

bestemmingsplan

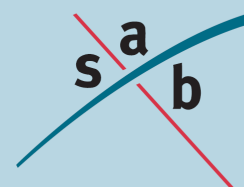
De Visserij

Gemeente Muiden

Datum: 20 september 2012

Projectnummer: 90920

ID: NL.IMRO.0424.BP1101VISSERIJ2010-0301



Toelichting

INHOUD

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Het plangebied	6
1.3	Vigerend bestemmingsplan	6
1.4	Leeswijzer	7
2	De herontwikkeling van De Visserij	8
2.1	Inleiding	8
2.2	Inventarisatie bestaande ruimtelijke en functionele situatie	8
2.3	Het plan	9
3	Haalbaarheid van het bestemmingsplan	11
3.1	Inventarisatie huidige beleidskaders	11
3.2	Provinciaal en gemeentelijk beleid	18
3.3	Milieu	26
3.4	Water	31
3.5	Archeologie	34
3.6	Flora en fauna	34
3.7	Verkeer en parkeren	35
3.8	Economische uitvoerbaarheid	35
4	Wijze van bestemmen	36
4.1	Algemeen	36
4.2	Dit bestemmingsplan	37
5	Procedure	39
5.1	Overleg	39
5.2	Zienswijzen	39

Bijlagen

Bijlage 1: Onderzoek flora en fauna

Bijlage 2: Onderzoek geluid

Bijlage 3: Beeldkwaliteitplan

Bijlage 4: Nota overleg

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Natuurmonumenten wil als eigenaar van de locatie De Visserij te Muiden deze herontwikkelen. De locatie De Visserij ligt aan de noordkant van het Naardermeer in de gemeente Muiden. Tot voor kort was het een infocentrum en het startpunt van de vaarexcursies bij De Visserij en gingen de excursies voor een groot deel door “De Grote Plas” en zijn moeraszones in het Naardermeer. Teneinde de vergroting van het rustgebied voor kwetsbare diersoorten aan de noordkant van het Naardermeer te realiseren heeft Natuurmonumenten plannen gemaakt voor omkering van de recreatieve zonering van het Naardermeer. Onderdeel van het project “Omkering Recreatieve Zonering Naardermeer” is de verplaatsing van het infocentrum, de start van de fluisterbootexcursies, het kantoor en de werkschuur van de beheereenheid van Natuurmonumenten en de recreatieve entree van het Naardermeergebied naar de locatie Stadzicht (aan de oostkant van het Naardermeer in de gemeente Naarden). Deze verplaatsing heeft inmiddels plaatsgevonden. Dit betekent voor de locatie De Visserij dat deze grotendeels zijn functie heeft verloren en een ruimtelijke aanpassing gewenst en noodzakelijk is.

Op het perceel zijn volgens het geldende bestemmingsplan twee dienstwoningen toegestaan. Natuurmonumenten wil het perceel herontwikkelen door de bestaande bebouwing te verbouwen tot twee woningen volgens de woonwensen van deze tijd: het perceel weer ‘toekomstbestendig maken’. Het vigerend bestemmingsplan “Buitengebied Muiden” (zie 1.3) voorziet niet (slechts) in de woonfunctie ter plaatse: het perceel heeft de bestemming Natuurgebied en daarbinnen mogen twee bedrijfswoningen op het perceel worden gerealiseerd binnen het ingetekende bouwvlak. In dit bestemmingsplan wordt de bestemming van het perceel Wonen, gezien het feit dat er geen sprake meer is van dienst- of bedrijfswoningen. Feitelijk gezien zijn er nu twee wooneenheden op de locatie (in het Vissershuis) en blijven er op het perceel ook twee wooneenheden (Vissershuis en kapschuur). Voor het gebruik van de kapschuur als woning dient de vorm van het bouwvlak te worden aangepast, evenals voor het verkleinen van de huiskavel (om de natuurbuffer aan de Naardermeerzijde te vergroten). Onderdeel van de planvorming is sloop van niet meer in gebruik zijnde bebouwing. Ook is bebouwing verplaatst naar Stadzicht (het botenhuis voor de fluisterbootexcursies). Per saldo neemt de bebouwing op het perceel dus af.

Om dit mogelijk te maken dient een (postzegel)-bestemmingsplan opgesteld te worden. Daartoe dient dit plan.

1.2 Het plangebied

De Visserij ligt aan de Meerkade 2 te Muiden, aan de noordkant van het Naardermeer.



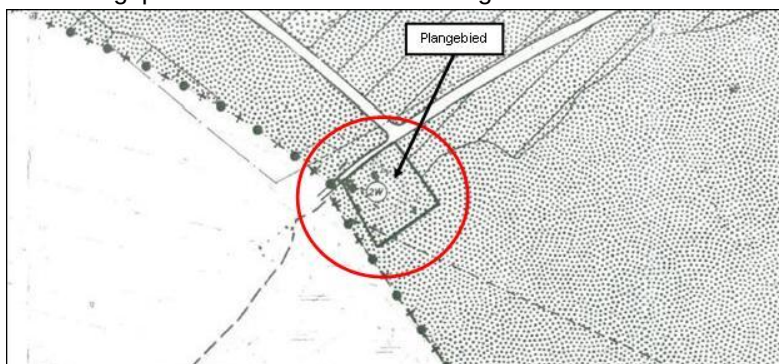
Ligging De Visserij aan de noordkant van het Naardermeer

De precieze begrenzing van dit bestemmingsplan is op de (digitale) verbeelding (plankaart) af te lezen.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse vigeert het bestemmingsplan “Landelijk Gebied 1993” van de gemeente Muiden, vastgesteld door de Raad op d.d. 30 september 1993 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 17 mei 1994. Het perceel gelegen aan de Meerkade 2 heeft de bestemming ‘Natuurgebied’ en is daarmee aangewezen als “gronden bestemd voor het behoud en/of herstel van de aanwezige natuurwetenschappelijke, ecologische en landschappelijke waarden, alsmede de opbouw van de potentiële natuurwetenschappelijke, ecologische en landschappelijke waarden”. Voor zover de gronden zijn gelegen op een afstand van 10 meter of minder van een grens met de bestemming water, zijn deze gronden mede bestemd voor waterkering.

Op basis van de bebouwingsvoorschriften in het vigerende bestemmingsplan mogen uitsluitend bouwwerken worden gebouwd die noodzakelijk zijn voor het beheer en onderhoud en het behoud en/of herstel van de hiervoor genoemde waarden. Hierbij geldt dat bouwwerken uitsluitend mogen worden opgericht binnen het op de kaart aangegeven bouwvlak en er per bouwvlak niet meer dienstwoningen (2), met een max. inhoud van 600 m³, mogen worden opgericht. Zie voor uitsnede plankaart bestemmingsplan onderstaande afbeelding.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan “Landelijk Gebied 1993”

1.4 Leeswijzer

Het voorliggende bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding (plankaart) met bijbehorende planregels, vergezeld van een toelichting. De planregels en de verbeelding vormen de juridisch bindende elementen van het bestemmingsplan. De toelichting bestaat uit een planbeschrijving met de relevante onderzoeksresultaten. Tevens worden hierin de resultaten van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro en van de inspraak opgenomen. De toelichting, planregels en verbeelding vormen samen het bestemmingsplan en zullen te allen tijde in onderlinge samenhang moeten worden gezien.

De toelichting van dit bestemmingsplan is opgebouwd uit vijf hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 de beschrijving van het plangebied en de ontwikkeling. In hoofdstuk 3 wordt de beschrijving gegeven van de geldende beleidskaders en de diverse haalbaarheidsaspecten op het gebied van milieuhygiëne, geluid, archeologie, ecologie etcetera. Steeds wordt de relatie met de ontwikkeling gelegd, zodat in dit hoofdstuk duidelijk wordt dat de in dit bestemmingsplan vervatte ontwikkeling ook haalbaar is c.q. past binnen geldend beleid en wet- en regelgeving. Hoofdstuk 4 gaat in op de wijze van bestemmen. Er wordt een antwoord gegeven op de vraag hoe hetgeen in voorliggend plan juridisch wordt geregeld. Aangegeven wordt hoe de verbeelding en de planregels zijn opgebouwd en welke bestemmingen er in het plan voorkomen. Ook wordt in dit hoofdstuk aangegeven hoe de planregels moeten worden geïnterpreteerd en uitgelegd.

In het laatste hoofdstuk van dit bestemmingsplan wordt ingegaan op de procedure die voorliggend bestemmingsplan doorloopt.

2 De herontwikkeling van De Visserij

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt eerst beschreven waar het plangebied uit bestaat. Beschreven wordt welke functies zich binnen het plangebied bevinden en wat de ruimtelijke structuur is. Daarna wordt ingegaan op de toekomstige ontwikkeling en de wijze waarop dit bestemmingsplan daar in voorziet.

2.2 Inventarisatie bestaande ruimtelijke en functionele situatie

Voordat ingegaan wordt op de bestaande ruimtelijke en functionele structuur van het gebied, wordt eerst een korte beschrijving gegeven van de ontstaansgeschiedenis.

Ontstaansgeschiedenis in het kort

Het Naardermeer bevindt zich op de grens van twee voor Nederland zeer verschillende landschappen: aan de oostzijde de hoge zandgronden van het Gooi met afwisselend lommerrijk landschap, aan de westzijde het veenlandschap, ontstaan in de laagte door afzetting van planten in water. Er zijn dijken aangelegd en er hebben rondom het Naardermeer inpolderingen plaatsgevonden. Nu bestaat het uit een open moeraslandschap. Het Naardermeer is niet door ontginning ontstaan, zoals wel is aangenomen, maar onderzoek heeft uitgewezen dat de eerste contouren ervan al ongeveer 4000 jaar geleden ontstonden, doordat de Vecht, die vóór de 12de eeuw via moerasgebieden en binnenmeren naar het Waddengebied stroomde, geregeld buiten zijn oevers trad en uit de oevers grote stukken wegsloeg.

Het meer bestond rond 1850 uit een grote moerassige plas met een L-vormige dijk in de noordwesthoek. Deze dijk omsluit een hoek met kleine open wateren en aangelande delen. In het huidige landschap zijn de restanten van de inpoldering en de verkavelingsworsteling nog duidelijk te zien. Het meer bestaat uit een interessant patroon van inpolderingsresten, nu meest rietlanden en moerasbosjes vooral aan de westzijde, kleine en grotere wateren en dijkrestanten. De spaarzame bebouwing rondom het meer is ongeveer hetzelfde gebleven. Vooral aan de westzijde zijn rietlanden en bosjes te vinden, de noordoostzijde bestaat meer uit water. De verkaveling van de omliggende polders is grotendeels hetzelfde als vroeger, sommige heel smalle kavels zijn door betere ontwateringstechnieken wat breder geworden en de Gooise Meent is ontgonnen. Het landschap rondom het Naardermeer bestaat uit open weilanden met sloten, vergezichten, dijken en af en toe een bosje of een gebouw.

