

Toelichting bestemmingsplan 'Meenthof, 1^e fase'

Vastgesteld: 21 maart 2024

Inhoudsopgave

1. Inleiding

- 1.1. Aanleiding
- 1.2. Ligging plangebied

2. Situatie

- 2.1 Huidige situatie
- 2.2 Toekomstige situatie

3. Beleidskader

- 3.1 Algemeen
- 3.2 Rijksbeleid
- 3.3 Provinciaal beleid
- 3.4 Regionaal beleid
- 3.5 Gemeentelijk beleid

4. Planologische en milieutechnische randvoorwaarden

- 4.1 Verkeer en parkeren
- 4.2 Bodem
- 4.3 Cultuurhistorie en archeologie
- 4.4 Water
- 4.5 Natuur
- 4.6 Geluid
- 4.7 Luchtkwaliteit
- 4.8 Externe veiligheid
- 4.9 Bedrijven en milieuzonering
- 4.10 M.e.r.-beoordeling

5. Juridische vormgeving

5.1 Algemeen

5.2 Opzet van de regels

5.3 Beschrijving per bestemming

6. Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Bijlagen

Bijlage 1. Rapportage parkeeronderzoek, 4-Traffic d.d. 25 november 2022

Bijlage 2. Notitie parkeren Meenthof d.d. 18 januari 2024

Bijlage 3. Herinrichting openbaar gebied De Meenthof d.d. 28 februari 2023

Bijlage 4. Ladderonderbouwing, RHO adviseurs d.d. 17 maart 2023

Bijlage 5. Verkeersonderzoek De Meenthof, Goudappel d.d. 16 mei 2023

Bijlage 6. Verkennend bodemonderzoek, Econsultancy d.d. 27 augustus 2021

Bijlage 7. Watertoets, Econsultancy d.d. 1 juni 2023

Bijlage 8. Quicksan Wet natuurbescherming, incl. stikstofdepositie, Econsultancy d.d. 10 september 2021, actualisatie stikstof 19 mei 2023

Bijlage 9. Aanvullend ecologisch onderzoek, Econsultancy d.d. 27 maart 2023

Bijlage 10. Onderzoek naar wegverkeerslawaaï, Peutz d.d. 26 mei 2023

Bijlage 11. Notitie luchtkwaliteit, Peutz d.d. 28 oktober 2021

Bijlage 12. Akoestisch onderzoek supermarkt, Peutz d.d. 26 mei 2023

Bijlage 13. Verslagen omgevingsdialoog

Bijlage 14. Nota van beantwoording zienswijzen

1. Inleiding

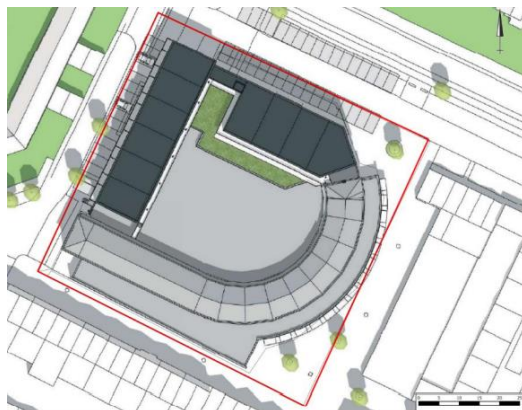
1.1 Aanleiding

Winkelcentrum De Meenthof is centraal gelegen in de dorpskern van Kortenhoef. Hoewel het 'historische centrum' van Kortenhoef buiten de huidige kern ter hoogte van de 's Gravenlandsche Vaart en de Kortenhoefse Dijk ligt, is daarvan geen sprake meer en heeft winkelcentrum De Meenthof een belangrijke positie gekregen.

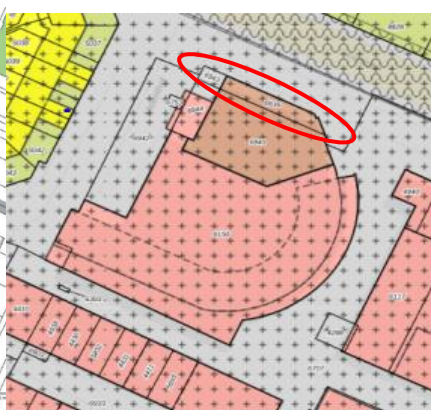
In de huidige situatie kent het winkelcentrum een kwetsbare kwaliteit. Hoewel de openbare ruimte recent is ingericht, is de bebouwing ouder en de presentatie matig. Bovendien is de bevoorrading van de twee supermarkten lastig.

Het sterker positioneren van het winkelcentrum wordt bereikt door een ontwikkeling die met dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt in het noordwestelijke deel van het winkelcentrum waarin de Albert Heijn is gevestigd. Het bouwplan voegt 'voorkanten' toe aan dit deel van het winkelcentrum en er is gelijktijdig aanleiding om de openbare ruimte rondom het nieuwbouwplan een kwaliteitsimpuls te geven.

Met het voorgenomen bouwplan wordt het winkelcentrum uitgebreid en er worden (boven)woningen gerealiseerd aan de Kerklaan en de Hoflaan. Hiertoe wordt een deel van de aanwezige bebouwing gesloopt. Het betreft het voormalige multifunctioneel centrum De Dobber, nu in gebruik bij de kledingbank, aan de zijde van de Kerklaan (bruine vlak op afbeelding 2). Een klein deel van deze gronden wordt toegevoegd aan het openbaar gebied (zie rode contour op afbeelding 2).



Afbeelding 1. Situatie nieuwbouw

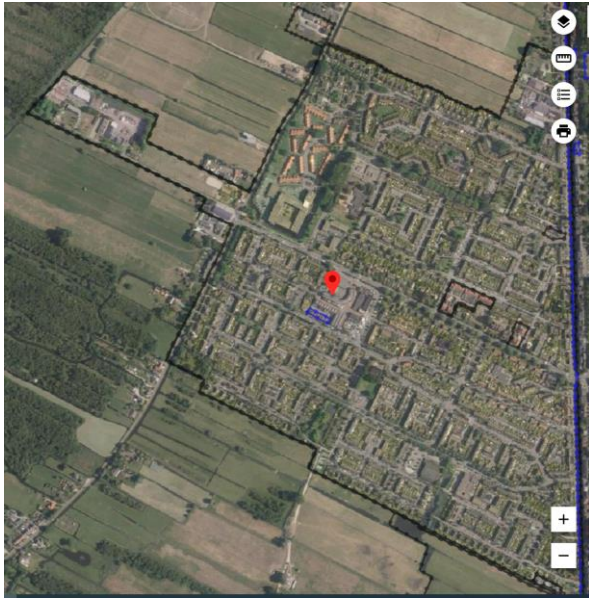


Afbeelding 2. Uitsnede huidige verbeelding

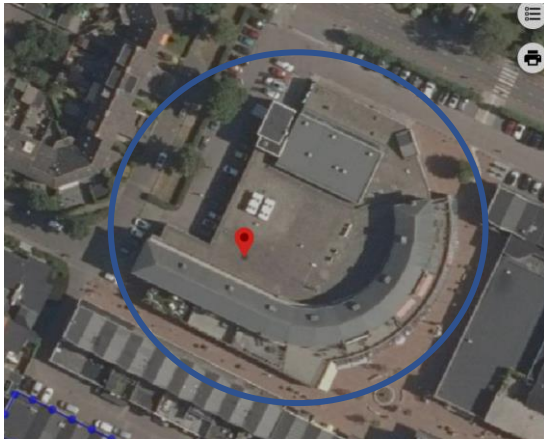
1.2 Ligging plangebied

Kortenhoef ligt ten westen van Hilversum en ten noordoosten van het plassengebied aan de rand van het Groene Hart. Kortenhoef is, na Nieuw-Loosdrecht, de grootste kern van de gemeente Wijdemeren en is gelegen in veenweidegebied, te midden van natuur- en recreatiegebied. Aan de oostzijde liggen de landgoederen van de kern 's-Graveland.

Het winkelcentrum is centraal gelegen in de dorpskern van Kortenhoef en ligt aan de Kerklaan. Aan de oostzijde ligt de Curtevenneweg en aan de zuidzijde de Dodaarslaan. Aan de westzijde van het plangebied bevindt zich de Hoflaan. Het plangebied betreft het noordwestelijke deel van het winkelcentrum.



Afbeelding 3. Luchtfoto Kortenhoeve, de rode button is de locatie van plangebied (ondergrond: luchtfoto ruimtelijkeplannen.nl).



Afbeelding 4. Locatie plangebied (ondergrond: luchtfoto ruimtelijkeplannen.nl)



Afbeelding 5. Begrenzing plangebied (ondergrond: luchtfoto Google Maps)

2. Situatie

2.1 Huidige situatie

Het winkelcentrum is centraal gelegen in de dorpskern van Kortenhoef. Hoewel vanuit historisch perspectief het 'oude centrum' ter hoogte van de 's Gravenlandsche Vaart en Kortenhoefse Dijk ligt, heeft in de loop der tijd het winkelcentrum een belangrijke positie gekregen.

In de huidige situatie kent het winkelcentrum een kwetsbare kwaliteit. Hoewel de openbare ruimte recent is vernieuwd, is de bebouwing ouder en de presentatie matig. Bovendien is de bevoorrading van de twee supermarkten lastig. De openbare ruimte rondom het winkelcentrum is verouderd.

Het winkelcentrum is gebouwd in de jaren 70 van de vorige eeuw. In de jaren erna is het winkelcentrum stapsgewijs uitgebreid. Daardoor kan men spreken van een diffuus en onsamenhangend beeld qua architectuur.

De variatie in gevels is groot en de inrichting van parkeerterreinen divers. Daarnaast is het winkelcentrum naar binnen gekeerd. Daardoor is er met name aan de zijde van de Hoflaan sprake van een minder representatieve achterkant (zie afbeelding 6).



Afbeelding 6. Achterzijde winkelcentrum, vanaf Hoflaan gezien(bron: streetview Google)

2.2 Toekomstige situatie

De ambitie voor het winkelcentrum is om het ruimtelijk sterker te positioneren in het dorp. Dit wordt bereikt door het toevoegen van programma, herinrichting van de openbare ruimte en het maken van nieuwe gevels. De binnenzijde van het winkelcentrum is door een upgrade van de inrichting van de openbare ruimte reeds sterk verbeterd.

Het nieuwe programma bestaat uit het toevoegen van woningen en winkelruimte. Er wordt ruimte geboden aan een supermarkt die voldoet aan de wensen die gebruikers in deze tijd aan een supermarkt stellen. De bouwhoogte van de uitbreiding bedraagt 12 meter, net als de andere zijden waar bovenwoningen aanwezig zijn. De nieuwe bebouwing is op de openbare ruimte georiënteerd. Aan de Hoflaan worden de 15 levensloopbestendige woningen op een plint gebouwd. In de halfverdiepte bouwlaag komen bergingen voor de woningen en de personeelsruimte van de supermarkt. Op deze wijze is er geen achtergevel van het winkelcentrum aan de straat zichtbaar. De

woningen op de eerste bouwlaag hebben hun entree aan de straatzijde, de woningen op de verdiepingen via een galerij aan de achterzijde. Deze galerij is te betreden vanaf de bestaande opgang in de zuidwesthoek van het gebouw en een nieuwe entree aan de Kerklaan.

Aan de zijde van de Kerklaan worden een winkelruimte en een magazijn gerealiseerd. Op de verdieping komen 8 appartementen. Het laden en lossen voor de vernieuwde Albert Heijn zal op grofweg dezelfde plek plaatsvinden als in de huidige situatie, maar dan met een inpandige laad- en losplaats.

De huidige entrees naar het openbaar gebied van het winkelcentrum worden in stand gehouden. Aan de zijden waar men het winkelgebied kan betreden, krijgt het winkelgebied een meer toegankelijke uitstraling en wordt het gebied beter ingericht voor de fietser en voetganger.

Bij herinrichting van de openbare ruimte rondom het winkelcentrum dient zich een aantal kansen aan. Er kunnen meer parkeerplekken worden gerealiseerd door optimalisatie van de ruimte. Er ontstaat ruimte om groen- en bomenstructuren toe te voegen en aan te laten sluiten op de reeds aangepaste openbare ruimte in het winkelcentrum. Het laden en lossen van de Albert Heijn zal inpandig en veiliger plaatsvinden dan in de huidige situatie.



Afbeelding 7: Impressie zicht op de nieuwbouw hoek Kerklaan – Hoflaan

De ruimtelijke kwaliteit wordt verbeterd door het slopen van De Dobber en het plaatsen van nieuwbouw met representatieve gevels die stedenbouwkundig aansluiten op de omgeving.

Verkeer en parkeren

Onderdeel van de ontwikkeling is het doortrekken van de Hoflaan voor gemotoriseerd verkeer naar de Kerklaan. De aansluiting op de Kerklaan wordt gecombineerd met de toegang tot het interne laad- en losdock. Goudappel heeft hiervoor onderzoek uitgevoerd en onder andere gekeken naar de effecten hiervan op het gebied van verkeersveiligheid, routing en doorstroming. In paragraaf 4.1 van deze toelichting wordt hier nader op ingegaan. Het doortrekken van de Hoflaan is op grond van het vigerende bestemmingsplan al mogelijk.

De openbare ruimte aansluitend aan de nieuwbouw wordt heringericht waarbij de beschikbare ruimte efficiënter wordt ingericht. Dit wordt bereikt door het terugleggen van de gevel aan de zijde van de Kerklaan ontstaat ruimte om ook daar aan twee zijden te parkeren. Door de ontwikkeling van

15 woningen aan de Hoflaan zal de openbare ruimte opnieuw worden ingericht met voldoende ruimte voor parkeren. De parkeerplaatsen worden aan de zijde van de nieuwbouw aangelegd. De ruimte voor de huidige entree tot het winkelcentrum aan de Kerklaan wordt autovrij en groener gemaakt door de parkeervelden ter weerszijden te voorzien van een groene omranding. Hieronder is het inrichtingsplan in klein formaat opgenomen. In bijlage 1 is een grote kaart van dit inrichtingsplan opgenomen.



