

Wijzigingsplan

Oud Huizerweg 12

Gemeente Gooise Meren

INHOUD

TOELICHTING

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding en doelstelling	3
1.2	Plangebied	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan	4
1.4	Leeswijzer	5
2	Bestaande en toekomstige situatie	7
2.1	Geschiedenis	7
2.2	Omgeving plangebied	8
2.3	Bestaande situatie	9
2.4	Toekomstige situatie	13
2.5	Toetsing aan de wijzigingsregels	14
2.6	Beoordeling	16
3	Beleid	17
3.1	Inleiding	17
3.2	Rijksbeleid	17
3.3	Provinciaal beleid	18
3.4	Regionaal beleid	21
3.5	Gemeentelijk beleid	24
4	Milieu- en omgevingsaspecten	28
4.1	Inleiding	28
4.2	Milieu	28
4.3	Omgevingsaspecten	36
5	Plansystematiek	48
6	Economische uitvoerbaarheid	49
6.1	Inleiding	49
6.2	Beoordeling plan	49
6.3	Conclusie	49
7	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	50
7.1	Overleg	50
7.2	Zienswijzen	50
7.3	Conclusie	50

- Bijlage 1. Asbestinventarisatie, Grondvitaal BV, 26 maart 2014
Bijlage 2. Verkennend bodemonderzoek, Grondvitaal BV, 22 april 2013
Bijlage 3. Quick scan flora en fauna, SAB, 4 december 2014
Bijlage 4. Natuurwaardenonderzoek Oud Huizerweg 12, Van den Bijtel ecologisch onderzoek, februari 2016

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

Aan de Oud Huizerweg 12 bevindt zich een voormalig agrarisch bedrijf. De opstallen zijn verouderd en het perceel is ongeschikt voor de exploitatie van een rendabel agrarisch bedrijf, mede gezien een achterstallig onderhoud en het feit dat de bijbehorende gronden zijn omgevormd tot natuurterrein. De agrarische functie is niet meer realistisch; derhalve dient nagedacht te worden over een vervolgfunctie, waarmee tevens de ruimtelijke kwaliteit kan verbeteren. Hiertoe wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde 'Ruimte voor Ruimte regeling'. Deze regeling is door de provincie Noord-Holland in het leven geroepen en door de voormalige gemeente Naarden¹ op gemeentelijk niveau doorgevoerd en van toepassing verklaard. De regeling komt er op neer dat het mogelijk is om na bedrijfsbeëindiging en sloop van overbodig geworden bedrijfsopstallen, bij wijze van ruil een burgerwoning toe te staan. Het idee is dat door het slopen van verouderde bedrijfsgebouwen, die "storend" zijn, de ruimtelijke kwaliteit verbetert. Eigenaar van het perceel wil van de regeling gebruik maken door de voormalige bedrijfswoning als burgerwoning in gebruik te nemen en –na sloop van de opstallen– een tweede burgerwoning te realiseren. Op grond van het geldende bestemmingsplan '1^e Herziening Bestemmingsplan Buitengebied' geldt voor de gronden een wijzigingsbevoegdheid naar 'Woondoeleinden 1'. Van deze wijzigingsbevoegdheid wordt gebruik gemaakt om de twee burgerwoningen planologisch-juridisch mogelijk te maken.

1.2 Plangebied

Het perceel ligt op ruim 3 kilometer ten oosten van de kern van Naarden en bevindt zich aan de Oud Huizerweg 12. De gronden behoren tot een voormalige agrarisch bedrijf. Rondom het plangebied ligt een bosrijk gebied met enkele agrarische percelen c.q. natuurterreinen. Op de navolgende afbeelding is de globale ligging van de voormalige agrarische percelen, inmiddels omgevormd tot natuurterrein, weergegeven. De exacte begrenzing van het plangebied is op de verbeelding van dit wijzigingsplan weergegeven.

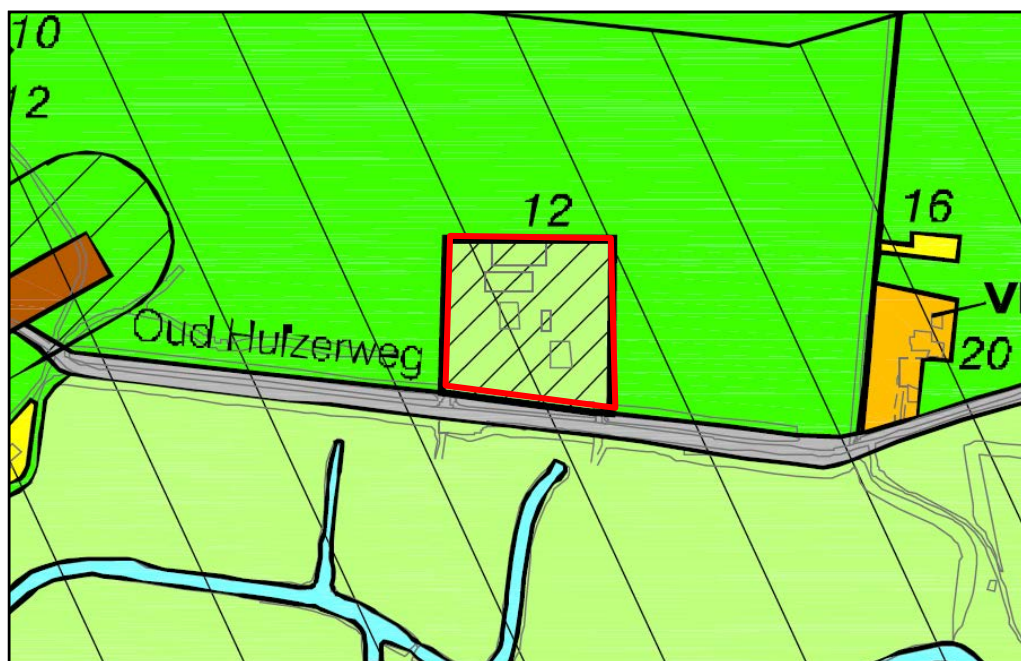


Naarden is sinds 1-1-2016 met Bussum en Muiden gefuseerd tot de gemeente Gooise Meren. Het beleid van de gemeente Naarden is echter grotendeels niet ingetrokken en geldt daarom nog. In dit wijzigingsplan zal er aan worden getoetst.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Op dit moment geldt het bestemmingsplan '1^e Herziening Bestemmingsplan Buitengebied', zoals dat op 1 oktober 2008 is vastgesteld door de gemeenteraad van de (voormalige) gemeente Naarden (thans Gooise Meren). Op grond van dit bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming 'Agrarisch gebied met natuurwaarden in een open landschap'. Het plangebied betreft een bouwperceel. Deze gronden zijn bestemd voor de uitoefening van grondgebonden veehouderijbedrijven en wonen ten behoeve hiervan. Binnen deze bestemming is een wijzigingsbevoegdheid naar 'Woondoeleinden 1' opgenomen, mits:

- a deze wijzigingsbevoegdheid uitsluitend wordt toegepast indien de gronden op de kaart zijn voorzien van de aanduiding 'bouwperceel';
- b deze wijzigingsbevoegdheid niet wordt toegepast op de gronden die op de kaart zijn voorzien van de aanduiding 'geen bedrijfswoning toegestaan';
- c de geluidbelasting van geluidgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere waarde, indien er sprake is van de bouw van een nieuw woonhuis;
- d na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de bepalingen van artikel 7 van overeenkomstige toepassing zijn;
- e met name rekening zal worden gehouden met het gestelde in lid B sub 2.2, lid B sub 2.3, lid B sub 2.4 en/of lid B sub 2.5;



Uitsnede verbeelding geldend bestemmingsplan

De tekst van deze regels wordt hierna letterlijk herhaald:

Een functieverandering van agrarische bebouwing zal door middel van de volgende stappen worden beoordeeld:

a. Eerst wordt nagegaan of een gebruik ten behoeve van een agrarische (aanverwante) functie dan wel een gebruik ten behoeve van een gebiedseigen functie mogelijk is, bijvoorbeeld als beheers- of bedrijfsgebouw voor de functies natuur of landschap. Als hiervan geen sprake is, komt een woon- of bedrijfsfunctie in aanmerking. Daarbij zal primair onderzoek plaats moeten vinden naar de mogelijkheid van sanering van landschappelijk storende stallen of andere voormalige bedrijfsbebouwing, met toepassing van een vorm van compensatie (zie ook 2.4.).

Vrijkomende bebouwing dient vervolgens bij voorkeur te worden aangewend voor de woonfunctie.

b. Als geen agrarisch (aanverwante) functie of een gebiedseigen functie mogelijk is, wordt beoordeeld in hoeverre een woon- of bedrijfsfunctie in de vrijkomende bebouwing kan worden ondergebracht. Binnen de functieverandering voor bedrijven moet sprake zijn van lichte vormen van bedrijvigheid. Bij het toestaan van deze functies zijn de criteria genoemd in artikel 14 lid B. van overeenkomstige toepassing.

c. De functieverandering, met name de wijziging naar "Woondoeleinden I", mag niet leiden tot onevenredige afbreuk van de (agrarische) bedrijfsfunctie in de nabijheid, in die zin dat naburige (agrarische) bedrijven er door in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt.

d. Bij de functieverandering wordt ernaar gestreefd het voormalige boerderijpand of andere cultuurhistorische dan wel beeldbepalende bouwvormen, als landschappelijke verschijningsvorm te handhaven. Bij verandering naar een woonfunctie, dan wel een toegelaten bedrijfsfunctie, wordt er tevens naar gestreefd alle met het wonen of het bedrijf verbonden functies zoveel mogelijk onder te brengen in het hoofdgebouw en de daarbijbehorende aan- en uitbouwen en bijgebouwen.

2. 3. Vervangende woningbouw

Wijziging naar de bestemming "Woondoeleinden" kan tevens plaatsvinden ten behoeve van vervangende nieuwbouw van een bestaand woonhuis (al dan niet een voormalige agrarische bedrijfswoning). Daarbij zullen de volgende criteria een rol spelen:

1. na afbraak van woonhuizen is primair herbouw op dezelfde plaats het uitgangspunt. Indien echter vanuit milieuhygiënisch, verkeerskundig, ruimtelijk en/of bouwtechnisch oogpunt noodzakelijk, kan na afbraak vervanging in de nabijheid worden toegestaan. Bij het milieuhygiënisch aspect kan met name worden gedacht aan de noodzaak om een woonhuis vanwege geluidhinderproblematiek of de nabije ligging van een agrarisch bedrijf anders te situeren;
2. er wordt gestreefd naar het aanhouden van een zodanige afstand tot agrarische bedrijven, dat deze niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
3. de woonhuizen dienen aan te sluiten op de maat en schaal van het aanwezige bebouwingsbeeld in de directe omgeving. Harde randvoorwaarde bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid waarbij een gewijzigde locatie wordt gekozen, is dat het aantal woningen in het buitengebied hierdoor niet kan toenemen. Er zal worden geregeld dat de plek van het bestaande woonhuis een bestemming krijgt die een woonhuis

niet meer toestaat. Bij afbraak van een voormalige agrarische bedrijfswoning zal dit doorgaans betekenen dat aldaar de aanduiding "bouwperceel" wordt verwijderd (zie hiervoor onder lid B sub 1.5 onder b).

Bij afbraak van andere - als zodanig bestemde - woonhuizen zal in voorkomend geval de wijzigingsbevoegdheid van "Woondoeleinden" naar "Agrarisch gebied met natuurwaarden in een open landschap" kunnen worden toegepast (artikel 7 lid I).

2. 4. Compenserende woningbouw

Wijziging van de gronden met de aanduiding "bouwperceel" naar de bestemming "Woondoeleinden" kan ook geschieden in samenhang met woningbouw als compensatie voor de volledige afbraak van landschappelijk verstorende voormalige agrarische bedrijfsbebouwing (minimale gezamenlijke oppervlakte van 1.000 m²), zoals ligboxenstallen op een agrarisch bouwperceel. Uitgangspunt daarbij is de hoge landschappelijke waarde van het landelijk gebied en dient de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en de milieukwaliteit te zijn. Tevens zal bij de situering van de woning voldaan moeten kunnen worden aan de geluidssituatie.

Deze compenserende woningbouw, waarbij per bouwperceel maximaal één woonhuis ter compensatie kan worden geboden, dient in of in aansluiting op bestaande kernen of bebouwingsclusters, al dan niet gelegen binnen het plangebied, dan wel op het voormalig bouwperceel te worden gerealiseerd.

2. 5. Vergroting tuinen bij woningen

Wijziging naar de bestemming "Woondoeleinden" kan ook geschieden ten behoeve van uitbreiding van tuinen, niet zijnde erven, bij woningen. Zodanige toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid zal uitsluitend kunnen plaatsvinden ten behoeve van de vergroting van percelen met een bestemming "Woondoeleinden" tot een maximum van 2000 m². Deze wijzigingsbevoegdheid kan worden toegepast als aangrenzende gronden niet langer ten behoeve van een agrarisch bedrijf en/of de agrarische productie in gebruik zijn en er een logische aansluiting kan worden gerealiseerd op het woonperceel. Er dient een zodanige afstand aangehouden te worden tot agrarische en andere bedrijven, dat deze niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt. De tuinen dienen landschappelijk te worden ingepast en als één geheel te worden ingericht.

1.4 Leeswijzer

Dit wijzigingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De toelichting is opgebouwd uit zeven hoofdstukken. Het volgende hoofdstuk (hoofdstuk 2) beschrijft de bestaande en toekomstige situatie. Hoofdstuk 3 geeft een overzicht van het ruimtelijke beleidskader van de verschillende overheden waaraan het plan moet voldoen. Hoofdstuk 4 bevat de milieu- en de omgevingsaspecten van het plan. De toelichting besluit met hoofdstukken over de opbouw, verantwoording en uitleg van de planregels (hoofdstuk 5), de economische uitvoerbaarheid (hoofdstuk 6) en het gevoerde overleg en de inspraak op het plan (hoofdstuk 7).

2 Bestaande en toekomstige situatie

2.1 Geschiedenis

Het plangebied ligt in het buurtschap Valkeveen en nabij “Oud Naarden”. Hiermee wordt de oorspronkelijke plek van de stad bedoeld, voor de verwoesting door de benede van Utrecht in 1350. Typologisch hoort het bij de Gooise stuwwal. De landschappelijke inrichting van dit gebied is een gevolg van het natuurlijk relief en vegetatie alsook het agrarisch gebruik, zoals dat door de ‘erfgooiers’ werd gestart. Aan het eind van de dertiende eeuw kregen de erfgooiers van graaf Floris V de gebruiksrechten over de woeste (onontgonnen) Gooise gronden, bestaande uit heide, bos, en stuifduinen. Een erfgooier mocht de grond gebruiken zodra hij zelfstandig een boerenbedrijf in het Gooi ging uitoefenen, al was hij hierbij wel gebonden aan de regels die het markebestuur stelde. Elke buurschap had een afgebakend grondgebied ter beschikking, de marke. De marke was als onverdeeld grondgebied in gezamenlijk eigendom van de eigenaren van de boerderijen in de buurschap, die er elk een vastgesteld aandeel in hadden. In de marke zaten de grotere boeren die gezamenlijk het beheer en gebruik van hun gemeenschappelijke gronden reguleerden.