De Visserij, haar gebouwen en erf vertellen hun karakteristieke afleesbare verhaal over de visvangst en bewoning aan het Naardermeer. De historie van de Visserij is af te lezen aan de ontwikkeling van het erf. De visserij was naast boerenhoeve en vissershuis een rietbedrijf en kooikerbedrijf. De oudste pachtcontracten van de visserij op het Naardermeer dateren van de late Middeleeuwen.

Ruimtelijke structuur van het plangebied

De locatie de Visserij ligt landschappelijk gezien op de oever van het Naardermeer. Rond het Naardermeer liggen enkele polders, waaronder de Nieuwe Keverdijksche Polder en de Keverdijksche Overscheensche Polder.

Het perceel ligt aan de oostkant van de waterloop die de uitwatering van het Naardermeer in de richting van Muiden / Gooimeer verzorgt. De Visserij ligt aan de Meerkade, een weg die aan de oost- en noordkant van het Naardermeer loopt. De bebouwing op het perceel kent geen relatie met andere (omliggende) bebouwing, omdat die op te grote afstand ligt.

Bestaande functionele structuur

De Visserij heeft haar 'publieke functie' reeds verloren doordat onder andere het startpunt van de fluisterbootexcursies en de publieksinformatie reeds naar Stadzicht is verplaatst. Ook beheeractiviteiten voor het Naardermeer vinden niet meer vanaf De Visserij plaats, maar vanaf Stadzicht.

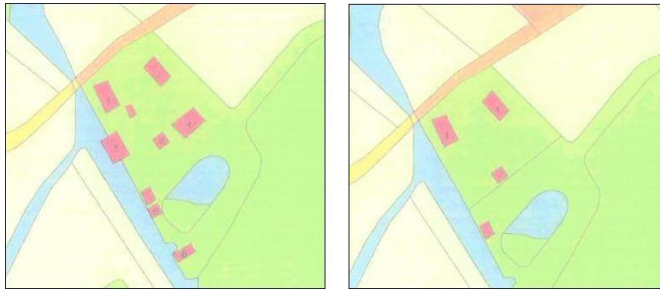
De woonfunctie is nog steeds op de Visserij aanwezig.

De Meerkade is een belangrijke fiets- en wandelroute, onder andere in het kader van een "rondje Naardermeer".

2.3 Het plan

De plannen van Natuurmonumenten voor de herinrichting behelzen:

- slopen van de gebouwen die hun functie verliezen;
- samenvoegen van de twee wooneenheden in het Vissershuis / de boerderij tot één woning;
- wijzigingen van de functie van de werkschuur naar woning;
- inrichten van een recreatieve belevingsplek aan de overzijde van de weg;
- herinrichting en verkleining van het erf rond de bebouwing.



Bestaande (links) en beoogde (rechts) situatie

Uitgangspunt voor Natuurmonumenten is dat op het erf en bij de indeling van de opstallen een boerderijstructuur herkenbaar blijft. De natuurbuffer aan de achterzijde van het perceel moet worden vergroot door middel van het verkleinen van het gebruikskavel. Dit wordt gedaan door het graven van een nieuwe sloot. Inrichten van de recreatieve belevingsplek aan de overzijde van de Meerkade kan op grond van het vigerend bestemmingsplan (en daarvoor is dit bestemmingsplan dus niet nodig).



Erfschets De Visserij (bron: Bart van Aller Advies en Marcelis Wolak Architectuur)

De gemeente Muiden heeft bij haar schrijven van d.d. 28 september 2009 (kenmerk: UIT-2009-SW-11445), aangegeven dat de voorgenomen herinrichting positief wordt benaderd door het College.

3 Haalbaarheid van het bestemmingsplan

3.1 Inventarisatie huidige beleidskaders

Inleiding

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

Reikwijdte beleidskaders

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. De Wro is geënt op twee belangrijke basisprincipes:

- Transparantie in beleid en;
- normstelling en verantwoordelijkheden en bevoegdheden op het juiste niveau.

De vereiste transparantie in ruimtelijk beleid verplicht het rijk, de provincie en de gemeente tot het vaststellen van een structuurvisie waarin de hoofdlijnen van het te voeren ruimtelijk beleid worden weergegeven. De vereiste transparantie in normstelling verplicht rijk en provincie om zoveel mogelijk pro-actief te sturen. Wat betreft de verantwoordelijkheidstoedeling en bevoegdheden zijn het rijk, de provincie en de gemeente voortaan verantwoordelijk voor hun eigen belangen. Er kan slechts sprake zijn van bemoeienis van provincie of rijk met de gemeente indien dat noodzakelijk is vanwege provinciaal, respectievelijk nationaal belang.

Rijksbeleid

Nota Ruimte (2004)

De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen voor de komende decennia. Het kabinet gaat daarbij uit van een dynamisch, op ontwikkeling gericht ruimtelijk beleid en een heldere verdeling van verantwoordelijkheden tussen rijk en decentrale overheden.

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimteveragende functies op het relatief beperkte oppervlak van Nederland. Meer specifiek richt het kabinet zich hierbij op vier algemene doelen: versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden en borging van de veiligheid.

Voor onderhavig bestemmingsplan zijn relevant de bevordering van vitaal platteland en borging en ontwikkeling van ruimtelijke waarden. Wat dat betreft geldt het volgende voor dit plan:

Vitaal platteland

Bij de bevordering van het vitaal platteland gaat het er enerzijds om de middelen en de inzet te richten op een vernieuwd sociaal-economisch draagvlak met behoud van de sociaal-culturele identiteit en anderzijds de bijdrage aan kwaliteitsborging en -verbetering van de groene ruimte (water, natuur, toerisme, recreatie en landschapsontwikkeling). Belangrijk is dat iedereen kan meedoen om een goede toekomst van het platteland te garanderen.

In de Nota Ruimte wordt geconstateerd dat het economisch draagvlak en de vitaliteit van de meer landelijke gebieden onder druk staan. Om deze te vergroten wil het kabinet de mogelijkheden voor zowel hergebruik als (vervangende) nieuwbouw in het buitengebied verruimen, gekoppeld aan ontwikkeling van de landschappelijke kwaliteit en realisatie van bijvoorbeeld nieuwe natuurgebieden of extra capaciteit voor waterberging.

Borging en ontwikkeling van ruimtelijke waarden

Het rijk constateert een toenemende verrommeling en versnippering van landelijk gebied waardoor de kwaliteit van natuur, landschap en cultuurhistorie onder druk staat. De nota biedt de nodige randvoorwaarden de waarden te borgen en ontwikkelen. Onder meer door een nationale ruimtelijke hoofdstructuur vast te stellen waarbinnen gebieden en netwerken kunnen worden onderscheiden die voor Nederland van grote betekenis zijn. Onderscheiden worden in dit verband: nationale landschappen, Rijksbufferzones, EHS (Ecologische Hoofdstructuur) gebieden en Natura 2000 gebieden.

-Nationale landschappen

In het verlengde hiervan heeft het Rijk nationale landschappen aangewezen. De selectie hiervan is gebaseerd op de selectie van gebieden die bij uitstek het cultuurhistorisch erfgoed van Nederland representeren, de zogenaamde Belvédèregebieden uit de Nota Belvédère (zie hieronder).

Nationale landschappen zijn gebieden met internationaal zeldzame of unieke nationaal kenmerkende landschapskwaliteiten en in samenhang daarmee, bijzondere natuurlijke en recreatieve kwaliteiten. Landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten van nationale landschappen moeten behouden blijven, duurzaam beheerd en waar mogelijk worden versterkt. In samenhang hiermee moet de toeristisch-recreatieve betekenis toenemen. Het uitgangspunt voor het ruimtelijke beleid voor de nationale landschappen is daarom “behoud door ontwikkeling”.

Doelstelling van dit beleid is dat de “nationale landschappen” zich sociaal-economisch voldoende kunnen ontwikkelen, terwijl de bijzondere kwaliteiten van het gebied worden behouden of worden versterkt (ja, mits-regime). Hiernaast geeft het Rijk de kernkwaliteiten aan; de begrenzing van de nationale landschappen en de uitwerking van het planologisch beleid dient te geschieden door de provincie (m.u.v. het Groene Hart). Geconstateerd wordt dat het plangebied is gelegen in de volgende Nationale Landschappen:

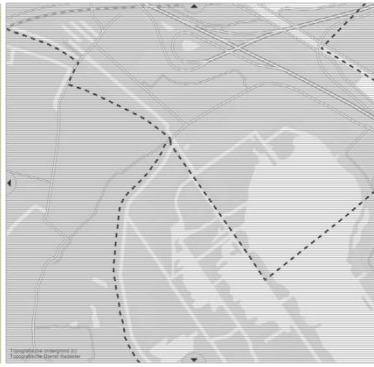
-het Groene Hart;

-de Nieuwe Hollandse Waterlinie;

(zie onderstaande afbeelding; het plangebied ligt juist buiten de “Stelling van Amsterdam”).



Groene Hart



Nieuwe Hollandse Waterlinie



Stelling van Amsterdam (bron: kaartviewer structuurvisie provincie Noord-Holland)

De kernkwaliteiten voor het Groene Hart worden in de Nota Ruimte vooral omschreven in het teken van de natuurlijke waarden, zoals de veenweidegebieden, de 'waarden' en de plassen. In deze gebieden is het water dominant aanwezig en de grote open ruimtes worden omzoomd door waterlopen, lintdorpen, dijken en kaden.

De kernkwaliteiten voor de Nieuwe Hollandse Waterlinie worden als volgt omschreven: "samenhangend systeem van forten, dijken, kanalen en inundatiekommen; groen en overwegend rustig karakter". De Nieuwe Hollandse Waterlinie is daarnaast op de voorlopige lijst van Werelderfgoederen van UNESCO geplaatst. Ook is de Nieuwe Hollandse Waterlinie aangewezen als robuuste ecologische verbinding om de ruimtelijke samenhang van de Ecologische Hoofdstructuur op (inter)nationaal niveau te verbeteren. De ecologische functie van de Waterlinie moet, in combinatie met de cultuurhistorische en landschappelijke waarden, worden versterkt.

-Rijksbufferzones

Naast de nationale landschappen kent Nederland sinds 1958 negen rijksbufferzones. Deze bufferzones liggen in de Randstad en in Zuid-Limburg. Dat komt omdat in die gebieden de steden aan elkaar dreigden te groeien. Van oudsher is het doel de verstedelijking in deze gebieden niet verder te laten toenemen.