Afbeelding 8: Inrichtingsplan

3. Beleidskader

3.1 Algemeen

In een groot aantal, nationale, provinciale, regionale 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

3.2.1 Nationale Omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI), die op 11 september 2020 is vastgesteld, is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is hiermee geheel komen te vervallen.

Met de NOVI geeft het kabinet richting aan de grote opgaven die het aanzien van Nederland de komende dertig jaar ingrijpend zullen veranderen. Denk aan periodes van droogte, afgewisseld met extreme regenval, de zeespiegelstijging, de overgang naar duurzame energie en de ruimte die nodig is voor windmolens en zonnepanelen. Of de bouw van 1 miljoen nieuwe woningen om het woningtekort op te lossen, de groei en het bereikbaar houden van steden en plekken voor distributiecentra. Denk ook aan het versterken van onze natuur en biodiversiteit, het behoud van het landschap en de vitaliteit van de landbouw. Dit zijn voorbeelden van grote, ingewikkelde opgaven. Deze opgaven kunnen niet meer apart van elkaar worden opgelost. Ze moeten in samenhang bekeken worden. Ze grijpen in elkaar en vragen meer ruimte dan beschikbaar is in Nederland. Niet alles kan, niet alles kan overal.

Het Rijk geeft met de NOVI richting aan de vier prioriteiten en helpt keuzes maken waar dat moet. De vier prioriteiten betreffen:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie.
2. Duurzaam economisch groeipotentieel.
3. Sterke en gezonde steden en regio's.
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Het versterken van de omgevingskwaliteit staat in de NOVI centraal. Dat wil zeggen dat alle plannen met oog voor de natuur, gezondheid, milieu en duurzaamheid moeten worden gemaakt. De NOVI gebruikt bij het maken van keuzes drie afwegingsprincipes:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies.
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal, en
3. Afwentelen wordt voorkomen.

Beoordeling en conclusie

In de NOVI zijn geen specifieke voorwaarden opgenomen voor het plangebied. Zo lang er geen sprake is van een nationaal belang zal het Rijk de beoordeling en uitvoering van ontwikkelingen dus aan de provincies en gemeenten overlaten. De uitgangspunten, die voorheen in de SVIR stonden, zijn juridisch verankerd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). In het Barro is aangegeven welke gebieden, of projecten, van nationaal belang zijn en aanvullende toetsing behoeven.

Om te bepalen of sprake is van strijdigheid met de belangen uit de NOVI dient daarom verder te worden getoetst aan het Barro.

3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Ten behoeve van de bescherming van de in de NOVI genoemde nationale belangen, worden in het Barro algemene regels voorgeschreven die bindend zijn voor de lagere overheden als provincie en gemeente. In het Barro worden de kaderstellende uitspraken uit de NOVI bevestigd. De Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft uitwerking aan enkele bepalingen in het Barro. Doel van het Barro is om onderwerpen uit de NOVI te verwezenlijken, dan wel te beschermen. Het gaat hierbij onder meer om de volgende onderwerpen: rijksvaarwegen, kustfundament, grote rivieren, Waddenzee en waddengebied, defensie, ecologische hoofdstructuur, erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en het IJsselmeergebied.

Geen van deze nationale belangen speelt een rol binnen de begrenzing van het plangebied.

3.2.3 De ladder voor duurzame verstedelijking

Vraaggericht programmeren en realiseren van verstedelijking door provincies, gemeenten en marktpartijen is nodig om groei te faciliteren, te anticiperen op stagnatie en krimpregio's leefbaar te houden. Ook dient de ruimte zorgvuldig te worden benut en overprogrammering te worden voorkomen. Om beide te bereiken is een ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Per 1 juli 2017 is de ladder gewijzigd, waardoor artikel 3.1.6 lid 2 Bro aangeeft dat: “De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving 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.”

Woningen

Met dit plan wordt de ontwikkeling van 23 woningen mogelijk gemaakt. Het plangebied ligt binnen bestaand stedelijk gebied, zodat alleen een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling nodig is.

Zoals in het woonakkoord is te lezen (zie ook paragraaf 3.4.2) is er in de regio een grote behoefte aan woningen. De behoefte tot 2040 bedraagt 11.500 woningen. Het voorgenomen bouwplan voorziet in nieuwe woningen en past daarmee binnen de behoefte.

Detailhandel

Wanneer een bestemmingsplan voorziet in een planologische uitbreiding van meer dan 500 m² bruto vloeroppervlak (bvo) aan detailhandel wordt dit aangemerkt als stedelijke ontwikkeling. De ontwikkeling bestaat uit een uitbreiding van de Albert Heijn in combinatie met de verplaatsing van dagwinkels en wordt daarom aangemerkt als ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’, zoals bedoeld in de ladder.

In de ladderonderbouwing d.d. 17 maart 2023 van RHO adviseurs is de kwalitatieve behoefte aan uitbreiding van Albert Heijn in beeld gebracht. Hierin is de dagelijkse goederensector in het verzorgingsgebied geanalyseerd en de positionering van Albert Heijn binnen de supermarktsector.

Tevens is de kwantitatieve behoefte in beeld gebracht door middel van een distributieplanologische marktanalyse en zijn de ruimtelijke effecten in beeld gebracht. Tot slot is de beoogde uitbreiding getoetst aan het vigerende beleid en is een locatieafweging gemaakt.

Geconcludeerd is dat er behoefte is aan uitbreiding van het dagelijks winkelaanbod in Kortenhoef. De huidige Albert Heijn is aan de kleine kant en kan met een uitbreiding beter voldoen aan de wensen van de moderne consument. De supermarkt is na uitbreiding weer toekomstbestendig. De consument heeft behoefte aan een zo compleet mogelijk dagelijks winkelaanbod op aanvaardbare afstand, op een centrale locatie. In het distributieplanologisch onderzoek wordt daarbij geconcludeerd dat er geen onaanvaardbare effecten op het dagelijks winkelaanbod worden verwacht. De ontwikkeling betreft onder andere een uitbreiding van een bestaande supermarkt en kwalitatieve versterking van het dagelijks winkelaanbod.

Het provinciale, regionale en gemeentelijke detailhandelsbeleid is gericht op de versterking van de bestaande winkelstructuur en concentratie van detailhandel in bestaande winkelgebieden. De beoogde ontwikkeling sluit daarbij aan.

Geconcludeerd wordt dat de beoogde ontwikkeling voldoet aan de uitgangspunten van de ladder voor duurzame verstedelijking. Met de ontwikkeling is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik.

De ladderonderbouwing van RHO adviseurs is als bijlage 4 bij de toelichting gevoegd.

3.2.4 Conclusie

Op basis van de beschrijving van de van belang zijnde rijksbeleidsnota's kan geconcludeerd worden dat het bestemmingsplan in overeenstemming is met het rijksbeleid.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Noord-Holland 2050

Op 19 november 2018 hebben Provinciale Staten van Noord-Holland de Omgevingsvisie NH2050 vastgesteld. Hierin staat de visie op de fysieke leefomgeving beschreven. De omgevingsvisie vervangt de Structuurvisie Noord-Holland 2040, het Provinciaal Verkeers- en Vervoersplan, het Milieubeleidsplan 2015-2018, de Watervisie 2021 en de Agenda Groen.

De hoofddambitie in de Omgevingsvisie NH2050 is het relatief hoge welvaarts- en welzijnsniveau vasthouden door te richten op een goede balans tussen economische groei en leefbaarheid. Zodanig dat bij veranderingen in het gebruik van de fysieke leefomgeving de doelen voor een gezonde en veilige leefomgeving overeind blijven. Een economisch vitale provincie draagt bij aan het welzijn, en een leefbare provincie draagt bij aan economische vitaliteit. De provincie staat voor een gezonde en veilige leefomgeving, goed voor mens, plant en dier, en daarmee ook goed voor het economisch vestigingsklimaat binnen de provincie. Dit evenwicht staat ten dienste van duurzame ontwikkeling: toekomstige generaties moeten ook profiteren van de keuzes die nu gemaakt worden.

De sturingsfilosofie is het principe 'lokaal wat kan, regionaal wat moet'. Hierbij wordt rekening gehouden met de diversiteit aan regio's, om ruimte te bieden aan maatwerk en om vorm te kunnen geven aan een wendbare samenleving. Hierbij staat de opgave centraal. Dat bepaalt de wijze van sturing en samenwerking.

Onder de hoofdambitie zijn voor drie aspecten samenhangende ambities geformuleerd:

Leefomgeving

- Klimaatverandering: een klimaat bestendig en waterrobuust Noord-Holland. Stad, land en infrastructuur worden klimaatbestendig en waterrobuust ingericht.
- Gezondheid en veiligheid: het behouden en waar mogelijk verbeteren van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving. Dit betreft bodem, water, lucht, omgevingsveiligheid, geluidbelasting en (ontwikkelingen in) de ondergrond.
- Biodiversiteit en natuur: de biodiversiteit in Noord-Holland vergroten, ook omdat daarmee andere ambities/doelen kunnen worden bereikt.

Gebruik van de leefomgeving

- Economische transitie: een duurzame economie met innovatie als belangrijke motor. De provincie biedt ruimte aan ontwikkeling van circulaire economie, duurzame landbouw, energietransitie en experimenten.
- Wonen en werken: vraag en aanbod van woon- en werklocaties (kwantitatief en kwalitatief) beter met elkaar in overeenstemming laten zijn. Woningbouw wordt vooral in en aansluitend op de bestaande verstedelijkte gebieden gepland, in overeenstemming met de kwalitatieve behoeftes en trends.
- Mobiliteit: inwoners en bedrijven van Noord-Holland kunnen zichzelf of producten effectief, veilig en efficiënt verplaatsen, waarbij de negatieve gevolgen van de mobiliteit op klimaat, gezondheid, natuur en landschap steeds nadrukkelijk meegewogen worden.
- Landschap: het benoemen, behouden en versterken van de unieke kwaliteiten van de diverse landschappen en de cultuurhistorie.

Energietransitie

- De ambitie van de provincie is dat Noord-Holland als samenleving in 2050 volledig klimaatneutraal is en gebaseerd is op hernieuwbare energie.

In het Visiedeel zijn de ambities uitgewerkt in zogenaamde samenhangende bewegingen naar de toekomst. In die bewegingen hanteert de provincie meerdere ontwikkelprincipes. Deze ontwikkelprincipes geven houvast naar de toekomst toe omdat ze op hoofdlijnen beschrijven hoe de provincie de ontwikkelingen voor zich ziet. Het gaat om de volgende vijf bewegingen:

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 NH2020

De omgevingsverordening NH2020 is op 17 november 2020 in werking getreden. In deze omgevingsverordening zijn regels samengevoegd op het gebied van natuur, milieu, mobiliteit, erfgoed, ruimte en water. Hierdoor is het makkelijker geworden om te zien welke regels waar gelden.

Op het plangebied is een aantal regels uit deze omgevingsverordening van toepassing. De omgevingsverordening spreekt van werkingsgebieden. De werkingsgebieden waarin het plangebied ligt, zijn in figuur 8 aangegeven.



Figuur 8. De werkingsgebieden die in het plangebied liggen

Het plangebied ligt in het werkingsgebied 'Grondgebied PNH'. Daarvoor zijn een aantal instructieregels relevant, te weten regels voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen en klimaatadaptatie. Ten aanzien van een stedelijke ontwikkeling betreft het een instructieregel die aangeeft dat het plan in lijn moet zijn met de gemaakte regionale afspraken. Zoals in de volgende paragrafen valt te lezen voldoet het plan aan de regionale afspraken.

Voor klimaatadaptatie geldt dat het enkel een procesmatige verplichting is. De provincie wil dat gemeenten rekening houden met de gevolgen van klimaatadaptatie, maar heeft daar op dit moment geen normen voor waar aan voldaan moet worden. In dit plan wordt rekening gehouden met de gevolgen van klimaatverandering, onder andere door het aanleggen van voldoende waterberging.

De overige instructieregels houden geen verband met het plan.

Het plangebied ligt in het werkingsgebied 'Bodemsanering'. Gezien het bepaalde in paragraaf 4.2 Bodem zijn de regels met betrekking tot bodemsanering voor dit plan niet relevant.

Vanwege de ligging van het plangebied in het werkingsgebied 'Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde' is in de omgevingsverordening bepaald dat een ruimtelijk plan ter plaatse van dit werkingsgebied regels bevat gericht op de instandhouding of versterking van de kernkwaliteiten van de erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde. Tevens voorziet het plan in uitsluitend nieuwe activiteiten die de kernkwaliteiten niet aantasten en voorziet het ruimtelijk plan niet in een windturbine. Gezien de kleinschaligheid van het plan en de zeer beperkte sloop van een deel van de bestaande bebouwing wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van de aantasting van bestaande kernkwaliteiten. In dit verband wordt ook verwezen naar paragraaf 4.3 Archeologie.

Verder geldt voor het plangebied het werkingsgebied 'Terreinen binnen de vastgestelde kritische afstand van Natura 2000'. Gezien de inhoud van de hierbij behorende artikelen bestaat er geen verband met het onderhavige plan.

Het werkingsgebied 'Peilbesluit' is van belang indien er in of direct bij het plangebied oppervlaktewaterlichamen liggen. Daarvan is binnen het plangebied geen sprake.

