

Gemeente Wijdmeren
Partiële herziening
bestemmingsplan Rading 128

23 juni 2022

Kenmerk 1696-59-T01
Projectnummer 1696-59

Toelichting

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
1.1.	Aanleiding	1
1.2.	Ligging plangebied	1
2.	Bestaande situatie	2
2.1.	Huidige situatie	2
2.2.	De voorgestelde situatie	4
3.	Beleidskader	6
3.1.	Algemeen	6
3.2.	Rijksbeleid	6
3.3.	Provinciaal beleid	7
3.4.	Gemeentelijk beleid	11
4.	Planologische en milieutechnische randvoorwaarden	13
4.1.	Bodem	13
4.2.	Archeologie	13
4.3.	Waterhuishouding en waterparagraaf	14
4.4.	Natuur	15
4.5.	Geluid	19
4.6.	Luchtkwaliteit	20
4.7.	Externe veiligheid	22
4.8.	Bedrijven en milieuzonering	22
4.9.	Duurzaamheid en klimaatadaptie	26
5.	Uitvoerbaarheid	28
5.1.	Economische uitvoerbaarheid	28
5.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid:	28
5.3.	Vooroverleg ex artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening.	28
5.4.	Vaststellingsprocedure	28
6.	Juridische planbeschrijving	30
6.1.	Algemeen	30
6.2.	Planvorm	30
6.3.	Regels	30

Bijlagen

1. Milieutechniek ZVS Eemnes BV, Verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740, 29 oktober 2015.
2. buRO, AERIUS-berekening Gebruiksfase appartementengebouw Rading 128, kenmerk RT2cC3f4PFDU, Amersfoort, 20 april 2022
3. Bureau Schenkeveld, Natuurtoets, 28 maart 2019.
4. Munsterhuis geluidsadvies, Akoestisch onderzoek, 4 maart 2019.
5. Gemeente Wijdmeren, Nota van zienswijzen Bestemmingsplan Rading 128, Loosdrecht, 13 april 2022

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Op het perceel Rading 128 was in het verleden een autobedrijf gevestigd en recenter een online zorgbedrijf. Bouwbedrijf R. Wallenburg heeft een plan ontwikkeld voor de herontwikkeling van de bedrijfslocatie Rading 128. De huidige bedrijfsactiviteiten worden gestaakt en op het perceel wordt een appartementengebouw voor 12 appartementen gerealiseerd. Binnen dit aantal worden 4 appartementen uitgevoerd in de categorie "sociale huur", de overige 8 zijn huur- of koopappartementen.

Afbeelding 1: Ligging plangebied in groter verband.



1.2. Ligging plangebied

Het plangebied ligt aan de oostkant van Nieuw-Loosdrecht tegen de grens met de gemeente Hilversum. Het plangebied ligt aan de Rading.

2. Bestaande situatie

2.1. Huidige situatie

Het landschap in deze streek is in sterke mate beïnvloed en gevormd door de mens. Het plangebied en directe omgeving zijn ontgonnen vanuit het Gooi. Door deze ontginning ontstond een veenweidelandschap, met de dorpen Oud-Loosdrecht en Nieuw-Loosdrecht. De dorpen zijn ontstaan tussen 1000 en 1300 na Christus.

De Rading is de doorgaande weg die ter hoogte van het gemeentehuis van Wijdmeren overgaat in de Molenmeent en de Loosdrechtseweg. De laatstgenoemde weg verbindt Hilversum met Nieuw-Loosdrecht. Ongeveer ter hoogte van het plangebied verbindt de Tjalk de Rading met de Nieuw-Loosdrechtsedijk. De Rading is een tweebaansweg voor gemotoriseerd verkeer, waarop maximaal 50 kilometer per uur mag worden gereden. De fietsers zijn aangewezen op een vrijliggend fietspad aan de oostzijde van de Rading.

Afbeelding 2: Begrenzing plangebied.



De huidige toestand van het terrein is grotendeels bebouwd. De bedrijfsbebouwing is een incident binnen de voornamelijk uit woningen bestaande bebouwing. Aan de achterzijde staat de bebouwing met een blinde muur in de erfgrens van de achterliggende woningen.

Afbeelding 3: Bestaande situatie.

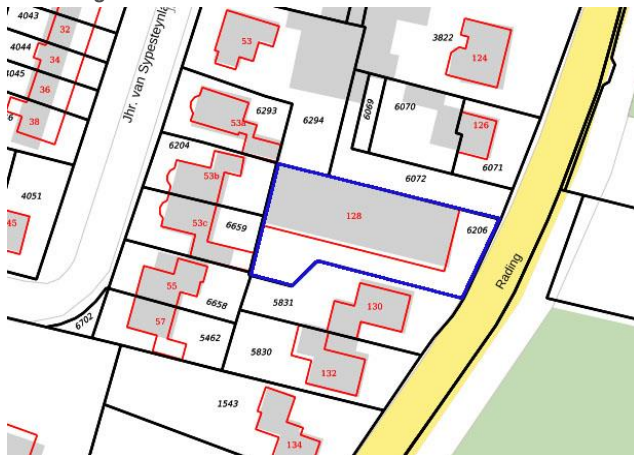


De locatie wordt aan de westzijde begrensd door de achterzijde van de woningen aan de Jonkheer Sypesteynlaan (nr.53b en nr.53c). Ook ten zuiden en ten noorden van de locatie zijn vrijstaande woningen aanwezig (Rading nrs. 126 en 139). Tussen de planlocatie en huisnummer 126 bevindt zich een toegangspad naar een bedrijf dat op het achterterrein is gesitueerd en dat ten noorden van de planlocatie is gesitueerd. Alle omliggende woningen zijn in de gemeente Wijdmeren gesitueerd.

Aan de overzijde van de Rading bevindt zich manege De Kamhorst, bosgebied en het vliegveld Hilversum. Deze functies zijn binnen de gemeente Hilversum gesitueerd. In de ruimere omgeving is sprake van een divers gebied. Langs de Rading is ten zuiden van het plangebied bijvoorbeeld een bedrijventerrein (Hallinckveld) gevestigd. De locatie heeft, mede door het praktisch ontbreken van bebouwing aan de oostzijde van de Rading, de uitstraling van een dorpsrand.

De planlocatie sluit matig aan op het openbaar vervoer. Langs de Prinses Margrietstraat en de Tjalk zijn bushaltes die op 2 minuten lopen zijn gesitueerd. Buslijnen 104 en 122 verbinden de locatie met Hilversum (NS-station) en station Overvecht (Utrecht).

Afbeelding 4: Kadastrale situatie.



Het plangebied bestaat uit het volgende kadastrale perceel: sectie C, nummer 6206 en heeft een oppervlak van 875 m².

2.2. De voorgestelde situatie

Voor de locatie is een woningbouwplan ontwikkeld. Dit plan maakt gebruik van de beperkte ruimte op het perceel. Daarom is er voor gekozen gestapelde woningen in de vorm van 2- en 3-kamer huur-appartementen te realiseren. Deze woningen krijgen een gezamenlijke buitenruimte aan de zuidwestzijde van het gebouw.

De beperkte ruimte is vertaald in een ontwerp dat rekening houdt met de privacy van omwonenden. Om deze reden worden de entrees van alle appartementen aan de noordzijde van het gebouw gerealiseerd. Daar grenst het gebouw immers niet aan woonpercelen maar aan het aanwezige toegangspad naar de achterliggende bedrijvigheid. Ook door het realiseren van inpandige individuele buitenruimten zal de privacy van omwonenden zo veel mogelijk worden beschermd. Tot slot draagt het realiseren van een blinde gevel aan de westzijde hieraan bij. Deze situatie komt overeen met de bestaande situatie.

Onder het gebouw wordt een kelder gerealiseerd. In de kelder zijn waarin per appartement een berging en 14 parkeerplaatsen en 8 fietsparkeerplaatsen (uit te breiden naar 12) voor gezamenlijk gebruik opgenomen. Uiteraard kunnen de bewoners hun fiets ook in hun eigen berging stallen. Om de parkeerplaatsen in de kelder goed te kunnen bereiken, is de kelder breder dan het bovenliggende appartementengebouw. Qua goot- en nokhoogte zal worden aangesloten op de afmetingen die ook reeds zijn toegestaan in het vigerende bestemmingsplan. Op het voorterrein zijn nog 2 bezoekersparkeerplaatsen aanwezig en worden (semi)ondergrondse afvalcontainers voor diverse afvalsoorten geplaatst.

Afbeelding 5: Gevels.



Het gebouw krijgt een hellend dak, zodat het gebouw beter aansluit op de typologie van de omgeving dan het aanwezige bedrijfsgebouw met een plat dak.

Afbeelding 6: Het appartementengebouw en de omgeving.



3. Beleidskader

3.1. Algemeen

In een groot aantal internationale, nationale, provinciale en gemeentelijke plannen en besluiten worden randvoorwaarden en uitgangspunten vermeld die van belang kunnen zijn voor het gebied. In de navolgende paragrafen wordt in het kort ingegaan op de plannen en besluiten, voor zover deze van belang zijn voor onderhavig plan.

3.2. Rijksbeleid

Op 13 maart 2012 heeft de Minister van Infrastructuur en Milieu het vaststellingsbesluit van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) ondertekend. Daarmee is het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid zoals uiteengezet in de SVIR van kracht geworden.

Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland door een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Om dit te bereiken, brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat (burgers en bedrijven), laat het meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...') en komt de gebruiker centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Het Rijk richt zich daarbij op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de belangen voor Nederland als geheel, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer (waaronder buisleidingen), energie en natuur, als ook ondergrond en ruimte voor militaire activiteiten. Ook waterveiligheid en milieukwaliteit (lucht, geluid, bodem, water en externe veiligheid) horen daarbij, evenals de bescherming van ons werelderfgoed (zoals de Waddenzee en de Nieuwe Hollandse Waterlinie).

