

Bestemmingsplan Buitengebied Nederhorst den Berg

Toelichting

Gemeente Wijdmeren

18 september 2013

Onherroepelijk

BC2832-101-101



Naar aanleiding van de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, d.d. 18 september 2013 (201211893/1/R1) is het besluit van de raad van de gemeente tot vaststelling van het bestemmingsplan vernietigd betreffende:

- het plandeel met de bestemming 'Recreatie – Jachthaven' gelegen achter Dammerweg 62;
- het plandeel met de bestemming 'Bedrijf' ter plaatse van het perceel Dammerweg 109.



George Hintzenweg 85
Postbus 8520
3009 AM Rotterdam
+31 (0)10 443 36 66 Telefoon
(010) 44 33 688 Fax
info@rotterdam.royalhaskoning.com E-mail
www.royalhaskoning.com Internet
Arnhem 09122561 KvK

Documenttitel Bestemmingsplan Buitengebied
Nederhorst den Berg

Verkorte documenttitel Toelichting BP Buitengebied Nederhorst den
Berg

Status Onherroepelijk

Datum 18 september 2013

Projectnaam Bestemmingsplan Spiegelpolder

Projectnummer BC2832-101-101

Opdrachtgever Gemeente Wijdmeren

Referentie BC2832-101-101/R00006/904229/Rott

INHOUDSOPGAVE

	Blz.	
1	INLEIDING	1
1.1	Aanleiding en doel	1
1.2	Plangebied	2
1.3	Planningsopgave	2
1.4	Vigerende bestemmingsplannen	3
1.5	Planproces en procedure	3
1.6	Leeswijzer	3
2	BELEIDSKADER	5
2.1	Rijk	5
2.2	Provincie	8
2.3	Regionaal beleid	10
2.4	Gemeente	11
2.5	Beleidsconclusie	15
3	RUIMTELIJKE ANALYSE	17
3.1	Ruimtelijke structuur	17
3.2	Ontstaansgeschiedenis	18
3.3	Cultuurhistorische en archeologische waarden	19
3.4	Bodem	26
3.5	Ecologie	28
4	FUNCTIONELE ANALYSE	31
4.1	Wonen	31
4.2	Niet agrarische bedrijven	31
4.3	Agrarische bedrijven en visserij	33
4.4	Horeca	34
4.5	Recreatie	34
4.6	Verkeer	36
5	WATER	39
5.1	Beleidskader water	39
5.2	Kenmerken watersysteem	41
5.3	Nieuwe ontwikkelingen	47
6	MILIEU	49
6.1	Milieubeleid	49
6.2	Wegverkeerslawaaï	50
6.3	Luchtkwaliteit	51
6.4	Externe veiligheid	52
6.5	Kabels, leidingen, straalverbindingen en radarverstoringgebied	53

7	GEBIEDSVISIE	55
8	JURIDISCHE PLANOPZET	57
8.1	Inleiding	57
8.2	Systematiek van de planregels	57
8.3	Bestemmingen	60
8.4	Korte toelichting SvH	65
8.5	Handhaving	67
9	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	69
10	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	71
10.1	Overleg artikel 3.1.1 Bro	71
10.2	Inspraak en zienswijzen	71

BIJLAGE

1. Ecoscan
2. Onderbouwende informatie Hinderdam 19
3. Onderbouwende informatie Eilandseweg 8
4. Nota inspraak en overleg
5. Risicoanalyse LPG-tankstation te Nederhorst den Berg
6. Uitwerking aspecten externe veiligheid
7. Nota beantwoording zienswijzen

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

De gemeente Wijdemereren heeft zich het actualiseren en uniformeren van alle geldende bestemmingsplannen ten doel gesteld. Ter plaatse van het plangebied van het onderhavige bestemmingsplan vigeren vijf bestemmingsplannen. De vigerende bestemmingsplannen zijn meer dan tien jaar oud en moeten daarom worden herzien. In het plangebied zijn geen grootschalige ontwikkelingen voorzien waardoor het bestemmingsplan over het algemeen consoliderend van aard is. Wel zijn enkele bouwinitiatieven in het bestemmingsplan opgenomen, die op basis van een vrijstelling ex artikel 19 Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) zijn gerealiseerd. Verder worden aan de Hinderdam 19 twee woningen en aan de Eilandseweg 8 één woning middels een ruimte voor ruimte-regeling mogelijk gemaakt. Bij het chaletpark wordt een werkweg mogelijk gemaakt. Voor de voorziene uitbreiding van het chaletpark wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Bij de Eilandseweg 7 wordt de herontwikkeling van een recreatiewoning eveneens via een wijzigingsbevoegdheid mogelijk gemaakt. Verder zijn op detailniveau bestemmingsvlakken en lijnen aangepast aan de bestaande situatie. In de toelichting zal bij de relevante onderwerpen, aandacht worden besteedt aan deze ontwikkelingen.

Sinds de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) per 1 juli 2008 gelden er nieuwe regels voor het opstellen van bestemmingsplannen. Onderhavig bestemmingsplan voldoet aan de voorgeschreven standaarden uit de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) en de InformatieModel Ruimtelijke Ordening (IMRO).

Het doel van het bestemmingsplan is het bieden van een recent juridisch-planologisch kader voor het plangebied dat voldoet aan de eisen die de nieuwe Wro ten aanzien van bestemmingsplannen stelt.

1.2 Plangebied



Afbeelding 1 Ligging plangebied

1.3 Planningsopgave

Het bestemmingsplan Buitengebied Niderhorst den Berg is in hoofdzaak een behoudend bestemmingsplan. De aanwezige waarden dienen te worden beschermd en de aanwezige functies, voor zover deze niet op planologische bezwaren stuiten, dienen met dit bestemmingsplan mogelijk te worden gemaakt. Met dit bestemmingsplan worden tevens twee kleine woningbouwontwikkelingen in het kader van de ruimte-voor-ruimte regeling mogelijk gemaakt (Hinderdam 19 en Eilandseweg 8).

1.4 Vigerende bestemmingsplannen

Voor het plangebied vigeren de volgende bestemmingsplannen:

- bestemmingsplan Spiegel- en Blijkpolder, vastgesteld 25 september 1985, gedeeltelijk goedgekeurd 10 maart 1987, gedeeltelijk goedkeuring onthouden 28 juni 1989 door G.S van Noord-Holland, gedeeltelijk goedgekeurd bij Kroonbesluit 28 juni 1989;
- 1^e Herziening bestemmingsplan Spiegel- en Blijkpolder, vastgesteld 16 juni 1994, goedgekeurd, 20 december 1994 door G.S. van Noord-Holland;
- bestemmingsplan Horn- en Kuijerpolder Buitengebied 1997, vastgesteld 19 maart 1998, gedeeltelijk goedgekeurd 27 oktober 1998 door G.S van Noord-Holland, gedeeltelijk Goedgekeurd Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State d.d. 20 november 2000;
- bestemmingsplan Overmeer-Blijkpolder, vastgesteld 15 februari 1990, gedeeltelijk goedgekeurd, 2 oktober 1990.

Bestemmingsplan Landelijk Gebied ligt binnen de grenzen van het plangebied door de grenswijziging van per 1 januari 2009. Hierbij zijn de betreffende gronden van de gemeente Weesp toegevoegd aan het grondgebied van de gemeente Wijdmeren. Bovengenoemde bestemmingsplannen komen, voor zover de gronden zijn gelegen binnen het bestemmingsplan Buitengebied Nederhorst den Berg, te vervallen bij het rechtskracht verkrijgen van dit plan.

1.5 Planproces en procedure

Het bestemmingsplan heeft op dit moment nog de status van concept voorontwerp. Zodra de gemeente deze vrijgeeft voor de inspraak en het overleg met instanties, zal het de status hebben van voorontwerp. De reacties uit de inspraak en het overleg worden verwerkt in het voorontwerp, waarna deze de status krijgt van ontwerp. Het ontwerp gaat ter visie vóór de vaststelling door de gemeenteraad. Indien eventuele reacties uit deze ter visie legging (zienswijzen) aanleiding geven tot verandering van het plan, worden deze aanpassingen verwerkt in het bestemmingsplan.¹ Indien geen beroep wordt ingesteld treedt het bestemmingsplan in werking.

1.6 Leeswijzer

De toelichting dient ter onderbouwing van het bestemmingsplan en is niet juridisch bindend, zoals bij de planregels en de plankaart het geval is. De toelichting geeft een beschrijving van het afwegingskader en licht de gemaakte keuzes toe. De onderbouwing bestaat uit een beschrijving van het plangebied en relevant ruimtelijk-planologisch onderzoek met betrekking tot de functies in het plangebied.

¹ Per 1-7-2008 is de nieuwe Wro in werking getreden. Voor bestemmingsplannen die na die datum ter visie worden gelegd, zo ook dit bestemmingsplan, geldt de procedure uit de nieuwe Wro. In deze nieuwe procedure verdwijnt de fase van goedkeuring van het bestemmingsplan door de provincie.

In de volgende hoofdstukken wordt nader ingegaan op het huidige beleidskader, een ruimtelijk-functionele analyse (en in het bijzonder de thema's water en beschermde natuurwaarden) en onderzoek dat verband houdt met milieuhinder. Verder wordt aandacht besteed aan de juridische regeling en de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. In bijlage 1 is het ecologisch onderzoek van dit plan opgenomen. In bijlage 2 zijn alle relevante informatie en onderzoeken betreffende de woningbouwontwikkeling aan de Hinderdam 19 gebundeld en in bijlage 3 voor de woningbouwontwikkeling aan de Eilandseweg 8.

2 BELEIDSKADER

2.1 Rijk

Structuurvisie Infrastructuur en milieu

De minister van Infrastructuur en Milieu heeft op 13 maart 2012 de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. De structuurvisie bevat een concrete, bondige actualisatie van het mobiliteits- en ruimtelijke ordeningsbeleid van het Rijk. Het zal in ieder geval de Nota Mobiliteit, de Nota Ruimte en de Structuurvisie Randstad 2040 vervangen. De structuurvisie heeft betrekking op:

- rijksverantwoordelijkheden voor basisnormen op het gebied van milieu, leefomgeving, (water)veiligheid en het beschermen van unieke ruimtelijke waarden;
- rijksbelangen met betrekking tot (inter)nationale hoofdnetten voor mobiliteit en energie;
- rijksbeleid voor ruimtelijke voorwaarden die bijdragen aan versterking van de economische structuur.

Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijksbetrokkenheid. Zo laat het Rijk de verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal over aan provincies. Daarmee wordt bijvoorbeeld het aantal regimes in het landschaps- en natuurdomein fors ingeperkt.

Daarnaast wordt (boven)lokale afstemming en uitvoering van verstedelijking overgelaten aan (samenwerkende) gemeenten binnen provinciale kaders. Alleen in de stedelijke regio's rond de mainports (Amsterdam c.a. en Rotterdam c.a.) zal het Rijk afspraken maken met decentrale overheden over de programmering van verstedelijking. Overige sturing op verstedelijking zoals afspraken over percentages voor binnenstedelijk bouwen, Rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering laat het Rijk los. Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen neemt het Rijk enkel nog een 'ladder' voor duurzame verstedelijking op (gebaseerd op de 'SER-ladder'). Hierdoor neemt de bestuurlijke drukte af en ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De doorwerking van het ruimtelijk beleid wordt geregeld met een algemene maatregel van bestuur (AMvB). Met de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening in 2008 zijn de beleidsuitgangspunten in de diverse planologische kernbeslissingen (pkb) in principe alleen bindend voor het Rijk. In de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid staat een overzicht van de nationale ruimtelijke belangen in de vigerende pkb's. Ook is aangegeven waarvoor de bevoegdheid voor het stellen van regels per AMvB wordt ingezet.

De inwerkingtreding van de AMvB vindt gefaseerd plaats. Zowel in 2009 als medio 2011 is een ontwerpbesluit gepubliceerd. De onderdelen uit 2009 met de nationale belangen uit de bestaande beleidskaders zijn inmiddels vastgesteld. De regels zijn bedoeld om op lokaal niveau in bestemmingsplannen te worden verwerkt.

Het betreft een beperkt aantal van de beslissingen van wezenlijk belang (en evt. concrete beleidsbeslissingen) uit de Nota Ruimte, alsmede uit de PKB Ruimte voor de Rivier, de PKB Derde Nota Waddenzee, de PKB Structuurschema Militaire Terreinen (SMT2) en de PKB Project Mainportontwikkeling Rotterdam (PMR).

Nota Belvédère, over de relatie cultuurhistorie en ruimtelijke inrichting (1999)

Het Vecht- en Plassengebied, waar het plangebied onderdeel van uitmaakt, is aangewezen als **Belvédère gebied**. In de nota staat het beleid ten aanzien van het cultuurhistorisch en het (te verwachten) archeologisch erfgoed beschreven. Het gehele Vecht- en Plassengebied kent verschillende fysieke dragers. Het plangebied van dit bestemmingsplan ligt op de overgang van het Vechtlandschap naar het veenweidelandschap. In dit gebied zijn enkele fysieke dragers aanwezig:

- het meer besloten en parkachtige karakter van de oeverwallen en stroomruggen van de Vecht;
- de deels waardevolle bebouwing: boerderijen, molens, gemalen, sluizen, bruggen, fabrieken, dorpsbebouwing;
- bewoningsresten en sporen van exploitatie vanaf de ijzertijd;
- de karakteristieke lintbebouwing langs ontginningsassen;
- de cultuurhistorisch waardevolle verveningsrestanten en petgaten;
- de verschillende onderdelen van de Nieuwe Hollandse Waterlinie/Stelling van Amsterdam.

Het is wenselijk de cultuurhistorische identiteit beter uit te dragen en te beschermen middels bestemmingsplannen. De provincie Noord-Holland heeft de nota Belvédère verder uitgewerkt in de Cultuurnota 2005-2008 en in een Beleidskader Landschap en Cultuurhistorie (2006) Hierin wordt nader ingegaan op de cultuurhistorische en archeologische waarden van het plangebied.

Linieperspectief 'Panorama Krayenhoff'

De Nieuwe Hollandse Waterlinie wordt in de Nota Belvédère voorgesteld als Nationaal Project en is in de derde Architectuurnota (2000) aangewezen als een van de tien 'Grote Projecten'. Panorama Krayenhoff bevat het Linieperspectief: de breed gedragen visie op de uitvoering van het Nationaal Project Nieuwe Hollandse Waterlinie. De doelstelling van het Nationaal Project zijn om de Waterlinie te koesteren en te renoveren als collectieve geheugensteun, te beschermen en te ontwikkelen als groen-blauwe tegenhanger van het stedelijk netwerk en in te zetten en uit te bouwen als relevant onderdeel van de Nederlandse waterbeheersing.

De Vecht is onderdeel van de hoofdverdedigingslijn. Fort Hinderdam, gelegen in het noorden van het plangebied, is onderdeel van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. De belangrijkste functie van dit fort en zijn directe omgeving is van ecologische aard. Het onderdeel ecologisch cluster 'aan de Vecht' wordt beheerd door natuurmonumenten.

Actieprogramma Ruimte en Cultuur (2005)

In dit actieprogramma worden het architectuurbeleid en het Belvédère beleid geactualiseerd en in één programma verbonden. Het belangrijkste doel van het Actieprogramma Ruimte en Cultuur is de versterking van de ruimtelijke kwaliteit van onze gebouwen, dorpen, steden en landschappen.

Ten aanzien van rode functies streeft deze nota naar een aantrekkelijke woon- en werkomgeving. Hiervoor moet gezocht worden naar betekenisvolle visies, een betekenisvolle relatie met het verleden en een goede bovenlokale samenhang. Het ontwerp dient de vorming van het karakter van de omgeving.

In het landelijk gebied moet worden gezocht naar ruimtelijke kwaliteit gebaseerd op evenwicht tussen ecologische, economische en esthetische aspecten.

De omvang van de wateropgave biedt de mogelijkheid een nieuwe betekenisvolle laag aan het Nederlandse cultuurlandschap toe te voegen. Dit kan worden bereikt door samenwerking tussen landschapsarchitecten, cultuurhistorici en technici in het ontwerptraject van waterprojecten.

Infrastructuur dient te worden ingepast in de landelijke en stedelijke omgeving. Daarnaast moet er meer aandacht worden besteedt aan de betekenis van infrastructuur als openbare ruimte.

Europese Vogel en Habitatrichtlijn

Op basis van een aantal kwalificerende vogelsoorten zijn de Oostelijke Vechtplassen, waar het plangebied zich deels in bevindt, bij besluit van 20 maart 2000 door het ministerie van LNV aangewezen als Speciale Beschermingszone onder de Vogelrichtlijn, een zogenaamd Vogelrichtlijngebied. De gebiedsbescherming die als gevolg daarvan geldt, is inmiddels geïmplementeerd in de Nederlandse wetgeving (Natuurbeschermingswet). In deze wet zijnde bepalingen over gebiedsbescherming uit de Habitatrichtlijn (die gold voor Vogelrichtlijngebieden) overgenomen. De Oostelijke Vechtplassen zijn voornamelijk niet definitief als Natura 2000-gebied aangewezen. Het gebied is als ontwerp gepubliceerd door de minister in 2008. Definitieve aanwijzing vindt naar verwachting plaats in 2012.

Europese Kaderrichtlijn Water

Deze richtlijn (KRW) beoogt de bescherming van aquatische ecosystemen en het duurzaam gebruik van water. De Kaderrichtlijn is inmiddels in landelijke wet- en regelgeving omgezet en ook de waterschappen hebben hun beleid en regelgeving afgestemd op de KRW. De Europese Kaderrichtlijn heeft consequenties voor riolering, afkoppelen, toepassing van bouwmaterialen en het ruimtelijke beleid. Er worden ecologische en fysisch-chemische doelen geformuleerd die afhankelijk zijn van de functie van een watergang.

2.2 Provincie

Structuurvisie Noord-Holland 2040

Provinciale Staten van de provincie Noord-Holland hebben op 21 juni de Structuurvisie 2040 aangenomen. Eind 2009 heeft de Structuurvisie Noord-Holland 2040 ter inzage gelegen. De provincie zet in op klimaatbestendigheid, ruimtelijke kwaliteit en duurzaam ruimtegebruik. In het kader van klimaatbestendigheid dient er ruimte gevonden te worden voor bescherming tegen wateroverlast, voor voldoende schoon drinkwater en voor duurzame energie. De ruimtelijke kwaliteit wordt operationeel gemaakt in het behoud van het Noord-Hollandse landschap door verdere ontwikkeling van de kwaliteit en diversiteit van het landschap. Duurzaam ruimtegebruik wordt nagestreefd door functies slim te combineren en te zorgen dat deze goed bereikbaar zijn.

In de Structuurvisie Noord Holland is in het beleid voor bundeling van verstedelijking de term de term 'Bestaand Bebouwd Gebied' (BBG) geïntroduceerd. Het beleid betreffende BBG volgt in feite het rode-contourbeleid' op. Uitgangspunt is dat verstedelijking alleen binnen BBG plaatsvindt. Buiten BBG is bij uitzondering (onthefing) mogelijk en alleen dan wanneer de landschappelijke kwaliteiten gewaarborgd blijven.

Voor het plangebied zijn ten opzichte van het voorheen geldende streekplan geen ingrijpende beleidsveranderingen voorzien voor wat betreft het gewenste gebruik en inrichting van het gebied.

Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (2010)

Met de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in 2008 hebben provincies de bevoegdheid gekregen een ruimtelijke verordening vast te stellen. In deze verordening kan de provincie regels stellen met betrekking tot de inhoud van gemeentelijke bestemmingsplannen, projectbesluiten en beheersverordeningen. Bij het stellen van deze regels moeten provinciale belangen in het geding zijn.

In een verordening kunnen regels worden opgenomen ter bescherming van specifieke waarden (zoals natuur-, landschappelijke of cultuurhistorische waarden) of ten behoeve van bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen (bijvoorbeeld vestigingsregels voor intensieve veehouderij of detailhandelsvoorzieningen). De gemeente heeft de plicht bestemmingsplannen aan te passen aan de provinciale verordening.

Op 21 juni 2010 heeft Provinciale Staten de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie vastgesteld. Hierin stelt zij regels ten aanzien van de inhoud en de toelichting op bestemmingsplannen over onderwerpen in zowel het landelijke als het bestaand bebouwd gebied van Noord-Holland waar een provinciaal belang mee gemoeid is.

Voor het onderhavige bestemmingsplan zijn de onderstaande onderwerpen van belang:

- de bedrijventerreinen en detailhandel;
- de mogelijkheden voor woningbouw in het landelijk gebied;
- de vereiste ruimtelijke kwaliteit, verbonden met stedelijke en niet-stedelijke ontwikkelingen in het landelijke gebied;
- de Groene Ruimte;
- energie;
- landbouw.

Een groot deel van het plangebied is in de verordening aangewezen als landelijk gebied. De bebouwing in het lint ten noorden en zuiden van de kern Nederhorst den Berg en het bedrijventerrein zijn aangewezen als Bestaand Bebouwd Gebied.

Dit bestemmingsplan voldoet aan de door de provincie gestelde regels.