Tot slot geldt het werkingsgebied 'Regionale verdringingsreeks Amstel, Gooi en Vecht', dat instructieregels omvat in het geval van een onmiddellijk of dreigend watertekort. Het plan is hiermee niet in strijd.

3.3.3 Conclusie

Het plan is in overeenstemming met de provinciale omgevingsvisie en omgevingsverordening.

3.4 Regionaal beleid

3.4.1 Woonvisie Regio Gooi en Vechtstreek 2016-2030

De regio Gooi en Vechtstreek heeft in maart 2017 de nieuwe regionale woonvisie Gooi en Vechtstreek 2030 vastgesteld. De missie daarin is: "De regio Gooi en Vechtstreek wil een complete regio zijn, met een passend woningaanbod voor jong en oud, rijk en arm, kleine of grote huishoudens en goed of slecht ter been. De regio ontleent haar identiteit voor een groot deel aan de diversiteit aan landschappen en woonmilieus en is daardoor een aantrekkelijk vestigingsgebied voor al deze groepen. Het behouden en, waar mogelijk, versterken van deze diversiteit aan woonmilieus waarborgt de vitaliteit van de regio ook in de toekomst." De ambities die worden genoemd zijn:

- Beweging op de woningmarkt: door het wegnemen van belemmeringen en het stimuleren van doorstroming wordt gezorgd voor meer beweging op de regionale woningmarkt. hierdoor krijgen mensen meer keuzes en meer kansen.
- Identiteit en diversiteit: Gooi en Vechtstreek is een regio met een sterke eigen identiteit. Deze identiteit wordt behouden en versterkt, onder andere door te zorgen voor meer diversiteit aan woningen en woonmilieus in de regio.
- Samenwerking: de gemeenten werken nauw samen met alle woonpartners in de regio om de missie te verwezenlijken. Er wordt een continue dialoog gevoerd en de gezamenlijke inspanningen worden gemonitord en geëvalueerd. Ook investeert de regio in nieuwe vormen van samenwerking tussen overheid en burgers.

3.4.2 Woonakkoord Regio Gooi en Vechtstreek (2021)

Het woonakkoord is in juli 2021 door alle partijen van de regio ondertekend. Het woonakkoord bevat de onderstaande actiepunten:

1. we voegen 11.500 woningen toe tot 2040;
2. we laten het aandeel betaalbaar meegroeien met de voorraad;
3. we voegen 1500 middeldure huurwoningen toe;

4. we voegen voor senioren geschikte woningen toe waar dit strategisch handig is benutten tijdelijke kansen waar die zich voordoen;
5. we gaan de bestaande voorraad beter benutten;
6. we bouwen vooral maar niet alleen bij ov-locaties en stations;
7. we stimuleren klimaatneutraliteit, natuurinclusiviteit en circulariteit in de volle breedte;
8. we monitoren en leren door te experimenteren met stapeling van opgaven.

Dit bestemmingsplan is in lijn met het woonakkoord door de toevoeging van 23 woningen.

3.4.3 Conclusie

Onderhavig plan past in het regionale beleid en draagt samen met de andere in- en uitbreidingslocaties bij aan een evenwichtige en een gevarieerde opbouw van de woningvoorraad in de regio.

3.5 Gemeentelijk beleid

3.5.1 Omgevingsvisie Wijdmeren 2040

Op 16 september 2021 is de omgevingsvisie van de gemeente Wijdmeren vastgesteld. De Omgevingsvisie geeft richting aan toekomstige ontwikkelingen, initiatieven en beleid.

In de omgevingsvisie zijn drie kernopgaven beschreven. Dit zijn:

1. Vitale en gezonde leefomgeving.
2. Ruimte voor ondernemerschap en bereikbaarheid.
3. Waardevol landschap.

In relatie tot kernopgave 1 staat dat ernaar wordt gestreefd om het voorzieningenniveau in de kernen te behouden en indien mogelijk te versterken. Zo kunnen alle inwoners mee blijven doen en is Wijdmeren ook in de toekomst een inclusieve samenleving.

Onder invloed van demografische en maatschappelijke trends veranderen de komende jaren tegelijkertijd de woonwensen. Wijdmeren vergrijst en het aantal en aandeel kleine (één- en tweepersoons)huishoudens zal toenemen. De steeds grotere groep senioren heeft behoefte aan levensloopbestendige woningen en een levensloopbestendige woonomgeving waarin zij zelfstandig kunnen functioneren. Om op korte en langere termijn te kunnen voorzien in de woonbehoefte is een woningbouwprogramma nodig dat niet alleen aansluit op de behoefte van vandaag, maar ook rekening houdt met de vraag van morgen.

In relatie tot kernopgave 2 staat daarop aansluitend dat de aanwezige detailhandel en horeca van groot belang is voor de vitaliteit en economie van de gemeente. Het is essentieel deze te behouden en waar mogelijk (kwalitatief) te versterken.

Binnen het plangebied worden levensloopbestendige woningen gebouwd voor kleine huishoudens. Ook met de uitbreiding van het winkelcentrum en de kwalitatieve impuls die hiermee in samenhang wordt gegeven aan het noordwestelijke deel van het winkelcentrum wordt invulling gegeven aan de kernopgaven uit de omgevingsvisie.

Daarmee is de beoogde ontwikkeling in lijn met de Omgevingsvisie Wijdmeren 2040.

3.5.2 Welstandsnota Wijdmeren

Het hoofddoel van de nota is het inzicht verlenen in het welstandsbeleid. In de welstandsnota staan de relevante randvoorwaarden en uitgangspunten voor het welstandsbeleid. Een welstandstoets is (wettelijk) verplicht bij aanvragen om omgevingsvergunning en wordt verricht door een (welstands)commissie. Deze commissie kan op basis van de welstandscriteria uit de welstandsnota aan het college van burgemeester en wethouders adviseren of een ingediend plan voldoet aan de welstandseisen.

Regulier welstandsregime

Voor dit gedeelte van Kortenhoef geldt een regulier welstandsregime, waar de basiskwaliteit moet worden gehandhaafd. Er zal onder meer worden beoordeeld op het behoud van de samenhang binnen de rijen en clusters.

Uit het regulier welstandsregime vloeit een aantal welstandscriteria voort namelijk:

Ligging

- Hoofdgebouwen zijn gericht op de openbare ruimte.
- Bijbehorende bouwwerken liggen achter de voorgevelrooilijn.

Massa

- Bouwmassa's zijn gevarieerd.
- Clusters kennen een sterke onderlinge samenhang.
- Bijbehorende bouwwerken zijn ondergeschikt vormgegeven.

Architectonische uitwerking

- Wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op het hoofdvolume.
- Op- en aanbouwen zijn afgestemd op het hoofdvolume.

Materiaal en kleurgebruik

- Gevels van hoofdgebouwen zijn in hoofdzaak van baksteen of van andere steenachtige materialen of eventueel van hout, glas, gestuct of geschilderd.
- Hellende daken van woningen afdekken met keramische dakpannen, riet, leien, zink of koper.

De bouwkundige ontwerpen worden ten tijde van de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen getoetst aan de Welstandsnota Wijdmeren. In dit geval wordt de coördinatieregeling uit de Wet ruimtelijke ordening toegepast waardoor het bouwplan gelijktijdig in procedure wordt gebracht met het bestemmingsplan. Op dit moment wordt dan ook getoetst aan de Welstandsnota.

3.5.3 Woonvisie Wijdmeren 2021-2024

Met de Woonvisie Wijdmeren 2021-2024 geeft de gemeente Wijdmeren vorm en kleur aan het volkshuisvestelijk beleid in Wijdmeren. Deze lokale woonvisie staat niet op zich, maar moet in samenhang worden gezien met de regionale woonvisie. Samen vormen deze woonvisies het volkshuisvestingsbeleid voor de komende jaren.

Hoofddoel voor de woonvisie Wijdmeren 2021-2024 is gericht op het stimuleren van een divers samengestelde woningvoorraad, nu en in de toekomst, waarbij deze zo goed mogelijk is afgestemd op de samenstelling van de inwoners van Wijdmeren, met extra aandacht voor het behoud van (woon)mogelijkheden voor jongeren en jonge gezinnen.

Dit hoofddoel leidt tot de drie volgende doelstellingen.

1. Focus op Nieuwbouw: De focus op betaalbare nieuwbouw om er voor te zorgen dat aanwezige plannen worden gerealiseerd en er meer diversiteit komt in de woningvoorraad. De gemeente wil een betere aansluiting op de vraag en meer kansen voor specifieke doelgroepen creëren. De gemeente vergroot hiermee de beschikbaarheid van betaalbare en gelijkvloerse woningen en geven mogelijkheden om te wonen aan inwoners met een laag tot gemiddeld inkomen.
2. Leefbare kernen met oog voor kwaliteit van leefbaarheid: De gemeente streeft naar een gezonde, duurzame en veilige woonomgeving, met een woningvoorraad die past bij het huishouden, inkomen en de zorgvraag van de inwoners. Extra aandacht wil de gemeente voor huisvesting van jongeren en jonge gezinnen door het o.a. creëren van doorstroming voor senioren naar passende gelijkvloerse woningen. De gemeente geeft hiermee mogelijkheden voor verhuizing aan een deel van onze oudere bevolking die gelijkvloers wil wonen en voor jonge gezinnen die ruimer willen wonen en dragen bij aan een evenwichtige samenstelling van onze kernen en versterken daarmee de leefbaarheid in kleine kernen.
3. Duurzame woningvoorraad: Duurzaam in de meest brede zin van het woord. Niet alleen gericht op energieverbruik en circulariteit van bouwmaterialen maar ook wat betreft de samenstelling van de woningvoorraad, zodat verschillende groepen blijvend een plaats vinden in de woonkernen. Dit betekent niet alleen transformatie naar energie zuinig maar ook divers samengesteld en flexibel, door toevoeging van woningtypes die er te weinig zijn. De gemeente wil gestapelde woningen toevoegen die passend zijn in de omgeving en woningen aanpassen om de ouder wordende bevolking te kunnen huisvesten, zodat zij in hun eigen kern kunnen blijven wonen.

Per saldo worden 23 levensloopbestendige woningen toegevoegd, uitsluitend in de vorm van appartementen. Dit is aansluitend op de behoefte van onder meer starters en doorstromers.

Gezien het voorgaande wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met het gemeentelijk woonbeleid.

3.5.4 Mobiliteitsplan Wijdmeren 2045

Het mobiliteitsplan, zoals vastgesteld in december 2022, beschrijft de voorgestelde langetermijnvisie van de gemeente op de thema's verkeer en vervoer. Het plan schetst onder andere de gewenste infrastructuur met aandacht voor verkeersveiligheid, bereikbaarheid en leefbaarheid voor alle typen verkeer: fietsers, voetgangers, bussen, auto's en vrachtauto's. Ook staat in het mobiliteitsplan op hoofdlijnen welke maatregelen hiervoor nodig zijn.

Met betrekking tot het winkelcentrum De Meenthof staat in het mobiliteitsplan dat een blauwe zone kan bijdragen aan het verminderen van de parkeerdruk. Ten aanzien van het reeds bestaande

knelpunt bij de Smidsbrug kan geconcludeerd worden dat de toename van het verkeer als gevolg van dit plan slechts voor een zeer minimaal tot niet merkbaar effect heeft op dit knelpunt. Dit wordt in het verkeersonderzoek nader toegelicht. Verder bevat het plan geen specifieke knelpunten of maatregelen voor het plangebied.

3.5.5 Beleidsregel parkeernormen

De beleidsregel 'Parkeernormen gemeente Wijdmeren' van 31 maart 2015 bevat de gemeentelijke parkeernormering. In het beleid wordt onderscheid gemaakt tussen de kernen en het landelijk gebied. Parkeervoorzieningen moeten in eerste instantie op het erf, behorende bij de functie, worden aangebracht.

Voor de appartementen geldt een parkeernorm van 1,3 parkeerplaatsen per woning, voor de drie appartementen in de sociale huur een norm van 1,2 per woning. Dit leidt tot een parkeerbehoefte voor de woningen van 29,6 parkeerplaatsen. Door het verdwijnen van De Dobber neemt de parkeerbehoefte af. Door het vergroten van de supermarkt neemt de parkeerbehoefte toe. Per saldo neemt de parkeerbehoefte toe met 5 parkeerplaatsen.

	Aantal	parkeernorm	totaal
Appartementen, koop	20	1,3	26
Appartementen, sociale huur	3	1,2	3,6
Uitbreiding dagwinkels	15,5	1,5 per 100 m ² bvo	0,2
Uitbreiden supermarkt*	682	4,3 per 100 m ² bvo	29,3
Sloop De Dobber	-569	4,3 per 100 m ² bvo	-24,5
		Totaal	34,6

*Excl. Laad- en losruimte

De toename van in totaal 35 parkeerplaatsen geeft geen reëel beeld van de nieuwe parkeervraag als gevolg van de beoogde ontwikkeling. In de praktijk zal niet elke gebruiker op hetzelfde moment aanwezig zijn. Op verschillende momenten in de week worden de parkeerplaatsen anders gebruikt. In het gemeentelijk beleid zijn hiervoor aanwezigheidspercentages opgenomen. Deze houden rekening met het niet gelijktijdig aanwezig zijn van de gebruikers en het multifunctioneel gebruik van de parkeerplaats.

Daarnaast is aan de hand van een parkeerdrukmeting (zie bijlage 1) onderzocht of de zaterdagmiddag of de werkdag middag (vrijdagmiddag) maatgevend is. Uit participatierondes bleek dat vooral op vrijdagochtend, vrijdagmiddag en zaterdag tijdens de winkeluren de parkeerdruk als hoog werd ervaren. Dit wordt onderschreven door de metingen. Hierin wordt een parkeerdruk geconstateerd die op vrijdag tussen 73% en 85% ligt. Op zaterdag tijdens de winkeluren schommelt de parkeerdruk tussen de 69% en de 77%. Een parkeerterrein voor kort-parkeren staat verkeerskundig vol wanneer deze een bezettingsgraad heeft van 85%. Bij deze bezetting is het nog mogelijk voor bezoekers om een parkeerplek te vinden zonder hinderlijk zoekgedrag te vertonen. Op vrijdagmiddag staat de parkeerplaats dus vol.

