artikel 3.4 Algemene Wet Bestuursrecht ter inzage gelegd. Tijdens de termijn van ter inzage legging kan een ieder zowel mondeling als schriftelijk zijn zienswijzen over het plan naar voren brengen bij het college van burgemeester en wethouders.

De ontwerp omgevingsvergunning met alle bijlagen is digitaal raadpleegbaar via ruimtelijkeplannen.

Gezien de beperkte verandering ten aanzien van de bestaande situatie heeft de gemeente ervoor gekozen om af te zien van inspraak en vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van de Wet ruimtelijke ordening. In het kader van de zienswijzenprocedure kan op dit plan gereageerd worden. De eventuele zienswijzen worden betrokken bij de besluitvorming omtrent de omgevingsvergunning.