

Toelichting

Dammerweg 11&12 Nederhorst den Berg

15-04-2021

Inhoud

1. Inleiding	2
2. Omschrijving van het project	2
3. Vigerend beleid	4
4. Gemeentelijk beleid	4
5. Rijks beleid	4
6. Provinciaal beleid	5
7. Archeologie	7
8. Bodem	7
9. Cultuurhistorie	7
10. Ecologie	8
11. Water	8
12. Geluidhinder	9
13. Luchtkwaliteit	10
14. Verkeer/parkeren	10
15. Externe veiligheid	10
16. Welstand	11
17. Economische uitvoerbaarheid	11
18. Energiebesparende maatregelen	11
19. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	11
20. Bestemmingsomschrijving	11

1 Inleiding

-Het project betreft het vervangen van een woning aan de Dammerweg 11&12 in Nederhorst den Berg.

-De reden van de te volgen procedure betreft het wijzigen van de bestemming met een mogelijkheid voor gestapelde bouw.

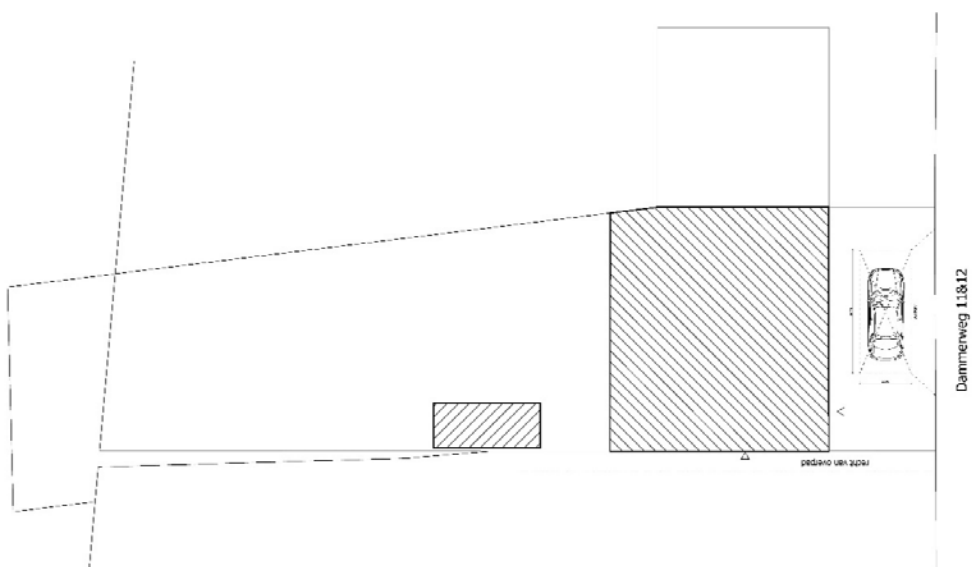
-Het doel van de ruimtelijke onderbouwing is om aan te tonen dat het plan niet strijdig is met een goede ruimtelijk ordening.

2 Omschrijving van het project

De bestaande woning aan de Dammerweg 11&12 is in zeer slechte staat. De wens is om deze te vervangen door een duurzame, nieuw te bouwen woning onderverdeeld in 2 appartementen (beneden- en bovenwoning). Er wordt gebouwd binnen het bouwvlak en binnen de vastgestelde goot-en nokhoogte in het bestemmingsplan.



Afb 1.1 Luchtfoto Plangebied Dammerweg 11&12 bestaande situatie



Afb 1.2 Plangebied Dammerweg 11&12 nieuwe situatie

De bestaande woning met bijgebouwen wordt gesloopt en vervangen door een nieuwe woning (afb 1.2. De goothoogte is maximaal 6 mtr, de bouwhoogte is maximaal 9 meter.(afb 1.3) Het principeverzoek voor dit bouwplan is positief ontvangen.