Conform het gemeentelijk beleid is de zaterdag standaard het maatgevende moment. Echter, door een bezetting van 77% op zaterdagmiddag, is er nog 8% van de parkeerplaatsen vrij totdat deze parkeerkundig volstaat. Dat zijn 22 parkeerplaatsen. Op zaterdagmiddag is de extra parkeervraag, waarbij dubbelgebruik wordt meegenomen, 38 parkeerplaatsen. Op zaterdagmiddag zijn nog 22 plekken vrij, wat betekent dat er 16 plekken aan het totaalaanbod moeten worden toegevoegd.

Op vrijdagmiddag is de extra parkeervraag, waarbij dubbelgebruik wordt meegenomen, 30 parkeerplaatsen (zie bijlage I sub III behorende bij het parkeeronderzoek, zie bijlage 2). Omdat op dit moment de parkeerplaats parkeerkundig vol staat, zijn er geen vrije plekken beschikbaar. Er moeten dus 30 parkeerplaatsen worden toegevoegd aan het totaalaanbod van parkeerplaatsen. In paragraaf 4.1 is toegelicht hoe wordt voorzien in de berekende parkeerbehoefte.

3.5.6 Bomenbeleid Wijdmeren 2011-2035

In het bomenbeleid is het beleid met betrekking tot bomen en groen vastgelegd. Het beoogd resultaat is om een afname van het totaal van gemeentelijke bomen te voorkomen. De gemeente hanteert momenteel een herplantnorm van 75%.

Het doel van dit plan is om bij herinrichting van de openbare ruimte rondom het winkelcentrum de bomenstructuur te versterken en waar mogelijk solitaire bomen toe te voegen aan het openbaar gebied. Het uitgangspunt is om te voldoen aan de herplantnorm. Hieraan wordt voldaan door het planten van bomen bij de herinrichting van het openbaar gebied (zie bijlage 1).

3.5.7 Detailhandelsstructuurvisie Wijdmeren (2007)

In de detailhandelsvisie is specifiek aandacht voor het winkelcentrum De Meenthof. Er is een SWOT-analyse uitgevoerd. De voornaamste uitkomsten van deze analyse zijn dat het winkelcentrum op zich goed functioneert, alleen is de uitstraling van sommige delen zwak. Met name aan de zuid- en oostzijde van het winkelcentrum (bij de garageboxen) laat het beeld te wensen over. Daarnaast is de capaciteit van de parkeergelegenheid matig. Er zijn in de huidige situatie (volgens een recente telling) rondom het winkelcentrum 280 parkeerplaatsen aanwezig en toch is er soms sprake (met name in de weekenden) van een hoge parkeerdruk. De parkeerplaatsen zijn bovendien versnipperd rondom het winkelcentrum. De ambitie voor het winkelcentrum is om de uitstraling en parkeersituatie te versterken. Op de hoek van de Dodaarslaan en Curtevenneweg is behoefte aan een efficiënter parkeerterrein. Er wordt een aantal mogelijke uitbreidingsrichtingen aangegeven in de detailhandelsstructuurvisie.

Dit bouwplan en bestemmingsplan draagt bij aan de beleidsambitie van de detailhandelsstructuurvisie Wijdmeren doordat de zichtkwaliteit verbetert. De parkeersituatie zal bij herinrichting van de openbare ruimte rondom het winkelcentrum verbeteren. De voorgenomen ontwikkeling past binnen de aangegeven mogelijke uitbreidingsrichtingen.

3.5.8 Duurzaamheidsagenda 2018-2021

De duurzaamheidsagenda 2018-2021 gaat over duurzaamheidsmaatregelen in de gemeente. De gemeente sluit zich aan bij de centrale en regionale duurzaamheidsambities.

Het bouwplan draagt bij aan de duurzaamheidsambitie van de gemeente Wijdmeren. In het bouwplan zijn duurzaamheidsaspecten opgenomen zoals die landelijk en regionaal worden toegepast. Naast dat er volgens het Bouwbesluit moet worden gebouwd, zullen in het project luchtwarmtepompen, een groen dak en zonnepanelen worden opgenomen.

3.5.9 Nota Klimaatadaptie 2020-2030

Om - ook in de toekomst - prettig te kunnen wonen, werken en recreëren, investeert de gemeente in een klimaatbestendige en waterrobuuste buitenruimte. Dit betekent concreet dat in 2050:

- 100 millimeter regen in 24 uur niet tot schade of wateroverlast leidt.
- Bij hevige regen er geen vuilwater op straat, in tuinen of in de natuur terecht komt.
- Tropische temperaturen en langdurige droogte de leefbaarheid beperkt negatief beïnvloeden.

In de Nota Klimaatadaptatie is opgenomen welke ambitie de gemeente heeft en op welke wijze de gemeente dit wil bereiken. De doelstelling is om het risico op wateroverlast in de bebouwde omgeving te verminderen. Dit hangt samen met het voorkomen van droogte, hittestress en bodemdaling.

3.5.10 Gemeentelijk RioleringsPlan

In dit plan laat de gemeente zien hoe ze haar rioleringstaak in de periode 2018 - 2021 vorm wil geven. Het rioleringsplan beschrijft de invulling van het beleid voor de gemeentelijke watertaken. De primaire doelen van deze watertaken zijn:

1. beschermen van de volksgezondheid
2. bijdragen aan een veilige leefomgeving
3. beperken van hinder en voorkomen van schade door wateroverlast
4. voorkomen van verontreiniging van het milieu
5. bijdragen aan een duurzame leefomgeving
6. bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit
7. beperken van hinder bij uitvoering van werken.

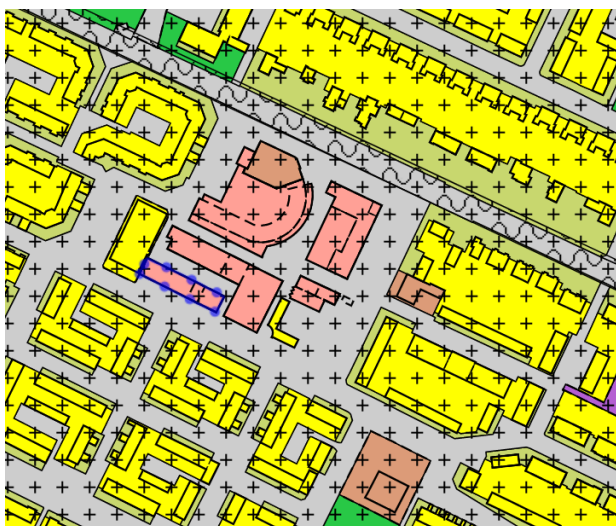
Regenwater dat op straat, daken en erven valt, komt in Kortenhoef in een gemengd (vuilwater) stelsel terecht. Het streven is om deze oppervlakken zoveel mogelijk af te koppelen.

3.5.11 Conclusie

Op basis van bovenstaande samenvattingen van de van belang zijnde beleidsnota's kan geconcludeerd worden dat het bestemmingsplan in overeenstemming is met het gemeentelijk beleid.

3.5.12 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 hebben de gronden de bestemming 'Detailhandel', 'Maatschappelijk' en 'Verkeer - Verblijfsgebied'. 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.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Kernen Ankeveen, Kortenhoef en Nieuw-Loosdrecht'.

Binnen de huidige bestemmingen is het realiseren van het plan niet mogelijk. Dit bestemmingsplan maakt deze ontwikkeling mogelijk. Omdat de nieuwbouw onlosmakelijk is verbonden met de bestaande bebouwing is deze onderdeel van het plangebied. De geldende bestemming 'Detailhandel' is hiervoor overgenomen. Ook de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5' is weer opgenomen.

De regels uit het parapluplan parkeren zijn verwerkt in dit bestemmingsplan.

3.5.13 Stedenbouwkundig kader

De raad van de gemeente Wijdmeren heeft op 4 februari 2021 het Stedenbouwkundig kader

De Meenthof, Kortenhoef vastgesteld. Het bouwplan past binnen dit kader. Daar waar verschuivingen hebben plaatsgevonden in het programma en recentere informatie beschikbaar is, is dit opgenomen in deze toelichting.

4. Planologische en milieutechnische randvoorwaarden

4.1 Verkeer en parkeren

Het bestaande winkelcentrum bevat een combinatie van dagelijkse detailhandel, supermarkten en woningen. In de toekomstige situatie worden bestaande functies deels gesloopt en andere functies uitgebreid. Tevens worden woningen toegevoegd. Deze wijzigingen zijn van invloed op de verkeersgeneratie en verkeersstromen. Daarom is Goudappel gevraagd om de verkeerskundige effecten van de voorgenomen herontwikkeling te analyseren. Uit de analyse worden de volgende conclusies getrokken:

- De Hoflaan zal na het opnieuw inrichten en doortrekken, als verbinding tussen de Dodaarslaan en de Kerklaan, voor gemotoriseerd verkeer worden ingericht als éénrichtingsweg. Dit zal tot een verwachte verkeersintensiteit op dit wegvak van circa 750 tot 1.250 mvt/etmaal leiden. Dit betreft verkeer dat in de huidige situatie gebruik maakt van de Curtevenneweg en Krabbescheer, die door de aansluiting rustiger worden.
- De beoogde verkeersintensiteit op de Hoflaan is passend bij de functie van een erftoegangsweg binnen de bebouwde kom, met een maximum snelheid van 30 km/uur. De vormgeving dient aan te sluiten bij de vormgeving van een erftoegangsweg met eenrichtingverkeer voor de auto met een rijbaanbreedte tussen 3,40m en 3,80m. Hierbij gaat het om een rijbaan voor gemengd verkeer van auto- en fiets voorzien van een trottoir. Parkeren dient bij voorkeur naast de rijbaan plaats te vinden.
- De verkeersgeneratie van de geplande ontwikkelingen bij het winkelcentrum bedraagt circa 680 mvt/etmaal op een weekdag en 640 mvt/etmaal op een gemiddelde werkdag. In het ochtendspitsuur bedraagt de toename circa 31 mvt/uur en in de avondspits circa 93 mvt/uur. Deze toenames betreffen de theoretische toename die in de praktijk naar verwachting lager ligt.
- Op wegvakniveau neemt de verkeersintensiteit op de Kerklaan met circa 7% toe en op de Kortenhoefsedijk met circa 1%. Het planeffect is daarmee beperkt. Ten opzichte van de huidige verkeersintensiteiten zijn de toenames beperkt en passend bij de fluctuatie van de verkeersintensiteit over de dagen van de week en de maanden in een jaar.
- De resultaten uit de Wegenscan laten zien dat de onderzochte wegen de verkeersintensiteiten kunnen afwikkelen waarbij op de Kerklaan de oversteekbaarheid voor langzaam verkeer wordt gegarandeerd bij het aanwezige verkeerslicht en/of het zebrapad. De meest beperkende factor voor de Kortenhoefsedijk is de mogelijke bermschade aan de dijk. De Hoflaan kan de verkeersintensiteiten goed afwikkelen.
- Het expediëren van de supermarkten kan conform inrichtingsplan. Wel zijn de westelijke inrit van de Kerklaan en het achteruitsteken van de chauffeur met begeleiding aandachtspunten. In het onderzoek wordt hier nader op ingegaan. Het laden en lossen vindt inpandig plaats.
- Een zeer beperkte toename, van gemiddeld circa 1 extra auto per 10 minuten, op de Smidsburg wordt niet uitgesloten. Deze toename is echter dermate beperkt dat dit in de praktijk niet leidt tot een waarneembaar effect.

Het verkeersonderzoek (mei 2023) opgesteld door Goudappel is als bijlage 3 bij deze toelichting gevoegd.

Parkeren

In de huidige situatie zijn er (volgens een recente telling) rondom het winkelcentrum 277 parkeerplekken beschikbaar. Gelijktijdig met de verbouwing en uitbreiding van het winkelcentrum wordt de openbare ruimte rondom het winkelcentrum heringericht. Eerder is al aangegeven dat de Hoflaan wordt doorgetrokken naar de Kerklaan. De openbare ruimte tussen de bestaande en nieuwe woningen aan de Hoflaan wordt opnieuw ingericht, evenals de parkeerplaats voor het medisch centrum ten zuidwesten van het winkelcentrum. Door een herinrichting van de Dodaarslaan worden ook daar veel parkeerplaatsen toegevoegd. Het aantal parkeerplaatsen in de openbare ruimte rondom het winkelcentrum bedraagt na herinrichting 310. Hiermee wordt voorzien in de extra parkeerbehoefte van 30 parkeerplekken.

De nieuwe situatie is weergegeven op de inrichtingstekening zoals opgenomen als bijlage 1.

Conclusie

De wegen hebben voldoende capaciteit voor het afwikkelen van het verkeer. Ook wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid rondom het gehele winkelcentrum.

4.2 Bodem

4.2.1 Wet- en regelgeving

In de Wet bodembescherming is wettelijk geregeld dat bouw pas kan plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Daarom moet bij iedere nieuwbouwactiviteit de bodemkwaliteit door middel van onderzoek in beeld worden gebracht. Het bodemonderzoek mag niet meer dan vijf jaar oud zijn en moet een vastgestelde informatiekwiteit bieden. Indien aan die voorwaarden niet kan worden voldaan, dient aanvullend bodemonderzoek plaats te vinden. Wanneer uit het onderzoek blijkt dat de bodem niet geschikt is voor het beoogde doel, dient vóór aanvang van de bouwwerkzaamheden een bodemsanering te worden uitgevoerd om de bodem wel geschikt te maken.