Omstreeks 1420 ontstond de kloostergemeenschap ‘Convent van Oud Naarde’. Dit groeide uit tot een vermogend klooster/boerenbedrijf. In 1579 werd de boerderij onder het beheer gesteld van het stadsbestuur van Naarden. In 1640 werd Oud Naarden (bedoeld wordt het landgoed) verkocht en kwam het landgoed in bezit van een combinatie van vier Amsterdamse kooplieden. Enkele jaren later werden de gronden opgesplitst in een oostelijke en westelijke helft. Op de westelijke helft werd eveneens een boerderij gesticht die later Valkeveen werd genoemd. Vanaf die tijd zijn vrijwel onafgebroken vermogende Amsterdammers landheren van Oud Naarden geweest. In 1827 werd de huidige boerderij opnieuw opgebouwd op de locatie aan de Oud Huiszerweg. In 1880 werd een bosrijk deel afgegraven en aan Oud Naarden toegevoegd. Sinds die tijd legde de boerderij de nadruk op veeteelt. Een grootschalige verbouwing aan het woongedeelte vond plaats in 1979. Het dak van het woonhuis kreeg een rieten kap en er werd een grote stal gebouwd. In de jaren '90 van diezelfde eeuw werd de stal wederom vergroot. In totaal werden er 75 koeien gehouden voor de melkveehouderij. Daarbij was circa 54 hectare grond in gebruik.



Foto's historische bebouwing plangebied (bron: DENC, oktober 2013)

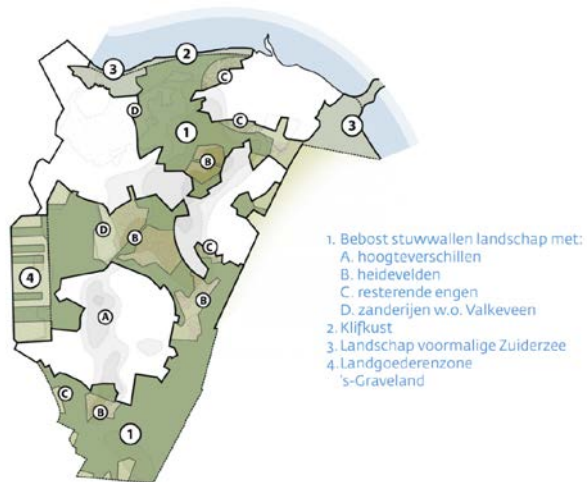
2.2 Omgeving plangebied

Het plangebied ligt binnen een bosgebied van de gemeente Gooise Meren. In het bosgebied staan afwisselende villabebouwing en enkele ander gebouwen in lage dichtheid. De bebouwing is vrijstaand en ligt deels aan onverharde wegen. Het gebied heeft een vrijwel aaneengesloten bosaanplant. Het bosgebied ligt op de stuwwal aan de oostkant van de gemeente Gooise Meren.

Op de stuwwal ontstonden in de loop van de 17^e tot in de 19^e eeuw een aantal buitenplaatsen. Na verschillende verkopen in de loop van de 19^e eeuw werden de percelen opgedeeld en ontstonden er ook kleinere landgoederen en landhuizen. Een aantal landgoederen heeft nog een bijzonder monumentaal hoofdgebouw met bijbehorende bijgebouwen in de vorm van stallen, koetsierswoning, portierswoning en dergelijke. De huizen op de stuwwal zijn in het algemeen fors van maat. In sommige gevallen zijn de woningen gesplitst en opgedeeld in twee of meerdere appartementen. De bebouwing is in te delen in landgoederen met buitenhuizen en lineaire villabebouwing langs de Huizerstraat en de Meentweg. De bebouwing staat op enige afstand van de weg en gaat veelal verscholen achter veel opgaand groen. De villa's hebben een gedifferentieerde opbouw van één tot twee lagen met kap en hebben een representatieve begane grondlaag met hoge verdiepingshoogte. De gebouwen zijn gericht op de belangrijkste weg. De architectuur is hoogwaardig en er komen veel verschillende stijlen voor. De architectonische uitwerking is zorgvuldig, sober tot zeer rijk.

In de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie ligt het gebied binnen het 'ensemble' het Gooi. Dit stuwwallenlandschap bestaat uit hogere zandgronden met bos en heidevel- den en contrasteert met de aanliggende lagergelegen veengebieden. Aan de noord- zijde vinden we restanten van buitendijkse hooilanden langs de voormalige Zuider- zeekust. Al in de 17e en 18e eeuw kwamen op de hogere gronden landgoederen tot

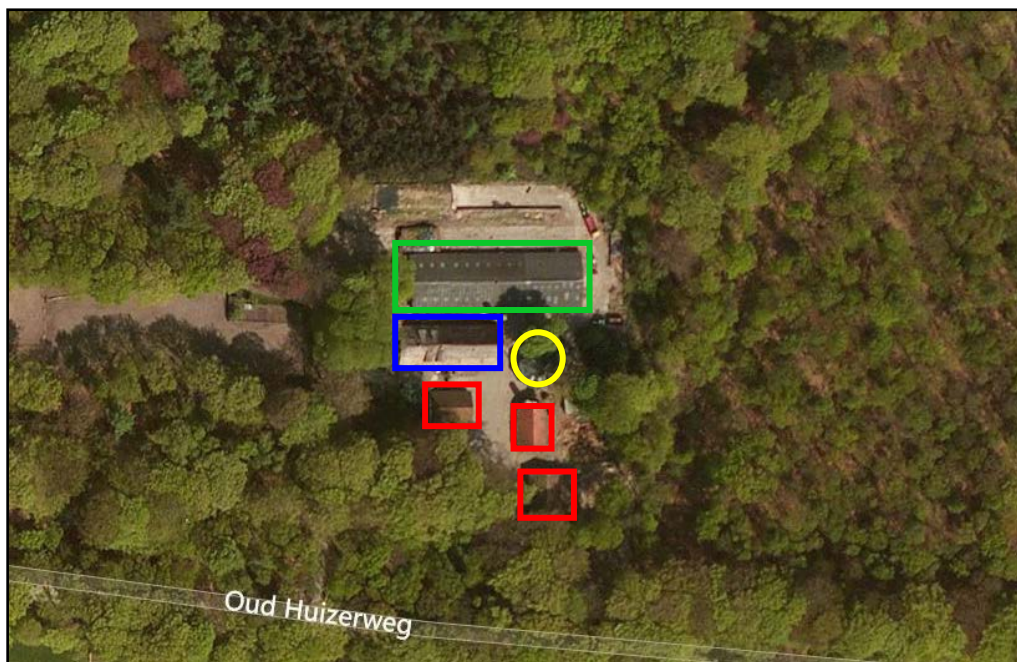
ontwikkeling, bijvoorbeeld de Zwaluwenberg. In de westelijke, lagere zoom werden gronden afgegraven (zanderijen) en werd het zand via vaarten afgevoerd voor uitbreiding van de Amsterdamse grachtengordel. Rond Naarden werd om militair-strategische redenen (inundatie van schootsvelden) op grote schaal zand afgegraven. Particulieren volgden en bouwden huizen met de opbrengt van het zand; een samenstel van diep gelegen zanderijen en waterlopen ontstond ten oosten van Naarden (Valkeveen en omgeving). Op de flanken van de stuwwallen zijn restanten van engen te vinden. Het reliëf van het ensemble is van oudsher sturend geweest voor de verschijningsvorm van het gebied. Het Gooi is dicht bebost met abrupte overgangen naar open structuren.



2.3 Bestaande situatie

Het agrarische bedrijf is inmiddels beëindigd. Gelet op de ligging en omvang van het perceel, ligt het niet voor de hand dat er een modern, volwaardig agrarisch bedrijf kan terugkeren. Het perceel ligt in bosgebied; weidegrond of akkerbouwgrond is niet aanwezig.

Er moet dus nagedacht worden over een vervolgfunctie. Gelet op de functionele opbouw van het gebied (zie voorgaande paragraaf), ligt een woonfunctie voor de hand. De huidige boerderij wordt nog bewoond. De navolgende afbeelding toont een luchtfoto waarop de verschillende soorten bebouwing zijn aangeduid. De bebouwing in het plangebied bestaat uit een ligboxenstal (groen kader), een woonhuis en deel (blauw kader), een hooiberg (geel kader) en drie schuren (rood kader).



Huidige situatie plangebied met aanduiding bebouwing: ligboxenstal (groen), woonhuis en deel (blauw), hooiberg (geel) en schuren (rood, bron: Bing Maps)

De navolgende afbeelding toont een impressie van de huidige situatie in het plangebied. Aan de rechterzijde zijn de drie schuren te zien. Helemaal links staat de ligboxenstal. De boerderij bevindt zich daar tussenin.



Impressie huidige situatie plangebied (bron: DENC, oktober 2013)

Het plangebied wordt via een erftoegangsweg ontsloten op de Oud Huizerweg. Een groot deel van het plangebied is verhard. Rondom het plangebied liggen bossen. De navolgende afbeeldingen tonen foto's van de huidige bebouwing in het plangebied. Ten westen van het bouwperceel bevindt zich nog een paardenbak met een moestuin, gesitueerd in de bestemming Bos.



Huidige situatie ligboxenstal (bron: DENC, oktober 2013)



Huidige situatie woonhuis en deel (bron: DENC, oktober 2013)



Huidige situatie hooiberg (bron: DENC, oktober 2013)



Huidige situatie westelijk gelegen schuur (bron: DENC, oktober 2013)



Huidige situatie noordoostelijke schuur (bron: DENC, oktober 2013)

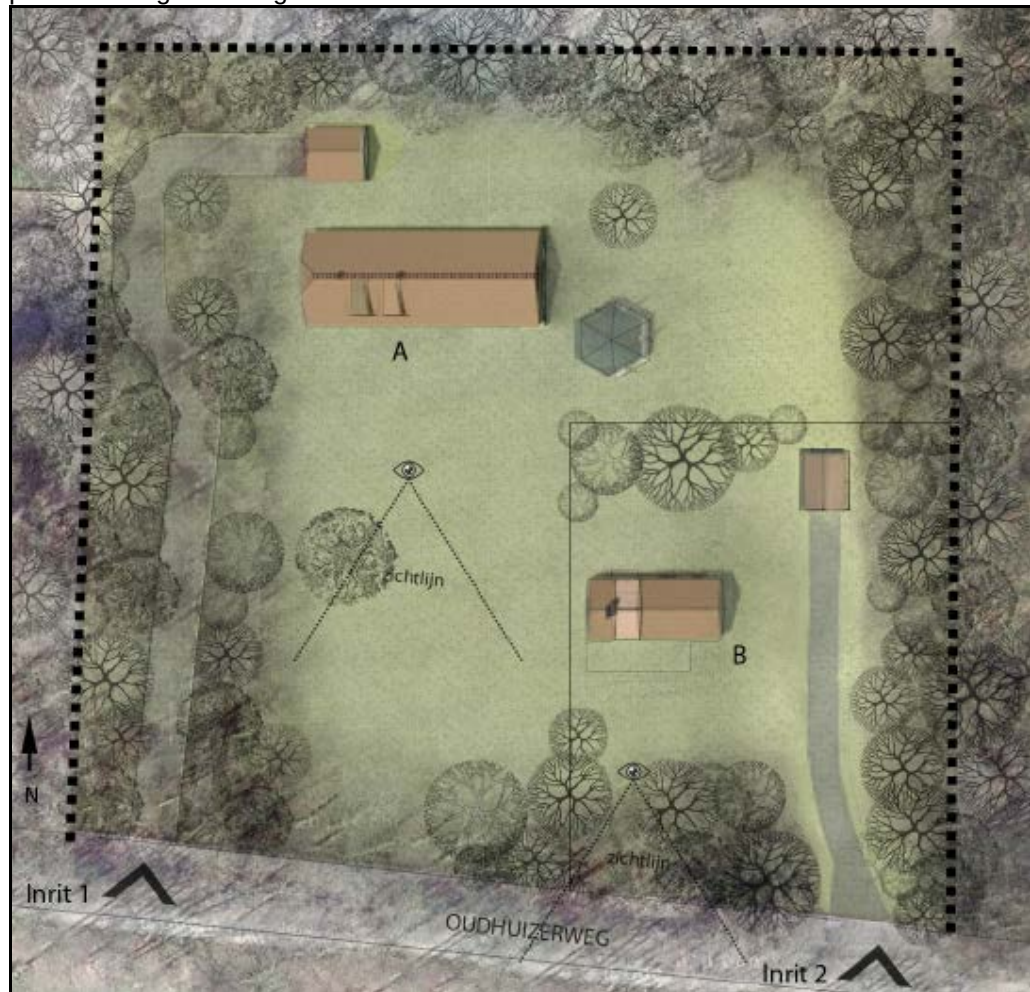


Huidige situatie zuidoostelijke schuur (bron: DENC, oktober 2013)

2.4 Toekomstige situatie

2.4.1 Algemeen

In de toekomst wordt een groot deel van de agrarische bebouwing gesloopt. Dit betreft de ligboxenstal en de drie schuren. De totale oppervlakte van de te slopen bebouwing heeft een oppervlakte groter dan 1.000 m². In totaal gaat het om ca. 1.300 m². De bestaande bedrijfswoning wordt omgevormd tot burgerwoning. In ruil voor de sloop van de bebouwing wordt in het kader van de “Ruimte voor Ruimte regeling” ten zuidoosten van de bestaande woning een nieuwe woning mogelijk gemaakt. Deze regeling is in het leven geroepen om (voormalige) agrariërs te triggeren overbodige geworden en ontsierende agrarische opstallen te slopen. In ruil daarvoor mag een woning van beperkt omvang worden gerealiseerd.



Stedenbouwkundig concept nieuwe situatie plangebied (bron: DENC, november 2014)

2.4.2 Bestaande woning

De boerderij die tot voorheen in gebruik was als agrarische bedrijfswoning, wordt in de toekomst omgevormd tot burgerwoning. Achter deze woning wordt een nieuwe garage gerealiseerd. De hooiberg wordt in gebruik genomen als overdekt terras of schuur. Doordat de drie schuren aan de voorzijde van het perceel worden gesloopt, ontstaat er een goed uitzicht over de tuin en een optimale bezonning. Deze woning wordt evenals in de huidige situatie ontsloten via de eigen erftoegangsweg vanaf de Oud Huizerweg.

De navolgende afbeelding toont een impressie van de toekomstige situatie rondom de boerderij.



Mogelijke limpressie toekomstige situatie bestaande woning (bron: DENC, oktober 2013)

2.4.3 Nieuwe woning

Ten zuidoosten van de boerderij wordt een nieuwe woning gerealiseerd. Deze woning heeft een maximale inhoud van 650 m³ en een goothoogte van maximaal 4 meter. Aan de achterzijde van deze woning wordt eveneens een garage gerealiseerd. De aan- en uitbouwen bij de nieuwe woning hebben een oppervlakte van maximaal 75 m² en een maximale goothoogte van 3,5 meter. De nieuwbouw heeft een kleinschalig karakter. In de huidige situatie bevindt zich ter hoogte van de nieuwe woning een smalle erftoegangsweg. Deze zal geschikt worden gemaakt voor de ontsluiting van de nieuwe woning op de Oud Huizerweg.



