

Bestemmingsplan

Kerktuin, Kortenhoef

Gemeente Wijdmeren

Vastgesteld: 2 maart 2017

PartnersRO
Julianaplein 8
5211 BC 's-Hertogenbosch
T 073 - 8200 732
E info@partnersro.nl
www.partnersro.nl

INHOUD

1	INLEIDING	3
1.1	AANLEIDING	3
1.2	LIGGING PLANGEBIED	3
1.3	VIGEREND BESTEMMINGSPLAN	4
1.4	LEESWIJZER	4
2	PLANBESCHRIJVING	5
2.1	BESTAANDE SITUATIE	5
2.2	PLANBESCHRIJVING	5
3	BELEIDSKADER	7
3.1	RIJKSBELEID	7
3.2	PROVINCIAAL BELEID	8
3.3	REGIONAAL EN GEMEENTELIJK BELEID	9
3.4	CONCLUSIE	10
4	ONDERZOEKEN	11
4.1	VERKEER	11
4.2	WATER	12
4.3	ECOLOGIE	13
4.4	BEDRIJVEN EN MILIEUHINDER	16
4.5	EXTERNE VEILIGHEID	16
4.6	LUCHTKWALITEIT	17
4.7	BODEMKWALITEIT	18
4.8	WEGVERKEERSLAWAAT	18
4.9	ARCHEOLOGIE	20
4.10	BEZONNINGSONDERZOEK	21
5	UITVOERBAARHEID	23
5.1	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	23
5.2	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	23
6	OVERLEG EX ARTIKEL 3.1.1 BRO	24
7	JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	25

BIJLAGEN

- Bevindingen veldbezoek Udolaan, Kortenhoef (flora en fauna), Bureau Waardenburg bv
- Rapport Luchtkwaliteit Wijdmeren 2011
- Verkennend bodemonderzoek tuin Anthonius Parochie aan de Kerklaan 26, Kortenhoef, Wareco Ingenieurs
- Akoestisch onderzoek wegverkeer, LBP Sight
- Besluit Wet geluidhinder
- Bezonningsonderzoek Kerklaan 24 te Kortenhoef
- Risicoanalyse planschade Woningbouwontwikkeling Kerklaan, Kortenhoef, PartnersRO
- Verslag van informatieavond omwonenden kerktuin Kortenhoef
- Commentaarnota inspraak en vooroverleg
- Zienswijzennota

1 INLEIDING

1.1 AANLEIDING

Het bestuur van de Sint Antonius van Padua parochie te Kortenhoef voorziet, evenals zo vele andere kerkgemeenschappen in Nederland, een dalende trend in het aantal parochianen en daarmee een daling in de jaarlijkse inkomsten. Het oostelijke deel van het perceel Kerklaan 24 te Kortenhoef is op dit moment in gebruik als tuin bij de kerk en pastoriewoning. Door verkoop van een deel van de parochietuin kunnen de financiële reserves versterkt worden en de kosten voor onderhoud van de tuin worden beperkt. Hierdoor wordt de continuïteit van de geloofsgemeenschap geborgd.

De locatie is geschikt bevonden als inbreidingslocatie. In het kader van de ontwikkeling van het perceel zullen twee –twee-onder-één kapwoningen (totaal vier woningen) worden gerealiseerd. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in het juridisch-planologisch mogelijk maken van de beoogde herontwikkeling.

1.2 LIGGING PLANGEBIED

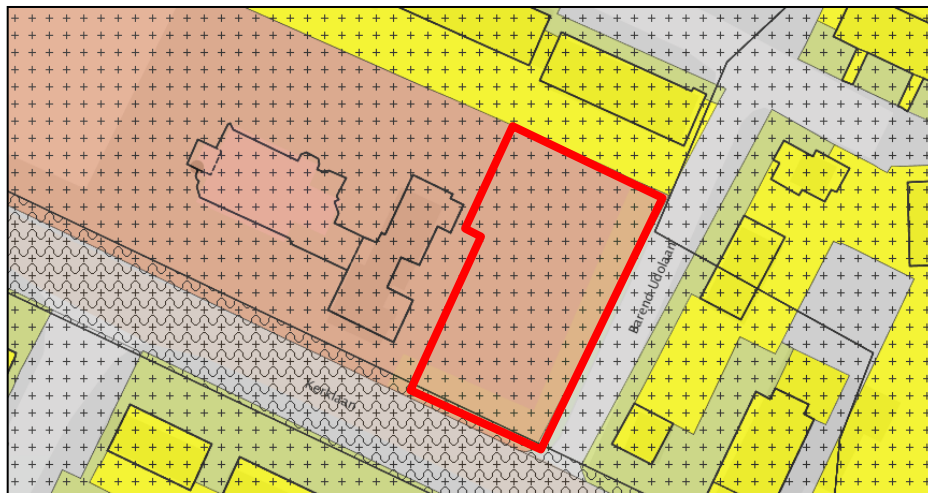
Het plangebied wordt aan de zuidzijde begrensd door de Kerklaan, aan de oostzijde door de Barend Udolaan, aan de noordzijde door de bestaande eengezinswoningen aan de Pieter van der Leelaan en aan de westzijde door de pastoriewoning en de kerk (zie figuur 1.1).



Figuur 1.1: Projectie plangebied in luchtfoto

1.3 VIGEREND BESTEMMINGSPLAN

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan Kernen Ankeveen, Kortenhoeft en Nieuw-Loosdrecht. Aan het plangebied is de bestemming Maatschappelijk toegelikt en tevens voorzien van de dubbelbestemmingen Waarde – Archeologie – 5 en Waterstaat - Waterkering (figuur 1.2).



Figuur 1.2: Projectie plangebied in verbeelding vigerend bestemmingsplan

1.4 LEESWIJZER

In hoofdstuk 2 komt de huidige en de toekomstige situatie aan de orde. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 het beleidskader uiteengezet. In hoofdstuk 4 worden de verschillende onderzoeken belicht zoals verkeer, water, ecologie, bedrijven en milieuhinder, externe veiligheid, lucht, bodem en archeologie. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan en hoofdstuk 6 geeft inzicht in de reacties uit het artikel 3.1.1 Bro (Besluit ruimtelijke ordening) -overleg. Tot slot wordt in hoofdstuk 7 ingegaan op de planvorm en de achtergrond bij de regels die zijn opgenomen voor de verschillende bestemmingen.

2 PLANBESCHRIJVING

2.1 BESTAANDE SITUATIE

Het plangebied aan de Kerklaan 24 is in gebruik en ingericht als siertuin behorende bij de pastoriewoning en kerk. De kerktuin heeft een groen en afgeschermd karakter. Het ligt rondom de Pastorie die zich aan de oostzijde van de St. Antoniuskerk bevindt. Beide gebouwen zijn een rijksmonument, maar de tuin zelf valt niet onder de bescherming. Door zijn beslotenheid en ontoegankelijkheid heeft het groen ook geen bijzondere meerwaarde voor de kern Kortenhoef.

De locatie ligt aan de Kerklaan, die de middenas van het dorp vormt en is omgeven door grondgebonden woningen. Aan de overzijde van de Kerklaan en langs de Barend Udolaan bevinden zich korte rijen en twee-onder-een-kapwoningen, overwegend uit de jaren dertig van de vorige eeuw. Aan de noordzijde bevinden zich rijenwoningen uit de jaren zeventig/tachtig van de vorige eeuw, die met hun achtertuin aan de Kerktuin grenzen. De grondgebonden woningen zijn een of twee bouwlagen hoog met kap.