4.2.2 Situatie plangebied

Er is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door Econsultancy.

Uit het onderzoek blijkt dat de boven- en ondergrond plaatselijk zwak baksteenhoudend en/of zwak tot matig puinhoudend is. Er zijn zintuiglijk geen verontreinigingen waargenomen.

In de zwak baksteenhoudende en zwak tot matig puinhoudende bovengrond zijn analytisch geen verontreinigingen aangetoond, noch in de zintuiglijk schone bovengrond. In de zintuiglijk schone ondergrond zijn analytisch licht verhoogde gehalten aan minerale olie en PAK aangetoond. Voor de verontreinigingen met minerale olie en PAK heeft Econsultancy vooralsnog geen verklaring. In het grondwater is een licht verhoogde concentratie aan barium aangetoond. Deze metaalverontreiniging is hoogstwaarschijnlijk te relateren aan regionaal verhoogde achtergrondconcentraties van metalen in het grondwater.

Gelet op het regionale karakter van de lichte metaalverontreinigingen in het grondwater en het feit dat alleen in de ondergrond lichte verontreinigingen zijn aangetoond, bestaan er met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem volgens Econsultancy geen belemmeringen voor de bestemmingswijziging en de beoogde nieuwbouw.

Indien er bij werkzaamheden grond vrijkomt die niet op de locatie kan worden hergebruikt, zijn de regels van het Besluit bodemkwaliteit, het "Tijdelijk handelingskader voor hergebruik van PFAS

houdende grond en baggerspecie (d.d. 2 juli 2020) of de regionale bodemkwaliteitskaart van toepassing.

De rapportage van het verkennend bodemonderzoek van Econsultancy d.d. 27 augustus 2021 is als bijlage 4 bij de toelichting gevoegd.

4.2.3 Conclusie

De milieu hygiënische bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.3 Cultuurhistorie en archeologie

4.3.1 Wet- en regelgeving

Het Verdrag van Malta voorziet in bescherming van het Europees archeologisch erfgoed onder meer door de risico's op aantasting van dit erfgoed te beperken. Per 1 juli 2016 is de Erfgoedwet ingegaan totdat de Omgevingswet in werking treedt. De Erfgoedwet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Onder andere de Monumentenwet is hierin opgegaan. Op basis van de Erfgoedwet zijn mogelijke (toevals-)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Artikel 5.10 lid 1 van de Erfgoedwet stelt namelijk: 'Degene die anders dan bij het verrichten van opgravingen een vondst doet waarvan hij weet dan wel redelijkerwijs moet vermoeden dat het een archeologische vondst betreft, meldt dit zo spoedig mogelijk bij Onze Minister'.

Naast het inventariseren van de te verwachten archeologische waarde, zal het bestemmingsplan uiteindelijk, indien nodig (en mogelijk), een bescherming moeten bieden voor waardevolle gebieden. Dit kan bijvoorbeeld met een omgevingsvergunning.

In verband met een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 4 onder a.) moeten gemeenten vanaf 1 januari 2012 bij het maken van ruimtelijke plannen niet alleen rekening houden met cultuurhistorische waarden onder, maar ook boven de grond. Cultuurhistorie bestaat uit archeologie, historische gebouwen en historische geografie.

4.3.2 Situatie plangebied

Uit het geldende bestemmingsplan blijkt dat het plangebied 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 3.935 m². Echter, met het enkel slopen van De Dobber (569 m²) en het toevoegen van bebouwing aan de Hoflaan (ca. 400 m²) betreft de bodemingreep veel minder dan 2.500 m² als gevolg waarvan geen archeologisch onderzoek uitgevoerd hoeft te worden.

Op grond van het vigerende bestemmingsplan is in het voorliggende bestemmingsplan wederom de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie – 5' opgenomen.

Bij de ontwikkeling zijn geen cultuurhistorische waarden in het geding.

4.3.3 Conclusie

Het aspect cultuurhistorie en archeologie staat de beoogde ontwikkeling niet in de weg.

4.4 Watertoets

4.4.1 Wet- en regelgeving

Vanaf 1 november 2003 is de watertoets van toepassing, een procedure waarbij de initiatiefnemer in een vroeg stadium overleg voert met de waterbeheerder over het ruimtelijke planvoornemen. De watertoets heeft als doel het voorkomen dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden die in strijd zijn met duurzaam waterbeheer.

In het plangebied wordt het waterbeheer gevoerd door het waterschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV). Waternet neemt daarbij de uitvoering van het waterbeheer voor zijn rekening. De rioleringstaak binnen het plangebied valt onder de verantwoordelijkheid van de gemeente Wijdmeren.

Het beleid van het waterschap is vertaald in het Waterbeheerprogramma 2022-2027 en de Keur 2017. In het Waterbeheersprogramma is uitgewerkt hoe het waterschap AGV invulling geeft aan zijn taken op het gebied van waterbeheer, zoals veiligheid, waterkwaliteit, waterkwantiteit.

De Keur is de waterschapsverordening van het waterschap AGV. De regels in de Keur beschermen de waterkeringen en watergangen. Voor werkzaamheden rond water of een dijk is een vergunning van het waterschap nodig. Bijvoorbeeld bij de aanleg van leidingen, lozingen op het oppervlaktewater, het plaatsen van bouwwerken of het onttrekken van grondwater.

In het Gemeentelijk Rioleringsplan Wijdmeren (2018-2021) zijn de gemeentelijke zorgtaken voor stedelijk afvalwater, regenwaterwater, oppervlaktewater en grondwater vastgelegd.

In het Handboek Inrichting Openbare Ruimte van de gemeente Wijdmeren staan met betrekking tot watercompensatie enkele voorwaarden.

4.4.2 Situatie plangebied

Ten behoeve van dit bestemmingsplan en de voorgenomen nieuwbouw in het plangebied is een watertoets uitgevoerd en een rapportage opgesteld door Econsultancy. Deze rapportage d.d. 1 juni 2023 is als bijlage 5 bij de toelichting gevoegd.

Ten opzichte van de huidige situatie zal het verhard oppervlak toenemen met 385 m². Het verhard oppervlak in de toekomstige situatie bedraagt circa 4.685 m². Naast het toevoegen van verharding in het profiel van de Hoflaan (vervallen groenstrook, ca. 385 m²) zal in totaal circa 1.260 m² bestaan uit nieuwe bebouwing (ca. 540 m²) of vervanging van bestaande bebouwing (De Dobber, ca. 720 m²). In totaal hebben de beoogde herbouw en nieuwbouw een oppervlak van circa 1.645 m².

Conform het beleid van de gemeente dient te worden voorzien in voldoende waterberging. In afwijking van het gemeentelijk beleid geldt voor de uitbreiding van het winkelcentrum dat moet worden voorzien in een groen dak van ten minste 80 mm dik voor alle nieuwe daken. Groendaken slaan regenwater op in de planten en het substraat en laten het terugkeren in de atmosfeer door verdamping.

Om te borgen dat de voorgeschreven bergingsvoorziening wordt gerealiseerd, is in de planregels een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor het realiseren van een groendak van ten minste 80 mm dik voor alle nieuwe daken.

4.4.3 Conclusie

Het aspect waterhuishouding staat de beoogde ontwikkeling niet in de weg.

4.5 Natuur

4.5.1 Wet natuurbescherming

De Wet natuurbescherming voorziet in een gemoderniseerd wettelijk kader voor de bescherming van natuurgebieden, dier- en plantensoorten en houtopstanden. Een belangrijk deel van de in de wet opgenomen regels bestaat uit de omzetting van de internationale verplichtingen op het vlak van bescherming van de biologische diversiteit, in het bijzonder de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn.

In de Wet natuurbescherming zijn regels opgenomen voor de bescherming van natuurgebieden van Europees belang die behoren tot het Natura 2000-netwerk. Deze gebieden worden beschermd om de gunstige staat van instandhouding van vogelsoorten, habitattypen en andere planten- en diersoorten te behouden en waar nodig te herstellen. In de wet is hiervoor een vergunningensysteem opgenomen waarin voorafgaand aan een plan of project de mogelijk schadelijke handelingen worden getoetst.

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.

Door het bureau Econsultancy is een quickscan uitgevoerd. De rapportage quickscan Wet natuurbescherming van het bureau d.d. 10 september 2021 is als bijlage 5 bij deze toelichting gevoegd. In 2022 is aanvullend ecologisch onderzoek uitgevoerd.

In de volgende paragraaf wordt ingegaan op de gebiedsbescherming. Ook het stikstofdepositieonderzoek komt hierin aan bod. In paragraaf 4.5.3 wordt ingegaan op de resultaten uit de quickscan met betrekking tot soorten en het aanvullend onderzoek naar huismus, gierzwaluw en vleermuizen.

4.5.2 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. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, Oostelijke Vechtplassen, bevindt zich op circa 500 meter afstand ten westen van het plangebied.



Ligging plangebied (rode vlek) ten opzichte van Natura 2000.

Natura 2000

Het plangebied is niet gelegen binnen een Natura 2000-gebied. Indien er sprake zou zijn van een effect, betreft dit een extern effect. Externe effecten als gevolg van licht, trilling en geluid als door de voorgenomen plannen in het plangebied zijn, gezien de ligging in de bebouwde kom, niet te verwachten. Externe effecten als gevolg van een toename van stikstofdepositie zijn vanwege de voorgenomen werkzaamheden op voorhand niet uit te sluiten. Vervolgonderzoek in het kader van de gebiedsbeschermingsparagrafen uit de Wet natuurbescherming ten aanzien van stikstof is in de volgende paragraaf beschreven.

Stikstofdepositie

Het beoogde plan mag in beginsel geen negatieve effecten veroorzaken op de omliggende Natura 2000-gebieden. Met het voorgeschreven programma AERIUS Calculator wordt de depositie van stikstofverbindingen in de vorm van ammoniak en stikstofoxiden op het oppervlak van de omliggende Natura 2000-gebieden inzichtelijk gemaakt. Bij een projecteffect kleiner dan of gelijk aan 0,00 mol/ha/jaar zorgt het beoogde plan niet voor een significante toename in stikstofdepositie en kunnen negatieve effecten worden uitgesloten.

Door Econsultancy is een berekening van het projecteffect van de aanleg- en gebruiksfase verricht met behulp van het programma AERIUS Calculator. Het resultaat daarvan is terug te vinden in bijlage 4 van de Quicksan Wet natuurbescherming, incl. stikstofdepositie van het bureau d.d. 10 september 2021 (bijlage 5). Het onderdeel stikstof is op 19 mei 2023 aangevuld. Het projecteffect op de Natura 2000-gebieden ten gevolge van de gebruiksfase is kleiner dan of gelijk aan 0,00 mol/ha/jaar. Bij een dergelijk projecteffect zal het beoogde plan niet voor een significante toename in stikstofdepositie zorgen en kunnen negatieve effecten worden uitgesloten. Op basis van het onderzoek blijkt dat er geen vergunning Wet natuurbescherming (gebiedsbescherming) benodigd is voor het aspect stikstof.

Natuurnetwerk Nederland

Het plangebied maakt geen deel uit van het Natuurnetwerk Nederland, maar ligt wel in de nabijheid van een gebied, behorend tot het Natuurnetwerk Nederland. Het meest nabijgelegen gebied bevindt zich circa 300 meter ten westen van het plangebied. Omdat het plangebied op 300 meter afstand van het netwerk gelegen is, wordt geen vervolgonderzoek benodigd geacht.



Ligging van het plangebied ten opzichte van het Natuurnetwerk Nederland (groen gemarkeerd)

4.5.3 Soortenbescherming

Bij de quickscan is in beeld gebracht of er (potentiële) vaste rust- of voortplantingsplaatsen aanwezig zijn van de soorten uit de verschillende beschermingsregimes. Vervolgens is beoordeeld of de voorgenomen ingreep verstorend kan zijn en of nader onderzoek noodzakelijk wordt geacht.

Het voorkomen van planten- en diersoorten in een gebied wordt mede bepaald door de aanwezigheid van geschikt leefgebied. Een soort kan in zijn leefgebied gebruik maken van verschillende plekken om te verblijven. Al deze plekken (biotopen) kunnen een bepaalde functie voor de soort vervullen. Op basis van het aanwezige habitat / verblijfsmogelijkheden samen met verspreidingsgegevens is beschreven welke beschermde soorten binnen het plangebied kunnen voorkomen. Afhankelijk van de soort is ingegaan op de potentiële aanwezigheid van vaste rust- of voortplantingsplaatsen, foerageergebied en verbindingroutes. Tevens is beoordeeld of het voorgenomen plan een negatief effect kunnen hebben op de mogelijk aanwezige beschermde soorten.

Vogels

Er zijn broedvogels waarvan de nesten ook beschermd zijn op het moment dat ze niet voor de voortplanting in gebruik zijn. Binnen de bebouwde kom kunnen dit zijn: huismus, gierwaluw en slechtvalk. Van deze soorten kan de slechtvalk op voorhand worden uitgesloten.

De huismus is een vogel die broedt in hecht kolonieverband. Het nest wordt voornamelijk gemaakt onder dakpannen, achter regenpijpen en andere openingen, spleten en ruimten in menselijke bebouwing. Volgens de gegevens van SOVON en de NDFF is de huismus als broedvogel in de buurt van het plangebied aanwezig.