Nota Een goede plek voor ieder bedrijf, naar een nieuw locatiebeleid in Noord-Holland (2005)

Met het voorgenomen rijksbeleid uit de Nota Ruimte is er voor het locatiebeleid een nieuwe richting ingezet. Hierbij ligt de nadruk meer op het regionaal bieden van voldoende vestigingsmogelijkheden voor iedere activiteit met economische gevolgen dan voorheen het geval was. Tegelijkertijd is het locatiebeleid door het Rijk gedecentraliseerd; aan provincies, kaderwetgebieden en gemeenten wordt gevraagd de globale rijksdoelstellingen en uitgangspunten uit te werken.

Deze nota is de provinciale uitwerking van het locatiebeleid. Het beleids- en toetsingskader zullen worden opgenomen in de Leidraad Provinciaal Ruimtelijk Beleid.

Provinciaal waterbeleid

Het plangebied ligt binnen de begrensde nationale landschappen van het Groene Hart en de Hollandse Waterlinie. De veenweidegebieden, waartoe het plangebied behoort, binnen het Groene Hart spelen een speciale rol waarvoor het Rijk met betrekking tot het peilbeheer richtlijnen heeft opgesteld. De bepaling van de drooglegging dient zorgvuldig te worden afgewogen om verdergaande maaiveld daling te beperken en om agrarisch beheer mogelijk te houden. De drooglegging in en het bodembeschermingsgebied Spiegel- en Blijkpolderplas, mag niet groter zijn dan 60 cm, afhankelijk van de mate van bodemdaling. In gebieden waar de huidige drooglegging groter is dan 0,60 meter mag het peil de maaiveld daling niet volgen, totdat een drooglegging van 0,60 meter is bereikt.

Momenteel is het Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht bezig met de detailuitwerkingen voor de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW). In het kader van de KRW is de Spiegel- en Blijkpolderplas als waterlichaam aangeduid. Het streven is om in 2009 een stroomgebiedsbeheerplan vast te stellen.

Het stroomgebiedsbeheersplan is een integraal plan waarin invulling is gegeven aan zowel de KRW als de WB21.

De Spiegel- en Blijkpolderplas is onderdeel van de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur (PEHS). Vanaf de Wijde Blik is over de Vecht naar de Spiegel- en Blijkpolderplas een Ecologische Verbindingszone aangegeven. Verdroging in de PEHS gebieden dient te worden voorkomen. In gebieden die onderdeel uitmaken van de PEHS maar die nog niet zijn gerealiseerd, wordt de drooglegging niet vergroot. In verworven natuurgebieden worden peilen ingesteld die zijn afgestemd op het voorkomende natuurdoeltype.

Een groot deel van de Vechtplassen, waar de Spiegel- en Blijkpolderplas een onderdeel van is, genieten een verdergaande beschermde status dan de PEHS in het kader van de Europese Habitatrichtlijn, Vogelrichtlijn, Internationale Wetlandsconventie en Beschermd nationaal natuurmonument. Voor een deel overlappen deze gebieden met de PEHS, of vallen geheel samen.

In het kader van het Watergebiedsplan Noordelijke Vechtplassen is het gebied onder andere getoetst op wateroverlast en waterberging. Dit heeft geresulteerd in een waterinrichtingsplan waar maatregelen in worden voorgesteld om de waterkwantiteit (wateroverlast en waterberging), maar ook de waterkwaliteit te verbeteren. De maatregelen zullen de komende jaren worden uitgevoerd.

Agenda Recreatie en Toerisme (2008-2011)

De doelstellingen van de Agenda Recreatie en Toerisme 2004-2007 zijn nog steeds van toepassing en in deze Agenda weer overgenomen. Alleen de uitvoeringsstrategie is aangepast.

In de Agenda wordt het belang van natuurgebieden voor de recreatie benoemd. Daarnaast wordt specifiek de gemeente Wijdmeren genoemd in het kader van de waterrecreatie. De provincie wil de kwaliteit van de waterrecreatie verbeteren door de komende jaren te werken aan:

- kwaliteitsverbetering van het basis-recreatietoerwaartnet;
- sleutelprojecten Noord-Holland Maritiem;
- uitbreiding capaciteit ligplaatsen.

2.3 Regionaal beleid

Beleid hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht

Het hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht geeft in het Waterbeheersplan AGV 2006-2009 een uitwerking van het waterbeleid van het Rijk en provincies Noord-Holland, Zuid-Holland en Utrecht. Voor het hoogheemraadschap is het Waterbeheersplan sturend voor de programmering van activiteiten en de verdeling van geld en menskracht. Het waterbeheersplan bevat uitgangspunten voor watergebiedsplannen, waterinrichtingsplannen en stedelijke waterplannen, enz. De hoofddoelen van het Waterbeheersplan zijn een integrale- en gebiedsgericht aanpak om meerdere doelen in samenhang te realiseren, prioriteiten stellen op basis van onder andere duurzaamheid.

Daarnaast zijn de uitgangspunten over hoe om te gaan met water in ruimtelijke plannen beschreven in de Keur van het hoogheemraadschap “Integrale Keur van het hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht”. De Keur is een instrument waarmee het hoogheemraadschap (een deel van) de doelen uit dit Waterbeheerplan kan realiseren. In de Keur zijn verschillende geboden en verboden vastgelegd. De afgelopen jaren heeft het hoogheemraadschap het beleid voor vergunningen en voor een aantal thema’s vastgelegd in beleidsnotities, waaronder de beleidsnota’s “Inrichting, Gebruik en Onderhoud van wateren en oevers”, “Richtlijnen lozen regen-, grond- en leidingwater” en “Vaarwater op Orde”. De notities en Keur maken onderdeel uit van de map “Watertoets vergunningverlening”.

Toeristisch actieplan (TAP) Gooi- en Vechtstreek

Het toeristisch actieplan heeft als doelstelling het tot stand brengen van een samenhangend, gemeenschappelijk gedragen en op versterking van de regionale economie gerichte toeristisch- recreatieve visie op lokaal en regionaal niveau. Belangrijkste partners zijn overheid, bedrijfsleven en VVV.

Er wordt ingezet op kleinschalige ontwikkelingen zoals het verbeteren van de watersport, arrangementen, agrotourisme en het benutten van de cultuurhistorische waarden.

De weinige verblijfsrecreatieve mogelijkheden dienen te worden vergroot, mits passend binnen de natuur- en landschappelijke waarden. De waterrecreatieve functie van het vechtplassengebied blijft gehandhaafd.

Beleidsnotitie Regionaal prostitutiebeleid

De voor het bestemmingsplan relevante zaken van het regionale prostitutiebeleid houden het volgende in:

- er wordt een regionaal en gemeentelijk maximumstelsel gehanteerd, waarbij het maximum wordt gesteld op het per 1 juni 2000 gevestigde aantal bedrijven. Dit betekent dat bedrijven die kunnen aantonen dat ze per 1 juni reeds gevestigd zijn, zich bij de gemeenten kunnen melden. Elke gemeente beziet dan of dat bedrijf op grond van de regelgeving in aanmerking komt voor een vergunning;
- raam- en straatprostitutie wordt niet toegestaan in deze regio.

2.4 Gemeente

Het beleid van de gemeente is gericht op het versterken van de positie van Wijdemeren als toeristisch-recreatieve trekpleister in het Groene Hart. Voor het ruimtelijke beleid zijn de volgende documenten van belang:

- Welstandsnota (2008);
- Horecanota (2008);
- Duurzaam Veilig Wegcategorisering (2007).

Welstandsnota Wijdmeren (2008)

Het hoofddoel van de nota is het inzicht verlenen in het welstandsbeleid. Een welstandstoets is (wettelijk) verplicht bij bouwaanvragen en wordt verricht door een (welstands)commissie. Deze heeft het recht een bouwplan – op basis van welstandscriteria – af te wijzen. In de welstandsnota staan de relevante randvoorwaarden en uitgangspunten voor het welstandsbeleid.

In het plangebied liggen verschillende deelgebieden, met elk hun beoordelingscriteria. Deze zijn hieronder beschreven. In principe gelden de gebiedscriteria als beoordelingskader, maar indien deze ontoereikend zijn kan er terug worden gegrepen op de algemene welstandscriteria. Voor deelgebied Nederhorst den Berg geldt een bijzonder regime. Voor de overige drie gebieden geldt een regulier regime.

Kern Nederhorst den Berg (deelgebied 1)

De kern van Nederhorst den Berg met het gedeelte van Overmeer dat bestaat uit de lintbebouwing langs de Vecht, heeft gevarieerde gebouwen langs een oude structuur en zijn cultuurhistorisch waardevol. Op enkele plekken zijn panden gerenoveerd of is nieuwbouw gepleegd. Grootschalige ontwikkelingen zijn er op korte termijn niet te verwachten.

Bouwaanvragen zullen zich in het algemeen beperken tot kleine wijzigingen aan of bij bestaande bebouwing, die goed ingepast dienen te worden in het bestaande beeld. Het beleid is gericht op het zorgvuldig inpassen van ontwikkelingen in de bestaande situatie. Voor Nederhorst den Berg inclusief het gedeelte van Overmeer dat bestaat uit de lintbebouwing langs de Vecht, geldt een bijzonder welstandsregime. Er zal onder meer worden getoetst op een heldere gevelgeleding en een zorgvuldige architectonische uitwerking.

Uitbreidingen (deelgebied 8)

De uitbreidingen kenmerken zich over het algemeen door hun heldere opzet en woningen, die opgebouwd zijn uit twee lagen met een zadeldak. Er zijn geen bijzondere cultuurhistorische waarden. De verwachting is dat in de komende jaren aanvragen zullen komen voor op- en aanbouwen. Dit geldt onder meer voor huurwoningen die te koop worden aangeboden. Het beleid ten aanzien van de uitbreidingen is terughoudend en gericht op beheer. Voor de uitbreidingen met een veelal heldere opzet en de woningen met een onderbouw tot twee lagen en een kap geldt een regulier welstandsregime. Er zal onder meer worden beoordeeld op het behoud van de samenhang binnen de rijen en clusters.

Buitengebied (deelgebied 10)

Het beleid is gericht op het handhaven en versterken van de landschappelijke kwaliteiten. Hier hoort kleinschalige, terughoudende bebouwing bij. De beide forten en het landschap dat door deze forten wordt beheerst behoren tot de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Dit verdedigingssysteem is genomineerd voor een plek op de Unesco Werelderfgoedlijst. In dit gebied wordt vooral beoordeeld op een juiste ligging en terughoudend materiaal- en kleurgebruik. Aan-, op-, en uitbouwen zijn ondergeschikt en vormgegeven als toegevoegd element of opgenomen in de hoofdmassa.

Recreatie (deelgebied 11)

De recreatiecomplexen hebben een heldere opzet en eenvoudige, samenhangende bebouwing. Herhaling is meestal uitgangspunt. Ontwikkelingen spelen zich voornamelijk op detailniveau af. Het beleid is terughoudend en gericht op beheer. Voor de eenvoudige recreatiebebouwing langs de rechte hoofdstructuur geldt een regulier welstandsregime gericht op beheer.

Horecanota (2008)

In Wijdmeren zijn veel horecagelegenheden gevestigd, aanzienlijk meer dan in gemeenten van vergelijkbare omvang. Recreatie en toerisme vormen een belangrijke basis voor horeca. Maar ook de bevolking uit Wijdmeren en de omgeving vormen een pijler voor horeca.

De afgelopen jaren heeft de horecasector in heel Nederland last gehad van de economische recessie. Bovendien heeft de sector met name in Wijdmeren te kampen met concurrentie om de ruimte. Inmiddels kruipt de sector uit het dal. Horeca is belangrijk voor Wijdmeren, vanwege de relatie met toerisme en recreatie, het belang voor de werkgelegenheid en het (karakteristieke) verblijfsklimaat. Daarom is de visie van Wijdmeren: behoud en versterking van horeca, met inachtneming van de woon – en leefomgeving, openbare orde en veiligheid. Om hieraan uitvoering te geven wordt aangehaakt bij de visie Toerisme en Recreatie.

Hierin worden zones voorgesteld, waarin product/ marktcombinaties beter profiel kunnen krijgen. Daarnaast zet de visie Toerisme en Recreatie nadrukkelijk in op samenwerking, marketing en promotie.

De huidige visie op horeca betekent een trendbreuk met de voormalige beleidspraktijk, die ten aanzien van horecaontwikkeling meer behoudend was. Deze nieuwe visie op horeca moet er toe leiden dat in ruimtelijke plannen en bouwaanvragen meer ruimte wordt gegeven aan horecaontwikkeling.

Nederhorst den Berg wordt gezien als Vechtplassendorp. Charme, stedelijkheid en de band met de Vecht zijn hier de kernbegrippen. De doelgroep bestaat uit senioren, fietsers en levensgenieters. Hoewel dit vooral geldt voor de kern Nederhorst den Berg zelf, zal dit ook een uitstraling naar het buitengebied hebben. Voor de Spiegel- en Blijkpolderplas geldt als zoneringsstype: 'rustige recreatie: zwemmen, duiken, fietsen, zeilen.' Als doelgroep wordt gezien: 'gezinnen met kinderen en rustzoekers.'

Beleidsregels Paardenbakken

De gemeente heeft in 2006 beleidsregels voor paardenbakken vastgesteld. Vanwege de verbreding van de landbouw neemt de behoefte aan voorzieningen die te maken hebben met het houden van paarden toe. De gevolgen van paardenbakken voor het landschap, de woonfunctie en de agrarische bedrijfsvoering in het buitengebied maakten nadere beleidsregels gewenst. In de eerste plaats worden paardenbakken binnen de rode contouren niet toegestaan. De beperkingen die paardenbakken hebben op stedelijke functies maken het ongewenst om deze binnen de rode contouren toe te staan.

In het buitengebied worden paardenbakken in beginsel slechts toegestaan in de woonbestemmingen en in de agrarische bestemming. De landschappelijke en ecologische waarden van het buitengebied worden op deze manier gewaarborgd.

Nota Woonschepen 2011

In deze nota zijn uitgangspunten opgenomen voor de toekomstige regels over woonschepen. De nota is een leidraad die het college gebruikt voor het opstellen van de bestemmingsplannen. De aanleiding tot het opstellen van regels is gelegen in het feit dat op 1 januari 2014 het ontheffingsstelsel van het Plassenschap Loosdrecht afgeschaft zal worden.

In de nota Woonschepen geeft de gemeente aan welke beleidskeuzes zijn gemaakt ten aanzien van de woonschepen in Wijdmeren.

Woonschepen worden opgenomen in het bestemmingsplan

Alle bestaande aanwezige legale woonschepen worden opgenomen in de bestemmingsplannen. Bij het opstellen van een bestemmingsplan wordt een afweging gemaakt welke bouw- en gebruiksmogelijkheden gewenst zijn in een plangebied. Ook de vraag hoeveel woonschepen mogelijk zijn en wat de maximale maatvoering kan zijn, hoort thuis bij de overwegingen en afwegingen in een groter verband. Die overweging wordt daarmee gekoppeld aan de ruimtelijke inpasbaarheid. Er is ook aangegeven op welke wijze woonschepen in de bestemmingsplannen opgenomen kunnen worden.

Beleid rijk en provincie wordt gevolgd

Het is beleid van het rijk en provincie om woonschepen op te nemen in bestemmingsplannen. Daar geldt als overweging dat dit voor de langere termijn duidelijkheid en rechtszekerheid geeft aan zowel woonschipbewoners als de overheid.

Er komt een vergunning (in plaats van de ontheffing) voor woonschepen

Plassenschap

Om de positie van woonschipeigenaren in het gebied van Plassenschap te handhaven komt er voor die woonschepen een vergunningstelsel.

Behoudend beleid wordt gehandhaafd

Uitgangspunt is dat een behoudend beleid wordt gevoerd. Dat wil zeggen dat het bestaande aantal woonboten in beginsel wordt gehandhaafd. De maatvoering (hoogte en breedte) wordt voor alle woonboten verruimd. Daarbij wordt aansluiting gezocht bij het bouwbesluit, als het gaat om de hoogtemaat. Voor woonboten in de jachthavens geldt een ruimer regime: ook de lengtemaat en de inhoudsmaat wordt verruimd.

De maximale maatvoering is als volgt:

- binnen jachthavens: 20 meter lengte x 6 meter breedte, goothoogte 4 meter, nokhoogte 4,50 meter, inhoudsmaat 400 kubieke meter;
- buiten jachthavens: 17 meter lengte x 5 meter breedte, goothoogte 4 meter, nokhoogte 4,50 meter, inhoudsmaat 265 kubieke meter.

Bestaande afwijkende maten mogen echter worden gehandhaafd.

Ontwerp Structuurvisie Wijdmeren

De gemeente is voornemens in 2012 een structuurvisie vast te stellen. Hierin wordt aangegeven wat op hoofdlijnen het ruimtelijk beleid zal zijn voor de komende jaren. In dit bestemmingsplan wordt niet vooruitgelopen op zaken die in de structuurvisie zijn opgenomen. Wat voor dit plangebied het vermelden waard is, is het voornemen de ontwikkeling van de landgoederen Vlinderburg en Petersburg in de structuurvisie een plek te geven. Ondanks het provinciale beleid dat op dit moment de ontwikkeling niet mogelijk maakt, is de gemeente bereid de bewuste locaties te onderzoeken.

2.5 **Beleidsconclusie**

Het buitengebied van Nederhorst den Berg behoort enerzijds tot het Hollands-Utrechts veengebied en anderzijds tot het rivierlandschap van de Vecht. Ze is onderdeel van het **Nationaal Landschap Groene Hart**. Het plangebied ligt gedeeltelijk (de Spiegel en Blijkpolder en de Vecht) binnen de **Provinciale Ecologische Hoofdstructuur**. De PEHS moet worden veiliggesteld en verder ontwikkeld. Bij het vergroten van de waarden ligt de nadruk op het versterken van verbindingen. De westelijke rand van het plangebied (langs de Vecht) is aangegeven als ecologische verbindingzone. Kernen in een Nationaal Landschap en natuurgebieden behoren tot het BBG. Binnen het BBG kan verstedelijking plaatsvinden. Hierbuiten is een **restrictief** verstedelijkingsbeleid van kracht. De kern Nederhorst den Berg (geen onderdeel van het plangebied) behoort tot het BBG.

Het plangebied wordt aangeduid als grotendeels natuurgebied met in het westen agrarisch gebied. De Spiegel- en Blijkpolderplas maakt deel uit van een **vogelrichtlijngebied**.

Voor het plangebied geldt dat er verbrede landbouw plaats kan vinden. Dit met betrekking op natuur, waterbeheer of recreatie. Deze agrarische gebieden zijn van bijzondere betekenis voor natuur, landschap en bodem.

De Spiegel- en Blijkpolderplas en het direct omliggende land is onderdeel van een **bodembeschermingsgebied**. De plas is onderdeel van een **stiltegebied**. In het zuidoosten grenst het gebied aan het Horstermeer waar een zoekgebied voor waterberging zich bevindt.

Voor het hele plangebied geldt dat het onderdeel uitmaakt van het **Belvédère gebied** "Vecht- en plassengebied". Met betrekking tot de cultuurhistorische waarden van het gebied geldt dat er een relatie wordt getrokken met het versterken van de ecologische waarden en de recreatieve waarden van het gebied.

Voor de cultuurhistorische waarden geldt voornamelijk het behoud en ontwikkeling van de bestaande karakteristieken van het gebied. Zoals:

- de cultuurhistorische waardevolle verveningrestanten en petgaten;
- de restanten van eendenkooien, jaagpaden, kaden en weteringen;
- verschillende onderdelen van de Hollandse Waterlinie/ Stelling van Amsterdam;
- de deels waardevolle bebouwing: boerderijen, molens, gemalen, sluisen, bruggen, fabrieken en dorpsbebouwing;
- bewoningsresten en sporen van exploitatie vanaf de ijzertijd;
- het meer besloten en parkachtige karakter van de oeverwallen en stroomruggen van de Vecht.

Het plangebied is onderdeel van het lineiperspectief van de **Nieuw Hollandse waterlinie**. Er is in totaal 100 hectare voor deze linie berekend. Deze wordt in samenhang uitgewerkt met de robuuste verbinding "**De natte as**". De natte as is een landelijke verbindingzone van de Zeeuwse Delta naar het Friese Merengebied. Binnen deze "as" worden alle grote barrières in de ecologische structuur opgeheven.

Met betrekking tot het landschap is het doel het behouden en versterken van de landschappelijke kwaliteit en het ontwikkelen van waardevolle landschappen. Hierbij wordt ruimte gegeven voor recreatief medegebruik. Behoud van cultuurhistorische structuren speelt hierbij een hoofdrol. Deze dienen als een inspiratiebron voor versterking van ruimtelijke identiteiten.

De regio heeft **toeristisch-recreatieve potenties**, die benut kunnen worden door de binnenlandse markt. Ingezet wordt op kleinschalige ontwikkelingen zoals het verbeteren van de watersport, arrangementen, agrotourisme en het benutten van de cultuurhistorische waarden. De recreant is een medegebruiker van de natuurgebieden.

In het plangebied staat **restrictief verstedelijkingsbeleid**, landbouwtransformatie, en recreatieve en ecologische kwaliteitsversterking centraal. De landbouw blijft hierbij een hoofdrol spelen als beheerder van hoog gewaardeerde cultuurlandschappen. Doelstellingen zijn niet alleen op natuurbeheer gericht, maar ook op landschap, cultuurhistorie, recreatie en waterbeheer en de samenhang hiertussen.

3 RUIMTELIJKE ANALYSE

3.1 Ruimtelijke structuur

Het plangebied is te verdelen in drie ruimtelijke eenheden. Het westelijke deel van het plangebied bestaat uit de Horn- en Kuijerpolder. Het noordoostelijke deel is een polder welke vroeger onderdeel was van de grotere Spiegelpolder. Het oostelijke deel wordt gevormd door de Spiegel- en Blijkpolderplas. Tussen het westelijke en het oostelijke deel ligt het bebouwde lint van de Dammerweg en de Reeweg. Vooral het oostelijke gedeelte van de Dammerweg is bebouwd.

Naast de Dammerweg zijn verder de Vecht/dijk langs de Vecht (Eilandseweg, Hinderdam), Torenweg en de Spiegelweg als belangrijke structurerende elementen aan te merken.



Afbeelding 2 Topografische kaart met plangrens

3.2 Ontstaansgeschiedenis

Het landschap in deze streek is in hoge mate beïnvloed en gevormd door de mens. Akkerbouw was de belangrijkste bron van inkomsten, direct na de ontginning. De grond werd bruikbaar gemaakt voor akkerbouw (en veeteelt). Hierbij werd de zogenaamde 'droge vervening' toegepast, dat wil zeggen dat de grond na afgraving van het veen weer werd 'toegemaakt'. Bij dit toemaken werd de afgeveende grond opgehoogd met een mengsel van zand, klei, mest en de niet voor brandstof geschikte venige bovenlaag van de grond (Daams, 1983).

Een tweede bron van inkomsten was de turfwinning. In de 14e en 15e eeuw was de turfwinning nog beperkt tot de droge vervening. Met de groeiende vraag naar brandstof in de grote steden nam de vervening echter sterk toe. Niet al het land werd na vervening weer geschikt gemaakt voor landbouw. Na introductie van de baggerbeugel in de 16e eeuw werd bovendien nat verveend. Het veen werd uit trek- of petgaten gebaggerd en op de tussen de petgaten aanwezige legakkers te drogen gelegd (Stol, 1991).

Het gevolg van deze methode was dat het land langzaam maar zeker plaats maakte voor plassen (petgaten) met daartussen gelegen legakkers (langgerekte smalle stukken land, waarop de turf te drogen werd gelegd). Voorschriften voor breedte van legakkers en petgaten mochten niet baten, veelal werden de legakkers te smal. Bij storm werden deze legakkers weggeslagen, waardoor grotere plassen ontstonden (Barendregt e.a., 1990).

De Spiegel- en Blijkpolderplas is voor een belangrijk deel (in tegenstelling tot de andere plassen in de omgeving) ook ontstaan door zandwinning. De zandwinning heeft er voor gezorgd dat de plas op sommige plekken erg diep is (op bepaalde plekken 40 meter diep). Door deze diepte is het water in de plas ook erg helder en daardoor populair als duiklocatie.

De Googh

Buurtschap de Googh ligt in het oosten van het plangebied op de grens van de Spiegel- en Blijkpolderplas met de Ankeveense Plassen. De Googh bestaat in ieder geval sinds 1700 en is ontstaan halverwege Nederhorst den Berg en Ankeveen aan de Ankeveense Vaart. Toentertijd woonden hier voornamelijk turfstekers. Door de turfwinning werd het gebied steeds waterrijker. Visserij werd daarmee een steeds belangrijker vorm van inkomen. Zo is het visserijbedrijf Hoetmer hier ontstaan en is tot op heden verantwoordelijk voor het duurzaam visstandbeheer op de Spiegel- en Blijkpolderplas.

3.3 Cultuurhistorische en archeologische waarden

Cultuurhistorie

Cultuurhistorische waarden zijn van belang voor de identiteit, de herkenbaarheid en het karakter van een gebied of een dorp. De cultuurhistorische waarden moeten in een vroeg stadium van planontwikkeling worden geïnterpreteerd bij het ontwerp worden gebruikt en bij de vaststelling worden meegewogen. Er moet onderbouwd worden aangegeven op welke wijze het culturele erfgoed zoveel mogelijk behouden blijft, hersteld of als inspiratiebron gebruikt wordt voor nieuwe ontwikkelingen.

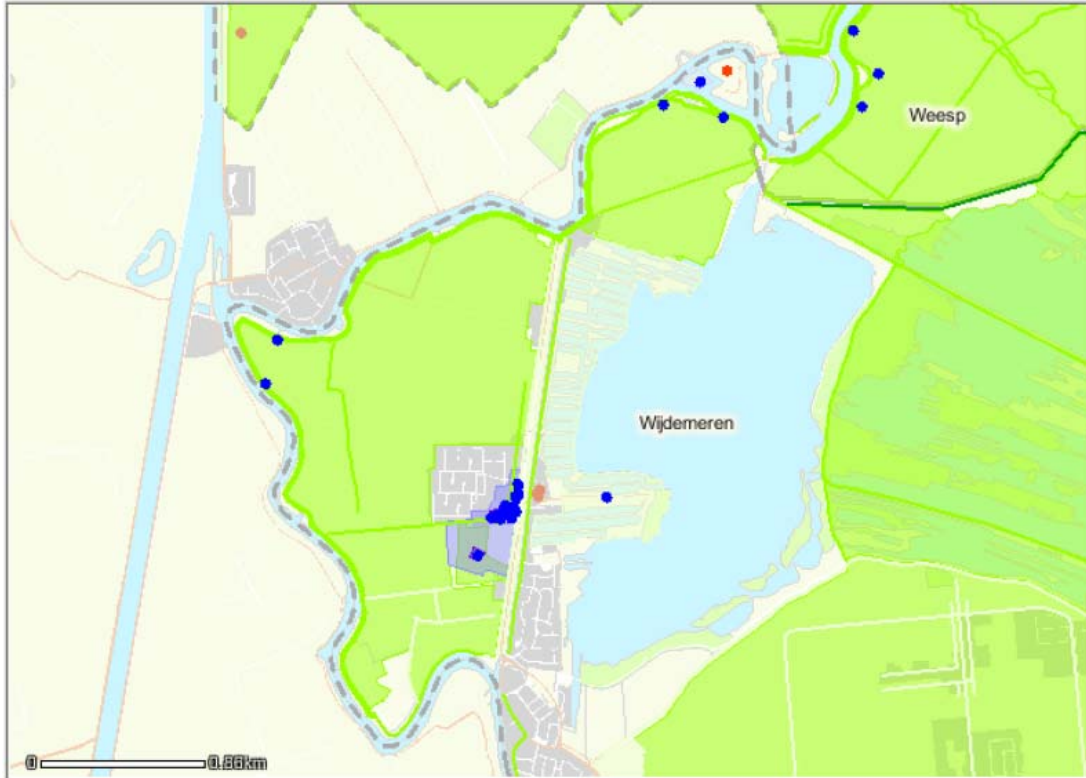
Het plangebied wordt aangemerkt als cultuurhistorisch (en landschappelijk) zeer waardevol. Het plangebied maakt deel uit van het Belvédèregebied Vecht- en Plassengebied. Daarnaast is het plangebied van belang voor het Nationaal Project Nieuw Hollandse Waterlinie. De aanwezige cultuurhistorische waarden moeten behouden blijven en waar mogelijk worden versterkt.

Een belangrijk deel van de aanwezige cultuurhistorische waarden zijn landschappelijk van aard. Dit omdat de landschappelijke patronen en verschijningsvormen in grote mate zichtbaar overeenstemmen met de onderliggende bodem en waterhuishouding en ook het menselijke gebruik van het landschap vanaf de eerste ontginning nog zichtbaar te herleiden is.

Een belangrijke bron voor wat betreft verzamelde cultuurhistorische waarden is de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie. De kaart is een uitwerking van de nota Belvédère en geeft inzicht in bouwkundige, archeologische en de historisch-geografische waarden en maakt daarbij onderscheid tussen punten, lijnen en vlakken. Daarnaast geeft de kaart een overzicht van rijks- en provinciale monumenten. Verder is ook de archeologische en cultuurhistorische informatie op de website www.KICH.nl gebruikt als bron.

Voor het plangebied wordt het volgende als cultuurhistorisch waardevol aangemerkt (zie de afbeeldingen hieronder):

- Archeologie (paars)
 - Vlak met grote archeologische waarde ten zuiden van de kern, deels vallend binnen het plangebied (zie afbeelding 3).
- Historisch-geografisch (groen)
 - Lijnen: de dijk langs de Vecht (Eilandseweg, Hinderdam), Torenweg, Dammerweg/Reeweg/Spiegelweg, waterloop
 - Vlakken: de Horn- en Kuijerpolder en Spiegelpolder



Afbeelding 3 Cultuurhistorische waardenkaart provincie Noord-Holland (Bron: internetsite provincie)

Hinderdam 19

De ontwikkeling van twee woningen middels de ruimte-voor-ruimte regeling maakt het mogelijk de storende bebouwing ter plaatse te verwijderen. De bestaande opstallen zijn bouwwerken zonder cultuurhistorische waarde die het aanzicht van de Hinderdam negatief beïnvloeden. De opstallen zijn grauw en vervallen en passen niet bij de naastgelegen cultuurhistorische waardevolle huizen. Deze bebouwing vormt het begin van de bebouwing aan de Hinderdam en heeft hiermee een entreefunctie. Het herontwikkelen van deze locatie zal beteken dat één van de laatste verrommelde plekken langs de Hinderdam wordt opgeruimd. Het aanzien vanaf het de Vecht en vanaf de weg (beide belangrijke recreatieve routes) zal worden verbeterd.

Eilandseweg 8

De schuur achter de woning aan de Eilandseweg 8 wordt gesloopt. Op deze plek komt een nieuwe woning. Doordat de woning veel kleiner is dan de schuur, verbetert het zicht op het landschap vanaf de zijde van de Vecht. Het open landschap wordt dus beter zichtbaar vanaf de Vecht en de dijk aan de linkeroever. Vanaf de Eilandseweg wordt het beeld van de groene rand langs de open ruimte beter zichtbaar. Door de ontwikkeling wordt de beleving van de cultuurhistorische waarde van het plangebied vergroot.

Fort Hinderdam

Dit monument is door de Unesco gekroond tot Werelderfgoed. Het fort ligt op een eiland in de Vecht, stamt uit 1673 en bestaat tegenwoordig uit overwoekerde ruïnes. Het fort had als doel de kade en de beide oevers van de Vecht af te sluiten en te verdedigen. Het fort behoorde tot de Stelling van Amsterdam en de oude en Nieuwe Hollandse Waterlinie. Tegenwoordig is het fort in bezit van Vereniging Natuurmonumenten en heeft een ecologische functie.

Monumenten

Monumenten zijn panden of objecten met een (officieel erkende) belangrijke cultuurhistorische waarde. Er wordt een onderscheid gemaakt tussen rijksmonumenten en (provinciale en gemeentelijke) monumenten die deel uitmaken van het monumenten-inventarisatieproject (MIP) en/of het monumentenselectieproject. Voor een overzicht van de in het plangebied aanwezige monumenten wordt verwezen naar tabel 1.

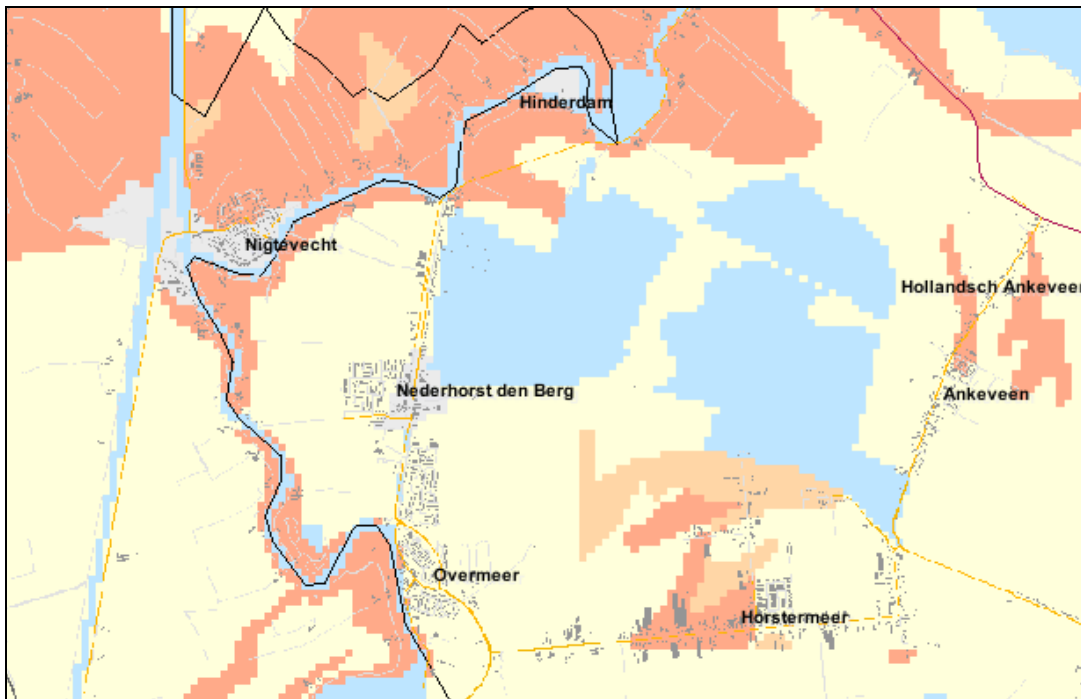
Tabel 1 Monumenten en monumentaal waardevolle objecten

Adres/locatie	Status
Eilandseweg 11	Rijksmonument
Eilandseweg 16a	Rijksmonument
Eilandseweg 18	Gemeentelijk monument
Eilandseweg 27	Gemeentelijk monument
Dammerweg 101-102	Gemeentelijk monument
Dammerweg 14	Gemeentelijk monument
Dammerweg 16	Gemeentelijk monument
Hinderdam 5	Rijksmonument
Hinderdam 15	Rijksmonument
Hinderdam 15 achter	Gemeentelijk monument
Fort Hinderdam	Rijksmonument (UNESCO)

Tabel 1: monumenten Bron: gemeente Wijdmeren.



Afbeelding 4 Cultuurhistorische waardenkaart provincie Noord-Holland (Bron: provincie Noord-Holland)



Afbeelding 5 IKAW

Voor monumenten geldt in het algemeen bescherming van de bestaande situatie en een streven naar herstel in die gevallen waar sprake is van verval. Veranderingen en uitbreidingen mogen uitsluitend van ondergeschikte aard zijn. Rijksmonumenten worden in dit bestemmingsplan op de plankaart aangegeven maar worden niet in het kader van het bestemmingsplan beschermd. Zij vallen reeds onder de bescherming van de Monumentenwet. Hierdoor is extra planologische bescherming niet nodig.

Archeologie

Archeologische waarden worden in een vroeg stadium in de planvorming betrokken. Daarbij geldt als uitgangspunt het behoud in de bodem ter plekke en planologische bescherming van waardevolle archeologische vindplaatsen.

De archeologische waarden in het plangebied worden mogelijk bedreigd door grondwerkzaamheden die samengaan met de aanleg van bijvoorbeeld wegen, bebouwing en watergangen. Ook ingrijpende agrarische werkzaamheden (diepploegen) kunnen het bodemarchief onherstelbaar beschadigen en de daarin opgeslagen informatie verloren doen gaan.

Aantasting van de historisch-geografische patronen ligt niet voor de hand aangezien deze patronen (wegen, waterlopen) nog altijd als zodanig functioneren. De meest reële bedreiging vormt het dempen van sloten ter vergroting van agrarische en/of recreatieve percelen. Daarnaast vormt aantasting van de herkenbaarheid van de patronen een bedreiging. In dit verband kan gedacht worden aan nieuwe wegen, bebouwing en omvangrijke beplantingen die niet passen binnen de bestaande patronen.

De waardevolle gebouwde elementen kunnen worden aangetast door onzorgvuldige uitbreiding en restauratie, verwijdering of aantasting van omliggende beplantingen. Een andere mogelijke bedreiging vormt het oprichten van sterk contrasterende elementen in de nabijheid van historische bebouwing.

In de gemeente Wijdmeren is nog relatief weinig archeologisch onderzoek verricht. Niettemin is op grond van archeologische en historische bronnen en met de gegevens over de ontwikkeling van het landschap een Beleidskaart Archeologie van de gemeente Wijdmeren opgesteld. Deze Beleidskaart is geraadpleegd om tot een eerste inschatting van de verwachtingswaarde te komen. Daaruit blijkt dat Wijdmeren in het bezit is van gebieden waarbinnen bijzondere archeologische waarden aangetoond of te verwachten zijn. Bij nieuwe ontwikkelingen is in de gebieden waar archeologisch waardevolle zaken in de grond aanwezig zijn, verkennend archeologisch prospectieonderzoek vereist. De gemeente voert hiervoor een beleid dat in eerst instantie gericht is op behoud van waardevolle elementen en structuren.

Bij het overige grondgebied van de gemeente wordt een beleid gevoerd waarbij de omvang van de bodemversturende activiteit bepalend is. Dit betekent dat slechts bij werkzaamheden die een bepaalde maat te boven gaan rekening hoeft te worden gehouden met archeologische waarden. Daarbij wordt een indeling gehanteerd in verschillende categorieën 'Archeologisch waardevol gebied', elk met eigen criteria van vrijstelling. Beneden de in de criteria genoemde omvang hoeft met archeologische waarden geen rekening gehouden te worden.

De gemeente Wijdmeren geeft door middel van regimes aan welk niveau van het archeologiebeleid in een bepaald gebied als 'redelijk' kan worden beschouwd. De regimes komen tot stand op basis van de bekende archeologische waarden, de kennis van de geschiedenis en de eventuele recente bodemverstoringen. Gezamenlijk leiden deze gegevens tot een verwachting met betrekking tot het aantreffen van archeologische sporen in de bodem. Deze verwachting is op basis van ervaring omgezet in regimes met de bijbehorende criteria. Indien een bouwplan kleiner is dan de voor het gebied aangegeven criteria, is geen afweging van het archeologisch belang noodzakelijk.

Hieronder zijn de verschillende categorieën weergegeven.

Categorie	Rekening houden met archeologie vanaf planomvang van:
Eerste	Bij alle grondroerende werkzaamheden
Tweede	Bij plannen van 50 m ² en groter en grondroerende werkzaamheden dieper dan 35 cm beneden maaiveld
Derde	Bij plannen van 100 m ² en groter en grondroerende werkzaamheden dieper dan 35 cm beneden maaiveld
Vierde	Bij plannen van 500 m ² en groter en grondroerende werkzaamheden dieper dan 40 cm beneden maaiveld
Vijfde	Bij plannen van 2500 m ² en groter en grondroerende werkzaamheden dieper dan 40 cm beneden maaiveld
Zesde	Geen regime

Categorieën archeologie, bron: toelichting bij Beleidskaart Archeologie gemeente Wijdmeren

De gemeente heeft bovenstaande categorieën op de volgende manieren in het bestemmingsplan verwerkt:

- De gronden van categorie 2 hebben de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie – 1" gekregen waarbij een archeologisch onderzoek vereist is bij plannen van 50 m² en groter en grondroerende werkzaamheden dieper dan 35 cm beneden het maaiveld.
- De gronden van categorie 3 hebben de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie – 2" gekregen waarbij een archeologisch onderzoek vereist is bij plannen van 100 m² en groter en grondroerende werkzaamheden dieper dan 35 cm beneden het maaiveld.
- De gronden van categorie 4 hebben de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie – 3" gekregen waarbij een archeologisch onderzoek vereist is bij plannen van 500 m² en groter en grondroerende werkzaamheden dieper dan 40 cm beneden het maaiveld.
- De gronden van categorie 5 hebben de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie – 4" gekregen waarbij een archeologisch onderzoek vereist is bij plannen van 2.500 m² en groter en grondroerende werkzaamheden dieper dan 40 cm beneden maaiveld.

In het plangebied bevinden zich gronden waar met de tweede, derde, vierde en vijfde categorie rekening gehouden moet worden. De tweede categorie zijn verdwenen molens. Gronden met de derde categorie zijn de Historische Kern Nederhorst, voormalige buitenplaatsen aan de Vecht (Petersburg en Stilhorn), Fort Hinderdam (eiland en lunet) en de Historische kern Hinderdam. De vierde categorie geldt voor oeverafzettingen van de Vecht. De vijfde categorie geldt voor de veenpolders in het plangebied.

Bij de kern van Nederhorst den Berg zijn archeologische waarden. Daarnaast geldt langs de oevers van de Vecht een hoge trefkans voor archeologische waarden. Archeologisch onderzoek moet uitmaken of er ook daadwerkelijk archeologische waarden aanwezig zijn, maar dat is op dit moment niet noodzakelijk. Als op deze terreinen grondverzet aan de orde is, is het daarom raadzaam dergelijke werkzaamheden in een vroeg stadium te melden aan de provinciale archeoloog.

Hinderdam 19

Voor de ontwikkeling aan de Hinderdam 19 is een archeologisch onderzoek² uitgevoerd om te bepalen of er sprake is van verstoring van archeologische waarden. Dit onderzoek heeft geen aanwijzingen opgeleverd voor archeologische waarden die verstoord worden. Er is geen aanleiding tot aanpassing van het bouwplan of het uitvoeren van vervolgonderzoek.

Eilandseweg 8

Voor de ontwikkeling aan de Eilandseweg 8 is een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd om te bepalen of er sprake is van mogelijke archeologische waarden. Omdat de mogelijkheid op het aantreffen van archeologische resten bestaat in verband met de vroegere buitenplaats Petersburg, moet nader onderzoek uitwijzen in hoeverre er daadwerkelijk sprake is van archeologische waarden. Het is wel duidelijk dat de mogelijke archeologische resten de bouw van de woning niet in de weg staan. Wel dient bij de keuze van de exacte locatie van de woning en bijbehorende bouwwerken nog rekening te worden gehouden met de eventueel aanwezige archeologische resten. Door middel van de archeologische beschermingsregeling in het bestemmingsplan wordt gewaarborgd dat pas kan worden gebouwd, wanneer het vervolgonderzoek is uitgevoerd en eventuele nadere voorschriften met betrekking tot de archeologische waarden worden opgevolgd.

² Archeologisch onderzoek aan de hinderdam 19 te Nederhorst den Berg, Bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek met boringen, Archeomedia, december 2009

3.4 Bodem

De provincie Noord-Holland heeft een checklist (bodemtoets) opgesteld, waarin vijf bodemaspecten zijn opgenomen die in een bestemmingsplan aandacht moeten krijgen. Deze aspecten worden in de voorbereidingsfase bij het opstellen van het voorontwerp onderzocht. Door de bodemtoets³ als instrument voor ruimtelijke plannenmakers mee te nemen, wordt het plannen met “bodem” gemakkelijker gemaakt. De bodemtoets bestaat uit de hieronder beschreven aspecten.

Bodemopbouw

Functies en/of bestemmingen dienen te worden afgestemd op de bodemopbouw binnen het plangebied.

Bodemkwaliteit

Er dient minimaal een historisch bodemonderzoek te zijn gedaan en indien er sprake is van een verdachte locatie, dan tevens een verkennend bodemonderzoek. In het bestemmingsplan moeten de gevolgen van de bodemkwaliteit voor de toegekende functies worden aangegeven

Nieuwe bebouwing dient op een schone ondergrond te worden gerealiseerd. Indien er ter plaatse gebouwd gaat worden, zal de bodemkwaliteit moeten voldoen aan de wettelijke normen. In het bestemmingsplan worden vooralsnog geen nieuwe functies mogelijk gemaakt. Daarom hoeft vooralsnog geen bodemonderzoek uitgevoerd te worden.

Aan de Hinderdam 19 en Eilandseweg 8 worden nieuwe woningen gerealiseerd. De grond is hier altijd voor agrarische en woondoeleinden gebruikt. Zware vervuiling wordt hier niet verwacht. Hier en der zal puin in de grond zitten. Eventuele vervuiling zal gecontroleerd worden gesaneerd. In de exploitatieopzet is rekening gehouden met een eventuele sanering van de bodem.

³ Brochure “Bodem als onderlegger ruimtelijke ordening”, maart 2004



Afbeelding 6 Kaart bodemloket

Bodembeschermingsgebied

De Spiegel- en Blijkpolderplas en het direct omliggende land is volgens de provincie onderdeel van het bodembeschermingsgebied 'Ankeveense en Kortenhoefse Plassen' (gebiedsnummer 68) maar niet aangewezen als aardkundig monument.

Het gebied betreft uitveningsplassen, waar veenvorming plaatsvindt in de vorm van petgaten en zetwallen. De actieve processen veenvorming en verlanding moeten behouden blijven. Verdroging moet worden tegengegaan, maar er mag geen gebiedsvreemd water worden ingelaten.⁴

Ontgroningen

Zodra beton- en metselzand op land gewonnen gaat worden, moet in ruimtelijke plannen rekening worden gehouden met de bereikbaarheid van potentiële winlocaties.

Archeologie

Het onderwerp archeologie wordt beschreven onder paragraaf 3.3.

⁴ Actualisatie bodembeschermingsgebieden, bijlagenrapport

3.5 Ecologie

Ecologische hoofdstructuur

Een groot deel van het plangebied (namelijk de Spiegel- en Blijkpolderplas) maakt onderdeel uit van het Oostelijke Vechtplassengebied. Het Oostelijke Vechtplassengebied is als kerngebied opgenomen in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Daarnaast ligt het plangebied in zijn geheel binnen de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur (PEHS). De (P)EHS moet worden veiliggesteld en verder ontwikkeld. Bij het vergroten van de waarden ligt de nadruk op het versterken van verbindingen. In dat kader is van belang dat de westelijke rand van het plangebied (langs de oever van de Vecht is aangegeven als ecologische verbindingszone. Verder is van belang dat het westelijke deel van het plangebied (het agrarische gebied) is aangewezen als weidevogelgebied.

Met betrekking tot het veiligstellen en verder ontwikkelen van de Vechtoevers ten behoeve van de ecologische verbindingszone is er een restauratieplan opgesteld. Het reconstructieplan is niet geheel gerealiseerd als gevolg van de aanwezigheid van bebouwing die in het licht van de realisatie van de ecologische verbindingszone als obstakels worden getypeerd (bijvoorbeeld aanwezige woonschepen). De verdere realisatie van de ecologische verbindingszone wordt niet met dit bestemmingsplan bereikt, want dat is een zaak van de verwerving van eigendommen op vrijwillige basis. Wel wordt de realisatie van nieuwe obstakels voorkomen.

Met betrekking tot het weidevogelgebied geldt dat deze wettelijk zijn beschermd (via de Flora- en faunawet).

Wettelijke beschermde natuurwaarden

Het Nederlandse natuurbeleid kent enerzijds de bescherming van afzonderlijke soorten en anderzijds de bescherming van complete gebieden. Soorten worden binnen de Flora- en faunawet beschermd. Door deze wet is onder andere de soortenbescherming van de Habitatrictlijn geïmplementeerd in de Nederlandse wetgeving. Gebiedbescherming geschiedt via Natuurbeschermingswet. In deze wet zijn de bepalingen over gebiedsbescherming uit de Habitatrictlijn (art.6) opgenomen.

Er is ecologisch onderzoek verricht naar het effect op beschermde natuurwaarden. Dit onderzoek is in de bijlagen opgenomen.

De conclusies van het onderzoek zijn als volgt:

- in het plangebied leven verschillende beschermde dier- en plantensoorten. Het plangebied bestaat voor een deel uit Vogelrichtlijngebied en grenst aan Habitatrictlijngebied: de Oostelijke Vechtplassen;
- gezien het grotendeels behoudende karakter van het bestemmingsplan wordt echter niet verwacht dat de in het bestemmingsplan voorziene ontwikkelingen belangrijke, negatieve gevolgen zullen hebben voor de aanwezige beschermde planten- en diersoorten of voor de kwalificerende soorten en habitattypen waarvoor de beschermde gebieden aangewezen zijn.

Voor de ontwikkeling aan de Hinderdam 19 is een onderzoek⁵ uitgevoerd om te bepalen of negatieve effecten worden verwacht. Er zijn geen negatieve effecten te verwachten van het planvoornemen op beschermde soorten (vleermuizen, broedvogels, vissen). Eventuele negatieve effecten zijn goed te voorkomen door voorzorgsmaatregelen in acht te nemen. Er is aangetoond dat er geen sprake is van een achteruitgang in de ecologische functionaliteit van beschermde soorten door het planvoornemen. Er is daarom geen ontheffingsplicht noodzakelijk voor het overtreden van verbodsbepalingen, omdat deze worden voorkomen.

Ook voor de ontwikkeling aan de Eilandseweg 8 is een onderzoek⁶ uitgevoerd om te bepalen of negatieve effecten worden verwacht. Van bepaalde zwaarder beschermde soorten is niet uit te sluiten dat zij voorkomen in het plangebied: ringslang, broedvogels en vleermuizen. Het is mogelijk dat bij de werkzaamheden de ringslang wordt verstoord en verwond; hiervoor is een ontheffing van de Flora- en faunawet nodig. Voor de teloorgang van eventuele verblijfplaatsen van vleermuizen kunnen mitigerende maatregelen worden genomen, waardoor een ontheffing niet nodig is. Negatieve effecten op mogelijk voorkomende broedvogels kunnen worden voorkomen (werkzaamheden buiten het broedseizoen uitvoeren) of gemitigeerd (nieuwe nestgelegenheden creëren).

Mocht een ontheffing van de Flora- en faunawet noodzakelijk zijn, dan is de verwachting dat deze zal worden verleend. De gunstige staat van instandhouding van de soort komt niet in het geding. Voor de ringslang geldt dat het leefgebied niet wordt verkleind door handhaving van de aanwezige broedhoop. Bovendien treden er op populatieniveau geen effecten op door de kleine omvang van de werkzaamheden en flinke populatie in de omgeving van de Vecht. Voor de broedvogels geldt dat mitigerende en compenserende maatregelen worden getroffen om effecten te voorkomen en een alternatieve nestgelegenheid aan te bieden.

Zowel de Flora- en faunawet als de Natuurbeschermingswet- en regelgeving staan de uitvoerbaarheid van het plan daarom niet in de weg. Indien er in de toekomst concrete ontwikkelingen binnen het plangebied plaats zullen vinden, dienen deze echter wel altijd aan de Flora- en faunawet en aan de Natuurbeschermingswet getoetst te worden. Op sommige locaties en voor sommige soortgroepen zal aanvullend veldonderzoek noodzakelijk zijn. Afhankelijk van de aard van de uiteindelijke ingrepen zijn eventueel mitigerende of compenserende maatregelen noodzakelijk. Tevens kan het zijn dat de wetgever eist dat bepaalde onderdelen van de locatie van ingreep niet worden verwijderd, zoals bomen of wateren. Ook dient altijd voldaan te worden aan de zorgplicht.

5 Quicksan ecologie, Royal Haskoning, oktober 2009

6 Quick scan Flora- en faunawet Eilandseweg 8, Nederhorst den Berg, Royal Haskoning, september 2011

4 FUNCTIONELE ANALYSE

4.1 Wonen

Woningen

De woonfunctie in het plangebied is geconcentreerd in het bebouwingslint aan de oostelijke zijde van de Dammerweg en bestaat voornamelijk uit grondgebonden woningen, al dan niet vrijstaand of geschakeld. Ook langs de Eilandseweg en Hinderdam zijn woningen te vinden. Dit zijn veelal vrijstaande woningen. Hier zitten ook woningen bij die voorheen onderdeel uitmaakten van een agrarisch bedrijf.

Gelet op Rijks- en provinciale beleid met betrekking tot de waarden van de natuur en landschap, worden er buiten de rode contour in beginsel geen mogelijkheden opgenomen voor de bouw van nieuwe woningen. Wel kan eventueel vrijkomende agrarische bebouwing worden gebruikt als burgerwoning. Ook is er de mogelijkheid na het slopen van bedrijfsbebouwing (bijvoorbeeld na bedrijfsbeëindiging) een extra woning te bouwen. Verder is het mogelijk om ter plaatse van voormalige jachthavens woningen te realiseren. Daarnaast zal bij de bestaande bebouwing er mogelijke vraag bestaan voor uitbreiding van de woning dan wel van bijgebouwen.

Middels de ruimte-voor-ruimte regeling zullen twee woningen worden gerealiseerd aan de Hinderdam 19 en één aan de Eilandseweg 8. Omdat aan de Hinderdam 19 ook twee bestaande woningen worden samengevoegd, is totaal in het plangebied sprake van een netto toename van twee wooneenheden.

Woonschepen

In het plangebied zijn zowel langs de Vecht als aan de Spiegel- en Blijkpolderplas woonschepen aanwezig. Het bestemmingsplan maakt overigens een onderscheid tussen woon- en recreatiwoonschepen (vergelijkbaar met woningen en recreatiewoningen). De aanwezige woonschepenligplaatsen hebben een aparte bestemming gekregen. De maximale maatvoering is als volgt:

- binnen en buiten jachthavens: 20 meter lengte x 4,5 meter breedte x 4,5 hoogte;
- binnen en buiten jachthavens: 17 meter lengte x 5 meter breedte x 4 meter goothoogte x 4,5 meter bouwhoogte x 265 kubieke meter inhoudsmaat.

Met deze regelingen zijn enerzijds de toegestane afmetingen van het vigerende bestemmingsplan "Horn- en Kuijerpolder Buitengebied 1997" toegestaan en anderzijds de nieuwe afmetingen die horen bij woonschepen van 17 meter.

4.2 Niet agrarische bedrijven

De bedrijven in het plangebied zijn voornamelijk in het lint van de Dammerweg te vinden. In het plangebied bevindt zich één bedrijventerrein met 4 bedrijfsgebouwen. Verder is een concentratie te zien langs de Reeweg. De bedrijven zijn in onderstaande tabel aangegeven.

Tabel 2 bedrijven

Adres	Naam inrichting	Bedrijfsactiviteit	SBI-code	Cat.
Reeweg 9	Mafait	herstelinrichting voor (buitenboord)motoren voor vaartuigen.	301/3315 nr. 3	4.1
Reeweg 10	Tankstation "de haan"	Tankstation	473	3.1
Reeweg 12/13	Health club F & C	Fitnesscentrum	9313/9604	2
Reeweg 14	Awera	Metaalbewerking	2561/3311	3.2
Reeweg 16 en 18	Samenroep	Wasserij en linnenverhuur	96011 nr. A	3.1
Dammerweg 91	Spiegelhoek	wasserij	96011 nr. A	3.1
Dammerweg 99/100	Beekvelt Marine Services	reviseren bootmotoren	301/3315 nr. 3	4.1
Dammerweg 100a/b/c	Wasverzorging Nederhorst B.V.	wasserij	96011 nr. A	3.1
Dammerweg 103		kantoren	74	1
Dammerweg 106	Charley's Diner	Horeca	553	1
Dammerweg 108	Lamme Textielbeheer	wasserij	96011 nr. A	3.1
Dammerweg 111	A.A.A. Vendrig	dierenarts	8512	1
Googhpad 15	Hoetmer	Visserijbedrijf en palingrokerij (bedrijf aan huis)	0312 (visserij) 102 (rokerij)	Vanwege kleinschaligheid 1.

Bron: gemeente Wijdemeren

In het plangebied is een aantal bedrijven gelegen. Om milieuhinder als gevolg van de bedrijfsactiviteiten al in het ruimtelijk spoor te voorkomen, worden grenzen gesteld aan de toelaatbaarheid van de bedrijfsactiviteiten. Uitgaande van de afstand tussen de bedrijfsperven en het gebiedstype van de milieugevoelige functies (woningen) wordt in het bestemmingsplan bepaald welke bedrijfsactiviteiten worden toegelaten (milieuzonering).

Voor dit doel wordt gebruikgemaakt van een zogenaamde Staat van Bedrijfsactiviteiten (SvB). Dit is een lijst waarin de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten zijn gerangschikt naar toenemende milieubelasting. De Staat is gebaseerd op de lijst van bedrijfstypen uit de publicatie "Bedrijven en milieuzonering" van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG, 2009). In deze lijst worden voor een groot aantal bedrijfstypen en -activiteiten richtafstanden ten opzichte van een "rustige woonwijk" vermeld. Zoals ook in de VNG-publicatie is aangegeven en in vaste jurisprudentie is bevestigd, kan voor andere omgevingstypen worden afgeweken van deze richtafstanden.

Algemene toelaatbaarheid

Het plangebied bestaat uit een gemengd gebied waarbij de woningen in de linten afgewisseld worden door bedrijven, jachthavens en op een enkele plaats horeca. Door de aanwezige natuurwaarden zijn nieuwe bedrijven alleen toegestaan op de huidige bedrijfslocaties. De lintbebouwing is organisch gegroeid en het gemengde karakter is al jaren aanwezig. Gezien het gemengde karakter van het gebied zijn bedrijven tot en met categorie 3.1 aanvaardbaar.

Beoordeling gevestigde bedrijven

Ten behoeve van het bestemmingsplan zijn de bestaande bedrijven geïnventariseerd en ingeschaald in de categorieën van de SvB (zie tabel 1). Uit het overzicht blijkt dat een aantal bedrijven niet geheel in het hierboven beschreven toelatingsbeleid past.

Om financiële en milieuhygiënische redenen is het echter niet noodzakelijk of gewenst de bedrijven te saneren of te beëindigen. De bedrijven die niet binnen het toelatingsbeleid passen, krijgen daarom een maatbestemming die een afwijking van het algemene toelatingsbeleid mogelijk maakt voor de huidige categorie. Bij bedrijfsbeëindiging of -verplaatsing kan zich dan alleen nog een bedrijf vestigen uit die categorie, of een bedrijf dat past binnen het algemene toelatingsbeleid.

4.3 Agrarische bedrijven en visserij

De agrarische bedrijvigheid bevindt zich in de Horn- en Kuijerpolder en de Spiegelpolder. Alle aanwezige bedrijven zijn veehouderijen. De bedrijfsgebouwen bevinden zich aan de rand van de polder aan de Eilandseweg, de Torenweg, de Reeweg en aan de Hinderdam. De agrarische functie van het gebied zorgt voor de instandhouding van het open landschap. Het landschap van de Horn- en Kuijerpolder wordt voornamelijk bepaald door de agrarische sector. Twee boerderijen (Eilandseweg 11 en 16a) zijn een rijksmonument.

De landbouw veroorzaakt geen hinder op de omgeving. Het betreft hier voornamelijk melkveehouderijen. Aan het Juliana-Bernhardplein 6 bevindt zich een veehouderij waar ook varkens gehouden mogen worden. De belangrijkste vorm van hinder die deze vormen van landbouw kan veroorzaken is geurhinder en in mindere mate geluidhinder en overlast door stof. Het merendeel van de veehouderijen ligt op voldoende afstand van gevoelige objecten (zoals woningen). Daar waar een gevoelig object binnen de milieuocontour van een veehouderij ligt worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt die resulteren in een toename van de eventuele hinder. Tevens liggen de woning op voldoende afstand zodat de bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd.

De ontwikkeling van de landbouw beweegt zich in twee richtingen. Die van schaalvergroting en intensivering enerzijds en die van verbreding anderzijds. Doordat het landbouwgebied in het plangebied bestaat uit twee grote aaneengesloten gebieden is schaalvergroting hier een reële mogelijkheid. Daarnaast is ook verbreding een realistische ontwikkeling in het plangebied. Er zijn natuurlijke, landschappelijke en recreatieve waarden in het gebied aanwezig die voor agrariërs mogelijkheden kunnen bieden tot het genereren van extra inkomen. Verder moet rekening worden gehouden met bedrijfsbeëindiging. Het bestemmingsplan speelt hier op in door mogelijkheden te bieden voor het omzetten van de agrarische bestemming naar een andere bestemming.

Hieronder een overzicht aanwezige agrarische bedrijven in het plangebied.

Tabel 3 Overzicht agrarische bedrijven

Adres	Activiteit
Eilandseweg 7	Veehouderij
Eilandseweg 11	Veehouderij
Eilandseweg 16/16a	Veehouderij
Eilandseweg 17	Veehouderij
Eilandseweg 18	Veehouderij
Eilandseweg 26	Veehouderij
Hinderdam 5	Veehouderij
Torenweg 12	Veehouderij
Reeweg 5	Veehouderij
Reeweg 6	Veehouderij
Juliana-Bernhardplein 6	Veehouderij (ook varkens)
Dammerweg 110	Veehouderij (hobbymatig)

Visserij

Op de Spiegel- en Blijkpolderplas wordt beroepsmatige visserij bedreven. Visserijbedrijf 'De Googh' heeft de visrechten voor de gehele plas en is tevens verantwoordelijk voor de visstand. Dit bedrijf is gevestigd aan het Googhpad 15. Het ambachtelijke kleinschalige karakter maakt dat zij past binnen de bestemming Wonen-1.

4.4 Horeca

In het plangebied is op het adres Dammerweg 106 een horecagelegenheid gevestigd. Het betreft een restaurant.

4.5 Recreatie

De verschillende vormen van recreatie die binnen het plangebied voorkomen, kunnen in grote lijnen worden onderverdeeld in de volgende categorieën:

- recreatieparken;
- recreatiewoningen;
- recreatiwoonschepen;
- jachthavens;
- kampeerterreinen.

Recreatieparken

Er is in het plangebied één recreatiepark aanwezig. Het betreft hier het Chaletpark de Vechtoever in de Horn- en Kuijerpolder. Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe recreatieparken mogelijk. Burgemeester en wethouders heeft de mogelijkheid om gebruikmaken van een wijzigingsbevoegdheid het terrein van het Chaletpark de Vechtoever uit te breiden.

Deze uitbreiding wordt in de nabije toekomst voorzien. Gedeputeerde Staten dient vanwege de toename van het te bebouwen gebied buiten het BBG echter eerst een ontheffing van de Provinciale Verordening te verlenen. Vanwege deze voorwaarde is de uitbreiding niet direct in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt maar indirect (door middel van een wijzigingsbevoegdheid).

Recreatiewoningen

Recreatiewoningen zijn voornamelijk gelegen aan de oevers van de Spiegel- en Blijkpolderplas en aan de oever van de Vecht. Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe recreatiewoningen mogelijk.

De recreatiewoningen mogen niet hoger zijn dan 4 meter en ze dienen minstens 5 meter breed te zijn.

Woon- en recreatiwoonschepen

In het plangebied zijn zowel langs de Vecht als aan de Spiegel- en Blijkpolderplas woonschepen aanwezig. Het bestemmingsplan maakt overigens een onderscheid tussen woon- en recreatiwoonschepen (vergelijkbaar met woningen en recreatiewoningen). De aanwezige woonschepenligplaatsen hebben een aparte bestemming gekregen. De maximale maatvoering is als volgt:

- binnen en buiten jachthavens: 20 meter lengte x 4,5 meter breedte x 4,5 hoogte;
- binnen en buiten jachthavens: 17 meter lengte x 5 meter breedte x 4 meter goothoogte x 4,5 meter bouwhoogte x 265 kubieke meter inhoudsmaat.

Met deze regelingen zijn enerzijds de toegestane afmetingen van het vigerende bestemmingsplan "Horn- en Kuijerpolder Buitengebied 1997" toegestaan en anderzijds de nieuwe afmetingen die horen bij woonschepen van 17 meter.

Jachthaven

Een derde vorm van recreatie is de jachthaven. Het grootste deel bestaat uit water, waarin zich aanlegsteigers voor boten bevinden. Op het land staan botenloodsen, een kantoortje, een café, toiletten en wasruimten, alsmede groenvoorzieningen, parkeerplaatsen en paden. Er worden in het bestemmingsplan geen nieuwe jachthavens mogelijk gemaakt.

Tabel 4 Jachthavens

Adres	Activiteit
Dammerweg 104	Jachthaven de Rietlanden
Dammerweg 84-85	Jachthaven Spiegelzicht
Dammerweg 62a	Jachthaven de Spiegel

Bron: volgens opgave gemeente

In het noorden van de Spiegel- en Blijkpolderplas ligt 'de Tobbe'. Een, vergeleken met de andere jachthavens in het plangebied, kleine haven met daarbij mogelijkheden voor verblijfsrecreatie.

De (water)recreatie in het plangebied zal zich voornamelijk concentreren rond de Spiegel- en Blijkpolderplas. De watergeoriënteerde recreatie is op dit moment in vergelijking met de omliggende waterrecreatiegebieden relatief extensief. Dit zal in de toekomst zo blijven door de matige toegankelijkheid van de plas. De plas wordt alleen ontsloten door de Ballastsluis (of Zanderijsluis) en deze kent relatief weinig en korte schuttijden.

Een ander signaal dat wordt opgevangen uit de markt, is de wens van een 'tweede woning'. Deze is bedoeld voor recreatief verblijf maar staat blijvend ter beschikking van de eigenaar/recreant, die elders zijn hoofdverblijf houdt. Hoewel de woning permanent aan de eigenaar ter beschikking staat, is het strijdig met het recreatieve doel van de woning om deze daadwerkelijk permanent te bewonen. Ook bewoning door verschillende huishoudens, het hele jaar door, moet hierbij worden gezien als 'permanente bewoning'. In dit plan wordt permanente bewoning van recreatiewoningen en stacaravans dan ook niet mogelijk gemaakt.

4.6 Verkeer

Autoverkeer

In het plangebied bevinden zich meerdere wegen voor autoverkeer. De (Nieuwe) Dammerweg en de Spiegelweg maken beide onderdeel uit van de N523. Parallel aan de Dammerweg ligt de Reeweg. Langs de Vecht loopt in het westen van het plangebied de Eilandseweg en in het noorden de Hinderdam. Door de Horn- en Kuijerpolder loopt van west naar oost de Torenweg.

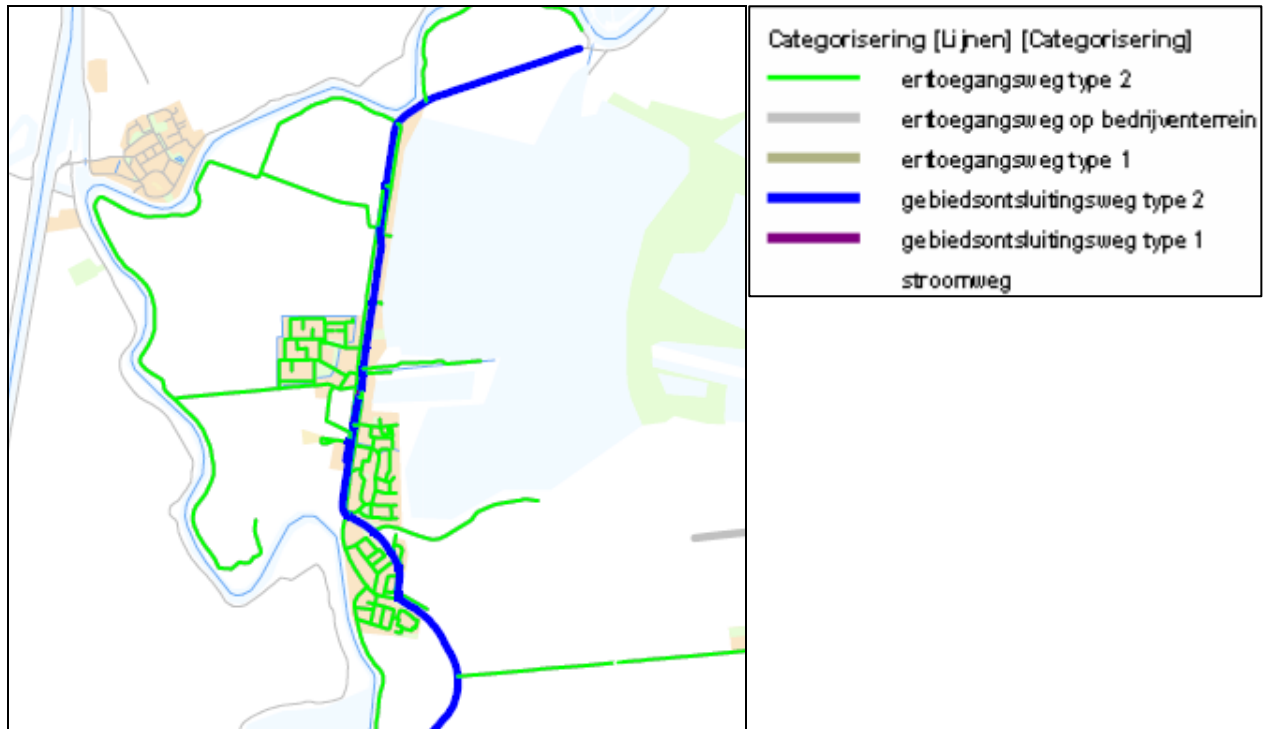
De wegen in het buitengebied kennen over het algemeen (Torenweg, Eilandseweg Hinderdam) een maximum snelheid van 60 km/h. Op de Dammerweg en Reeweg geldt een maximum van 50 km/h. Op de Spiegelweg is maximaal 80 km/h toegestaan.

Het Chalet Parc Nederhorst wordt ontsloten door een eenbaansweg met op enkele plaatsen wachtruimte voor tegemoetkomend verkeer. Dit kan bij veel verkeer voor een knelpunt zorgen. De overige wegen kunnen de huidige verkeersstromen aan. Er zijn verder geen knelpunten bekend.

De gemeente heeft een 'Duurzaam Veilig' verkeersbeleid. Dit beleid is erop gericht het gebruik en de inrichting van de weg aan te passen op de functie van de weg. Volgens dit verkeersbeleid bestaan er drie type wegen:

- erftoegangswegen;
- gebiedsontsluitingswegen;
- stroomwegen.

Op de onderstaande kaart is aangegeven hoe de wegen in het plangebied zijn benoemd.



Afbeelding 7 Bron: Duurzaam Veilig Wegcategorisering gemeente Wijdemeren 2007

Langzaam verkeer

Specifiek voor het fiets- en wandelverkeer zijn er paden in het plangebied aanwezig, te weten het Petersburgsepad, dat een verbinding vormt tussen de Reeweg en de Eilandseweg en er is een pad tussen het Chalet Parc De Vechoever en de Slotlaan. Rond de Spiegel- en Blijkpolderplas is een fiets- en wandelpad genaamd Goghpad. Tenslotte is er een pontje tussen de Eilandseweg en Nigtevecht voor het overzetten van wandelaars en fietsers.

5 WATER

5.1 Beleidskader water

5.1.1 Algemeen

Voor de Spiegel- en Blijkpolder en de Horn- en Kuijerpolder (buitengebied Nederhorst den Berg, exclusief de kern Nederhorst den Berg en exclusief de Horstermeerpolder), worden de vigerende bestemmingsplannen geactualiseerd en een nieuw bestemmingsplan opgesteld, zijnde het bestemmingsplan “Buitengebied Nederhorst den Berg”. Het bestemmingsplan is overwegend behoudend van aard.

Van oudsher kent het gebied een sterke relatie met het water. Het bebouwingspatroon en daarmee de samenhangende infrastructuur vloeit voort uit deze landschappelijke cultuur. Het bestemmingsplan is dan ook gericht op het handhaven en versterken van de aanwezige landschappelijke kwaliteiten en wordt gestreefd naar een duurzaam, veilig en gezond waterbeheer. Dit standpunt vormt ook de basis voor de watertoets, die het besluit op de ruimtelijke ordening voor alle ruimtelijke plannen voorschrijft.

Op grond van artikel 3.1.6. uit het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient in de toelichting op ruimtelijke plannen een waterparagraaf te worden opgenomen van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie. In die paragraaf dient uiteengezet te worden of en in welke mate het plan in kwestie gevolgen heeft voor de waterhuishouding. Het is de schriftelijke weerslag van de zogenoemde watertoets: ‘het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren (door de waterbeheerder), afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten’.

5.1.2 Landelijk beleid

In december 2009 heeft het kabinet het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiervoor worden genomen. Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

In het Nationaal Waterplan is een eerste uitwerking gegeven aan het Deltaprogramma dat wordt opgesteld naar aanleiding van het advies van de Deltacommissie in 2008. Dit programma is gericht op duurzame veiligheid en zoetwatervoorziening. Naast alle plannen om Nederland in de toekomst veilig en leefbaar te houden, is de uitvoering van maatregelen nu al in volle gang.

5.1.3 Regionaal beleid

Het plangebied ligt binnen de begrensde nationale landschappen van het Groene Hart en de Hollandse Waterlinie. De veenweidegebieden, waartoe het plangebied behoort, binnen het Groene Hart spelen een speciale rol waarvoor het Rijk met betrekking tot het peilbeheer richtlijnen heeft opgesteld (Veenweidegebiedenkaart, blz. 55, Bewust omgaan met water, Waterplan Noord-Holland 2006-2010). Daarnaast is de Spiegel- en Blijkpolderplas (inclusief oevers) aangewezen als bodembeschermingsgebied. De bepaling van de drooglegging in deze gebieden dient zorgvuldig te worden afgewogen om verdergaande maaiveldaling te beperken en om agrarisch beheer mogelijk te houden. De provincie heeft regels opgesteld ten aanzien van de drooglegging, die zijn opgenomen in het peilbeleid van het hoogheemraadschap als waterbeheerder. De drooglegging in de Spiegelpolder, als veenweidegebied, mag niet groter zijn dan 60 cm, afhankelijk van de mate van bodemdaling. In gebieden waar de huidige drooglegging groter is dan 0,60 meter mag het peil de maaiveldaling niet volgen, totdat een drooglegging van 0,60 meter is bereikt

Momenteel is het hoogheemraadschap bezig met de detailuitwerkingen voor de Europese Kaderrichtlijn water (KRW). De KRW is gericht op een goede ecologische en chemische toestand van het oppervlaktewater. In het kader van de KRW is De Spiegel- en Blijkpolderplas als waterlichaam aangeduid. Het stroomgebiedbeheersplan is een integraal plan waarin invulling is gegeven aan zowel de KRW als de WB21. Het streven is om in 2009 een stroomgebiedsbeheerplan vast te stellen. Ondanks de specifieke ecologische doelstellingen voor de Spiegel- en Blijkpolderplas momenteel nog niet zijn vastgelegd gelden, in relatie met de KRW, er voor het bestemmingsplan diverse aandachtspunten. Deze aandachtspunten zijn onder meer de scheiding van schoon en vuil water, op diepte houden van wateren, een natuurvriendelijke inrichting en onderhoud van oevers en het voorkomen van aanpakken van verontreinigingsbronnen van hemelwater.

Het gebied van de Spiegelpolder is onderdeel van de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur (PEHS). Vanaf de Wijde Blik is over de Vecht naar de Spiegel- en Blijkpolderplas een Ecologische Verbindingszone aangegeven. Verdroging in de PEHS gebieden dient te worden voorkomen. In gebieden die onderdeel uitmaken van de PEHS maar die nog niet zijn gerealiseerd, wordt de drooglegging niet vergroot. In verworven natuurgebieden worden peilen ingesteld die zijn afgestemd op het voorkomende natuurdoeltype.

De Spiegel- en Blijkpolderplas maakt onderdeel uit van het Natura-2000 gebied de Oostelijke Vechtplassen. Natura-2000 gebieden genieten een verdergaande beschermde status dan de PEHS in het kader van de Europese Habitatrichtlijn, Vogelrichtlijn en Internationale Wetlandsconventie. Voor een deel overlappen deze gebieden met de PEHS of vallen geheel samen.

In het kader van het Watergebiedsplan Noordelijke Vechtplassen is het gebied onder andere getoetst op wateroverlast en waterberging. Dit heeft geresulteerd in een waterinrichtingsplan waar maatregelen in worden voorgesteld om de waterkwantiteit (wateroverlast en waterberging), maar ook de waterkwaliteit te verbeteren. De maatregelen zullen de komende jaren worden uitgevoerd.

5.1.4 Beleid hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht

Het hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht geeft in het Waterbeheersplan AGV 2010-2015 een uitwerking van het waterbeleid van het Rijk en provincies Noord-Holland, Zuid-Holland en Utrecht. Voor het hoogheemraadschap is het Waterbeheersplan sturend voor de programmering van activiteiten en de verdeling van geld en menskracht. Het waterbeheersplan bevat uitgangspunten voor watergebiedsplannen, waterinrichtingsplannen en stedelijke waterplannen, enz. De hoofdoelen van het Waterbeheersplan zijn een integrale- en gebiedsgericht aanpak om meerdere doelen in samenhang te realiseren, prioriteiten stellen op basis van onder andere duurzaamheid.

Daarnaast zijn de uitgangspunten over hoe om te gaan met water in ruimtelijke plannen beschreven in de Keur van het hoogheemraadschap "Integrale Keur van het hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht". De Keur is een instrument waarmee het hoogheemraadschap (een deel van) de doelen uit dit Waterbeheersplan kan realiseren. In de Keur zijn verschillende geboden en verboden vastgelegd. De afgelopen jaren heeft het hoogheemraadschap het beleid voor vergunningen en voor een aantal thema's vastgelegd in beleidsnotities, waaronder de beleidsnota's "Inrichting, Gebruik en Onderhoud van wateren en oevers", "Richtlijnen lozen regen-, grond- en leidingwater" en "Vaarwater op Orde". De notities en Keur maken onderdeel uit van de map "Watertoets vergunningverlening".

De waterhuishoudkundige randvoorwaarden kunnen worden onderverdeeld in een aantal thema's. Hieronder wordt er ingegaan op een aantal thema's die relevant zijn voor het ruimtelijk plan.

5.2 Kenmerken watersysteem

5.2.1 Maaiveldhoogte en bodem

Het maaiveld in het plangebied varieert van NAP -0,50 meter tot NAP -1,50 meter. Het maaiveld is vanaf 1954 tot 1998 gemiddeld ongeveer 13 tot 16 cm gedaald. De voornaamste oorzaken van bodemdaling zijn het uitzakken van het grondwaterpeil in de zomer en het handhaven van een kunstmatig laag peil in de winter ten behoeve van de landbouw en bewoning.

De bodemopbouw verloopt van zandgronden aan de oostelijke zijde van het plangebied naar moerige gronden en veengronden in het laaggelegen westelijk deel. De Spiegel- en Blijkpolderplas zijn ontstaan door veenaafgraving. De plas is in de 20^e eeuw dieper uitgegraven ten behoeve van zandwinning (zandwinplas). Het noordelijk deel van de plas is de zogenaamde Spiegelplas en het zuidelijk deel is de Blijkpolderplas. Door zandwinning is de plas op sommige plaatsen circa 45 meter diep. (Bron: Watergebiedsplan Noordelijke Vechtplassen, AGV/DWR, 2004).

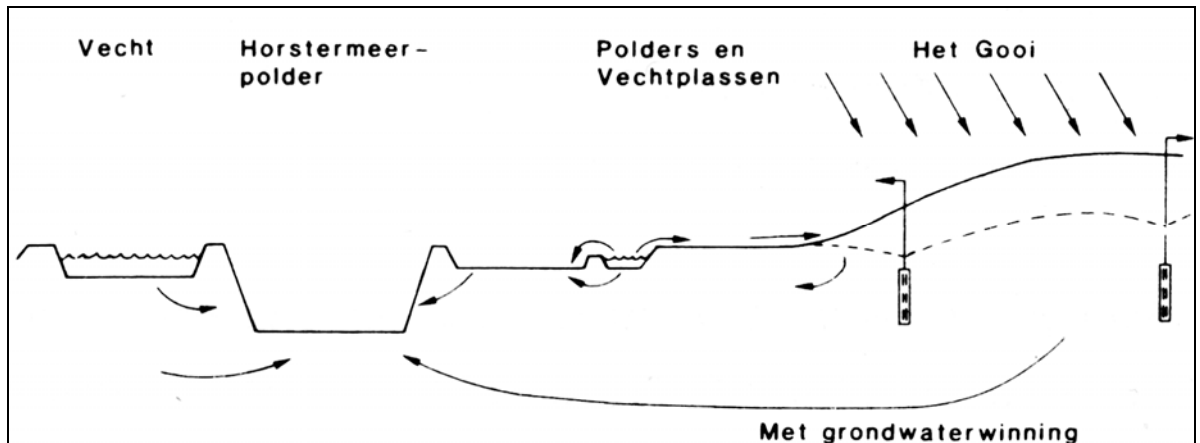
5.2.2 Oppervlaktewater

Het plangebied maakt deel uit van het Vechtplassengebied. Het Vechtplassengebied ligt tussen de Vecht in het westen en de Utrechtse Heuvelrug in het oosten. Het Vechtplassengebied bestaat uit een aantal polders. Dit zijn gebieden waarbinnen een vrijwel constant peil van het oppervlaktewater wordt nagestreefd. Een groot deel van het neerslagoverschot wordt afgevoerd naar het oppervlaktewater en vervolgens het gebied uitgemalen. De afvoer gebeurt voornamelijk via de Vecht. Het streefpeil van de Spiegel- en Blijkpolderplas bedraagt NAP -1,72 meter. De peilen in het overige gebied binnen het bestemmingsplan liggen globaal tussen NAP -1,0 meter en NAP -2,0 meter. De Horstermeerpolder, die midden in het Vechtplassengebied ligt, vormt hierop een duidelijke uitzondering. In de Horstermeerpolder wordt een peil gehandhaafd van NAP -3,45 meter, en ligt gemiddeld 2 meter lager dan het waterpeil in de omgeving. Ten oosten van het Vechtplassengebied ligt de Stichts Ankeveensche Polder. Daar wordt een hoger peil gehandhaafd (NAP -1,35 meter). In de Heuvelrug is nagenoeg geen oppervlaktewater aanwezig en kan het neerslagoverschot dus niet worden afgevoerd. Dat betekent dat in de Heuvelrug de grondwaterstand hoger kan stijgen dan in de Vechtplassen. Alleen de drinkwaterwinningen, die grondwater aan de Heuvelrug onttrekken, brengen de grondwaterstand in de Heuvelrug omlaag. Dit alles resulteert in een watersysteem, waarbij het grondwater zijn hoogste niveau bereikt op de Heuvelrug en van daaruit naar het Vechtplassengebied stroomt. Voornamelijk stroomt het grondwater naar de Horstermeerpolder, waar het water weer omhoog komt als kwel.

5.2.3 Grondwater

Door de hoge ligging en goede doorlatendheid van het gestuwde materiaal vormt de Utrechtse Heuvelrug een belangrijk infiltratie gebied. Het neerslagoverschot infiltreert in de stuwwal en stroomt naar het laaggelegen Vechtplassengebied en de relatief diep gelegen Horstermeerpolder. In de laaggelegen en bemalen polder kwelt het water op en wordt afgevoerd via het oppervlaktewater.

De westelijk gerichte regionale grondwaterstroming vindt hoofdzakelijk plaats via het eerste watervoerend pakket dat circa 30 meter dik is. De (regionale) grondwaterstroming van de stuwwal naar de lager gelegen gebieden wordt beïnvloed door de grondwateronttrekkingen in de Utrechtse Heuvelrug. Vanaf 2000 tot in 2001 is de hoeveelheid voor de drinkwaterwinning teruggebracht van 14 naar 7 miljoen m³/jaar (Bron: Watergebiedsplan Noordelijke Vechtplassen, AGV/DWR, 2004).



Afbeelding 8 Doorsnede met regionale grondwaterstroming

5.2.4 Wateraan- en afvoer

De Spiegel- en Blijkpolderplas heeft voornamelijk een infiltrerend karakter. In de wintermaanden bestaat de aanvoer van water dan ook uit neerslag en overtollig water uit de Stichts Ankeveense Polder. Dit water wordt uitgeslagen naar de Vecht.

Gedurende de zomermaanden wordt water ingelaten vanuit de Vecht. Het grootste deel van het in te laten water is benodigd om het water in de Stichts Ankeveense Polder op peil te houden. Het overige deel wordt gebruikt om het water in de Spiegel- en Blijkpolderplas op peil te houden. De verdamping is namelijk eigenlijk de enige component die zorgt dat water uit de Spiegel- en Blijkpolderplas verdwijnt.

5.2.5 Waterkwaliteit

Het inlaatwater is afkomstig uit de Vecht (deels afkomstig uit de Horstermeer) en uit de 's-Gravelandse vaart heeft relatief hoge chloridenconcentraties. Het duurt 7 jaar om de helft van het gehele watervolume te vervangen. De chloridenconcentratie in 1994 bedroeg circa 155 mg/l. Nadien is de chloridenconcentratie aan het dalen. Eind 2000 was de concentratie 135 mg/l. Door het grote watervolume is de variatie over het jaar heen gering.

De belasting van het Vechtplassengebied uit de afvalwaterketen is beperkt tot diverse overstortlocaties en overlaten van respectievelijk het gemengd- en gescheiden rioolstelsel in de bebouwde kernen. Toetsing aan het waterkwaliteitsspoor leidt echter op 16 locaties tot het niet halen van de waterkwaliteitsdoelstelling door overstorten van het gemengde stelsel.

Op basis van de meetgegevens vormen deze lozingen geen significante belasting van het oppervlaktewater (Bron: Watergebiedsplan Noordelijke Vechtplassen, AGV/DWR, 2004).

5.2.6 Functie van het water

De Vecht is door het hoogheemraadschap gedefinieerd als vaarweg. Vaarwegen zijn voornamelijk boezemwateren waar openbaar gebruik van motorvaartuigen is toegestaan. Tevens is de Vecht onderdeel van de (natte) ecologische verbindingzone. Vooral natuurvriendelijke inrichting en –onderhoud kan een belangrijke bijdrage leveren aan de het functioneren van de watergang als verbinding tussen natuurgebieden.

De Spiegel- en Blijkpolderplas is een recreatieplas met natuurwaarden. De recreatie is gericht op diverse kleine recreatiefuncties als roeien, kanoën, zeilen, windsurfen, vissen vanaf een boot, e.d. en oeverrecreatie zoals vissen vanaf de oever, zitten, zonnen, picknicken, e.d. In de Spiegel- en Blijkpolderplas is gemotoriseerd varen toegestaan. Er zijn ook ligplaatsen voor motorboten. Dit gebeurt onder andere in “het Paradijs”. Voor de Spiegel- en Blijkpolderplas geldt dat zij ook natuurwaarden hebben. De ecologische doelstellingen die in het kader van de KRW aan de plassen worden toegekend hangen samen met de inrichting van water en oevers en van de voorkomende recreatievormen. De Spiegel- en Blijkpolderplas is een formele zwemwaterlocatie, waarvoor Europese richtlijnen gelden voor waterkwaliteit en hygiëne.

De overige waterlopen binnen het plangebied behoren tot het polderwater en betreffen primaire, secundaire en tertiaire wateren. Deze waterlopen hebben geen specifieke functie toegewezen door het hoogheemraadschap, dan voor de berging en afvoer van (kwel)water.

5.2.7 Regionale wateropgave

Voor het plangebied gelden geen wateropgaven. In het kader van het Watergebiedsplan Noordelijke Vechtstreek zijn de mogelijkheden voor betere benutting onderzocht. Door het verbinden van de Stichts Ankeveense Polder met het plangebied, kan een deel van de wateropgave voor de Stichts Ankeveense Polder worden opgelost.

5.2.8 Waterkeringen

Langs de Vecht en de Spiegel- en Blijkpolderplas is een (regionale) waterkering aanwezig. De waterkeringen beschermen het achtergelegen land direct of indirect tegen overstromingen bij mogelijk voorkomende hoge waterstanden van de Vecht en de Spiegel- en Blijkpolderplas. De waterkering (Eilandseweg en Hinderdam) langs de Vecht valt onder de zogenoemde secundaire waterkeringen. Deze waterkering heeft naast de functie ten behoeve van de waterkering ook een landschappelijke waarde. De Reeweg en de Voorstraat zijn onderdeel van de waterkering aan de westkant van de Spiegel- en Blijkpolderplas. Deze waterkering valt onder de zogenoemde secundaire indirecte waterkeringen. Voor deze waterkering spelen geen landschappelijke belangen mee.

Bij werkzaamheden binnen het invloedsgebied (kernzone en beschermingszone) van waterkeringen is een ontheffing van de Keur benodigd. Leidend in de beoordeling van de Keur ontheffingsaanvraag zal zijn, of de waterkering door de voorgenomen plannen zijn stabiliteit behoudt. Ten aanzien van deze waterkering hanteert het hoogheemraadschap verschillende zones:

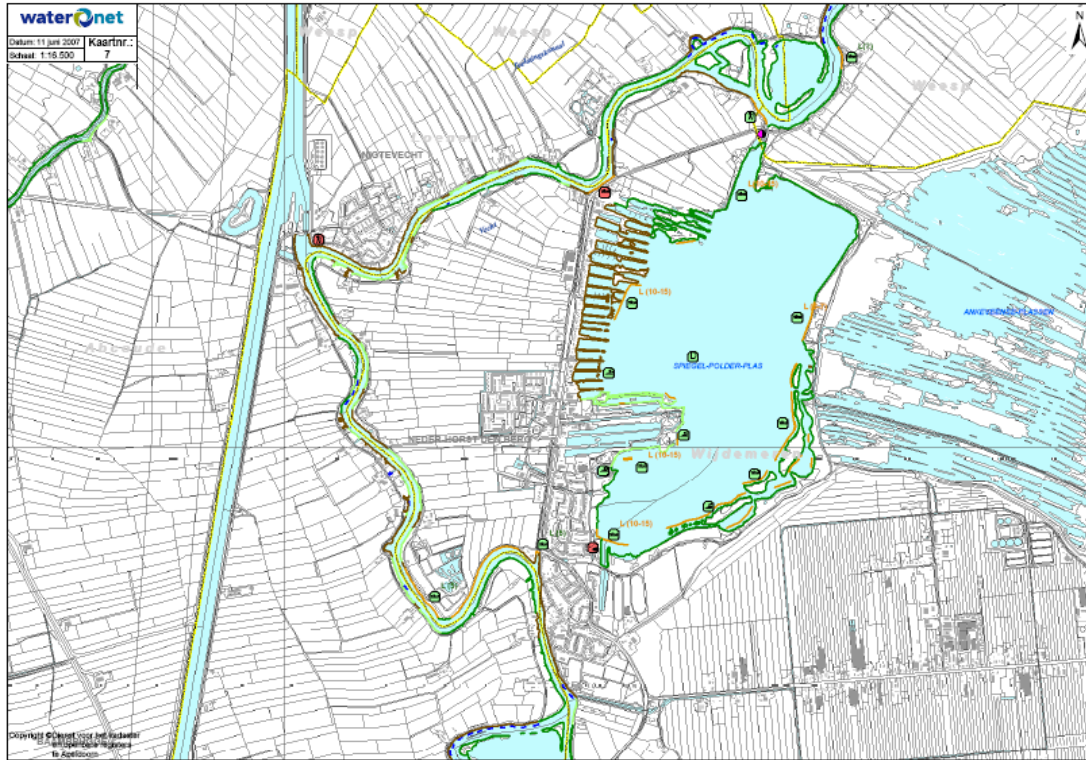
- de waterkering zelf en de daaraan grenzende gebieden zijn onderdeel van de 'kernzone';
- de daarbuiten vallende delen van de fysieke waterkering zijn onderdeel van de beschermingszone.

De afmetingen van de beschermingszones langs waterkeringen kunnen per locatie verschillen.

In het zuiden van het plangebied nabij de Slotlaan is het Hoogheemraadschap voornemens de waterkering aan te passen. Dit is mogelijk binnen de dubbelbestemming Waterstaat – Waterkering die over dit gebied ligt. De aanpassing wordt in overleg met de omwonenden uitgevoerd.

5.2.9 Inrichting en gebruik oevers

De Vecht en de Spiegel- en Blijkpolderplas zijn gedefinieerd als vaarwater en zijn in het beheer van het hoogheemraadschap. Op deze wateren is aanmeren alleen toegestaan bij openbare aanlegplaatsen of voor de eigen woning of woonboot. Vanwege de flora en fauna is het nergens toegestaan in het riet aan te leggen. Het hoogheemraadschap heeft door middel van een oeverzoneringskaart aangegeven langs welke oevers het wel of niet is toegestaan om steigers aan te leggen voor particulier gebruik en waar en onder welke voorwaarden vaartuigen afgemeerd mogen worden (zie afbeelding 10). Daarnaast worden door het hoogheemraadschap aanvullende milieuvoorwaarden gegeven voor het gebruik van bouw- en andere materialen op schepen en in bouwwerken boven, op en in het water en langs de oevers. Tevens zijn voorwaarden voor de inrichting en het gebruik van oevers van de Vecht opgenomen in het Restauratieplan Vecht. Het Restauratieplan Vecht (RPV) is een samenwerkingsverband tussen de provincies Utrecht en Noord-Holland en de hoogheemraadschappen Amstel, Gooi en Vecht (AGV) en Stichtse Rijnlanden (HDSR).



Afbeelding 9 Oeverzoneringskaart Vecht Nederhorst (Bron: Nota Vaarwater op Orde)

Voor schepen, woonschepen en andere drijvende voorwerpen geldt dat de ligplaats niet mag leiden tot belemmering van de waterbeheersing, de doorstroming, of het onderhoud, of tot andere vormen van schade aan waterkeringen, de waterhuishouding of oevers.

Ten aanzien van woonschepen op de Vecht hebben de provincies Utrecht en Noord-Holland en de hoogheemraadschappen Amstel, Gooi en Vecht (AGV) en Stichtse Rijnlanden (HDSR) in een samenwerkingsverband (Restauratieplan Vecht 1996 – 2015) afgesproken, dat toename van woonboten in de Vecht niet is toegestaan.

Het polderwater in het plangebied is niet zodanig als vaarwater aangeduid. Het hebben en houden van (bouw)werken langs de oevers van deze wateren is toegestaan, mits de waterbeheersing niet wordt belemmerd. Afvoer, aanvoer en waterberging moet mogelijk blijven.

5.3 Nieuwe ontwikkelingen

Het bestemmingsplan heeft een overwegend behoudend karakter. In het bestemmingsplan wordt de huidige situatie vastgelegd. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen als gevolg van (ingrijpende) veranderingen in het bestemmingsplan zijn buiten beschouwen gelaten. Dit wil niet zeggen dat er geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk zijn. Kleinschalige ontwikkelingen en veranderingen binnen de bestaande functie (bijvoorbeeld het bouwen van aan- en bijgebouwen) blijven mogelijk.

De ontwikkeling aan de Hinderdam 19 en Eilandseweg 8 betreft het slopen van bestaande bebouwing en het realiseren van nieuwe bebouwing. Netto zal het oppervlak verharding afnemen. Voor de woning aan de Eilandseweg is tevens een watervergunning benodigd in verband met de ligging in de beschermingszone van de dijk langs de Vecht. Er worden eisen gesteld aan een mogelijke onderkeldering. Er wordt geen gebruik gemaakt van uitlopende materialen. De werkweg voor het chaletpark veroorzaakt lokaal een kleine toename van verharding. Hemelwater kan echter makkelijk via het omliggende land alsnog infiltreren.

Wanneer nieuwe ontwikkelingen effect hebben op de waterhuishouding is een voorwaarde, dat in het kader van de watertoets overleg wordt gevoerd met het hoogheemraadschap. De waterhuishouding mag door de nieuwe ontwikkelingen niet verslechteren (standstill principe).

Indien door nieuwe ontwikkelingen, binnen de planlocatie, een substantiële toename aan verharding plaatsvindt, dient hiervoor een Keur ontheffing te worden aangevraagd. Bij een toename aan verhard oppervlak, neemt het bergend vermogen in het betreffende peilgebied (watersysteem) af. Door deze toename van verhard oppervlak, zal neerslag versneld worden afgevoerd. Zonder compenserende maatregelen zal hierdoor de waterhuishoudkundige situatie verslechteren. Om de effecten van verhardingstoename te compenseren zal het wateroppervlak in het plangebied uitgebreid moeten worden met 10% van de toename van het verhard oppervlak. Het nieuw in te richten oppervlaktewater moet deel uitmaken van hetzelfde watersysteem en dient hiermee direct in verbinding te staan. Waar mogelijk dienen infiltratievoorzieningen te worden aangelegd (bermen, WADI). Dempingen van oppervlaktewater dienen één op één te worden gecompenseerd. Hemelwater wordt op deze manier zo veel mogelijk in het gebied vastgehouden en geborgen, en pas in laatste instantie afgevoerd.

In nieuwe inrichtingen dienen schoon- en vuilwaterstromen te worden gescheiden. Relatief schoon regenwater van verharde oppervlakken dient zoveel mogelijk te worden afgevoerd naar het oppervlaktewater. Hierbij dient kritisch te worden gekeken naar de toepassing van uitlopende materialen. Voor de infrastructuur wordt vanuit het hoogheemraadschap gewezen naar de betreffende beslisbomen, opgenomen in de beleidsnotitie 'Richtlijnen voor het lozen van regen-, grond- en leidingwater', opgesteld door AGV/Waternet. Bij toepassing van een gescheiden rioolstelsel, zal met de betreffende beslisboom een inschatting gemaakt worden van de potentieel vervuilde oppervlakken en kan uit waterkwaliteitsbelangen geadviseerd worden om een zuiveringsvoorziening voor een lozingspunt te plaatsen.

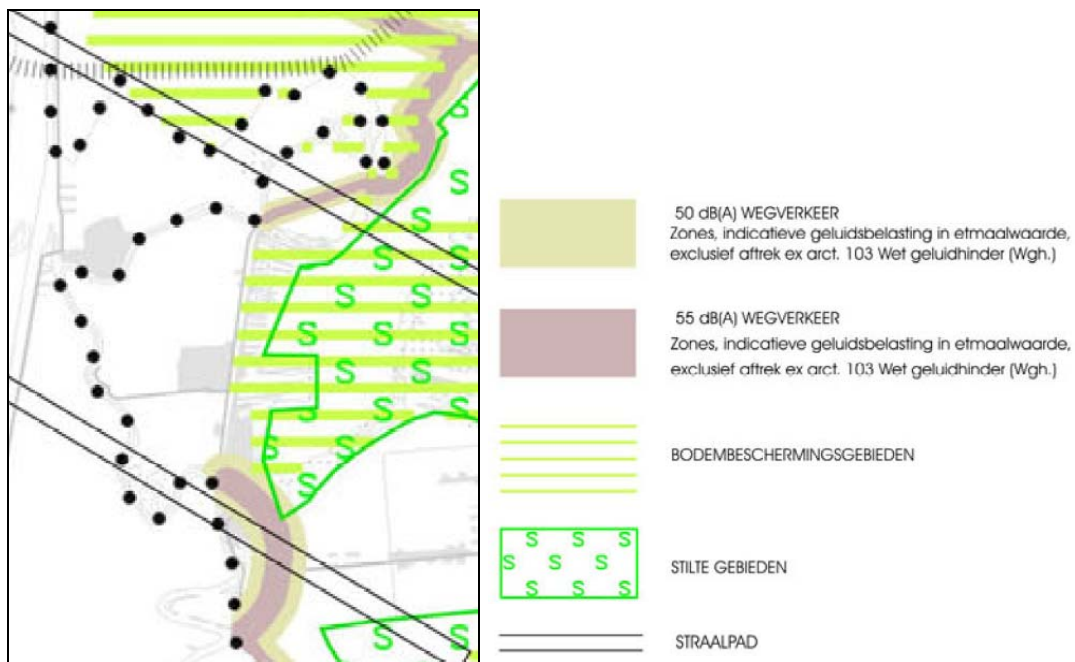
Overige uitgangspunten voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, in relatie met de waterhuishouding, staan beschreven in de Keur van het hoogheemraadschap “Integrale Keur van het hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht” en de daarbij horende notities (zie ook paragrafen 1.1.4 ‘Beleid hoogheemraadschap AGV’, 1.2.8 ‘Waterkeringen’ en 1.2.9 ‘Inrichting en gebruik oevers’).

6 MILIEU

6.1 Milieubeleid

De activiteiten in het plangebied veroorzaken allemaal in meer of mindere mate (milieu)hinder, zoals geluid, stank, stof en/of gevaar. Aan deze vormen van hinder zijn (al dan niet wettelijke) normen gesteld. In een bestemmingsplan moet aandacht worden besteed aan de wijze waarop de gemeente hiermee omgaat. Het gaat hierbij voornamelijk om het aanhouden van voldoende afstand tussen veroorzaker en ontvanger.

Daarbij is van belang dat delen van het plangebied – meer concreet de Spiegel- en Blijkpolderplas – zijn aangewezen als stiltegebied en/of bodembeschermingsgebied (zie de afbeelding hieronder). In dergelijke milieubeschermingsgebieden geldt het beleid zoals is neergelegd in het Provinciaal Milieubeleidsplan en gelden de regels die zijn opgenomen in de provinciale milieuverordening. Voor deze gebieden geldt altijd dat grootschalige ontwikkelingen met aanzienlijke ruimtelijke effecten niet zijn toegestaan. Deze worden echter met dit bestemmingsplan niet mogelijk gemaakt.



Afbeelding 10 Uitsnede kaart, 'milieubeschermingsgebieden, geluids- en veiligheidszones en technische infrastructuur'

6.2 Wegverkeerslawaaï

Langs wegen die geen deel uitmaken van een woonerf, of waar een snelheid hoger dan 30 km/h is toegestaan, gelden in het kader van de Wet Geluidhinder geluidzones. In het plangebied gaat het om de Dammerweg en om de Spiegelweg.

Het bestemmingsplan maakt afgezien van het bouwplan aan de Hinderdam 19 en de Eilandseweg 8 geen nieuwe wegen en/of nieuwe geluidgevoelige functies mogelijk ten opzichte van het geldende bestemmingsplan en er is geen sprake van een reconstructie van een bestaande weg, waardoor akoestisch onderzoek wettelijk niet verplicht is. Voor de woningen langs de Dammerweg en de Spiegelweg geldt, dat door middel van het opnemen van een tuinbestemming aan de voorzijde (= wegzijde) bij vervangende nieuwbouw en/of uitbreiding van de bestaande woning, planologisch geen akoestisch slechtere situatie kan ontstaan ten opzichte van de huidige situatie. De tuinbestemming staat immers geen bebouwing toe die akoestisch relevant is. Voor de overige hindergevoelige bebouwing geldt in principe dat zij zijn gelegen aan akoestisch (wettelijk) niet relevante wegen.

Voor het bouwplan aan de Hinderdam 19 is onderzocht ⁷ of vanuit het oogpunt van wegverkeerslawaaï sprake is van een acceptabel leefklimaat. Uit dit onderzoek blijkt dat het geluid op de gevels de voorkeursgrenswaarden uit de Wet Geluidhinder niet overschrijdt. Zowel het verkeer op de Hinderdam als op de Spiegelweg (N523) zorgen niet voor een overschrijding van de grenswaarde. Er is geen sprake van een knelpunt.

De nieuwe woning aan de Eilandseweg 8 is gelegen binnen de geluidzones van de Eilandseweg en de Klompweg in Nigtevecht. De nieuwe woning ligt niet direct aan deze wegen; de afstand van de nieuwe woning tot deze wegen is circa 85 meter tot de Eilandseweg en circa 95 meter tot de Klompweg. De verkeersintensiteiten op de Eilandseweg zijn laag. Tot ongeveer nummer 16 rijdt het verkeer via het noordelijke deel van en naar de Dammerweg; vanaf nummer 16 is de route via de Torenweg korter. Langs het noordelijke deel staan zestien (recreatie-)woningen of (recreatie-)woonschepen en twee agrarische bedrijven. Met een ruime schatting van zeven voertuigbewegingen per etmaal betekent dit ongeveer 125 motorvoertuigen per etmaal. Voor de Klompweg zijn op basis van tellingen in 2005 ongeveer 530 motorvoertuigen per etmaal vastgesteld. Met de autonome groei van het verkeer kunnen nu ongeveer 600 motorvoertuigen per etmaal worden verwacht. Ter hoogte van de nieuwe woning remt het verkeer op de Klompweg al af om de 30 km-zone van Nigtevecht binnen te rijden of moet het nog vaart maken vanuit de 30 km-zone. Ook op de Eilandseweg is de snelheid in de praktijk lager dan de maximumsnelheid van 60 km/u vanwege de scherpe bocht in de weg.

Op basis van bovenstaande gegevens over afstand tot de weg, verkeersintensiteiten en rijnsnelheden wordt de conclusie getrokken dat de geluidbelasting van de gevels van de nieuwe woning lager is dan 48 dB. Dat betekent dat voldaan wordt aan de voorkeurswaarde uit de Wet geluidhinder.

7 Akoestisch onderzoek Hinderdam, Royal Haskoning, 2009

6.3 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is een nieuw wettelijk stelsel voor luchtkwaliteitseisen van kracht geworden welke is beschreven in de Wet luchtkwaliteit. De hoofdlijnen van de nieuwe regelgeving zijn te vinden in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de wet Milieubeheer. Door deze wijziging zijn het Besluit luchtkwaliteit 2005 en het Meet- en rekenvoorschrift bevoegdheden luchtkwaliteit 2006 komen te vervallen. Daarvoor in de plaats is een aantal nieuwe Ministeriële regelingen en Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB's) van kracht geworden, waaronder de AmvB 'Niet in Betekende mate' (NIBM). Een belangrijk verschil met het oude Besluit luchtkwaliteit 2005 is een flexibele koppeling tussen ruimtelijke ontwikkelingen en luchtkwaliteit. Projecten die 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreinigingen hoeven niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de wettelijke luchtkwaliteitsnormen (in de vorm van grenswaarden). Projecten die wel in betekende mate (IBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging, zijn in principe opgenomen in het zogenaamde Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Het begrip NIBM speelt derhalve een belangrijke rol in de nieuwe regelgeving en is uitgewerkt in het Besluit 'Niet in betekende mate bijdragen'⁸ en de Regeling 'Niet in betekende mate bijdragen'⁹. Het Besluit en de Regeling maken onderscheid in de situatie vóór en ná de definitieve vaststelling van het NSL. Definitieve vaststelling van het NSL zal naar verwachting begin 2009 aan de orde zijn.

Toetsing van de luchtkwaliteit is niet nodig indien wordt aangetoond dat een project of plan binnen de grenzen van een categorie uit de Regeling NIBM valt. Het bestemmingsplan is behoudend van aard en maakt naast het bouwplan aan de Hinderdam 19 en Eilandseweg 8 geen ontwikkelingen mogelijk die relevant zijn voor het aspect luchtkwaliteit. De ontwikkelingen aan de Hinderdam en de Eilandseweg dienen vanuit het oogpunt van luchtkwaliteit te worden gezien. Het betreft bij de Hinderdam het realiseren van twee nieuwe woningen. Omdat in dezelfde ontwikkeling twee bestaande woningen worden samengevoegd betreft, het hier in feite een netto een toename van één woning. Ook aan de Eilandseweg betreft het een toename van één woning. Beide ontwikkelingen vallen binnen een categorie uit de Regeling NIBM. Met andere woorden: het realiseren van het bouwplan draagt niet in betekende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen knelpunt in het kader van onderhavig bestemmingsplan.

Een aantal gemeenten in de regio heeft te maken met overschrijding van de luchtkwaliteitsnormen. Mede om deze reden is het voor Wijdemeren van belang om te participeren in het Regionaal samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (RSL).

⁸ Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen); Staatsblad 2007 / 440

⁹ Staatscourant 9 november 2007, nr. 218 / pag. 11

6.4 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid draait het om het aanhouden van voldoende afstand tussen gevoelige functies en bronnen, om het risico voor de omgeving tot aanvaardbare normen te beperken. Bronnen zijn inrichtingen (bijvoorbeeld een LPG benzinstation) en routes (wegen) waarbij sprake is van werken met of vervoeren van gevaarlijke stoffen.

In het plangebied is het LPG-tankstation 'De Haan' gelegen. In het invloedsgebied van het bestemmingsplan is een bedrijfsverzamelgebouw gelegen met daarin een fitnesscentrum. Ten behoeve hiervan is een risicoanalyse uitgevoerd¹⁰. De toetsing van het plan aan het Besluit externe veiligheid inrichtingen heeft geleid tot de volgende conclusies.

Plaatsgebonden risico

In de huidige en toekomstige situatie ligt een beperkt kwetsbaar object, het bedrijfsverzamelgebouw, binnen de 10-6-contour. Aan de richtwaarde, die gesteld is in het Bevi, wordt niet voldaan. Het college heeft op 7 september 2010 besloten ten behoeve van het fitnesscentrum in het bedrijfsverzamelgebouw ontheffing (conform artikel 3.23 Wro) te verlenen. Met dit besluit geeft het college aan waarom zij het afwijken van de richtwaarde in dit specifieke geval acceptabel vindt.

Groepsrisico

Voor het plan is het groepsrisico berekend ten aanzien van de toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen. In de huidige situatie ligt het groepsrisico onder de oriëntatiewaarde. Door het toestaan van een fitnesscentrum verandert het groepsrisico, deze blijft onder de oriëntatiewaarde liggen. In vergelijking met de huidige situatie is het risico beperkt hoger.

Naast de risicoanalyse is een uitwerking aspecten externe veiligheid opgesteld¹¹ waarin de resultaten van de risicoanalyse verder zijn uitgewerkt. Dit heeft geleid tot de volgende conclusies.

Het groepsrisico ligt onder de oriëntatiewaarde en neemt als gevolg van de ontwikkeling licht toe. Het groepsrisico hoeft niet te worden verantwoord. Het gebouw waarin de ontwikkeling is voorzien ligt gedeeltelijk binnen de wettelijke 10-6-contour voor het plaatsgebonden risico van het naastgelegen LPG-tankstation. Het bedrijfsverzamelgebouw is beperkt kwetsbaar. Dit maakt het mogelijk om het plan conform artikel 3.23 Wro toe te staan. Deze rapportage dient als input voor deze onderbouwing. De rapportages met de risicoanalyse en de uitwerking aspecten externe veiligheid zijn als bijlage 5 en 6 bij de toelichting gevoegd.

¹⁰ Kwantitatieve risicoanalyse, Risicoberekening LPG-tankstation te Nederhorst den Berg, Save, mei 2009.

¹¹ Uitwerking aspecten externe veiligheid, Save, mei 2009.

Direct naast tankstation De Haan is een woning gelegen die als kwetsbaar object moet worden gezien. Voorheen gold ter plaatste een standaard persoonsgebonden risicocontour (PR 10 -6) van 45 meter rond het vulpunt van het tankstation. Dit kwam voort uit het feit dat de doorzet van LPG van het tankstation niet begrensd was (Tebodin, 2005). De naastgelegen woning lag hierdoor binnen de risicocontour waardoor een saneringssituatie ontstond. Inmiddels is de doorzet van LPG in de milieuvergunning begrensd op 500 m³ waardoor de PR 10-6 contour op 25 meter vanaf het vulpunt kan worden gesteld. Dit maakt dat de naastgelegen woning niet langer binnen de risicocontour ligt. De overige woningen in de nabijheid (overzijde van de Dammerweg) liggen eveneens niet binnen deze contour.

Vanuit het oogpunt van ruimtelijke ordening is niet alleen van belang welke bebouwing er momenteel in de omgeving van de betreffende inrichtingen aanwezig is, maar tevens de ruimtelijke ontwikkeling die de bestemmingsplannen hiervoor mogelijk maken. Dit bestemmingsplan maakt op de ontwikkelingen aan de Hinderdam 19 en Eilandseweg 8 na echter geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. De ontwikkeling aan de Hinderdam en de Eilandseweg liggen echter op grote afstand van risicovolle bronnen. Externe veiligheid vormt hiermee geen knelpunt.

6.5 Kabels, leidingen, straalverbindingen en radarverstoringgebied

Over het plangebied lopen van oost naar west twee straalverbindingen. Het planologisch-juridische belang van deze straalverbindingen voor dit bestemmingsplan is nihil, omdat deze op grote hoogte over het plangebied lopen (meer dan 40 meter) en de maximale hoogte van de functies die in dit bestemmingsplan zijn toegestaan niet de hoogte van het straalpad kunnen bereiken, waardoor geen knelpunt kan ontstaan. Daarom is er voor gekozen de straalverbinding niet als (dubbel)bestemming in het bestemmingsplan op te nemen.

Er zijn in het plangebied geen kabels en leidingen aanwezig die planologisch-juridische bescherming behoeven.

Het plangebied is gelegen in het radarobstakelgebied van het radarstation Soesterberg. Voor nieuw te bouwen gebouwen en overige bouwwerken die gerealiseerd worden binnen het radarverstoringgebied en hoger zijn dan 45 meter boven maaiveldhoogte ter plaatse van de radar, is het noodzakelijk om een radarverstoringsonderzoek uit te voeren. De maaiveldhoogte ter plaatse van radar Soesterberg is 33 meter boven NAP. Dit betekent dus een toetsingshoogte van 78 meter boven NAP voor nieuwe gebouwen en bouwwerken. In dit bestemmingsplan worden echter geen gebouwen of bouwwerken mogelijk gemaakt die hoger zijn dan 45 meter. Het radarverstoringgebied vormt hierdoor geen belemmering.

7 GEBIEDSVISIE

Het plangebied is onderdeel van de in de Nota Ruimte benoemde nationale landschappen het Groene Hart, Stelling van Amsterdam (tevens Unesco Werelderfgoed) en Hollandse Waterlinie. Daarnaast is het plangebied onderdeel van het Belvédère gebied 'Vecht- en Plassengebied'. Verder is het oostelijke gedeelte van het plangebied (Spiegel- en Blijkpolderplas en het aangrenzende land) een bodembeschermingsgebied. Alleen de plas is stiltegebied. Dit betekent dat er rekening moet worden gehouden met de bijzondere landschappelijke, cultuurhistorische, biotische en abiotische kwaliteiten van dit gebied.

De kern Nederhorst den Berg (geen onderdeel van het plangebied), het bebouwingslint langs de Dammerweg, delen van de Eilandseweg en de Hinderdam behoren tot het BBG. Verstedelijkingsmogelijkheden dienen zich te concentreren binnen dit gebied.

De overheid onderstreept naast de natuurlijke, cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten van het gebied ook het belang van de recreatieve waarde van dit gebied. Als onderdeel van het Groene Hart is het plangebied namelijk van belang voor de leefbaarheid van de omliggende stedelijke regio's. Verder moet de economische vitaliteit van het gebied gewaarborgd blijven. Hiervoor kunnen nieuwe economische dragers nodig zijn die passen binnen of zelfs gebruik maken van de kwaliteiten van dit gebied.

De landbouw in het gebied bestaat voornamelijk uit veeteeltbedrijven. De ontwikkeling van de landbouw beweegt zich in twee richtingen. Die van schaalvergroting en intensivering enerzijds en die van verbreding anderzijds. Doordat het landbouwgebied in het plangebied bestaat uit twee grote aaneengesloten gebieden is schaalvergroting hier een reële mogelijkheid. Daarnaast is ook verbreding een realistische ontwikkeling in het plangebied. Er zijn natuurlijke, landschappelijke en recreatieve waarden in het gebied aanwezig die voor agrariërs mogelijkheden kunnen bieden tot het genereren van extra inkomen. Dit inkomen kan bestaan uit subsidiering van aangepast beheer van gronden met het oog op natuur en landschap, maar ook uit het aanbieden van kleinschalige recreatieve diensten. Verder moet rekening worden gehouden met bedrijfsbeëindiging. Het bestemmingsplan speelt hier op in door mogelijkheden te bieden voor het omzetten van de agrarische bestemming naar een andere bestemming.

8 JURIDISCHE PLANOPZET

8.1 Inleiding

In het kader van de actualisatie van alle geldende bestemmingsplannen in de gemeente Wijdemeren komt ook het bestemmingsplan Buitengebied Nederhorst den Berg Plassengebied aan bod.

Het bestemmingsplan bestaat uit drie onderdelen: de juridisch bindende planregels en verbeelding, met daarbij een toelichting.

De planregels regelen het gebruik van de gronden en gebouwen. Ze bevatten bepalingen met betrekking tot de toegestane bebouwing en het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. Het bestemmingsplan is opgesteld volgens de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2008. De planregels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken (zie ook volgende paragraaf).

De verbeelding laat zien waar de bestemmingen die in de planregels staan, zich bevinden. Verbeelding en planregels samen vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. Bij dit bestemmingsplan wordt de verbeelding middels vijf kaarten met een schaal van 1:2000 gevisualiseerd. Op de kaarten is met lijnen, coderingen en arceringen aan gronden een bepaalde bestemming toegekend. Binnen een bestemmingsvlak zijn op de kaart met aanduidingen nadere regels aangegeven. De verbeelding is volgens IMRO 2008 (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening) getekend.

De toelichting is niet juridisch bindend, maar heeft wel twee belangrijke functies:

- onderbouwing van het plan;
- uitleg van bepaalde bestemmingen en planregels.

8.2 Systematiek van de planregels

De planregels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk I bevat de inleidende planregels voor het hele plangebied. Hoofdstuk II regelt de bestemmingen en het daarop toegestane gebruik. Hoofdstuk III biedt de nodige flexibiliteitsbepalingen in de vorm van wijzigings- en afwijkingsbevoegdheden en in hoofdstuk IV staan de overgangs- en slotregels. De hoofdstukken worden hieronder toegelicht.

8.2.1 Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat alle bepalingen die nodig zijn om de overige planregels goed te kunnen hanteren.

Begrippen (artikel 1)

In dit artikel worden de begrippen gedefinieerd, die in de planregels worden gehanteerd. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan wordt uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis. Voor zover in de planregels begrippen worden gebruikt die niet in het artikel staan vermeld, wordt aangesloten bij het normale spraakgebruik.

Wijze van meten (artikel 2)

Dit artikel geeft aan hoe de hoogtematen die bij het bouwen in acht moeten worden genomen, bepaald moeten worden.

8.2.2 Bestemmingen

In dit hoofdstuk van de planregels komen de verschillende bestemmingen aan de orde. Per bestemming is de volgende indeling gehanteerd:

- Bestemmingsomschrijving
Een omschrijving van de functies die bij de bestemming mogelijk zijn.
- Bouwregels
Planregels die aangeven waar, wat en hoe hoog gebouwd mag worden.

Daarnaast komen in sommige bestemmingsplanregels ook nog de volgende onderdelen voor:

- Specifieke gebruiksregels
Uitsluiting van specifiek, met de bestemming strijdig gebruik van de gronden en gebouwen.
- Nadere eisen
Burgemeester en wethouders kunnen onder meer nadere eisen stellen aan de plaatsing, afmeting, kapvorm en nokrichting van gebouwen.
- Afwijking van de bouwregels of gebruiksregels
Burgemeester en wethouders kunnen afwijken op ondergeschikte punten van de planregels, mits binnen de grenzen van de bestemming wordt gebleven.
- Wijzigingsbevoegdheid
Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen in bepaalde gevallen.

8.2.3 Algemene regels

Anti-dubbeltelregel

Deze bepaling wordt in elk bestemmingsplan opgenomen om te voorkomen dat in feite meer kan worden gebouwd dan in het bestemmingsplan bedoeld is. Dit kan zich voordoen bij woningbouw wanneer (onderdelen van) bouwpercelen van eigenaar wisselen. In een dergelijk geval worden de nieuw verworven gronden niet meegeteld bij de berekening van de bouwmogelijkheden als dat al voor een in het verleden verleende bouwvergunning gebeurd is.

Algemene bouwregels

In dit artikel is een aantal algemene regels opgenomen die gelden voor meerdere bestemmingen. Zo geldt voor bestaande bouwwerken dat deze, voor zover deze in strijd is met een in het bestemmingsplan voorgeschreven maximum dan wel minimum hoogte, mag worden gehandhaafd, veranderd en/of vernieuwd, doch niet worden vergroot of anderszins gesitueerd.

Algemene afwijkingsregels

Deze bevoegdheid geeft de mogelijkheden om kleine afwijkingen te realiseren. Het gaat hier om het oprichten van nutsvoorzieningen tot 50 m³, het overschrijden van in de planregels voorgeschreven maatvoeringen en ondergeschikte afwijkingen ten gevolge van meetveranderingen.

Algemene wijzigingsregels

Deze bevoegdheid heeft betrekking op het aanbrengen van wijzigingen in de plaats, richting en/of afmetingen van bouwgrenzen.

Algemene procedureregels

In dit artikel is geregeld welke procedure gevolgd dient te worden indien toepassing wordt gegeven aan een in dit plan opgenomen bevoegdheid omtrent nadere eisen.

Overige regels

In dit artikel is onder andere geregeld dat voor zover in deze regels wordt verwezen naar andere regelgeving, de andere regelgeving geldt zoals die luidt dan wel van kracht is op het moment van tervisielegging van het ontwerp van bestemmingsplan Buitengebied Nederhorst den Berg.

8.2.4 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

In dit artikel staan de regels van overgangsrecht die op grond van het Besluit ruimtelijke ordening in elk bestemmingsplan verplicht moeten worden opgenomen. Op de peildatum, te weten de datum van inwerkingtreding van het nieuwe plan, mag bebouwing of gebruik in strijd met het nieuwe plan onder bepaalde voorwaarden worden voortgezet of gewijzigd.

Slotregel

In de slotregel staat op welke wijze de regels van het bestemmingsplan Buitengebied Nederhorst den Berg kunnen worden aangehaald.

8.3 Bestemmingen

Agrarisch

Deze bestemming geldt voor de agrarische percelen met bedrijfsgebouwen. Binnen het bouwblok mogen bedrijfsgebouwen worden gebouwd tot een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 meter en 10 meter. Tevens is er per bouwblok een agrarische bedrijfswoning toegestaan met een maximale oppervlakte van 190 m² (inclusief erfbebouwing). Indien dit bij aanduiding is bepaald, is het houden van varkens toegestaan evenals een agrarisch loonbedrijf.

In de planregels is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor de bouw van een tweede agrarische bedrijfswoning en het vergroten van de maximale oppervlakte van de bedrijfswoning. Ook is er een afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor het toestaan van een hogere bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Binnen het bestemmingsvlak zijn via afwijking nevenactiviteiten toegestaan in de vorm van kleinschalig kamperen, opslag van goederen voor bedrijfsdoeleinden, het binnen bedrijfsgebouwen stallen van caravans en boten en het plaatsen van maximaal 3 trekkershutten (maximaal 3 in het bestemmingsplan).

Na beëindiging van de agrarische activiteiten op het perceel is het mogelijk de bestemming te wijzigen naar de bestemmingen Wonen-2, Tuinen-1 en Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden. Een voorwaarde voor het verlenen van de wijziging is dat alle bedrijfsopstallen op het perceel wordt gesloopt.

Agrarisch met waarden – Natuur en landschapswaarden

Deze bestemming geldt voor de overige agrarische gronden. De gronden zijn tevens bestemd voor het behoud en/of herstel van landschappelijke en natuurwaarden. Om de natuur- en landschapswaarden te behouden en beschermen is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren.

Op de gronden mogen met uitzondering van bestaande sleuvsilo's, uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd.

Bij afwijking is de bouw van kleine gebouwen ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering toegestaan, zoals melkstallen en veldschuren. Binnen de bestemming zijn nevenactiviteiten zoals in de bestemming Agrarisch niet toegestaan.

Om uitbreiding of verplaatsing van agrarische bouwblokken mogelijk te maken is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Voordat de bestemming kan worden gewijzigd moet worden voldaan aan al de regels die in de wijzigingsregel zijn opgenomen.

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ter plaatse van de aanduiding wro – zone - wijzigingsgebied de bestemming te wijzigen in Recreatie – verblijfsrecreatie – 1. Dit ten behoeve van de uitbreiding van het chaletpark.

Bedrijf

Deze bestemming geldt voor de aanwezige bedrijven, met uitzondering van de in omvang grotere openbare nutsvoorziening. Deze openbare nutsvoorziening heeft de aparte bestemming Bedrijf – Nutsbedrijf gekregen. Bij de bestemming horende nutsvoorzieningen zijn overigens wel toegestaan. In het plangebied zijn bedrijven toegestaan tot en met categorie 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Op enkele plekken zijn bedrijven toegestaan van een hogere categorie. Deze hebben een aparte aanduiding gekregen. Ook zijn enkele gebruiksfuncties voorzien van een aparte aanduiding, waaronder detailhandel, sport-/fitnesscentrum, wasserij en een verkooppunt motorbrandstoffen met lpg.

Op de verbeelding zijn bouwvlakken opgenomen waarbinnen gebouwen mogen worden gebouwd. In de planregels is maximale bouwhoogte opgenomen. Per bedrijf is maximaal 1 bedrijfswoning toegestaan met een maximale oppervlakte van 190 m².

In het plangebied is een verkooppunt voor LPG gelegen. Dit bedrijf past niet binnen de algemene toelaatbaarheid. Op de verbeelding is een aanduiding opgenomen zodat uitsluitend ter plaatse van het bestaande bedrijf een verkooppunt voor LPG is toegestaan. Na beëindiging van de bedrijfsactiviteiten is het door middel van een wijzigingsbevoegdheid mogelijk om de aanduiding van de verbeelding te verwijderen.

In de planregels is de mogelijkheid tot afwijking opgenomen om bedrijven uit een hogere categorie toe te staan. Deze afwijking is niet mogelijk ter plaatse van het verkooppunt voor LPG. Tevens is er een afwijking opgenomen voor het bouwen van een tweede bedrijfswoning.

Bedrijf – Nutsbedrijf

Deze bestemming geldt voor de aanwezige openbare nutsvoorziening. Gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. De bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 4 meter.

Groen – 1 en Groen – 2

De bestemmingen Groen – 1 geldt voor het buitendijs gelegen groen. De bestemming Groen – 2 geldt voor het groen nabij het grote recreatieterrein. Binnen de bestemmingen zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan. De groenbestemmingen zijn tevens bestemd voor herstel en ontwikkeling van landschappelijke en natuurwaarden. Om de natuur- en landschapswaarden te behouden en beschermen is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren. De bestemming groen-2 is tevens bestemd voor het behoud, het herstel en de ontwikkeling van recreatieve natuurwaarden.

Horeca

Deze bestemming geldt voor het enige aanwezige horecabedrijf. Binnen de bestemming zijn uitsluitend horecabedrijven toegestaan tot en met categorie 2 van de Staat van horeca-activiteiten. Gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. In de planregels is de bouwhoogte voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde opgenomen.

Natuur

Deze bestemming geldt voor het eiland in de oksel van de Vecht, waarop het voormalige Fort Hinderdam is gelegen en de oostelijke oever van de Spiegel- en Blijkpolderplas. Binnen de bestemming is het uitsluitend toegestaan bouwen, geen gebouwen zijnde te bouwen. Verder is de bestaande bebouwing van Fort Hinderdam toegestaan. Om de natuur- en landschapswaarden te behouden en beschermen is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning werken, geen gebouwen zijnde, of werkzaamheden uit te voeren.

Recreatie – Jachthavens

Deze bestemming geldt voor de aanwezig jacht- en passantenhavens. Op de verbeelding is het maximum aantal ligplaatsen per bestemmingsvlak aangegeven. Er is geen onderscheid gemaakt tussen ligplaatsen in het water en ligplaatsen op het land. Het totaal aantal ligplaatsen is gelimiteerd tot het aantal zoals aangegeven op de verbeelding. Binnen de jachthavens zijn verschillende voorzieningen toegestaan, zoals watersportgerelateerde detailhandel en ondergeschikte horecabedrijven. Het aantal vierkante meters dat is toegestaan ten behoeve van watersportgerelateerde detailhandel en een horecabedrijf is in de regels aan maxima gebonden. Tevens is voor een aantal functies een specifieke aanduiding opgenomen. Zo is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – bedrijfswoonschip' een ligplaats voor een woonschip toegestaan dat enkel als bedrijfswoning mag worden gebruikt.

Gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd. Daar waar op de verbeelding een maximale bebouwingspercentage is opgenomen mag de maximale bebouwingsoppervlakte niet meer bedragen dan het desbetreffende percentage.

In de planregels is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming te wijzigen naar Wonen-1 en Tuinen-1. Een voorwaarde voor het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid is dat het aantal woningen niet toeneemt.

Recreatie – Verblifsrecreatie

Deze bestemmingen omvatten alle recreatieve voorzieningen in het plangebied. De recreatieve voorzieningen zijn verdeeld over vier bestemmingen.

Het grote recreatieterrein in het zuiden van het plangebied is bestemd voor *Recreatie – Verblifsrecreatie – 1*. Op de gronden zijn maximaal 224 standplaatsen toegestaan. Voor de voorzieningen van het recreatiepark is op de verbeelding de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie-1' opgenomen. Ter plaatse van deze gronden mag een kampwinkel, een restaurant, een wasserette of gebouwen voor het beheer van het park worden gebouwd. Tevens is ter plaatse van deze gronden een bedrijfswoning mogelijk.

In de planregels zijn regels opgenomen voor de afmetingen van de chalets. Tevens is een specifieke gebruiksregel opgenomen dat permanente bewoning van chalets niet is toegestaan. De afmetingen van woonschepen is ook nader gereguleerd. Een tweetal typen woonschepen is toegestaan.

De recreatieve bestemmingen op het schiereiland in de Spiegelpolderplas zijn bestemd voor *Recreatie – Verblifsrecreatie – 2*. Hier is een kampeerterrein toegestaan met maximaal 9 standplaatsen. Op de verbeelding zijn bouwvlakken opgenomen waarbinnen gebouwen mogen worden gebouwd. Permanente bewoning is niet toegestaan, evenals het gebruik van de gronden ten behoeve van een bedrijfswoning.

De aanwezige recreatiewoningen zijn bestemd voor *Recreatie – Verblifsrecreatie – 3*. In de planregels is opgenomen dat de bouwhoogte van recreatiewoningen niet meer mag bedragen dan 4 meter en dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde niet meer mag bedragen dan 3 meter. Verder is voor de recreatiewoningen een minimale gevelbreedte van 5 meter opgenomen. De recreatiewoningen mogen niet permanent worden bewoond.

De aanwezige recreatiwoonschepen zijn bestemd voor *Recreatie – Verblifsrecreatie – 4*. In de planregels zijn maximale maten opgenomen voor de woonschepen. Een tweetal typen recreatiwoonschepen is toegestaan. Tevens is hier geregeld dat de recreatiwoonschepen niet permanent mogen worden bewoond.

Tuin – 1

Deze bestemming geldt voor de niet te bebouwen tuinen bij de aanwezige woningen. Binnen de bestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 1 meter. Uitzondering hierop vormen vlaggenmasten. Deze mogen worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 3 meter.

Tuin – 2

Deze bestemming geldt voor de te bebouwen tuinen in het buitendijkse gebied. Binnen de bestemming mogen bijgebouwen worden gebouwd ten behoeve van (recreatieve)woonschepen. Tevens is het toegestaan om op deze gronden bouwwerken geen gebouwen zijnde te bouwen met een maximale bouwhoogte van 3 meter. Voor erfafscheidingen geldt dat de hoogte niet meer mag bedragen dan 1 meter.

Verkeer

Deze bestemming geldt voor de aanwezige autowegen en de direct daaraan gelegen gronden. Gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd. De maximale bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 10 meter.

Water

Deze bestemming geldt voor de Spiegel- en Blijkpolderplas. Om de natuur- en landschapswaarden te behouden en beschermen is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren.

Ten behoeve van de recreatieve functie is het toegestaan kleine bouwwerken te bouwen, zoals steigers en botenloodsen. De bestemming kan onder voorwaarden worden gewijzigd in de bestemming '*Recreatie – Verblifsrecreatie – 3*'.

Water – Waterweg

Deze bestemming geldt voor de Vecht. Ter plaatse van de gronden is het uitsluitend toegestaan bouwwerken, geen gebouwen zijnde te bouwen met een maximale bouwhoogte van 1,5 meter. De gronden mogen niet worden gebruikt voor het aanleggen van woonschepen en recreatiwoonschepen.

Water – Woonschepenligplaats

Deze bestemming geldt voor de aanwezige woonschepenligplaatsen. De maximale afmetingen van woonschepen is opgenomen in de planregels. Een tweetal typen woonschepen is toegestaan. Per bestemmingsvlak is maximaal 1 woonschip toegestaan. Op een van de woonschepen is prostitutie toegestaan. Voor dit woonschip is de aanduiding 'prostitutie' op de verbeelding opgenomen.

Wonen – 1

Deze bestemming geldt voor de aanwezige woningen, niet zijnde voormalige agrarische bouwblokken. Een aan huis verbonden beroep is ondergeschikt aan de woonfunctie mogelijk. Op de verbeelding is het maximaal aantal woningen per bestemmingsvlak opgenomen. Om de bebouwingsoppervlakte op de percelen te regelen is een maximale bebouwingsoppervlakte voor hoofdgebouwen, inclusief erfbebouwing. Tevens zijn voor de erfbebouwing maximale oppervlaktes opgenomen.

Wonen – 2

Deze bestemming geldt voor de voormalige agrarische bouwblokken en woonkavels waar tevens een hobbymatig agrarisch bedrijf is gevestigd. De kavels zijn gelegen in een open gebied met doorkijk naar het achterland. Voor de maximale bebouwingsoppervlakten, evenals de maximale bouwhoogte, zijn regels opgenomen.

In de bestemming is de mogelijkheid opgenomen om de bestemming te wijzigen naar de bestemming Bedrijf. Hierbij moet aan al de wijzigingsregels worden voldaan.

Wonen – 3

Deze bestemming geldt voor de meergezinswoningen in de voormalige kerk. De bestaande bebouwing mag niet worden uitgebreid. Op de verbeelding is een bouwvlak opgenomen waarbinnen gebouwen mogen worden gebouwd. De bestaande bouwhoogtes zijn als maximale bouwhoogte opgenomen in de planregels. Binnen de bestemming is het tevens toegestaan om ondergeschikt aan de bestemming een aan huis verbonden beroep uit te oefenen.

Waarde – Archeologie 1

Deze dubbelbestemming is opgenomen voor de bescherming van archeologische waarden. In de regels is opgenomen wanneer een archeologisch onderzoek dan wel een omgevingsvergunning is vereist. In ieder geval is archeologisch onderzoek vereist bij plannen van 50 m² en groter en grondroerende werkzaamheden dieper dan 35 cm beneden maaiveld.

Waarde – Archeologie 2

Deze dubbelbestemming is opgenomen voor de bescherming van archeologische waarden. In de regels is opgenomen wanneer een archeologisch onderzoek dan wel een omgevingsvergunning is vereist. In ieder geval is archeologisch onderzoek vereist bij plannen van 100 m² en groter en grondroerende werkzaamheden dieper dan 35 cm beneden maaiveld.

Waarde – Archeologie 3

Deze dubbelbestemming is opgenomen voor de bescherming van archeologische waarden. In de regels is opgenomen wanneer een archeologisch onderzoek dan wel een omgevingsvergunning is vereist. In ieder geval is archeologisch onderzoek vereist bij plannen van 500 m² en groter en grondroerende werkzaamheden dieper dan 40 cm beneden maaiveld.

Waarde – Archeologie 4

Deze dubbelbestemming is opgenomen voor de bescherming van archeologische waarden. In de regels is opgenomen wanneer een archeologisch onderzoek dan wel een omgevingsvergunning is vereist. In ieder geval is archeologisch onderzoek vereist bij plannen van 2.500 m² en groter en grondroerende werkzaamheden dieper dan 40 cm beneden maaiveld.

Waterstaat – Waterkering

Deze dubbelbestemming geldt voor de primaire waterkerende functie van de dijk langs de Vecht. Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 3 meter. Het is mogelijk om hiervan af te wijken indien het belang van de waterkering niet onevenredig wordt geschaad.

8.4 Korte toelichting SvH

Bepaalde horecabedrijven geven aanleiding tot klachten over onder andere muzieklawaai, rumoerig en vernielzuchtig optreden, rondhangen van caféverlaters, parkeerproblemen en verkeers aantrekking. Ook kan het karakter van de buurt worden aangetast wanneer horecabedrijven worden gevestigd in voormalige winkels of woningen. Evenals bij gewone bedrijfsactiviteiten is de overlast/hinder van horeca-activiteiten niet alleen een zaak van de milieuwetgeving, maar is er tevens sprake van aspecten van ruimtelijke ordening. Immers, ook bij horeca-activiteiten is sprake van een meer of mindere mate van hinder/overlast voor de (leef-) omgeving.

In de regel wordt geen overlast ondervonden van hotels, restaurants, lunchrooms, ijssalons, broodjeszaken, snackbars en cafés, die qua exploitatie en openingstijden zich richten op de winkelactiviteiten. Overlast in de vorm van geluidsoverlast vanuit bedrijven, luidruchtig gedrag van bezoekers, de trek van grote groepen personen van en naar horecabedrijven, verkeers- en/of parkeeroverlast, komt in de regel voor bij cafés, snackbars en shoarmazaken die zich richten op het in de avonduren en nachtelijke uren uitgaande publiek, feestzalen, discotheken, dansscholen, dancings en coffeeshops.

Met het bestemmingsplan heeft de gemeente een belangrijk instrument om vestiging van horecabedrijven te reguleren (weten of sturen). In bestemmingsplannen is het bij de regeling van bestemmingsplannen ten behoeve van bedrijfsactiviteiten reeds jaren gebruikelijk om de toegelaten bedrijfsactiviteiten in de planregels te benoemen naar hindercategorie onder verwijzing naar een van die planregels deel uitmakende Staat van Bedrijfsactiviteiten.

Die Staat is doorgaans gebaseerd op of afgeleid van de in de publicatie van VNG “Bedrijven en Milieuzonering” opgenomen categorale bedrijfsindeling.

Met betrekking tot horeca-activiteiten moet in planologische zin ook een adequate regeling worden getroffen. Voor horeca-activiteiten is een categorale indeling ontwikkeld, vergelijkbaar met de hiervoor genoemde Staat van Bedrijfsactiviteiten. Op deze wijze kunnen horeca-activiteiten in planologische zin worden gereguleerd. In specifieke woonbuurten en in verspreid voorkomende beperkte winkelconcentraties kunnen horecabedrijven het karakter van de woonbuurt of het winkelgebied aantasten. Daarnaast kunnen horecabedrijven, afhankelijk van aard en aantal, overlast veroorzaken.

Teneinde in bestemmingsplannen een differentiatie op te nemen van horecabedrijven kan de volgende categorie-indeling in een Staat van horeca-activiteiten worden gemaakt:

Categorie 1: lichte horeca

Horecabedrijven die, gelet op de aard en de omvang ervan, zowel uit functionele als uit milieuoverwegingen niet of nauwelijks storend werken op de bestaande en/of toekomstige functies van de omgeving van deze horecabedrijven. Vestiging in deze categorie van horecabedrijven beperkt de omringende functies niet; omringende functies sluiten vestiging van horecabedrijven niet uit.

Categorie 2: middelzware horeca

Horecabedrijven die, gelet op de aard en de omvang ervan, zowel uit functionele als uit milieuoverwegingen in geringe mate storend kunnen werken op de bestaande en/of toekomstige functies van de omgeving van deze horecabedrijven. Vestiging van horecabedrijven in deze categorie beperkt in geringe mate de omringende functies; omringende functies kunnen soms vestiging uitsluiten.

Categorie 3: zware horeca

Horecabedrijven die, gelet op de aard en de omvang ervan, zowel uit functionele als uit milieuoverwegingen in min of meer ernstige mate storend kunnen werken op de bestaande en/of toekomstige functies van de omgeving van deze horecabedrijven. Vestiging van horecabedrijven in deze categorie beperkt in ruime mate de omringende functies; omringende functies zullen in vele gevallen vestiging uitsluiten.

Aan de hand van de criteria aard van de aangeboden producten, bezoekersfrequentie, verkeersaantrekkende, dag- en avondhoreca, omvang van de horeca-activiteiten en de daaruit voortvloeiende wel of niet versturende werking in relatie tot de functies in de omgeving kunnen de verschillende horecabedrijven worden ingedeeld in de drie categorieën. In de planregels wordt verwezen naar de bijlage Staat van Horeca-activiteiten (SvH).

Het komt in de praktijk voor dat een bepaald horecabedrijf als gevolg van een geringe omvang van hinderlijke deelactiviteiten en/of een aangepaste werkwijze of bijzondere voorzieningen minder hinder veroorzaakt dan in de SvH is verondersteld. In het/de betreffende artikel(en) van de planregels is daarom bepaald dat een dergelijk bedrijf via afwijking één categorie lager kan worden ingedeeld.

Daarnaast is het mogelijk dat horeca-activiteiten die niet in de SvH voorkomen, maar kunnen worden gelijkgeschakeld aan volgens de SvH toegestane activiteiten, via afwijking worden toegestaan.

8.5 Handhaving

De nota Zichtbare handhaving bouwregelgeving (oktober 2007) beschrijft het handhavingsbeleid voor de gemeente Wijdmeren. De nota betreft de bouwregelgeving, inclusief de zogenaamde inrichtings- en gebruiksregels uit bestemmingsplannen. Met het handhavingsbeleid streeft de gemeente verschillende doelen na:

- inhoudelijke kwaliteit;
- veiligheid;
- duurzaamheid;
- formele gelijkheid;
- gezag;
- sterkere positie bij de rechter.

9 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Het onderhavige bestemmingsplan is hoofdzakelijk consoliderend van aard. Dat wil zeggen dat er in het bestemmingsplan geen bouwplannen zitten en de bestemmingsregeling is afgestemd op de bestaande functies en bebouwing. Het bestemmingsplan is in die zin economisch uitvoerbaar.

Uitzondering op het bovenstaande zijn de ontwikkelingen aan de Hinderdam 19 en Eilandseweg 8. Dit betreffen particuliere ontwikkelingen, die volledig worden gedragen door de eigenaar en initiatiefnemer van het bouwplan. De nieuw te bouwen woningen worden gerealiseerd in het kader van de ruimte-voor-ruimte regeling. De provincie stimuleert op deze wijze het verwijderen van verrommeling in het landschap. Nieuwe woningen mogen gerealiseerd worden, indien storende bebouwing wordt verwijderd. De economische uitvoerbaarheid van een dergelijk initiatief hangt af van de kosten die noodzakelijk zijn voor het slopen en de kosten voor herinrichting. In het geval van Hinderdam 19 zijn twee woningen noodzakelijk om de sloop en herinrichting mogelijk te maken. Voor de Eilandseweg 8 is één woning voldoende voor een financieel haalbaar plan. De economische uitvoerbaarheid van beide initiatieven wordt bevestigd door twee exploitatieopzetten, die door zowel de gemeente als de afzonderlijke initiatiefnemers als realistisch wordt gezien.

Exploitatieplan

Op grond van hoofdstuk 6 van de Wet ruimtelijke ordening zijn gemeenten verplicht een exploitatieplan op te stellen om het gemeentelijke kostenverhaal te verzekeren, indien een ruimtelijk plan (in casu het bestemmingsplan) voorziet in bouw- en/of verbouwplannen. Wat precies onder een bouwplan moet worden verstaan, staat genoemd in artikel 6.2.1 Bro en betreft onder andere de bouw van één of meer woningen.

De verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan vervalt in beginsel slechts:

- indien het kostenverhaal anderszins verzekerd is, bijvoorbeeld als de locatie waarop het bouwplan betrekking heeft volledig eigendom is van de gemeente;
- als met alle grondeigenaren op voorhand (anterieur) een ontwikkelovereenkomst is gesloten;
- de gemeente het niet nodig vindt om locatie-eisen en dergelijke te stellen (als het kostenverhaal anderszins verzekerd is).

Daarnaast staan in artikel 6.2.1a Bro enkele uitzonderingsgevallen, waarin de verplichting vervalt:

- indien het totaal aan kosten dat via een exploitatieplan kan worden verhaald, minder dan € 10.000,- bedraagt;
- indien de verhaalbare kosten slechts toezien op uitvoeren van (milieutechnisch) onderzoek, toezicht tijdens de uitvoering, het opstellen van gemeentelijke plannen en andere ambtelijke inzet; tijdelijk beheer en financiële lasten;
- er wel kosten met betrekking tot bodemsanering, waterwerken, grondwerkzaamheden, aanleg van voorzieningen en overige noodzakelijke maatregelen en plannen zijn, maar deze uitsluitend de aansluiting van een bouwperceel op de openbare ruimte of de aansluiting op nutsvoorzieningen betreffen.

De exploitatiebijdrage die op grond van een exploitatieplan moet worden betaald, wordt bepaald door het verhaalbare bedrag te verminderen met de inbrengwaarde van de gronden van de aanvrager en met de kosten die door de aanvrager worden gemaakt.

In het geval van de ontwikkelingen aan de Hinderdam 19 en Eilandseweg 8 bestaat het exploitatiegebied enkel uit de percelen van de initiatiefnemers. Alle grote kosten, zoals sloopwerkzaamheden en grondwerkzaamheden, maar ook de kosten van onderzoeken en ruimtelijke onderbouwingen, worden door de initiatiefnemers zelf gemaakt. Deze kosten zouden bij een eventuele exploitatiebijdrage op basis van een exploitatieplan van het verhaalbare bedrag worden afgetrokken. Hierdoor blijft het totaal aan kosten dat via een exploitatieplan kan worden verhaald, beneden de € 10.000,-. Dit betreft dan slechts de ambtelijke en administratieve kosten als bedoeld onder b in bovenstaand overzicht. De gemeente besluit daarom geen exploitatieplan vast te stellen bij dit bestemmingsplan.

10 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

10.1 Overleg artikel 3.1.1 Bro

Het voorontwerpbestemmingsplan Buitengebied Nederhorst den Berg is in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening aan de overleginstanties toegezonden. Van de aangeschreven instanties hebben er negen een inhoudelijke reactie ingediend. De beantwoording van de gemeente is opgenomen in de Nota inspraak en overleg welke als bijlage 4 is opgenomen bij deze toelichting.

10.2 Inspraak en zienswijzen

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft in het kader van de gemeentelijke inspraakverordening vanaf 18 februari 2010 gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen. Op 15 maart 2010 heeft een openbare inloop-/informatieavond plaatsgevonden. Door 30 personen is een schriftelijke inspraakreactie ingediend. In de Nota inspraak en overleg zijn de inspraakreacties samengevat en voorzien van een beantwoording. Tevens is aangegeven of de inspraakreacties leiden tot aanpassing van het bestemmingsplan. Voor zover de reacties hebben geleid tot aanpassingen van het plan, zijn deze verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. De nota inspraak en overleg is toegevoegd als bijlage 4 bij deze toelichting. Het ontwerp bestemmingsplan heeft vanaf 10 november 2011 (6 weken ter inzage gelegen). De beantwoording van de zienswijzen is als bijlage 7 opgenomen bij dit bestemmingsplan.