Buiten de nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Het Rijk gaat zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten zitten en laat verstedelijkings- en landschapsbeleid over aan de provincies en gemeenten. De gemeente is in dat opzicht de overheid die het dichtst bij de burger staat en zorg draagt voor een veilige en leefbare woon- en werkomgeving. In het ruimtelijk domein gaat het om de ruimtelijke ontwikkeling van stad en platteland in brede zin, waarbij onder meer belangen ten aanzien van mobiliteit, milieu, natuur, water, economie en wonen worden afgewogen. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei geënt op het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen.

Uitgangspunt is dat de ruimte zorgvuldig wordt benut en overprogrammering wordt voorkomen. In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen. De ladder voor duurzame verstedelijking is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten

waardoor de ruimte bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen in stedelijke gebieden optimaal benut wordt. Op grond van de definitie¹ van "stedelijke ontwikkeling" en jurisprudentie daarover kan een ontwikkeling van maximaal 11 woningen niet aangemerkt worden als stedelijke ontwikkeling.

Met ingang van 1 juli 2017 is bovendien een wijziging van het Bro in werking getreden met betrekking tot de ladder voor duurzame verstedelijking. Deze wijziging betekent dat de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving bevat van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Op basis van jurisprudentie blijkt dat maximaal 11 woningen niet gezien dienen te worden als een stedelijke ontwikkeling. Op de nu voorliggende ontwikkeling, die voorziet in de bouw van maximaal 12 woningen binnen bestaand stedelijk gebied is de ladder niet van toepassing. Wel dient de behoefte te worden aangetoond.

Het plan past daarmee binnen de beleidsuitgangspunten van de SVIR. Voor een beschouwing over de behoefte aan deze stedelijke ontwikkeling wordt verwezen naar paragraaf 3.4.2.

3.2.1. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is eind december 2011 met uitzondering van enkele onderdelen in werking getreden. Het Barro omvat regels waar bestemmingsplannen aan moeten voldoen voor alle ruimtelijke rijksbelangen die een juridische vertaling dienen te krijgen in bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, nationale landschappen, de Ecologische Hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee. De algemene regels in het Barro met vooral een conserverend/beschermend karakter zijn niet relevant voor voorliggende ontwikkeling. Onderhavige ontwikkeling heeft geen betrekking op deze nationale belangen en het plan is daarmee niet in strijd met het Barro.

3.3. Provinciaal beleid

3.3.1. Omgevingsvisie Noord-Holland 2050

Op 19 november 2018 hebben de Provinciale Staten van Noord-Holland de Omgevingsvisie NH2050 vastgesteld. Hierin staat de visie op de fysieke leefomgeving beschreven. De eerste stap in de uitwerking van de Omgevingsvisie is inmiddels gezet in het opstellen van een Omgevingsverordening die de huidige PRV gaat vervangen. Ook werkt de provincie Noord-Holland aan de borging van de Omgevingsvisie in programma's voor de kortere termijn.

¹ Een stedelijke ontwikkeling is volgens artikel 1.1.1, sub 1i van het Besluit ruimtelijke ordening een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

De provincie wil balans tussen economische groei en leefbaarheid. Dit betekent dat in heel Noord-Holland een basiskwaliteit van de leefomgeving wordt gegarandeerd. Er zijn randvoorwaarden geformuleerd hoe om te gaan met klimaatverandering. De provincie ontwikkelt zoveel mogelijk "natuurinclusief" en met behoud van (karakteristieke) landschappen, clustert ruimtelijke economische ontwikkelingen rond infrastructuur en houdt rekening met de ondergrond.

In de visie zijn 5 bewegingen met ontwikkelprincipes beschreven voor de ontwikkeling van de leefomgeving.

1. Dynamisch schiereiland. Hierin is het benutten van de unieke ligging van Noord-Holland, te midden van water, leidend.
2. Metropool in ontwikkeling. Hierin wordt beschreven hoe de Metropoolregio Amsterdam steeds meer als één stad functioneert.
3. Sterke kernen, sterke regio's, gaat over de ontwikkeling van centrumgemeenten die de gehele regio waarin ze liggen vitaal houden.
4. Nieuwe energie, benut de economische kansen van de energietransitie.
5. Natuurlijk en vitaal landelijke omgeving, staan het ontwikkelen van natuurwaarden en een economisch duurzame agrarische sector centraal.

De provincie richt zich uitdrukkelijk op ruimtelijke vraagstukken die op regionale en bovenregionale schaal spelen en/of gevolgen hebben. Daarvan is in het onderhavige geval geen sprake.

3.3.2. Omgevingsverordening Noord-Holland 2020

De belangrijkste onderwerpen uit de Omgevingsvisie zijn verankerd in de Omgevingsverordening Noord-Holland 2020, die op 16 november 2020 door Provinciale Staten van Noord-Holland is vastgesteld. De Omgevingsverordening vervangt alle verordeningen die betrekking hadden op de leefomgeving zoals de Provinciale Ruimtelijke Verordening, de Provinciale Milieuverordening, de Waterverordeningen en de Wegenverordening. Door deze integratie loopt de provincie Noord-Holland vooruit op de invoering van de omgevingsverordening als een van de kerninstrumenten van de Omgevingswet, voor zover dat al mogelijk is op basis van de bestaande wetgeving.

Eén van de ontwikkelprincipes uit de Omgevingsvisie NH2050 is dat wonen en werken zoveel mogelijk binnenstedelijk worden gerealiseerd en geconcentreerd. Veel van de instructieregels aan gemeenten hebben betrekking op het landelijk gebied. Daarom is in het werkingsgebied landelijk gebied duidelijk gemaakt waar volgens de provincie de grens ligt tussen stedelijk en landelijk gebied. Het plangebied ligt in het stedelijk gebied.

In artikel 6.3 is aangegeven dat een ruimtelijk plan uitsluitend in een nieuwe stedelijke ontwikkeling kan voorzien als deze ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken. Gedeputeerde Staten stellen nadere regels aan deze afspraken.

De beoogde woningen betreft een nieuwe stedelijke ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied. Met de regio zijn beleidsafspraken gemaakt over woningbouw, waarmee het initiatief in

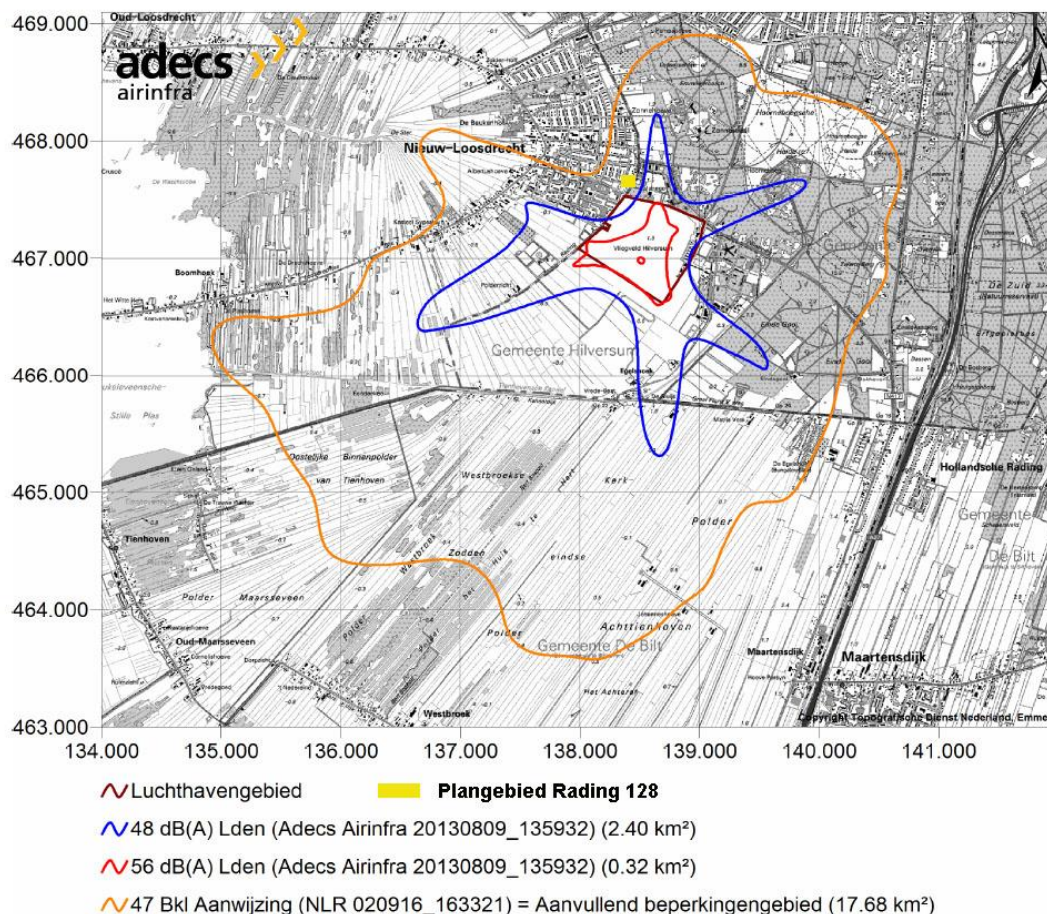
overeenstemming is. Hierop wordt verder ingegaan in paragraaf 3.4.2. Het voornemen is in overeenstemming met de Omgevingsverordening NH2020.

Op de kaarten behorend bij de Omgevingsverordening zijn verder geen relevante aspecten aangegeven die van een beperking voor onderhavig bouwplan met zich meebrengen. Het plan past daarmee binnen het provinciaal beleid zoals geformuleerd in de Omgevingsvisie en de regels uit de Omgevingsverordening.

3.3.3. Verordening Luchthavenbesluit Hilversum

De locatie ligt op basis van de Verordening Luchthavenbesluit Hilversum in het zogeheten aanvullende beperkingengebied, maar buiten de 48 dB(A) L_{den} -contour.