2.2 PLANBESCHRIJVING



Figuur 2.1: Ontwerp ontwikkeling hoek Kerklaan en Barend Udolaan

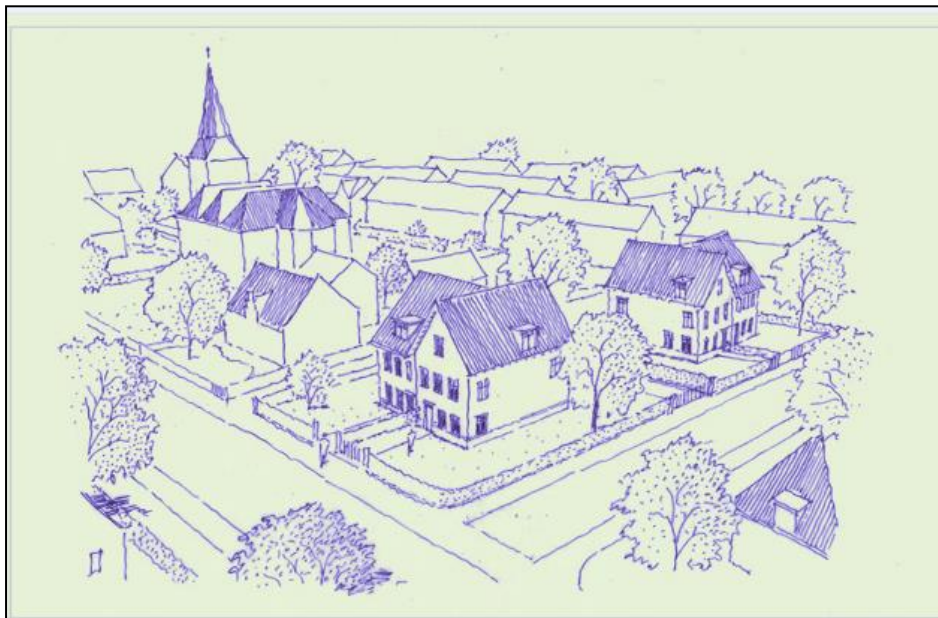
Bij de invulling van het plangebied is aansluiting gezocht bij de kenmerken van de omgeving. Aan de Kerklaanzijde bestaat de omgeving uit een bebouwingslint met individuele bebouwing op ruime kavels en aan de zijde van de Pieter van der Leelaan uit lineaire bebouwing in de vorm van eengezinswoningen. Aan de kant van de Barend Udolaan staan geschakelde woningen. Het bouwplan bestaat uit twee bouwmassa's van elk twee woningen (figuur 2.1). Deze zijn twee lagen hoog en afgedekt met een kap. De woningen zijn van het type twee-onder-een kap en staan in een open opzet, omgeven door tuinen. Deze ontspannen opzet sluit goed aan bij de omliggende bebouwing en verhoudt zich goed tot de aangrenzende pastorie.

Om goed aan te sluiten op de directe omgeving is één tweekapper gesitueerd aan de Kerklaan en één aan de Barend Udolaan (figuur 2.2). Stedenbouwkundig gezien is dat een goede keuze omdat daar de hoek goed mee wordt afgemaakt. De keuze voor dit ontwerp (inclusief de dakvormen) is in overleg met de bewoners van de woningen aan de Pieter van der Leelaan gemaakt. Onderdeel van het plan is de verkoop van een deel van de gronden aan de eigenaren van de woningen aan de Pieter van der Leelaan aan de noordzijde van het plangebied. Deze woningen krijgen daardoor diepere achtertuinen met bouwmogelijkheden voor bijgebouwen.

Vertaling naar het bestemmingsplan

Aan zowel de Kerklaan als de Barend Udolaan is ervoor gekozen om één bouwvlak op te nemen die de bouw van twee woningen (per bouwvlak) mogelijk maakt. De rooilijn ligt aan beide zijden in lijn met de overige bebouwing in de directe omgeving. De maximale goothoogte bedraagt 6 meter en de maximale bouwhoogte bedraagt 10,7 meter.

Bij de situering van de bouwvlakken is rekening gehouden met voldoende afstand tot de aangrenzende bestaande woningen aan de Pieter van der Leelaan, Barend Udolaan en de pastoriwoning aan de Kerklaan.



Figuur 2.2: Inrichtingsschets Kerktuin Kortenhoef– van Mulleners en Mulleners Architecten, d.d. 21 september 2015

De twee clusters vormen duidelijk één geheel door samenhangende architectonische vormgeving. Deze vormt een eigentijdse interpretatie van de bestaande bebouwing in de omgeving en sluit heel nadrukkelijk aan bij de onlangs gerealiseerde woningen in Meestershof.

3 BELEIDSKADER

3.1 RIJKSBELEID

Barro

Het Barro is een van de uitvoeringsinstrumenten die kunnen worden ingezet om het rijksbeleid in het beleid van lagere overheden te laten implementeren. Het Barro bevat alle ruimtelijke rijksbelangen uit de eerder uitgebrachte planologische kernbeslissingen (PKB's) en geeft middels regels en plankaarten (juridisch) de mogelijkheid om de rijksbelangen veel directer door te laten werken in de ruimtelijke plannen van andere overheden. Anders dan de Realisatieparagraaf dus, waar alleen is aangegeven hoe het beleid zal worden uitgevoerd door het aanreiken van de mogelijke sturingsinstrumenten. Onderwerpen waarvoor het Rijk ruimte vraagt zijn de mainportontwikkeling van Rotterdam, bescherming van de waterveiligheid in het kustfundament en in en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, zoals de Beemster, de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Stelling van Amsterdam en de uitoefening van defensietaken. Hiermee kan bijvoorbeeld precies aangegeven worden in welke zones bestemmingsplannen geen bestemmingen mogen bevatten die verdere verstedelijking toestaan. Dit moet leiden tot snellere besluitvorming en minder bestuurlijke drukte. In de loop van 2012 is het besluit aangevuld met de ruimtevraag voor de onderwerpen veiligheid op rijksvaarwegen, toekomstige uitbreiding van infrastructuur, de elektriciteitsvoorziening, de ecologische hoofdstructuur (EHS), de veiligheid van primaire waterkeringen, reserveringsgebieden voor hoogwater langs de Maas en maximering van de verstedelijkingsruimte in het IJsselmeer. Ook is het onderwerp duurzame verstedelijking in de regelgeving opgenomen.

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In de nieuwe Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Zo wordt in de Structuurvisie beschreven in welke infrastructuurprojecten de komende jaren wordt geïnvesteerd en op welke manier de bestaande infrastructuur beter benut kan worden. Provincies en gemeentes krijgen in de plannen meer bewegingsvrijheid op het gebied van ruimtelijke ordening. De Structuurvisie gaat diverse beleidsnota's vervangen zoals:

- de Nota Ruimte;
- de Structuurvisie Randstad 2040;
- de Nota Mobiliteit;
- de MobiliteitsAanpak;
- de structuurvisie voor de Snelwegomgeving;
- de agenda Landschap;
- de agenda Vitaal Platteland;
- pieken in de Delta.

Voor het plangebied zijn geen specifieke opgaven bepaald. Algemeen gaat de structuurvisie uit van het tot stand brengen en beschermen van de (herijkte) EHS en Natura 2000-gebieden. Dit heeft vooral betrekking op het buitengebied van de gemeente Wijdemeeren en niet zozeer op de kernen.

Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6 Bro)

Omdat binnen de ruimtelijke ordening steeds meer de nadruk komt te liggen op zorgvuldig ruimtegebruik is in oktober 2012 de “Ladder voor duurzame verstedelijking” geïntroduceerd (art 3.1.6 Bro). Hierbij is vastgelegd dat de toelichting bij een inpassingsplan waarbij een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt maakt, moet voldoen aan de volgende systematiek:

1. Er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte.
2. Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel 1, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins.
3. Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel 2, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Voordat deze vragen beantwoord worden, dient eerst aangetoond te worden dat sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Een stedelijke ontwikkeling is een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Vanaf 12 woningen wordt een woningbouwontwikkeling door de Raad van State gezien als een stedelijke ontwikkeling. Aangezien sprake is van het mogelijk maken van de realisatie van 4 woningen is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling waardoor artikel 3.1.6. Bro niet van toepassing is.