Rijksbufferzone Amstelland- Vechtstreek



(bron: kaartviewer structuurvisie provincie Noord-Holland)

Het plangebied en omgeving ligt in een gebied dat is aangemerkt als Rijksbufferzone Amstelland-Vechtstreek (zie bovenstaande afbeelding). Rijksbufferzones zijn bedoeld als gebieden binnen de nationale stedelijke netwerken met recreatieve groenvoorzieningen en duurzame recreatieve landschappen. De dagrecreatieve functie van de rijksbufferzones moeten verder worden versterkt. De bufferzones transformeren daarmee tot relatief grootschalige, groene gebieden met diverse mogelijkheden voor ontspanning en dagrecreatie. Hoewel het begrip rijksbufferzone niet prominent terugkomt in de Nota Ruimte, werkt het nog nadrukkelijk door in de realisatieparagraaf en de ontwerp amvb ruimte (zie onder) alsmede provinciaal beleid.

-Ecologische hoofdstructuur en Natura 2000 gebieden

Om de biodiversiteit in Nederland te beschermen, in stand te houden en verder te ontwikkelen heeft het rijk in hoofdzaak een ecologische hoofdstructuur (EHS) aangewezen. De aangewezen Natura2000 gebieden (natuurbeschermingsgebieden) op hun beurt zijn in feite een voortvloeisel van een initiatief van de Europese Unie een

samenhangend stelsel van natuurgebieden te behouden c.q. realiseren. Ten aanzien van de EHS is de provincie verantwoordelijk voor de aanwijzing en begrenzing in een verordening van de gebieden die de ecologische hoofdstructuur vormen. De provincie kan de grens van de EHS alleen wijzigen om ecologische redenen (als het de EHS ten goede komt), als ruimtelijke ontwikkelingen compensatie door grenswijziging nodig maken of als toepassing van de saldobenadering tot grenswijziging leidt. Ook kleinschalige ontwikkelingen kunnen aanleiding zijn voor een grensaanpassing.

Beoordeling plangebied: een deel van het plangebied ligt in een Natura2000 gebied- in- ontwerp (Naardermeer).



Ecologische Hoofdstructuur (EHS) (bron: kaartviewer structuurvisie provincie Noord-Holland)

Realisatieparagraaf Nationaal ruimtelijk beleid

In juni 2008 heeft het kabinet de Realisatieparagraaf Nationaal ruimtelijk beleid vastgesteld. Deze paragraaf geeft inzicht in welke nationale belangen het kabinet heeft gedefinieerd en op welke wijze het rijk deze wil verwezenlijken. In het bijzonder welke belangen zullen worden gewaarborgd in de AMvB Ruimte. De Realisatieparagraaf krijgt de status van structuurvisie en wordt als het ware toegevoegd aan de Nota Ruimte. In de Realisatieparagraaf zijn de volgende Nationale Ruimtelijke belangen uit de Nota Ruimte opgenomen. Het betreft onder andere de volgende aspecten:

- 1 Bundeling van verstedelijking en economische activiteiten. Hieronder wordt verstaan de optimale benutting van bestaand bebouwd gebied, regime voor nieuwbouw in het buitengebied (inclusief uitzonderingsbepaling voor recreatiecomplexen) en locatiebeleid bedrijven en voorzieningen.
- 2 Ecologische hoofdstructuur: Basisbescherming bruto begrensde gebieden, vaststellen netto begrenzing door de provincie (na aanwijzing door het Rijk) en 'nee, tenzij'-regime (incl. mitigeren, compenseren, salderen en herbegrenzen), regime voor omzetting recreatiewoningen, aanmerking windenergie en aardgas als van groot openbaar belang en regime voor verharding van defensie terreinen groter dan 5 ha.
- 3 Nationale landschappen: Begrenzing. Ja, mits'-regime (kernkwaliteiten, migratiesaldo nul, ruimte voor aanwezige bedrijvigheid, tegengaan grootschalige verstedelijking) en planologische bescherming werelderfgoederen Stelling van Amsterdam / Nieuwe Hollandse Waterlinie.

- 4 Vrijwaring van rijksbufferzones van verdere verstedelijking en versterking van de (dag) recreatieve functie van de rijksbufferzones.

Deze belangen dienen zoals aangegeven juridisch verankerd te worden in de Amvb ruimte.

Ontwerp Amvb Ruimte

Het ontwerp van de Amvb Ruimte heeft tot 30 augustus 2009 voor een ieder ter inzage gelegen. Met het ontwerp van de Amvb Ruimte geeft het rijk aan dat ingezet wordt op zuinig ruimtegebruik, bescherming van kwetsbare gebieden en bescherming van het land tegen overstroming en wateroverlast. Deze aspecten zijn uitgewerkt in beleidsonderwerpen. Het betreft de volgende onderwerpen:

- 1 Bundeling van verstedelijking en locatiebeleid voor economische activiteiten;
- 2 Rijksbufferzones;
- 3 Ecologische Hoofdstructuur;
- 4 Nationale landschappen;
- 5 Kust;
- 6 Basisrecreatietoervaartnet;
- 7 Regionale watersystemen;
- 8 Militaire objecten;
- 9 Mainport Rotterdam;
- 10 Waddenzee;

Gezien de ligging van het plangebied, is een aantal onderwerpen van het rijksbeleid niet van toepassing. De relevante onderwerpen worden hieronder nader uiteengezet.

Bundeling van verstedelijking

Bij provinciale verordening worden regels gesteld ten aanzien van de inhoud van of toelichting bij bestemmingsplannen die bewerkstelligen dat een bestemmingsplan alleen nieuwe bebouwing kan toestaan binnen het bestaand bebouwd gebied, aansluitend op bestaand bebouwd gebied of in nieuwe clusters van bebouwing daarbuiten. Ten aanzien van nieuwe bebouwing die functioneel gebonden is aan het buitengebied, zoals agrarische bebouwing, agrarische bedrijfswoningen, bebouwing voor dagrecreatie, natuurbeheer e.d. kunnen deze regels buiten toepassing blijven. Ook kunnen deze regels buiten toepassing blijven voor zover wordt voldaan aan bij de verordening gestelde kwalitatieve regels ten aanzien van nieuwe niet gebundelde bebouwing. Deze kwalitatieve regels kunnen betreffen nieuwe bebouwing die gekoppeld is aan een substantiële verbetering van de in de directe omgeving daarvan aanwezige kwaliteiten van natuur, water, landschap of recreatieve mogelijkheden.

Rijksbufferzones

De rijksbufferzones worden zoveel mogelijk gevrijwaard van verdere verstedelijking. Daarnaast worden mogelijkheden geboden voor (dag-)recreatie in de groene ruimte binnen of nabij stedelijke netwerken. Dit is belangrijk voor de leefbaarheid, het welzijn en de gezondheid van bewoners en voor de economische concurrentiepositie van Nederland. Het rijk stelt in de amvb de grenzen van de rijksbufferzones vast. Binnen deze grenzen mogen in beginsel geen nieuwe gebouwen komen die worden aangemerkt als verstedelijking. Nieuwe restaurants, cafés, kleine hotels en campings zijn wel toegestaan omdat deze passen bij de recreatieve functie van de rijksbufferzones. Verkeerswegen en hoogspanningsleidingen mogen alleen als dat de

recreatie niet hindert. Provincies kunnen in een verordening zorgen voor maatwerk en gebiedsgerichte flexibiliteit door het begrip “verdere verstedelijking” aan te scherpen en/of de voorwaarden nader uit te werken waaronder toch enige vormen van verstedelijking kunnen worden toegestaan.

Verdere verstedelijking kan in een rijksbufferzone tevens bij hoge uitzondering worden toegestaan als sprake is van een groot openbaar belang, er geen reële andere mogelijkheden voor realisatie zijn en de negatieve effecten zoveel mogelijk worden beperkt en gecompenseerd.

Ecologische Hoofdstructuur

De provincie moet in een verordening regels stellen aan bestemmingsplannen in de EHS. Voor de EHS geldt het ‘nee, tenzij’-principe: nieuwe activiteiten die de wezenlijke kenmerken en waarden van de ecologische hoofdstructuur significant aantasten zijn verboden, tenzij sprake is van groot openbaar belang, er geen andere mogelijkheden voor realisatie zijn en de negatieve gevolgen worden beperkt en gecompenseerd. Ook moet de verordening er voor zorgen dat bij de vaststelling van een bestemmingsplan rekening is gehouden met de aanwezige cultuurhistorische en landschappelijke waarden. De verordening moet, conform de Spelregels EHS, een regeling over compensatie bevatten die er tenminste voor moet zorgen dat er geen netto verlies aan oppervlakte, samenhang of kwaliteit van de ecologische hoofdstructuur optreedt en dat compensatie op de juiste wijze plaatsvindt.

Nationale landschappen

De provincies moeten in een verordening het planologisch regime voor de nationale landschappen opnemen: ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, zolang de kernkwaliteiten worden behouden of versterkt. Dit is het ‘ja, mits’-principe. De provincie stelt per verordening regels die ervoor zorgen dat de uitgewerkte kernkwaliteiten in stand blijven en worden versterkt, en dat nieuwe bebouwing wordt gebundeld. Plannen voor grootschalige stads- of dorpsontwikkelingslocaties, glastuinbouwlocaties, bedrijventerreinen en infrastructuurprojecten mogen niet. De provincie kan hiervoor een uitzondering maken als sprake is van groot openbaar belang en de negatieve effecten worden gecompenseerd. Ruimtelijke ingrepen die de uitzonderlijke waarden van de twee werelderfgoederen aantasten zijn in geen geval toegestaan. De verordening moet binnen het nationaal landschap ruimte geven voor nieuwbouw van woningen, maar hooguit voor de eigen bevolkingsgroei. Dit heet ‘migratiesaldo nul’. De provincie moet daarbij het maximaal aantal woningen vaststellen dat in een bepaalde periode in het nationaal landschap gebouwd mag worden. Daarbij moet rekening worden gehouden met woningen die door herstructurering en intensivering beschikbaar komen. Bij bevolkingskrimp kan de provincie in het belang van vitaliteit en leefbaarheid bepalen dat van deze regel kan worden afgeweken.

Nota Belvédère

Deze nota uit 1999 is erop gericht om cultuurhistorie meer bij ruimtelijke ontwikkelingen te betrekken. De nota is het initiatief van de ministeries VROM, OCW, V&W en LNV. De nota pleit voor een respectvolle omgang met cultuurhistorische waarden binnen ruimtelijke ontwikkelingen. De strategie hierbij is “behoud door ontwikkeling” waarbij cultuurhistorie het uitgangspunt vormt voor ruimtelijke planvormingsprocessen. Op deze wijze wordt de kwaliteit van de leefomgeving verbeterd en het cultuurhistorisch erfgoed behouden. Gelijktijdig met de Nota

Belvédère is de Cultuurhistorische Waardenkaart van Nederland ontwikkeld met daarin opgenomen de zogenoemde Belvédèregebieden. Deze gebieden, waaronder ook steden, verdienen vanuit de cultuurhistorie extra aandacht. In de Nota Ruimte is een groot aantal Belvédèregebieden in de beleids categorie Nationale Landschappen opgenomen. Deze Nationale Landschappen worden door de provincies concreet begrensd in streekplannen en gekoppeld aan integrale uitvoeringsprogramma's.