Afbeelding 7: Aanvullende beperkingengebied



In artikel 4.3 van de Verordening Luchthavenbesluit Hilversum is opgenomen dat de leden 2, 3, en 4 van artikel 12 (§ 3.2.3. Geluidbelasting) van het Besluit burgerluchthavens overeenkomstig van toepassing zijn op het aanvullende beperkingengebied. Dit betekent dat een verklaring van

geen bezwaar door gedeputeerde staten moet worden verleend voor nieuwbouw van een woning, waarbij de situaties waarin deze verklaring kan worden verleend limitatief in het Besluit burgerluchthavens zijn genoemd.

Artikel 12 van het Besluit burgerluchthavens, in samenhang met artikel 4.3 onder a van de Verordening, luidt als volgt:

1. In het gebied dat gelegen is op of binnen de contour van 70 dB(A) L_{den} worden woningen, niet zijnde bedrijfswoningen, en geluidsgevoelige gebouwen aan hun bestemming onttrokken. Artikel 10, tweede, derde en vierde lid, is van overeenkomstige toepassing.
2. In het gebied dat gelegen is op of binnen de contour van 56 dB(A) L_{den} is nieuwbouw van een woning en een geluidsgevoelig gebouw niet toegestaan.
3. In afwijking van het tweede lid:
 - a. is nieuwbouw van een bedrijfswoning toegestaan, en
 - b. kan een verklaring van geen bezwaar slechts worden afgegeven voor een woning of een geluidsgevoelig gebouw, gelegen op de contour van de 47 Bkl geluidszone of in het gebied tussen de contour van de 47 Bkl geluidszone en de contour van 70 dB(A) L_{den} die:
 1. een open plek in de bestaande bebouwing opvult,
 2. zal dienen ter vervanging van op die plaats reeds aanwezige bebouwing, of
 3. binnen het desbetreffende gebied wordt verplaatst naar een locatie waar de geluidbelasting ten gevolge van het luchthavenluchtverkeer minder is.
4. Het derde lid, onderdeel b, aanhef en onder 3, wordt niet eerder toegepast dan nadat de oude woning of het oude geluidsgevoelige gebouw aan de bestemming is onttrokken.

Gedeputeerde staten van de provincie Noord-Holland hebben een verklaring van geen bezwaar afgegeven².

Gevolgen voor het plan

Op basis van het bepaalde in artikel 4.3 van de Verordening Luchthavenbesluit Hilversum hebben gedeputeerde staten een verklaring van geen bezwaar afgegeven voor de bouw van de appartementen. Dit is mogelijk omdat wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 12, lid 3, onder b2 van het Besluit burgerluchthavens. De appartementen dienen immers ter vervanging van op die plaats reeds aanwezige bebouwing. Aangezien de woningen buiten de 48 dB(A) contour worden gesitueerd zal geen geluidhinder optreden. Er zijn geen belemmeringen voor de bestemmingswijziging zoals bewerkstelligd in het voorliggende bestemmingsplan.

3.3.4. Provinciale Milieuverordening

De Provinciale Milieuverordening (PMV) is gebaseerd op de Wet milieubeheer (Wm) en de Wet bodembescherming. De verordening is via een aantal 'tranches' (wijzigingen) verder aangevuld, gewijzigd en geactualiseerd. Op 6 februari 2017 is tranche 10 vastgesteld. In hoofdstuk 5 van de verordening zijn regels gesteld ten aanzien van de grondwaterbescherming. Eén van de

² Gedeputeerde staten van Noord-Holland, Verklaring van geen bezwaar Rading 128, kenmerk 1372264/ 1372682.

aangewezen grondwaterbeschermingsgebieden, waarvoor regels gelden ter bescherming van de kwaliteit van het grondwater met het oog op de waterwinning, is "Loosdrecht". Het plangebied ligt buiten de beschermingszone. In paragraaf 4.3 zal nader worden ingegaan op het grondwaterbeschermingsgebied en de gevolgen voor het plan.

3.4. Gemeentelijk beleid

3.4.1. Structuurvisie Wijdmeren

Op de kaart 'Gewenste toekomstige ruimtelijke structuur' van de Structuurvisie Wijdmeren, met als ondertitel "Beheerste ontwikkeling met behoud van het goede", die op 6 februari 2013 door de gemeenteraad is vastgesteld, is het plangebied niet opgenomen. Er is dan ook geen specifiek beleid opgenomen. Wel gelden een aantal algemene uitgangspunten. In principe streeft de gemeente Wijdmeren bijvoorbeeld naar 35% sociale woningbouw bij elke woningbouwontwikkeling. Daarnaast is voor de kern Nieuw-Loosdrecht op de kaart Wonen aangegeven dat er meer gebouwd dient te worden voor jongeren, ouderen en gehandicapten.

3.4.2. Woonvisie Regio Gooi en Vechtstreek 2016 - 2030 / Regionaal actieprogramma Woningbouw 2016-2020

Sinds 2008 is er een Regionale Woonvisie Gooi en Vechtstreek. In de periode 2010 tot 2015 was de nieuwbouwproductie in de regio stabiel en lag gemiddeld iets boven de 500 woningen per jaar. De verwachte huishoudensgroei is de belangrijkste onderlegger voor het regionaal vraaggestuurde bouwprogramma. Huishoudensprognoses van de provincie Noord-Holland laten zien dat er tot 2030 nog circa 11.000 huishoudens bij komen in de regio. Dit betekent dat uitbreiding van de woningvoorraad voor de periode tot 2030 nodig blijft.

In de jaren tot 2020 is de vraagdruk groter dan in de periode na 2020 vanwege inhaaleffecten van de economische crisis en instroom van nieuwe doelgroepen.

Tot 2030 bevat het regionale programma 9.250 nieuwbouwwoningen en 2.275 toevoegingen door transformaties. Het regionale bouwprogramma 2015-2020 bevat 750 nieuwbouwwoningen per jaar en voor de periode 2020-2030 gemiddeld 550 nieuwbouwwoningen per jaar.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de bescheiden toevoeging van 12 woningen past binnen de regionale afspraken. Door 4 van de 12 appartementen als sociale huurwoning in de markt te zetten wordt tevens voldaan aan de gemeentelijke wens om bij woningbouwontwikkeling 35% in de sociale klasse te ontwikkelen. Met het realiseren van kleine appartementen wordt tevens voorzien in de behoefte aan woningen voor jongeren en starters.

3.4.3. Bestemmingsplan Kernen Ankeveen, Kortenhoef en Nieuw-Loosdrecht

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan "Kernen Ankeveen, Kortenhoef en Nieuw-Loosdrecht" dat op 27 september 2012 door de gemeenteraad van Wijdmeren is vastgesteld. In dat bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming "Bedrijf" met de functieaanduiding "bedrijf tot en met categorie 2". De maximale goothoogte bedraagt 7 meter en de maximale

bouwhoogte bedraagt 9 meter. Tevens geldt de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie 5". Op grond van deze laatste bestemming dient bij bodemingrepen vanaf 2.500 m² en dieper dan 40 cm beneden maaiveld archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden. Ter plaatse geldt ook de gebiedsaanduiding "geluidzone". Dat betekent dat nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen uitsluitend toelaatbaar zijn met inachtneming van de maximaal toelaatbare geluidswaarden volgens de Wet Geluidhinder.

Afbeelding 8: Fragment verbeelding vigerend bestemmingsplan.



Conclusie

Binnen de huidige bestemming is het realiseren van woningen niet mogelijk. Het voorliggende bestemmingsplan dient deze ontwikkeling mogelijk te maken.

4. Planologische en milieutechnische randvoorwaarden

4.1. Bodem

In artikel 2.4.1, lid 1 van de Bouwverordening is bepaald dat een omgevingsvergunningsplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu. In artikel 2.1.5 leden 1 en 2 van de Bouwverordening is het voorschrift gegeven dat bij het indienen van een aanvraag om omgevingsvergunning een bodemonderzoeksrapport overlegd moet worden, dat bestaat uit de resultaten van een recent verkennend onderzoek volgens NEN 5740.

Ten behoeve van de bestemmingswijziging is een verkennend bodemonderzoek³ uitgevoerd. Tijdens het onderzoek zijn in zowel de boven- als de ondergrond geen verontreinigingen aangetroffen. Hoewel tijdens een eerder onderzoek uit 2002 nog overwegend licht verhoogde gehalten aan enkele zware metalen en PAK werden vastgesteld, zijn deze anno 2015 niet (meer) gedetecteerd.

Het grondwater is licht verontreinigd met barium. Van barium is inmiddels bekend dat deze vaker in het grondwater in deze mate voorkomt. Hoewel door de overschrijding van de streefwaarde de hypothese 'verdacht' formeel is bevestigd, is een nader onderzoek niet noodzakelijk.

Gevolgen voor het plan

Naar aanleiding van de voorgenomen ontwikkeling is contact opgenomen met de opsteller van het uitgevoerde bodemonderzoek. Desgewenst heeft deze verklaard dat er geen beperkingen zijn aan de bestemmingswijziging naar wonen⁴. Deze conclusie wordt door de Omgevingsdienst OFGV onderschreven. Geconcludeerd mag worden dat de verwachte milieuhygiënische toestand van de bodem het realiseren van de woningen niet in de weg staat.

4.2. Archeologie

In de Erfgoedwet die op 1 juli 2016 in werking is getreden zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: "de veroorzaker betaalt".

Uit het vigerende bestemmingsplan blijkt dat het perceel de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie 5" heeft. Op grond van deze dubbelbestemming dient bij bodemingrepen vanaf 2.500 m² archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden. Het totale plangebied heeft een oppervlak van ongeveer 835 m². In het bestemmingsplan wordt (door middel van een bouwvlak) geregeld dat slechts een deel van de oppervlakte mag worden bebouwd. Het criterium van 2.500 m² kan

³ Milieutechniek ZVS Eemnes BV, Verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740, 29 oktober 2015.

⁴ Milieutechniek ZVS Eemnes BV, mailbericht, 27 februari 2019.

daarom niet worden overschreden. Bovendien staat ter plaatse van het nieuwe appartementen-
gebouw reeds een bestaand bedrijfsgebouw met ongeveer dezelfde oppervlakte.

Echter binnen de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie 5" geldt ook een criterium voor de
aanlegdiepte van 40 cm beneden maaiveld. Door de aanleg van de parkeerkelder zal dit criteri-
um worden overschreden. Het is echter niet mogelijk om in het kader van dit bestemmingsplan
een archeologisch onderzoek te verrichten omdat het bestaande gebouw pas in het kader van
de uitvoering zal worden gesloopt.

Gevolgen voor het plan

Geconcludeerd kan worden dat het handhaven van de huidige dubbelbestemming Waarde -
Archeologie 5 in dit bestemmingsplan noodzakelijk is. In het kader van de uitvoering van het
plan zal een archeologisch onderzoek dienen te worden uitgevoerd alvorens de omgevingsver-
gunning kan worden verleend.

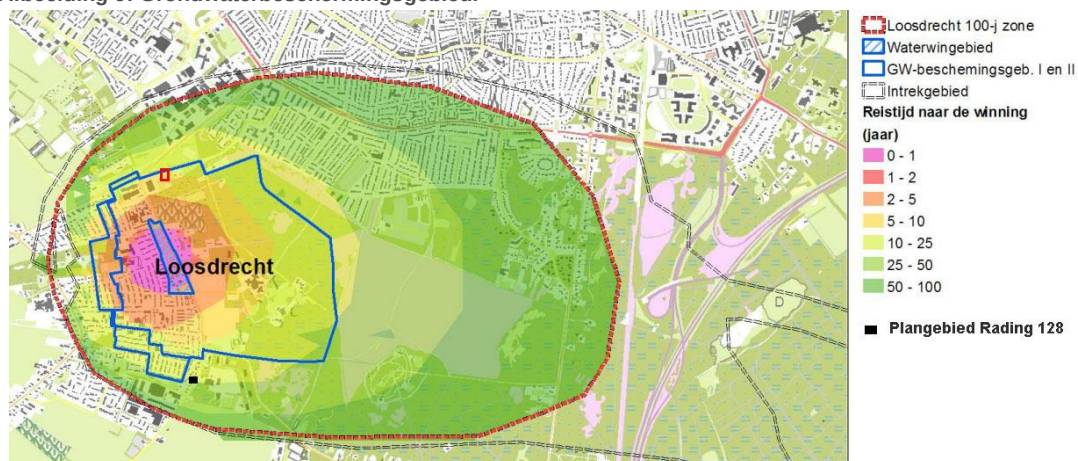
4.3. Waterhuishouding en waterparagraaf

Sinds 1 november 2003 is de watertoets verplicht bij ruimtelijke plannen. Door de planvorming
neemt de hoeveelheid verhard oppervlak niet toe. Het projectgebied ligt binnen het beheersge-
bied van het waterschap Amstel, Gooi en Vecht, verantwoordelijk voor het waterkwantiteits- en
waterkwaliteitsbeheer. Waternet voert taken uit in opdracht van het waterschap Amstel, Gooi en
Vecht. In het kader van de watertoets wordt overleg gevoerd met de waterbeheerder.

Grondwater

Het plangebied is gesitueerd buiten grondwaterbeschermingsgebied I en grondwaterbescher-
mingsgebied II rond de waterwinning Loosdrecht.

Afbeelding 9: Grondwaterbeschermingsgebied.



In de Drinkwaterwet is het duurzaam veiligstellen van de openbare drinkwatervoorziening aan-
gemerkt als "dwingende reden voor groot openbaar belang". In de kaderrichtlijn water (KRW
artikel 4, 2000/60/EG) is aanvullend opgenomen dat lidstaten maatregelen moeten nemen om

de inbreng van verontreinigende stoffen in het grondwater te voorkomen of te beperken. Specifiek voor drinkwaterwinningen is opgenomen dat water dat gebruikt wordt voor drinkwater met de toegepaste zuiveringsstappen moet voldoen aan de drinkwaterrichtlijn (98/83/EG). Ook dienen de waterlichamen waaruit drinkwater wordt onttrokken voldoende beschermd te worden om verdere achteruitgang van de kwaliteit te voorkomen om zodoende het niveau van zuivering dat voor de productie van drinkwater is vereist op termijn te verlagen.

Voor het gebied is een Gebiedsdossier opgesteld. Het opstellen en gebruiken van een "gebiedsdossier" draagt bij aan het realiseren van de KRW doelstellingen voor wat betreft drinkwaterkwaliteit. In het Gebiedsdossier is aangegeven dat het toepassen van warmte-koudeopslag (WKO) als een reële bedreiging wordt gezien binnen het grondwaterbeschermingsgebied.

Het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan valt niet binnen de zone die is aangemerkt als waterwingebied. Het gebied ligt tevens buiten zowel het beschermingsgebied I als beschermingsgebied II. Het beschermingsgebied I ligt aan de noordzijde van het plangebied op een afstand van ongeveer 135 meter. Het beschermingsgebied II ligt ten westen van de Jonkheer van Sypesteynlaan op een afstand van ongeveer 35 meter van het plangebied.

Verhard oppervlak

Het plan heeft betrekking op een planologisch-juridische mogelijk maken van maximaal 12 woningen. Het plangebied is bijna geheel verhard en zal dat in de toekomst ook zijn.

Ter plaatse van het plangebied is er een gemengd rioolstelsel aanwezig. Als uitgangspunt van het plan geldt dat al het regenwater via infiltratie in de bodem zal worden opgenomen. Het betreft schoon water. Het vuilwater zal op de bestaande (gemengde) riolering van de Van Rading worden afgevoerd.

Gevolgen voor het plan

Er worden geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse verwacht. Het toepassen van WKO zal worden uitgesloten in de privaatrechtelijke overeenkomsten met de toekomstige kopers van de kavels en in dit bestemmingsplan is het gebruiken van een warmte-koudeopslag-installatie als strijdig gebruik aangemerkt.

4.4. Natuur

4.4.1. Wet natuurbescherming

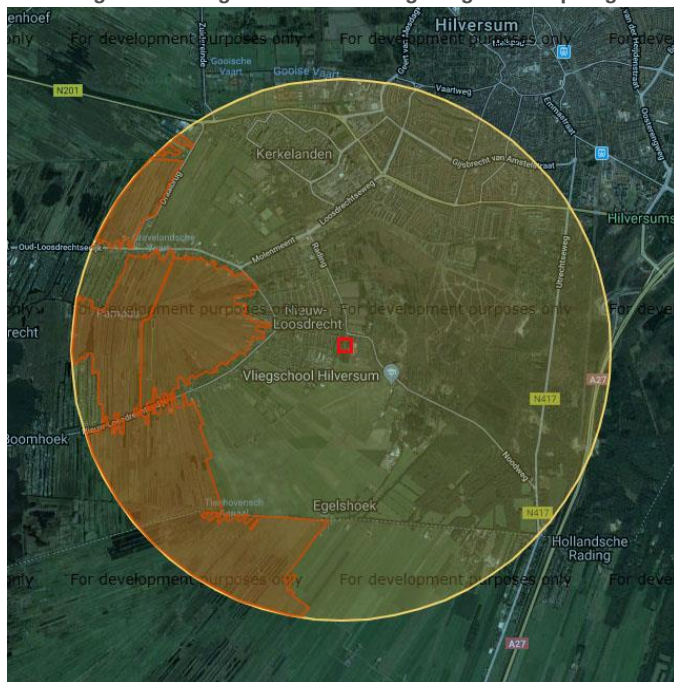
Per 1 januari 2017 is de huidige Flora- en faunawet samen met de Boswet en Natuurbeschermingswet vervangen door de Wet natuurbescherming (Wnb). Onder de Wet natuurbescherming vervallen de voormalige tabellen 1, 2 en 3 (Flora- en faunawet) waarin de beschermde soorten zijn opgenomen. Tevens zijn er circa 200 soorten niet langer beschermd en worden enkele bedreigde soorten toegevoegd. De soortenbescherming binnen de Wet natuurbescherming is opgedeeld in de volgende beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Voor alle beschermde soorten geldt een ontheffingsplicht. Het bevoegd gezag

(de provincie) kan voor de soorten die zijn opgenomen in het "beschermingsregime andere soorten" een vrijstellingsbesluit nemen en hierin onderscheid maken tussen meer en minder strikt beschermde soorten.

4.4.2. Gebiedsbescherming

De Wet natuurbescherming regelt de bescherming van waardevolle natuurgebieden en leefgebieden van soorten en schrijft voor, dat alle activiteiten met significant negatieve gevolgen voor de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura2000-gebied, in beginsel niet zijn toegestaan. Daarom verplicht de wet een initiatiefnemer van een plan of project te onderzoeken of er schadelijke gevolgen voor deze gebieden te verwachten zijn. De planlocatie is gelegen op ongeveer 1 km afstand van het Natura2000-gebied "Oostelijke Vechtplassen", alsmede op korte afstand van de EHS (inmiddels Natuurnetwerk Nederland) dat aan de overzijde van de Rading is gesitueerd.

Afbeelding 10: Natuurgebieden in de omgeving van het plangebied.



Omdat de voorgenomen ingreep niet plaatsvindt in het natuurgebied is er geen sprake van ruimtebeslag op dit Natura2000-gebied, dan wel de NNN.

In het kader van het Programma Aanpak Stikstof (PAS) is het programma AERIUS geïntroduceerd. Gelet op de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 29 mei 2019 is er op 16 september 2019 een nieuw AERIUS-rekenprogramma gepresenteerd. Deze rekentool heeft beperkingen indien de afstand tot het Natura2000-gebied minder dan 3 km bedraagt.

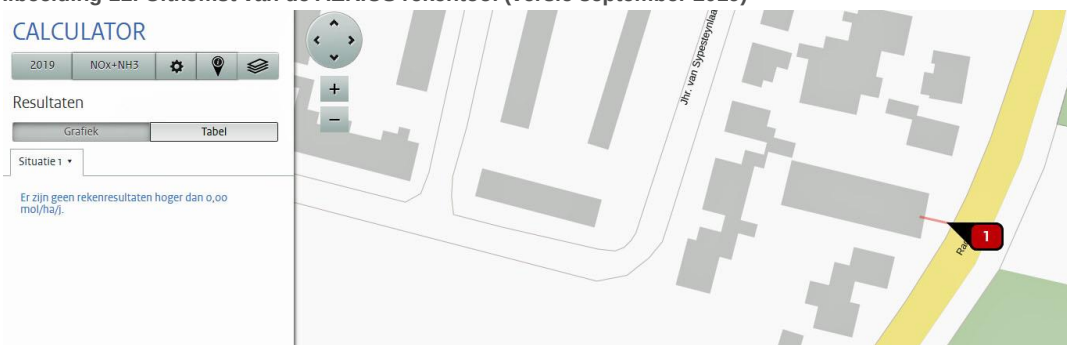
Voor dit project is een berekening gemaakt met behulp van de AERIUS-rekentool (versie september 2019). Deze versie heeft een beperkt toepassingsbereik voor woningen binnen een straal van 3 km van beschermde natuurgebieden. Het beperkte toepassingsbereik wordt veroorzaakt door dat de gebouwinvloed (nog) niet berekend kan worden.

Hoewel het voorliggende woningbouwproject binnen de afstand van 3 km tot een natuurgebied is gesitueerd kan toch een berekening worden uitgevoerd omdat de woningen gasloos worden gerealiseerd. Ook het toepassen van alternatieve stookinstallaties zoals pellethaarden is niet aan de orde. Dat betekent dat de uitstoot van de woningen op nul mol/ha/jaar kan worden gesteld en dus niet wordt meegerekend. De bovenstaande beperking van de rekentool is dan ook niet van toepassing. De verkeersproductie van het project wordt wel meegenomen in de berekening, maar daarvoor geldt bovengenoemde beperking niet.

Met de op 1 juli 2021 in werking getreden Wet Stikstofreductie en Natuurverbetering is een Aeriusberekening niet meer noodzakelijk bij bouw-, en sloopwerkzaamheden vanwege de tijdelijke aard. Om deze reden is alleen voor de gebruiksfase een berekening⁵ gemaakt. Uitgangspunt voor de berekening is een verkeersproductie van 6 mvt/etm/ woning. Dat levert een totale verkeersproductie van 72 mvt/etm. Vanaf de perceelgrens zal dit verkeer opgaan in het gewone verkeersbeeld van de Rading. De uitgevoerde berekening met de rekentool geeft als resultaat dat er geen rekenresultaten zijn die hoger zijn dan 0,00 mol/ha/jr.

Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling van het project Rading 128 geen significante effecten heeft op de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura2000-gebied.

Afbeelding 11: Uitkomst van de AERIUS rekentool (versie september 2019)



⁵ buRO, AERIUS-berekening Gebruiksfase appartementengebouw Rading 128, kenmerk RT2cC3f4PFDU, Amersfoort, 20 april 2022.

4.4.3. Soortenbescherming

Ten behoeve van het project is een natuurtoets⁶ uitgevoerd. Geconcludeerd wordt dat het plangebied geen natuurwaarde heeft. De enige in het plangebied zelf aangetroffen wilde soorten betreffen pioniersoorten (planten en insecten) tussen de straatstenen. Het nabijgelegen dennenbos, onderdeel van het NNN, betreft een romp- of derivaatgemeenschap binnen het Eikenverbond met Braam (42RG2 en 42DG1). De natuurkwaliteit hiervan is matig.

De belangrijkste ecologische gevolgen van het initiatief hangen samen met de sloop van het bestaande gebouw (1), het grondverzet (2), de nieuwbouw (3), de herinrichting van de buitenruimte (4), het nieuwe (woon)gebruik (5).

- Ad 1)
Bij de sloop van de garage gaan geen jaarrond beschermde nesten van bijvoorbeeld Huis-
mus verloren. Er gaan ook geen nesten van andere vogels verloren. De garage is ook geen
verblijfplaats van vleermuizen.
- Ad 2)
Bij het grondverzet voor het bouwrijpmaken verdwijnen er geen groeiplaatsen van be-
schermde plantensoorten of verblijfplaatsen van beschermde diersoorten.
- Ad 3)
Tijdens de bouw treedt door lawaai, bouwlampen en het verspreiden van vervuilende stoffen
verstoring van de natuur in de omgeving op. De omvang hiervan is beperkt en reikt niet tot
de beschermde natuur (polder De Ster) op meer dan 1 km afstand. Deze externe werking is
geen toetsingscriterium voor het dichtbij gelegen dennenbos (niet aangewezen als natuurty-
pe in het Natuurbeheerplan 2019) onderdeel van de EHS / het NNN. Het effect is overigens
gering, omdat de natuurkwaliteit van het bos nu al matig is vanwege verstoring.
- Ad 4)
Het plangebied houdt een stenig karakter. Er is slechts plaats voor een enkele boom en
haag.
- Ad 5)
Aangenomen wordt dat het nieuwe woongebruik minder verstorend is dan het gebruik van
het plangebied als garage/handelsonderneming met veel autobewegingen, buitenruimte en
verlichting. De uitstoot van stikstof (NOx en NH₃) is in de nieuwe situatie geringer. Deze licht
positieve effecten hebben overigens nauwelijks betekenis (depositie < 0,05 mol/ha/j) op de
ca. 2 km (bij De Ster) verder gelegen verzuringsgevoelige habitattypen Meren met Krabben-
scheer en fonteinkruiden (H3150baz) en Overgangs- en trilvenen (H7140B).

De genoemde gevolgen worden alleen aan de bepalingen over soortbescherming van de Wet
natuurbescherming getoetst. Omdat het dichtstbijzijnde beschermde natuurgebied ver (ca. 1
km) weg ligt, de ingreep klein is en het nieuwe gebruik zelfs een vermindering van de stikstof-
uitstoot betekent, wordt het initiatief niet getoetst aan de bepalingen over gebiedsbescherming
in de Wet natuurbescherming of de Provinciale Ruimtelijke Verordening (2017).

⁶ Bureau Schenkeveld, Natuurtoets, 28 maart 2019.

Gevolgen voor het plan

Er worden er door de sloop en nieuwbouw niet aantoonbaar verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming overtreden.

4.5. Geluid

Volgens de Wet geluidhinder (Wgh) zijn woningen geluidgevoelige bestemmingen. Volgens artikel 77 van de Wet geluidhinder is het nodig akoestisch onderzoek te verrichten naar woningen die in een geluidszone vallen. In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen geluidszones, met uitzondering van:

- woonerven;
- 30 km/uur-gebieden.

De breedte van de geluidszone van een weg is afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van de weg (stedelijk of buitenstedelijk). De wegen rondom het plangebied behoren in de zin van de Wet geluidhinder tot het stedelijk gebied en hebben een geluidzone van 200 meter.

De nieuwe woningen liggen in de geluidzone van de Rading. Op de Rading geldt een maximum snelheid van 50 km/uur.

In de Wet geluidhinder is vastgelegd dat de geluidbelasting op de gevel niet meer mag bedragen dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, dan wel een door burgemeester en wethouders vast te stellen hogere grenswaarde. De maximale ontheffing is $L_{den}=63$ dB, inclusief aftrek op grond van artikel 110g van de Wet geluidhinder.

Ten behoeve van het plan is een akoestisch onderzoek⁷ uitgevoerd. Uit het onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB ten gevolge van het wegverkeer op de Rading wordt overschreden ter plaatse van 4 appartementen. Er dient daarom een hogere grenswaarde procedure gevolgd te worden voor wegverkeerslawaaï afkomstig van de Rading. De hogere waarde die aangevraagd dient te worden bedraagt voor de vier appartementen 56 dB. Het treffen van maatregelen aan de bron of in de overdrachtssfeer zijn technisch niet mogelijk c.q. ongewenst. De nieuw te bouwen appartementen waarvoor een hogere waarde verleend moet worden, dienen minimaal één geluidluwe gevel te krijgen. Hiervoor zal ter hoogte van de slaapkamer van appartement 2E en 2F een glazen of kunststof scherm worden geplaatst. Deze schermen zijn onderdeel van het bouwplan van het complex en passen binnen de bestemming "Wonen".

Het blijkt dat de maximale geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer ter plaatse van vier toekomstige appartementen hoger bedraagt dan 53 dB. Derhalve dienen er voor deze vier appartementen geluidwerende voorzieningen bepaald te worden om aan het maximale binnenni-

⁷ Munsterhuis geluidsadvies, Akoestisch onderzoek, 4 maart 2019.

veau van 33 dB uit het Bouwbesluit te kunnen voldoen. Dit zal in een gevelwering onderzoek ten tijde van de aanvraag van de omgevingsvergunning aangetoond moeten worden.

Gevolgen voor het plan

Er dient een hogere grenswaarde procedure gevolgd te worden voor wegverkeerslawaaï afkomstig van de Loosdrechtseweg. De hogere waarde die aangevraagd dient te worden bedraagt 56 dB. Voor twee appartementen dienen schermen te worden gerealiseerd om een geluidluwe buitenruimte te bewerkstelligen.

4.6. Luchtkwaliteit

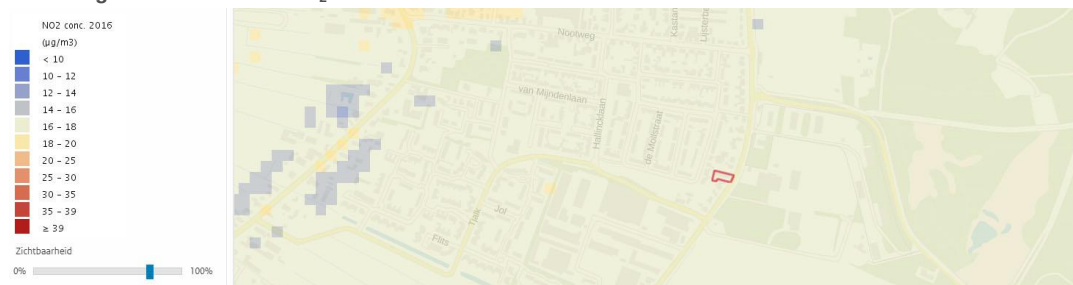
De Eerste Kamer heeft op 9 oktober 2007 het wetsvoorstel voor de wijziging van de Wet milieu-beheer goedgekeurd (Stb. 2007, 414) en vervolgens is de wijziging op 15 november 2007 in werking getreden. Met name hoofdstuk 5 titel 2 uit genoemde wet behandelt de luchtkwaliteit, daarom staat de nieuwe titel 2 bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Een belangrijk onderdeel van het instrumentarium is het Nationale Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL), dat op 1 augustus 2009 in werking is getreden. Binnen het NSL werken het rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren.

De uitvoeringsregels behorend bij de wet zijn vastgelegd in algemene maatregelen van bestuur (amvb) en ministeriële regelingen, die gelijktijdig met de 'Wet luchtkwaliteit' in werking zijn getreden. De belangrijkste zijn het "Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)" en de "Regeling niet in belangrijke mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)". In deze laatste regeling zijn categorieën aangewezen waarvan op voorhand vaststaat dat zij niet in betekenende mate bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Tot aan de inwerkingtreding van het NSL gold voor die categorieën een grens van 1% van de betreffende grenswaarde, na de inwerkingtreding van het NSL op 1 augustus 2009 geldt een grens van 3% van de betreffende grenswaarde.

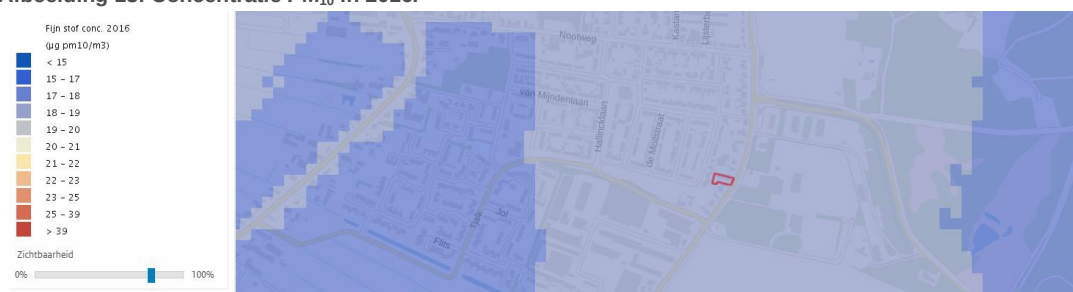
Woningbouw is één van de categorieën waarvoor vaststaat dat niet in betekenende mate wordt bijgedragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Hierbij geldt dat een omvang van 1500 woningen overeenkomt met de grens van 3% van de betreffende grenswaarde. Doordat het onderhavige project slechts de realisering van maximaal 12 woningen omvat, kan worden gesteld dat het project niet in betekenende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is het wel zinvol om inzicht te hebben in de luchtkwaliteit om te beoordelen of de toekomstige bewoners niet worden blootgesteld aan te hoge concentraties luchtvervuiling. Om dit te toetsen is de luchtkwaliteit gecontroleerd aan de hand van de gegevens van de Atlas voor de leefomgeving.

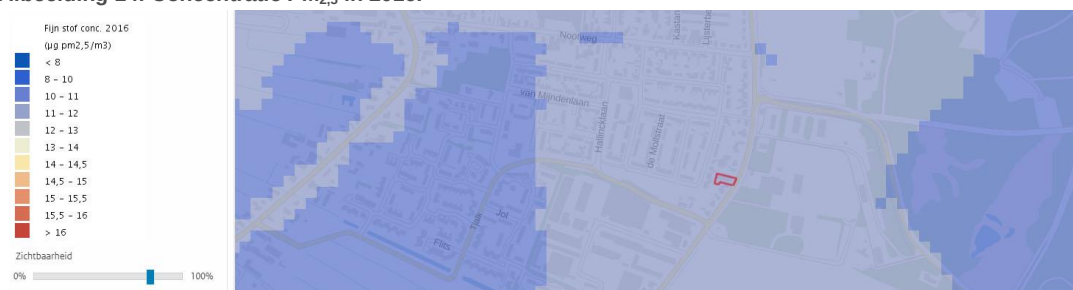
Afbeelding 12: Concentratie NO₂ in 2016.



Afbeelding 13: Concentratie PM₁₀ in 2016.



Afbeelding 14: Concentratie PM_{2,5} in 2016.



De grenswaarden voor de jaargemiddelde concentraties van zowel NO₂ als PM₁₀ bedragen 40 µg/m³. Ook voor PM_{2,5} geldt vanaf 1 januari 2015 een grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie. Deze bedraagt 25 µg/m³.

Geconstateerd wordt dat de concentratie NO₂ in 2016 17,2 µg/m³ bedroeg. De concentratie Fijnstof (PM₁₀) bedroeg in 2016 18,2 µg/m³ en de concentratie Fijnstof (PM_{2,5}) bedroeg 11,0 µg/m³.

Er zijn derhalve geen overschrijdingen van de grenswaarden voor de componenten Fijnstof en NO₂. Derhalve is de luchtkwaliteit geen belemmering voor de beoogde bestemmingswijziging.

Gevolgen voor het plan

Omdat in het plangebied het aantal woningen met slechts 12 toeneemt, kan worden geconcludeerd dat er uit het oogpunt van de "Wet luchtkwaliteit" geen belemmeringen zijn voor het plan. Ook zijn er in de huidige situatie geen overschrijdingen van de grenswaarden voor de componenten Fijnstof en NO₂.

4.7. Externe veiligheid

Bij de externe veiligheid gaat het om het beheersen van de veiligheid van personen in de omgeving van een risico-opleverende activiteit met gevaarlijke stoffen. Het kan daarbij gaan om industriële activiteiten (bedrijven), transportroutes of buisleidingen.

Volgens de risicokaart (afbeelding 15) liggen er in de directe omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen of buisleidingen.

Gevolgen voor het plan

Uit het oogpunt van externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor het plan.

Afbeelding 15: Externe veiligheid (bron www.risicokaart.nl).



4.8. Bedrijven en milieuzonering

In planologische procedures waarin de vestiging van woningen in de nabijheid van bedrijven mogelijk wordt gemaakt, moet rekening worden gehouden met ruimtelijk relevante milieuhygiënische aspecten van die bedrijven. In een bestemmingsplan staat het begrip "een goede ruimtelijke ordening" centraal. Ook het milieubeleid beoogt handhaving en bevordering van een

goede kwaliteit van het leefmilieu. Om dit te realiseren wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Milieuzonering zorgt voor een voldoende afstand tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) in ruimtelijke plannen en heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen: "zware" bedrijven zullen verder van gevoelige bestemmingen worden gesitueerd dan "lichte" bedrijven.

Milieuzonering heeft met name betrekking op milieuaspecten die een ruimtelijke dimensie hebben, te weten geur, stof, geluid en gevaar. Een belangrijk hulpmiddel om hiermee rekening te houden is de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering', die voor het eerst in 1986 verscheen en voor het laatst in 2009 geactualiseerd. In deze brochure is een omvangrijke lijst van bedrijven opgenomen, waarin per bedrijf voor een aantal aspecten de mate van ruimtelijk relevante hinderlijkheid is weergegeven. Voor dit bestemmingsplan zijn de richtafstandenlijst en omgevingstypen belangrijkste bouwstenen van milieuzonering:

- richtafstandenlijst
In de richtafstandenlijst zijn bedrijven op grond van hun potentiële milieubelasting ingedeeld in zes categorieën. De categorie 1 staat voor de laagste potentiële milieubelastingen en de categorie 6 staat voor de hoogste potentiële milieubelasting. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. Bij activiteiten met ruimtelijk duidelijk te onderscheiden deelactiviteiten (zoals productie, opslag, kantoren, parkeerterreinen) kunnen deze deelactiviteiten desgewenst als afzonderlijk te zoneren activiteiten worden beschouwd, bijvoorbeeld bij ligging van de activiteit binnen zones met een verschillende milieucategorie.
- omgevingstype
Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten, is onder meer afhankelijk van het omgevingstype. De richtafstanden van de richtafstandenlijst gelden ten opzichte van het omgevingstype rustige woonwijk. Een rustige woonwijk is ingericht volgens het principe van de functiescheiding: afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies voor; langs de randen is weinig verstoring door verkeer. Wanneer sprake is van het omgevingstype gemengd gebied kunnen de richtafstanden tussen milieubelastende functies en richtafstanden met één afstandsstap verlaagd worden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat.

Afbeelding 16: Omgevingstype.

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 meter	0 meter
2	30 meter	10 meter
3.1	50 meter	30 meter
3.2	100 meter	50 meter
4.1	200 meter	100 meter
4.2	300 meter	200 meter

Het uitgangspunt van de VNG handreiking is dat de gemeente deze gemotiveerd toepast. Het is een hulpmiddel, maar het legt niet vast wat wel en wat niet is toegestaan. Een gemeente dient zelf zorgvuldig af te wegen, te bepalen en te motiveren welke functies en activiteiten zij in een bepaald gebied toelaatbaar acht en welke Staat van Bedrijfsactiviteiten zal worden toegepast, zodat maatwerk en flexibiliteit voor een plangebied ontstaat.

In de bestaande situatie bevinden zich in de directe omgeving van het plangebied enkele bedrijven. De relatie tussen de in de omgeving van het plangebied aanwezige bedrijfsactiviteiten en de woonfunctie dient daarom nader te worden gemotiveerd.

Het omgevingstype kan worden aangemerkt als een gemengd gebied. Voor een gemengd gebied is het noodzakelijk dat meerdere functies leiden tot een gebied met "reuring". De aanwezigheid van de bedrijven alleen zorgt niet voor een omgevingstype gemengd gebied. Op pagina 30 van VNG handreiking Bedrijven en Milieuzonering wordt aangegeven dat er sprake is van het omgevingstype gemengd gebied indien gebieden direct langs de hoofdinfrastructuur liggen. De Rading is te kenmerken als een doorgaande weg/hoofdinfrastructuur. Bovendien ligt het plangebied in de directe nabijheid van de luchthaven Hilversum. Er dient dan ook te worden uitgegaan van het omgevingstype gemengd gebied.

De dichtstbij gelegen functie betreft een groothandel in witgoed op het achterterrein en ingeklemd tussen de omliggende woningen. Deze functie valt onder Groothandel Witgoed (SBI 46.431) en behoort standaard tot categorie 2. Dat is tevens de maximale milieucategorie die ter plaatse is toegestaan.

Het betreft in dit geval echter een bedrijf dat veel kleinschaliger is dan gemiddeld in deze bedrijfssoort. Volgens opgave van de eigenaar is er ter plaatse slechts één personeelslid aanwezig. De bevoorrading vindt plaats met 3 à 4 bakwagens per week. Een bakwagen is een lichte vrachtwagen met de cabine en laadvloer op één chassis. Er wordt geen gebruik gemaakt van vorkheftrucks of vergelijkbare voertuigen. Overeenkomstig stap 3 van de toets aan de VNG handreiking bedrijven en milieuzonering geldt de richtwaarde niet voor aan en afrijdend verkeer. Naast de levering van witgoed vinden er ook reparatiewerkzaamheden plaats.

Doordat het bedrijf al ingesloten is tussen woningen heeft het bedrijf geen uitbreidingsmogelijkheden meer. Ook de vestiging van een ander bedrijf met een hogere milieubelasting dan het huidige bedrijf is daar door niet mogelijk. Gelet op de kleinschaligheid van de bedrijfsactiviteiten

van het huidige bedrijf acht de gemeente het redelijk het bedrijf in te schalen als categorie 1. In een Gemengd omgevingstype betekent dit dat de richtafstand 0 meter tot woningen mag bedragen. De locatie voldoet aan deze richtafstand. In aanvulling daarop kan nog worden opgemerkt dat de afstand tussen het bouwvlak waarin de bedrijfsbebouwing is gebouwd en het bouwvlak in het onderhavige bestemmingsplan meer bedraagt dan 10 meter.

Aan de overzijde van de Rading is een bestemming Recreatie met de aanduiding "manege". Op het voorterrein ligt de entree tot het parkeerterrein. Dit is de enige ontsluitingsmogelijkheid van deze voorziening. Daarachter ligt het manegegebouw en het bouwvlak waarbinnen dat gebouw is bestemd. De feitelijke afstand tot het bouwvlak waarin de manege-activiteiten worden uitgevoerd ligt op een afstand van circa 67 meter tot de voorgevel van het nieuwe appartementengebouw.

Maneges behoren tot categorie 3.1 van de VNG-lijst. Binnen gemengd gebied behoort de afstand tussen het appartementengebouw en de bestemmingsgrens van de bestemming die de manege toestaat 30 meter te bedragen. De afstand bedraagt echter circa 23 meter. Hoewel formeel niet wordt voldaan aan de richtafstand wordt het volgende overwogen.

Afbeelding 17: Manege De Kamphorst.



Naast de entree van de manege is een woning aanwezig die niet tot de inrichting behoort. Ook naast de beoogde locatie voor de appartementen bevinden zich woningen, die op ongeveer even grote afstand van de bestemming Recreatie zijn gesitueerd. Er zijn bij de gemeente geen overlastsituaties gemeld. Het voorterrein van de manege wordt gebruikt voor het parkeren van voornamelijk personenvoertuigen. Ondergeschikt wordt het terrein gebruikt voor het bevoorraden van de manege en het halen/brengen van paarden met behulp van trailers. Hierbij worden geen grote vrachtwagens gebruikt. De daaraan gepaard gaande verkeersbewegingen gaan op

in de verkeersbewegingen van de Rading en de verkeersas op het manegeterrein ligt haaks op de Rading. Bovendien geldt de richtwaarde niet voor aan en afrijdend verkeer overeenkomstig stap 3 van de toets aan de VNG handreiking bedrijven en milieuzonering. De gemeente is van mening dat de verkeersbewegingen daarom niet relevant zijn voor de nu beoogde ontwikkeling van een appartementengebouw. Op basis van bovenstaande argumentatie kan gemotiveerd worden dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

De feitelijke bedrijfsactiviteiten worden uitgeoefend binnen het manegegebouw en op de achterliggende gronden. De afstand van het manegegebouw (en dus de feitelijke bedrijfsactiviteiten) tot het appartementengebouw bedraagt circa 67 meter. Het verschuiven van deze bedrijfsactiviteiten in de richting van de Rading is om meerdere redenen niet mogelijk. Zo is het voorterrein de enige ontsluitingsmogelijkheid van het terrein en dient dus te worden gehandhaafd. Bovendien kan het manegegebouw niet dicht op de Rading worden gebouwd in verband met de begrenzing van het bouwvlak. Gesteld kan daarom worden dat wordt voldaan aan de richtafstand van de VNG die voor een gemengd gebiedstype 30 meter bedraagt.

Tegenover het perceel ligt tevens het voormalige Mobilisatiecomplex (MOB-complex) van Defensie. Dit terrein vervulde een functie ten tijde van de Koude Oorlog. Sinds het begin van de negentiger jaren van de vorige eeuw is het terrein buiten gebruik gesteld. Het beleid van de gemeente Hilversum is er op gericht om het voormalige mobilisatiecomplex vóór 2030 te herontwikkelen. Delen van het terrein worden teruggegeven aan de natuur. De herontwikkeling van het MOB-complex vormde de aanleiding voor de realisatie van een ecologische verbindingzone. Deze zone bestaat uit zowel een verbinding tussen het landgoed Zonnestraal, via de Hoorneboegsche heide, naar het voormalige MOB-complex als een verbinding tussen het vliegveld en Zonnestraal. Voor het onderhavige plan is het MOB-complex, hoewel nog steeds als zodanig bestemd, niet meer relevant.

Gevolgen voor het plan

Vanuit milieuzonering zijn er geen belemmeringen voor het realiseren van 12 appartementen op de planlocatie aan de Rading 128.

4.9. Duurzaamheid en klimaatadaptie

Duurzaamheid

In de notitie 'Duurzaamheid in Wijdmeren' wordt een aantal concrete voorstellen gedaan om de duurzaamheid te vergroten. Het plan Rading 128 is een nieuw plan dat kansen biedt om zoveel mogelijk van die duurzaamheidsmaatregelen uit de notitie toe te passen.

Voldoen aan de minimale eisen van het Bouwbesluit is niet genoeg. Nieuwe woningen zijn in dit plan energiezuinig en gasloos. Bij de ontwikkeling van de woningen staat het respect voor mens en milieu voorop. Duurzaam bouwen gaat niet alleen over een laag energieverbruik, maar ook over:

- gebruik van duurzame materialen die rekening houden met het milieu en de gezondheid van bewoners en gebruikers;
- een gezond woonmilieu en een gezonde woonomgeving;
- prettige en leefbare huizen, gebouwen, wijken en steden;
- duurzaam slopen, materialen die vrijkomen hergebruiken;
- verantwoord watergebruik.

De Vereniging van Eigenaren (VvE) zal de mogelijkheid worden aangeboden om zonnepanelen op het dak te installeren. Deze kunnen onder meer gebruikt worden voor de laadpalen voor elektrische voertuigen. In hoeverre deze in de parkeergarage worden gesitueerd of op het maaiveld zal in overleg met de brandweer worden bepaald.

Zowel bij de sloop van de huidige bebouwing als bij de nieuwbouw zal waar mogelijk circulair worden gebouwd en zullen duurzame materialen worden toegepast. Bij de materiaalkeus zal daarbij ook de onderhoud- en beheerfase te worden bekeken. Ook in de 'openbare ruimte' worden duurzame materialen toegepast. In de centrale ruimten en in de buitenruimte wordt gebruik gemaakt van LED verlichting.

Klimaatbestendig inrichten van de buurt

Duurzaam waterbeheer moet voorkomen dat er wateroverlast ontstaat en regenwater vervuult. Door veel verharde oppervlakken loopt regenwater niet gemakkelijk in de grond. De nadruk ligt daarom op maatregelen die water vasthouden waardoor wateroverlast wordt voorkomen. Door het bouwplan zal het verhard oppervlak afnemen. In de huidige situatie is het gehele plangebied verhard en bebouwd (Totaal 856 m² waarvan 500m² bebouwing en 356 m² verharding. In de nieuwe situatie is er sprake van 450 m² bebouwing en wordt de rest van het terrein ingericht als grasveld dan wel voorzien van een halfverharding (406 m²). Zodoende wordt het mogelijk het hemelwater dat op de woningen en wegen valt te infiltreren en niet af te voeren op het aanwezige gemengde rioolstelsel. Als uitgangspunt van het plan geldt dat al het regenwater via infiltratie in de bodem zal worden opgenomen. Het vuilwater zal op de bestaande (gemengde) rioleering van de Rading worden afgevoerd.

5. Uitvoerbaarheid

5.1. Economische uitvoerbaarheid

Het plan wordt gerealiseerd door de Initiatiefnemer. Eventuele planschade wordt niet verwacht en zal in ieder geval gemakkelijk uit de opbrengsten van de woningen kunnen worden betaald. Er wordt een planschade overeenkomst gesloten tussen de gemeente Wijdmeren en de initiatiefnemer. Derhalve hoeft geen exploitatieplan vastgesteld te worden bij vaststelling van het bestemmingsplan door de raad van de Gemeente Wijdmeren.

5.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid:

Het initiatief voor de bestemmingswijziging en het ontwerp van het appartementengebouw is door de initiatiefnemer gecommuniceerd met omwonenden en belanghebbenden. De algehele lijn van de reacties is dat de omwonenden geen bezwaar hebben tegen de ontwikkeling.

5.3. Vooroverleg ex artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening.

Het plan is in het kader van het vooroverleg voorgelegd aan de gebruikelijke overlegpartners. De Provincie Noord-Holland heeft op 25 februari 2020 een verklaring van geen bezwaar voor dit plan afgegeven. Het nu voorliggende bestemmingsplan wijkt niet op cruciale punten af van het eerdere plan dat ter inzage heeft gelegen, dus de provincie Noord-Holland ziet nu ook geen aanleiding om tegen deze voorgenomen ontwikkeling bezwaar aan te tekenen.

De Omgevingsdienst heeft voor wat betreft de bodemkwaliteit aangegeven dat deze geen belemmering voor de bouw van de appartementen met parkeergarage vormt. Voor geluid is niet geborgd dat er gebouw gebonden schermen mogen worden gerealiseerd. Ten behoeve van de realisatie van die schermen is een voorwaardelijke verplichting in de regels opgenomen. De schermen zijn onderdeel van het bouwplan van het complex en passen binnen de bestemming "Wonen".

De GAD Gooi en Vechtstreek (Grondstoffen- en Afvalstoffen Dienst) heeft aangegeven dat bij een bouwplan van 12 woningen beleidsmatig per huishouden 4 mini-containers behoren: 1 container voor restafval, 1 voor pmd-afval, 1 voor papier & karton en 1 voor gft. Eventueel zouden deze afvalcontainers door twee huishoudens kunnen worden gedeeld. Gelet op de omvang van de appartementen is hiervoor in pandig geen ruimte aanwezig en is ervoor gekozen om een (semi)ondergrondse voorziening op de perceelsgrens langs de Rading te realiseren.

Voor de Brandweer en Waternet geeft het plan geen aanleiding tot het maken van opmerkingen. Van het Ministerie van Economische Zaken en Klimaat is geen reactie ontvangen.

5.4. Vaststellingsprocedure

Het ontwerpbestemmingsplan, het ontwerpbesluit omgevingsvergunning voor het bouwen en het ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder zijn op 22 december 2021 gepubliceerd. Deze stukken hebben van 23 december 2021 tot en met 2 februari 2022 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens die periode zijn drie zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn

samengevat en beantwoord in de Nota van zienswijzen Bestemmingsplan Rading 128⁸ en hebben niet geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan is wel gewijzigd vastgesteld als gevolg van een ambtshalve wijziging. Er is een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels dat de nieuwbouw pas kan worden bewoond op het moment dat ook de twee gebouwgebonden geluidsschermen zijn aangebracht. Dit in lijn met het besluit hogere waarde Wet geluidhinder.

⁸ Gemeente Wijdmeren, Nota van zienswijzen Bestemmingsplan Rading 128, Loosdrecht, 13 april 2022

6. Juridische planbeschrijving

Het voorliggende bestemmingsplan "Partiële herziening bestemmingsplan Rading 128" komt qua opzet overeen met het vigerende bestemmingsplan voor de kernen "Kernen Ankeveen, Kortenhoef en Nieuw-Loosdrecht". Dat bestemmingsplan is geschoeid op de Nota Opzet Bestemmingsplannen (2004), die in het kader van de actualisering van de bestemmingsplannen in de gemeente Wijdemeren is opgesteld. Daarmee wordt gestreefd naar een uniformering van de juridisch-planologische regeling die in de bestemmingsplannen voor elk van de kernen in de gemeente wordt gehanteerd.

Doordat de regels van het voorliggende bestemmingsplan gelijk zijn aan het bestemmingsplan "Kernen Ankeveen, Kortenhoef en Nieuw-Loosdrecht" zijn de regels beperkt tot de noodzakelijkste bepalingen. De van toepassing zijnde bestemmingen (Tuin, Wonen en Waarde – Archeologie 5) kunnen via hyperlinks worden geraadpleegd. Zo ontstaat een planologisch-juridische eenheid met de directe woonomgeving.

Het bestemmingsplan is opgesteld conform SVBP2012. Hieronder wordt ingegaan op de planvorm, de opbouw van de verbeelding (plankaart) en de inhoud van de regels.

6.1. Algemeen

De Wro bepaalt dat ruimtelijke plannen digitaal en analoog beschikbaar moeten zijn. Dit brengt met zich mee dat bestemmingsplannen digitaal uitwisselbaar en op vergelijkbare wijze moeten worden gepresenteerd. Met het oog hierop stellen de Wro en de onderliggende regelgeving eisen waaraan digitale en analoge plannen moeten voldoen. Zo bevat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) bindende afspraken waarmee bij het maken van bestemmingsplannen rekening moet worden gehouden. De SVBP kent (onder meer) hoofdgroepen van bestemmingen, een lijst met functie- en bouwaanduidingen, gebiedsaanduidingen en een verplichte opbouw van de planregels en het renvoi.

6.2. Planvorm

Het bestemmingsplan zal voor dit deel van de kern Nieuw-Loosdrecht niet alleen een ontwikkelingsfunctie hebben, maar in grote mate ook een beheer- en gebruiksfunctie vervullen.

Gezien de wens de bestaande structuur zo goed mogelijk te behouden, is gekozen voor een gedetailleerde planvorm. Dit betekent dat de nieuwe ontwikkeling zich dient te voegen naar de regels en aanduidingen in het plan.

6.3. Regels

6.3.1. Inleidende regels

Conform SVBP bevatten de inleidende regels artikelen met de begripsbepalingen en de wijze van meten.

Door de krapte op de woningmarkt is, net als elders in Nederland, binnen de gemeente Wijdemeren een trend waarneembaar waarbij woningen gesplitst worden, dan wel voor kamergewijze verhuur verbouwd worden. Het splitsen van woningen vangt een deel van de vraag naar woonruimte op, maar gaat soms ten koste van de leefbaarheid in de omgeving van de gesplitste wo-

ning en leidt tot een tekort aan parkeergelegenheid. De regeling in het vigerende bestemmingsplan sluit woningsplitsing niet zonder meer uit. Daarom is in artikel 1 een aantal begrippen toegevoegd om woningsplitsing te voorkomen.

6.3.2. Bestemmingsregels

Bij het bepalen van de bestemmingen voor de in het plangebied aanwezige functies zijn de bestemmingsregeling van het vigerende bestemmingsplan "Kernen Ankeveen, Kortenhoef en Nieuw-Loosdrecht", alsmede de toekomstige situatie, uitgangspunt. De bestemmingen Tuin, Wonen en Waarde Archeologie 5 zijn met name van toepassing op dit plangebied.

In de bestemming Tuin is de aanleg van de hellingbaan naar de parkeergarage mogelijk gemaakt.

In de bestemming Wonen is aan:

- artikel 18.2.1 een nieuw lid h toegevoegd luidende: in afwijking van het bepaalde in lid a mogen ondergrondse delen van het hoofdgebouw, zoals kelders, buiten het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat de bouwgrenzen met maximaal 2,5 meter mogen worden overschreden;
- artikel 18.3.1 een nieuw lid e toegevoegd, luidende: het in gebruikstellen of laten stellen van een warmte-koudeopslag (WKO) installatie is niet toegestaan. Met deze bepaling wordt het belang van de waterwinning Loosdrecht geborgd;
- artikel 18.3 een nieuw lid 18.3.3 toegevoegd, met en voorwaardelijke verplichting luidende:
 - a. Teneinde de geluidbelasting op de gevel te reduceren tot de voorkeursgrenswaarde, dient ter plaatse van de aanduiding 'geluidscherm' een geluidwerende voorziening te worden gerealiseerd waardoor de geluidbelasting op de achterliggende gevel maximaal $L_{den}=48$ dB bedraagt.
 - b. Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van de woningen, indien de geluidwerende voorzieningen als bedoeld onder a niet zijn gerealiseerd, danwel niet zijn in stand gehouden.

6.3.3. Algemene regels

Een aantal zaken is algemeen van aard of heeft niet zozeer betrekking op een specifieke bestemming uit hoofdstuk 2 van de regels. Deze zaken zijn geregeld in hoofdstuk 3 Algemene regels. De verplicht gestelde anti-dubbeltelregel (artikel 3) is opgenomen.

De Reparatiwet BZK is op 29 november 2014 in werking getreden. Deze wet neemt onder meer de wettelijke grondslag weg voor de stedenbouwkundige bepalingen in de bouwverordening. Er was een overgangstermijn voor bestaande bestemmingsplannen tot 1 juli 2018. Na die datum hebben de stedenbouwkundige bepalingen in de bouwverordening hun (aanvullende) werking voor bestaande bestemmingsplannen verloren. Wanneer de gemeenteraad een nieuw bestemmingsplan vaststelt treedt de nieuwe regeling in werking.

Op dit moment zijn de stedenbouwkundige bepalingen uit de bouwverordening niet meer van toepassing. Dat zal dus het geval zijn bij de nu voorliggende partiële herziening. In het verleng-

de hiervan is in artikel 4 (algemene gebruiksregels) een regel opgenomen die de instandhouding van het aantal parkeerplaatsen op eigen erf vereist. Het op enigerlei wijze aan het gebruik onttrekken wordt aangemerkt als strijdig gebruik.

6.3.4. Overgangsrecht en slotregels

Tot slot zijn in hoofdstuk 4 de regels ondergebracht met betrekking tot het overgangsrecht (artikel 5) en de slotregel (artikel 6).