3.2 PROVINCIAAL BELEID

Structuurvisie Noord-Holland 2040 (2011)

In de Structuurvisie is het plangebied aangeduid als bestaand stedelijk gebied. De provincie zet in op verdergaande binnenstedelijke verdichting. Binnenstedelijke woningbouw en verdichting dienen echter niet ten koste te gaan van de kwaliteit van het woon- en leefmilieu in stedelijk gebied. Bij de bouw van nieuwe woningen moet ervoor worden gezorgd dat het bouwproject waar nodig bijdraagt aan de beschikbaarheid van voldoende betaalbare huur- en koopwoningen. Bij (her)inrichting van het stedelijk gebied wordt gestreefd naar beperking van negatieve invloeden op het grondwatersysteem, zowel kwalitatief als kwantitatief. Een functieverandering of herinrichting mag niet leiden tot een grotere aan- en afvoer van water. Het plangebied ligt binnenstedelijk en de verharding neemt beperkt toe (zie ook paragraaf 4.2 Water). Het bestemmingsplan is in overeenstemming met het de structuurvisie.

Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie

Bij besluit van 21 juni 2010 is door Provinciale Staten van Noord-Holland de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie vastgesteld en op 1 november 2010 in werking getreden. Provinciale Staten hebben op 3 februari 2014 de provinciale ruimtelijke verordening opnieuw vastgesteld. Deze vaststelling betreft een beleidsarme wijziging ten opzichte van de eerder vastgestelde verordening, hetgeen inhoudt dat de verordening geen nieuw beleid bevat.

De provinciale verordening is gebaseerd op artikel 4.1 van de Wro (Wet ruimtelijke ordening) en is het aangewezen instrument als het gaat om algemene regels omtrent de inhoud van gemeentelijke bestemmingsplannen of projectbesluiten. Gelet op de ligging binnen bestaand stedelijk gebied vloeien vanuit de verordening geen aandachtspunten voort.

Woonvisie Noord-Holland

In september 2010 hebben de Provinciale Staten van Noord-Holland de provinciale woonvisie 'Goed wonen in Noord-Holland 2010-2020' vastgesteld. Om uitvoering te geven aan de woonvisie zijn Regionale Actieprogramma's Wonen (RAP's) ontwikkeld. Dit gebeurde door de regio's in samenspraak met de provincie. De regionale behoefte is aangetoond en regionaal afgestemd in het Regionaal actieprogramma Gooi- en Vechtstreek 2011-2015 (2012). De regio zet in op het realiseren van 3.340 woningen in de periode 2010 t/m 2014.

De herontwikkeling van het perceel Kerklaan 24 te Wijdmeren past in het programma van het toevoegen van plancapaciteit in de gemeente Wijdmeren.

3.3 REGIONAAL EN GEMEENTELIJK BELEID

Regionale Woonvisie

Op 29 mei 2008 heeft de gemeenteraad van Wijdmeren de Regionale Woonvisie vastgesteld. Hierin wordt geconcludeerd dat in de regionale woningmarkt te weinig beweging zit. Met name voor de lagere (midden)inkomens zijn de kansen beperkt. In negatieve zin springen jongeren (tot dertig jaar) en jonge gezinnen er uit. Door de vergrijzing/ontgroening is er ook steeds meer behoefte aan geschikte woningen voor mensen -veelal ouderen- die zorg nodig hebben. Daarnaast is er een tekort aan betaalbare huizen 'voor het behouden van een gezonde bevolkingsopbouw' en voor mensen in de zorg en dienstverlening. De mogelijkheden voor nieuwbouw zijn beperkt, met name door de aanwezige groen- en natuurgebieden en wegen. De negen gemeenten willen alles op alles zetten om van het Gooi en de Vechtstreek 'een economisch en sociaal vitale, ongedeelde regio' te maken.

In deze woonvisie hebben de gemeenten afgesproken dat het (globale) regionaal woningbouwprogramma voor de totale voorraad bestaat uit: ⅓ sociaal/betaalbaar, ⅓ middelduur en ⅓ (top)duur. Bij nieuwbouwlocaties is dit de gewenste verdeelsleutel, maar daar kan op basis van specifieke omstandigheden van worden afgeweken.

De voorgestane ontwikkeling bestaat uit de bouw van 4 (middel)dure woningen.

Woonvisie 2008

De gemeente Wijdmeren heeft in samenwerking met de woningcorporaties SWGO, Atrium en AWVL een Woonvisie opgesteld. De Woonvisie geeft weer hoeveel woningen en wat voor soort woningen voor verschillende doelgroepen gebouwd moeten worden. Wijdmeren vergrijst en in de toekomst krijgt de gemeente te maken met een afname van de bevolking. Om ook richting de toekomst de eigen woningbehoefte het hoofd te kunnen bieden, zal de woningvoorraad jaarlijks met 60-70 woningen moeten worden uitgebreid. In de huursector is met name behoefte aan woningen voor senioren en starters. In de koopsector is vooral behoefte aan goedkopere eengezinswoningen en duurdere woningen vanaf € 275.000,-. Daarnaast is er behoefte aan diverse typen zorgwoningen.

Leidend bij de invulling van de bouwlocaties en herstructureringsplannen is dat er gedifferentieerde wijken en kernen ontstaan. Dat biedt huurders en kopers de beste keuzemogelijkheden binnen de wijken en kernen waar zij nu al wonen. Niet alle bouwplannen hoeven daarom gedifferentieerd te zijn.

Met de voorgestane woningbouwontwikkeling aan de Kerklaan wordt invulling gegeven aan een tekort op het gebied van (middel)dure halfvrijstaande woningen. Bovendien wordt met deze ontwikkeling een kwantitatieve en kwalitatieve toevoeging gerealiseerd, waarbij de keuzemogelijkheden voor de inwoners van de gemeente Wijdmeren wordt verruimd en waardoor er ook een, zij het een kleine, doorstroming kan plaatsvinden.

Woningbehoefteonderzoek Wijdmeren (2015)

De gemeente Wijdmeren heeft door Attrivé (d.d. 7 december 2015) een woningbehoefteonderzoek laten uitvoeren zodat zij inzicht heeft in de actuele kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte. Een belangrijke uitkomst is dat er vooral behoefte is aan betaalbare woningen in de koop (tot € 200.000,-) en woningen in de huur. De grootste behoefte bevindt zich aan de onderkant van de woningmarkt. Eén van de aanbevelingen uit het woningbehoefteonderzoek is om de vraag vanuit starters/jonge huishoudens en senioren te faciliteren. Het is aan te bevelen woningen toe te voegen die geschikt zijn voor meer levensfasen en zodoende daarmee geschikt voor een brede doelgroep. Uit het onderzoek blijkt echter ook dat er een klein tekort is aan vrijstaande woningen, zowel nu als in 2025. Het aanbod aan vrijstaande woningen in het (middel) dure segment is zeer beperkt (want veelal niet realiseerbaar), wat voor de geraamde tekorten zorgt.

Met voorliggend plan worden 4 halfvrijstaande woningen mogelijk gemaakt. Dit type woningen sluit goed aan bij de stedenbouwkundig-ruimtelijke structuur van de omgeving. Doorstroming naar deze woningen zal ertoe leiden dat betaalbare of juist woningen in het dure segment beschikbaar komen.

Bestemmingsplan Kernen Ankeveen, Kortenhoef en Nieuw-Loosdrecht

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan Kernen Ankeveen, Kortenhoef en Nieuw-Loosdrecht dat is vastgesteld op 27 september 2012. Aan het plangebied is de bestemming Maatschappelijk toegekend en tevens voorzien van de dubbelbestemmingen Waarde – Archeologie – 5 en Waterstaat - Waterkering. Gelet op de beoogde ontwikkeling zal deze bestemming in dit nieuwe bestemmingsplan vervangen worden door de bestemming Wonen met de voornoemde dubbelbestemmingen. Op dit moment is duidelijk dat de gemeente een woonfunctie aan deze locatie wil toekennen, waarbij wordt aangesloten bij de kenmerken van de directe omgeving.

3.4 CONCLUSIE

Het bouwplan dat door middel van het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt past binnen het huidige rijks-, provinciaal en gemeentelijke beleid.