Gierzwaluwen broeden in ruimtes in bebouwingen als dakpannen, nisjes en andere donkere holle ruimtes zoals ventilatieschachten. De bebouwing in het plangebied is voorzien van een plat dak en de gevel sluit nauw aan met het dak. Hiermee is de bebouwing grotendeels ongeschikt als nestlocatie. Echter zijn de ventilatieopeningen aan de westzijde van de bebouwing geschikte holle ruimtes voor de gierzwaluw om te broeden, waarmee negatieve gevolgen voor deze soort in het plangebied niet op voorhand zijn uit te sluiten.

De beplanting rond de parkeergelegenheden kan nestgelegenheid bieden aan broedvogelsoorten zoals merel, roodborst en houtduif. De nesten van deze soorten zijn alleen beschermd op het moment dat ze als zodanig in gebruik zijn.

Conclusie

Om vast te stellen of er broedgevallen van de huismus of gierzwaluw in het plangebied aanwezig zijn, dient een nadere (camera)inspectie uitgevoerd te worden aan de ventilatieroosters aan de westzijde, op aanwezigheid van nestmateriaal. Aan de hand daarvan kan besloten worden of nader onderzoek noodzakelijk wordt geacht. Onder 'Aanvullend ecologisch onderzoek' wordt ingegaan op het nader onderzoek dat inmiddels heeft plaatsgevonden.

Ten aanzien van algemene broedvogels kunnen overtredingen worden voorkomen door rekening te houden met het broedseizoen. Indien binnen het broedseizoen gewerkt wordt, dient voorafgaand aan de werkzaamheden een broedvogelinspectie uitgevoerd te worden door een ter zake kundige.

Vleermuizen

Volgens verspreidingsgegevens van de NDFF is het plangebied gelegen in een deel van Nederland waar de volgende vleermuissoorten kunnen voorkomen: gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, rosse vleermuis, laatvlieger, franjestaart, meervleermuis, gewone grootoorvleermuis en watervleermuis.

De bebouwing in het plangebied is geschikt als verblijfplaats voor gebouw bewonende vleermuizen, vanwege de aanwezigheid van geschikte openingen in de vorm van stootvoegen die toegang verlenen tot de spouwmuren aan de westzijde, noordzijde en oostzijde van het pand. Het gehele complex is daardoor geschikt als verblijfplaats voor de gewone- en ruige dwergvleermuis. Deze soorten kunnen de bebouwing in principe gebruiken als zomerverblijf, kraamverblijf en paarverblijf. Bij de sloop van de bebouwing kan daarom sprake zijn van verstoring en vernietiging ten aanzien van een vaste rust- of voortplantingsplaats van desbetreffende soorten.

In het appartementencomplex ten zuiden van het plangebied bevinden zich eveneens geschikte openingen die toegang bieden tot de spouwmuur. Eventuele verblijfplaatsen hierin ondervinden door de afstand tot de bouwlocatie en de aard van de ingreep, mogelijk hinder van de ingreep op het plangebied.

Het plangebied zal, gelet op het aanwezige habitat gebruikt kunnen worden door in de omgeving verblijvende vleermuizen als gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, laatvlieger en mogelijk rosse vleermuis om te foerageren. De plannen zullen echter geen aantasting van belangrijk foerageerhabitat vormen. Door de voorgenomen ingreep zal het aanbod van foerageermogelijkheden niet in het geding komen, in de directe omgeving is meer geschikt foerageerhabitat voor vleermuizen aanwezig. Het betreft bomenlanen in de woonwijken en langs de wegen nabij het plangebied.

Conclusie

Er dient vervolgonderzoek uitgevoerd worden om aanwezigheid van vleermuizen te kunnen uitsluiten en de mogelijke functie van het gebouw in kaart te brengen. Onder 'Aanvullend ecologisch onderzoek' wordt ingegaan op het nader onderzoek dat inmiddels heeft plaatsgevonden.

Overige zoogdieren

Volgens verspreidingsgegevens van de NDFF en Broekhuizen et al. ligt het plangebied binnen het verspreidingsgebied van de volgende streng beschermde grondgebonden zoogdieren: steenmarter en eekhoorn.

Tijdens het veldbezoek is in het te slopen pand gezocht naar sporen, zoals uitwerpselen of prooiresten die duiden op het gebruik van het plangebied als vaste rust- of voortplantingsplaats door de steenmarter. Deze zijn niet aangetroffen. Gelet op het ontbreken ervan in combinatie met de huidige activiteit die nog in het pand aanwezig is (supermarkt en kringloopwinkel), kan worden gesteld dat het plangebied niet in gebruik is door de steenmarter.

Het plangebied vormt beperkt geschikt habitat voor de eekhoorn. De hoge bomen in het plangebied zijn gecontroleerd op de aanwezigheid van nesten. Er zijn geen nesten van eekhoorns aangetroffen, zodat de aanwezigheid van een vaste rust- of voortplantingsplaats van de eekhoorn kan worden uitgesloten.

Het plangebied vormt beperkt geschikt habitat voor een aantal soorten grondgebonden zoogdieren doordat het plangebied voornamelijk bestaat uit verharding. Het gaat daarbij om algemene soorten als egel en rosse woelmuis. De verblijfplaatsen van deze soorten worden door de voorgenomen ingrepen niet aangetast. Voor de incidenteel voorkomende dieren in bijvoorbeeld de haag rond de parkeerplaatsen geldt de zorgplicht.

Conclusie

Ten aanzien van de te verwachten algemene grondgebonden zoogdieren is het in het kader van de zorgplicht noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor de aanwezige individuen en al het redelijkerwijs mogelijke te doen om het doden van individuen te voorkomen. Aanwezige dieren moeten de gelegenheid krijgen om veilig weg te komen.

Reptielen, amfibieën en vissen

Volgens gegevens van de NDFF zijn er in de afgelopen 5 jaar in de directe omgeving van het plangebied de volgende streng beschermde reptielen waargenomen: ringslang en levendbarende hagedis. In het plangebied is geen geschikt habitat, in de vorm van geschikte schuilmogelijkheden, aanwezig voor reptielen. De waarnemingen van de streng beschermde ringslang en levendbarende hagedis, hebben naar verwachting betrekking op het nabij gelegen natuurgebied de Oostelijke Vechtplassen en zijn uit te sluiten in de bebouwde kom van Kortenhoef.

Volgens gegevens van de NDFF zijn binnen enkele kilometers rondom het plangebied in de afgelopen 5 jaar de volgende soorten waargenomen: kleine watersalamander, gewone pad en bruine kikker. Doordat wateroppervlakten als poelen, sloten en plassen in het plangebied ontbreken zijn voortplantingsmogelijkheden voor amfibieën in het plangebied uitgesloten.

Het plangebied vormt ook weinig geschikt landhabitat voor algemene amfibieënsoorten als bruine kikker en gewone pad. De werkzaamheden vinden plaats op een verhard terrein (parkeerplaats) waar ook een haag aanwezig is. Dit vormt geen geschikt habitat voor amfibieën. Hiermee zijn negatieve effecten voor amfibieën als gevolg van de ingreep uit te sluiten.

Vanwege het ontbreken van oppervlaktewater in het plangebied kan deze soortgroep buiten beschouwing worden gelaten.

Ongewervelden

Voor libellen geldt dat water nodig is ter voortplanting. Gezien het ontbreken hiervan kan gesteld worden dat deze soortgroep niet in staat is zich in de huidige situatie te vestigen.

Beschermde vlinders stellen specifieke eisen aan het voortplantingshabitat met waard- en nectarplanten. Het is uitgesloten dat er binnen het plangebied geschikt habitat aanwezig is voor een (deel)populatie van een beschermde vlindersoort.

Overige beschermde soorten, zoals vliegend hert, Europese rivierkreeft en platte schijfhoren, zijn in het plangebied uit te sluiten. Er is geen geschikt habitat voor dergelijke beschermde soorten in het plangebied aanwezig en er zijn geen waarnemingen bekend in de directe omgeving van het plangebied.

Vaatplanten

Aangezien de locatie geheel bestaat uit bebouwing, verharding en aangeplant groen langs een parkeerterrein is het niet te verwachten dat er beschermde of zeldzame plantensoorten op de locatie te vinden zijn. De aanwezigheid van water, de zuurgraad van de bodem, de beschikbare hoeveelheid voedingsstoffen, de hoeveelheid zonlicht en de antropogene beïnvloeding bepalen in hoeverre een groeiplaats voor een bepaalde plant geschikt is.

Houtopstanden

De Wet natuurbescherming beschermt bos van minimaal 10 are en bomenrijen van minimaal 21 bomen, gelegen buiten de bebouwde kom (de zogenaamde 'houtopstanden'). Het is verboden deze houtopstanden geheel of gedeeltelijk te vellen zonder voorafgaande melding bij gedeputeerde staten. De bomen in het plangebied vallen niet onder de definitie houtopstanden als bedoeld in paragraaf 4.1 van de Wet natuurbescherming. De houtopstand in het plangebied is gelegen binnen de bij besluit van gemeenteraad vastgestelde grenzen van de bebouwde kom. Voor deze houtopstand geldt daarom geen meldingsplicht en herplantplicht.

Aanvullend ecologisch onderzoek

In 2022 zijn door Econsultancy de vereiste aanvullende onderzoeken uitgevoerd. De rapportage hiervan is als bijlage 7 bij deze toelichting opgenomen.

Met behulp van een endoscoop zijn de ventilatieopeningen geïnspecteerd op de geschiktheid als nestlocatie voor de huismus en gierzwaluw. Uit de inspectie is gebleken dat er geen nestmateriaal aanwezig was en ongeschikt is als nestlocatie voor beide soorten. Gezien deze bevindingen kan geconcludeerd worden dat het gebouw ongeschikt is als nestlocatie voor de huismus en gierzwaluw.

Voor het onderzoek naar vleermuizen zijn in de periode half april tot oktober in totaal vijf veldbezoeken uitgevoerd. De veldbezoeken zijn in de avond- en/of ochtenduren uitgevoerd. De inventarisatie is conform het protocol voor vleermuisonderzoek (versie januari 2021) uitgevoerd.

In het voorjaar en de zomer van 2022 is door middel van drie veldbezoeken onderzocht of de bebouwing een functie heeft als zomer- of kraamverblijfplaats voor vleermuizen. Er zijn daarbij geen in- of uitvliegende vleermuizen waargenomen, waarmee is vastgesteld dat er geen zomer- of kraamverblijfplaatsen van vleermuizen in de bebouwing aanwezig zijn.

In het najaar van 2022 is door middel van twee veldbezoeken onderzocht of de bebouwing gebruikt wordt als paar- of baltsverblijf voor vleermuizen. Er zijn geen baltsende vleermuizen waargenomen. Geconcludeerd kan worden dat de bebouwing ook niet in gebruik is door vleermuizen als paarverblijfplaats.

Conclusie

Gelet op het ontbreken van beschermde functies voor de huismus, gierzwaluw en gebouwbewonende vleermuizen in de te slopen bebouwing, kan gesteld worden dat er geen aanvullende maatregelen noodzakelijk zijn en dat er geen sprake is van een overtreding van de Wet natuurbescherming omtrent deze soorten.

4.6 Geluid

4.6.1 Wet- en regelgeving

De basis voor de ruimtelijke afweging van geluid is de Wet geluidhinder (Wgh). De Wet geluidhinder biedt geluidsgevoelige bestemmingen (zoals woningen) bescherming tegen geluidhinder van wegverkeerslawaai, spoorweglawaai en industrielawaai door middel van zonering. De Wet geluidhinder heeft een sterk verband met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Volgens de Wet geluidhinder dient te worden getoetst aan de regelgeving en de grenswaarden van de Wet geluidhinder. De geluidbelasting op de gevels van nieuwe geluidgevoelige bestemmingen mag in principe niet hoger zijn dan de voorkeursgrenswaarde. Als de geluidbelasting op de gevel wel hoger is dan de voorkeursgrenswaarde, kan onder bepaalde voorwaarden een verzoek worden gedaan tot vaststelling van hogere waarden. Hierbij mag de geluidsbelasting de uiterste grenswaarde echter niet overschrijden.

Wegverkeerslawaai

In artikel 74 van de Wet geluidhinder (Wgh) is aangegeven hoe breed de geluidzone (het onderzoeksgebied) langs wegen is. Deze breedte hangt af van het aantal rijstroken en of de weg in stedelijk dan wel buitenstedelijk gebied ligt. Voor de in de omgeving van het woningbouwplan gelegen wegen geldt (aangezien het wegen zijn met één/twee rijstroken binnen de bebouwde kom) een zone van 200 meter. De Wgh stelt geen eisen ten aanzien van 30 km/uur-wegen.

De gemeentelijke overheid is in een aantal situaties bevoegd van deze waarde van 48 dB af te wijken en een hogere grenswaarde vast te stellen. De maximum grenswaarde van 53 dB is van toepassing indien sprake is van een buitenstedelijk gebied of van een auto(snel)weg; de maximum grenswaarde van 63 dB geldt indien sprake is van een binnenstedelijk gebied. In de onderhavige situatie is sprake van binnenstedelijk gebied en geldt derhalve de maximum grenswaarde van 63 dB.

Door Peutz is een onderzoek naar wegverkeerslawaai uitgevoerd. De rapportage daarvan d.d. 26 mei 2023 is als bijlage 8 bij deze toelichting gevoegd.