Mogelijke Impressie toekomstige situatie nieuwe woning (bron: DENC, oktober 2013)

2.5 Toetsing aan de wijzigingsregels

In dit plan wordt gebruik gemaakt van een wijzigingsbevoegdheid naar 'Woondoeleinden 1'. Aan de wijzigingsbevoegdheid zijn een aantal voorwaarden verbonden. Deze worden in deze paragraaf behandeld. De bestemmingswijziging is toegestaan, mits:

a deze wijzigingsbevoegdheid uitsluitend wordt toegepast indien de gronden op

- de kaart zijn voorzien van de aanduiding 'bouwperceel';
- b deze wijzigingsbevoegdheid niet wordt toegepast op de gronden die op de kaart zijn voorzien van de aanduiding 'geen bedrijfswoning toegestaan';
 - c de geluidbelasting van geluidgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere waarde, indien er sprake is van de bouw van een nieuw woonhuis;
 - d na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de bepalingen van artikel 7 van overeenkomstige toepassing zijn;
 - e met name rekening zal worden gehouden met het gestelde in lid B sub 2.2, lid B sub 2.3, lid B sub 2.4 en/of lid B sub 2.5;

Ad a: De gronden in het plangebied zijn aangeduid als bouwperceel op grond van het geldende bestemmingsplan. Daarmee wordt voldaan aan de eerste voorwaarde voor de wijzigingsbevoegdheid.

Ad b: Op de gronden in het plangebied is geen aanduiding 'geen bedrijfswoning toegestaan' opgenomen. Dit betekent dat er gebruik kan worden gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid. Ook aan de tweede voorwaarde wordt voldaan.

Ad c: De woningen betreffen geluidgevoelige functies in het kader van de Wet geluidshinder. De toetsing aan dit aspect vindt plaats in paragraaf 4.2.5. Daaruit blijkt dat gezien de lage verkeersintensiteit van de Oud Huizerweg, de verwachting is dat de geluidbelasting op de woningen de 48 dB niet zal overschrijden. Ter plaatse van de woningen wordt een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd.

Ad d: In de regels horend bij dit wijzigingsplan zijn de bestemmingsregels voor de bestemming 'Woondoeleinden 1' rechtstreeks overgenomen uit het geldende bestemmingsplan. Hiermee wordt voldaan aan de vierde voorwaarde.

Ad e: In lid B sub 2.2 wordt ingegaan op de functieverandering van de vrijgekomen agrarische bedrijfspanden. De gronden in het gebied worden aangewend voor een woonfunctie. Deze functie is op deze locatie onder de huidige omstandigheden het meest geschikt. Daarbij worden (agrarische) bedrijven in de omgeving niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden beperkt. Deze zijn in de nabije omgeving namelijk niet aanwezig.

In lid B sub 2.3 wordt ingegaan op vervangende woningbouw. Daarbij wordt gesteld dat vervangende woningbouw op dezelfde plaats moet plaatsvinden. In dit geval wordt de bestaande agrarische bedrijfswoning omgezet naar een burgerwoning. De nieuwe woning wordt in de nabijheid van deze woning opgericht, namelijk op hetzelfde perceel. Voor wat de bebouwingstypologie betreft, wordt aangesloten bij de bebouwing in de omgeving van het plangebied.

Lid B sub 2.4 gaat in op compenserende woningbouw. Hierbij wordt gesteld dat indien minimaal 1.000 m² aan verstorende voormalige agrarische bebouwing wordt gesloopt, maximaal ter compensatie één nieuwe woning mag worden gerealiseerd. Deze woning dient in, in dit geval, in het plangebied, danwel op het voormalige bouwperceel te worden gerealiseerd. In onderhavig plan wordt de nieuwe woning binnen het agrarische bouwperceel mogelijk gemaakt. Daarmee wordt voldaan aan de voorwaarde. Bovendien dient de landschappelijke waarde van het gebied behouden te blijven en de ruimtelijke kwaliteit te worden versterkt. Door de sloop van de agrarische bebou-

wing en de toekomstige inrichtingsplannen worden de bestaande landschappelijke kwaliteiten benadrukt. Ook hiermee wordt aan de voorwaarden in dit lid voldaan. In lid B sub 2.5 wordt ingegaan op de vergroting van tuinen bij woningen. Daar is in dit geval geen sprake van. Het plan voldoet aan de vijfde voorwaarde.

2.6 Beoordeling

Het initiatief houdt een aanzienlijke ontstening in, hetgeen meer in het algemeen in het buitengebied als positief wordt gezien. Er wordt ca. 1.300 m² bebouwing gesaneerd. Hierdoor verbetert het ruimtelijk beeld. De representatieve oude boerderij komt bovendien weer prominent in beeld, zeker omdat een opstal er nu pal voor staat, hetgeen het zicht op de boerderij deels ontnemt. Deze opstal is daardoor als 'storende bebouwing' aan te merken. Enkele andere te slopen schuren zijn door de vervallen status ook als storend aan te merken. Het perceel wordt op een stedenbouwkundig verantwoorde manier ingepast. Er worden twee percelen gecreëerd met elk een eigen inrit. De nieuwe woning stelt zich door omvang en gekozen goot- en bouwhoogtes bescheiden op in de omgeving. Tot slot worden beide tuinen aangepakt; het overgewoekerd groen wordt verwijderd, hagen en bomen worden opgesnoeid etc. Geconcludeerd wordt daarom dat het om een ruimtelijk gewenst initiatief gaat. In navolgende hoofdstukken wordt getoetst of het plan ook haalbaar is, gelet op het beleid van diverse overheden en milieu- en omgevingsaspecten.

3 Beleid

3.1 Inleiding

Alvorens een bestemmingsplan te kunnen opstellen is het noodzakelijk te bekijken welke beleidslijnen zowel de gemeente als ook andere overheden uitgestippeld hebben.

Reikwijdte beleidskaders

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. De Wro is geënt op twee belangrijke basisprincipes. Transparantie in beleid en in normstelling en verantwoordelijkheden en bevoegdheden op het juiste niveau. De vereiste transparantie in ruimtelijk beleid verplicht het rijk, de provincie en de gemeente tot het vaststellen van een structuurvisie waarin de hoofdlijnen van het te voeren ruimtelijk beleid worden weergegeven. De vereiste transparantie in normstelling verplicht rijk en provincie om zoveel mogelijk pro-actief te sturen.

Wat betreft de verantwoordelijkheidstoedeling en bevoegdheden zijn het rijk, de provincie en de gemeente voortaan verantwoordelijk voor hun eigen belangen. Er kan slechts sprake zijn van bemoeienis van provincie of rijk met de gemeente indien dat noodzakelijk is vanwege provinciaal, respectievelijk nationaal belang.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR, 2012) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, 2012)*

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) bepaalt welke kaderstellende uitspraken van het kabinet bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Het gaat onder meer om nationale belangen als Rijkswaardewegen, Defensie, Ecologische hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen en Primaire waterkeringen.

Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij de Ecologische Hoofdstructuur (de artikelen worden later aan het Barro toegevoegd) en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Ten aanzien van de begrenzing van de EHS is bepaald dat niet het rijk, maar de provincies die grenzen (nader) bepalen.

Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

Eén van de belangen is dat er bij ruimtelijke besluiten een zorgvuldige afweging moet plaatsvinden. Dit is verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6). De regeling komt er op neer dat van bepaalde ontwikkelingen nut en noodzaak dient te

worden aangetoond. Dit wordt ook wel de duurzaamheids- of SERladder genoemd. De “SER” ladder zoals die thans ook geldt voor bijvoorbeeld de vestiging van bedrijventerreinen wordt ook van toepassing op projecten die voorzien in binnenstedelijke en buitenstedelijke woningbouw. De SERladder is een procesvereiste en is stapsgewijs als volgt opgebouwd.

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:

- a. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte, zowel in kwantitatieve als kwalitatieve zin;
- b. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
- c. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Het initiatief is zodanig kleinschalig dat het, mede gelet op jurisprudentie, niet als stedelijke ontwikkeling wordt aangemerkt. Nadere toetsing aan de SER-ladder kan derhalve achterwege blijven.

Toetsing

Voorgenomen plan raakt geen van de nationale belangen en is niet in strijd met het rijksbeleid.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Noord-Holland 2016

De Omgevingsvisie NH2050 is op 19 november 2018 door Provinciale Staten (PS) vastgesteld. In de Omgevingsvisie NH2050 staat een duurzame ontwikkeling van de fysieke leefomgeving centraal. De leefomgeving is de basis is, met neen samenleving die wensen en behoeften heeft en de leefomgeving gebruikt voor ruimtelijk- economische ontwikkelingen. De hoofdambitie is gericht op een goede balans tussen economische groei en leefbaarheid.

De belangrijkste onderwerpen zijn:

1. Klimaatverandering bedreigt onze leefomgeving; de ambitie is een klimaatbestendig en waterrobuust Noord-Holland
2. Verbetering van bodem, water- en luchtkwaliteit; de ambitie is het behouden en waar mogelijk verbeteren van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving
3. Biodiversiteit; de ambitie luidt deze te vergroten;
4. Economische transitie; ambitie is een duurzame economie, met innovatie als belangrijke motor.
5. Energietransitie; de ambitie is dat Noord-Holland als samenleving in 2050 volledig klimaatneutraal en gebaseerd is op (een maximale inzet op opwekking van) hernieuwbare energie.

6. Mobiliteit: de ambitie is dat de inwoners en bedrijven van Noord-Holland zichzelf of producten effectief, veilig en efficiënt kunnen verplaatsen, waarbij de negatieve gevolgen van de mobiliteit op klimaat, gezondheid, natuur en landschap steeds nadrukkelijk meegewogen worden
7. Wonen en Werken: de ambitie is dat vraag en aanbod van woon- en werklocaties (kwantitatief en kwalitatief) beter met elkaar in overeenstemming zijn;
8. Landschap: de ambitie is het benoemen, behouden en versterken van de unieke kwaliteiten van de diverse landschappen en de cultuurhistorie.

Het wegnemen van de grote druk op de woningmarkt is één van de opgaven. In Noord-Holland Noord moeten er 20.000 woningen bijkomen tot 2040. Het op peil houden van het voorzieningenniveau in de gehele provincie een andere. Dit initiatief speelt op beide opgaven in. Daarnaast is er aandacht voor verbetering van het landschap en zijn de cultuurhistorische waarde zowel benoemd als ze verbeterd worden, ze hiervoor hoofdstuk 2. Het initiatief past binnen de Omgevingsvisie.

3.3.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening Noord-Holland (2019)

In het kader van de invoering, per 1 juli 2008, van de Wro heeft de provincie een ruimtelijke verordening opgesteld met hierin de algemene regels waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen. Deze regels zijn gebaseerd op het bestaande provinciale beleid, zoals vastgelegd in de structuurvisie.

Onderhavig perceel is een (voormalig) agrarisch bouwvlak en ligt derhalve buiten het 'Bestaand Stedelijk Gebied'. Het initiatief wordt daarom getoetst aan provinciaal beleid voor landelijk gebied. Een bestemmingsplan kan voorzien in de mogelijkheid van nieuwe woningen ter compensatie van storende bebouwing of functies buiten het bestaand bebouwd gebied als voorzien is in een 'Ruimte voor Ruimte regeling' (artikel 16):

1. In afwijking van het bepaalde in artikel 5c kan een bestemmingsplan voorzien in de mogelijkheid van nieuwe woningen ter compensatie van de sloop van storende agrarische bebouwing in het landelijk gebied als door deze ontwikkeling een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit wordt gerealiseerd.
2. Gedeputeerde staten stellen nadere regels omtrent het bepaalde in het eerste lid.

Deze nadere regels zijn vastgelegd in de 'Uitvoeringsregeling ruimte voor ruimte'. De eerste voorwaarde zoals vastgelegd in dit document is dat het moet gaan om storende bebouwing: bebouwing die in verval is geraakt of niet passend is in het landschap. Zoals aangegeven in hoofdstuk 2, is zowel sprake van vervallen als niet passende bebouwing. Een bestemmingsplan kan voorzien in compensatiewoningen, mits niet meer woningen mogelijk worden gemaakt dan dat noodzakelijk is om de kosten voor het verwijderen van de storende bebouwing te compenseren.

2. Onverminderd het eerste lid kan een bestemmingsplan niet meer compensatiewoningen mogelijk maken dan dat passend is binnen de ruimtelijke kwaliteitseisen bedoeld in artikel 15 van de verordening.

3. De opbrengsten uit de compensatiewoningen, grondverkoop en de waardestijging van de bestaande opstallen leveren niet meer dan 5% winst op ten opzichte van de totale investeringen.

Het bestemmingsplan kan voorts uitsluitend voorzien in compensatiewoningen indien een verbetering in ruimtelijke kwaliteit bereikt wordt door de verwijdering van de bebouwing in samenhang met de bouw van de compensatiewoningen.

Het bestemmingsplan neemt bij het mogelijk maken van compensatiewoningen de ruimtelijke kwaliteitseisen als bedoeld in artikel 15 van de verordening in acht.

In de toelichting van het bestemmingsplan wordt een beeldkwaliteitsplan opgenomen ter onderbouwing van het gestelde in het eerste en tweede lid.

Verder mogen agrarische bedrijven niet worden gehinderd door de compensatiewoningen en moet de sloop van de storende bebouwing zijn gegarandeerd. Zoals aangegeven in hoofdstuk 2, worden andere agrarische bedrijven niet gehinderd en de sloop is zeker gesteld omdat dit in een anterieure overeenkomst is vastgelegd.

Het doel van de 'Ruimte voor Ruimte regeling' is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit in de provincie. Ruimtelijke kwaliteit wordt hier gedefinieerd vanuit 'identiteit' die verankerd ligt in de aanwezige kwaliteiten van het landschap en cultuurhistorie. De provinciale filosofie is dat gebieden niet op slot moeten worden gezet en nieuwe ontwikkelingen mogelijk zijn, mits deze aansluiten bij de aanwezige grote variatie aan kwaliteiten die de landschappen en nederzettingen van Noord-Holland typeren. Ruimtelijke kwaliteit wordt omschreven aan de hand van kernkwaliteiten van het landschap.

Artikel 15 van de verordening is van toepassing op elke verstedelijking in het landelijk gebied, ook als er gebruik wordt gemaakt van de 'Ruimte voor Ruimte regeling'.

Een bestemmingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling in het landelijk gebied, indien gelet op de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie:

a rekening wordt gehouden met:

- i de ambities en ontwikkelprincipes van het toepasselijke ensemble, en;
- ii de ambities en ontwikkelprincipes van de toepasselijke provinciale structuren, en;

b hierbij wordt betrokken:

- i de kansen zoals beschreven bij de ambities en ontwikkelprincipes, en;
- ii de ontstaansgeschiedenis en de kernwaarden van het toepasselijke ensemble, en;
- iii de ontstaansgeschiedenis en de kernwaarden van de toepasselijke provinciale structuren.

In hoofdstuk 2 is hier reeds uitvoerig op ingegaan. De ontwikkelingsgeschiedenis en ordeningsprincipes van het landschap zijn in hoofdstuk 2 beschreven. Tevens komen de bebouwingskarakteristieken en de gebiedskwaliteiten aan de orde. Verder wordt aandacht gegeven aan de landschappelijke inpassing van de woning in de omgeving. Dit komt uitgebreid aan bod in de paragraaf over de toekomstige situatie (paragraaf 2.4). Van negatieve effecten op de aanwezige kwaliteiten op het gebied is geen sprake.

In de Leidraad wordt verder als ambitie onder meer aangegeven dat de zichtbaarheid van de overgangen van hoog naar laag en nog onbebouwde hellingen vrij moeten blijven van nieuwe ontwikkelingen. Ook moet de nog aanwezige groene buffers tussen de kernen behouden blijven. Dit initiatief doet niet af aan de geformuleerde ambities in de Leidraad.

Geconcludeerd wordt daarom dat het initiatief binnen de Provinciale Ruimtelijke Verordening en de Leidraad past.

De te slopen hoeveelheid bedraagt ca. 1.000 m². Daarvoor komt een woning terug van circa 150 m². De bestaande boerderij wordt in gebruik genomen als burgerwoning. Bij beide woningen mag maximaal 75 m² aan aan- en bijgebouwen worden gerealiseerd. Dit betekent dat de hoeveelheid bebouwing dus aanzienlijk afneemt. De bestaande boerderij wordt in gebruik genomen als burgerwoning. Daarnaast wordt er één nieuwe woning mogelijk gemaakt. De compensatie vindt niet in of nabij het bestaand bebouwd gebied plaats, maar dit heeft slechts de voorkeur en is geen strikte vereiste. Wel wordt er gezorgd voor een zorgvuldige landschappelijke inpassing van de nieuwe bebouwing. Hiermee wordt voldaan aan het gestelde in ad c.

3.4 Regionaal beleid

3.4.1 Regionale woonvisie Gooi- en Vechtstreek 2030

De missie van de regionale woonvisie Gooi en Vechtstreek 2030 luidt:

De regio Gooi en Vechtstreek wil een complete regio zijn, met een passend woningaanbod voor jong en oud, rijk en arm, kleine of grote huishoudens en goed of slecht ter been. De regio ontleent haar identiteit voor een groot deel aan de diversiteit aan landschappen en woonmilieus en is daardoor een aantrekkelijk vestigingsgebied voor al deze groepen. Het behouden en, waar mogelijk, versterken van deze diversiteit aan woonmilieus waarborgt de vitaliteit van de regio ook in de toekomst. Vanuit deze missie zijn drie sleutelambities geformuleerd; deze ambities vormen de basis van de regionale woonvisie:

1. Beweging op de woningmarkt:

Dynamiek op de woningmarkt is geen doel op zich, maar een middel om te zorgen dat zo veel mogelijk mensen in een voor hen passende woning kunnen wonen. Het zo veel mogelijk wegnemen van belemmeringen zorgt voor maximale beweging op de woningmarkt. Met de regionale woningtoewijzing van sociale huurwoningen via Woningnet is hierin al een belangrijke stap gezet. Met maatregelen, pilots en experimenten wordt geprobeerd de doorstromingsmogelijkheden te vergroten. Naast de sociale huursector spelen hierbij ook de (betaalbare) vrije huur- en koopsector een belangrijke rol.

2. Identiteit en diversiteit

De grote afwisseling van karakteristieke woonlandschappen in een regio met een rijke cultuurhistorie, in een afwisseling van steden en dorpen met aantrekkelijke groene en blauwe landschappen, het monumentale karakter en meer recent de concentratie van innovatieve en media gerelateerde bedrijvigheid, maakt de Gooi en Vechtstreek tot een regio met een geheel eigen identiteit. Deze identiteit is één van onze meest waardevolle assets en moet daarom behouden en versterkt worden. Het streven naar di-

versiteit geldt niet alleen voor de woonomgeving, maar ook voor de inwoners van Gooi en Vechtstreek. We willen een complete regio zijn voor jong en oud, rijk en arm, kleine of grote huishoudens en goed of slecht ter been.

3. Samenwerking

De regio streeft naar een open en transparante samenwerking met alle partners die betrokken zullen zijn bij het behalen van de ambitieuze missie uit deze regionale woonvisie. De Gooi en Vechtstreek heeft een traditie als het gaat om samenwerking op het beleidsveld wonen. Deze samenwerkingsvormen worden de komende jaren gecontinueerd en waar nodig uitgebreid. Het RAP als uitwerking van de regionale woonvisie geldt daarbij als samenwerkingsagenda (zie hierna).

De missie is uitgewerkt aan de hand van 5 thema's:

1. de inclusieve regio - een woonregio voor iedereen

De missie een inclusieve regio te willen zijn is niet alleen vanuit sociaal oogpunt van belang maar ook vanuit het perspectief van economische diversiteit. Een evenwichtige en diverse bevolkingsopbouw en beroepsbevolking is een belangrijke vestigingsvoorwaarde voor bedrijven, bijvoorbeeld in de mediasector, één van de economische speerpunten van de regio. Met name voor lage- en middeninkomens is het lastig om in de regio een passende en betaalbare woning te vinden. Terwijl juist ook deze groep belangrijk is voor een vitale economie.

2. de bouwende regio - bouwopgave en transformatie

De regio Gooi en Vechtstreek streeft naar meer evenwicht in vraag en aanbod op de woningmarkt. De verwachte huishoudensgroei is de belangrijkste onderlegger voor het regionaal vraaggestuurd bouwprogramma. Voor de periode 2015 t/m 2020 is een versnelling nodig om aan de groeiende vraag te kunnen voldoen.

3. de vernieuwende regio - vernieuwing van de bestaande woningvoorraad

De regio wil werken aan een toekomstbestendige woningvoorraad. Dit betekent continu investeren in onderhoud, aanpasbaarheid en verduurzaming van de bestaande woningvoorraad. Naast de focus op vastgoed zal er ook aandacht moeten zijn voor de aanpak van sociale problematiek en de kwaliteit van de openbare ruimte.

Steeds vaker wordt vernieuwing geïnitieerd door burgers. De regio wil deze nieuwe vorm van burgerparticipatie bij vernieuwing van wijken en buurten stimuleren, onder andere door het gezamenlijk opbouwen van kennis en het delen van goede voorbeelden.

4. de zorgzame regio - wonen met zorg

De regio Gooi en Vechtstreek wil een zorgzame regio zijn, waar vraag en aanbod naar wonen met zorg in balans zijn, ook voor de meest kwetsbare groepen. Hiervoor is samenwerking tussen alle betrokken partijen en een goede koppeling tussen sociaal en fysiek domein een voorwaarde. Mensen wonen meer en langer zelfstandig, ook als er sprake is van fysieke, mentale of sociale beperkingen. Dit vraagt naast passende woonvormen ook aandacht voor ondersteuning en begeleiding in brede zin.

Ook wil de regio meer dynamiek op de woningmarkt creëren door senioren meer bewust te maken van de toekomstmogelijkheden in hun huidige woonsituatie en mensen met een (latente) verhuishwens te coachen. Tot slot ziet de regio kansen voor innovatieve vormen van wonen met zorg die de diversiteit aan woonmilieus voor de regionale woningmarkt als geheel zullen vergroten.

5. de duurzame regio - naar een duurzame toekomst

Verduurzaming speelt een centrale rol in het toekomstbestendig maken van de woningvoorraad in de regio Gooi en Vechtstreek. De RSA en een aantal gemeentelijke programma's gaan uit van de zeer ambitieuze doelstelling om in 2030 of - uiterlijk - in

2050 energie- of klimaatneutraal te zijn door het terugdringen van energieverbruik en het opwekken van duurzame energie. Deze duurzaamheidsambitie levert niet alleen milieuwinst op; goed geïsoleerde woningen zijn ook comfortabeler om in te wonen en bovendien levert het verduurzamen de nodige economische impulsen en banen op. In de regio Gooi en Vechtstreek zetten gemeenten daarnaast steeds sterker in op energietransitie: vanaf 2020 willen we nieuwbouw ontwikkelen zonder gasaansluiting en vanaf 2040 'all-electric' wonen. De uitvoeringsagenda hiervan wordt in de komende periode ontwikkeld en staat dus (nog niet) in het RAP-projectplan. Zie voor de toetsing aan de regionale visie navolgende paragraaf.

3.4.2 Regionaal Actieprogramma Wonen 2016-2020 regio Gooi- en Vechtstreek

Het doel van het Regionaal Actieprogramma Wonen is om te komen tot regionaal woonbeleid in kwantitatieve en kwalitatieve zin, waarbij op regionaal niveau de afstemming tussen vraag en aanbod centraal staat. Een regionaal programma kan een robuust kader bieden voor lokale differentiatie en het maken van (prestatie)afspraken daarover. Afstemming van het woonbeleid op regionaal niveau is nodig om een passende verdeling van woningtypen en woonmilieus tot stand te brengen die past bij de vraag van bewoners en woningzoekenden. De regio Gooi en Vechtstreek heeft (onder meer) de totstandkoming van het Regionaal Actieprogramma aangegrepen om de regionale woonvisie uit 2008 'Zorg voor Wonen' te vervangen door een nieuwe regionale woonvisie Gooi en Vechtstreek 2030. Deze nieuwe woonvisie is door alle zeven gemeenteraden van de gemeenten in de regio Gooi en Vechtstreek per maart 2017 vastgesteld.

Er zijn drie opgaven geformuleerd:

1. Verbeteren van de afstemming tussen vraag en aanbod voor alle consumenten (en specifiek voor doelgroepen die minder kansen hebben op het vinden van een geschikte woning).
2. Verbeteren van de mate waarin voorzieningen in de woonomgeving aansluiten bij de vraag van bewoners.
3. Verbeteren van de duurzaamheid van het woningaanbod en de woonomgeving. In de loop van de jaren heeft de provincie Noord-Holland nog een aantal speerpunten van beleid geformuleerd, zoals: differentiatie woonmilieus; (collectief) particulier opdrachtgeverschap; intensivering rond ov-knooppunten.

Het passend faciliteren van de groei van de bevolking, in combinatie met het behoud van de natuur-en cultuurhistorische waarden, vormt de komende jaren één van de belangrijkste uitdagingen voor de regio. Nieuwbouw zal nodig blijven en voorziet niet alleen in een directe woningbehoefte, maar wordt ook ingezet als strategisch instrument om de doorstroming in wijken op gang te brengen. De focus zal daarbij moeten liggen op binnenstedelijk bouwen en transformatie. Het behoud van de hoge ruimtelijke kwaliteit in de bebouwde omgeving is daarbij kaderstellend.

Tot 2030 bevat het programma 9.250 nieuwbouwwoningen en 2.275 toevoegingen door transformaties. Onder transformatie worden alle toevoegingen anders dan nieuwbouw verstaan (definitie 'toevoegingen anderszins' CBS). Het bouwprogramma 2015-2020 bevat 750 nieuwbouwwoningen per jaar en voor de periode 2020-2030 gemiddeld 550 nieuwbouwwoningen per jaar.

	Totaal	Hard	Zacht
Blaricum	1.051	60	991
Gooise Meren	2.267	1.798	469
Hilversum	3.194	2.924	270
Huizen	316	272	44
Laren	169	169	-
Weesp	3.487	3.087	400
Wijdemeeren	1.454	1.270	184
Gooi & Vechtstreek	11.938	9.580	2.358

Per gemeente ziet de optelsom van de bekende plannen er als volgt uit. De geplande woningbouwproductie tot 2020 en zelfs die tot 2030 kan gelet hierop gerealiseerd worden binnen de nu al bekende planvoorraad. Voor kleinere plannen is echter het voornemen om af te spreken dat geen nadere regionale afstemming nodig is, als aan een aantal voorwaarden is voldaan. Zo moet het plan voldoen aan de regionale woonvisie en de doelstellingen uit het RAP (waarbij ook kwalitatieve aspecten aan de orde komen).

POenCPO

In de regio Gooi en Vechtstreek is een oude traditie van zelfbouw oftewel particulier opdrachtgeverschap; vanuit Amsterdam bouwden de gefortuneerden hun villa's aan de Vecht. Ook in meer recente jaren hebben particulieren hun bouwplannen op losse kavels ontwikkeld, maar zonder dat daar vanuit de overheid sturing op zat. Ook bij nieuwe locaties worden de mogelijkheden voor (c)po bewust verkend, al zal zelfbouw in deze drukke woningbouw in kwantitatieve zin geen grote factor (gaan) spelen.

Toetsing

Het initiatief valt onder een kleiner plan en past daarmee binnen de regionale visie als het RAP. In het plangebied wordt de bestaande bedrijfswoning omgevormd tot burgerwoning. Daarnaast wordt in het kader van de 'Ruimte voor Ruimte regeling' een nieuwe woning mogelijk gemaakt. Uiteindelijk betekent dit een toevoeging van één woning aan de woningvoorraad. Dit betreft een dusdanig kleinschalige ontwikkeling welke gerealiseerd wordt voor de eigen behoefte. De nieuwe woning past binnen het regionale woningbouwprogramma. Ook past de woning binnen de plancapaciteit van de voormalige gemeente Naarden.

3.5 Gemeentelijk beleid

3.5.1 Structuurvisie Naarden en Bussum 2040 (2014)

Op 5 maart 2014 is de Structuurvisie Naarden en Bussum 2040 vastgesteld door de gemeenteraad van Naarden. In de Structuurvisie Naarden-Bussum wordt de ruimtelijke ontwikkeling van Naarden en Bussum in de periode tot 2040 beschreven. Het gezamenlijke verleden van Naarden en Bussum bepaalt in grote mate ook het belang van een gezamenlijke toekomst en een gezamenlijke toekomstvisie en structuurvisie. Het beschrijft de hoofdlijnen en visies in de ruimtelijke ontwikkeling en is bedoeld als leidraad op dit gebied. In de structuurvisie wordt een ruimtelijk beeld geschetst waarin alle sectoren worden afgewogen. Tevens worden een aantal speerpunten genoemd, waarop beide gemeenten zich zullen richten.

Het speerpunt 'een thuis voor iedereen' is van toepassing op onderhavig plan. 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). Met het woningbouwprogramma voldoen de gemeenten Naarden en Bussum aan de regionaal gemaakt 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.

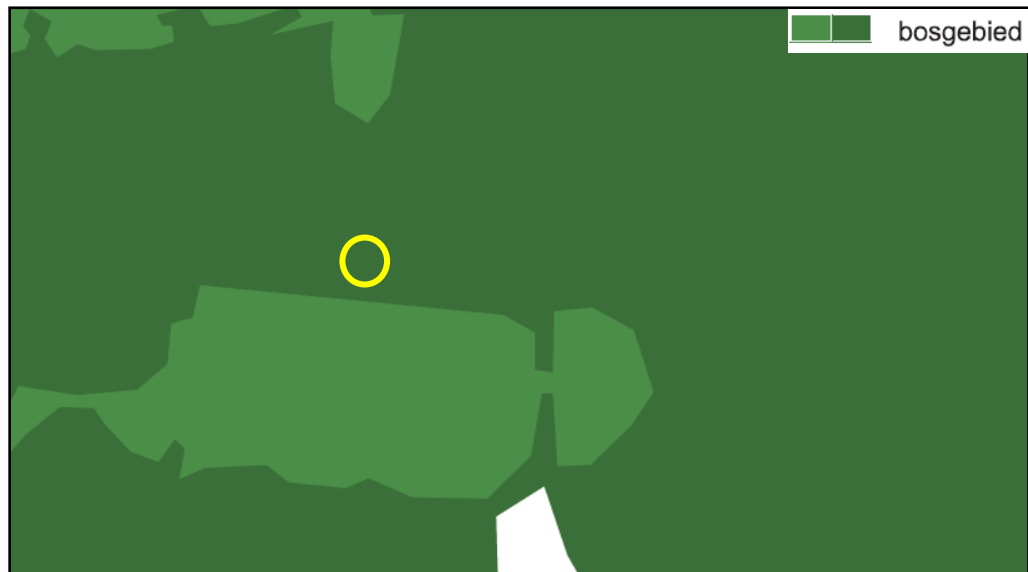
Toetsing

Dit plan maakt een nieuwe woning mogelijk in het kader van de 'Ruimte voor Ruimte regeling'. Ter compensatie van de ruim 1.000 m² sloop van agrarische bebouwing mag een nieuwe woning worden gerealiseerd. Deze woning wordt, evenals de bestaande boerderij, zorgvuldig ingepast in het omliggende landschap. Daarbij wordt ervoor gezorgd dat de huidige ruimtelijke kwaliteiten van het gebied behouden en versterkt worden. De voorgenomen ontwikkeling is past binnen het beleid uit de Structuurvisie Naarden en Bussum 2040.

3.5.2 Welstandsnota Naarden (2012)

In de Welstandsnota heeft de voormalige gemeente Naarden doelstellingen geformuleerd waaraan het welstandsbeleid moet voldoen. De nota onderstreept de doelstellingen van de wet om de welstandstoets objectiever te maken voor gebruikers. Doelstelling van de gemeente Naarden is om de ruimtelijke kwaliteit te bewaren. In de welstandsnota worden criteria aangegeven die worden gebruikt om te beoordelen of het bouwwerk past in zijn omgeving. Deze criteria zijn per deelgebied anders.

Op de navolgende afbeelding is een uitsnede van de gebiedsindelingkaart weergegeven. Hierop is te zien dat het plangebied binnen het bosgebied ligt. Op de omgeving van het plangebied is in paragraaf 2.2 reeds nader ingegaan.



Uitsnede kaart gebiedsindeling met globale aanduiding plangebied (geel)

Het bosgebied heeft cultuur- en architectuurhistorische waarde. Grootschalige ontwikkelingen worden niet verwacht. Het welstandsbeleid is gericht op bescherming en versterking van de beschreven waardevolle karakteristieken. Bij uitbreidingen van bestaande villa's dient de massaverhouding en de vormgeving van de uitbreiding te worden afgestemd op het oorspronkelijke hoofdgebouw.

Voor het bosgebied geldt een bijzonder welstandsniveau gericht op behoud van onder meer het bosachtige karakter, individualiteit en representativiteit van de bebouwing. Bij de beoordeling van bouwplannen wordt in samenhang met de beschrijving getoetst aan de hand van de volgende criteria:

Ligging

- het groene bosachtige karakter van het gebied behouden en versterken;
- gebouwen liggen vrij op het kavel;
- de voorgevel is gericht naar de weg;
- ruimte om het gebouw behouden;
- verharding van tuinen voor bijvoorbeeld inritten en hellingsbanen is in principe ongewenst.

Massa

- gebouwen zijn individueel, afwisselend en gedifferentieerd;
- villa's bestaan uit een opbouw van één tot twee lagen en bij voorkeur een kap;
- de gevelcompositie harmonieert met de statige en monumentale gevelopbouw in de omgeving;
- ontwerpaandacht voor (deel)symmetrie;
- op- en aanbouwen zijn ondergeschikt vormgegeven als toegevoegd element of opgenomen in de hoofdmassa;
- bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw.

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking is zorgvuldig en afwisselend;
- de detaillering varieert van sober tot rijk;

- bakstenen gevels zijn bij voorkeur voorzien van siermetselwerkverbanden;
- gevelopeningen zijn voornamelijk staand.

Materiaal- en kleurgebruik

- materiaal- en kleurgebruik is traditioneel;
- materiaal- en kleurgebruik is bij voorkeur in harmonie met de belendingen;
- gevels zijn in principe van baksteen en bij uitzondering van stucwerk of houten rabatdelen;
- daken zijn gedekt met keramische pannen, leien of riet;
- kozijnen zijn bij voorkeur van hout;
- daken en gevels zijn voornamelijk in aardkleuren;
- gepleisterde gevels zijn licht van kleur.

Toetsing

Het plangebied bevindt zich in het gebied dat gecategoriseerd is als bosgebied. Hier geldt een bijzonder welstandsniveau. De bouwplannen voor de nieuwe woning voldoen aan de gestelde welstandscriteria voor deze gebieden.

3.5.3 Woonvisie Gooise Meren 2017-2025 (2017)

Met ons woonbeleid streeft de gemeente naar duurzaam woongenot voor onze inwoners. Het verder verduurzamen van bestaande woningen kan nog veel duurzaamheidswinst opleveren. Bij investeringen in zowel de bestaande woningvoorraad als bij nog te bouwen woningen is duurzaamheid wat ons betreft geen optie, maar een uitgangspunt. Er moet voldoende en gedifferentieerd woningaanbod zijn. Hiertoe zijn circa 2.800 nieuwe woningen nodig in de periode tot 2025, waarvan circa 350 sociale huurwoningen. Ook moet sprake zijn van doorstroming en moeten de kansen van starters op de woningmarkt worden vergroot.

Toetsing

Dit initiatief draagt in bescheiden maten bij aan de geformuleerde doelstelling t.a.v. voldoende woningaanbod en past zodoende binnen de woonvisie.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Inleiding

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

4.2 Milieu

4.2.1 *Besluit milieueffectrapportage (m.e.r.)*

In het Besluit milieueffectrapportage is bepaald dat een milieueffectbeoordeling ook uitgevoerd moet worden als een project, dat wordt genoemd in de bijlage onder D van het Besluit m.e.r., nadelige gevolgen heeft voor het milieu. Het wijzigingsplan voorziet in de mogelijkheid tot het bouwen van stedelijke voorzieningen. Dit is een activiteit die is genoemd in de D-lijst (categorie D 11.2 Stedelijk vernieuwingsproject). Daarom moet worden beoordeeld of het plan belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu heeft. Gelet op de geringe omvang van het plan, ruim onder de drempelwaarde (100ha) en de ligging van het plan, worden geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu verwacht. Het milieubelang wordt in het kader van het wijzigingsplan in navolgende paragrafen voldoende mate afgewogen. Een nadere beoordeling in een m.e.r.-beoordeling of plan-m.e.r. is niet noodzakelijk.

4.2.2 *Bodem*

Algemeen

Voordat een wijzigingsplan wordt vastgesteld voor de toevoeging van functies waar langdurig of frequent mensen verblijven, moet aangetoond zijn dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik. Voor het plangebied is daarom een bodemonderzoek uitgevoerd, welke als bijlage aan dit wijzigingsplan is toegevoegd.

Toetsing

In maart 2013 is een asbestinventarisatie uitgevoerd in het plangebied². Dit onderzoeksrapport is als bijlage bij het wijzigingsplan opgenomen. De belangrijkste resultaten zijn in deze paragraaf weergegeven. De inventarisatie betrof de ligboxenstal, de drie schuren en de hooiberg.

Tijdens het uitgevoerde asbestinventariserend onderzoek zijn asbesthoudende materialen aangetroffen bij de ligboxenstal en twee schuren. Er bestaat geen redelijk vermoeden dat er in de constructie verborgen asbesthoudende materialen aanwezig

² Grondvitaal BV. (26 maart 2013). Asbestinventarisatie aan de Oud Huizerweg 12 te Naarden, projectnummer: AS13049.

kunnen zijn. De asbesthoudende materialen in de wagenloods zijn naar aanleiding van dit onderzoek verwijderd. Hiertoe is een certificaat eindcontrole afgegeven³.

In april 2013 is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd⁴. Ook dit onderzoeksrapport is als bijlage bij het wijzigingsplan opgenomen. De belangrijkste resultaten zijn eveneens in deze paragraaf weergegeven.

Gehele terrein

De onderzoekshypothese “niet verdacht” kan op grond van de analyseresultaten van de grond- en grondwatermonsters niet worden gehandhaafd. Gezien de onderzoeksresultaten wordt de onderzochte locatie aangeduid als verdacht met betrekking tot de aanwezigheid van lood, minerale olie, koper en PCB in de grond en barium, cadmium, kobalt, nikkel en zink in het grondwater. Deze stoffen, met uitzondering van het nikkel, overschrijden de achtergrondwaarde, maar niet de tussenwaarde of interventiewaarde. De aangetroffen concentraties van deze stoffen zijn voor het merendeel van lichte aard en geven daarom geen aanleiding tot aanvullend onderzoek. De invloed hiervan op de volksgezondheid en het milieu is nihil.

De concentratie nikkel in het grondwatermonster overschrijdt echter de tussenwaarde en geeft aanleiding tot een herbemonstering en analyse van het grondwater.

Na herbemonstering van het grondwater uit de peilbuis blijkt dat het nikkelgehalte nog steeds de tussenwaarde overschrijdt. Vermoedelijk is sprake van een plaatselijk verhoogde achtergrondwaarde. Een nader onderzoek naar de omvang van de verontreiniging wordt niet noodzakelijk geacht.

Bovengrondse tank

De onderzoekshypothese “verdachte locatie, met bekende plaats van voorkomen” wordt op grond van de analyseresultaten van de grondmonsters bevestigd. Ter plaatse van de bovengrondse tank is een sterke verontreiniging aangetroffen met minerale olie. De resultaten geven aanleiding tot een nader afperkend onderzoek.

Uit de resultaten van dit nader afperkend onderzoek blijkt dat uitsluitend in een van de bodemonsters een overschrijding van de interventiewaarde is aangetroffen met minerale olie. Het gehele traject van 1,6 tot 3,1 m –mv vertoont een matige olie-waterreactie zodat dit gehele deel als sterk verontreinigd wordt beschouwd.

Uit de herbemonstering van het grondwater blijkt dat het minerale-oliegehalte wordt bevestigd en zelfs nog hoger is dan het aanvankelijk aangetroffen gehalte.

Ter plaatse van de stroomafwaarts geplaatste peilbuis zijn geen overschrijdingen van de achtergrondwaarden aangetroffen.

³ Laboratorium Adviesbureau Flamant. (8 april 2014). Certificaat eindcontrole na asbestverwijdering, rapportnummer: CBR0290d.

⁴ Grondvitaal BV. (22 april 2013). Verkennend bodemonderzoek aan de Oud Huizerweg 12 te Naarden, projectnummer: 1320041.

Aanbeveling

Er is sprake van een ernstig geval van bodemverontreiniging (meer dan 25 m² sterk verontreinigde grond of meer dan 100 m² sterk verontreinigd grondwatervolume). Aangezien de verontreiniging vermoedelijk veroorzaakt is door lekkage van de bovengrondse tank, wordt een diepteafperking van het grondwater niet noodzakelijk geacht. Verwacht wordt dat bij sanering van de verontreinigde grond het grondwater eveneens gesaneerd zal zijn.

Aanbevolen wordt om voorafgaand aan eventueel uit te voeren werkzaamheden waarbij grondverzet plaats vindt de verontreinigde grond te ontgraven en af te voeren naar een reinigingsbedrijf. Hiervoor dient een BUS-melding te worden ingediend bij het bevoegd gezag (provincie Noord-Holland).

Met inachtneming van de verwijdering van de als sterk verontreinigd aangemerkte grond, zijn voor het overige terrein met betrekking tot het voorgenomen gebruik, milieutechnisch geen beperkingen aan te geven.

De sanering van de verontreiniging zal plaatsvinden tegelijkertijd met de sloop van de agrarische gebouwen; de verwachting is deze, gelet aard en karakter goed kan worden gedaan.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect bodem, na sanering van de verontreinigde grond, geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het plan. Formeel gezien is het bodemonderzoek verouderd. Het kan echter actueel worden verklaard omdat er in de tussentijd geen activiteiten in en om het plangebied hebben plaatsgevonden die de bodemkwaliteit hebben kunnen aantasten.

4.2.3 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

Indien door middel van een plan nieuwe, gevoelige functies mogelijk worden gemaakt, moet worden aangetoond dat een goed leefmilieu mogelijk kan worden gemaakt. Hierbij moet rekening worden gehouden met omliggende functies met een milieuzone. Anderzijds mogen omliggende bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden aangetast door de realisatie van een nieuwe gevoelige functie.

Wat betreft de aanbevolen richtafstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies is de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' (2009) als leidraad voor milieuzonering gebruikt. In de VNG-publicatie zijn richtafstanden voor diverse omgevings- en gebiedstypen opgenomen. Het gaat onder andere om de volgende omgevings- en gebiedstypen: 'rustige woonwijk', 'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. In een rustige woonwijk en een rustig buitengebied komen vrijwel geen andere functies dan de woonfunctie voor. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een dergelijk gebied komen direct naast woningen andere functies voor, zoals winkels, maatschappelijke voorzieningen, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Voor gemengde gebieden kunnen de richtafstanden worden verminderd. De afstand wordt gemeten vanaf het op de verbeelding aangeduide deel

voor de bedrijfsmatige activiteit tot aan de gevel van nieuwe of bestaande gevoelige functies gelegen buiten betreffend perceel.

Toetsing

Het plangebied maakt gezien de omliggende functies deel uit van een 'rustig buitengebied'.

Bedrijvigheid in het plangebied

Binnen het plangebied worden geen functies gerealiseerd die milieuhinder veroorzaken. De woningen kunnen worden aangeduid als milieuhindergevoelig.

Bedrijvigheid in de omgeving van het plangebied

Naast voorgenoemde toetsing moet onderzocht worden of de functies in het plangebied hinder ondervinden van hinder veroorzakende functies in de omgeving van het plangebied. Ten oosten van het plangebied bevindt zich een vakantiehuis. Op basis van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' kan deze functie worden gecategoriseerd als 'Kampeerterein, vakantiecentra, e.d. (met keuken)'. De VNG-brochure geeft de volgende minimaal aanbevolen richtafstanden aan voor deze functie:

Type inrichting	Geur	Stof	Geluid	Gevaar
Kampeerterein, vakantiecentra, e.d. (met keuken)	30	0	50	30

De maximale richtafstand, die volgt uit de VNG-brochure, voor voorliggend initiatief bedraagt 50 meter. De afstand tussen het plangebied en dit vakantiehuis bedraagt ruim 150 meter. De tussenliggende afstand is voldoende groot. In de omgeving van het plangebied zijn verder geen bedrijven of functies gelegen die hinder veroorzaken ter plaatse van de woningen.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.2.4 Geur

Algemeen

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) en het Activiteitenbesluit vormen het wettelijk kader bij de beoordeling van een aanvraag om een milieuvergunning voor dierenverblijven van veehouderijen. De Wet geurhinder en veehouderij geeft hiervoor geurbelastings- en afstandsnormen in relatie met geurgevoelige objecten in de nabijheid van de (geprojecteerde) veehouderij. De Wgv heeft betrekking op twee aspecten. Ten eerste speelt de geurbelasting een rol bij de beoordeling of er in het kader van een goede ruimtelijke ordening een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Ten tweede moet bij de belangenafweging ten behoeve van een zorgvuldige besluitvorming worden nagegaan of een in de omgeving gelegen veehouderij niet onevenredig in haar belangen wordt geschaad.

Toetsing

In dit plan wordt een agrarische bedrijfswoning omgevormd tot burgerwoning en wordt een nieuwe woning gerealiseerd. Hiermee is sprake van de realisatie van een geurgevoelige functie.

Om aan te tonen dat er in het plangebied wat betreft het aspect geur sprake is van een aanvaardbaar woonklimaat, wordt gekeken naar het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf. Het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf betreft een boomkwekerij op de hoek van de Naarderstraat en de Valkeveenselaan. Voor boomkwekerijen geldt geen geurcontour. Dit agrarische bedrijf zorgt op deze afstand voor geen belemmering. Op ruim 700 meter liggen tussen de Venuslaan, het Vogellaantje en de Valkeveenselaan ook agrarische gronden. Ook hierbij is de afstand tussen het plangebied en de agrarische gronden voldoende groot om te stellen dat er geen belemmeringen vanuit het aspect geur zijn. De bedrijfsvoering van in de omgeving gelegen agrarische bedrijven wordt niet belemmerd door de realisatie van de woningen.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect geur geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.2.5 Geluid

Algemeen

De Wet geluidhinder regelt de mate waarin geluid bepaalde functies mag belasten. Indien geluidgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wet geluidhinder de verplichting een akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van wegen en spoorwegen. Wonen is een geluidgevoelige functie. De geluidbelasting op woningen mag in principe de 48 dB niet overschrijden. Wegen met een 30 km/u zone zijn formeel uitgezonderd van akoestisch onderzoek.

Toetsing

Onderhavige ontwikkeling betreft de realisatie van een nieuwe woning en de wijziging van een bedrijfswoning in een burgerwoning. Woningen zijn geluidsgevoelige bestemmingen. Het plangebied ligt aan de Oud Huizerweg en voor deze weg geldt een 30 km/u regime. Ook de omliggende wegen betreffen 30 km/u-wegen. Voor wegen met een 30 km/u regime geldt geen onderzoekszone. Een onderzoek kan daarom achterwege blijven. Bovendien is er op de Oud Huizerweg sprake van een lage verkeersintensiteit. Gezien deze lage verkeersintensiteit is er geen geluidhinder te verwachten op de woningen.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect geluid geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.2.6 Luchtkwaliteit

Algemeen

In de Wet Milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2 zijn kwaliteitseisen met betrekking tot luchtkwaliteit vastgelegd. De wet is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen

in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes als PM₁₀ (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht zijn geworden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Plannen die in betekende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in het NSL in de provincies c.q. regio's waar overschrijdingen plaatsvinden. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Plannen die 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO₂ en PM₁₀ betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het plan tot maximaal 1,2 µg/m³ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het plan op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het plan 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootsteldingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is significant is ten opzichte van een etmaal. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval is bij een woning, school of sportterrein.

Gevoelige bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgtehuizen genieten op grond van de gelijknamige AMvB extra bescherming. Substantiële uitbreiding of nieuw vestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan als de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden, waardoor geen onacceptabele gezondheidsrisico's optreden.

Toetsing

In het plangebied bestaat het voornemen om een agrarische bedrijfswoning om te vormen tot burgerwoning en daarnaast in het kader van de 'Ruimte voor Ruimte regeling' een nieuwe woning te realiseren. Het aantal te realiseren woningen is kleiner dan 1.500 bij één ontsluitingsweg. Volgens de ministeriële regeling NIBM draagt een bouwplan van deze omvang niet in betekende mate bij aan de luchtverontreiniging. Toetsing aan de grenswaarden is derhalve niet noodzakelijk. De beëindiging van het agrarische bedrijf zorgt daarnaast voor een vermindering van uitstoot van fijn stof. De wijziging van het wijzigingsplan heeft geen negatieve gevolgen voor de luchtkwaliteit in de directe omgeving en naar verwachting zal er verbetering van de luchtkwaliteit ter plaatse optreden.

De regeling Beoordeling luchtkwaliteit 2007 geeft aan dat er bij onder andere een woning sprake is van een significante blootstellingsduur. Om onacceptabele gezondheidsrisico's uit te sluiten, is de lokale luchtkwaliteit onderzocht. De saneringstool bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) van het voormalig ministerie van VROM maakt duidelijk dat de concentraties luchtvervuilende stoffen in het peiljaar 2020 in het plangebied onder de grenswaarden liggen die op Europees niveau zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu tegen schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's.

Het plangebied ligt niet binnen de onderzoekszones van 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg. Daarnaast worden er in het plan geen gevoelige functies beoogd zoals bedoeld in het 'Besluit gevoelige bestemmingen'. Toetsing aan de grenswaarden is derhalve niet noodzakelijk.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.2.7 Externe veiligheid

Algemeen

Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stationaire bronnen (chemische fabriek, lpg-vulpunt) en de mobiele bronnen (route gevaarlijke stoffen). Er wordt onderscheid gemaakt tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijk slachtoffers. Er wordt bij externe veiligheid onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico biedt burgers in hun woonomgeving een minimum beschermingsniveau tegen gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico heeft een oriënterende waarde en voor het plaatsgebonden risico geldt een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico mag in principe nergens groter zijn dan 1 op 1 miljoen (ofwel 10^{-6}). Dit is de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval. Deze kans mag niet groter zijn dan eens in de miljoen jaar. Elke ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan het plaatsgebonden risico van 10^{-6} als grenswaarde.

Groepsrisico

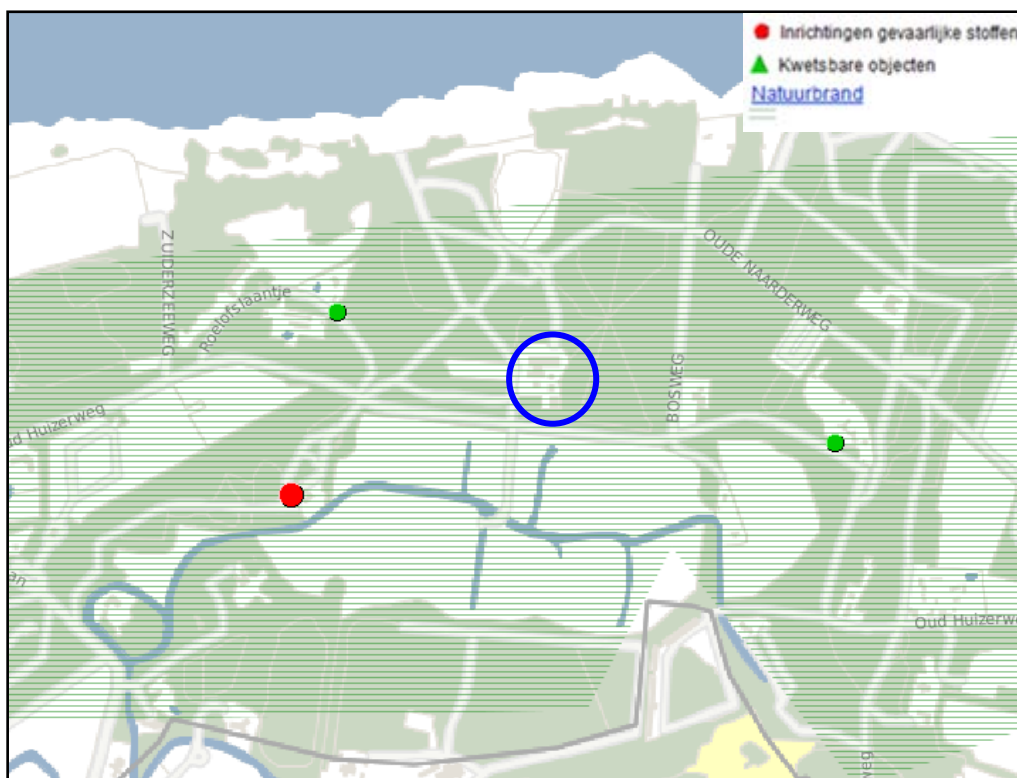
Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhankelijk van de omvang van de ramp. Een ongeval met 100 doden leidt tot meer ont-

wrichting, leed en emoties, dan een ongeval met 10 dodelijke slachtoffers. Aan de kans op een ramp met 100 doden wordt dan ook een grens gesteld, die een factor honderd lager ligt dan voor een ramp met 10 doden. In het Bevi (stb. 250, 2004) wordt verder een verantwoordingsplicht (door de overheid) voor het groepsrisico rond inrichtingen wettelijk geregeld (art. 13). De verantwoording houdt in dat wordt aangegeven of risico's acceptabel zijn en welke maatregelen worden genomen om de risico's te verkleinen.

Toetsing

Op de navolgende afbeelding is een uitsnede van de Risicokaart Nederland weergegeven. Hierop is te zien dat er in de nabije omgeving van het plangebied geen mobiele risicobronnen gelegen zijn. Ten zuidwesten van het plangebied bevindt zich wel een stationaire risicobron. Het betreft de inrichting Dudok van Heel aan de Valkeveenselaan 56. Op deze locatie is een bovengrondse propaantank aanwezig. De plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} bedraagt 10 meter. De afstand van de inrichting tot het plangebied bedraagt circa 400 meter. Op een dergelijk grote afstand is de verwachting dat het plangebied buiten het invloedsgebied voor het groepsrisico ligt. Deze stationaire risicobron vormt derhalve geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling in het plangebied.

Het plangebied bevindt zich daarnaast binnen een gebied waar een risico op natuurbrand bestaat. Een natuurbrand kan zich in een droge periode snel en onvoorspelbaar ontwikkelen. De bestrijding is lastig, omdat bluswater vaak van elders moet worden aangevoerd en de wind de brand aanwakkert. De meeste natuurbranden ontstaan door menselijke onvoorzichtigheid of kwaadwillendheid. Soms is er sprake van natuurinvloeden zoals blikseminslag. Factoren als het soort begroeiing (heide, naaldbos), het aantal en type gebruikers (wandelaars, kampeerders) en de weersomstandigheden (droogte, wind) hebben invloed op het risico. Het plangebied ligt in het natuurgebied Valkeveen. Dit natuurgebied betreft een gemengd bos dat bestaat uit loofhout en naaldbos. Het bos wordt in verband met natuurbranden aangemerkt als mogelijk gevaarlijk. Dit heeft verder geen invloed op de voorgenomen ontwikkeling in het plangebied.



Uitsnede Risicokaart Nederland met globale aanduiding plangebied (blauw)

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.3 Omgevingsaspecten

4.3.1 Flora en fauna

Bij ruimtelijke ingrepen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden van het plangebied. Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming zijn de Wet natuurbescherming en provinciale verordeningen van toepassing. De provincies beschermen via provinciale verordening waardevolle natuurgebieden zoals het Natuurnetwerk Nederland, weidevogelgebied en ganzenfoerageergebied. Daarnaast kunnen natuurgebieden of andere gebieden die essentieel zijn voor het behoud van bepaalde flora en fauna, aangewezen worden als Europees vogelrichtlijn- en/of habitatrichtlijngebied (Natura 2000). De verplichtingen uit de Vogel- en Habitatrichtlijn zijn in Nederland opgenomen in de Wet natuurbescherming. Ook de bescherming van individuele plant- en diersoorten is geregeld in deze wet.

Toetsing

Om te toetsen aan de verschillende wetgeving is flora en fauna onderzoek uitgevoerd in de vorm van een quick scan⁵, welke als bijlage aan dit bestemmingsplan is gevoegd.

⁵ Quick scan flora en fauna Oud Huizerweg 12, SAB, 4 december 2014

Gebiedsbescherming

Het plangebied te Naarden ligt niet in een Natura 2000-gebied, maar er wel dicht in de buurt. Het plangebied ligt 350 meter van Natura 2000-gebied Eemmeer & Gooimeer Zuidoever vandaan. De ruimtelijke ingreep zal tijdelijk een kleine verstoring veroorzaken in de directe omgeving van het plangebied. Deze kleine verstoring zal echter vanwege de dichte bebossing tussen het plangebied en het Natura 2000-gebied geen invloed hebben op de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied Eemmeer & Gooimeer Zuidoever.

Het plangebied ligt niet in het NNN en weidevogelgebied. Het plangebied is echter wel aan alle kanten direct door het NNN omsloten. Voor het NNN geldt geen externe werking. Van negatieve effecten door de beoogde plannen op het aangrenzende NNN is derhalve geen sprake.

Soortenbescherming

Nader onderzoek naar verschillende strikt beschermde dier- en plantsoorten wordt noodzakelijk geacht. Soort(groep)en waar nader onderzoek naar moet worden verricht zijn ruig klokje, eekhoorn, verschillende soorten vleermuizen, boomvalk, buizerd, havik, ransuil, sperwer, wespendif en hazelworm.

Het ruig klokje op vochtige, (matig) voedselrijke, meestal kalkhoudende grond zonder dikke strooisellaag, die ter plaatse aanwezig is, Aan- of afwezigheid van het ruig klokje dient door middel van een eenmalig veldbezoek in de bloeiperiode te worden aangetoond (juli tot en met augustus).

Alle aanwezige bomen zijn geïnspecteerd op eekhoornnesten. Ook deze zijn niet aangetroffen. Vanwege het aanwezige blad aan de bomen kunnen echter nesten over het hoofd zijn gezien. Aanwezigheid van eekhoornnesten in het plangebied is derhalve op voorhand niet geheel uit te sluiten. Nader onderzoek naar de aanwezigheid van de eekhoorn in het plangebied wordt derhalve noodzakelijk geacht.

Alle te slopen gebouwen zijn uitvoerig geïnspecteerd op de aanwezigheid van sporen van vleermuizen. Er zijn geen uitwerpselen aangetroffen. Wel zijn in de gebouwen II en IV veel afgebeten vlindervleugels aangetroffen. Dit kan een aanwijzing zijn van de gewone grootoorvleermuis. De gewone grootoorvleermuis jaagt 's nachts op nachactieve vlinders. Echter, het betrof in dit geval alleen vleugels van dagactieve vlinders (dagpauwoog, kleine vos). Ook verschillende soorten wespen bijten vlindervleugels af. Waarschijnlijk zal dit ook in deze situatie gebeurd zijn. In gebouw I is een spouwmuur aanwezig met open stootvoegen. Hierdoor kunnen vleermuizen de spouwmuur bereiken. Aanwezigheid van verblijfplaatsen van gebouwbewonende vleermuizen is derhalve op voorhand niet uit te sluiten. Binnen het plangebied zijn tijdens het veldbezoek alle bomen geïnspecteerd op holtes en loszittend schors. Veel van de bomen bevatten geschikte holtes voor vleermuizen. Aanwezigheid van verblijfplaatsen van boombe-wonende vleermuissoorten zijn derhalve op voorhand niet uit te sluiten.

Naast verblijfplaatsen zijn ook essentiële vliegroutes en essentieel foerageergebied beschermd. Vliegroutes zijn lijnvormige elementen, vaak een bomenrij of watergang, waaraan vleermuizen zich oriënteren. Deze oriëntatie hebben ze nodig om zich van hun verblijfplaats naar hun foerageergebied te verplaatsen. Binnen het plangebied zullen bomen gekapt worden. Echter, in de directe omgeving blijven voldoende bomen

behouden. Hierdoor zijn voldoende alternatieven voor een lijnvormig element dat eventueel onderbroken wordt. Nader onderzoek naar vliegroutes wordt derhalve niet noodzakelijk geacht.