4 ONDERZOEKEN

4.1 VERKEER

Ontsluiting gemotoriseerd verkeer

Het plangebied valt voor wat betreft de ontsluiting uiteen in twee delen. Van de twee woningen die gesitueerd zijn aan de Kerklaan zal er één direct op de Kerklaan ontsloten worden. De tweede woning (op de hoek van de Kerklaan en de Barend Udolaan) en de woningen die gesitueerd zijn aan de Barend Udolaan zullen via de Barend Udolaan ontsloten worden op de Kerklaan. Via de Kerklaan kan in oostelijke richting naar het Noorder-en Zuidereinde worden gereden. Het Noorder-en Zuidereinde sluiten respectievelijk aan op de N236 (A1)-Amsterdam en de N201 (A27)-Aalsmeer (A4). Eveneens kan vanaf de Kerklaan in westelijke richting via de Kortenhoefsedijk de N201 worden bereikt.

De toevoeging van vier woningen zorgt voor een beperkte toevoeging van het aantal motorvoertuigen per etmaal. Dit zal niet leiden tot een significante toename op de ontsluitende wegen. Gezien de dimensionering van de Kerklaan kan de beperkte toevoeging van het aantal motorvoertuigen goed verwerkt worden.

Ontsluiting langzaam verkeer

Per fiets is het plangebied goed bereikbaar. Het fietsverkeer wordt afgewikkeld over de wegen rondom het plangebied richting de centra van Kortenhoef en 's Graveland. In de nabijheid bevinden zich geen vrijliggende fietspaden. Op het Noordereinde wordt het fietsverkeer gemengd met het gemotoriseerd verkeer afgewikkeld.

Ontsluiting openbaar vervoer

Het plangebied is goed bereikbaar per openbaar vervoer door de ligging van een bushalte in de nabijheid langs de Kerklaan. Bij deze halte halteert de openbaarvervoersdienst in de richtingen Bussum en Hilversum. In Bussum en Hilversum kan worden overstapt op het railnetwerk.

Verkeersveiligheid

De kern Kortenhoef is ingericht conform de uitgangspunten van het concept 'Duurzaam Veilig'. Op de Kerklaan wordt het verkeer, conform de inrichting van gebiedsontsluitingswegen, afgewikkeld via fietssuggestiestroken. Op de overige erftoegangswegen wordt het verkeer gemengd afgewikkeld. De verkeersveiligheid rondom het plangebied is dan ook voldoende gewaarborgd.

Parkeren

De gemeente Wijdmeren hanteert eigen vastgestelde parkeernormen gebaseerd op de kencijfers uit het ASVV. Deze parkeernormen worden gehanteerd voor nieuwbouw en verbouw van bestaande panden. De parkeernorm binnen de kern voor eengezinswoningen bedraagt 1,6 parkeerplaats per woning. Uitgaande van maximaal 4 woningen zijn 6 parkeerplaatsen benodigd. Met initiatiefnemer is afgesproken dat het aantal parkeerplaatsen wordt verhoogd tot 8. Deze parkeerplaatsen zullen op eigen terrein worden gerealiseerd. Teneinde de aanleg en instandhouding van de parkeerplaatsen op eigen terrein te garanderen, is op de verbeelding een aanduiding en in de regels een daaraan gekoppelde algemene gebruiksregels opgenomen.

Conclusie

De ontsluiting van het plangebied voor zowel het gemotoriseerd verkeer, het langzaam verkeer als het openbaar vervoer is goed. Binnen het plangebied dienen 6 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd om in de eigen parkeerbehoefte te kunnen voorzien. Aangenomen kan worden dat de nieuwe ontwikkeling zorgt voor een dermate beperkte toename van het verkeer dat dit niet zal zorgen voor een significante toename. Het aspect verkeer vormt dan ook geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

4.2 WATER

Watertoets

De watertoets is een procedure waarbij de initiatiefnemer in een vroeg stadium overleg voert met de waterbeheerder over de beoogde ruimtelijke ontwikkeling. De watertoets heeft als doel het voorkomen van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen die in strijd zijn met duurzaam waterbeheer. In het projectgebied wordt het waterbeheer gevoerd door het Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht. Waternet neemt daarbij de uitvoering van het waterbeheer voor zijn rekening. De rioleringstaak binnen het plangebied valt onder de verantwoordelijkheid van de gemeente Wijdemeren.

Beleid

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding, allen met als doel een duurzaam waterbeheer (kwalitatief en kwantitatief). Deze paragraaf geeft een overzicht van de voor het plangebied relevante nota's, waarbij het beleid van het Waterschap nader wordt behandeld.

Europa

- Kaderrichtlijn Water (KRW).

Nationaal

- Nationaal Waterplan (NW);
- Waterbeleid voor de 21ste eeuw (WB21);
- Bestuursakkoord Water (BW);
- Waterwet;
- Provinciaal;
- Provinciaal Waterplan.

Waterschapsbeleid

In het Waterbeheerplan 2010-2015 beschrijft het Waterschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV) haar drie hoofdtaken zorg voor veiligheid achter de dijken, zorg voor voldoende water en zorg voor schoon water. Daarnaast voert AGV in haar beheersgebied taken uit die de waterschappen aanduiden als maatschappelijke neventaken. Voor AGV zijn dat vaarweg-en nautisch beheer, faciliteren van het recreatief medegebruik van wateren en dijken, zorg voor natuurwaarden en bevordering van cultuurhistorische, landschappelijke, en architectonische waarden. De beleidsvoorbereidende, uitvoerende en administratieve taken heeft AGV opgedragen aan de stichting Waternet. Dit waterbeheerplan gaat over de waterschapstaken van AGV, waarbij AGV wel steeds het oog houdt op de samenhang van deze taken met het geheel van waterketen-en watersysteemtaken, ofwel de watercyclus. Tevens geeft dit waterbeheerplan uitvoering aan de opgaven vanuit de KRW en vanuit het Nationaal Bestuursakkoord Water.

In de Keur AGV 2011 van het Hoogheemraadschap zijn de uitgangspunten aangegeven voor het afstemmen van ruimtelijke plannen op het watersysteem. Het Hoogheemraadschap gaat bij de ontwikkeling van nieuwe stedelijke functies uit van 10% open water of zoveel als uit een nadere berekening nodig blijkt. In hooggelegen infiltratiegebieden geldt geen verplichting tot de aanleg van open water als compensatie voor de toename van verhard oppervlak. In plaats daarvan dient de initiatiefnemer voldoende tijdelijk bergend oppervlak te creëren en daarnaast voorzieningen waarmee schoon regenwater in de ondergrond kan infiltreren. Verder is op dit moment het Handboek Hemelwater van toepassing.

Huidige situatie waterhuishouding

Het plangebied ligt centraal in de kern Kortenhoef, in het Vechtplassengebied. In de uitgangssituatie (vigerende plan) bevindt zich in het plangebied een tuin. De maaiveldhoogte bedraagt circa NAP 0 m en de bodem bestaat ter plaatse uit zand. Volgens de Bodemkaart van Nederland geldt in het projectgebied grondwatertrap III. Dat wil zeggen dat de gemiddeld hoogste grondwaterstand van nature minder dan 0,4 m beneden het maaiveld ligt, terwijl de gemiddeld laagste grondwaterstand tussen 0,8 m en 1,2 m beneden het maaiveld ligt. Het projectgebied ligt in de Polder Kortenhoef, waar het gehele jaar een peil van NAP -0,9 m wordt gehandhaafd. In de directe omgeving van het plangebied bevindt zich geen oppervlaktewater. De Kerklaan wordt aangemerkt als een tertiaire waterkering met een kernzone van 3 m en een beschermingszone van 5 m aan beide zijden. Het plangebied ligt gedeeltelijk binnen de beschermingszone van deze waterkering, dit heeft geen gevolgen voor de uitvoering van het plan. Het rioolstelsel in Kortenhoef bestaat uit een gemengd stelsel, waarbij het afvalwater wordt afgevoerd naar de afvalwaterzuiveringsinstallatie Horstermeer.

Ruimtelijke ontwikkeling in relatie tot beleid

In het plangebied worden woningen en parkeerplaatsen gerealiseerd. De Keur stelt dat een toename van het verhard oppervlak met meer dan 1.000 m² gecompenseerd dient te worden. Ten opzichte van de uitgangssituatie neemt het verhard oppervlak toe met circa 275 m². Aangezien de toename van het verhard oppervlak niet meer bedraagt dat 1.000 m² is compensatie in de vorm van nieuw oppervlaktewater dan ook niet aan de orde. Wel dient voor de werkzaamheden binnen de keurzone van de waterkering een ontheffing op de Keur te worden aangevraagd. Voor de nieuwe bebouwing dienen duurzame, niet-uitloogbare bouwmaterialen te worden toegepast (dus geen zink, lood, koper, en PAK's-houdende materialen) om diffuse verontreiniging van water en bodem te voorkomen. Indien toch uitloogbare materialen worden gebruikt, moeten deze materialen worden voorzien van een coating om uitloging tegen te gaan.

De nieuwbouw wordt tot aan de erfgrans voorzien van een gescheiden rioolstelsel. Op die manier kan bij toekomstige vervanging van het bestaande gemengde rioolstelsel door een gescheiden stelsel hierop eenvoudig worden aangesloten. Indien tijdens de bouwwerkzaamheden een bronbemaling wordt aangelegd, dient hiervoor een Wvo-vergunning te worden aangevraagd.

4.3 ECOLOGIE

In deze paragraaf is de bestaande situatie vanuit ecologisch oogpunt beschreven en is vermeld welke ontwikkelingen het bestemmingsplan mogelijk maakt. Bureau Waardenburg heeft op basis van veldonderzoek en bronnenonderzoek de effecten van deze ingreep beoordeeld in het kader van de Flora- en faunawet (zie bijlage).

Bestaande situatie

Het plangebied betreft het oostelijke deel van de kerktuin van circa 35 x 50 meter. De tuin bestaat voor ongeveer de helft uit intensief gemaaid gazon en is voor de helft begroeid met heesters en bomen. Het gaat vooral om coniferen, naaldbomen en soorten als hulst en laurierkers. Onder de bomen is de bodem grotendeels kaal. Op een locatie was een berg bijeengeveegde bladeren aanwezig.

Beoogde ontwikkelingen

In het kader van het plan zal de bestaande beplanting verdwijnen en worden vier woningen gerealiseerd.

Toetsingskader

Beleid

Het rijksbeleid ten aanzien van de bescherming van soorten (flora en fauna) en de bescherming van de leefgebieden van soorten (habitats) is opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). De uitwerking van dit nationale belang ligt bij de provincies. De bescherming van de EHS is op provinciaal niveau nader uitgewerkt.

Normstelling

Flora-en faunawet

Voor de soortenbescherming is de Flora-en faunawet van toepassing. Deze wet is gericht op de bescherming van dier-en plantensoorten in hun natuurlijke leefgebied. De Ffw bevat onder meer verbodsbepalingen met betrekking tot het aantasten, verontrusten of verstoren van beschermde dier-en plantensoorten, hun nesten, holen en andere voortplantings-of vaste rust-en verblijfplaatsen. De wet maakt hierbij een onderscheid tussen 'licht' en 'zwaar' beschermde soorten. Indien sprake is van bestendig beheer, onderhoud of gebruik, gelden voor sommige, met name genoemde soorten, de verbodsbepalingen van de Ffw niet. Er is dan sprake van vrijstelling op grond van de wet. Voor zover deze vrijstelling niet van toepassing is, bestaat de mogelijkheid om van de verbodsbepalingen ontheffing te verkrijgen van het Ministerie van Economische Zaken. Voor de zwaar beschermde soorten wordt deze ontheffing slechts verleend, indien:

- er sprake is van een wettelijk geregeld belang (waaronder het belang van land-en bosbouw, bestendig gebruik en dwingende reden van groot openbaar belang);
- er geen alternatief is;
- geen afbreuk wordt gedaan aan een gunstige staat van instandhouding van de soort.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient in het geval van zwaar beschermde soorten of broedende vogels overtreding van de Ffw voorkomen te worden door het treffen van maatregelen, aangezien voor dergelijke situaties geen ontheffing kan worden verleend.

Onderzoek

Gebiedsbescherming

Het plangebied maakt geen deel uit van een Natura 2000-gebied, maar is wel op 500 m afstand van het Natura 2000-gebied Oostelijke Vechtplassen gelegen. Het plangebied is niet nabij de EHS of provinciale ecologische verbindingzones gelegen. Gelet op de aard en omvang van de ontwikkeling en de afstand tot Natura 2000-gebied kunnen negatieve effecten op voorhand worden uitgesloten.

Soortenbescherming

Het plangebied is op 7 december 2015 bezocht. Tijdens het terreinbezoek is zoveel mogelijk concrete informatie verzameld met betrekking tot de aan- of afwezigheid van beschermde soorten (zicht- en geluidswaarnemingen, sporenonderzoek naar de aanwezigheid van pootafdrukken, nesten, holen, uitwerpselen, haren, etc).

Op basis van terreinkenmerken en expert judgement is beoordeeld of het terrein geschikt is voor de in de regio voorkomende beschermde soorten.

Aanvullend op het terreinbezoek heeft beperkt bronnenonderzoek plaatsgevonden. Voor een actueel overzicht van beschermde soorten die in de regio voorkomen zijn online beschikbare bronnen geraadpleegd, waaronder de NDFF (telmee.nl, waarneming.nl).

Planten

In het plangebied zijn geen beschermde soorten planten aangetroffen. De ondergroei van randen aan de bosschages is matig geschikt voor de licht beschermde brede wesp orchis en gewone vogelmelk (Tabel 1). Het veldbezoek vond plaats in het seizoen waarin de soorten niet boven de grond zichtbaar zijn.

Ongewervelden

Voor de uit de regio bekende beschermde soorten ongewervelden (libellensoorten, platte schijfhoren en dergelijke) ontbreekt geschikt habitat.

Vissen

Er is geen water aanwezig in het plangebied. Aanwezigheid van vis kan worden uitgesloten.

Amfibieën en reptielen

Voortplantingswater voor amfibieën ontbreekt in het plangebied. Als landhabitat is de tuin geschikt voor de licht beschermde gewone pad en bruine kikker (Tabel 1). Voor strikt beschermde amfibiesoorten en de ringslang, die bekend zijn uit de regio van het plangebied vormt het plangebied en omgeving geen geschikt habitat.

Grondgebonden zoogdieren

De tuin is geschikt als leefgebied voor algemene zoogdiersoorten als bosmuis, huisspitsmuis en kan onderdeel zijn van het territorium van een egel (allen Tabel 1).

Vleermuizen

De bomen zijn geïnspecteerd op holtes en scheuren; deze zijn niet aanwezig. Verblijfplaatsen van vleermuizen kunnen worden uitgesloten. De tuin kan een klein onderdeel zijn van het foerageergebied van gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, laatvlieger en gewone grootoorvleermuis. Voor alle soorten geldt dat het plangebied gezien de beperkte grootte geen essentieel foerageergebied betreft.

Vogels met jaarrond beschermde nestplaats

Er zijn geen nesten of sporen (braakballen) van vogels met een jaarrond beschermde nestplaats waargenomen. Coniferen en naaldbomen in tuinen worden soms gebruikt als nest of roestplaats door ransuilen, maar er zijn geen braakballen aangetroffen.

Conclusies

Er vindt geen overtreding plaats ten aanzien van strikt beschermde soorten. Voor het verlies van leefgebied van tabel 1 soorten wordt vrijstelling verleend (AMvB 2005) en hoeft dus geen ontheffing te worden aangevraagd.

Met inachtneming van genoemde voorwaarden (onder soortenbescherming) staat de Flora-en faunawet het bestemmingsplan niet in de weg. Tevens vormt de Natuurbeschermingswet geen beletsel.

4.4 BEDRIJVEN EN MILIEUHINDER

Beleid en normstelling

Ten aanzien van de voorgestelde herinrichting dient rekening te worden gehouden met eventuele milieuhinder door omliggende bedrijven. Uitgangspunt daarbij is dat bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt en dat ter plaatse van woningen sprake is van een aanvaardbaar woon-en leefklimaat. De afstemming tussen bestaande en nieuwe functies is mogelijk door het aanhouden van zogenaamde richtafstanden. Hiervoor kan gebruik worden gemaakt van de VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering (herziene versie, 2007). Het is mogelijk dat de daadwerkelijke milieubelasting van een specifiek bedrijf minder bedraagt dan de algemene richtafstanden weergeven. Dit dient te blijken uit de van toepassing zijnde regelgeving voor het bedrijf, dan wel uit specifiek onderzoek. Milieuzonering beperkt zich tot de milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geluid, geur, gevaar en stof.

Onderzoek en conclusie

Het plan maakt de ontwikkeling van 4 woningen mogelijk. Op een afstand van circa 35 meter van de woningen is een kerk aanwezig. Een kerk behoort conform de VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering tot een categorie 2 bedrijf (Diverse organisaties; Kerkgebouwen e.d.). Voor kerkgebouwen geldt volgens de VNG-publicatie alleen voor het aspect akoestiek een minimale richtafstand van 30 meter ten opzichte van een rustige woonwijk. Aangezien aan de richtafstand wordt voldaan, is van een belemmering op het gebied van bedrijven en milieuzonering geen sprake.

4.5 EXTERNE VEILIGHEID

Normstelling en beleid

Bij ruimtelijke plannen dient ten aanzien van de externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk:

- bedrijven waar opslag, gebruik en/of productie van gevaarlijke stoffen plaats vindt;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, spoor of water en door buisleidingen.

In het externe veiligheidsbeleid wordt doorgaans onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen.

Onderzoek en conclusie

Er vinden in de omgeving van het plangebied geen risicovolle activiteiten plaats (bedrijvigheid of vervoer). In de omgeving van het plangebied of daarbinnen zijn geen planologisch relevante leidingen gelegen. Er wordt daarom geconcludeerd dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

4.6 LUCHTKWALITEIT

Beleid en normstelling

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door de Wet milieubeheer luchtkwaliteitseisen. Deze wet bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaar-gemiddelde) en fijn stof (jaar-en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden gelden voor de buitenlucht, met uitzondering van een werkplek in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet.

Bestuursorganen kunnen bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit (zoals de vaststelling van een bestemmingsplan) uitoefenen indien:

- de bevoegdheden/ontwikkelingen niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden;
- de concentratie in de buitenlucht van de desbetreffende stof als gevolg van de uitoefening van die bevoegdheden per saldo verbetert of ten minste gelijk blijft;
- bij een beperkte toename van de concentratie van de desbetreffende stof, door een met de uitoefening van de betreffende bevoegdheid samenhangende maatregel of een door die uitoefening optredend effect, de luchtkwaliteit per saldo verbetert;
- de bevoegdheden/ontwikkelingen niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht;
- het voorgenomen besluit is genoemd of past binnen het omschreven Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een vergelijkbaar programma dat gericht is op het bereiken van de grenswaarden.

Besluit niet in betekende mate (nibm)

In het nibm is exact bepaald in welke gevallen een project vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Hierbij worden 2 situaties onderscheiden:

1. een project heeft een effect van minder dan 1% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM₁₀;
2. een project valt in een categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere:
 - woningbouw met niet meer dan 500 woningen bij een ontsluitingsweg of 1.000 bij twee ontsluitingswegen met gelijkmatige verkeersverdeling;
 - kantorenlocaties met niet meer dan 33.333 m² bruto vloeroppervlak bij een ontsluitingsweg of 66.6667 m² bij 2 ontsluitingswegen met gelijkmatige verkeersverdeling.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van een bestemmingsplan uit oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens rekening gehouden met de luchtkwaliteit.

Onderzoek en resultaten

Het project valt, gelet op deze geringe omvang, in één van de categorieën waarvoor is bepaald dat het project niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van luchtverontreinigende stoffen. Zonder verdere toetsing kan daarom worden geconcludeerd dat het ruimtelijk plan voldoet aan de Wet milieubeheer luchtkwaliteitseisen.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt wel inzicht gegeven in de luchtkwaliteit ter plaatse van de beoogde woningen. De gemeente Wijdmeren beschikt over het Rapport Luchtkwaliteit Wijdmeren 2011 (zie bijlage). Uit het uitgevoerde onderzoek blijkt dat langs de Kerklaan in Kortenhoef (de belangrijkste weg), de concentraties voor PM10 en NO2 ruimschoots onder de grenswaarden uit de Wet milieubeheer luchtkwaliteitseisen liggen.

Conclusie

De Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen) staat de uitvoering van dit project niet in de weg.

4.7 BODEMKWALITEIT

Normstelling en beleid

In verband met de uitvoerbaarheid van een plan moet onderzoek worden verricht naar de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde nieuwe functie. Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone gronden te worden gerealiseerd.

Onderzoek en conclusie

Op 15 april 2015 is door Wareco Ingenieurs een Verkennend bodemonderzoek uitgevoerd voor het plangebied (zie bijlage).

Uit het onderzoek is naar voren gekomen dat de grond en het grondwater licht verontreinigd zijn. Aan het maaiveld en in de grond is geen asbestverdacht materiaal waargenomen. De aangetroffen verontreinigingen geven geen aanleiding tot nader onderzoek of sanerende maatregelen. Op basis van de resultaten van het bodemonderzoek zijn er vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen bezwaren tegen de voorgenomen woningbouwontwikkeling.

Hierbij dient opgemerkt te worden dat de eventueel bij werkzaamheden in het plangebied vrijkomende grond, gezien de aangetroffen lichte verontreinigingen, niet vrij toepasbaar is. Wanneer bij de nieuwbouw meer dan 50 m3 licht verontreinigde grond wordt ontgraven of meer dan 1.000 m3 licht verontreinigd grondwater wordt onttrokken dient dit, op grond van artikel 28 van de Wet bodembescherming, voor de start van deze werkzaamheden te worden gemeld.

4.8 WEGVERKEERSLAWAAI

Beoogde ontwikkeling

De nieuw te bouwen woningen zijn volgens de Wet geluidhinder nieuwe geluidgevoelige functies waarvoor akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden. Dit onderzoek is op 3 oktober 2016 uitgevoerd door LBP Sight (zie bijlage).

Toetsingskader

Wet geluidhinder

Op basis van de regels in de Wet geluidhinder wordt vastgesteld in hoeverre nieuwbouw op een geluidbelaste locatie al dan niet is toegestaan. Hierbij moet eerst worden nagegaan in hoeverre de geplande nieuwbouw al dan niet geluidgevoelig is en of de betreffende locatie binnen de geluidzone van een geluidbron ligt.

Voor geluidgevoelige objecten binnen de geluidzone gelden maximaal toegestane waarden voor de geluidbelasting. Wanneer de geluidbelasting lager is dan de zogenoemde voorkeursgrenswaarde, is bouwen van een geluidgevoelig object toegestaan. Als deze daarentegen hoger is dan deze waarde mag er binnen de zone niet zonder meer een geluidgevoelig object worden gerealiseerd.

Geluidbelasting wegverkeer

De zogenoemde voorkeursgrenswaarde voor de geluidbelasting op de gevels van de woningen bedraagt 48 dB voor iedere weg afzonderlijk.

Binnen de Wet geluidhinder wordt onderscheid gemaakt in de maximaal te verlenen ontheffingswaarde in stedelijk en buitenstedelijk gebied.

In artikel 1, eerste lid, van de wet is de volgende definitie van 'buitenstedelijk gebied' opgenomen: het gebied buiten de bebouwde kom alsmede de voor de toepassing van hoofdstuk VI, het gebied binnen de bebouwde kom, voor zover liggend binnen de zone langs een autoweg of autosnelweg als bedoeld in het Reglement verkeersregels en verkeerstekens 1990.

Het stedelijke gebied is gedefinieerd als het gebied binnen de bebouwde kom. De grens van de bebouwde kom is niet eenduidig gedefinieerd en kan worden ontleend aan de positie van gemeentelijke verkeersborden. In de onderhavige situatie is het uitgangspunt dat het gebied waarbinnen de ontwikkelingen plaats vinden wordt beschouwd als gelegen binnen de bebouwde kom. Op grond van deze aanname is er dan in de zin van de Wet geluidhinder sprake van stedelijk gebied.

Op grond van art. 83 lid 2 Wgh bedraagt voor geprojecteerde woningen in stedelijk gebied de maximale ontheffingswaarde 63 dB.

Uitgangspunten

De ontwikkeling is gelegen binnen de geluidzone van de Kerklaan waar ter plaatse van de ontwikkeling een maximale rijsnelheid van 50 km/u geldt. Deze weg heeft een binnenstedelijke ligging, heeft 1-2 rijstroken en derhalve een geluidzone van 200 m. Eveneens is de ontwikkeling gelegen in de nabijheid van de Barend Udolaan. De geluidbelasting vanwege deze 30 km/u-weg wordt niet getoetst doch in het kader van een goede ruimtelijke ordening in beeld gebracht.

De verkeersintensiteiten van de Kerklaan zijn, ten opzichte van het bestemmingsplanonderzoek uit 2013, ten behoeve van het worstcasescenario, opgeschaald met twee jaren à 3% groei per jaar. Per etmaal wordt hier uitgegaan van 8.800 motorvoertuigbewegingen. Voor de Barend Udolaan is uitgegaan van de destijds gehanteerde schatting van 1.000 voertuigen per etmaal.

De wegdekverharding van de Kerklaan bestaat uit dicht asfalt beton (dab) en die van de Barend Udolaan uit een elementenverharding in keperverband.

Resultaten

De geluidbelasting op de woningen aan en vanwege de Kerklaan bedraagt 58 dB inclusief aftrek ex. art. 110 g Wgh. Voor de zuidelijke woning aan de Barend Udolaan bedraagt de geluidbelasting vanwege de Kerklaan 51 dB inclusief aftrek ex. art. 110g Wgh.

De Wet geluidhinder verplicht bij verlening van een hogere waarde de cumulatie van verschillende geluidbronnen in beeld te brengen. De geluidbelastingen ten gevolge van het totaal aan wegverkeer bedragen exclusief aftrek ex. art. 110g Wgh ten hoogste 63 dB ter plaatse van de woningen aan de Kerklaan. Voor woningen aan de Barend Udolaan is dit ten hoogste 57 dB.

Maatregelenafweging

De geluidbelasting aan de gevel van de woningen kan worden gereduceerd door maatregelen aan de bron of in het overdrachtsgebied. Er is een aantal maatregelen aan de bron denkbaar.

De eerste mogelijkheid is het beperken van de verkeersomvang, de snelheid of wijziging van de samenstelling van het verkeer. Deze maatregelen zijn alleen mogelijk als de functie van de weg wordt gewijzigd. Dit stuit op overwegende bezwaren van verkeers- en vervoerskundige aard. De Kerklaan behoort tot de hoofverkeersstructuur van de kern Kortenhoef. De functie als (doorgaande) gebiedsontsluitingsweg dient ten behoeve van een goede bereikbaarheid te worden behouden.

Een andere maatregel aan de bron is het aanbrengen van 'stil wegdek' (bijvoorbeeld dubbellaags zeer open asfaltbeton). Toepassen van 'stil wegdek' geeft bij een snelheid van 50 km/uur een afname van de geluidbelasting van 3 à 4 dB. Deze afname is onvoldoende om voor een groot deel van de woningen de geluidbelasting terug te brengen tot de voorkeursgrenswaarde, waardoor alsnog aanvullende geluidbeperkende maatregelen nodig zijn.

Maatregelen in het overdrachtsgebied in de vorm van geluidsschermen stuiten op overwegende bezwaren van stedenbouwkundige aard. Dergelijke schermen zijn in binnenstedelijk gebied niet inpasbaar.

Geconcludeerd kan worden dat redelijkerwijs geen maatregelen mogelijk zijn om de geluidbelasting van de nieuwe woningen ten gevolge van het verkeer op de Kerklaan voldoende te reduceren. Ten behoeve van drie woningen dient daarom een hogere geluidbelasting als gevolg van de Kerklaan te worden vastgesteld.

Conclusie

Het plan Kerktuin Kortenhoef wordt vanwege wegverkeerslawaaï belast. De voorkeursgrenswaarde wordt overschreden vanwege de Kerklaan. Maatregelen om de geluidbelasting terug te dringen zijn niet (voldoende) effectief. Op 17 februari 2017 zijn daarom door het college van burgemeester en wethouders van Wijdemeren voor drie woningen hogere waarden vastgesteld. Het besluit Wet geluidhinder is als bijlage opgenomen.

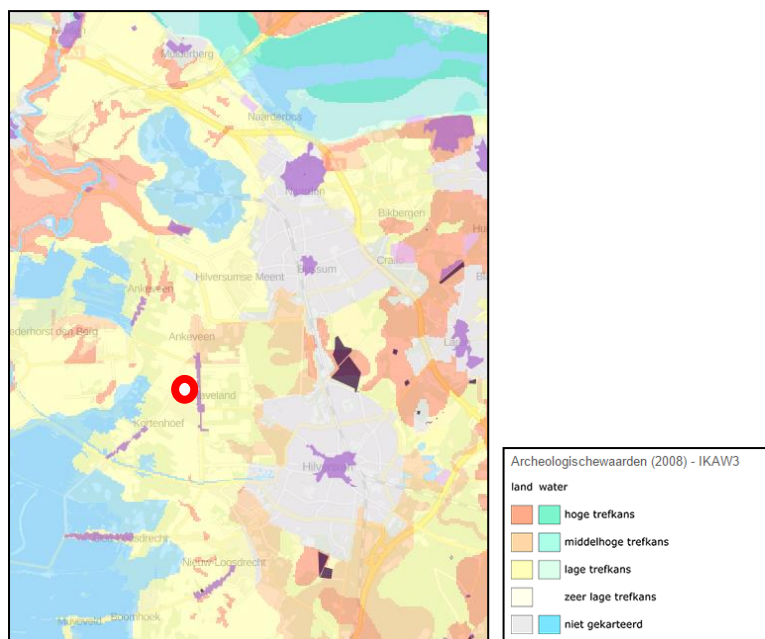
4.9 ARCHEOLOGIE

Beleid

Doelstelling van het Verdrag van Malta is de bescherming en het behoud van archeologische waarden. Als gevolg van dit verdrag wordt in het kader van de ruimtelijke ordening het behoud van het archeologisch erfgoed meegewogen zoals alle andere belangen die bij de voorbereiding van het plan een rol spelen. Het Verdrag van Malta is in het Nederlands recht geïmplementeerd in de Monumentenwet 1988. Op grond van deze regelgeving stellen Rijk en provincie zich op het standpunt dat in het ruimtelijk beleid zorgvuldig met het archeologische erfgoed moet worden omgegaan. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, dient voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek moeten vervolgens volwaardig in de belangenafweging worden betrokken. Het Rijk heeft deze beleidsuitgangspunten neergelegd in onder meer de Cultuurnota 2005 -2008, de Nota Belvédère, het Structuurschema Groene Ruimte 2, de Nota Ruimte, de Wijziging van de Monumentenwet 1988 en diverse publicaties van het Ministerie van OC&W.

Onderzoek

Op de Indicatieve Kaart voor Archeologische Waarden (IKAW) heeft het gebied een lage archeologische trefkans.



Figuur 5.1: Uitsnede Indicatieve Kaart voor Archeologische Waarden (IKAW) inclusief legenda

4.10 BEZONNINGSONDERZOEK

Op 2 februari 2016 is een bezonningsonderzoek uitgevoerd waarin de toekomstige situatie voor wat betreft bezonning inzichtelijk is gemaakt na realisatie van de beoogde ontwikkelingen. Ten behoeve het onderzoek is gebruik gemaakt van een 3D-computermodel. Dit 3D model is geplaatst in een model van de direct omliggende stedenbouwkundige omgeving van het plangebied. Doel van het onderzoek is het vaststellen en beoordelen van de mogelijke invloed van het bouwplan op de bezonning van de omliggende woonbebouwing. Tevens is de invloed van de bebouwing op de bezonning van het omringende terrein inzichtelijk gemaakt.