4.6.2 Situatie plangebied

De beoogde woningen zijn gelegen in de (geluid)zone van de Kerklaan. Dit betreft een 50 km/uur-weg. In het kader van een goed woon- en leefklimaat dienen 30 km/uur-wegen eveneens meegenomen te worden in akoestisch onderzoek. In voorliggende situatie is sprake van een aantal 30 km/uur-wegen op korte afstand van het plangebied. Dit betreft de Hoflaan en de Curtevenneweg. Overige 30 km/uur-wegen zijn op een dusdanige afstand gesitueerd dat deze een verwaarloosbare invloed hebben op de optredende geluidsbelasting ter plaatse van de gevels van de beoogde ontwikkeling

Het akoestisch onderzoek heeft de volgende resultaten opgeleverd:

- Er treden ten gevolge van wegverkeer over de Kerklaan ter plaatse van de gevels van de nieuwe woningen geluidbelastingen op tot ten hoogste 57 dB. Aangezien de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeer wordt overschreden, dienen hogere waarden te worden aangevraagd.
- De geluidbelasting ten gevolge van het verkeer over de Hoflaan overschrijdt de waarde van 48 dB. Aangezien voor deze weg (vanwege de maximaal toegestane snelheid van 30 km/uur) formeel geen toetsing aan grenswaarden hoeft plaats te vinden, hoeft hiervoor geen hogere waarden te worden aangevraagd.

Overige geluidsaspecten, zoals spoorweglawaai, industrielawaai en/of vliegtuiglawaai, zijn voor het onderhavige plan niet van toepassing.

4.6.3 Conclusie

Aangezien de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeer wordt overschreden, zijn hogere waarden aangevraagd. Hogere waarden kunnen op grond van de Wgh slechts worden vastgesteld indien het redelijkerwijs niet mogelijk is aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen. Voordat het college van burgemeester en wethouders hogere waarden kan verlenen, is daarom eerst onderzocht of door het treffen van stedenbouwkundige maatregelen (indeling bouwplan, situering geluidgevoelige bestemmingen), bron- of overdrachtsmaatregelen, dan wel (bouwkundige) maatregelen bij de ontvanger aan de voorkeursgrenswaarde kan worden voldaan.

In de voorliggende situatie zijn de mogelijkheden voor stedenbouwkundige, bron- en overdrachtsmaatregelen beperkt. Maatregelen aan de woningen kunnen daarmee als meest kansrijk worden aangemerkt. Opgemerkt wordt dat de beoogde woningen wat betreft het binnenniveau uiteraard zullen voldoen aan de nieuwbouweisen uit het Bouwbesluit 2012. Hiermee zal een aanvaardbaar akoestisch binnenniveau worden gewaarborgd. Daarnaast kent het merendeel van de woningen een zijde welke gesitueerd is aan het geluidluwe binnengebied.

Op basis van het voorgaande heeft het college van burgemeester en wethouders besloten hogere waarden vast te stellen.

Voor de bestaande woningen aan de Hoflaan bedraagt de gecumuleerde geluidbelasting ten hoogste 61 dB (zonder aftrek). Een relatief hoge gecumuleerde geluidbelasting op een dergelijke locatie nabij een winkelcentrum is niet ongebruikelijk. Daarnaast is de achtergevel van de woningen gelegen in een rustig binnengebied, waarmee sprake zal zijn van een aanvaardbaar akoestisch woon- en leefklimaat ter plaatse van de bestaande woningen aan de Hoflaan.

4.7 Luchtkwaliteit

4.7.1 Wet- en regelgeving

De belangrijkste wet- en regelgeving voor luchtkwaliteit is vastgelegd in titel 5.2

'Luchtkwaliteitseisen' van de Wet milieubeheer, ook wel de Wet luchtkwaliteit genoemd. In de Wet luchtkwaliteit en bijlage 2 van de Wet milieubeheer zijn regels en grenswaarden opgenomen voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, zwevende deeltjes, lood, koolmonoxide en benzeen. In onderstaande tabel zijn de grenswaarden voor de luchtkwaliteit bepalende verbindingen fijnstof ($PM_{2,5}$ en PM_{10}) en stikstofdioxide (NO_2) opgenomen.

Stof	Type norm	Concentratie in $\mu g/m^3$
$PM_{2,5}$	Jaargemiddelde	25
PM_{10}	Jaargemiddelde	40
	Daggemiddelde dag 35 keer per jaar mag worden overschreden	50
NO_2	Jaargemiddelde	40
	Uurgemiddelde dag 18 keer per jaar mag worden overschreden	200

Titel 5.2 van de Wet milieubeheer maakt onderscheid tussen kleine en grote ruimtelijke projecten. Kleine projecten waarvan vooraf duidelijk is dat deze de luchtkwaliteit 'niet in betekenende mate' (NIBM) verslechteren, behoeven niet meer op luchtkwaliteit te worden getoetst. Dit is opgenomen in het Besluit niet in betekenende mate bijdrage luchtkwaliteitseisen. Het gaat daarbij om projecten die leiden tot een maximale bijdrage van 3% van de grenswaarde voor NO_2 en PM_{10} . De grenswaarde voor het NIBM betreft een jaargemiddelde concentratie van PM_{10} en NO_2 onder de $1,2 \mu g/mg/m^3$. Artikel 2 van het Besluit NIBM geeft, in samenhang met bijlage 3A en 3B van de Regeling niet in betekenende mate bijdrage luchtkwaliteitseisen (Regeling NIBM), aan dat de te verwachten toename van de jaargemiddelde concentratie PM_{10} en $NO_2 < 1,2 \mu g/mg/m^3$ (3% van de grenswaarde) bedraagt indien het aantal woningen < 3.000 bedraagt bij minimaal twee ontsluitingswegen en < 1.500 bij één ontsluitingsweg. De beoogde ontwikkeling betreft minder dan $1.500/3.000$ woningen en kan aldus als NIBM worden beschouwd. Echter, in het kader van een goede ruimtelijke ordening, en vanwege het feit dat eveneens sprake is van de uitbreiding van een supermarkt, wordt in de voorliggende notitie op kwantitatieve wijze ingegaan op het effect van de ontwikkeling op de luchtkwaliteit en vice versa.

Door Peutz is een notitie inzake luchtkwaliteit opgesteld. Deze notitie van 28 oktober 2021 is als bijlage 9 bij deze toelichting gevoegd.

4.7.2 Situatie plangebied

De beoogde ontwikkeling betreft de uitbreiding van de Albert Heijn en de realisatie van woningen naast en bovenop deze supermarkt. Uit het verkeersonderzoek blijkt dat de verkeersgeneratie als gevolg van de beoogde ontwikkeling circa 655 motorvoertuigen per etmaal bedraagt. Aangezien sprake is van een supermarkt en woningen zullen dit in hoofdzaak personenwagens betreffen. Er is echter tevens sprake van vrachtverkeer als gevolg van bezorgdiensten en de bevoorrading van de supermarkt. In voorliggende situatie is vanuit een worst case benadering uitgegaan van 2% vrachtverkeer.

Voor de plannen kan met behulp van de zogenaamde NIBM-tool eenvoudig worden berekend of de bijdrage van (het verkeer van en naar) het plan als NIBM kan worden aangemerkt (dat wil zeggen dat het minder dan 3% van de grenswaarde bijdraagt, dus minder dan $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$). Met behulp van de NIBM-tool is beoordeeld of de beoogde ontwikkeling leidt tot een in betekenende mate bijdrage aan de luchtkwaliteit. De uitsnede op de volgende pagina toont de resultaten van deze berekening.

Jaar van planrealisatie	2021
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	655
Aandeel vrachtverkeer	2,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in $\mu\text{g}/\text{m}^3$	0,55
PM ₁₀ in $\mu\text{g}/\text{m}^3$	0,11
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in $\mu\text{g}/\text{m}^3$	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig	

In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn de heersende generieke achtergrondconcentraties van NO₂, PM₁₀, PM_{2,5} inzichtelijk gemaakt. Ter plaatse van het plangebied is in 2020 (conform de NSL2 -monitoringstool) sprake van een concentratie van $16,0 \mu\text{g}/\text{mg}/\text{m}^3$ voor NO₂, $17,7 \mu\text{g}/\text{mg}/\text{m}^3$ voor PM₁₀ en $10,7 \mu\text{g}/\text{mg}/\text{m}^3$ voor PM_{2,5}. In 2030 wordt conform de NSL-monitoringstool een concentratie van $10,7 \mu\text{g}/\text{mg}/\text{m}^3$ voor NO₂, $15,5 \mu\text{g}/\text{mg}/\text{m}^3$ voor PM₁₀ en $8,7 \mu\text{g}/\text{mg}/\text{m}^3$ voor PM_{2,5} geprognosticeerd. Ter plaatse van het plangebied wordt aldus ruimschoots aan de geldende grenswaarden conform de Wet milieubeheer voldaan. De beoogde ontwikkeling zal ook niet tot een overschrijding van deze waarden leiden.

4.6.3 Conclusie

De beoogde ontwikkeling draagt niet-beteknende mate bij aan de luchtkwaliteit. Het aspect luchtkwaliteit levert derhalve geen belemmeringen op voor de beoogde ontwikkeling.

4.8 Externe veiligheid

4.8.1 Wet- en regelgeving

Bij de invloed van de externe veiligheid binnen het bestemmingsplan wordt gezien in hoeverre de veiligheidsrisico's door de gewenste bestemmingen worden overschreden. Het gaat hierbij om risico's door stationaire (inrichting gebonden) activiteiten met gevaarlijke stoffen en risico's door het transport van gevaarlijke stoffen. In beide gevallen wordt de afweging gebaseerd op de omvang van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen, de mogelijke effecten die optreden en de kans dat die effecten ook daadwerkelijk manifest worden.

Er wordt onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico is gedefinieerd als de kans per jaar die een persoon op een bepaalde plaats heeft om dodelijk getroffen te worden door enig ongeval ten gevolge van een bepaalde activiteit, indien de persoon zich continu maximaal blootstelt aan de schadelijke gevolgen van het ongeval. Het

groepsrisico betreft de kans per jaar dat een bepaald aantal personen dodelijk getroffen wordt door enig ongeval ten gevolge van een bepaalde activiteit, waarbij van de feitelijke omgevingssituatie wordt uitgegaan. Nieuwe (beperkt) kwetsbare bestemmingen mogen niet voorkomen op plaatsen waar het plaatsgebonden risico groter is dan 10^{-6} per jaar. De normen voor het plaatsgebonden risico zijn bedoeld als grenswaarden volgens de Wet milieubeheer. Dit houdt onder meer in dat er sprake is van een resultaatsverplichting om te voldoen aan de norm. Voor het groepsrisico is geen wettelijke norm vastgelegd maar wordt uitgegaan van een oriënterende waarde. Dit houdt in dat er een inspanningsverplichting is om te voldoen aan de norm. Het bevoegd gezag kan zo nodig, mits gemotiveerd en na belangenafweging, afwijken van deze norm.

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. De regelgeving zoals die in het Bevi is opgenomen, is gericht op het beperken van de risico's van een ongeval met gevaarlijke stoffen in inrichtingen (bedrijven) voor personen. De grenswaarde voor het plaatsgebonden risico en de oriënterende waarde voor het groepsrisico zijn in het Bevi vastgesteld.

Het externe veiligheidsbeleid met betrekking tot het vervoer van gevaarlijke stoffen is in het Besluit externe veiligheid transportroutes geregeld (Bevt).

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden. In het Bevb is bepaald dat er bij buisleidingen (veiligheids)zones aanwezig zijn.

4.8.2 Situatie plangebied

Op de risicokaart van de provincie Noord-Holland worden, in samenwerking met gemeenten, het Rijk en andere partijen, de gegevens van risicovolle inrichtingen onder bevoegd gezag van de gemeenten en het Rijk opgenomen. Daarnaast worden op de kaart kwetsbare objecten aangegeven (zoals scholen en ziekenhuizen). Uit de risicokaart (zie de afbeelding hieronder) blijkt dat de locatie niet in de invloedssfeer ligt van risicobronnen.



Externe veiligheid met in rood een indicatie van het plangebied (bron: atlasleefomgeving.nl/kaarten)

4.8.3 Conclusie

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

4.9 Bedrijven en milieuzonering

4.9.1 Wet- en regelgeving

Een goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Sommige activiteiten die in een bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, veroorzaken milieubelasting voor de omgeving. Andere activiteiten moeten juist beschermd worden tegen milieubelastende activiteiten. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen) worden hinder en gevaar voorkomen en wordt het voor bedrijven mogelijk gemaakt zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen. Voor het bepalen van de milieuzonering wordt gebruikgemaakt van de handreiking Bedrijven en milieuzonering (maart 2009) van de VNG. Richtafstanden gelden ten aanzien van de hinderaspecten geluid-, stof- en geurhinder en gevaar en kunnen worden gezien als de afstand waarbij onaanvaardbare hinder van een milieubelastende activiteit voor gevoelige functies kan worden uitgesloten. In gebieden waar een menging van functies voorkomt, wordt uitgegaan van een kleinere richtafstand. Het onderhavige plangebied is volgens de VNG-systematiek te typeren als een gemengd gebied.

In het plangebied is een winkelcentrum met bovenwoningen aanwezig. In de directe omgeving van het plangebied zijn geen andere milieubelastende activiteiten aanwezig. Omdat supermarkten volgens het Activiteitenbesluit milieubeheer (Activiteitenbesluit) zijn aangemerkt als type B-bedrijven gelden geluidvoorschriften. Omdat sprake is van de bouw van nieuwe woningen boven een supermarkt moet worden getoetst aan deze geluidvoorschriften.

Door Peutz is daarom een akoestisch onderzoek in relatie tot de supermarkt uitgevoerd. De rapportage daarvan d.d. 26 mei 2023 is als bijlage 10 bij deze toelichting gevoegd.

4.9.2 Situatie plangebied

De in- en uitgang van de Albert Heijn blijft gesitueerd in de zuidgevel van de supermarkt. Het laden en lossen van goederen voor Albert Heijn zal in de nieuwe situatie plaatsvinden in een gesloten expeditie gelegen aan de noordwestzijde van de supermarkt. De vrachtwagens rijden aan de noordwestzijde over het parkeerterrein van en naar de inpandige expeditie.