Conclusie:

Het plangebied ligt in een gebied waar op meerdere niveaus Rijksbelangen spelen, als onderdeel van twee Nationale Landschappen "Het Groene Hart" en "De Hollandse Waterlinie", als onderdeel van Rijksbufferzone "Amstelland- Vechtstreek", in de nabijheid gelegen van EHS en Natura2000 gebieden en in het landelijk gebied (waar de thema's vitaal platteland en bundeling verstedelijking op van toepassing zijn).

Geconstateerd wordt in dit verband dat hoewel wonen een stedelijke functie is, het geen geval is van 'verdere verstedelijking'. Als argument hiervoor geldt dat de bebouwing er al staat en dat er volgens het vigerende bestemmingsplan al twee bedrijfswoningen gerealiseerd mochten worden. Per saldo neemt de hoeveelheid bebouwing af op het perceel. De toets in algemene zin luidt dat met het plan de ruimtelijke kernkwaliteiten behouden blijven. Het rijksbelang wordt daarmee niet geschaad. Omdat uit de nadere uitwerking, naleving van de doelen en bescherming van de nationale landschappen, EHS en Rijksbufferzones aan de provincie wordt overgelaten, wordt onder de paragraaf provinciaal beleid nader ingegaan op dit onderwerp.

3.2 Provinciaal en gemeentelijk beleid

Structuurvisie 2040 (2010)

De structuurvisie geeft de ruimtelijke ambities weer van de provincie Noord-Holland. De provincie is veelzijdig met een aantal belangrijke economische motoren van Nederland, bruisende steden, natuurparken, het strand en open grasland vol weidevogels. Dit bijzondere karakter wil de provincie bewaken. Tegelijkertijd zijn er ontwikkelingen als globalisering, klimaatverandering en trends zoals vergrijzing en krimp die een grote ruimtelijke impact hebben. In de structuurvisie beschrijft de provincie hoe en op welke manier ze met deze ontwikkelingen en keuzes omgaat en schets ze hoe de provincie er in 2040 moet komen uit te zien. De "metropoolregio Amsterdam" neemt een bijzondere plaats in in de ontwerp structuurvisie, als internationaal concurrerende duurzame stedelijke regio. Het idee van de metropoolregio is overigens al vastgelegd in het door de Metropoolregio Amsterdam vastgestelde "Ontwikkelingsbeeld Noordvleugel 2040" (2007), dat het vertrekpunt is voor alle op te stellen en opgestelde structuurvisies van alle in de Metropoolregio Amsterdam verenigde overheden.

De provincie heeft drie hoofdbelangen die samen de ruimtelijke hoofddoelstelling vormen van de provincie Noord-Holland. Deze drie hoofdbelangen zijn Ruimtelijke kwaliteit, Duurzaam Ruimtegebruik en Klimaatbestendigheid. Onder deze hoofdbelangen valt een twaalfstal onderliggende provinciale ruimtelijke belangen. Deze belangen zijn uitgewerkt en hieraan zijn instrumenten gekoppeld die door de provincie

worden ingezet om deze tot uitvoering te brengen. De volgende belangen zijn onderscheiden:

- Ruimtelijke kwaliteit:
 - Behoud en ontwikkeling van Noord-Hollandse cultuurlandschap;
 - Behoud en ontwikkeling van natuurgebieden;
 - Behoud en ontwikkeling van groen om de stad;
- Duurzaam ruimtegebruik:
 - Milieukwaliteiten;
 - Behoud en ontwikkeling van verkeers- en vervoersnetwerken;
 - Voldoende en op de behoefte aansluitende huisvesting;
 - Voldoende en gedifferentieerde ruimte voor economische activiteiten;
 - Voldoende en gedifferentieerde ruimte voor recreatieve en toeristische voorzieningen;
- Klimaatbestendigheid:
 - Voldoende bescherming tegen overstroming en wateroverlast;
 - Voldoende en schoon drink, grond- en oppervlaktewater;
 - Voldoende ruimte voor het opwekken van duurzame energie.

De aspecten die van toepassing zijn voor het plangebied worden hieronder kort toegelicht.

Ruimtelijke kwaliteit - Behoud en ontwikkeling Noord-Hollandse cultuurlandschappen

De verschillende landschappen en de rijkdom aan cultuurhistorie is de kracht van Noord-Holland. De provincie wil deze (cultuur)landschappen optimaal gebruiken door hun kenmerken te koesteren en te benutten bij nieuwe ontwikkelingen. De provincie zorgt dat ontwikkelingen die buiten bestaand gebied tot stand moeten komen, plaatsvinden op basis van de karakteristieke eigenschappen, het zogenaamde Landschaps-DNA, van de verschillende landschappen. Mogelijke negatieve effecten dienen te worden gecompenseerd.

Ruimtelijke kwaliteit - Behoud en ontwikkeling van natuurgebieden

Door de variatie in het landschap komen in de provincie Noord-Holland veel verschillende planten- en diersoorten voor. In de afgelopen eeuw is de soortenrijkdom sterk achteruit gegaan. Noord-Holland spant zich in om het aantal soorten dat nu in de provincie voorkomt, in stand te houden en waar mogelijk te vergroten. De provincie Noord-Holland zorgt voor gebieden met een hoge biodiversiteit, maakt deze waar mogelijk toegankelijk voor recreatie en bouwt deze uit tot een robuust, samenhangend netwerk. Kern van het natuurbesluit is de veiligstelling en de ontwikkeling van een netwerk van onderling verbonden natuurgebieden, de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) inclusief de verbindingzones en nationale parken en Natura 2000 gebieden. De provincie zorgt dat in deze gebieden geen ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zijn die strijdig zijn met de bijzondere kenmerken en waarde van het natuurgebied.

Ruimtelijke kwaliteit - Behoud en ontwikkeling van groen om de stad

Het landelijk gebied in de “metropoolregio Amsterdam” moet zich ontwikkelen tot het recreatieve uitloophet van de metropool. De provincie stelt een geïntegreerd programma op voor behoud en ontwikkeling van deze zogenaamde ‘metropolitane landschappen’. Hierbij gaat de provincie uit van een intensieve inrichting bij de steden,

een extensievere inrichting op grotere afstand van de stad. In de provincie komen naast Nationale Landschappen ook Metropolitane Landschappen en Rijksbufferzones voor. Het plangebied maakt deel uit van de Rijksbufferzone Amstelland - Vechtstreek en het Nationale Landschap "De Nieuwe Hollandse Waterlinie" en het "Groene Hart". De Nationale Landschappen zijn om hun grote natuur- en cultuurhistorische waarden beschermd.

In de metropoolregio heeft de Provincie Noord-Holland een extra ambitie voor de ontwikkeling van recreatiemogelijkheden en het gebruik van het landschap voor stedelijke functies. Dit gebeurt door middel van Metropolitane landschappen. Het behoud, de versterking en de ontwikkeling van de groenblauwe structuur is van wezenlijk belang voor de totstandkoming, kwaliteit en uitstraling van de dynamische regio. De rijksbufferzones zijn onderdeel van deze Metropolitane landschappen. Doel van de Rijksbufferzones is dat zij gevrijwaard blijven van verdere verstedelijking en dat ze zich verder kunnen ontwikkelen tot relatief grootschalige groene gebieden. In de metropool ligt de Keverdijksche polder wat in de luwte, in een overgangszone tussen de steden Amsterdam en Almere met het Amsterdam-Rijnkanaal als begrenzing.

Voldoende en gedifferentieerde ruimte voor recreatieve en toeristische voorzieningen

De Provincie Noord-Holland maakt zoveel mogelijk samenhangend beleid voor recreatie en toerisme. De Provincie Noord-Holland wil daarmee openbaar toegankelijke basisvoorzieningen voor recreatie op regionale en bovenregionale schaal tot stand brengen en het binnenlandse en buitenlandse toeristisch bezoek naar en binnen Noord-Holland bevorderen. In de directe omgeving van stedelijk gebied is er een grote recreatieve behoefte. In deze zogenaamde Metropolitane landschappen zet de Provincie Noord-Holland in op de realisatie van voldoende recreatiemogelijkheden en het gebruik van het landschap voor stedelijke functies. Daarnaast streeft de provincie naar het vergroten van de bereikbaarheid van deze gebieden (per fiets en openbaar vervoer) en het verder versterken van de recreatieve routes. Hierbij wordt naast het fietsknooppuntennetwerk ook ingezet op wandelen over boerenland en het verbeteren van het toervaartnet. Dit doet de Provincie Noord-Holland binnen de programma's van Bufferzonebeleid en Recreatie om de Stad en de inspanningen in het kader van gebiedsontwikkeling.

Provinciale verordening (2010)

Voornoemde structuurvisie gaat vergezeld van een provinciale verordening met hierin de algemene regels waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen. Onder artikel 14 (Overige vormen van verstedelijking) wordt geregeld dat een bestemmingsplan niet voorziet in nieuwe verstedelijking¹ in het landelijk gebied. Gedeputeerde Staten kunnen van dit verbod ontheffing verlenen indien:

- a. de noodzaak van verstedelijking als bedoeld in het eerste lid is aangetoond;
- b. is aangetoond dat de beoogde verstedelijking niet door herstructureren, intensiveren, combineren of transformeren binnen bestaand bebouwd gebied kan worden gerealiseerd en;

¹ verstedelijking: alle functies die verband houden met wonen, bedrijvigheid, voorzieningen, bovengrondse en ondergrondse infrastructuur, stedelijk water en stedelijk groen, voor zover deze het oprichten van bebouwing mede mogelijk maken

c. het bepaalde in artikel 15 in acht wordt genomen.

Artikel 15 luidt vervolgens:

Een bestemmingsplan dat voorziet in nieuwe of uitbreiding van bestaande verstedelijking houdt rekening met:

- a. de kernkwaliteiten van de verschillende landschapstypen en aardkundige waarden als bedoeld in artikel 8;
 - b. de kernkwaliteiten van de bestaande dorpsstructuur waaraan wordt gebouwd;
 - c. de openheid van het landschap;
 - d. de historische structuurlijnen;
 - e. cultuurhistorische objecten;
- overeenkomstig de in het tweede lid genoemde beleidsnota Landschap en Cultuurhistorie.

Daartoe geeft de toelichting bij het bestemmingsplan tenminste een verantwoording van de mate waarin deze nieuwe functies rekening houden met:

1. de ontwikkelingsgeschiedenis van het landschap;
2. de ordeningsprincipes van het landschap;
3. de bebouwingskarakteristieken (architectuur, stedenbouw, openbare ruimte) ter plaatse;
4. de inpassing van de nieuwe functies in de ruimere omgeving (grotere landschapseenheid);
5. de bestaande kwaliteiten van het gebied (inclusief de ondergrond) als hiervoor bedoeld en de maatregelen die nodig zijn om negatieve effecten op deze kwaliteiten op te heffen in relatie tot de nieuwe functies.

Voorts voorziet op basis van artikel 16 een bestemmingsplan dat geheel of gedeeltelijk betrekking heeft op Nationale landschappen en/of Rijksbufferzones, als bedoeld in artikel 23, in een regeling die in ieder geval voorziet in:

- a. een vermindering van het bebouwde oppervlak door een netto-afname van bebouwing;
- b. zekerstelling dat de herstructurering van de te saneren locatie inclusief de sloop van de hiervoor bedoelde bebouwing of functies plaats heeft.

Dit wordt de “ruimte voor ruimte” regeling genoemd.

In artikel 20 wordt geregeld dat voor gronden, die zijn gelegen in een nationaal landschap, het bestemmingsplan regels stelt ten behoeve van het behoud of versterking van de kernkwaliteiten van het betreffende nationale landschap zoals omschreven in het Beleidskader Landschap en Cultuurhistorie. Daarbij mogen nieuwe functies uitsluitend worden toegestaan voor zover deze geen significant negatieve effecten kunnen hebben op de kernkwaliteiten.

Voorts bepaalt artikel 23 dat in rijksbufferzones (Amstelland – Vechtstreek) verdere verstedelijking conform het bepaalde in artikel 3.3 van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening niet mogelijk is. In aanvulling op het verstedelijkingsverbod zoals geregeld in lid 1 wordt tevens in het bestemmingsplan en de toelichting aangegeven:

- a. op welke wijze de open en groene ruimte wordt beschermd,
 - b. op welke wijze de ruimtelijke kwaliteit wordt beschermd,
 - c. op welke wijze de dagrecreatieve functie wordt versterkt,
- waarbij de ontwikkelingen zijn afgestemd op het aangrenzend stedelijk gebied.

Al met al is een groot aantal ge- en verboden van toepassing die er eigenlijk alle toe strekken de ruimtelijke kwaliteiten van bepaalde gebieden te beschermen c.q. te verbeteren. Dit plan om de twee aanwezige wooneenheden op het erf te herordenen, een netto-afname van bebouwing, verbetering van de landschappelijke kwaliteit en verkleining van het perceel ten behoeve van een vergroting van de natuurbuffer richting het Naardermeer, is in alle opzichten gericht op verbetering van de genoemde ruimtelijke kwaliteiten.

De verordening gaat daarbij uit van een vrij hoog schaalniveau. Het plangebied maakt deel uit van bepaalde landschappen die op regionaal of (inter) provinciaal niveau een bepaalde waarde vertegenwoordigen. Dat wil ook zeggen dat bepaalde deelgebieden een grote of juist minder grote waarde hebben binnen het geheel. De kernkwaliteiten van de gebieden worden door dit plan niet aangetast.

Provinciaal Milieubeleidsplan 2009-2013 (2009)

Het Provinciaal Milieubeleidsplan 2009-2013 bepaalt het milieubeleid in Noord-Holland. Met dit plan wil de provincie bijdragen aan: het voorkomen van schade aan de menselijke gezondheid, duurzaam produceren en consumeren en vergroten van de kwaliteit van de leefomgeving. Daarbij zijn twee overkoepelende doelen gesteld:

- 1 het voorkomen van schade aan de menselijke gezondheid, dier en plant;
- 2 het stimuleren van duurzame ontwikkeling in Noord-Holland voor nu en in de toekomst, zonder afwenteling van de milieubelasting naar elders.

De doelen zijn uitgewerkt in acht milieuthema's: afval, bodem, externe veiligheid, geluid, geur, licht en donkerte, lucht, klimaat en energie. Relevant in dit verband zijn de aspecten luchtkwaliteit en externe veiligheid (het gebied ligt niet in een aardkundig monument of aardkundig waardevol gebied, zodat het beleid t.a.v. bodem en bodembeschermingsgebieden niet van toepassing is. Ten aanzien van externe veiligheid is het doel dat nieuwe kwetsbare functies niet in de buurt van risicovolle activiteiten (en vice versa) komen; Vervoer van gevaarlijke stoffen zal niet vlak langs kwetsbare locaties plaatsvinden. Voor kantoren en andere bedrijven probeert de provincie het aantal mensen dat aan een bepaald risico wordt blootgesteld zoveel mogelijk te beperken. Ten aanzien van luchtkwaliteit wordt geconstateerd dat de provincie nog ver af is van de Europese norm. De nationale luchtkwaliteit is sinds de jaren tachtig sterk verbeterd. Maar door de aanscherping van de Europese normen worden de luchtkwaliteitsnormen voor stikstofdioxide en fijn stof nog steeds overschreden (saneringstool versie 3.0). Volgens de berekeningen liggen de knelpunten in verschillende gemeenten, met name bij enkele tunnelmonden in Amsterdam. Dit zijn dan ook de aandachtsgebieden binnen het RSL Noordvleugel. Daarnaast is de regio IJmond prioritair aandachtsgebied. Op basis hiervan, en het gestelde in paragraaf 3.3., wordt geconcludeerd dat dit plan in overeenstemming is met het provinciale milieubeleidsplan.

Leidraad Landschap en Cultuurhistorie, ontwikkelen met kwaliteit (2010)

Deze (vernieuwde) leidraad is een uitwerking van het beleidskader 'Landschap en Cultuurhistorie' uit 2006. In het kader van de Structuurvisie Noord-Holland 2040 en de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRVS) is het beleidskader aangepast. Het oude beleidskader is aangevuld met een aantal onderwerpen dat van belang is voor de ruimtelijke kwaliteit van Noord-Holland, te weten aardkundige waarden, openheid en dorps-DNA. Daarnaast is gekozen voor een nieuwe indeling van de leidraad. Waar het beleidskader voorheen vanuit regio's was opgebouwd, is nu per landschapstype duidelijk aangegeven welke kernkwaliteiten belangrijk zijn en hoe hierop gestuurd wordt. Hiermee slaat de leidraad een brug naar de provinciale verordening, die immers stelt dat bestemmingsplannen rekening moeten houden met de kernkwaliteiten van een bepaald gebied. Uitgangspunt is ruimte te bieden aan nieuwe ontwikkelingen en tegelijkertijd verantwoord om te gaan met het verleden. De provincie wil de Noord-Hollandse landschappen optimaal gebruiken door hun kenmerkende kwaliteiten te benutten bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Het basisuitgangspunt van het beleid is dan ook 'behoud door ontwikkeling'. Nieuwe ruimtelijke plannen houden rekening met de ontwikkelingsgeschiedenis, de bebouwingskarakteristiek en de inpassing in de bredere omgeving.

Kernkwaliteiten worden beschreven aan de hand van:

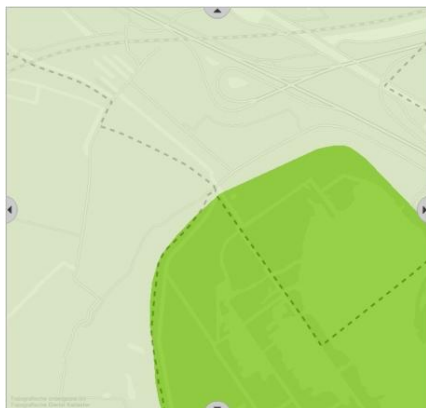
- aardkundige waarden, archeologische waarden en tijdsdiepte (tezamen 'Ondergrond');
- historische structuurlijnen, cultuurhistorische objecten en openheid (tezamen 'Landschaps-DNA');
- 'Dorps-DNA'.

In Noord-Holland worden elf landschapstypen² onderscheiden. Met behulp van een landschapstypering kunnen de kernkwaliteiten van een gebied beter worden geduid. Naast een landschapstypering worden ook structuurdragers benoemd. Dit zijn lijnvormige structuren zoals dijken, trekvaarten, militaire verdedigingslijnen, of zwermen van punten zoals molens en stolpen die een bepaalde (vaak cultuurhistorische) kwaliteit vertegenwoordigen.

Tot slot worden ook van hogere overheden aangemerkte gebieden van belang benoemd. Het gaat dan om Belvederegebieden, Rijksbufferzones, natuurbeschermingsgebieden etcetera.

² Een typering op basis van de ruimtelijke componenten schaal, architectuur, patroon, vegetatie en cultuur(historische) componenten, zoals grondgebruik, historie en traditie

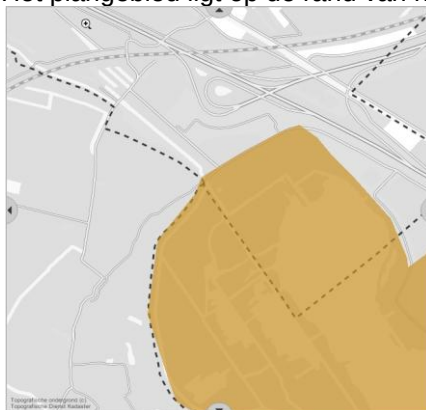
Beoordeling van het plan: het plangebied ligt op de grens van veenpolder- en veenrivierenlandschap.



Donkergroen: Veenpolderlandschap

Lichtgroen: Veenrivierenlandschap

Het plangebied ligt op de rand van het aardkundig monument het Naardermeer:



Aardkundig monument (zoals beschermd via de Provinciale Milieuverordening)

Historische structuurlijnen zijn onder andere de Hollandse Waterlinie en de Stelling van Amsterdam.



Structuurlijnen

Mate van openheid: landschap met een half-open karakter met plaatselijk zeer open ruimten.

Voorts ligt het gebied in het Nationaal Landschap Nieuwe Hollandse Waterlinie.

Kernkwaliteiten hiervan zijn:

- 1 Een samenhangend systeem van forten, dijken, kanalen en inundatiekommen;
- 2 Een groen en overwegend rustig karakter;
- 3 Openheid.

Doel van het Nationaal Landschap Nieuwe Hollandse Waterlinie is het behouden en ontwikkelen van deze kernkwaliteiten.