Vleermuizen foerageren op plekken waar insecten zijn. Insecten komen vooral voor in groene gebieden, zoals een open plek in het bos, langs struiken of boven kruidenrijk grasland. Het plangebied is een stuk open terrein in eiken-beukenbos. De kans is groot dat vleermuizen foerageren in het plangebied. Het is mogelijk dat veel vleermuizen gebruikmaken van het plangebied. Er kan derhalve sprake zijn van essentieel foerageergebied. Nader onderzoek naar essentieel foerageergebied in het plangebied wordt derhalve noodzakelijk geacht. Twee veldbezoeken dienen plaats te vinden tussen 15 mei en 15 juli. De twee andere veldbezoeken in de periode van 15 augustus tot en met 30 september.

De bomen in het plangebied vormen een geschikt broedbiotoop voor de boomvalk, buizerd, havik, ransuil, roek, sperwer en wespandief. De te slopen gebouwen zijn geschikt voor kerkuil en steenuil. Tijdens het veldbezoek zijn de gebouwen uitvoerig geïnspecteerd op de aanwezigheid van sporen van uilen. In gebouw III zijn ontlastings-sporen van een kerkuil aangetroffen. Hieruit kan geconcludeerd worden dat de kerkuil dit gebouw als roestplaats gebruikt. Volgens de huidige bewoner jaagt een kerkuil hier naar muizen tussen de stobalen. In de deel van gebouw II is een braakbal aangetroffen. Nestsporen zijn niet aangetroffen. Volgens de huidige plannen blijft dit gebouw behouden als overdekt terras/schuur. De functie van roestplaats blijft derhalve behouden.

Tijdens het veldbezoek zijn alle bomen geïnspecteerd op grote vogelnesten van de boomvalk, buizerd, havik, ransuil, sperwer en wespandief. Deze zijn niet aangetroffen. Wel zijn hoog in de lucht twee buizerds en een havik waargenomen. Echter, tijdens het veldbezoek zat het blad nog aan de bomen. Hierdoor kunnen nesten gemist zijn. Volgens de beoogde plannen worden een aantal bomen in het plangebied gekapt. Een eventueel nest van bovengenoemde soorten kan hierdoor verloren gaan. Over-treding van de Wet natuurbescherming is derhalve op voorhand niet uit te sluiten. Na der onderzoek is noodzakelijk om te bepalen of nesten van bovengenoemde jaarrond beschermde vogelsoorten aanwezig zijn in het plangebied door middel van een eenmalig veldbezoek in de winterperiode te worden aangetoond (december tot en met februari).

Om verstoring van broedende vogels te voorkomen dienen de sloop- en bouwwerkzaamheden buiten de broedperiode (half april tot en met half augustus) te worden gestart. Vanwege het verstoringseffect zullen vogels die opzoek zijn naar een geschikte broedlocatie het plangebied mijden.

Tijdens het veldbezoek zijn in totaal ongeveer dertig nesten van de boerenwaluw aangetroffen. Het overgrote deel van deze nesten zijn aanwezig in de deel (gebouw II). De nesten van deze vogels zijn niet het gehele jaar beschermd. Echter, deze vogelsoort gaat in Nederland in aantal achteruit. Daarom wordt geadviseerd om de deel functioneel te houden voor de boerenwaluw en hiervoor waar nodig maatregelen te treffen.

Tijdens het veldbezoek zijn soorten met een niet jaarrond beschermd nest als winterkoning, merel en houtduif aangetroffen. Het is mogelijk dat deze soorten een nest in of

in de buurt van het plangebied zullen zoeken. Tijdens het broeden zijn deze vogelsoorten strikt beschermd. Om verstoring tijdens het broeden door sloop- en bouwwerkzaamheden te voorkomen, wordt geadviseerd om deze ruimtelijke ingrepen te starten buiten de broedperiode van half maart tot half augustus. Als buiten de broedperiode wordt gestart merken vogels bij het zoeken van een geschikte broedplaats dat het plangebied en de directe omgeving te verstorend is. Zij zullen dan elders een geschikte broedplaats zoeken.

Aan- of afwezigheid van de hazelworm dient door middel van drie veldbezoeken in de periode van april tot en met oktober te worden aangetoond.

Het voorkomen van (strik) beschermde amfibieën, insecten, overige ongewervelden, reptielen en vissen kan worden uitgesloten.

Nader onderzoek

Het nadere onderzoek heeft plaatsgevonden en is als bijlage aan dit wijzigingsplan toegevoegd⁶. Hieruit is gebleken dat de plannen niet leiden tot vernietigen of verstoren van vaste verblijfplaatsen van vleermuizen, op voorwaarde dat de holle beuken met de kraamkolonie van de rosse vleermuis en de paarverblijven van de ruige dwergvleermuis behouden blijven. Er is alsdan geen overtreding van de Wet natuurbescherming. Overtreding van de verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming met betrekking tot broedvogels kan worden voorkomen door de werkzaamheden (slopen gebouwen) uit te voeren buiten het broedseizoen. Ten aanzien van de kerkuil zullen de verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming niet worden overtreden, omdat de soort niet op het perceel nestelt en er geen sprake is van een vaste rustplaats. De verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming zullen ten aanzien van de aangetroffen strikter beschermde soorten niet worden overtreden, op voorwaarde dat de holle bomen met de verblijfplaatsen van vleermuizen behouden blijven. Er heeft voor de realisatie van de plannen dan geen ontheffing van de verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming te worden aangevraagd.

Voor genoemde beuken blijven behouden. Verder vinden de werkzaamheden buiten het broedseizoen plaats.

Het onderzoek doet ook enkele aanbevelingen:

- Met de sloop van de schuren op het perceel Oud Huizerweg 12 gaan veel potentieel geschikte verblijfplaatsen voor vleermuizen verloren. Dit verlies kan worden gemitigeerd door aan de nieuwbouw, bijvoorbeeld aan de garages, twee clusters van elk vier platte vleermuiskasten worden opgehangen.
- Met de sloop van de schuren verdwijnt een incidenteel gebruikte roestplaats van de kerkuil. Dit verlies kan gemitigeerd worden door bijvoorbeeld in de hooiberg een kerkuilenkast op te hangen.
- Bij de sloop van de gebouwen en de herinrichting van het terrein dienen de omringende bomen met holten te worden gespaard. Om te voorkomen dat deze bomen worden beschadigd of abusievelijk worden geveld, dienen deze voorafgaand aan de werkzaamheden te worden gemarkeerd als te behouden.

⁶ Natuurwaardenonderzoek Oud Huizerweg 12, Van den Bijtel ecologisch onderzoek, februari 2016

Deze worden door initiatiefnemer opgevolgd. Tevens worden de aanbevelingen opgenomen als voorwaardelijke verplichting in dit wijzigingsplan, en als voorwaarde in de omgevingsvergunning. Op deze manier is geborgd dat de aanbevelingen ook daadwerkelijk worden gerealiseerd en in stand worden gehouden.

Conclusie

Gelet op bovenstaande, staat de Wet natuurbescherming uitvoering van het plan niet in de weg.

4.3.2 Water

Beleid

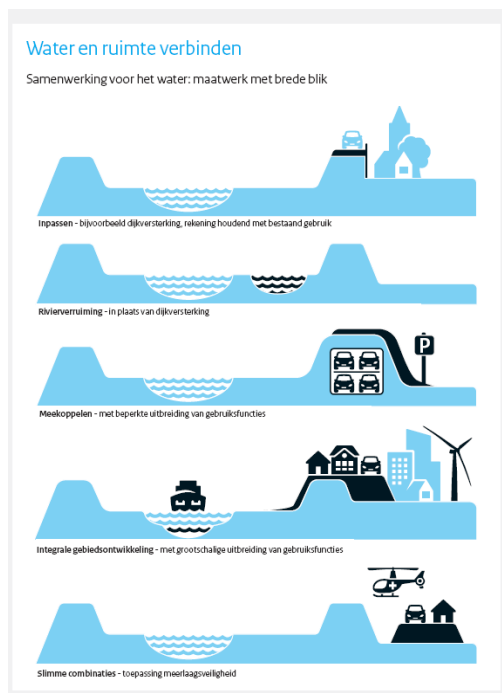
In het kader van het verkrijgen van een duurzaam watersysteem hebben Rijk, provincies, gemeenten en waterschappen in 2001 de Startovereenkomst waterbeleid 21^e eeuw (WB'21) ondertekend. Onderdeel van het nieuwe waterbeleid is de "watertoets" de check van ruimtelijke plannen aan de gevolgen voor het watersysteem.

Europees beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water is gericht op het bereiken van een goede ecologische waterkwaliteit in alle Europese wateren. In 2015 moet dat gerealiseerd zijn. De lidstaten moeten in 2009 (inter)nationale stroomgebiedbeheersplannen vaststellen waarin zij aangeven welke maatregelen ze gaan nemen om de doelstelling te halen. De provincie Noord-Holland maakt volledig deel uit van het deelstroomgebied Rijndelta en het daarbinnen begrensde deelstroomgebiedsdistrict Rijn-West. Binnen Rijn-West werkt Noord-Holland samen met alle betrokken waterbeheerders (Rijkswaterstaat, buurprovincies, waterschappen en gemeenten) aan het opstellen van het regionale deel van het genoemde stroomgebiedbeheersplan Rijndelta.

Rijksbeleid

In het Nationaal Bestuursakkoord Water hebben Rijk, provincies, waterschappen en gemeenten afgesproken dat in 2015 het watersysteem op orde moet zijn en blijven. Water moet weer de ruimte krijgen en is medesturend voor het ruimtelijk beleid. Als een van de eerste stappen is afgesproken dat de waterschappen in beeld brengen hoeveel waterberging er nodig is om aan de zogenaamde werknormen te kunnen voldoen. Voor stedelijk gebied houdt dit bijvoorbeeld in, de hoeveelheid wateroppervlak die nodig is om te zorgen dat bij neerslag het waterpeil maar eens in de 100 jaar tot aan het maaiveld kan stijgen.



Provinciaal beleid

In het provinciaal Waterplan Noord-Holland is het Europese en nationale beleid vertaald naar wat er binnen de provincie moet gebeuren om het water zo goed mogelijk te blijven. Het Provinciaal Waterplan staat niet op zichzelf. Water heeft met heel veel zaken te maken, variërend van landbouw tot recreatie en van stadsuitbreidingen tot gezond drinkwater. Daarom is het Provinciaal Waterplan afgestemd met het beleid op het gebied van natuur, recreatie, landschap, cultuurhistorie, milieu, landbouw, ruimtelijke ordening en verkeer en vervoer. In het Provinciaal Waterplan is het waterbeleid beschreven aan de hand van de thema's veiligheid, wateroverlast en watertekort, waterkwaliteit en grond- en drinkwater. Het Provinciaal Waterplan fungeert hierbij als het kader voor de uitvoering: het is de basis voor allerlei te nemen maatregelen door de Provincie, waterschappen en gemeenten gedurende de looptijd van het plan. Het is dus geen uitvoeringsprogramma. Er zal een apart uitvoeringsprogramma worden opgesteld dat jaarlijks wordt aangepast.

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier: Waterprogramma 2016-2021

Op 16 december 2015 is het Waterprogramma 2016-2021 vastgesteld door het algemeen bestuur van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. In het Waterprogramma 2016 – 2021 wordt antwoord gegeven op de vragen:

- 1 Hoe wordt in de toekomst gezorgd voor veilige dijken, droge voeten en voldoende schoon en gezond water in Hollands Noorderkwartier?
- 2 Welke benadering wordt daarvoor gekozen?
- 3 Welke kosten en inzet gaan daarmee gepaard?

Het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) presenteert in het Waterprogramma het beleid, de maatregelen, de programma's en de projecten die ze in de periode 2016 – 2021 gaan uitvoeren. Het Hoogheemraadschap bouwt voort op de regionale Deltavisie en verankert de landelijke Deltabeslissingen. Met het Waterprogramma wordt richting gegeven aan het waterbeheer tussen 2016 en 2021. Dat is nodig, want de klimaatverandering en de veranderende maatschappij dwingen tot aanscherping en heroverweging van onze keuzes. Door het veranderende klimaat wordt

het waterbeheer steeds complexer. Veranderende patronen in communicatie en participatie in de maatschappij vragen grotere betrokkenheid en intensievere dialoog met de partners en belanghebbenden. Bovendien zijn er steeds meer partijen betrokken bij het waterbeheer. Alleen door slim samen te werken is integraal en doelmatig waterbeheer mogelijk.

Om achteruitgang van het watersysteem te voorkomen, vraagt het Waterprogramma in ruimtelijke plannen om maatregelen die de nadelige effecten van verharding voorkomen of compenseren. Dit is vastgelegd in de keur van het Hoogheemraadschap.

Keur en algemene regels

In 2016 heeft het hoogheemraadschap een nieuwe Keur en bijbehorende Algemene Regels vastgesteld. *Artikel 4.2 Verbod versnelde afvoer door verhard oppervlak* is in de nieuwe Keur gewijzigd. In de nieuwe Keur 2016 is nu het volgende opgenomen: "*Artikel 3.3 Verbod versnelde afvoer door nieuw verhard oppervlak*. Het is verboden zonder watervergunning van het bestuur neerslag door nieuw verhard oppervlak versneld tot afvoer te laten komen."

In de Algemene Regels 2016 zijn vervolgens de volgende aanvullingen opgenomen: "*Artikel 23. nieuw verhard oppervlak*. Op grond van artikel 3.9, eerste lid van de keur geldt een vrijstelling van de vergunningplicht van artikel 3.3 voor het aanbrengen van nieuw verhard oppervlak indien:

1. de bebouwing of verharding van de onverharde grond door een of meer aaneengesloten bouwplannen met een gezamenlijke oppervlakte minder dan 800 m² bedraagt en;
2. de aanleg van nieuw verhard oppervlak minder dan 10% van het oppervlak van het desbetreffende peilvak beslaat en;
3. het desbetreffende watersysteem de toename van de piekafvoer kan verwerken."

Watertoets

Met behulp van de watertoets wordt getoetst of binnen nieuwe plannen voldoende aandacht aan de waterhuishouding is besteed. Uitgangspunt van de watertoets is dat de initiatiefnemer en de waterbeheerder samen werken aan het ruimtelijk plan, waarbij het wateraspect volledig wordt ingevuld. In de dagelijkse praktijk van de ruimtelijke ordening is de positie van de waterbeheerder met de introductie van de watertoets sterker geworden.

Visie

Door de voormalige gemeente Naarden en Bussum (thans Goois Meren, met Muiden) en AGV-Waternet wordt gestreefd naar maximaal, zo mogelijk volledig, duurzaam afkoppelen van de regenwaterafvoer van het afvalwaterriool. Na afkoppelen wordt het schone regenwater geïnfiltreerd in de bodem, benut in de eigen tuin of afgevoerd naar het oppervlaktewater. Voldaan wordt onder meer aan de Wet Milieubeheer (basisinspanning, waterkwaliteitsspoor, aanpak ongezuiverde lozingen), de Wet bodembescherming (bodemkwaliteit), de Wet verontreiniging Oppervlaktewateren (lozing regenwater op oppervlaktewater) en de Europese grondwaterrichtlijn en KRW (ecologie, waterkwaliteit en -kwantiteit).