Afb 1.3 gevels Dammerweg 11&12 nieuwe situatie+ (bron BZEH)

3 Vigerend Beleid

Het huidige bestemmingsplan is vastgelegd in Kern Nederhorst den Berg/status: onbekend vastgesteld 2011-10-27).

Bestemming: Enkelbestemming wonen



Afb 1.4 plankaart

4 Gemeentelijk beleid

De Structuurvisie Wijdmeren is door de gemeenteraad van Wijdmeren vastgesteld op 1 november 2012. Voor de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente geldt: 'beheerste ontwikkeling met behoud van het goede'.

Ten aanzien van het wonen geeft de structuurvisie aan dat er in de gemeente behoefte is aan woningen, vooral voor jongeren, ouderen en gehandicapten. Gezien de hoge natuur- en landschapswaarden in de gemeente is het beleid voor woningbouw restrictief. Daardoor zijn er weinig woningbouwlocaties van grotere omvang beschikbaar.

Beoordeling

Het voorgestelde plan voorziet in de behoefte aan kleinschalige woningbouw en past daarmee binnen de structuurvisie van de gemeente.

5 Rijksbeleid

Op 13 maart 2012 heeft de minister van Infrastructuur en Milieu de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Zo beschrijft het kabinet in de Structuurvisie in welke infrastructuurprojecten het de komende jaren wil investeren. Provincies en gemeentes krijgen meer bevoegdheden bij ruimtelijke ordening. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen.

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid wordt meer aan provincies en gemeenten overgelaten. Hieronder valt bijvoorbeeld het landschapsbeleid.

Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6 lid 2 Besluit ruimtelijke ordening) vormt het instrument voor zorgvuldig ruimtegebruik. Het doel van de ladder is een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Wanneer een ruimtelijk plan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt dient het initiatief te worden getoetst aan de ladder. De ladder heeft betrekking op ontwikkeling van woningbouw, kantoren, bedrijven, detailhandel en andere stedelijke voorzieningen. De ladder bestaat uit drie treden waaraan het initiatief dient te worden getoetst:

1. is er een actuele behoefte naar het initiatief?
2. is het initiatief binnen bestaand stedelijk gebied in te vullen door bijvoorbeeld benutting van gronden door herstructurering?
3. indien blijkt dat het initiatief buiten bestaand stedelijk gebied valt, hoe kan het gebied zo goed mogelijk ontsloten worden via verschillende middelen van vervoer?

Beoordeling

Het voorgestelde plan betreft een bestaande binnenstedelijke locatie met woonbestemming en hoeft derhalve niet gezien te worden als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Hierdoor hoeft de ladder niet te worden doorlopen. Het voorgestelde plan voorziet in de woningbehoefte van de gemeente Wijdmeren. Het benutten van een bestaande binnenstedelijke locatie sluit goed aan bij uitgangspunten van het Rijksbeleid.

6 Provinciaal beleid

Provinciale Staten van de provincie Noord-Holland hebben op 21 juni 2010 de Structuurvisie 2040 vastgesteld, op 23 mei 2011 de 1e herziening en in juli 2013 de wijziging van het onderdeel uitvoeringsprogramma.

De provincie zet in op klimaatbestendigheid, ruimtelijke kwaliteit en duurzaam ruimtegebruik. In het kader van klimaatbestendigheid dient er ruimte gevonden te worden voor bescherming tegen wateroverlast, voor voldoende schoon drinkwater en voor duurzame energie. De ruimtelijke kwaliteit wordt operationeel gemaakt in het behoud van het Noord-Hollandse landschap door verdere ontwikkeling van de kwaliteit en diversiteit van het landschap. Duurzaam ruimtegebruik wordt nagestreefd door functies slim te combineren en te zorgen dat deze goed bereikbaar zijn.

In de Provinciale Ruimtelijke Verordening zijn regels opgenomen waaraan ruimtelijke plannen dienen te voldoen. Deze regels vloeien voort uit de Structuurvisie Noord-Holland 2040.

Provinciale Ruimtelijke Verordening

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

In een provinciale verordening kunnen regels zijn opgenomen ter bescherming van specifieke waarden (zoals natuur-, landschappelijke of cultuurhistorische waarden) of ten behoeve van bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen (bijvoorbeeld vestigingsregels voor intensieve veehouderij of

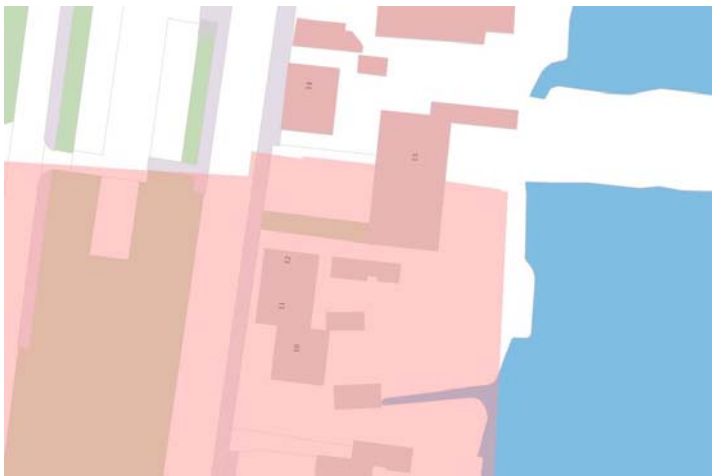
detailhandelsvoorzieningen). De gemeente heeft de plicht bestemmingsplannen aan te passen aan de provinciale verordening. De provinciale verordening van Noord-Holland stelt regels voor onder andere de onderstaande onderwerpen:

bundeling van verstedelijking en locatiebeleid economische activiteiten;

ecologische hoofdstructuur;

nationale landschappen

het regionaal watersysteem.



Afb 1.5 plankaart

Op de structuurvisiekaart is de locatie van het voorgestelde plan aangemerkt als Bestaand Bebouwd Gebied (BBG). Het beleid voor BBG is Innovatief ruimtegebruik, intensiveren en herstructureren, mengen wonen en werken, kwaliteitsverbetering kennisintensieve en creatieve milieus.

Beoordeling

Aangezien de onderhavige locatie binnen Bestaand Bebouwd Gebied valt is er voor de beoogde woningbouw geen verantwoordingsplicht op grond van de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie van de provincie Noord-Holland t.a.v. het bouwen buiten BBG.

7 Archeologie

In de raadsvergadering van 29 september 2011 is het archeologiebeleid voor de gemeente Wijdmeren vastgesteld. Door middel van regimes geeft het gemeentebestuur aan welk niveau van het archeologiebeleid in een bepaald gebied als redelijk kan worden beschouwd.

De regimes bestaan uit een oppervlaktegrens met een diepte-eis. De regimes zijn tot stand gekomen op basis van onderzoek naar archeologische waarden, de ontwikkelingsgeschiedenis van het gebied, de bodemopbouw en eventueel recente bodemverstoringen.

Indien een bouwplan kleiner is dan de voor het gebied aangegeven criteria, speelt archeologie geen rol bij het planproces. De term 'project' duidt op de oppervlakte van het bouwwerk of van de geroerde grond door werken waarvoor een omgevingsvergunning is vereist.

Het perceel dammerweg 11&12 valt onder het archeologieregimes vijfde categorie. Hier geldt een onderzoeksplicht voor plannen groter dan 2500 m² en dieper dan 40 cm.

De voorgestelde nieuwbouw heeft een bouwoppervlakte van ca 120m². Tevens gaat het om vervangende nieuwbouw. Aangezien het plan kleiner is dan 2500m² is archeologisch onderzoek niet nodig.

8 Bodem

Beleid

Volgens het Besluit ruimtelijke ordening zullen burgemeester en wethouders in verband met de uitvoerbaarheid van een plan onder meer een onderzoek verrichten naar de bodemgesteldheid in het plangebied. Hierbij wordt door de provincie Noord-Holland de richtlijn gehanteerd dat bij functiewijziging ten minste het eerste deel van het verkennend bodemonderzoek, het historisch onderzoek, wordt uitgevoerd. Indien uit het historisch onderzoek wordt geconcludeerd dat op de betreffende locatie sprake is geweest van activiteiten met een verhoogd risico op verontreiniging dan dient het volledig verkennend bodemonderzoek te worden verricht.

Onderzoek

Ter plaatse van de locaties Overmeerseweg 85 en Dammerweg 11-12 zijn reeds woningen aanwezig. Het bestemmingsplan voorziet ter plaatse alleen in de wijziging van het bouwvlak. Aangezien er reeds een woning aanwezig is en er geen redenen zijn om aan te nemen dat er knelpunten zijn wat betreft het aspect bodemkwaliteit, wordt geconcludeerd dat dit aspect de realisatie van de woning op dit perceel niet in de weg staat. Het voorgestelde plan betreft vervangende nieuwbouw op het daarvoor bestemde bouwvlak. Bij de aanvraag omgevingsvergunning wordt een rapport met het verkennend bodemonderzoek bijgevoegd.

9 Cultuurhistorie

Het plangebied maakt deel uit van de Vechtstreek en ligt in de structuur “stelling van Amsterdam”. Aandacht voor behoud en ontwikkeling van landschap en cultuurhistorie is sterk verankerd in het ruimtelijk beleid van de provincie Noord-Holland. In de afgelopen jaren is het beleid sterk ontwikkeld en heeft het een duidelijke plek gekregen in de Structuurvisie Noord-Holland 2040. Voor het opstellen van ruimtelijke plannen zoals bestemmingsplannen, beeldkwaliteitsplannen en structuurplannen is de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie (2018) vastgesteld. Uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen is 'ontwikkelen met behoud van identiteit en kwaliteit'. De Leidraad beschrijft de bestaande waarden en de ontwikkelkansen in de verschillende gebieden in Noord-Holland.

Ambities en ontwikkelingsprincipes voor de “Vechtstreek” (van toepassing voor het plangebied):

a. De karakteristiek van het veenlandschap met uitwaaierende lijnen en het veenpolderlandschap met

plassen en evenwijdige lijnen is leidend. De ruimtelijke kwaliteit is gebaat bij het inpassen van ruimtelijke ontwikkelingen binnen het verkavelingspatroon. Voor het veenrivierenlandschap, dat op het plangebied van toepassing is wordt aanbevolen om de verkaveling haaks op de waterlopen te ontwikkelen. De verkaveling van het plangebied is reeds vastgesteld in bestemmingsplan 'Kern Nederhorst den Berg'.

b. Het beschermen en reconstrueren van kaden en legakkers in de veenplassen. Er zijn geen kaden en legakkers binnen het plangebied meer aanwezig.

Ambities en ontwikkelingsprincipes voor "de Stelling van Amsterdam" (van toepassing voor het plangebied)

a. Het versterken van de waterlinies als structuurlijnen en als landschappen. De nieuwe bebouwing in het plangebied volgt de geldende bouwregels in het bestemmingsplan en behoudt het bestaande verkavelingspatroon.

10 Ecologie

De voorgestelde locatie is geen onderdeel van een natuur- of groengebied met een beschermde status, zoals een Natura 2000-gebied. Er kan worden gesteld dat negatieve effecten van stikstofdepositie op het Natura 2000-gebied kan worden uitgesloten.

De voorgestelde locatie maakt geen onderdeel uit van de Ecologische hoofdstructuur. Het ruimtelijk beleid voor de Ecologische hoofdstructuur is gericht op het behoud, herstel en de ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden van een gebied. De bescherming van de wezenlijke kenmerken en waarden vindt plaats door toepassing van een specifiek afwegingskader, het zogenoemde 'nee, tenzij'-regime. De realisatie van het voorgestelde plan vindt buiten de begrenzing van de Ecologische hoofdstructuur plaats. Een nadere toetsing in de vorm van een 'nee, tenzij'-toets is niet aan de orde. In de provincie Noord-Holland is de externe werking van de ontwikkeling op de Ecologische hoofdstructuur niet van toepassing.

11 Water

oppervlaktewater

In het bestemmingsplangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Dit wordt in het kader van de bestemmingsplanwijziging ook niet aangelegd.

Waterkering

In de omgeving van het plangebied is de Dammerweg aangemerkt als indirecte secundaire waterkering. Deze blijft door de plannen ongemoeid. De nieuwbouwplannen vinden plaats op meer dan 7 meter uit de Dammerweg.

Verandering verhard oppervlak

De voorgestelde locatie/plangebied is circa 500 m² groot. In de huidige situatie is het plangebied grotendeels onverhard. In de nieuwe situatie zal het verhard oppervlak niet toenemen.

Afvalwaterketen en riolering

Afvalwater wordt aangesloten op de bestaande gemeentelijke riolering. Hemelwater zal worden afgevoerd op eigen terrein. Om verontreiniging van afstromend hemelwater, oppervlaktewater en

grondwater te voorkomen zal duurzaam bouwen als uitgangspunt worden nagestreefd. Dit houdt concreet in het voorkomen van het gebruik van uitlogende materialen zoals lood, zink, koper, bitumineuze materialen en geïmpregneerd hout.

12 Geluidhinder

Wegverkeerslawaaï kern Nederhorst den Berg

Toetsingskader Normstelling

Langs alle wegen - met uitzondering van 30 km/h-wegen en woonerven - bevinden zich op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) geluidszones waarbinnen de geluidshinder vanwege de weg getoetst moet worden. De breedte van de geluidszone is afhankelijk van het aantal rijstroken en van binnen of buiten stedelijke ligging. Op basis van jurisprudentie dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening ook bij 30 km/h-wegen de aanvaardbaarheid van de geluidsbelasting te worden onderbouwd.

De geluidshinder wordt berekend aan de hand van de Europese dosismaat L_{den} (L day-evening-night). Deze dosismaat wordt weergegeven in dB. Deze waarde vertegenwoordigt het gemiddelde geluidsniveau over een etmaal.

Nieuwe situaties

Voor de geluidsbelasting aan de buitengevels van woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen binnen de wettelijke geluidszone van een weg geldt een voorkeursgrenswaarde van 48 dB. In bepaalde gevallen is vaststelling van een hogere waarde mogelijk. Hogere grenswaarden kunnen alleen worden verleend nadat is onderbouwd dat maatregelen om de geluidsbelasting aan de gevel van geluidsgevoelige bestemmingen terug te dringen onvoldoende doeltreffend zijn, dan wel overwegende bezwaren ontmoeten van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerkundige, landschappelijke of financiële aard. Deze hogere grenswaarde mag de uiterste grenswaarde niet te boven gaan. Voor de nieuwe beoogde binnenstedelijke ontwikkelingen geldt een uiterste grenswaarde van 63 dB. Bij vervangende nieuwbouw bedraagt de uiterste grenswaarde 68 dB. De geluidswaarde binnen de geluidsgevoelige bestemming (binnenwaarde) dient in alle gevallen te voldoen aan de in het Bouwbesluit neergelegde norm van 33 dB. Krachtens artikel 110g van de Wet geluidhinder mag het berekende geluidsniveau van het wegverkeer worden gecorrigeerd in verband met de verwachting dat motorvoertuigen in de toekomst stiller zullen worden. Van deze aftrek is gebruikgemaakt.

Dammerweg 11-12

Op deze locatie is sprake van vervangende nieuwbouw. De nieuwe woning is gelegen binnen de geluidszone van de Dammerweg. Deze weg heeft een geluidszone van 200 m uitgaande van 1-2 rijstroken en een binnenstedelijke ligging.

Resultaten en beoordeling gezoneerde wegen

Dammerweg 11-12

Op deze locatie zal de bestaande woning worden vervangen, de nieuwe woning zal hierbij verder van de weg af komen te liggen. Uit de berekeningen blijkt dat de geluidsbelasting aan de gevels van deze

nieuwe woning ten gevolge van het verkeer op de Dammerweg op een afstand van 11 m uit de as van de weg 58 dB bedraagt. Hierbij wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschreden. De uiterste grenswaarde van 65 dB, die geldt voor vervangende nieuwbouw, echter niet.

Bij de aanvraag omgevingsvergunning zal een akoestisch rapport worden ingediend waarin door middel van extra maatregelen een binnengeluidsniveau van maximaal 33dB wordt gewaarborgd.

13 Luchtkwaliteit

De vervangende nieuwbouw op de voorgestelde locatie zal geen effect hebben op de luchtkwaliteit ter plaatse. Er vindt geen uitbreiding van de bedrijfsactiviteiten of het aantal woningen plaats. Hierdoor draagt het project 'Niet in betekende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging waardoor het niet hoeft te worden getoetst aan de wettelijke luchtkwaliteitsnormen. Hieruit kan worden opgemaakt dat de vervangende nieuwbouw geen bijdrage levert aan de verslechtering van de luchtkwaliteit en past binnen de kaders van de Wet milieubeheer.

14 Verkeer/parkeren

Parkeernorm

De voorgestelde locatie ligt in de kern Nederhorst den Berg. De parkeernorm voor de locatie bedraagt 1.3 per woning/appartement. Volgens de beleidsregels moet het parkeren in beginsel plaatsvinden op eigen terrein.

Volgens de normen dienen er, uitgaande van 2 woningen, 3 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. Met oog op de veiligheid bij in-en uitrijden vanaf de Dammerweg (met de fietsstrook) wordt er één parkeerplaats op eigen terrein geadviseerd en kunnen voor de overige 2 parkeerplaatsen de gemeenschappelijke parkeerplaatsen aan de overzijde van de Dammerweg gebruikt worden.

15 Externe veiligheid

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

- bedrijven waar opslag, gebruik en/of productie van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of door leidingen.

Onderzoek en conclusie

Uit de risicoatlassen (AVIV, 2001) en de Circulaire risiconormering vervoer van gevaarlijke stoffen (2009) blijkt dat er binnen het plangebied en de directe omgeving geen sprake is van transport van gevaarlijke stoffen over water-, spoor- of autowegen. Tevens blijkt op basis van informatie van de provinciale risicokaart (www.risicokaart.nl) dat er in en om het plangebied geen bedrijven zijn die relevant zijn in het kader van externe veiligheid.

Er vinden geen activiteiten plaats die vanuit het oogpunt van externe veiligheid relevant zijn. Het aspect externe veiligheid vormt derhalve geen belemmering voor het bestemmingsplan.

16 Welstand

Bijzonder welstandsregime

Voor dit gedeelte van Nederhorst den Berg geldt een bijzonder welstandsregime. Er zal onder meer worden getoetst op een heldere gevelgeleding en een zorgvuldige architectonische uitwerking en materialisering.

17 Economische uitvoerbaarheid

Conform gegevens aanvraag omgevingsvergunning

18 Energiebesparende maatregelen

De woning wordt energiezuinig en zal naast een hoogwaardig geïsoleerd bouwsysteem ook worden voorzien van een warmtepomp met bodemcollectoren, passiefhuiskozijnen met triple glas en een warmteterugwininstallatie.

19 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Geconcludeerd kan worden dat het nieuwbouwplan Dammerweg 11/12 te Nederhorst den Berg geen negatieve gevolgen heeft voor de direct betrokken omwonenden. Integendeel, de direct aanwonenden zijn erg positief. De communicatiekanalen met de initiatiefnemer zijn open zodat er ook tijdens het hele proces ruimte is voor vragen en er voldoende gelegenheid is voor nader overleg en opmerkingen.

20 Bestemmingsomschrijving

De bestaande aanduiding 'Praktijkruimte' biedt de mogelijkheid om op de voor Wonen aangewezen gronden binnen het plangebied tevens een dierenartspraktijk te vestigen.