Daarnaast ligt het gebied in het Nationale Landschap het Groene Hart. Het Groene Hart als geheel kent vier kernkwaliteiten:

- 1 Landschappelijke diversiteit (een belevingswaarde; de verschillende landschappen, met zichtbare contrasten, bijvoorbeeld contrasten tussen open-dicht, groot-klein, droog-nat, bebouwd-onbebouwd en hoog-laag, spreken tot de verbeelding die versterkt wordt door kleinschalige elementen en structuren zoals sloten, boezemwateren, dijken en molens, en door grootschalige structuren, die veelal ook een cultuurhistorisch karakter hebben, zoals verdedigingslinies, bebouwingslinten, en verkavelingspatronen.
- 2 (Veen-)weidekarakter. De (veen)weidegebieden in het Groene Hart zijn het meest kenmerkend voor dit Nationaal Landschap. Zij bestaan al duizend jaar en zijn ontstaan op basis van menselijke ingrepen in de fysieke ondergrond en de waterhuishouding.
- 3 • Openheid
- 4 • Rust & stilte

Doel van het Nationaal Landschap Het Groene Hart is het behouden en ontwikkelen van deze kernkwaliteiten.

Tot slot ligt het gebied in een Rijksbufferzone waarvoor de doelstelling op Rijksniveau zijn geformuleerd.

Cultuurhistorische waardenkaart Noord-Holland

De provincie Noord-Holland heeft de historische objecten en structuren van Noord-Holland in kaart gebracht op een cultuurhistorische waardenkaart (afgekort CHW). De waardering van objecten en structuren op de kaart is verdeeld in drie categorieën, te weten: van waarde, van hoge waarde en van zeer hoge waarde.

Beoordeling van het plan: Het plangebied is op de cultuurhistorische waardenkaart niet van een waarde voorzien.

Gemeentelijk beleid

Met voorliggend bestemmingsplan wordt juridisch-planologisch invulling gegeven aan het plan om het perceel De Visserij te herontwikkelen, de woonfunctie te handhaven, landschappelijke en cultuurhistorische waarden te versterken en de buffer richting het natuurgebied het Naardermeer te vergroten. Daartoe wordt het bouwplan op maat bestemd. Dat wil zeggen dat de locatie een bestemming krijgt die recht doet aan het gebruik, in dit geval twee woningen. De bebouwingsmogelijkheden zijn eveneens op maat bestemd.

Welstandsnota (2004)

Het plangebied ligt in het deelgebied buitengebied / veenweidegebied. Daar geldt het regulier regime.

De gebiedsbeschrijving geeft de volgende relevante zaken weer. Het buitengebied van Muiden bestaat deels uit veenweidepolders met wegen waarlangs zowel traditionele bebouwing als meer recente bebouwing staat. Meestal staan de panden vrij en zijn ze gericht op de weg. De gebouwen liggen enigszins terug van de weg met de rooilijn en de daknok evenwijdig aan of haaks op het slotenpatroon. Rooilijnen van de gevels verspringen meestal en bijgebouwen liggen grotendeels achter het hoofdgebouw.

Het oorspronkelijke ontginningspatroon met de gevarieerde bebouwing vormt de drager van het landschap in het buitengebied van Muiden. Verdere functieverandering naar wonen wordt verwacht in het buitengebied, waarbij respect voor de oorspronkelijke compositie van het erf en de verfijnde detaillering van boerderijen uitgangspunt is. Het beleid voor de bebouwing is gericht op behoud of versterking van het bestaande karakter.

Voor het veenweidegebied met de historische structuur en overwegend gevarieerde bebouwing langs de lint- en dijkwegen geldt een regulier welstandsregime. Er zal ondermeer worden beoordeeld op de ligging in het landschap en een passend terughoudend kleurgebruik.

Bij de beoordeling van plannen wordt in het veenweidegebied getoetst op basis van gebiedscriteria en in dit geval objectcriteria voor boerderijen.

Conclusie

Op basis van bovenstaande uiteenzetting van het vigerende beleid van de verschillende overheden kan geconcludeerd worden dat het onderhavig plan niet in strijd is met het ruimtelijke beleid voor het landelijk gebied. Het plan vormt geen belemmeringen voor het beleid ten aanzien van een vitaal platteland, verstedelijking, Rijksbufferzones en nationale landschappen. Het realiseren van twee woningen in de bestaande bebouwing is geen ingreep van enige impact en omvang.

3.3 Milieu

Bodem

Bij het opstellen van bestemmingsplannen is de bodemkwaliteit van groot belang omdat daaruit kan blijken dat bepaalde te realiseren functies niet of minder geschikt zijn vanwege de aanwezigheid van bodemverontreiniging.

Op een bodem die zodanig is verontreinigd dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers, mag niet worden gebouwd voor zover dat bouwen betrekking heeft op een bouwwerk waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend mensen zullen verblijven.

Natuurmonumenten heeft in 1996 een bodemonderzoek laten verrichten, een zgn. nulsituatie-bodemonderzoek ten behoeve van de milieuvergunning. Het geeft volgens de wettelijke normen geen aanleiding tot maatregelen. Uit het onderzoek kwam de aanbeveling om de aanwezige hoeveelheid licht verontreinigde grond te saneren

(hetgeen dus niet nodig was op grond van de wettelijke normen). Hiertoe is ook een Plan van Aanpak opgesteld. De sanering zal plaatsvinden op het moment dat dit te combineren valt met andere activiteiten.

Op het moment dat de schuur daadwerkelijk verbouwd gaat worden tot woning dient er, in het kader van de omgevingsvergunning, ter plaatse een nieuw bodemonderzoek te worden uitgevoerd omdat het huidige meer dan 5 jaar oud is, tenzij aannemelijk is dat er geen veranderingen zijn opgetreden en de kans op verontreinigingen niet is toegenomen.

Geluid

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het wegverkeer, door spoorwegverkeer, en/of door inrichtingen (industrielawaai) het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder. De wet stelt dat in principe de geluidbelasting op de gevel van gevoelige bestemmingen zoals woningen, scholen en ziekenhuizen niet hoger mag zijn dan de voorkeursgrenswaarde. De voorkeursgrenswaarde is de waarde die zonder meer kan worden toegelaten.

Volgens artikelen 76a en 77 van de Wet geluidhinder (Wgh) en artikel 4.1 van het Besluit geluidhinder (BGH) moet bij vaststelling, herziening of vrijstelling van het vigerende bestemmingsplan (het nieuwe planologisch regime) waarin woningen of andere geluidsgevoelige bestemmingen mogelijk worden gemaakt binnen de zones van (spoor)wegen, akoestisch onderzoek worden verricht. Door SAB is in augustus 2010 een akoestisch onderzoek verricht.

Meerkade en Snelweg A6

Uit onderzoek blijkt dat bij de twee woningen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet wordt overschreden ten gevolge van de snelweg A6 en Meerkade. Hiermee voldoen de woningen aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, ex artikel 82 van de Wgh. De woningen liggen hierdoor akoestisch gunstig geprojecteerd ten opzichte van de snelweg A6 en Meerkade.

Snelweg A1

Uit dit onderzoek blijkt dat bij de twee woningen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden ten gevolge van het wegverkeer op de A1. De hoogste geluidsbelasting ten gevolge van het wegverkeer op de snelweg A1 bedraagt 55 dB, inclusief aftrek ex artikel 110g Wgh en afronding. De hoogst toelaatbare geluidsbelasting voor vervangende nieuwbouw van woningen in de zone van een snelweg bedraagt 58 dB (artikel 83 lid 7 van de Wgh). De optredende geluidsbelastingen zijn hiermee lager dan de hoogst toelaatbare geluidsbelasting.

Luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet Milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes als PM₁₀ (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor.

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

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

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

- In het buitengebied van Muiden, in het natuurgebied Het Naardermeer is Natuurmonumenten van plan om "De Visserij" opnieuw in te richten. De herinrichting omvat de volgende punten:

- slopen van de gebouwen die hun functie verliezen;
- samenvoegen van de twee wooneenheden in het vissershuis / de boerderij tot één woning;
- wijzigingen van de functie van de werkschuur naar bewoning;
- inrichten van een recreatieve belevingsplek aan de overzijde van de weg;
- herinrichting en verkleining van het erf rond de bebouwing.

Ten opzichte van de huidige situatie blijft het aantal woningen in het plangebied gelijk (twee woningen) en verdwijnt de functie van de werkschuur. De verkeersaantrekkende werking van het plangebied zal dus afnemen. Doordat de verkeersaantrekkende werking van het plangebied kleiner wordt zal de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied verbeteren. Volgens de ministeriële regeling NIBM draagt een bouwplan van deze omvang niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging. Toetsing aan de grenswaarden is derhalve niet noodzakelijk.

- Het projectgebied ligt niet binnen de onderzoekszones van 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een rijksweg. Volgens de criteria uit de Wet milieubeheer inzake luchtkwaliteitseisen is er daardoor geen sprake van een gevoelige bestemming langs drukke infrastructuur. Toetsing aan de grenswaarden is derhalve niet noodzakelijk.
- De regeling Beoordeling luchtkwaliteit 2007 geeft aan dat er bij onder andere een woning sprake is van een significante blootstellingsduur. Om onacceptabele gezondheidsrisico's uit te sluiten, is de lokale luchtkwaliteit onderzocht. Hiertoe is de saneringstool bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) van het ministerie van VROM geraadpleegd. De saneringstool geeft inzicht in de concentraties stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) in het plangebied tussen 2008 en 2020. De saneringstool kent scenario's zonder en met lokale maatregelen die er voor moeten zorgen dat op termijn overal aan de grenswaarden wordt voldaan. Beide typen scenario's laten in de toekomst een afname van de concentraties zien. Dit komt doordat bedrijven en het verkeer steeds schoner worden door technologische verbeteringen. De saneringstool maakt duidelijk dat de concentraties luchtvervuilende stoffen in de peiljaren 2008, 2011, 2015 en 2020 in het plangebied onder de grenswaarden liggen die op Europees niveau zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu tegen schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's.

Op basis van het voorgaande kan geconcludeerd worden dat zowel vanuit de Wet milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening de luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor het onderhavige initiatief.

Externe veiligheid

De externe veiligheid wordt bepaald door de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in en rond het plangebied. Veiligheidsafstanden tussen activiteiten met gevaarlijke stoffen en (beperkt) kwetsbare objecten, zoals woningen, moeten ervoor zorgen dat bij een eventuele calamiteit het aantal dodelijke slachtoffers beperkt blijft. In het externe veiligheidsbeleid wordt onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico (PR) geeft inzicht in de theoretische kans op overlijden van een individu op een bepaalde horizontale afstand van een risicovolle activiteit. Met het groepsrisico (GR) wordt aangegeven hoe groot het aantal slachtoffers bij een ongeval kan zijn op basis van de aanwezige mensen. Volgens het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) (artikel 5 en artikel 13 van het BEVI) dient het bestemmingsplan in te gaan op de dichtheid van personen in het invloedsgebied van een inrichting, het groepsrisico en, indien mogelijk, de maatregelen ter beperking van het groepsrisico. Ook de externe veiligheidsbeleidsregels zoals opgenomen in de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (RNVGS) en de AMvB Buisleidingen (vervangt de circulaire Zonering langs hoge druk aardgastransportleidingen), sluiten aan bij de aard en normstelling van het BEVI.

Beoordeling locatie

Uit de risicokaart van de provincie Noord-Holland blijkt dat in de nabijheid van het plangebied een gasleiding (18 inch, 40 bar) aanwezig is. De PR 10-6 risicocontour reikt niet voorbij de leiding en ligt derhalve niet in het plangebied. Het plaatsgebonden risico vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan. Dit

geldt ook voor het Groepsrisico. Omdat het aantal woningen in het plangebied gelijk blijft en omdat het aantal mensen in het invloedsgebied afneemt door de verplaatsing van het infocentrum naar elders (locatie Stadzigt), neemt het groepsrisico door dit plan af. Verantwoording van (toename van) het groepsrisico is dan ook niet aan de orde. Het aspect externe veiligheid is geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

Milieuzonering

Bij milieuzonering gaat het om afstanden die bij voorkeur in acht genomen moeten worden rondom milieubelastende functies zoals bedrijven, industrie en nutsvoorzieningen. Het gaat hierbij om milieuaspecten als geur, stof, geluid en gevaar die een belemmering kunnen vormen voor gevoelige functies als wonen, scholen en ziekenhuizen. In het kader van ruimtelijke ordening geeft de VNG-publicatie “Bedrijven en milieuzonering” indicatieve afstanden om een voldoende ruimtelijke scheiding te bewerkstelligen tussen belastende en gevoelige functies. Daarnaast beschikken bedrijven op grond van de Wet milieubeheer over milieuvergunningen waarin bepaald is in welke mate bedrijven milieubelastend mogen zijn voor de omgeving.

Er zijn geen milieubelastende functies in de directe omgeving gelegen. Voor wat betreft milieuzonering zijn er geen belemmeringen voor onderhavig plan.

3.4 Water

Inleiding

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

Gevolg is dat overleg moet plaatsvinden met de waterbeheerders en dat in het bestemmingsplan een beschrijving moet worden opgenomen van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding.

Beleid waterbeheerder

Het projectgebied valt binnen het beheersgebied van het hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV). Waternet zorgt namens AGV voor schoon oppervlaktewater, veilige dijken en het waterpeil in de sloten en vaarten. Het verzorgingsgebied van Waternet omvat de gemeente Amsterdam en een groot gebied in de provincie Utrecht en Noord Holland.

Het beleid van AGV is verwoord in het Waterbeheerplan 2006-2009 en diverse beleidsnota's. In de keur van AGV (dit is de waterschapsverordening) zijn ge- en verboden opgenomen voor de bescherming van de functionaliteit van waterlopen en waterkeringen. Met de Keur wil AGV de waterkwaliteit verbeteren, de doorstroming in sloten veilig stellen en de dijken sterk houden. Bij de Keur horen Keurkaarten met informatie over wateren en waterkeringen.

In de legger van het waterschap worden gegevens vastgelegd over de locatie van wateren, dijken en kunstwerken, aan welke eisen deze moeten voldoen (diepte, hoogte, sterkte etc.) en de onderhoudsverplichtingen. De legger dient als basis voor de vergunningverlening door de waterbeheerder.

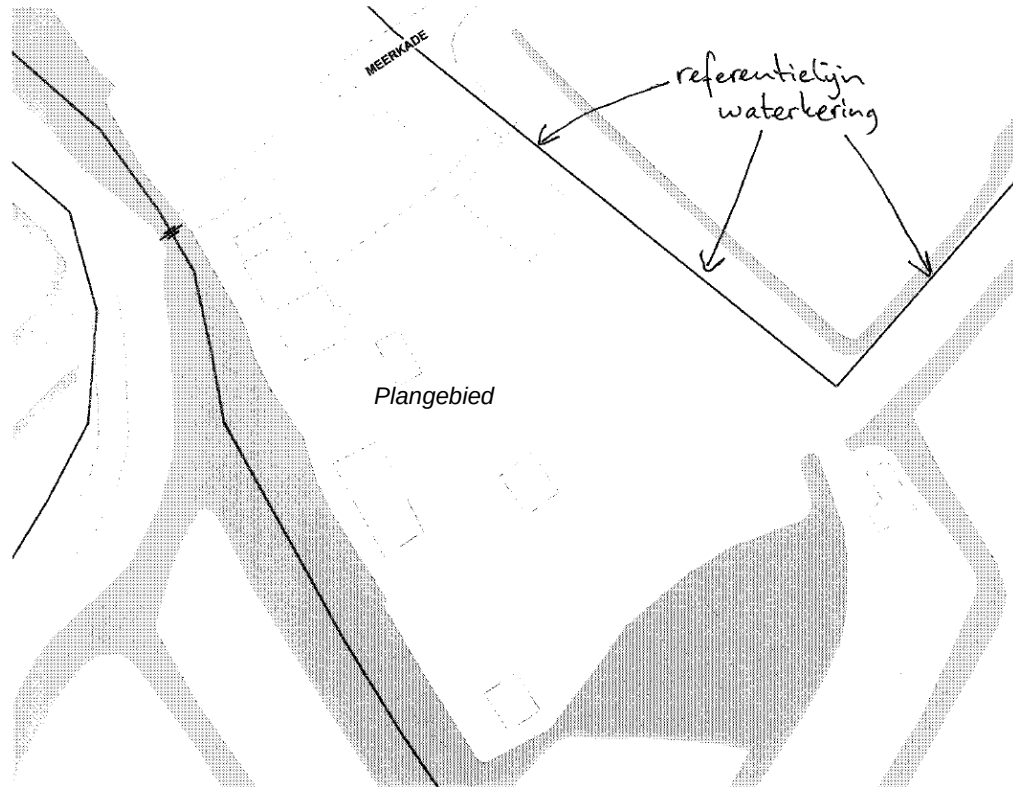
Voor de bescherming van de functionaliteit van de waterkering gelden de strengste verboden voor het zogenoemde keurprofiel en de kernzone. De aan de kernzone grenzende beschermingszones zijn bedoeld om activiteiten en ingrepen te kunnen verbieden die een negatief effect (kunnen) hebben op de stabiliteit van de waterkering. Daarbij is het vooral van belang of de activiteit of ingreep een negatieve invloed heeft of kan hebben op het keurprofiel van de waterkering. Het keurprofiel moet in principe vrij blijven van waterkeringvreemde elementen. Een uitzondering hierop is als deze elementen de stabiliteit van de waterkering vergroten.

AGV hanteert het beleid dat bij het aanbrengen van meer dan 1000 m² verharding in stedelijk gebied of meer dan 5.000 m² in landelijk gebied 10% daarvan gecompenseerd moet worden in de vorm van oppervlaktewater voor waterberging. Door compensatie wordt voorkomen dat ernstige peilstijging optreedt door afstromend regenwater met wateroverlast tot gevolg.

Situatie plangebied / overleg waterbeheerder

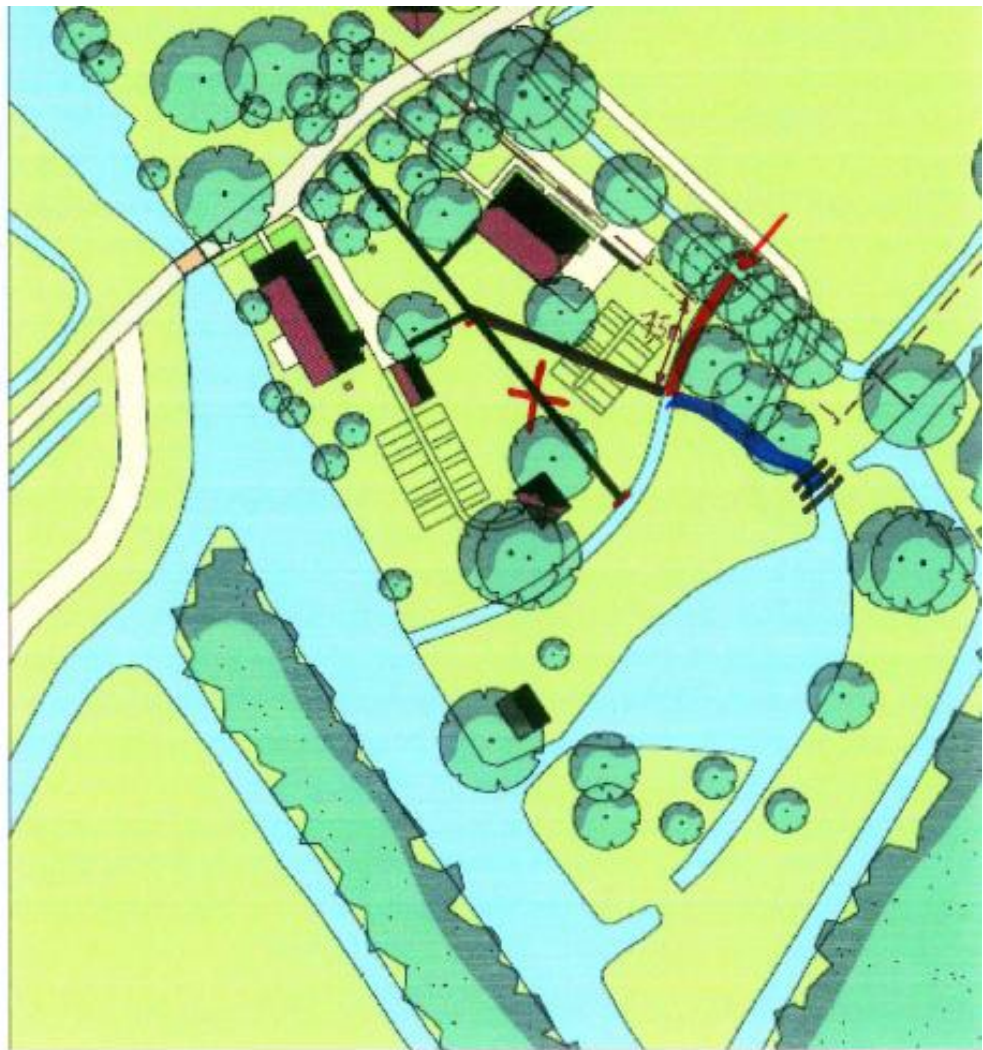
Het plangebied ligt aan de oever van het Naardermeer en ten noorden van de 'uitwatering van het Naardermeer'. Op het perceel neemt de hoeveelheid verharding af. Daarnaast wordt een nieuwe sloot gegraven als perceelsscheiding richting het Naardermeer, die wordt aangesloten op de 'uitwatering van het Naardermeer'.

Uit het overleg met Waternet (zie Nota overleg in de bijlage van deze toelichting) is gebleken dat in het plangebied een tertiaire waterkering ligt. Het gaat om een tertiaire waterkering die de grens vormt tussen de polders Zuidpolder Beoosten Muiden en Naardermeer. Waternet heeft gevraagd deze kering met beschermingszone op te nemen in het bestemmingsplan. Met het opnemen van onderstaande afbeelding wordt daar gevolg aan gegeven. De beschermingszone bedraagt 20 meter en ligt aan weerszijde van de door Waternet aangegeven “referentielijn waterkering”. Binnen 20 meter van de kering is voor graafwerkzaamheden een watervergunning nodig op grond van de keur van AGV / Waternet.



Kaart van Waternet met ligging tertiaire waterkering

De nieuw te graven sloot is in overleg met Waternet, buiten de ligging van de zone van de tertiaire waterkering gepositioneerd. Op navolgende afbeelding is de wijziging die gedurende het ontwerp- en overlegproces zijn doorgevoerd, weergegeven. Hierop is te zien dat de aanvankelijke gedachte ligging van de sloot (blauw) en riolering (zwarte lijnen) is gewijzigd.



-  referentielijn waterkering (weersijden $6\frac{1}{2}$ meter niet g...
-  vervallen gedeelte nieuw aan te leggen stoc
-  indicatieve ligging nieuw aan te leggen stoc
-  aan te leggen dam + duiker
-  nieuwe ligging riolering/hemelwaterafvoer
-  vervallen gedeelte riolering/hemel afvoer

3.5 Archeologie

Door de ondertekening van het Verdrag van Malta (Valletta, 1992) heeft Nederland zich verplicht tot het beschermen van het archeologisch erfgoed. Uitgangspunt van het verdrag is het archeologische erfgoed waar mogelijk te behouden. Het Verdrag van Malta is op 21 december 2006 geïmplementeerd in de Wet op de archeologische monumentenzorg. Op basis van deze wet geldt de verplichting om bij de vaststelling van een bestemmingsplan en bij de bestemming van de in het plan begrepen grond, rekening te houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische monumenten.

Op grond van de indicatieve kaart archeologische waarden heeft het plangebied een lage archeologische trefkans. Gezien de lage trefkans kan een archeologisch onderzoek achterwege blijven. Er zullen geen archeologische waarden worden verstoord door dit plan.

3.6 Flora en fauna

Bij ruimtelijke plannen is het verplicht vooraf te toetsen of de activiteiten (kunnen) leiden tot overtreding van de verbodsbepalingen van de Flora en Faunawet. De verbodsbepalingen dienen ter bescherming van (strikt) beschermde planten- en diersoorten (soortenbescherming). Als sprake is van mogelijke overtreding, moet onderzocht worden of maatregelen kunnen worden getroffen om overtreding te voorkomen of om de gevolgen voor beschermde soorten te verminderen (mitigerende maatregelen). Het Ministerie van LNV dient deze mitigerende maatregelen goed te keuren en /of kan ontheffing verlenen van de verbodsbepalingen. Voorts moet bekeken worden of er effecten zijn op aangewezen gebieden zoals Natura2000-gebieden (gebiedsbescherming).

Quickscan flora en fauna

Uit de quick scan flora en fauna d.d. 6 augustus 2010 blijkt dat strikt beschermde soorten als Kerkuil en Gewone dwergvleermuis vaste rust- of verblijfplaatsen hebben binnen het plangebied. Een nader veldonderzoek wordt niet noodzakelijk geacht omdat voldoende informatie voorhanden is om mitigerende maatregelen op te stellen.

Voortoets

Uit de voortoets die is uitgevoerd in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 (zie hoofdstuk 3) is gebleken dat de ontwikkelingen in het plangebied “De Visserij”, gelegen in het Natura 2000-gebied Naardermeer geen negatieve effecten veroorzaakt op instandhoudingsdoelstellingen die voor het gebied zijn opgesteld. De meeste van de door het Ministerie van LNV genoemde factoren treden in het geheel niet op. De effecten die wel zouden kunnen optreden zijn van zeer beperkte omvang en tijdelijk van aard. Evenmin zijn negatieve effecten te verwachten op kernkwaliteiten van de ecologische hoofdstructuur.

Uiteindelijk leidt de ontwikkeling van het gebied tot een situatie waarin alleen positieve effecten optreden ten opzichte van de huidige situatie.

3.7 Verkeer en parkeren

Het plangebied wordt ontsloten op de Meerkade. Het terrein biedt voldoende parkeergelegenheden voor de twee woningen.

Het plan heeft een verkleinde verkeersaantrekkende werking ten opzichte van de huidige situatie, waarin er publieksinformatie over het Naardermeer op de Visserij te vinden was en De Visserij het startpunt was voor de fluisterbootexcursies.

Geconcludeerd kan worden dat het bestemmingsplan uitvoerbaar is voor wat betreft verkeer en parkeren.

3.8 Economische uitvoerbaarheid

Bestemmingsplan en het exploitatieplan: gemeentelijk kostenverhaal

In artikel 6.12, lid 1 en 2 van de Wro is bepaald dat de gemeente bij een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen als bedoeld in artikel 6.2.1. Bro. Onderhavig bouwplan valt onder de opsomming van artikel 6.2.1 Bro. Indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd, dan kan de gemeenteraad besluiten om géén exploitatieplan vast te stellen. In onderhavig geval is hiervan sprake aangezien de begeleiding van de planologische procedure door middel van het heffen van leges is gedekt. Daarnaast is het aanleggen van voorzieningen in het exploitatiegebied (plangebied) niet aan de orde en wordt het opstellen van het bestemmingsplan door de initiatiefnemer bekostigd. Voor de gemeente Muiden zijn derhalve geen kosten verbonden uit het opstellen en uitvoeren van dit bestemmingsplan. Afgezien kan worden van het vaststellen van een exploitatieplan.

Planschade

Ingevolge artikel 6.1 Wro kent de gemeente planschade toe aan degene die schade leidt in de vorm van inkomensderving of vermindering van de waarde van een onroerende zaak als gevolg van een planologische maatregel. In dit geval kan geconcludeerd worden dat, gezien de geïsoleerde ligging en het feit dat slechts bestaande gebouwen hergebruikt worden, geen negatieve uitstralingseffecten naar derden te verwachten zijn. Het gewijzigde planologisch regime levert daarmee geen nadelen op voor derden en de kans op planschade wordt nihil geacht.

Het bestemmingsplan is gelet op het bovenstaande financieel- economisch uitvoerbaar.

4 Wijze van bestemmen

4.1 Algemeen

4.1.1 Wat is een bestemmingsplan?

Het gemeentelijk bestemmingsplan is een middel waarmee functies aan gronden worden toegekend. Het gaat dus om het toekennen van gebruiksmogelijkheden. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening volgt een belangrijk principe: het gaat om toelatingsplanologie. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder etc.) toegestaan om de functie die het bestemmingsplan geeft, uit te oefenen. Dit houdt in dat:

- de grondgebruiker niet kan worden verplicht om een in het bestemmingsplan aangewezen bestemming ook daadwerkelijk te realiseren, en
- de grondgebruiker geen andere functie mag uitoefenen in strijd met de gegeven bestemming (de overgangsbepalingen zijn hierbij mede van belang).

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing en regels voor het verrichten van 'werken'.

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

- het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen);
- en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:
- het bebouwen van de gronden;
 - het verrichten van werken (aanleggen).

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid, maar het is zeker niet het enige instrument. Andere ruimtelijke wetten en regels zoals bijvoorbeeld de Woningwet, de Monumentenwet 1988, de Algemene Plaatselijke Verordening, de Wet milieubeheer en de Bouwverordening zijn ook erg belangrijk voor het uitoefenen van ruimtelijk beleid.

4.1.2 Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming gronden hebben. Voor het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in de bijbehorende regels worden gegeven. Die toegekende gebruiksmogelijkheden kunnen op twee manieren nader worden ingevuld:

- 1 Via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan de gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één 'enkel' bestemming (dat is dé bestemming) en soms geldt er een dubbelbestemming (soms zelfs meerdere). In de regels van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.

- 2 Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de plankaart. Dat teken kan bestaan uit een lijn, een figuur, of een lettercode etc. Via een aanduiding wordt in de regels 'iets' geregeld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen regel hebben.

4.1.3 Hoofdstukindeling van de regels

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

- 1 Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2).
- 2 Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de regels van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook een aanlegvergunningstelsel opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsregels. Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen afwijkingsregels met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel een aanlegvergunningstelsel en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moet worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld van hetgeen is geregeld.
- 3 Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een anti-dubbeltel-bepaling, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene afwijkingsregels, wijzigings- en procedureregels.
- 4 Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk is het overgangsrecht en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

4.2 Dit bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting bij dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

Dit bestemmingsplan is ontwikkelingsgericht in die zin dat het hergebruik van het perceel mogelijk maakt. Juridisch gezien waren er twee bedrijfswoningen mogelijk en worden er nu twee woningen mogelijk. De vigerende bestemming “natuurgebied” wordt met dit bestemmingsplan gewijzigd in de bestemming “Wonen” en “Tuin”.

De vorm van de bestemming Wonen is zo gekozen dat er twee losse kavels kunnen ontstaan met elk één hoofdgebouw. Daarbij zijn voor het bouwvlak de maten van de bestaande bebouwing opgenomen (goot- en bouwhoogte). Op het erf mag maximaal 40 m² aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gebouwd worden. Deze maat is opgenomen omdat dit ook de maat is die in het geldende bestemmingsplan Landelijk Gebied gehanteerd wordt. Door middel van het doorlopen van een procedure voor een omgevingsvergunning is het mogelijk deze oppervlakte te vergroten naar 60 m². Dit is opgenomen omdat het stedenbouwkundig aanvaardbaar wordt geacht gezien de grootte van het perceel. Om het perceel toekomstbestendig te maken zijn regelingen opgenomen (ook na het doorlopen van een omgevingsvergunningprocedure) voor mantelzorg en het toestaan van een aan huis verbonden bedrijf. Dit is gebruikelijk bij percelen in het landelijk gebied.

5 Procedure

5.1 Overleg

Het voorontwerp is voor overleg verzonden naar de artikel 3.1.1 Bro overlegpartners van de gemeente. In bijgevoegde Nota overleg zijn de reactie samengevat weergegeven en van een gemeentelijke beantwoording voorzien. De reacties waren aanleiding om de waterparagraaf en de paragraaf externe veiligheid aan te passen.

5.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 19 april 2012, gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan naar voren te brengen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Wel is door Waternet als aanvullende artikel 3.1.1 Bro-reactie, aangegeven dat hun opmerkingen voldoende zijn verwerkt.