Uit het onderzoek blijkt dat er, afhankelijk van het jaargetijde en de exacte locatie op de bestaande bebouwing, geen of een relatief beperkte afname van de bezonningsduur ter plaatse van de omliggende woonbebouwing/ percelen te verwachten is.

5 UITVOERBAARHEID

5.1 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De gronden worden eigendom van de projectontwikkelaar. Tevens is een risicoanalyse planschade uitgevoerd. Hieruit komt naar voren dat het niet in de lijn der verwachting ligt dat sprake zal zijn van een tegemoetkoming in de planschade die voor vergoeding op grond van artikel 6.1 Wro in aanmerking komt. In de overeenkomst tussen de gemeente en de ontwikkelaar is overeengekomen dat de eventuele tegemoetkoming in de planschade voor rekening en risico komt van de ontwikkelaar.

5.2 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

Op 17 november zijn op een informatieavond de direct omwonenden geïnformeerd over de beoogde woningbouwontwikkeling.

Op 24 november hebben een aantal raadsleden een rondleiding gekregen door de tuin en is het planconcept toegelicht. Daarnaast hebben de eigenaren van de belendende percelen aan de Pieter van der Leelaan gronden aangekocht ten behoeve van de uitbreiding van hun achtertuin.

Het voorontwerpbestemmingsplan en de daarbij behorende stukken hebben in het kader van de inspraakprocedure vanaf 2 juni 2016 gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen. In de Commentaarnota zijn de inspraakreacties samengevat en voorzien van beantwoording. Ook is aangegeven of de inspraakreacties hebben geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. De Commentaarnota is als bijlage opgenomen.

Het ontwerpbestemmingsplan en de daarbij behorende stukken heeft vanaf 2 november 2016 gedurende 6 weken voor een ieder ter visie gelegen. In de Zienswijzenota is de ingediende zienswijze samengevat en voorzien van beantwoording. De Zienswijzenota is als bijlage opgenomen.

Op 2 maart 2017 heeft de raad der gemeente Wijdmeren het voorliggende bestemmingsplan vastgesteld.

6 OVERLEG EX ARTIKEL 3.1.1 BRO

Ten behoeve van het wettelijk vooroverleg (artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening) is het bestemmingsplan ter kennisgeving naar de relevante overlegpartners gestuurd. De beantwoording van de binnen gekomen reacties zijn opgenomen in de Commentaarnota die als bijlage is opgenomen.

7 JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

Opbouw planregels:

Inleidende regels

Begrippen

Dit artikel definieert de begrippen die in het bestemmingsplan worden gebruikt. Dit wordt gedaan om interpretatieverschillen te voorkomen.

Wijze van meten

Dit artikel maakt duidelijk hoe de lengte, breedte, hoogte, diepte en oppervlakte en dergelijke van gronden en bouwwerken worden gemeten of berekend. Alle begrippen waarin maten en waarden voorkomen worden in dit artikel verklaard.

Bestemmingsregels

Tuin

De bestemming Tuin bestaat uit de voortuinen van de twee twee-onder-één kapwoningen. Deze gronden mogen gebruikt worden ten behoeve van tuinen behorende bij de woningen, waaronder bijvoorbeeld ook een oprit wordt verstaan. De bouwmogelijkheden op deze gronden zijn marginaal en doelbewust afgestemd op de functie als tuin. Alleen oprichten van ondergeschikte bouwdelen is hierbij mogelijk.

Wonen

De bestemming Wonen is voorzien van een bouwvlak. Het bouwvlak is het gebied dat op de plankaart is aangeven waarvoor de mogelijkheden om gebouwen te bouwen in de regels en op de verbeelding zijn aangegeven. Voor de twee twee-onder-één kapwoningen is een maximale goothoogte van 6 meter en maximale bouwhoogte van 10,7 meter opgenomen. Bovendien is een aanduiding opgenomen die het maximum aantal wooneenheden vastlegt. Daarnaast is het bieden van voldoende erfbouwingsmogelijkheden voor de te realiseren woningen het uitgangspunt. Voor aan- en uitbouwen alsmede bijgebouwen is de maximaal toegestane goot- en bouwhoogte opgenomen in de planregels. Ook op de aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag een kap worden geplaatst.

Met betrekking tot de woonfunctie is onder voorwaarden het uitoefenen van een aan-huis-gebonden beroep of bedrijf toegestaan evenals het gebruik ten behoeve van bed & breakfast en het gebruik van bijgebouwen ten behoeve van mantelzorg.

Algemene regels

In dit onderdeel van de regels komen algemene regels aan de orde die gelden voor alle bestemmingen in het bestemmingsplan. De algemene regels bestaan uit de volgende artikelen.

Antidubbeltelregel

Een antidubbeltelregel wordt opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan, bepaalde bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld. De formulering van de antidubbeltelregel wordt bindend voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening.

Algemene bouwregels en algemene gebruiksregels

Dit artikel bevat een algemene regeling voor een geringe overschrijding van bouwgrenzen door ondergeschikte onderdelen van gebouwen. De overschrijding van de bouwgrenzen dient wel beperkt te zijn.

Tevens is een parkeerregel opgenomen om voor de woningen in het plangebied te borgen dat te allen tijde sprake is van voldoende parkeergelegenheid. Eind november 2014 is de grondslag in de Woningwet voor de stedenbouwkundige voorschriften in de bouwverordening vervallen. Hierin waren veelal de gemeentelijke regels omtrent parkeren opgenomen. Sindsdien moeten gemeenten het beleid omtrent parkeren via het bestemmingsplan verwezenlijken.

In het verlengde van de parkeerregel is in artikel 8 een regel opgenomen die de instandhouding van een op de verbeelding aangegeven aantal parkeerplaatsen op eigen erf vereist. Het op enigerlei wijze aan het gebruik onttrekken, wordt aangemerkt als strijdig gebruik.

Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

Voor zover het bestemmingsplan geen regels bevat ten aanzien van een onderwerp dat in de bouwverordening is geregeld, is de bouwverordening wel van toepassing, tenzij het bestemmingsplan anders bepaalt. De bepaling dient als uitwerking van de laatste zinsnede en voorkomt dat de bouwverordening onbedoeld aanvullend werkt bij onderwerpen die in het bestemmingsplan bewust niet zijn geregeld, bijvoorbeeld omwille van globaliteit. De relevante onderwerpen staan allemaal in paragraaf 5 van de bouwverordening.

Algemene afwijkingsregels

In dit artikel wordt een opsomming gegeven van de regels waarvan kan worden afgeweken. Het gaat hierbij om de bevoegdheid om af te wijken van regels die gelden voor alle bestemmingen in het plan.

Algemene wijzigingsregels

In dit artikel wordt een opsomming gegeven van de regels waarmee door middel van een wijzigingsbevoegdheid ex artikel 3.6 Wro het mogelijk is enige flexibiliteit in het plan aan te brengen. Het gaat hierbij om een bevoegdheid en houdt geen verplichting in. Deze bevoegdheid mag nadrukkelijk niet worden gebruikt om zodanig aanzienlijke wijzigingen van bestemmingen te bewerkstelligen, dat daarmee de essentie van het plan wezenlijk wordt veranderd.

Werking wettelijke regelingen

In de regels van een bestemmingsplan wordt in een aantal gevallen met verwijzing naar een (andere) wettelijke regeling een procedure, begrip en/of functie uit die andere regeling van toepassing verklaard. De van toepassing verklaarde wettelijke regeling geldt zoals deze luidt op het moment van de toepassing van de bestemmingsplanregels. Wijziging van de wettelijke regeling na de vaststelling van het bestemmingsplan zou dan zonder Wro-procedure een wijziging van het bestemmingsplan met zich mee kunnen brengen.

Overgangs-en slotregel

In het afsluitende onderdeel van de regels komen de overgangs-en slotregel aan de orde.

Overgangsrecht

De formulering van het overgangsrecht is bindend voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening.

Slotregel

Deze regel bevat de titel van het plan.