Waterkwantiteit

Naarden, Bussum en AGV-Waternet streven naar een veilig, ruim en robuust watersysteem. Dit watersysteem moet onder meer geschikt zijn voor aanvoer, afvoer en berging van (regen)water. Streven is om minimaal te voldoen aan de werknormen die

voortvloeien uit het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW). Het watersysteem is in 2015 op orde voor de situatie in het jaar 2050. Voor waterkeringen gelden, afhankelijk van het type kering veiligheidsnormen. Streven is om op overal minimaal te voldoen aan de geldende veiligheidseisen voor waterkeringen. Omdat de bescherming van het gebied tegen hoog water en de veiligheid van boezemwaterkeringen door AGV binnen andere plannen wordt uitgewerkt, wordt dit thema verder buiten beschouwing gelaten in het waterplan.

Grondwater

Hoge grondwaterstanden kunnen leiden tot grondwateroverlast. Door Naarden, Bussum en AGV-Waternet wordt gestreefd naar een grondwatersituatie waarbij geen sprake is van grondwateroverlast. Naarden streeft daarbij vooral bouwkundige maatregelen na waarbij voldaan moet worden aan de eisen die de Europese grondwater-richtlijn stelt.

Waterbodem

Het op diepte houden van sloten, kanalen, vaarten en vijvers is essentieel voor het op peil houden van de afvoer van overtollig water. In sloten, kanalen en vaarten is sprake van stromingsweerstand langs de bodem en de oever. In ondiep water is de stromingsweerstand groter dan in diep water. AGV heeft in de Legger de dimensionering (breedte en diepte) van het oppervlaktewater vastgelegd. AGV en de gemeenten Naarden en Bussum streven het op diepte houden van oppervlaktewateren conform de in de Legger vastgelegde dimensionering na.

Regenwater en afvalwaterketen

Afkoppelen van regenwater gevolgd door afvoer van regenwater naar oppervlaktewater vereist de aanleg van een apart regenwaterriool. Voldaan moet worden aan eisen welke zijn gesteld in de Wet Milieubeheer (basisinspanning, waterkwaliteitsspoor, aanpak ongezuiverde lozingen). Bij infiltratie van regenwater in de bodem moet worden voldaan aan de geldende waterkwaliteitseisen. Infiltratie in de bodem mag niet leiden tot overlast door peilstijgingen van grond- en oppervlaktewater. Ook mag infiltratie van regenwater in bodem of het lozen van regenwater op oppervlaktewater niet leiden tot vervuiling.

Beheer en onderhoud

Naarden, Bussum en AGV-Waternet streven naar het waar mogelijk versterken van de cultuurhistorische beleving van het gebied vanaf het water. Hierbij wordt ook gestreefd naar het waar mogelijk combineren van functies. Wijziging van de bestaande situatie kan kansrijk zijn voor het versterken van de functie of gebruiksvorm van het watersysteem in het algemeen en van specifieke oevers en watergangen in het bijzonder. Combinaties van verschillende gebruiksvormen kunnen daarbij in de praktijk soms kansrijk zijn.

Toetsing

In het plangebied wordt een groot deel van de agrarische bebouwing gesloopt. Het betreft hier ruim 1.000 m², namelijk ca. 1.300 m². Daarvoor in de plaats worden een nieuwe woning en twee bijgebouwen terug gebouwd. De nieuwe bebouwing heeft een oppervlakte die dusdanig kleiner is dan de 1.000 m² te slopen bebouwing. De toe te voegen bebouwing heeft een oppervlakte van circa (maximaal) 300 m². Dit betekent dat het verhard oppervlak in het plangebied als gevolg van de ontwikkeling afneemt.

Het plan leidt daarom niet tot negatieve gevolgen voor de waterhuishouding ter plaatse. Voor plannen in het buitengebied van het beheergebied van het Waterschap Amstel, Gooi en Vecht behoren, geldt dat bij een toename van verhard oppervlak van meer dan 5.000 m² een compensatie-eis van 10% van het verhard oppervlak geldt in de vorm van extra oppervlaktewater. In dit geval neemt het verhard oppervlak dus af en hoeft er geen compensatie plaats te vinden.

Om vervuiling van hemelwater te beperken, dient bij de bouw van de nieuwe woning en bijgebouwen geen gebruik te worden gemaakt van uitlogende materialen zoals koper, zink, lood en teerhoudende dakbedekking (PAK's). De locatie zal worden aangesloten op het bestaande rioolstelsel. Hemelwater afkomstig van het verhard oppervlak wordt wanneer mogelijk niet op de riolering geloosd, maar afgekoppeld en geïnfiltreerd in de bodem.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect water geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.3.3 Archeologie

Algemeen

Door ondertekening van het verdrag van Malta (1992) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met het niet-zichtbare deel van het cultuurhistorisch erfgoed, te weten de archeologische waarden. In de Erfgoedwet is geregeld hoe met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden moet worden omgegaan. Het streven is om deze belangen tijdig bij het plan te betrekken. Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast.

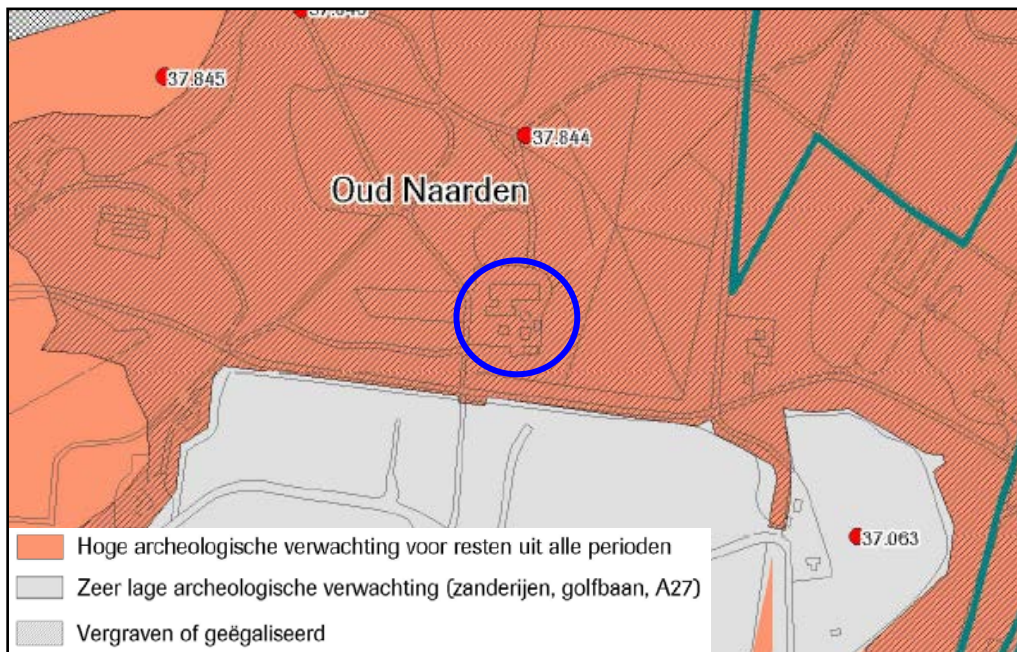
De gemeente heeft een archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart laten opstellen. Deze is op 23 september 2009 vastgesteld door de gemeenteraad. In het archeologiebeleid zijn drie beleidsdoelen geformuleerd:

- Primaire doelstelling van het archeologiebeleid is enerzijds behoud van archeologisch erfgoed (in de bodem) en anderzijds het waarborgen van zorgvuldige omgang met archeologisch erfgoed (archeologische waarden een plaats geven in ruimtelijke plannen).
- Indien behoud niet mogelijk is, wordt een archeologische vindplaats opgegraven. De gemeente hanteert daarbij het 'veroorzakerprincipe'.
- De gemeente wil op een effectieve, controleerbare en klantvriendelijke wijze omgaan met het archeologisch erfgoed. Dit betekent dat de gemeente het initiatiefnemers van bodemversturende activiteiten mogelijk wil maken te kunnen anticiperen op de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden in het gebied (verrassingen voorkomen door het bekend maken van de procedures en de daaraan te stellen eisen, alsmede de geformuleerde afwegingskaders).

Toetsing

In het plangebied komen geen archeologische monumenten voor. Ook staan er geen rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten in het plangebied. De archeologische beleidsadvieskaart van de voormalige gemeente Naarden geeft voor het plan-

gebied een hoge archeologische verwachtingswaarde. Hierbij geldt dat bij een plan-gebied groter dan 100 m² en/of gelegen binnen een straal van 50 meter van een AMK-terrein van hoge of zeer hoge waarde en/of vindplaatsen geen bodemingrepen dieper dan 40 cm –mv zijn toegestaan zonder het uitvoeren van een archeologisch onderzoek.



Uitsnede Archeologische verwachtingskaart met globale aanduiding plangebied (blauw)

In dit geval is aangegeven dat de gronden in het plangebied vergraven of geëgaliseerd zijn. De eventueel aanwezige archeologische waarden zijn daardoor verstoord. Gezien de beperkte omvang van de bodemingrepen en het feit dat de gronden reeds verstoord zijn, kan een archeologisch onderzoek achterwege blijven.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect archeologie geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.3.4 Cultuurhistorie

Algemeen

Door de wijziging van artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moeten naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten ook cultuurhistorische waarden worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen.

Toetsing

In paragraaf 2.1 is ingegaan op de geschiedenis van Oud Naarden. Hieruit is gebleken dat de boerderij in de huidige staat in 1827 opnieuw is opgebouwd. Uit een topografische militaire kaart van 1911 is bovendien te zien dat de boerderij in het plangebied is aangeduid als Oud Naarden. Dit betekent dat het plangebied reeds lange tijd als dusdanig bekend staat. De boerderij betreft daarom een cultuurhistorisch waarde-

vol element in de omgeving. De omgeving is voor wat betreft het gebruik sindsdien niet erg veranderd.



Uitsnede topografische militaire kaart 1911 met globale aanduiding plangebied (geel)

In het plangebied bevinden zich op dit moment een hooiberg, meerdere schuren, een ligboxenstal en een boerderij. Op de boerderij en hooiberg na betreffen deze gebouwen geen cultuurhistorisch waardevolle elementen. Het voorgenomen plan maakt de sloop van de schuren en ligboxenstal en de realisatie van een nieuwe woning mogelijk. De bestaande boerderij en hooiberg blijven in principe behouden. De boerderij wordt omgevormd tot burgerwoning en de hooiberg zal als overdekt terras/schuur worden gebruikt. De bestaande bedrijfswoning krijgt een bestemming voor regulier wonen. Hierdoor ontstaat een planologische basis waardoor een toekomstbestendig gebruik mogelijk is.

De ontwikkeling zorgt ervoor dat er meer ruimte rondom de bebouwing ontstaat. Vanuit de woningen bestaat in de toekomst een mooi uitzicht over de tuinen. De nieuwe woning wordt bovendien zorgvuldig landschappelijk ingepast in de omgeving. De voorgenomen ontwikkeling zorgt hiermee voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Het plan waarborgt het behoud van de cultuurhistorisch waardevolle elementen.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.3.5 Verkeer en parkeren

Verkeer

De bestaande boerderij wordt evenals in de huidige situatie via de erftoegangsweg ontsloten op de Oud Huizerweg. De beëindiging van het agrarische bedrijf zal zorgen voor een afname van het aantal verkeersbewegingen. De nieuwe woning ten oosten van de boerderij wordt via de andere bestaande erftoegangsweg op de Oud Huizerweg ontsloten. De realisatie van deze woning zorgt voor een toename aan verkeers-

bewegingen. Het eventuele extra verkeer kan worden opgenomen in het heersende verkeersbeeld op de Oud Huizerweg.

Parkeren

Het aantal benodigde parkeerplaatsen wordt bepaald door de aard en omvang van de activiteit waarin het plan voorziet. Om de parkeerbehoefte te bepalen, is gebruik gemaakt van de kengetallen van het CROW⁷. Bij de berekening van de parkeerbehoefte is uitgegaan van twee vrijstaande koopwoningen in het buitengebied. Hiervoor wordt een parkeernorm van minimaal 2,0 en maximaal 2,8 parkeerplaatsen per woning gehanteerd. In het plangebied is voldoende ruimte aanwezig om de parkeerbehoefte op eigen terrein op te lossen.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect verkeer en parkeren geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.3.6 Kabels en leidingen

Er zijn geen planologisch relevante leidingen aanwezig waarmee in het plangebied rekening moet worden gehouden.

⁷ CROW publicatie 317, 'kencijfers parkeren en verkeersgeneratie', 2012.

5 Plansystematiek

Voorliggend wijzigingsplan is gebaseerd op de wijzigingsbevoegdheden die zijn opgenomen in artikel 4 lid I sub 4 van het vigerende bestemmingsplan '1^e Herziening Bestemmingsplan Buitengebied'. Het wijzigingsplan wijzigt alleen de verbeelding. De nieuwe bestemming is hierop geprojecteerd. Voor wat betreft de regels wordt verwezen naar de regels van het 'moederplan' 1^e Herziening Bestemmingsplan Buitengebied, zoals dat op 1 oktober 2008 is vastgesteld door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Naarden. Deze regels zijn integraal van toepassing op dit wijzigingsplan. Voor beide percelen is een separaat bestemmingsvlak opgenomen. Omdat in de regels van het moederplan is geregeld dat per bestemmingsvlak één woning aanwezig mag zijn, zijn op deze manier beide woningen positief bestemd.

6 Economische uitvoerbaarheid

6.1 Inleiding

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6, eerste lid, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) onderzoek plaats te vinden naar de financiële uitvoerbaarheid van het plan. Doorgaans is relevant de vraag of er gemeentelijke kosten zijn en hoe deze verhaald worden. Deze vraag omhelst tevens eventuele planschade.

6.2 Beoordeling plan

Sinds de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) op 1 juli 2008 is het onder omstandigheden verplicht om aan het opstellen van een bestemmingsplan een exploitatieplan te koppelen. Er is sprake van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, lid 1 van de Wro als onderdeel van afdeling 6.4 inzake de grondexploitatie. Een exploitatieplan is niet verplicht indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie van de in het plan opgenomen gronden op een andere wijze is verzekerd (artikel 6.12, lid 2 sub a Wro).

De begeleiding van de planologische procedure is door middel van het heffen van le-
ges gedekt. Daarnaast is het aanleggen van voorzieningen in het aangrenzende openbaar gebied niet aan de orde en wordt het opstellen van het bestemmingsplan door de initiatiefnemer bekostigd. Voor de gemeente zijn derhalve geen kosten verbonden aan het opstellen en uitvoeren van dit bestemmingsplan. Tussen de gemeente en de initiatiefnemer wordt een planschadeovereenkomst afgesloten. Aangezien er voor de gemeente geen kosten zijn te verhalen, wordt geen exploitatieplan vastgesteld.

6.3 Conclusie

De economische haalbaarheid is gelet op bovenstaande wijzigingsplan is voldoende aangetoond.

7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Overleg

Het voorontwerp wijzigingsplan is in het kader van artikel 3.1.1 Bro voorgelegd aan de overleginstanties. Er zijn geen overlegreacties ingediend.

7.2 Zienswijzen

Op de wijzigingsplanprocedure is afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht van toepassing. In navolging zal het ontwerp wijzigingsplan zes weken ter inzage worden gelegd. Een ieder kan in deze periode zienswijzen indienen.

7.3 Conclusie

PM