De parkeerterreinen zijn gelegen aan de west- en noordzijde van de supermarkt. De parkeerterreinen worden tevens gebruikt voor de overige winkels van de Meenthof (waaronder nog een andere supermarkt).

Voor wat betreft het geluid naar de omgeving zijn de volgende activiteiten en installaties relevant:

- bevoorradings supermarkt;
- technische installaties op het dak van de nieuw te bouwen woningen;
- rijden van personenwagens op de openbare weg en op het parkeerterrein;
- rijden van winkelwagens van en naar het parkeerterrein;

- rijden van vrachtwagens op de openbare weg.

Het rijden van personenwagens van, naar en op de parkeerterreinen alsmede het rijden van de winkelwagens op het parkeerterrein en het winkelgebied vindt plaats op de openbare weg. Dit geldt tevens voor het rijden van de vrachtwagens voor de aan- en afvoer van de goederen. Het geluid ten gevolge van deze activiteiten valt niet onder het regime van het Activiteitenbesluit.

Uit de resultaten van het onderzoek blijkt het volgende:

- De optredende geluidniveaus ten gevolge van de technische installaties voldoen ter plaatse van de gevel van de bestaande en nieuwe woningen aan de geluidgrenswaarden van het Activiteitenbesluit. Om binnen de aanpandige woningen te voldoen aan de geluidgrenswaarden van het Activiteitenbesluit zijn installaties trillinggeïsoleerd opgesteld en koelleidingen trillinggeïsoleerd bevestigd aan de bouwkundige constructie.
- Het equivalente geluidniveau ten gevolge van de activiteiten op de openbare weg en het openbare parkeerterrein ten gevolge van de supermarkt bedraagt ter plaatse van de gevel van de nieuw te realiseren appartementen hoogste 56 dB(A) in de dagperiode en 53 dB(A) in de avondperiode. Hiermee wordt voldaan aan de maximale grenswaarden van 65 dB(A) in de dagperiode en 60 dB(A) in de avondperiode conform de VROM-circulaire 'Geluidhinder veroorzaakt door het wegverkeer van en naar de inrichting; beoordeling in het kader van de vergunningverlening op basis van de Wet milieubeheer'. Conform de VROM-circulaire dient het binnenniveau in deze woning ten hoogste 35 en 30 dB(A) in respectievelijk de dag- en avondperiode te bedragen. De benodigde geluidwering van de gevel is ten hoogste 23 dB(A). Hiermee is bij het ontwerp van de gevel van de woningen rekening worden gehouden.
- De optredende maximale geluidniveaus ten gevolge van het rijden van de vrachtwagens, winkelwagens, personenwagens en dichtslaan van portieren (activiteiten op de openbare weg) zijn overeenkomstig vele vergelijkbare praktijksituaties met woningen, die gelegen zijn boven winkels en supermarkten. De afstand tussen deze activiteiten en de nieuw te realiseren woningen is overeenkomstig de afstand tussen deze activiteiten en de bestaande woningen. Voor de nieuwe appartementen is bij het ontwerp van de gevel van de woningen rekening gehouden met een verhoogde geluidwering van de gevel, zodat binnen de woningen sprake is van een goed akoestisch woon- en leefklimaat. Voor bestaande appartementen/woningen geldt dat de geluidwering van de gevels voldoende is om binnen de woningen te kunnen spreken van een goed akoestisch woon- en leefklimaat.

4.9.3 Conclusie

Op basis van de resultaten van het onderzoek is, met het hanteren van de omschreven uitgangspunten en de toegepaste maatregelen voor aanpandige woningen, sprake van een goede ruimtelijke ordening. Er is ter plaatse van de nieuwe woningen sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het aspect milieuzonering staat de uitvoering van het plan niet in de weg.

4.10 M.e.r.-beoordeling

4.10.1 Wet- en regelgeving

De nationale m.e.r.-regelgeving is een uitvloeisel van een tweetal Europese richtlijnen: de m.e.r.-richtlijn en de smb-richtlijn (Strategische milieubeoordeling). De implementatie van deze Europese richtlijnen is aan te treffen in:

- paragraaf 2.2, hoofdstuk 7 en paragraaf 14.2 van de Wet milieubeheer;
- het Besluit milieueffectrapportage (hierna: Besluit m.e.r.).

Deze wetgeving tezamen bepaalt of voor een project of plan een MER (Milieueffectrapport) moet worden opgesteld. Daarbij is het allereerst van belang te kijken of in de betreffende ontwikkeling een activiteit is opgenomen als genoemd in de bijlage van het Besluit m.e.r.

In de bijlage van het Besluit m.e.r. zijn twee onderdelen (C en D) opgenomen. Het onderscheid tussen deze twee bijlagen is dat er voor categorieën uit bijlage C direct sprake is van een m.e.r.-plicht, wanneer de activiteiten de genoemde drempelwaarden overstijgen. Bij projecten met een programma boven de drempelwaarden in bijlage D moet eerst beoordeeld worden of er een m.e.r. noodzakelijk is. Dat geldt ook voor projecten die vallen onder een categorie in bijlage D, met een programma onder de drempelwaarde, al is de omvang en opbouw van een dergelijke beoordeling bij die laatste gevallen vormvrij.

4.10.2 Conclusie

Het plan betreft de sloop van een voormalige multifunctioneel centrum De Dobber met een omvang van 569 m². Slechts een gedeelte van deze oppervlakte wordt opnieuw bebouwd, zijnde 450 m². Daarnaast wordt de bestaande bebouwing van het winkelcentrum aan de Hoflaan uitgebreid met circa 400 m². In totaal worden 23 appartementen toegevoegd. Gelet op de aard en omvang van het project, is er geen sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in categorie D11.2 van het Besluit m.e.r.. Bovendien is er als gevolg van de functies die mogelijk worden gemaakt met voorliggende bestemmingsplan geen sprake van belangrijke nadelige milieugevolgen. Dit blijkt uit de verrichte onderzoeken waarvan de resultaten in dit hoofdstuk zijn opgenomen.

Het uitvoeren van een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling of een MER is niet nodig.

5. Juridische vormgeving

5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan 'Meenthof, 1^e fase' heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor de bebouwing en het gebruik van de gronden binnen het plangebied. Het bestemmingsplan is gericht op het mogelijk maken van de uitbreiding van een supermarkt en van het bouwen van bovenwoningen. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan is deels aansluiting gezocht op het vigerende bestemmingsplan ter plaatse 'Kernen Ankeveen, Kortenhoef en Nieuw-Loosdrecht' en bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten.

Gestreefd is naar uniformering en standaardisering van bestemmingen en planregels. De Wet ruimtelijke ordening biedt mogelijkheden voor het opstellen van verschillende bestemmingsplanvormen, van zeer gedetailleerd tot zeer globaal. Voor iedere bestemming is een toegesneden bebouwingsregeling opgenomen. In het kader van de landelijke uniformering en standaardisering voldoet het plan aan de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012.

5.2 Opzet van de regels

Overeenkomstig de SVBP2012 zijn de regels van voorliggend bestemmingsplan onderverdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. In hoofdstuk 2 zijn de bestemmingsregels opgenomen. Hoofdstuk 3 en 4 bevatten de algemene regels respectievelijk de overgangs- en slotregels. Hierna wordt de inhoud van de regels per hoofdstuk kort toegelicht.

Hoofdstuk 1 - Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen. In het eerste artikel zijn de begrippen opgenomen die van belang zijn voor de toepassing van het plan. Het tweede artikel betreft de wijze van meten, waarin wordt aangegeven hoe bij de toepassing van de bestemmingsregels wordt gemeten.

Hoofdstuk 2 - Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk zijn regels gegeven voor de binnen het plangebied voorkomende bestemmingen, zoals die zijn aangegeven op de verbeelding. Per bestemming zijn in de bestemmingsomschrijving de toegelaten gebruiksvormen van de gronden aangegeven. Daarnaast is per bestemming bepaald welke vormen van bebouwing zijn toegestaan. In beginsel zijn (hoofd)gebouwen uitsluitend toegestaan binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken, waarbij dient te worden voldaan aan de voorgeschreven maatvoering (met name de maximale goot- en/of bouwhoogte). De verschillende bestemmingen bevatten, indien nodig, specifieke gebruiksregels. Per bestemming is daarnaast bepaald in welke gevallen burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bestemmingsplan. In paragraaf 5.3 wordt nader ingegaan op de afzonderlijke bestemmingen.

Hoofdstuk 3 - Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat de volgende algemene regels:

- De anti-dubbeltelbepaling;
- Algemene bouwregels;
- Algemene gebruiksregels;

- Algemene afwijkingsregels;
- Overige regels.

Hoofdstuk 4 - Overgangs- en slotregels

Hoofdstuk 4 van de regels bevat twee artikelen. In het eerste artikel is het overgangsrecht opgenomen, zoals dat ingevolge het Besluit ruimtelijke ordening is voorgeschreven. Het tweede artikel bevat de slotregel. In de slotregel is aangegeven hoe de regels kunnen worden aangehaald.

5.3 Beschrijving per bestemming

5.3.1 Detailhandel

De bestemming 'Detailhandel' is toegekend aan het grootste deel van de planlocatie. Naast detailhandel zijn ter plaatse van de aanduiding 'wonen' ook woningen op de verdieping(en) toegestaan. Er is een bouwvlak met maximale bouwhoogtes aangegeven.

Ook is het toegestaan om onder voorwaarden in een woning een aan-huis-verbonden beroep of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten uit te oefenen.

Er zijn diverse bouwregels opgenomen voor het bouwen van gebouwen en overkappingen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

5.3.2 Verkeer - Verblijfsgebied

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor verblijfsgebied ten dienste van de aangrenzende bestemmingen, parkeervoorzieningen, voorzieningen ten behoeve van afvalinzameling, fietsenstalling en bij deze bestemming behorende voorzieningen.

Er zijn bouwregels opgenomen waarin staat vermeld dat bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde mogen worden gebouwd en bepaalde specifiek genoemde bouwwerken ten dienste van deze bestemming.

5.3.3 Wonen

De bestemming 'Wonen' is toegekend aan een klein deel van het plangebied. Naast wonen is het toegestaan om, onder voorwaarden, een aan-huis-verbonden beroep of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten uit te oefenen. Ter plaatse van de aanduidingen 'detailhandel' is tevens detailhandel toegestaan. Teneinde te kunnen sturen op de gebruiksmogelijkheden onder de woningen aan de Hoflaan is gewerkt met twee afzonderlijke aanduidingen. Voor de laad- en losruimte is een derde aanduiding opgenomen.

Binnen de regels van de bestemming zijn diverse bouwregels opgenomen voor het oprichten van bebouwing.

5.3.4 Waarde- Archeologie - 5

De aanwezige archeologische waarden in het plangebied worden beschermd via de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 5'. Op grond van deze dubbelbestemming is het voor activiteiten waarbij gegraven wordt, zoals bouwen en een aantal specifiek genoemde werken en werkzaamheden noodzakelijk eerst een archeologisch onderzoek te laten uitvoeren. Indien is

aangetoond dat de te verrichten activiteiten de archeologische waarden niet zullen schaden kan worden gebouwd.

6. Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Het plan wordt gerealiseerd door de initiatiefnemer. Eventuele planschade wordt niet verwacht. Er wordt een realisatieovereenkomst gesloten tussen de gemeente Wijdmeren en de initiatiefnemer waarin naast planschade ook de realisering van de sociale woningen en de overdracht van grond wordt geregeld. Derhalve hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het voorliggende plan betreft een bestemmingsplan ten behoeve van de uitbreiding van winkelcentrum Meenthof en de ontwikkeling van 23 woningen. Bestemmingsplannen worden opgesteld conform de uniforme Voorbereidingsprocedure conform afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

In het kader van deze procedure wordt eenieder tijdens de termijn voor inzage in de gelegenheid gesteld zienswijzen op het plan in te dienen. Wanneer het plan ter inzage ligt wordt gepubliceerd in de gemeentelijke bladen en op de gemeentelijke website. Tevens wordt het plan voor eenieder digitaal raadpleegbaar gesteld via www.ruimtelijkeplannen.nl.

Omgevingsdialoog

Voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is een omgevingsdialoog gevoerd. Op 13 juni 2022 is door de gemeente Wijdmeren een eerste bijeenkomst georganiseerd over de beoogde uitbreiding van het winkelcentrum en de herinrichting van de openbare ruimte. Op deze avond zijn de wensen van omwonenden en belanghebbenden opgehaald. In oktober 2022 heeft een tweede bijeenkomst plaatsgevonden waarin is aangegeven wat met de wensen uit de eerste bijeenkomst is gedaan. Op 9 maart 2023 is ten slotte een inloopbijeenkomst georganiseerd door de gemeente en de initiatiefnemer. Ter afsluiting is aangegeven dat zoveel mogelijk wensen en aangedragen aandachtspunten worden verwerkt in het bestemmingsplan en de verdere uitvoering van het plan.

De verslagen zijn als een samengestelde bijlage opgenomen.

Vooroverleg

Het concept ontwerpbestemmingsplan is overeenkomstig artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden aan de betrokken overheidsdiensten en instanties. De provincie Noord-Holland, TenneT, Gasunie en Ministerie van Infrastructuur en Milieu hebben geen opmerkingen. De brandweer heeft een positief advies gegeven. Waternet heeft gevraagd om de toelichting in overeenstemming te brengen met de watertoets, maar heeft verder geen opmerkingen.

Vaststelling

Het ontwerpbestemmingsplan, de ontwerp omgevingsvergunning en de bijbehorende stukken hebben met ingang van donderdag 9 november 2023 tot en met woensdag 20 december 2023 voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende die termijn zijn in totaal vier schriftelijke zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de Nota van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Meenthof, 1e fase (bijlage 14) en hebben niet geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan.