

Gemeente Wijdmeren

Bestemmingsplan West End

Toelichting, regels en analoge verbeelding

februari 2010

Kenmerk 1696-03-T05
Projectnummer 1696-03

Toelichting

Inhoudsopgave

1.	Inleiding.....	1
2.	Huidige situatie	2
2.1.	Het plangebied en de omgeving	2
2.2.	Functies	3
2.3.	Bebouwing	3
2.4.	Milieu-aspecten.....	4
3.	Juridische en beleidskaders	6
3.1.	Algemeen.....	6
3.2.	Internationaal beleid.....	6
3.2.1.	Kaderrichtlijn Water	6
3.2.2.	Het verdrag van Valetta (Malta).....	6
3.2.3.	Natura 2000	7
3.2.4.	Vogelrichtlijn	7
3.2.5.	Habitatrichtlijn	8
3.3.	Nationaal beleid	8
3.3.1.	Nota Ruimte (2005)	8
3.3.2.	Nationaal Waterplan (2009).....	9
3.3.3.	Wet luchtkwaliteit (2007)	9
3.3.4.	Natuurbeschermingswet (1998)	10
3.3.5.	Flora- en Faunawet (2002).....	10
3.3.6.	Besluit externe veiligheid inrichtingen (2004).....	11
3.3.7.	Nota Belvedere	11
3.4.	Provinciaal beleid	12
3.4.1.	Streekplan Noord-Holland Zuid (2003/2007).....	12
3.4.2.	Overgangsdokument geldend streekplanbeleid naar nieuwe Wro.....	12
3.4.3.	Structuurvisie (naar verwachting najaar 2009).....	13
3.4.4.	Provinciale Ruimtelijke Verordening 2009.....	14
3.4.5.	Waterplan 2006 - 2010	15
3.5.	Gemeentelijk beleid	15
3.5.1.	Ruimtelijk beleid	15
3.5.2.	Horecanota en Visie Recreatie en Toerisme.....	17
4.	Toekomstige situatie	18
4.1.	Bouwplan	18
4.2.	Recreatieve functies	19
4.3.	Brandstofverkooppunt.....	19
4.4.	Woonschepen	19

4.5.	Appartementen	19
4.6.	Horeca	20
4.7.	Parkeren	20
5.	Nader onderzoek	22
5.1.	Verkeer	22
5.2.	Geluid.....	22
5.3.	Bodem.....	24
5.4.	Luchtkwaliteit	25
5.5.	Externe veiligheid.....	25
5.6.	Natuurwaarden	26
	5.6.1. Algemene beschrijving	26
	5.6.2. Onderzoek	26
	5.6.3. Effecten van de voorgenomen ingreep	28
5.7.	Cultuurhistorische en archeologische waarden	29
5.8.	Bezonnig	30
6.	Watertoets.....	31
6.1.	Algemeen.....	31
6.2.	Waterbeheerders	31
6.3.	Waterbeleid	32
6.4.	Watersysteem bestaand	33
6.5.	Watersysteem toekomstig	33
	6.5.1. Waterkeringen en oppervlaktewater.....	33
	6.5.2. Steigers.....	34
	6.5.3. Grondwater	35
	6.5.4. Regenwater	35
6.6.	Watertoets.....	35
7.	Economische uitvoerbaarheid.....	37
8.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	38
9.	Juridische vormgeving.....	39
9.1.	Algemeen.....	39
9.2.	Bestemmingsplan	39
9.3.	Plansystematiek.....	39
9.4.	Regels	39
10.	Overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.....	44

1. Inleiding

De Plassen BV heeft het voornemen om het complex “West End”, gelegen aan de Veendijk 20a en 21 te Loosdrecht, te herontwikkelen. De voorgenomen herontwikkeling is vooral ingegeven door de wens de verblijfs- en dagrecreatieve voorzieningen een kwalitatieve impuls te geven. De Plassen BV wil een plan realiseren dat past in de toekomst van het Loosdrechtse plassen-gebied, nu de gemeente het potentieel aan recreatie en toerisme in Wijdemeremeren beter wil benutten en het beleid erop is gericht de terugloop van het recreatieve voorzieningenniveau een halt toe te roepen.

Het bestaande complex “West End” bestaat “sinds jaar en dag” uit een jachthaven en een brandstofverkoopspunt voor vaartuigen, woonschepen en een gebouw met horeca en permanent bewoonde appartementen. Het bestaande complex verkeert in slechte staat van onderhoud en is bepaald geen sierraad (meer) voor Loosdrecht. Het huidige brandstofverkoopspunt is bovendien het enige verkoopspunt voor vaartuigen in de Loosdrechtse plassen. Gezien de gunstige ligging van het complex (direct aan de plas) en de aanwezige voorzieningen is door De Plassen BV het plan opgevat het geheel te herontwikkelen door sloop van de bestaande opstallen, gevolgd door nieuwbouw in hoogwaardige en duurzame kwaliteit, met behoud van vrijwel alle bestaande functies. De ontwikkeling is echter op een aantal punten in strijd met het vigerende bestemmingsplan, dit is de reden waarom het voorliggende bestemmingsplan in procedure is gebracht. Dit bestemmingsplan geeft de juridisch-planologische voorwaarden voor de herontwikkeling.

Afbeelding 1: Luchtfoto bestaande situatie.



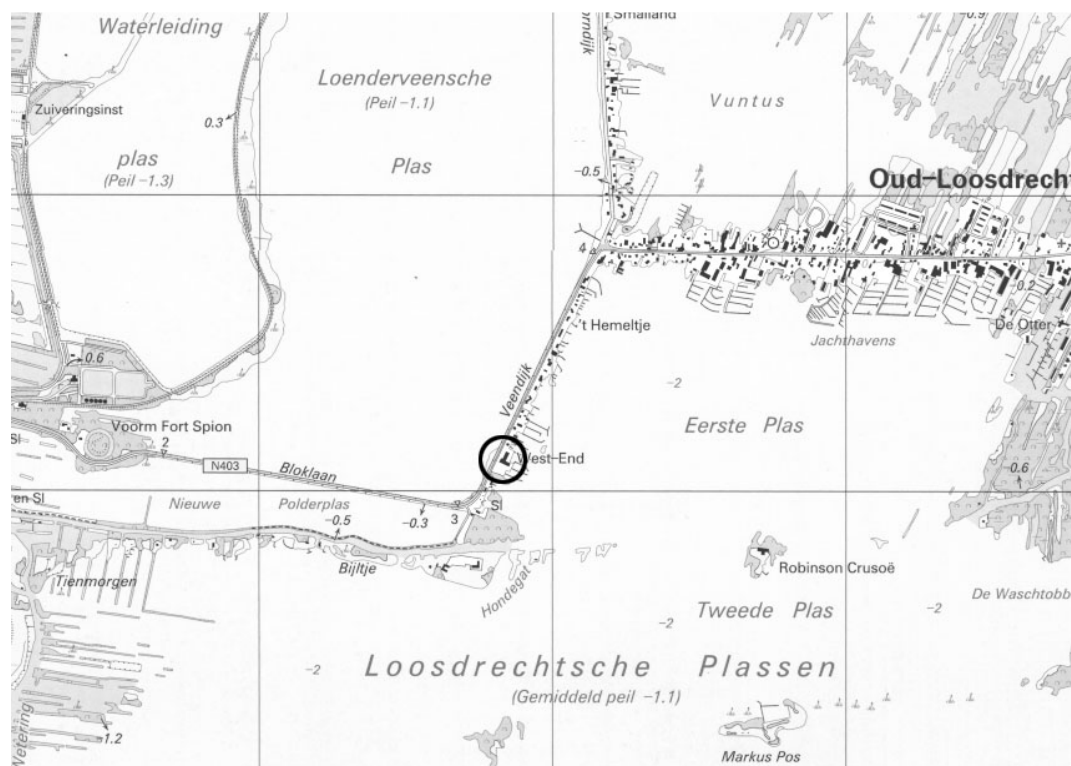
2. Huidige situatie

2.1. Het plangebied en de omgeving

De Veendijk in Loosdrecht, waaraan "West End" is gesitueerd, ligt als het ware midden in de Loosdrechtsche plassen. De bebouwing in de linten door de plassen is voor het overgrote deel in de (oorspronkelijke) kavelrichting gebouwd. Alleen aan de oostzijde van de Veendijk ligt een bebouwingslint. Dit lint bestaat voornamelijk, maar niet uitsluitend, uit woonbebouwing. In het lint bevinden zich ook enkele horecavestigingen en voorzieningen voor de watersport. Over de Loenderveense Plas aan de westzijde is er een weids vergezicht en is de kerktoren van Loenen aan de Vecht zichtbaar. Aan de oostzijde is de Eerste Plas, tussen de bebouwing, de beplanting en de jachthaven door, goed zichtbaar.

Het complex ligt niet op een prominente zichtlocatie, maar in de lintbebouwing aan de Veendijk.

Afbeelding 2: Ligging plangebied.



2.2. Functies

Het huidige complex bestaat uit 15 appartementen, een horecafunctie met een oppervlak van 778 m² (restaurant) met 7 hotelkamers.

Aan de zijde van de Eerste Plas bevindt zich een jachthaven en de daarbij behorende overige voorzieningen, zoals (beperkt) parkeren en een brandstofverkooppunt voor vaartuigen.

In de jachthaven zijn momenteel 105 ligplaatsen aanwezig, alsmede een 8-tal ligplaatsen voor woonschepen (waarvan er 5 in gebruik zijn).

Aan de zuidzijde van het complex bevindt zich een botenherstelbedrijf.

Afbeelding 3: Jachthaven.



2.3. Bebouwing

Het complex heeft inmiddels niet meer de uitstraling van weleer, maar is in de loop der tijd in verval geraakt. Het appartementengebouw bestaat uit drie bouwlagen en heeft een duidelijke herkenbare hoofdentree aan de Veendijkzijde in het lagere blok met horecafuncties. De galerijen langs de appartementen liggen aan de Veendijkzijde en doen door de grote schaal afbreuk aan de uitstraling van het gebouw aan deze zijde.

Afbeelding 4: Voorzijde huidige bebouwing.



Aan de zuidzijde van het complex staat aan de waterkant een botenkraan ten behoeve van het botenherstelbedrijf. De hoge kraan is duidelijk zichtbaar vanaf de weg. Voor deze botenkraan is een grote ruimte waar geparkeerd wordt.

2.4. Milieu-aspecten

Het aan de zuidzijde van het woongebouw gesitueerde botenherstelbedrijf met hellingbaan en botenkraan, kan volgens de brochure "Bedrijven en milieuzonering" van de VNG (minimaal) worden gecategoriseerd als een bedrijf behorende tot categorie 3.1. Dit betekent dat de afstand van dit soort bedrijven tot aan de dichtstbijzijnde woningen in beginsel 50 meter dient te bedragen. Wanneer deze afstand in acht wordt genomen is sprake van een goed woon- en leefklimaat. In de huidige situatie bedraagt de afstand van de grens van de bedrijfsactiviteiten tot de woning op het perceel Veendijk 24 echter 29 meter.

Afbeelding 5: Het botenherstelbedrijf met kraan.



3. Juridische en beleidskaders

3.1. Algemeen

Voor het gebied geldt een groot aantal juridische- en beleidskaders. Hieronder worden de belangrijkste samengevat. Op internationaal niveau zijn diverse regelingen van kracht die de duurzame instandhouding van habitats en soorten tot doel hebben. Op nationaal niveau zijn eveneens een groot aantal juridische- en beleidskaders van toepassing op het plangebied. Het streekplan Noord-Holland-Zuid verwoordt het ruimtelijk, water- en milieubeleid van de provincie Noord-Holland (tot het moment waarop een nieuwe structuurvisie is vastgesteld). Tot slot heeft de gemeente Wijdmeren uitspraken gedaan over de toekomst van het gebied.

3.2. Internationaal beleid

3.2.1. Kaderrichtlijn Water

De Kaderrichtlijn water (KRW) is een Europese richtlijn gericht op de verbetering van de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater. De KRW is sinds december 2000 Europees van kracht en maakt het mogelijk om waterverontreiniging van oppervlaktewater en grondwater internationaal aan te pakken. De kaderrichtlijn is geen vrijblijvende richtlijn, ze vormt een Europese verplichting, waar de waterbeheerder (Rijk, waterschappen, provincies en gemeenten) niet omheen kan. De belangrijkste doelstellingen van de KRW zijn:

- van water afhankelijke ecosystemen in stand te houden en te verbeteren;
- de beschikbaarheid van water veilig te stellen en het duurzaam gebruik te bevorderen;
- het aquatisch milieu in stand te houden en te verbeteren door het voorkomen van verontreiniging;
- de gevolgen van overstroming en droogte te beperken.

Via de Implementatiewet EG-kaderrichtlijn water is de KRW vertaald in de Nederlandse wetgeving. De Implementatiewet is gepubliceerd in het Staatsblad 2005, nr. 303. De wet, een wijzigingswet, regelt dat stroomgebiedbeheerplannen en maatregelenprogramma's een plaats vinden in het planstelsel van de Wet op de waterhuishouding. Verder regelt de wet dat de milieudoelstellingen van de KRW zullen worden geconcretiseerd als milieukwaliteitseisen in het kader van de Wet milieubeheer. Het bindende karakter van de KRW-doelstellingen vereist vastlegging van de doelstellingen in wettelijke voorschriften. Het gaat daarbij om een algemene maatregel van bestuur en provinciale verordeningen op basis van hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer, waarin ook de doorwerking van de doelstellingen naar vergunningverlening en andere besluiten van overheidsinstanties wordt geregeld.

3.2.2. Het verdrag van Valetta (Malta)

Het "Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed", kortweg het Verdrag van Malta, is op 16 januari 1992 te Valetta tot stand gekomen. Uitgangspunt van het verdrag is het archeologisch erfgoed waar mogelijk te behouden. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologisch belang, beter nog het cultuurhistorisch belang, vanaf het begin meewegen in de besluitvorming. Het verdrag is geratificeerd door de Eerste en Tweede Kamer. Invoering van het verdrag heeft gevolgen voor het huidige archeologisch bestel. Het

moet nog (beter) in de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd worden. Alle overheden hebben zorgplicht voor archeologische waarden gekregen, dus ook de gemeenten. Veel provincies, waaronder de provincie Noord-Holland, hebben hun beleid en regelgeving inmiddels aangepast.

In de ruimtelijke ordening wordt aan veel aspecten aandacht geschonken en worden tal van belangen tegen elkaar afgewogen. Voor veel zaken wordt de afweging gestuurd door wet- en regelgeving. Het verdrag van Malta heeft tot gevolg dat dit ook voor de archeologie het geval is. Door het verdrag heeft (ook) de gemeente de inspanningsverplichting de archeologische waarden te beschermen. De waarden kunnen niet geheel naar eigen inzicht tegen andere aspecten worden afgewogen.

3.2.3. Natura 2000

Natura 2000 is een netwerk van beschermde natuurgebieden, dat door de lidstaten van de Europese Unie wordt opgezet. Het Natura 2000 netwerk dient ter bescherming van zowel de gebieden (natuurlijke habitats) als de wilde flora en fauna op het Europese grondgebied van de lidstaten. Hierbij wordt uitgegaan van het idee dat natuur niet ophoudt bij landsgrenzen en dat het voor behoud van de vitaliteit en diversiteit van natuur van belang is om internationale maatregelen te nemen. Het netwerk zal in totaal circa 450.000 km² omvatten, ongeveer 10-15% van de oppervlakte van de EU.

Er is in principe geen einddatum voor Natura 2000. Eenmaal aangewezen gebieden blijven in principe voor altijd als natuurgebied voortbestaan. Wel is er een datum waarop het netwerk voltooid moet zijn, dat is in 2010. Ook moeten dan de beheerdoelen voor al deze gebieden geformuleerd zijn zodat de uitvoering kan starten.

Het Natura 2000 beleid is gebaseerd op internationale verdragen, waarvan de belangrijkste het Verdrag van Rio de Janeiro (1992) betreffende biologische diversiteit is. Andere relevante verdragen zijn de Conventie van Bern (1979) betreffende het behoud van wilde dieren en planten en hun natuurlijke leefmilieu in Europa en de Conventie van Bonn (1979) betreffende het behoud van (voornamelijk bedreigde) trekkende diersoorten.

Natura 2000 wordt op zijn beurt weer gevormd door de Vogelrichtlijn uit 1979 en de Habitatrichtlijn uit 1992. Beide richtlijnen richten zich zowel op de (directe) bescherming van soorten als op de instandhouding van hun leefgebieden en andere natuurlijke habitats.

3.2.4. Vogelrichtlijn

De Vogelrichtlijn (79/409/EG) uit 1979 heeft tot doel: de bescherming en het beheer van alle op het grondgebied van de Europese Unie in het wild levende vogels en hun habitats. De lidstaten zijn verantwoordelijk voor de instandhouding van al deze vogelsoorten en in het bijzonder de trekvogels en zijn verplicht om de verschillende natuurlijke habitats die het leefmilieu van de wilde vogels vormen, in stand te houden. Op grond van deze richtlijn worden gebieden aangewezen als Speciale Beschermingszone. Deze gebieden maken deel uit van het Europese initiatief om een ecologisch netwerk van natuurgebieden duurzaam te beschermen (Natura 2000).

Daarnaast stelt de richtlijn nadere regels voor de bescherming, het beheer en de regulering van vogelsoorten.

De rechtsgevolgen die voortvloeien uit de Vogelrichtlijn betreffen, naast het aanwijzen van de Speciale Beschermingszones, ook de verplichting om passende maatregelen te nemen om de kwaliteit van de leefgebieden van de vogelsoorten niet te laten verslechteren. Verder mogen er geen storende invloeden optreden in gebieden die negatieve gevolgen hebben voor het voortbestaan van de vogelsoorten, die door de Vogelrichtlijn beschermd worden. Nieuwe plannen of projecten in en in de nabijheid van Speciale Beschermingszones worden volgens de richtlijn getoetst.

Op basis van een aantal kwalificerende vogelsoorten zijn de Oostelijke Vechtplassen bij besluit van 20 maart 2000 door het ministerie van LNV aangewezen als Speciale Beschermingszone onder de Vogelrichtlijn, een zogenaamd Vogelrichtlijngebied. Het gebied is één van de vijf broedgebieden van Nederland voor Woudaapje, Purperreiger, Zwarte Stern en IJsvogel. Andere relevante vogelsoorten zijn onder andere Grote Karekiet en Bruine Kiekendief. Het plangebied grenst aan dit gebied. Nieuwe plannen of projecten in en in de nabijheid van Speciale Beschermingszones worden getoetst aan de Habitatrichtlijn, die ook het beschermingsregime biedt voor de vogelrichtlijngebieden. In paragraaf 5.6 wordt hier op ingegaan.

3.2.5. Habitatrichtlijn

De in 1992 vastgestelde Habitatrichtlijn is het voornaamste stuk wetgeving van de Europese Gemeenschap ter bevordering van de biologische verscheidenheid. Deze richtlijn houdt de verplichting in voor deelstaten om de habitats en soorten, die voor de Europese Unie van belang zijn, in stand te houden. Iedere lidstaat moet op zijn grondgebied de gebieden die voor het behoud van de onder de richtlijn vallende habitats en soorten het belangrijkste zijn identificeren en vervolgens aanwijzen als Speciale Beschermingszones. Het plangebied is niet aangewezen als Speciale Beschermingszone in het kader van de Habitatrichtlijn.

3.3. Nationaal beleid

3.3.1. Nota Ruimte (2005)

De Nota Ruimte geeft de hoofdlijnen aan van het nationaal ruimtelijk beleid voor de komende decennia. Uitgegaan wordt van een dynamisch, op ontwikkeling gericht ruimtelijk beleid en een heldere verdeling van verantwoordelijkheden tussen het rijk en de decentrale overheden. Hiermee keert het beleid terug naar de eigenlijke uitgangspunten van het ruimtelijk rijksbeleid en verschuift het accent van 'ordening' naar 'ontwikkeling'.

De Nota Ruimte geeft het kabinet de provincies en gemeenten bovendien meer ruimte om te bepalen waar en hoe ze in het landelijk gebied willen bouwen. Ook binnen de Nationale Landschappen – gebieden met (inter)nationaal belangrijke natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden – is ruimtelijke ontwikkeling mogelijk. Uitgangspunt daarbij is behoud door ontwikkeling: bouwen mag, mits de kernkwaliteiten worden behouden of versterkt (ja, mits principe). Door de ruimtevraag zorgvuldiger in lijn met bestaande patronen te accommoderen, kan de ruimtelijke kwaliteit juist worden ontwikkeld en verbeterd. De Nota Ruimte heeft daarbij als

uitgangspunt dat ruimte voor ten hoogste de eigen bevolkingsgroei mag worden geboden. Dit uitgangspunt wordt "migratiesaldo nul" genoemd. De provincie is verantwoordelijk voor het uitwerken van de kernkwaliteiten en het vaststellen van de maximale groei in aantal woningen binnen het Nationale Landschap op basis van migratiesaldo nul.

3.3.2. Nationaal Waterplan (2009)

In december 2009 heeft het kabinet het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiervoor worden genomen.

Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. Het Nationaal Waterplan pleit daarom voor meer samenhang tussen het beleid voor water, ruimtelijke ordening en milieu, gericht op de verschillende belangen zoals veiligheid, landbouw, natuur, drinkwatervoorziening, transport, recreatie en visserij, daarbij ruimte schepend voor gebiedsgericht maatwerk.

3.3.3. Wet luchtkwaliteit (2007)

De wijziging van de Wet milieubeheer met betrekking tot de luchtkwaliteit is op 15 november 2007 in werking getreden. Omdat hoofdstuk 5 titel 2 uit genoemde wet handelt over luchtkwaliteit staat deze bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Een belangrijk onderdeel van het instrumentarium is het Nationale Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL), die naar verwachting in 2009 in werking treedt¹. Binnen het NSL werken het rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren. Het NSL kan pas in werking treden als de EU derogatie (verlenging van de termijn om luchtkwaliteitseisen te realiseren) heeft verleend. De uitvoeringsregels behorend bij de wet zijn vastgelegd in algemene maatregelen van bestuur (amvb) en ministeriële regelingen die gelijktijdig met de 'Wet luchtkwaliteit' in werking treden. De belangrijkste zijn het "Besluit niet in belangrijke mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)" en de "Regeling niet in belangrijke mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)". In deze laatste regeling zijn categorieën aangewezen waarvan op voorhand vaststaat dat zij niet in belangrijke mate bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Tot aan de inwerkingtreding van het NSL geldt voor die categorieën een grens van 1% van de betreffende grenswaarde, na de inwerkingtreding van het NSL geldt een grens van 3% van de betreffende grenswaarde.

¹ Van 24 september tot en met 4 november 2008 heeft de inspraakperiode voor het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) plaatsgevonden.

Het doel van de Wet luchtkwaliteit is mensen te beschermen tegen risico's van luchtverontreiniging. De Wet bevat de grens- en richtwaarde voor de luchtkwaliteit. Het betreft de stoffen benzeen, zwaveldioxide, koolmonoxide, lood, stikstofdioxide en fijn stof.

Door de gemeente moet getoetst worden of er sprake is van overschrijdingen van de wettelijke luchtkwaliteitsnormen. Ook dient bij ruimtelijke plannen specifiek aandacht te worden besteed aan (een eventuele overschrijding van) luchtkwaliteitsnormen. In de Wet is opgenomen het Meet- en Rekenvoorschrift bevoegdheden luchtkwaliteit (Mrv). In het Mrv zijn regels vastgelegd over de manier waarop luchtkwaliteitonderzoeken moeten worden uitgevoerd. Het gaat om de onderzoeken ter onderbouwing van bijvoorbeeld bestemmingsplannen en milieuvergunningen en dus niet over de manier waarop berekeningen / metingen worden uitgevoerd in het kader van de rapportageplicht.

Bij ruimtelijke plannen specifiek aandacht besteden aan (een eventuele overschrijding van) de luchtkwaliteitsnormen.

3.3.4. Natuurbeschermingswet (1998)

Nederland heeft sinds 1998 een nieuwe natuurbeschermingswet, die zich alleen richt op de bescherming van gebieden. De verplichtingen die voortkomen uit Europese regelgeving ten aanzien van de bescherming van soorten zijn opgenomen in de Flora- en faunawet. De gebieden die door de wet worden beschermd zijn de Habitat- en Vogelrichtlijngebieden, aangevuld met de vroegere Beschermden en Staatsnatuurmonumenten. Het voorliggende plangebied valt hier niet onder.

3.3.5. Flora- en Faunawet (2002)

Sinds 1 april 2002 regelt de Flora- en faunawet de bescherming van in het wild voorkomende inheemse planten en dieren. In de wet is onder meer bepaald dat beschermde dieren niet gedood, gevangen of verontrust mogen worden en planten niet geplukt, uitgestoken of verzameld mogen worden (algemene verbodsbepalingen, artikelen 8 t/m 12). Bovendien dient iedereen voldoende zorg in acht te nemen voor in het wild levende planten en dieren (zorgplicht, artikel 2). Daarnaast is het niet toegestaan om hun directe leefomgeving, waaronder nesten en holen, te beschadigen, te vernielen of te verstoren. De Flora- en faunawet heeft dan ook belangrijke consequenties voor ruimtelijke plannen. Naast een aantal in de wet (en daarop gebaseerde besluiten) vermelde specifieke mogelijkheden om ontheffing te verlenen van in de wet genoemde verboden, geeft de wet een algemene ontheffingsbevoegdheid aan de minister van LNV (artikel 75, lid 3).

Bij ruimtelijke plannen met mogelijke gevolgen voor beschermde planten en dieren is het verplicht om vooraf te toetsen of deze kunnen leiden tot overtreding van algemene verbodsbepalingen. Wanneer dat het geval dreigt te zijn, moet onderzocht worden of er maatregelen genomen kunnen worden om dit te voorkomen, of de gevolgen voor beschermde soorten te vermindern. Onder bepaalde voorwaarden geldt een vrijstelling of is het mogelijk van de minister van LNV ontheffing van de algemene verbodsbepalingen te krijgen voor activiteiten op het gebied van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting. Ten aanzien van de criteria die voor vrijstellingen en

onthefingen gelden, kunnen drie groepen soorten worden onderscheiden. Deze groepen sluiten aan bij de indeling in tabellen van de AMvB Flora- en faunawet.

Groep 1: Algemene soorten waarvoor een vrijstelling geldt (Tabel 1 AMvB)

Voor algemeen voorkomende soorten geldt een algemene vrijstelling van de verboden 8 tot en met 12. Aan deze vrijstelling zijn geen aanvullende eisen gesteld. Wel blijft ook voor deze soorten de zorgplicht van kracht.

Groep 2: Overige soorten waarvoor een vrijstelling geldt wanneer volgens een gedragscode gewerkt wordt (Tabel 2 AmvB; vogels)

Voor een aantal soorten geldt een vrijstelling mits volgens een door het ministerie goedgekeurde gedragscode wordt gewerkt. Wanneer een dergelijke gedragscode (nog) niet beschikbaar is, kan een ontheffing worden aangevraagd. Deze kan worden verleend indien de beoogde ruimtelijke ingreep geen afbreuk doet aan de gunstige staat van instandhouding van de soort(en). Eventueel moeten hiertoe mitigerende en compenserende maatregelen genomen worden. Voor vogels geldt echter een uitgebreide toets voor een ontheffing (zie onder groep 3).

Voor soorten genoemd in Bijlage IV van de Habitatrichtlijn en voor de door het ministerie van LNV per algemene maatregel van bestuur nog aanvullend aangewezen soorten geldt een zwaar beschermingsregime. Voor deze soorten geldt geen vrijstelling voor ruimtelijke ontwikkeling en inrichting.

Een ontheffing kan alleen worden verleend wanneer er:

- geen andere bevredigende oplossing bestaat;
- sprake is van dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard, en voor het milieu gunstige effecten;
- geen afbreuk wordt gedaan aan een gunstige staat van instandhouding van de soort.

3.3.6. Besluit externe veiligheid inrichtingen (2004)

Het BEVI is in oktober 2004 in werking getreden. Het besluit heeft tot doel zowel individuele als groepen burgers een minimaal (aanvaard) beschermingsniveau te bieden. Indien, op grond van een Wro-besluit, de bouw of vestiging van een kwetsbaar- of beperkt kwetsbaar object mogelijk wordt gemaakt, is het BEVI van toepassing.

3.3.7. Nota Belvédère

In de Nota Belvédère staat het beleid ten aanzien van het cultuurhistorisch en het (te verwachten) archeologisch erfgoed beschreven. De directe omgeving rond Loosdrecht wordt getypeerd als veenweidelandschap, waar zeer lange opstreckende verkavelingen, soms in waaivorm, en karakteristieke lintbebouwing langs ontginningsassen (Loosdrecht, Westbroek) met waardevolle boerderijen voorkomen. Instandhouding van de cultuurhistorische waardevolle verveningsrestanten en petgaten en restanten van eendenkooien, jaagpaden, kaden en weteningen is van essentieel belang. Het is wenselijk de cultuurhistorische identiteit beter uit te dragen en te beschermen door middel van bestemmingsplannen.

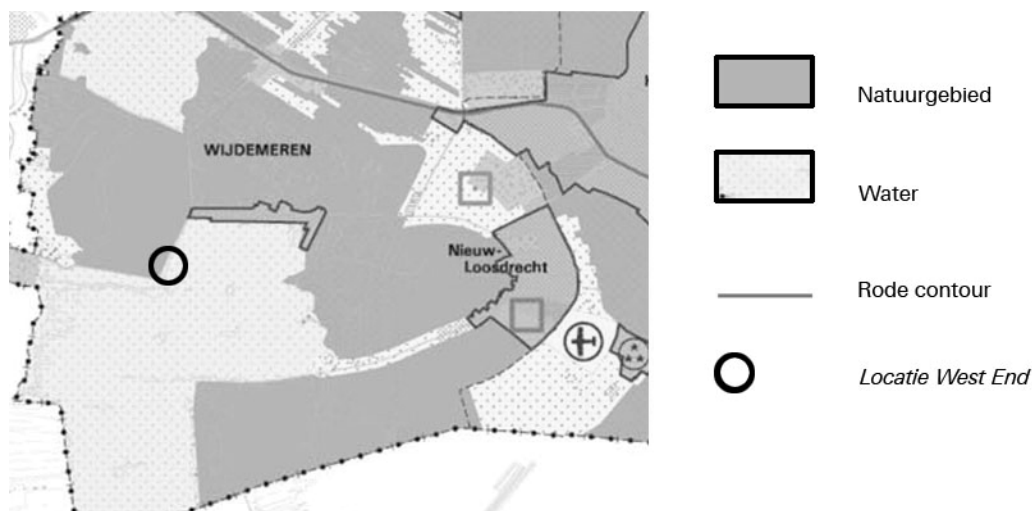
3.4. Provinciaal beleid

3.4.1. Streekplan Noord-Holland Zuid (2003/2007)

In het streekplan "Noord-Holland Zuid" vastgesteld op 17 februari 2003 heeft het plangebied de aanduiding 'Water'. De locatie ligt buiten de rode contour.

Ten aanzien van de juridisch-planologische voortzetting van de permanente bewoning heeft Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland aangegeven dat het plan past binnen de omschreven mogelijkheden en voldoet aan de gestelde voorwaarden².

Afbeelding 6: Fragment streekplankaart.



3.4.2. Overgangsdokument geldend streekplanbeleid naar nieuwe Wro

Het overgangsrecht zoals verwoord in de Invoeringswet Wro regelt dat een streekplan vanaf de inwerkingtreding van de nieuwe Wro op 1 juli 2008 van rechtswege wordt aangemerkt als structuurvisie. Het streekplan wordt daarmee een zogenaamd zelfbindend instrument.

Met het overgangsdokument geeft de provincie aan hoe het huidige provinciaal planologisch beleid op een slagvaardige wijze wordt gerealiseerd na het vervallen van het goedkeuringsver-eiste van bestemmingsplannen tot het moment dat de provincie beschikt over de structuurvisie (naar verwachting mei 2009).

Het document bevat geen nieuw beleid, m.a.w. de beleidsdoelen worden niet gewijzigd; er is geen sprake van een streekplanherziening.

Om te komen tot een beleidsneutraal overgangsdokument zijn de beide in Noord-Holland gel-dende streekplannen, de "Leidraad provinciaal Ruimtelijk Beleid" en de "Notitie Speerpunten artikel 19 lid 1 WRO-beleid" gescreend op het provinciale belang. Daarbij is ook rekening ge-houden met de kaderstellende notitie "Provinciale sturingsfilosofie en provinciaal belang voor de ruimtelijke ordening". Bovendien is tevens in beschouwing genomen op welke terreinen d.m.v.

² Provincie Noord-Holland, Brief van Gedeputeerde Staten, kenmerk 2007-21149, 24 april 2007.

bestuurlijke besluitvorming nadere uitvoering aan het streekplan is gegeven. Bij deze screening is de volgende indeling gehanteerd:

- Provinciale ruimtelijke belangen waarvoor de provincie verantwoordelijkheid neemt voor de uitvoering. Het gaat hier om de kern van het provinciale ruimtelijke beleid. Ter vervanging van de goedkeuringsbevoegdheid zal de provincie naast het vooroverleg voor de doorwerking van dit beleid waar gewenst maximaal gebruik maken van de pro-actieve ruimtelijke juridische instrumenten uit de nieuwe wet zonder daarbij andere (niet-juridische of bestuurlijke) instrumenten uit te sluiten. De keuze van de instrumenten is maatwerk: Categorie 1.
- Goede ruimtelijke ordening : beleidsuitspraken uit het geldende streekplanbeleid waarvoor de provincie alleen geen verantwoordelijkheid neemt voor de uitvoering, maar die de provincie wel belangrijk vindt uit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening. Doorwerking van dit beleid wordt in voldoende mate geborgd door (bestuurlijk) vooroverleg, afspraken met gemeenten, bestuurlijke of financiële instrumenten (adviserende, faciliterende of stimulerende mogelijkheden). Inzet van reactieve instrumenten (zienswijze, beroep, eventueel reactieve aanwijzing),) echter als noodrem wordt in uitzonderlijke gevallen uitdrukkelijk niet uitgesloten: Categorie 2.
- Uitspraken in de streekplannen die op dit moment niet door middel van de goedkeuring worden geborgd omdat het ofwel een onderwerp van nationaal belang is, ofwel waarvoor Rijksregelgeving bestaat zonder provinciale beleidsvrijheid, of dat van zuiver lokaal belang wordt geacht: Categorie 3.

In de periode totdat de pro-actieve juridische instrumenten als genoemd bij de provinciale ruimtelijke belangen (categorie 1) daadwerkelijk voorhanden zijn zal in voorkomend geval ook voor die categorie gebruik worden gemaakt van de reactieve instrumenten als bedoeld onder categorie 2.

3.4.3. Structuurvisie (naar verwachting najaar 2009)

De provinciale rol in de ruimtelijke ordening verandert van een toetsende in een ontwikkelende. De structuurvisie is het middel om hieraan invulling te geven. Gedeputeerde Staten hebben daarom op 26 september 2006 en Provinciale Staten op 30 oktober 2006 besloten een structuurvisie op te stellen voor de gehele provincie. De structuurvisie is, binnen het nieuwe begripkader van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening, de beleidsmatige opvolger van het streekplan. Een structuurvisie bevat de afweging van provinciale, ruimtelijke belangen, de sturingsfilosofie, de visie op het ruimtelijke beleid en het programma om dit uit te voeren. De rol van de provincie in de ruimtelijke ordening is veranderd als gevolg van de invoering van de Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008. De structuurvisie legt het ruimtelijk beleid van de provincie Noord-Holland voor de provincie (zelfbindend!) voor een langere periode vast. Dat betekent dat de structuurvisie meerjarige zekerheid geeft over de ruimtelijke ontwikkelingen die de provincie nastreeft. Voor de provincie Noord-Holland zelf is de structuurvisie het bindende element van al het beleid met ruimtelijk relevant provinciaal belang.

De twee streekplannen, het Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord en Streekplan Noord-Holland Zuid, verschillen in benadering en instrumentarium. Een structuurvisie biedt de moge-

lijkheid voor uniformiteit in ruimtelijk beleid en ruimtelijk- en juridisch instrumentarium. Het doel is een structuurvisie op te stellen voor heel Noord-Holland in lijn met het gedachtegoed van de Nota Ruimte, het uitgangspunt van de Wro 'decentraal wat kan, centraal wat moet' en de uitkomsten van het Ontwikkelingsbeeld Noordvleugel 2040.

3.4.4. Provinciale Ruimtelijke Verordening 2009

Provinciale Staten hebben op 15 december 2008 de Provinciale ruimtelijke verordening 2009 vastgesteld. Deze verordening, die op 1 januari 2009 in werking is getreden, schrijft voor waar aan de inhoud van (gemeentelijke) bestemmingsplannen, projectbesluiten en beheersverordeningen moeten voldoen. De regels komen voort uit de bestaande streekplannen Noord-Holland Zuid en Noord.

De verordening, gebaseerd op artikel 4.1 van de Wet ruimtelijke ordening, stelt regels betreffende de inhoud van en de toelichting op bestemmingsplannen over onderwerpen in zowel het landelijke als het stedelijke gebied van Noord-Holland. Het betreft onderwerpen waar een provinciaal belang mee gemoeid is.

De provincie heeft daarbij overwogen dat:

- een samenhangend stelsel van waardevolle gebieden te behouden en versterken;
- belangrijke cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten bij nieuwe ontwikkelingen te behouden en versterken en deze vast te leggen in een beeldkwaliteitsplan;
- sturing te hebben op het woonbeleid;
- stedelijke ontwikkelingen te reguleren;
- een vitaal platteland te hebben;
- over goede infrastructuur te beschikken, waardoor de mobiliteit en bereikbaarheid van wonen, werken en voorzieningen is gewaarborgd;
- windenergie op landschappelijk aanvaardbare wijze mogelijk te maken;
- de winning van delfstoffen uitsluitend op de daarvoor geschikte plaatsen toe te staan;
- de toeristische aantrekkelijkheid van de Noordzee te vergroten door jaarrond strandpaviljoens toe te staan, maar uitsluitend op daarvoor geschikte plaatsen.

Het plangebied valt binnen het in de verordening aangewezen landelijke gebied. Voor het landelijk gebied geldt een verstedelijkingsverbod. Concreet betekent dit dat bestemmingsplannen geen bestemmingen aanwijzen en geen regels stellen die nieuwe stedelijke functies (of nieuwe niet-stedelijke functies met aanzienlijke ruimtelijke effecten) mogelijk maken. Onder stedelijke functies worden onder meer woonbebouwing, inclusief villagegebieden en woonschepenlocaties verstaan. Onder niet-stedelijke functies worden onder andere vaarwater en waterberging, alsmede jachthavens verstaan.

De provincie heeft aangegeven dat de PRV niet van toepassing is op dit plan³, omdat geen sprake is van toevoeging van nieuwe stedelijke functies zoals bedoeld in de PRV. Het plan

³ Brief van 15 juli 2009 van de provincie Noord-Holland.

voorziet in vervanging c.q. herstructurering van een bestaand (verouderde) appartementen-complex. De provincie heeft aangegeven dat het plan beschouwd kan worden als een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse..

3.4.5. Waterplan 2006 - 2010

Het waterplan is op 30 januari 2006 vastgesteld door Provinciale Staten. Het beschrijft de kaders voor waterbeheer in Noord-Holland. Binnen deze kaders gaan waterschappen en gemeenten maatregelen treffen om ons te beschermen tegen wateroverlast en om de waterkwaliteit te verbeteren. Het opstellen van een waterplan is een wettelijke taak van de provincie.

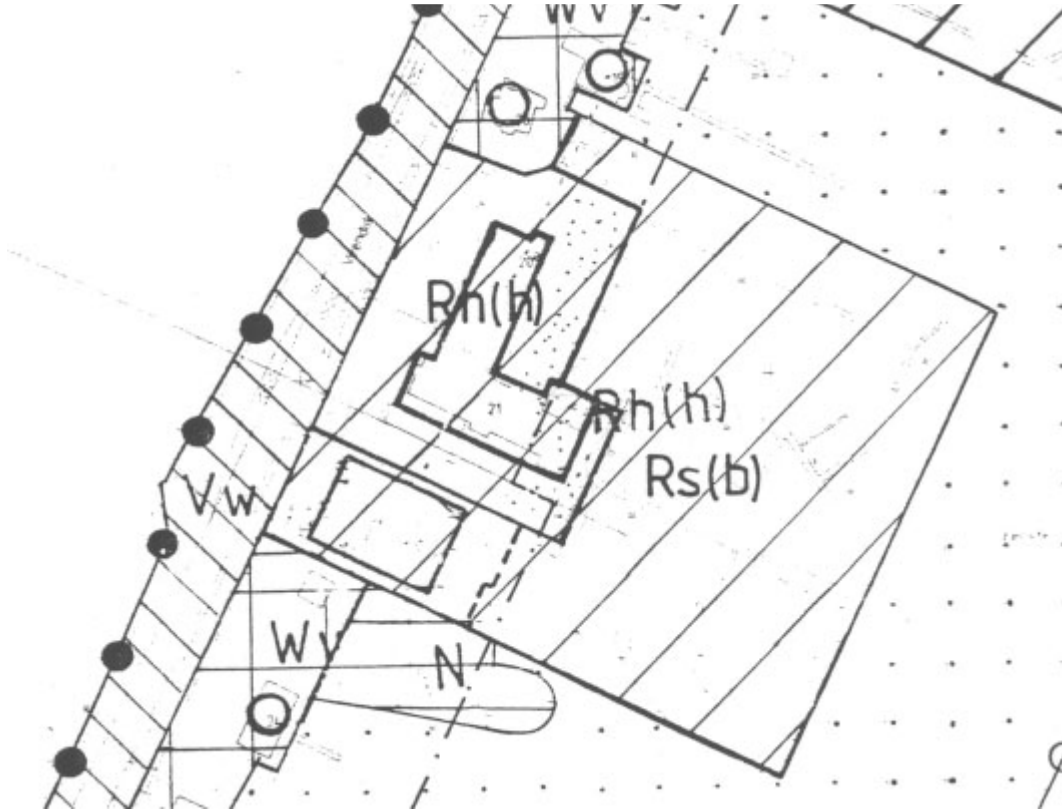
Met het vaststellen van het waterplan vervallen de zoekgebieden voor waterberging uit het streekplan Noord-Holland Zuid. Het waterplan biedt geen starre blauwdruk voor waterberging, maar beschrijft aan welke eisen het watersysteem moet voldoen om pieken in neerslaghoeveelheden op te kunnen vangen. De provincie heeft de voorkeur voor kleinschalige oplossingen om aan deze normen te voldoen. Voor het noordelijk deel van Noord-Holland is dit uitgangspunt al vastgelegd in het nieuwe streekplan. Ook voor het zuiden ziet de provincie graag fijnmazige oplossingen zoals het verbreden van sloten. Door de sterke verstedelijking van dit gebied biedt dit echter niet voor de hele bergingsopgave een oplossing.

3.5. Gemeentelijk beleid

3.5.1. Ruimtelijk beleid

Het perceel valt binnen de grenzen van het bestemmingsplan "Eerste Herziening Bestemmingsplan Plassengebied". De betreffende grond is bestemd voor respectievelijk jachthavenbedrijf; horecabedrijf en waterweg met recreatief gebruik. De in hoofdstuk 4 beschreven herontwikkeling is gedeeltelijk in strijd met genoemde bestemmingen. Onder andere ten aanzien van de situering van de gebouwen alsmede de hoogte daarvan. Voorts is permanente bewoning niet toegestaan. Hierbij valt op te merken dat de appartementen oorspronkelijk een functie voor niet-permanente bewoning hadden. In de loop der tijd zijn de appartementen echter permanent bewoond geraakt. Dit is reeds gebeurd vóór de vaststelling van het vigerende bestemmingsplan; het gebruik valt daarom onder het overgangsrecht van het vigerende bestemmingsplan uit 1993.

Afbeelding 7: Fragment bestemmingsplankaart.



Ontwikkelingen sinds de vaststelling van het bestemmingsplan "Eerste Herziening Bestemmingsplan Plassengebied"

Met betrekking tot de permanente bewoning heeft de gemeente, in afwijking van het in het vigerende bestemmingsplan verwoorde beleid, aangegeven bereid te zijn medewerking te verlenen aan het oprichten van een appartementengebouw voor permanente bewoning. Daarbij dient dan wel een horeca, een openbare jachthaven en een benzinepomp te worden opgenomen in de planvorming. Dit standpunt is verwoord in een brief van het college van Burgemeester en Wethouders van 16 februari 2006⁴. In het verlengde van deze brief heeft de gemeenteraad van Wijdmeren op 13 maart 2008 een voorbereidingsbesluit genomen. Dit besluit was in lijn met de Horecanota en de Visie Recreatie en Toerisme. Op basis van het voorbereidingsbesluit was het mogelijk om met een vrijstellingsbesluit op basis van de (vorige) Wet ruimtelijke ordening tot realisatie van het bouwplan over te gaan. Inmiddels is het voorbereidingsbesluit vervallen, maar de gemeente heeft besloten een nieuw bestemmingsplan in procedure te brengen. Omdat de voorgestane ontwikkeling met het nu voorliggende bestemmingsplan zal worden vastgelegd, is het nemen van een nieuw voorbereidingsbesluit niet nodig.

⁴ Gemeente Wijdmeren, brief van Burgemeester en Wethouders, kenmerk B1 20003377, 16 februari 2006.

3.5.2. Horecanota en Visie Recreatie en Toerisme

De Horecanota geeft inzicht in het beleid van de gemeente en de werkwijze ten aanzien van horeca, alsmede welke aspecten en randvoorwaarden gemoeid zijn met horeca. Hierbij gelden de volgende doelstellingen:

- behoud en versterking van de horecasector in Wijdmeren, ter bevordering van een aantrekkelijk verblijfs- en bezoekersklimaat. Horeca is essentieel voor de toerisme- en recreatiesector.
- bescherming van het woon- en leefklimaat en handhaving van de openbare orde en veiligheid.
- consequente handhaving van wet- en regelgeving.
- verbeteren van dienstverlening aan horecaondernemers.

Met de eerste beleidsdoelstelling wil Wijdmeren bijdragen aan de vitalisering van de sector. Dit met het oog op de betekenis van horeca voor recreatie en toerisme én het werkgelegenheidsbelang.

De ontwikkeling van de horecasector mag evenwel niet ten koste gaan van het woon- en leefklimaat, de openbare orde en veiligheid in Wijdmeren. Diverse wet- en regelgeving is ontworpen om dit te waarborgen. De gemeente Wijdmeren handhaaft op de naleving van deze wet- en regelgeving.

Beide bovengenoemde beleidsdoelstellingen vormen samen de visie van Wijdmeren op de horecasector:

Vrijwel gelijktijdig met deze Horecanota, is de visie Recreatie en Toerisme opgesteld. Waar nodig is de wederzijdse samenhang beschreven. De visie is op 17 november 2009 door het college van burgemeester en wethouders vastgesteld.

In de Visie Recreatie en Toerisme is de Eerste Plas, waaraan en waarin het plangebied is gesitueerd, getypeerd als een gebied voor "alle soorten scheepvaart, plezier en vermaak op het water, alsmede passende voorzieningen op het water".

4. Toekomstige situatie

4.1. Bouwplan

Gelet op de gunstige ligging van het complex aan de plas en de aanwezige voorzieningen, is het initiatief ontstaan om het complex te herstructureren door sloop van de bestaande opstallen, gevolgd door nieuwbouw in hoogwaardige en duurzame kwaliteit. Doordat de bedrijfsmatige activiteiten worden gestaakt en de botenkraan wordt verwijderd zal de milieuhygiënische situatie ter plaatse verbeteren.

Het bouwplan bestaat uit het behouden van de recreatieve functies, namelijk de jachthaven met daarbij een brandstofverkooppunt en een aantal woonschepen. Daarnaast worden twee kleinere bouwvolumes gerealiseerd, die op een gezamenlijke kelder zullen worden gebouwd. Hierin komen een horeca, appartementen en een parkeerkelder. Beide bouwblokken bestaan uit 4 bouwlagen (bouwhoogte circa 13,25 meter), waarvan de bovenste als een penthouse zal worden gerealiseerd. De visuele relatie tussen de Veendijk en de plas daarachter wordt versterkt door het doorzicht tussen beide bouwblokken, hetgeen in de huidige situatie niet het geval is. De voor- en achtergevels zijn evenwijdig aan de Veendijk geprojecteerd.

Afbeelding 8: Toekomstige situatie.



4.2. Recreative functies

De recreatieve functie wordt versterkt met de complete vernieuwing van de jachthaven en het brandstofverkooppunt. In de herin te richten jachthaven zullen in totaal 79 algemene ligplaatsen worden gerealiseerd. In dit aantal zijn 13 ligplaatsen gereserveerd voor de eigenaren van de appartementen, alsmede 5 ligplaatsen voor de bezoekers van de horeca. De overige 61 algemene ligplaatsen worden verhuurd aan derden. Daarnaast heeft ieder woonschip een eigen ligplaats (10 stuks). Conform het vigerend beleid zal de jachthaven bedrijfsmatig geëxploiteerd worden.

4.3. Brandstofverkooppunt

Het brandstofverkooppunt zal 30 meter in noordelijke richting worden verplaatst. Hiermee wordt een kwalitatieve verbetering beoogd. Het nieuwe brandstofverkooppunt voldoet aan de hedendaagse eisen en normen.

4.4. Woonschepen

Het plan bestaat om de bestaande 8 woonschepen te vervangen door 10 nieuwe woonschepen. Dat betekent een kwalitatieve verbetering, alsmede een uitbreiding op deze locatie van het aantal ligplaatsen voor woonschepen. Het aantal ligplaatsen is echter gereguleerd door het Plassenschap Loosdrecht e.o. Het Plassenschap heeft aangegeven⁵ dat zij met de beoogde ontwikkeling (onder voorwaarde) kan instemmen. Momenteel zijn aan Jachthaven De Plassen BV namelijk 8 woonschipontheffingen verleend. Vijf ontheffingen zijn verleend voor de 5 woonschepen waarmee een ligplaats in de jachthaven wordt ingenomen. De overige 3 ontheffingen zijn verleend voor nog niet aanwezige woonschepen van de maximaal toegestane maatvoering. Omdat het aantal woonschepen en ontheffingen (volgens het door het Plassenschap gevoerde woonschepenbeleid) niet mag toenemen, zal De Plassen BV voor de overige 2 gewenste woonschepen nog 2 ontheffinghouders moeten vinden die bereid zijn hun woonschipontheffing aan De Plassen BV over te dragen.

De maximale omvang van de woonschepen is door het Plassenschap vastgesteld. Het ontwerp voldoet aan de gestelde maximale maatvoering.

De ligplaatsen zullen bedrijfsmatig geëxploiteerd worden.

4.5. Appartementen

Overeenkomstig het feitelijke gebruik worden de huidige 15 appartementen vervangen door 13 appartementen voor permanente bewoning. Op het terrein komen parkeerplaatsen, deels in een ondergrondse parkeergarage en deels op het maaiveld.

⁵ Het Plassenschap, brief van 28 januari 2009, kenmerk 09W004.

4.6. Horeca

Op de begane grond van het zuidelijke bouwblok zal de helft van het oppervlak worden ingericht voor een horecafunctie. De omvang van deze horecafunctie bedraagt 240 m².

4.7. Parkeren

Conform de Beleidsregels parkeernormen van de gemeente Wijdmeren wordt uitgegaan van 2,2 parkeerplekken per wooneenheid in het buitengebied (voor woningen met 3 kamers of meer), 16 parkeerplekken per 100 m² bruto vloeroppervlak voor het restaurant, 1,5 parkeerplekken per hotelkamer en twee parkeerplekken per drie ligplaatsen voor de jachthaven (0,67 pp/ligplaats). Ten aanzien van de woonboten valt het volgende op te merken. De woonboten zijn te vergelijken met de appartementen waarvoor een parkeernorm geldt van 2,2 parkeerplaats per wooneenheid.

Bovenstaande levert voor de bestaande situatie de volgende berekening:

- 8 woonboten: $8 \times 2,2 =$ 18 pp
- 15 appartementen: $15 \times 2,2 =$ 33 pp
- 105 ligplaatsen: $105 \times 0,67 =$ 70 pp
- 778 m² horeca: $7,78 \times 16 =$ 124,5 pp
- 7 hotelkamers: $7 \times 1,5 =$ 10,5 pp

Totaal derhalve: 256 pp

Momenteel zijn op de locatie circa 50 parkeerplaatsen aanwezig.

Bij de beschrijving van het bouwplan is uitgegaan van een totaal van 79 ligplaatsen: 61 algemene ligplaatsen, 13 ligplaatsen voor de appartementen en 5 ligplaatsen ten behoeve van de horeca. Deze laatste ligplaatsen zijn van belang omdat een deel van de horecabezoekers met de boot arriveert in plaats van met de auto.

Bovenstaande levert voor de toekomstige situatie de volgende berekening:

- 10 woonboten: $10 \times 2,2 =$ 22 pp
- 13 appartementen: $13 \times 2,2 =$ 29 pp
- 61 ligplaatsen: $61 \times 0,67 =$ 41 pp
- 240 m² horeca: $(2,4 \times 16) =$ 38 pp

Totaal derhalve: 130 pp

	Parkeerplaatsen	Norm	Verschil
Bestaand	50	256	-206
Toekomstig	105	130	-25

Onderzoek naar de parkeermogelijkheden op de locatie heeft uitgewezen dat het maximaal aantal te realiseren parkeerplaatsen 105 bedraagt (waarvan 50 in een ondergrondse parkeerkelder en 55 parkeerplaatsen op maaiveld worden aangelegd). De omvang van de locatie, als-

mede constructieve beperkingen staan een verdere uitbreiding van het aantal parkeerplaatsen in de weg.

Beleidsregels houden een verplichting van het bestuur in om in normale gevallen overeenkomstig de beleidsregel te handelen. De beleidsregels vinden hun oorsprong in artikel 4:81 Awb. Een bestuursorgaan kan beleidsregels vaststellen met betrekking tot een hem toekomende of onder zijn verantwoordelijkheid uitgeoefende, dan wel door hem gedelegeerde bevoegdheid. In dit geval vloeit de bevoegdheid tot het stellen van beleidsregels voort uit de bouwverordening. De bouwverordening geeft aan in welke gevallen burgemeester en wethouders ontheffing kunnen verlenen, namelijk indien het voldoen aan de bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit of indien op een andere manier in de nodige parkeerruimte wordt voorzien (artikel 2.5.30.4). Deze flexibiliteit is door de gemeenteraad aan het college van burgemeester en wethouders gegeven en hoeft niet nog eens in een andere vorm in de beleidsregel terug te komen. De aanwezigheid van bijzondere omstandigheden, c.q. alternatieven moeten door de aanvrager worden aangetoond.

Geconstateerd kan worden dat weliswaar niet geheel aan de norm kan worden voldaan, maar dat met het bouwplan in ieder geval een substantiële verbetering ten opzichte van de bestaande situatie tot stand wordt gebracht. Bedraagt het tekort aan genormeerde parkeerplaatsen in de bestaande situatie 206 plaatsen, in de nieuwe situatie is dit teruggebracht tot een tekort van 25 plaatsen.

Daarbij zal er het grootste deel van het jaar geen sprake zijn van een tekort aan parkeerplaatsen. Tijdens het hoogseizoen zal de parkeerdruk het grootst zijn. Ook dan zal er echter sprake zijn van dubbelgebruik tussen horeca en jachthaven.

Gelet op het belang dat wordt gehecht aan de versterking van de recreatieve functie in het plasseengebied en mede rekening houdend met het feit dat het tekort aan parkeerplaatsen door de nieuwe ontwikkeling sterk vermindert, is een ontheffing voor 25 parkeerplaatsen voldoende gemotiveerd.

5. Nader onderzoek

5.1. Verkeer

Op de Veendijk bedraagt de intensiteit volgens verkeerstellingen van de provincie⁶ uit 2007 gemiddeld 4361 motorvoertuigen per etmaal (werkdag). De weg heeft geen functie voor vrachtverkeer. Dit blijkt uit de verdeling van de verschillende verkeerssoorten. Opvallend is het relatief hoge aandeel van personenauto's (inclusief motoren en scooters) van bijna 96%. De nieuwe ontwikkeling zal qua verkeersaantrekkende werking niet in belangrijke mate afwijken van de bestaande situatie en zal daarom geen verandering in de verkeersintensiteiten, dan wel de verdeling naar verkeerssoorten, teweegbrengen

5.2. Geluid

De Wet geluidhinder maakt onderscheid in geluid afkomstig van industrie, spoorwegen en wegverkeer. Het plangebied ligt niet binnen een zone industrielawaai en ook niet binnen een zone van een spoorweg. Daarom is alleen het wegverkeerslawaaï van belang voor de herontwikkeling van "West End".

Een woning is een geluidgevoelige bestemming. Volgens artikel 77 van de Wet geluidhinder is het bij voorbereiding van een besluit tot vrijstelling nodig akoestisch onderzoek te verrichten naar woningen die in een geluidszone vallen. In het kader van de Wet geluidhinder zich langs alle wegen geluidszones, met uitzondering van:

- woonerven;
- 30 km/uur-gebieden.

De breedte van de geluidszone van een weg is afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van de weg (binnen- of buitenstedelijk).

De provinciale tellingen van 2007 geven voor de Veendijk een verkeersintensiteit van 4361 motorvoertuigen per etmaal. Het betreft de gemiddelde werkdagintensiteit. De gemiddelde weekdagintensiteit ligt lager, namelijk op 3986 motorvoertuigen per etmaal. De gemiddelde werkdagintensiteit is maatgevend en is daarom gebruikt voor het berekenen van de gevelbelasting. Om de etmaalintensiteit voor 2018 te berekenen is rekening gehouden met een autonome groei van 1,5 % per jaar.

De Veendijk is een gezoneerde weg als bedoeld in de Wet geluidhinder. Dat betekent dat een akoestisch onderzoek dient te worden uitgevoerd. De voorkeursgrenswaarde bedraagt 48 dB en de maximale ontheffing hogere grenswaarde voor binnenstedelijke locaties bedraagt 63 dB.

Onderstaande tabel toont de intensiteiten per uur voor de dag-, avond- en nachtsituatie. Bij de verdeling over de verschillende tijdvakken is gebruik gemaakt van de in figuur 6.1/22 van de ASVV 2004 (zie bijlage 3).

⁶ Zie "Verkeersgegevens" op het digitale loket van de provincie Noord-Holland, Overzicht van de Werk- en Weekdagjaargemiddelde op de N-wegen in de Provincie Noord-Holland, Servicepunt wegen en vaarwegen.

Afbeelding 9: Intensiteiten gemotoriseerd verkeer per uur.

Verkeersgegevens	Dag	Avond	Nacht
Personenauto's	329.4	142.6	35.8
Licht vrachtverkeer	12.4	5.4	1.3
Zwaar Vrachtverkeer	2.4	1.0	0.3

Op basis van de berekening (zie bijlage 1 en 2) kan worden geconcludeerd dat de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden. De berekende waarde blijft echter beneden de maximaal toelaatbare hogere waarde voor binnenstedelijke situaties. Voor het zuidelijke woonblok dat het dichtst bij de weg is gesitueerd bedraagt de berekende waarde 58 dB, voor het noordelijke woonblok bedraagt deze 57 dB.

Volgens de wet mag op de berekende of gemeten geluidsbelasting een aftrek worden toegepast, voordat toetsing aan de in de Wet Geluidhinder gestelde normen ten aanzien van de optredende geluidsbelasting op de gevel plaatsvindt. Deze aftrek is gebaseerd op de verwachting dat het wegverkeer op de (middel)lange termijn stiller wordt.

De aftrek die mag worden toegepast, bedraagt voor wegen waar in het akoestisch onderzoek een snelheid voor de verschillende categorieën motorvoertuigen gehanteerd wordt van 70 km/h of meer, 2 dB. Voor de wegen waar in het akoestisch onderzoek een snelheid voor de verschillende categorieën motorvoertuigen een lagere snelheid dan 70 km/h wordt gehanteerd, bedraagt de aftrek 5 dB.

Geconcludeerd kan derhalve worden dat de gevelbelasting van het zuidelijke woonblok (6 appartementen) 53 dB bedraagt na aftrek. Voor het noordelijke woonblok (7 appartementen) bedraagt de gevelbelasting na aftrek 52 dB. De 48 dB contour is op circa 60 meter uit de weg-as gesitueerd.

De hogere waarden kunnen volgens artikel 110a lid 5 Wgh alleen worden vastgesteld als de toepassing van maatregelen ter bestrijding van geluidshinder onvoldoende doeltreffend zal zijn of als de maatregelen overwegende bezwaren ontmoet van:

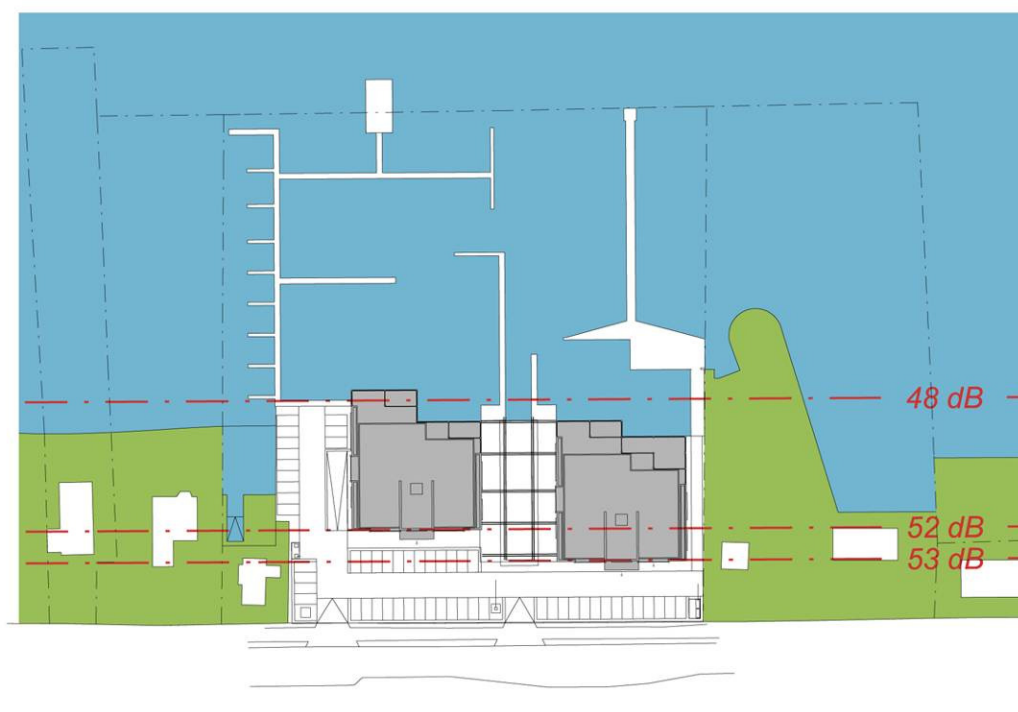
- stedenbouwkundige;
- verkeerskundige (wegverkeer);
- vervoerskundige (railverkeer);
- landschappelijke;
- financiële aard.

De mogelijkheden om binnen dit bestemmingsplan de geluidsbelasting te verlagen zijn beperkt. Op de Veendijk is nog geen geluidsreducerend wegdek geplaatst. Het opnieuw asfalteren van de weg t.b.v van dit project en uitsluitend ter plaatse van de locatie is geen optie (noch beheers-technisch, noch financieel). Het plaatsen van een scherm langs de weg ontmoet bezwaren van stedenbouwkundige en financiële aard. De stedenbouwkundige bezwaren richten zich voorna-

melijk op het feit dat de locatie onderdeel uitmaakt van de Veendijk met de daarachterliggende Eerste Plas. De openheid naar de achterliggende plas is daarbij van groot belang.

Omdat de ontwikkeling beschouwd kan worden als vervangende nieuwbouw binnen een open plek in het bebouwingslint en er overigens geen aanvaardbare oplossingen in de overdrachts-sfeer getroffen kunnen worden, kan worden geconcludeerd dat een hogere waarde aangevraagd kan (en dient te) worden. Het ontwerp-besluit voor het verlenen van de hogere waarden zal gelijktijdig met het ontwerp-bestemmingsplan ter visie worden gelegd.

Afbeelding 10: Geluidscontouren.



5.3. Bodem

Bodem

De milieukundige situatie van de onderzoekslocatie aan de Veendijk 20a is onderzocht⁷. In het grondwater zijn enkele lichte verhogingen aangetoond, die geen aanleiding geven tot het uitvoeren van nader bodemonderzoek. In de grond is op een aantal plaatsen sprake van matige tot sterke verhogingen, welke wel aanleiding geven voor het uitvoeren van nader bodemonderzoek.

⁷ Hoogveld Sonderingen, 5 september 2005, nr. AA169601160.

Nader onderzoek op het punt van de sterke verontreinigingen met enkele metalen en PAK's in de grond heeft aangetoond dat er geen sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging. Geadviseerd wordt om vrijkomend verhardingsmateriaal te hergebruiken binnen de percelsgrenzen.

Ten aanzien van de verontreiniging met minerale olie in de grond kan worden gemeld dat er geen sprake is van een geval van bodemverontreiniging.

5.4. Luchtkwaliteit

De gemeente Wijdmeren heeft een rapport Luchtkwaliteit over het jaar 2005 opgesteld. Met het rapporteren over het jaar 2007 is inmiddels gestart. In het algemeen zijn de conclusies voor beide jaren gelijklopend. Op basis van recente verkeersgegevens zijn de gevolgen voor de luchtkwaliteit berekend. De normen voor NO_x en PM₁₀ zijn meestal het meest kritiek. In zijn algemeenheid kan worden gesteld dat de normen niet worden overschreden. Voor de Veendijk geldt dat dit een provinciale weg is. Het onderzoek naar de luchtkwaliteit is dan ook een provinciale aangelegenheid. Op basis van een vergelijking van de verkeersintensiteit van de Veendijk met de verkeersintensiteit van de gemeentelijke wegen, kan worden verwacht dat er geen overschrijding van de luchtkwaliteitsnormen plaatsvindt.

Om bovenstaande verwachting te toetsen is een berekening uitgevoerd met behulp van het rekenprogramma CAR II versie 7.0.1. Bij de berekening is uitgegaan van de verkeersintensiteit in 2005 die hoger waren dan de intensiteit in 2007 die is gebruikt voor de geluidberekeningen. De uitkomsten bevestigen de verwachting dat er geen overschrijding van de normen plaatsvindt. Dat geldt voor de situatie met en zónder het bouwplan. De uitkomsten van de berekeningen zijn opgenomen in bijlage 5.

Doordat het bouwplan een relatief beperkte uitbreiding van de horecafunctie omvat (het aantal wooneenheden en het aantal ligplaatsen blijft gelijk), zal als gevolg van deze ontwikkeling dan ook geen verslechtering van de luchtkwaliteit optreden.

5.5. Externe veiligheid

Voor een goede inpassing van activiteiten ten opzichte van kwetsbare objecten zijn de externe veiligheidsaspecten van belang. Binnen het plangebied betreft het de verkoop van motorbrandstoffen.

Brandstofverkooppunt

Het huidige brandstofverkooppunt voor schepen zal 30 meter naar het noorden worden opgeschoven. De afstand tot woonboten zal in de nieuwe situatie toenemen ten opzichte van de huidige situatie. Op het brandstofverkooppunt is het Activiteitenbesluit van toepassing. In paragraaf 4.6.3 van het Activiteitenbesluit is geregeld dat binnen een afstand van 20 meter van het brandstofverkooppunt (bunkerstation) geen recreatief verblijf mag plaatsvinden. Dat betekent dat er uitsluitend open boten liggen binnen deze afstand mogen worden aangemeerd. Op meer dan 20 meter afstand van het brandstofverkooppunt mogen wel gesloten boten of woonboten liggen. De woonboten liggen op meer dan 20 meter afstand van het brandstofverkooppunt en voldoen daarom aan het criterium.

Overige activiteiten

Op de provinciale risicokaart zijn geen risicofactoren aangegeven. Er kan dan ook worden gesteld dat er geen activiteiten bekend zijn die de uitvoering van de plannen voor "West End" belemmeren.

5.6. Natuurwaarden

5.6.1. Algemene beschrijving

De locatie bevindt zich aan de rand van het Natura 2000-gebied "De Oostelijke Vechtplassen". Het gebied, dat vijftien afzonderlijke natuurgebieden omvat, kent grote oppervlakten water (60%).

"De Oostelijke Vechtplassen" bestaat uit een reeks van laagveengebieden tussen de Vecht en de oostrand van Utrechtse heuvelrug. In het gebied bevinden zich door turfwinning ontstane meren en plassen, meest met een zandondergrond, sommige aanzienlijk verdiept door zandwinning. De combinatie van rivierinvloeden en invloeden van het watersysteem van de zandgronden heeft een rijke schakering van typen van moeras en moerasvegetaties doen ontstaan. In het gebied zijn twee belangrijke gradiënten te onderscheiden: van noord naar zuid loopt een gradiënt van meer gesloten gebied (bos) naar meer open landschap (grasland, trilveen en rietland), terwijl van west naar oost een gradiënt is te zien van toenemende kwel (in petgaten en trilvenen). Belangrijk broedgebied voor broedvogels van rietmoerassen (roerdomp, purperreiger) en zeer belangrijk voor broedvogels van moerassen met veel waterriet en lange oeverlijnen (woudaap, grote karekiet). Ook van enig belang als broedgebied voor enkele andere moeras- en watervogels (porseleinhoen, zwarte stern, ijsvogel).

Nieuwe plannen of projecten in en in de nabijheid van Speciale Beschermingszones moeten worden getoetst aan de Habitatrichtlijn, die ook het beschermingsregime biedt voor de vogelrichtlijngebieden.

5.6.2. Onderzoek

De vraag die in eerste instantie centraal staat, is of er (significante) negatieve effecten te verwachten zijn als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling op de natuurlijke kenmerken van het Oostelijke Vechtplassengebied én op het voorkomen van de dier- en plantensoorten hierin. Om dit te toetsen is door de initiatiefnemer een onderzoek naar de aanwezige flora en fauna uitgevoerd⁸.

Op 26 februari 2009 is het onderzoeksgebied en directe omgeving bezocht voor een quickscan. Het onderzoeksgebied en de directe omgeving werden afgezocht naar (tekenen van aanwezigheid van) beschermde planten, zoogdieren, vogels, reptielen en amfibieën. Tijdens het veldbezoek zijn voorts de aanwezige biotopen beoordeeld op hun geschiktheid als eventuele habitat voor beschermde dier- en plantensoorten. Aan de hand van relevante (verspreidings)literatuur

⁸ Faunaconsult, Flora en faunaonderzoek voor project West End te Loosdrecht, maart 2009.

is vervolgens ingeschat welke beschermde soorten mogelijk tijdens de veldinventarisaties over het hoofd zijn gezien, maar toch in het onderzoeksgebied kunnen voorkomen. Daarnaast zijn beschermde planten in het plangebied in kaart gebracht.

Zoogdieren

Tijdens het veldbezoek werden in het plangebied geen zoogdieren waargenomen. Ook is het niet waarschijnlijk dat er rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen in het plangebied aanwezig zijn. Er zijn geen bomen met holten aangetroffen, die mogelijk als vleermuisverblijfplaats dienen. Omdat er geen lijnvormige beplantingen of natuurlijke oevers zijn, is het niet waarschijnlijk dat er vaste vliegroutes van vleermuizen aanwezig zijn. De te slopen gebouwen zijn zorgvuldig geïnspecteerd op eventuele holten of kieren die geschikt kunnen zijn voor vleermuizen.

Op grond van de aanwezige biotopen en verspreidingsgegevens, is het verder mogelijk dat een aantal algemeen in Nederland voorkomende zoogdiersoorten in het onderzoeksgebied voorkomt. Het betreft de algemene soorten (FF1): de Aardmuis (*Microtus agrestis*), de Huisspitsmuis (*Crocidura russula*), de Veldmuis (*Microtus arvalis*) en de Bosmuis (*Apodemus sylvaticus*).

Vogels

In en nabij het onderzoeksgebied zijn tijdens het veldbezoek de soorten pimpelmees, houtduif en koolmees waargenomen. In het plangebied bevinden zich mogelijk nesten van algemene vogelsoorten. Voor vogelsoorten waarvan het Ministerie van LNV de nesten jaarrond als vaste rust- en verblijfplaats ziet (uilen, roofvogels en spechten) zijn geen geschikte habitats in het plangebied aanwezig. De in het plangebied waargenomen vogelsoorten zijn alle beschermd krachtens de Flora- en faunawet, maar geen van deze soorten wordt genoemd in de Vogelrichtlijn of op de Nederlandse Rode Lijst.

Amfibieën en vissen

Doordat er geen natuurlijke oevers in het plangebied zijn, zijn er in het plangebied waarschijnlijk geen voortplantingslocaties van amfibieën aanwezig. Omdat het plangebied grotendeels verhard is, zijn er vermoedelijk ook geen landhabitats van amfibieën aanwezig. Het waterdeel van het plangebied bestaat uit een jachthaven en ligplaatsen van woonboten. In dit waterdeel komen mogelijk beschermde vissen voor als kleine modderkruiper (FF2) en bittervoorn (FF3).

Planten

In het plangebied werden tijdens het veldbezoek alleen algemeen voorkomende planten aangetroffen. In het plangebied zijn geen beschermde planten aangetroffen en de aanwezige biotopen zijn daarvoor niet geschikt.

Overige beschermde soorten

Reptielen werden tijdens het veldbezoek niet aangetroffen en voor deze soortgroep zijn de aanwezige biotopen niet geschikt. De aanwezige biotopen zijn ook ongeschikt als habitat voor overige beschermde diersoorten, zoals beschermde weekdieren en beschermde geleedpotigen. Het is onwaarschijnlijk dat dergelijke soorten in het onderzoeksgebied voorkomen.

5.6.3. Effecten van de voorgenomen ingreep

Effecten op algemeen voorkomende beschermde soorten in het plangebied

In het plangebied komen geen beschermde planten voor. Het foerageergebied van enkele algemeen voorkomende beschermde vogels en zoogdieren zal (deels) tijdelijk verdwijnen. Holen en individuen van algemeen voorkomende zoogdieren zullen hierbij mogelijk worden verstoord of verdwijnen. Voor al deze soorten biedt de directe omgeving van het plangebied voldoende andere foerageergebieden.

Effecten op algemeen voorkomende vogels

Doordat de vegetatie buiten het broedseizoen van de meeste vogels wordt verwijderd (dus buiten de periode 15 maart - 15 juli) wordt schade aan vogelnesten, -eieren en jonge vogels voorkomen. Een gat in de muur van de afvoer van de airco zal waarschijnlijk elk jaar opnieuw als nestplaats dienen voor een algemene vogelsoort (bijvoorbeeld een spreeuw). Buiten het broedseizoen (dus buiten de periode 15 maart - 15 juli) moet daarom worden begonnen met de sloopwerkzaamheden.

Effecten op de kleine modderkruiper en de bittervoorn

Bij het opknappen van de haven zullen de steigerpalen worden vervangen. Eventueel aanwezige vissen kunnen daarbij goed weg komen. Doordat het overgrote deel van de waterbodem intact blijft, is er geen noemenswaardig effect op eventueel aanwezige kleine modderkruipers en bittervoorns te verwachten. Het lokale voortbestaan van populaties van deze soorten wordt door de werkzaamheden zeker niet in gevaar gebracht. Bittervoorns planten zich in de periode april – eind mei voort in mossels. Doordat de waterbodem grotendeels ongemoeid blijft, wordt de eventueel aanwezige mosselpopulatie niet geschaad. Door buiten de periode april - mei in het waterdeel te werken, wordt voorkomen dat er eventueel aanwezige mossels met daarin eieren of larven van de bittervoorn worden gedood. Er zijn daardoor geen negatieve effecten op de bittervoorn te verwachten.

Effecten op Natura 2000 gebied Oostelijke Vechtplassen en EHS

In het plangebied zelf komen (met uitzondering van de bittervoorn en de kleine modderkruiper) geen habitats van kwalificerende Vogel- of Habitatrichtlijnsoorten voor. De sloop- en bouwwerkzaamheden zullen echter een verstrend effect hebben op eventueel broedende (Vogelrichtlijn)soorten op de natuurlijke oevers aan de westkant van de Veendijk. Deze oevers maken deel uit van het Natura 2000 gebied. Door buiten het broedseizoen (dus buiten de periode 15 maart - 15 juli) te beginnen met de sloop- en bouwwerkzaamheden, wordt voorkomen dat er broedgevallen van vogelsoorten als de rietzanger worden verstoord.

Het waterdeel van het plangebied ligt in de Eerste plas, dat zelf geen onderdeel is van het Natura 2000 gebied. De rustigere delen van de Eerste plas zullen echter deel uitmaken van de habitat van algemenere Vogelrichtlijnsoorten als grauwe gans, smient, aalscholver enzovoort. Doordat aantal ligplaatsen zal afnemen en het aantal ligplaatsen voor woonschepen licht toeneemt, is er een neutraal effect te verwachten. Doordat het aantal appartementen afneemt ontstaat er

minder menselijke activiteit. Dit heeft mogelijk een (zeer) licht positief effect op het nabijgelegen Natura 2000 gebied. Alhoewel de EHS en Natura 2000 gebied Oostelijke Vechtplassen niet volledig overlappen, kan toch worden gesteld dat de belangrijkste natuurwaarden overeenkomen. De effecten op de natuurwaarden in de EHS komen daarom overeen met die in het Natura 2000 gebied.

5.7. Cultuurhistorische en archeologische waarden

Door Hazenberg Archeologie Leiden bv is een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd⁹. Doel van een archeologisch bureauonderzoek is het verwerven van informatie aan de hand van bestaande bronnen over bekende en/of verwachte archeologische waarden binnen een omschreven gebied om te komen tot een gespecificeerde archeologische verwachting. Archeologisch onderzoek wordt in de regel gefaseerd uitgevoerd. Na afronding van een fase bepaalt de bevoegde overheid of een volgende fase noodzakelijk is. Het archeologische bureauonderzoek is de eerste fase van onderzoek en kan - afhankelijk van de uitkomsten - eventueel gevolgd worden door inventariserend veldonderzoek.

Archeologisch (veld)onderzoek is nooit uitgevoerd langs de Veendijk. Daarom is niet bekend of binnen het plangebied archeologische waarden liggen. Op basis van historisch kaartmateriaal kan geconcludeerd worden dat in ieder geval in de buurt van West End in de eerste helft van de 18de eeuw tot het begin van de 20ste eeuw turfschuren stonden. De kaartschaal is dermate groot dat niet met zekerheid te zeggen is waar exact de schuren stonden. Turfschuren hadden overigens een tijdelijk karakter: zodra de turfwinning in een gebied stopte werden ze ontmanteld.

Normaal gesproken geven de IKAW, CHW en lokale archeologische verwachtingskaart meer duidelijkheid over de trefkans/verwachting, maar voor de Veendijk wordt deze niet gegeven of is in het beste geval als laag geclassificeerd. Dit bureauonderzoek bevestigt dit beeld. Over de volle lengte van de Veendijk geldt in het algemeen een lage verwachting. In het specifieke geval van de locatie West End geldt dit ook. Het bureauonderzoek geeft geen aanleiding de verwachting naar boven te moeten bijstellen.

De aanleg van de kelder bij de bouw in de jaren vijftig heeft ongeveer 10% van de 0,44 hectare vaste grond diepgaand verstoord. Daarnaast geldt voor het hele plangebied dat de bovengrond zeker tot 40-50 cm, maar wellicht zelfs tot 100 cm beneden maaiveld verstoord is door het huidige complex. Dit wordt geconcludeerd aan de hand van een recent uitgevoerd proefsleuvenonderzoek in het bebouwde centrum van Oud-Loosdrecht waar nog wel archeologische resten dieper dan 1 meter beneden maaiveld aanwezig waren. Daar werden niet zozeer afzonderlijke sporen gedocumenteerd als wel verschillende ophogingslagen op het natuurlijk veen. Belangrijk is te constateren dat deze situatie geldt voor bewoond gebied en daarom vermoedelijk niet opgaat voor de locatie West End, omdat hier eeuwenlang geen woonhuizen stonden. Vanaf een

⁹ Hazenberg AMZ Publicaties 2009-03, Plangebied West End, Veendijk 20a-21 te Loosdrecht (gemeente Wijdemeren) - Archeologisch bureauonderzoek, Conceptversie 1.3, 19 maart 2009.

diepte van 1 meter beneden maaiveld zouden plaatselijk wel (funderings)resten van turfschuren, die tot het begin van de 20ste eeuw in dit gebied stonden, aangetroffen kunnen worden.

De toekomstige bodemingrepen op de locatie "West End" hebben weinig tot geen bijkomende gevolgen voor het bodemarchief. De grond is reeds aanzienlijk verstoord door de bestaande bouw: over het gehele gebied vermoedelijk tot ca 1 meter beneden maaiveld en plaatselijk zeer sterk door de heipalen.

Op basis van hetgeen hierboven is gesteld, wordt geadviseerd dat er geen professioneel archeologisch vervolgonderzoek op de locatie "West End" hoeft te worden uitgevoerd.

5.8. Bezonnig

Teneinde de schaduwwerking van de voorgestelde ontwikkeling voor de omliggende functies te kunnen beoordelen zijn bezonningsdiagrammen opgesteld¹⁰. Uit de diagrammen (van zowel de bestaande situatie als de nieuwe situatie) kan worden afgeleid dat op geen van de maatgevende data en tijdstippen sprake is van overlast als gevolg van de schaduwwerking van de voorgestelde bebouwing. De diagrammen zijn opgenomen in bijlage 4.

¹⁰ Van 't Hof, Krasselt & Voorhout architecten BV, Bezonningsdiagrammen West End te Loosdrecht, 16 december 2008, alsmede 19 januari 2009.

6. Watertoets

6.1. Algemeen

Zowel in het landelijk beleid (Nationaal Bestuursakkoord Waterketen), als in het Provinciaal beleid heeft het water een belangrijke plaats binnen de Ruimtelijke Ordening gekregen.

De Commissie Waterbeheer 21e eeuw heeft de term Watertoets geïntroduceerd. Het Rijk heeft vervolgens een handreiking voor de invulling van de Watertoets afgerond. De Watertoets wordt in deze handreiking beschreven als een proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. De toets is gebaseerd op vigerend beleid. Doel ervan is het waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten van zowel Rijk, provincies en gemeenten. Hiertoe behoren in elk geval streekplannen en streekplanuitwerkingen, locatiebesluiten, bestemmingsplannen, vrijstellingen, (inter-)gemeentelijke en regionale structuurplannen, infrastructuurplannen, (structuur-)plannen voor bedrijventerreinen, herstructureringsplannen voor landelijk en stedelijk gebied, besluiten tot wijziging van al deze plannen en besluiten op basis van de Ontgrondingenwet. De grootste winst van de Watertoets als procesinstrument ligt bij de vroegtijdige, wederzijdse betrokkenheid en informatievoorziening.

In een bestemmingsplan dient volgens artikel 3.1.6, lid 1, sub b van het Besluit ruimtelijke ordening een waterparagraaf te worden opgenomen¹¹. Doel daarvan is de uitgangspunten en wensen vanuit duurzame watersystemen en veiligheid te vertalen naar concrete gebiedsspecifieke ruimtelijke uitgangspunten en deze weer te geven in het bestemmingsplan.

6.2. Waterbeheerders

Door de gemeenten Breukelen, Utrecht, Loenen en Wijdmeren en de provincies Noord-Holland en Utrecht is het Plassenschap Loosdrecht e.o ingesteld¹². Het Plassenschap regelt de belangen van openlucht recreatie en natuur- en landschapsbescherming in het gebied waarop de gemeenschappelijke regeling betrekking.

Op 1 november 2006 is het verzoek om toestemming voor het verplaatsen en vervangen van het drijvend pompstation in jachthaven De Plassen aan de Veendijk 23 te Loosrecht in de vergadering van het dagelijks bestuur aan de orde geweest. Bij de herinrichting van de jachthaven wordt het pompstation zodanig verplaatst dat het drijvend ponton waarop het pompstation geplaatst is verder uitsteekt op het water dat in eigendom is van het Plassenschap. Het Plassenschap heeft aangegeven¹³ dat zij kan instemmen met het verplaatsen van het pompstation. Voor de nieuwe ligplaats zal een nieuwe ligplaatsontheffing verleend moeten worden en er dient een nieuwe huurovereenkomst te worden opgesteld. Daarnaast zullen er afspraken gemaakt

¹¹ Besluit van 21 april 2008 tot uitvoering van de Wet ruimtelijke ordening, Staatsblad 2008, nummer 145.

¹² Gemeenschappelijke regeling Plassenschap Loosdrecht e.o. 2007.

¹³ Plassenschap Loosdrecht e.o., brief van 29 november 2006, kenmerk: H.Hijdra.

moeten worden over onder andere de openingstijden en verlichting van het pompstation. Deze afspraken worden te zijner tijd vastgelegd.

De waterkwantiteit- en waterkwaliteitbeheerder voor het gebied is het Hoogheemraadschap Amstel (AGV), Gooi en Vecht. Het gebied van het hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht bestrijkt een oppervlakte van 700 km², verspreid over 3 provincies. De noordgrens loopt ongeveer gelijk met dijk langs het IJmeer en het Gooimeer. In oostelijk richting tot aan de Utrechtse Heuvelrug en in westelijke richting tot in Amsterdam. In zuidelijk richting loopt het gebied door tot de stad Utrecht.

AGV is een waterschap dat binnen zijn beheergebied zorgt voor de kwaliteit van het oppervlaktewater (onder meer door zuivering van afvalwater), de waterkwantiteit, de waterkeringen en een belangrijk deel van het vaarwegbeheer. AGV en de gemeente Amsterdam hebben gezamenlijk de Dienst Waterbeheer en Riolering (DWR) opgericht. Op 1 januari 2006 is DWR gefuseerd met het Waterleidingbedrijf Amsterdam tot Waternet. Waternet draagt zorg voor de beleidsvoorbereiding en uitvoering van taken van het hoogheemraadschap. Daarnaast is Waternet verantwoordelijk voor de beleidsvoorbereiding en uitvoering van het rioleringsbeheer, de (drijf)vuilverwijdering, het vaarwegbeheer en de grondwaterzorg voor de gemeente Amsterdam, en sinds 1 januari 2006 dus ook voor de drinkwaterbereiding voor Amsterdam en omstreken.

6.3. Waterbeleid

Volgens de het Nationaal Waterplan moet zoveel mogelijk de trits 'vasthouden-bergen-afvoeren' toegepast worden. Volgens het Streekplan is het gebied aangewezen als "oppervlaktewater voor recreatie in plassen met natte natuurwaarden" met een midden-ecologisch ambitieniveau. De recreatie vindt doorgaans plaats in de plassen. De hogere natuurwaarden zijn vooral te vinden langs delen van de oeverzones. In de omgeving is geen gebied met de functie "natuur" aanwezig waar rekening mee moet worden gehouden.

Het Hoogheemraadschap AGV heeft het Waterbeheerplan 2009-2015 vastgesteld. De essentie van dit Waterbeheerplan (WBP) is dat AGV de planperiode gaat gebruiken om door te gaan met het realiseren van 'droge voeten en schoon water op peil', en ook om een omschakeling te gaan maken naar een nieuwe manier van werken. Dat wil zeggen:

- het implementeren van de Europese Kaderrichtlijn Water, die in 2000 van kracht is geworden en sterke invloed heeft op alles wat met waterkwaliteit te maken heeft;
- het op de rol zetten van acties die nodig zijn om verwachte klimaatveranderingen en daarmee gepaard gaande wateroverlastproblemen het hoofd te kunnen bieden (gericht op het nakomen van de afspraken uit het Nationaal Bestuursakkoord Water in 2015); en
- een nieuwe benadering van de afvalwaterketen, waarbij het uitgangspunt is: die maatregelen treffen in de afvalwaterketen, die het meest kosteneffectief zijn voor het realiseren van de watersysteemdoelen.

6.4. Watersysteem bestaand

West End ligt te midden van plassen. Aan de oostzijde ligt de Eerste Plas van de Loosdrechtse plassen. Aan de westzijde van de Veendijk bevindt zich de Loenderveense plas. De plassen zijn ontstaan door vervening en zandwinning. De Veendijk is een polderkade. Er is weinig bekend over de huidige hydrologische situatie van het plangebied. Sinds 26 november 2008 is er een goedgekeurd Watergebiedsplan en eind juli 2009 zullen gedeputeerde staten het nieuwe aangepaste peilbesluit goedkeuren. Het waterpeil van de eerste plas varieert tussen – 1,0 en –1,2 meter NAP; in de Loenderveense plas tussen –1,1 en –1,2 meter NAP. De plassen zijn ongeveer 1,5 tot 2 meter diep. De watertekorten in de plassen worden aangevuld met water uit de Ark. De ondergrond van West End bestaat uit 4 meter veen.

Het veen rust op een zandpakket met een dikte van circa 50 meter. Er zijn geen grondwaterstanden ter plaatse bekend, maar verwacht wordt dat de ontwateringsdiepte (afstand maaiveld tot grondwaterstand) gering is. Ter plaatse van West End is sprake van een infiltratiesituatie (naar schatting infiltreert gemiddeld 0,1 tot 0,5 mm/d)¹⁴.

Aan het watersysteem op het te ontwikkelen terrein is momenteel nog geen definitieve invulling gegeven. Het watersysteem moet in elk geval voldoen aan de randvoorwaarden, die door Waternet gesteld worden in de Keur. Soms kan ontheffing verleend worden op de verboden uit de Keur (algemene verordening van het waterschap). Een ontheffing is een vergunning om, ondanks een algemeen verbod, toch bepaalde ingrepen in en rond wateren of waterkeringen te mogen uitvoeren. Bij de aanvraag van een ontheffing gaat Waternet, namens het waterschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV), na of een activiteit kan worden toegestaan. En zo ja, onder welke voorwaarden. Daarbij wordt gekeken of de ingreep negatieve effecten zal hebben op de waterhuishouding of de stabiliteit van waterkeringen (dijken).

6.5. Watersysteem toekomstig

6.5.1. Waterkeringen en oppervlaktewater

De Veendijk is volgens de Keurkaart AGV 2006 een tertiaire waterkering. Voor werkzaamheden bij een waterkering of oppervlaktewater (bijvoorbeeld een greppel graven of een steiger bouwen) gelden de regels van de Keur. Sommige activiteiten zijn vrijgesteld van een meldings- of ontheffingsplicht. Andere activiteiten moeten gemeld worden (meldingsplicht).

Het bouwplan zal een aanpassing van de oeverlijn noodzakelijk maken. Dit betekent concreet dat er in totaal ongeveer 95 m² water zal worden toegevoegd. Op onderstaande afbeelding is te zien welke wateroppervlakten worden toegevoegd en welke wordt gedempt. Voordat met de werkzaamheden wordt begonnen dienen de noodzakelijke ontheffingen te zijn verkregen.

¹⁴ Grondwatermodellering Noordelijke Vechtplassen, maart 2003.

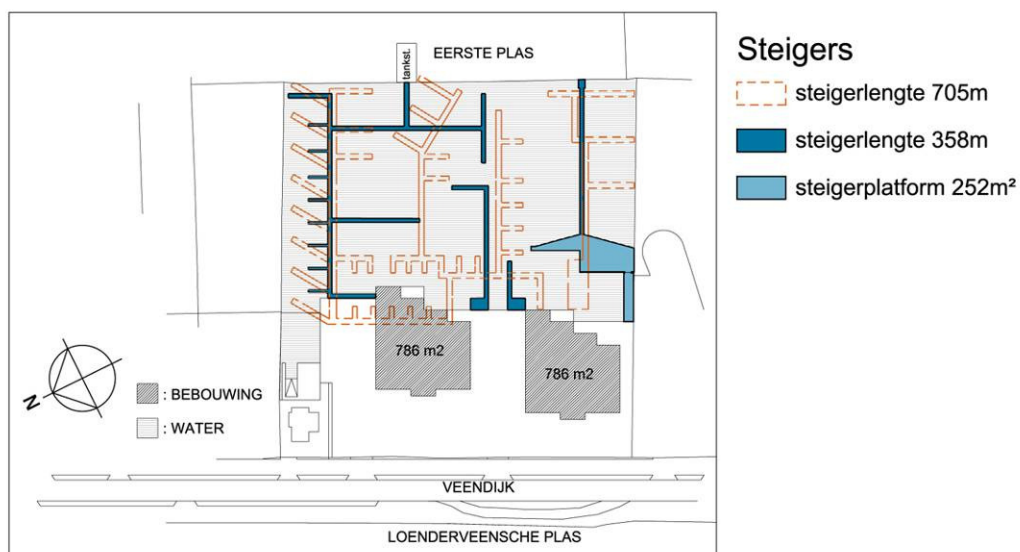
Afbeelding 11: Oppervlaktewater in de oude en nieuwe situatie.



6.5.2. Steigers

Ook voor steigers gelden de regels van de Keur. De bestaande steigers binnen het plangebied zullen worden vervangen en verplaatst. Per saldo zal de steigerlengte worden verkleind met ongeveer 345 meter. Onderstaande afbeelding toont het verschil tussen de oude (oranje) en de nieuwe situatie (blauw). Daarnaast wordt een breed steigerplatform gerealiseerd voor de ligplaats van 10 woonboten. Dit steigerplatform heeft een oppervlak van 252 m².

Afbeelding 12: Steigers in de oude en de nieuwe situatie.



6.5.3. Grondwater

Het gebied wordt niet aanvullend gedraineerd. Slechts voor de aanleg van de parkeerkelder (bouwphase) wordt tijdelijk grondwater onttrokken en geloosd (korter dan 2 jaar). De parkeerkelder wordt waterdicht aangebracht; hier komt dus geen lozingswater (grondwater) bij vrij ten behoeve van de ontwatering. Verwacht wordt dat de kelder (permanente fase) niet tot nauwelijks invloed heeft op het grondwatersysteem en derhalve geen negatieve effecten veroorzaakt.

6.5.4. Regenwater

Het huidige terrein is nagenoeg geheel verhard. Datzelfde geldt voor de nieuwe situatie. Hieruit kan worden geconcludeerd dat er geen verhard oppervlak wordt toegevoegd. Het uitgangspunt is een verbeterd gescheiden stelsel toe te passen.

6.6. Watertoets

De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is niet een toets achteraf, maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder met elkaar in gesprek brengt in een zo vroeg mogelijk stadium. De inzet daarbij is om in elk afzonderlijk plan met maatwerk het reeds bestaande waterhuishoudkundige en ruimtelijke beleid goed toe te passen en uit te voeren. Het is niet de bedoeling dat met de watertoets nieuw beleid wordt gemaakt.

In het kader van de watertoets is tijdens de voorbereiding van dit bestemmingsplan overleg gevoerd met Waternet, dat taken uitvoert namens het waterschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV) en de gemeente Amsterdam.

Naar aanleiding van het toegestuurd concept waterparagraaf en de gevoerde e-mailwisseling en telefoongesprekken, heeft Waternet een advies uitgebracht¹⁵, waarin enkele opmerkingen zijn gemaakt. Met deze opmerkingen is in dit bestemmingsplan zo veel mogelijk rekening gehouden.

Waterkering

De Veendijk, waar het complex aan is gelegen, ligt aan een tertiaire kering. Uit de meegestuurde tekeningen blijkt dat de bebouwing niet aan de Keurzone raakt. Daarom is hiervoor geen Keurontheffing nodig.

Watercompensatie

Bij de vormgeving van de waterlijn dient rekening te worden gehouden met een neutrale oplossing met betrekking tot het oppervlaktewater. In dit bestemmingsplan is dit uitgangspunt verwerkt. Zoals in paragraaf 6.5.1 is aangegeven, is na inmeting van het terrein een te realiseren wateroppervlak bepaald. Dit resulteert in een uitbreiding van het wateroppervlak met 95 m². Daarmee wordt ruimschoots voldaan aan de eis van een neutrale oplossing.

¹⁵ Wateradvies West End Loosdrecht, 16 februari 2009.

Steiger

De steiger dient zo gerealiseerd te worden dat het water vrije doorstroming heeft onder de steigers. Dit om een goede waterkwaliteit te waarborgen. Vooral bij het steigerplatform van 252 m² dient hier rekening mee gehouden te worden. Tevens wijst Waternet op de noodzaak van goed en regelmatig onderhoud van de waterbodem (baggeren) onder de steigers. Voor het aanleggen van de steigers moet een ontheffing worden aangevraagd bij Waternet.

Waterkwaliteit

Omwillen van de waterkwaliteit, moet er met onbehandeld hout gewerkt worden. Ook andere bouwmaterialen mogen niet uitloggen op het oppervlaktewater. Speciale aandacht dient uit te gaan naar het drijvende pompstation. Hiervan mogen absoluut geen 'gevaarlijke' stoffen op het watersysteem geloosd worden. De voorwaarden hiervoor staan in het Activiteitenbesluit.

7. Economische uitvoerbaarheid

De voorgenomen (her)ontwikkeling is een initiatief van een professionele ontwikkelaar/ bouwer met ervaring in deze sector. De economische haalbaarheid is getoetst op de huidige en toekomstige marktontwikkelingen in de betreffende sector (appartementen, horeca en jachthaven). De uitkomst van deze toetsing dient als positief te worden beschouwd. Voor de exploitatie van het horecagedeelte wordt eventueel gedacht aan een restaurant met een fijne keuken, immers dit soort restaurant is – in het ruime aanbod van restaurants in Loosdrecht en omgeving – niet vertegenwoordigd. De jachthaven zal worden heringericht, waarbij verbetering van de kwaliteit en verhoging van de uitstraling het uitgangspunt is. De exploitatie van de jachthaven, in principe voortzetting van de huidige exploitatievorm, is weinig risicovol, gelet op de grote vraag en het geringe aanbod van goede ligplaatsen voor boten en woonboten en het afnemend aantal ligplaatsen in Loosdrecht.

De vraag naar dit soort appartementen, op een locatie aan de plas in Oud-Loosdrecht, is nog altijd groter dan het aanbod, zodat voor de afzet van deze appartementen niet behoeft te worden gevreesd.

De initiatiefnemer heeft een planschade-analyse laten uitvoeren¹⁶. De resultaten hiervan zullen separaat bij dit bestemmingsplan worden gevoegd.

De initiatiefnemers zien de (her)ontwikkeling en daarmee de economische haalbaarheid met vertrouwen tegemoet en verwachten een positief eindresultaat te behalen. Uit deze particuliere planontwikkeling vloeien voor de gemeente geen kosten voort, die een financiële verantwoording vooraf noodzakelijk maken. Tussen de gemeente Wijdmeren en de initiatiefnemer is op 30 september 2009 een anterieure exploitatieovereenkomst gesloten.

¹⁶ SOAZ, Risicoanalyse planschade, augustus 2007 (met actualisatie in 2009), nummer 27.08010.

8. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het voorontwerp-bestemmingsplan West End is, conform de Inspraakverordening van de gemeente Wijdmeren, onderhevig aan inspraak. Zoals vastgelegd in de gemeentelijke inspraakverordening, heeft het plan 6 weken ter inzage gelegen (ingaaude 15 oktober 2009) in de bibliotheek aan de Tjalk te Loosdrecht en het gemeentehuis aan de Rading 1. Dit is op de gebruikelijke wijze gepubliceerd (website gemeente).

De terinzagelegging heeft geresulteerd in 3 inspraakreacties. Deze reacties zijn ingediend door:

- G.J. Molenaar en M. Molenaar- Van Huystee, alsmede door M. Dros-Verburg en A.J.Dros;
- Belangenvereniging Loosdrechtse Plassen, ondertekend door A.J Dros;
- Watersportverbond, regioteam Vecht en Plassen.

Door de twee eerstgenoemde insprekers zijn nagenoeg gelijklopende reacties ingediend.

De reacties zijn in een commentaarnota kort samengevat en van commentaar voorzien. De commentaarnota wordt separaat bij het bestemmingsplan gevoegd.

9. Juridische vormgeving

9.1. Algemeen

Op 1 juli 2008 zijn de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (en het Besluit ruimtelijke ordening) in werking getreden. Daarnaast heeft het ministerie VROM het rapport Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP-2008) gepresenteerd. Deze standaard geeft aanbevelingen en richtlijnen voor de opzet van bestemmingsplannen. Op aan groot aantal punten wijkt deze standaard af van de tot nu toe gebruikelijke vormgeving van bestemmingsplannen. Bij het opstellen van deze standaard is overigens ook rekening gehouden met het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening 2008 (IMRO-2008) en de Praktijkrichtlijn Bestemmingsplannen 2008 (PRBP-2008). De bestemmingen in het voorliggende bestemmingsplan passen binnen die standaard.

9.2. Bestemmingsplan

Het digitale bestemmingsplan West End is de verzameling geometrisch bepaalde planobjecten dat is vervat in een GML-bestand (NL.IMRO.1696.BP1100westend2009-on01) met bijbehorende regels. Dit bestemmingsplan is via elektronische weg uitwisselbaar en raadpleegbaar. Het geeft de bestemming en de bebouwingsmogelijkheden van de gronden aan.

Met de invoering van het digitale bestemmingsplan bestaat de plankaart (zoals die tot 1 juli 2008 bekend stond) formeel niet meer. Het digitale bestemmingsplan bestaat uit een GML-bestand met bijbehorende regels. De papieren plankaart (nu bekend als de analoge verbeelding van het voorliggende bestemmingsplan) is getekend op een schaal 1:1.000 en omvat 1 kaartblad (genummerd 1696-03-P01). Het kaartblad geeft de bestemming van de gronden aan. Waar nodig zijn aanduidingen op de kaart opgenomen waarvan de betekenis in de regels wordt verklaard.

9.3. Plansystematiek

Voor de ontwikkeling is gekozen voor een gedetailleerde plansystematiek. Het plangebied heeft zodoende een rechtstreekse bouwtitel. Voor de woningen is in de regels een helder afwegingskader geformuleerd. Dit betekent een flexibele regeling die er voor zorgt dat algemene belangen, als de ruimtelijke kwaliteit, niet worden aangetast.

Voor bewoners in en om het plangebied biedt deze bestemming zodoende houvast over de ontwikkeling van hun omgeving.

9.4. Regels

De regels van het voorliggende bestemmingsplan zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Deze hoofdstukken zijn:

1. Inleidende regels;
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels;
4. Overgangs-, en slotregels.

Inleidende regels

In de Inleidende regels worden de gebruikte begrippen beschreven (artikel 1) en worden regels gesteld ten aanzien van de wijze waarop gemeten moet worden (artikel 2).

Bestemmingsregels

De Bestemmingsregels bevatten de volgende bestemmingen: Water (artikel 3) en Wonen (artikel 4). De belangrijkste regelingen worden hieronder apart toegelicht.

Water

Het water heeft de gelijknamige bestemming gekregen. De gronden waarop de jachthaven, de woonboten en het verkooppunt voor motorbrandstoffen mogen worden gerealiseerd zijn apart aangegeven door middel van aanduidingen. Voor de woonboten zijn geen "bebouwingsaanduidingen" opgenomen. Enerzijds omdat er formeel geen sprake is van gebouwen en anderzijds omdat de woonschepen slechts kunnen worden afgemeerd met een woonschiponthefving van het Plassenschap Loosdrecht e.o. Voor de woonschepen hanteert het Plassenschap in de woonschepenverordening maximale afmetingen (maximaal 350 m³ boven de waterlijn, maximale breedte 6 meter, maximale lengte 20 meter, maximale goothoogte 3,5 meter en maximale hoogte 4 meter)¹⁷.

De standaarden 2008 en de wettelijke bepalingen laten het vastleggen van deze maten via de bebouwingsregels niet toe. Om toch de maatvoering vast te kunnen leggen in het bestemmingsplan is er voor gekozen deze op te nemen in de begripsbepaling van woonschepen. Met andere woorden: indien een schip niet voldoet aan deze maximale maatvoering, wordt het niet beschouwd als een woonschip in de zin van dit bestemmingsplan.

De specifieke gebruiksregels bepalen onder meer het maximale aantal bedrijfsmatig te exploiteren ligplaatsen. Dit aantal is vastgesteld op basis van het huidige aantal ontheffingen (8 stuks). In 3.9 van de Regels is bepaald dat Burgemeester en wethouders bevoegd zijn ontheffing te verlenen voor het toestaan van maximaal 10 woonschepen met bijbehorende aantal ligplaatsen, met dien verstande dat wordt aangetoond dat het aantal ligplaatsen in het werkgebied van het Plassenschap e.o. niet toeneemt. In de begripsbepalingen is het werkgebied van het Plassenschap omschreven.

Wonen

De overige gronden zijn ze bestemd voor "Wonen". Deze gronden zijn bestemd voor wonen, aan huis verbonden beroepen, erven, parkeren/ontsluiting, horeca en nutsvoorziening. Op de plankaart is een bouwvlak aangegeven waarbinnen de woningen mogen worden gerealiseerd. Buiten het bouwvlak mogen slechts bouwwerken, geen gebouw zijnde en werken, geen bouwwerk zijnde worden gerealiseerd. Woningen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd. Het aanwezige nutsgebouwtje is uitgezonderd van de bepaling om binnen een bouwvlak te val-

¹⁷ Op 10 november 2009 heeft de gemeente Wijdemeren de Nota Woonschepen vastgesteld. Hierin zijn afwijkende maten opgenomen, die uitgangspunt voor dit bestemmingsplan zijn geweest.

len. Overigens zal dit gebouwtje worden verplaatst in de richting van de Veendijk. In dit kader is het van belang dat de aanduiding "waterkering" is opgenomen. Binnen deze aanduiding geldt in beginsel een bouwverbod. Burgemeester en wethouders kunnen echter ontheffing verlenen van het verbod tot bouwen binnen het gebied met de aanduiding "waterkering" (artikel 4.7). Ontheffing wordt verleend, indien het waterkeringbelang door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad. Alvorens te beslissen omtrent het verlenen van de in 0 bedoelde ontheffing, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de betrokken waterbeheerder.

Ter plaatse van de aanduiding "hogere waarde Wgh (dB)" mogen slechts woningen worden gebouwd indien de aangegeven waarde niet wordt overschreden. Voor beide woongebouwen gelden andere waarden. De woningen die een hogere waarde als bedoeld in de Wet geluidhinder dienen te krijgen, zijn aangegeven. Op deze wijze kan bij de bouwplantoetsing rekening worden gehouden met de hogere gevelbelasting. Dit is van belang voor de gevelconstructie omdat het Bouwbesluit regelt dat de binnenwaarde niet meer mag bedragen dan 33 dB.

Binnen het bouwvlak is een deel daarvan aangegeven met een maximale hoogte van 0 meter. In dit deel van het bouwvlak mogen bovengronds geen gebouwen worden opgericht, maar ondergronds is een parkeergarage toegestaan. Bij het bepalen van de omvang van het bouwvlak is aan de voorzijde van het noordelijke appartementengebouw extra ruimte opgenomen voor een eventuele vergroting van de parkeergarage. Buiten het bouwvlak is de entree tot de parkeergarage toegestaan.

De specifieke gebruiksregels bepalen onder meer de regels voor aan huis gebonden beroepen en de situering van de horeca-activiteiten.

Met betrekking tot de horeca kan het volgende worden opgemerkt. Voor een indicatie van de mate van hinder veroorzaakt door horeca-activiteiten biedt de basiszoneringslijst uit de VNG-publicatie "bedrijven en milieuzonering" een goed vertrekpunt. De daar gehanteerde, nogal grove benadering behoeft echter voor een in de praktijk bruikbare Staat van Horeca-activiteiten aanvulling en nadere motivering. In aanvulling op de gegevens uit de VNG-publicatie is gebruikgemaakt van de volgende ruimtelijk relevante criteria:

- de voor verschillende soorten horeca-inrichtingen over het algemeen gebruikelijke openingstijden: deze zijn voor het optreden van hinder uiterst relevant: het Activiteitenbesluit hanteert immers voor de dag-, avond- en nachtperiode verschillende milieunormen.
- de mate waarin een bedrijfstype naar verwachting bezoekers en in het bijzonder bezoekers per auto en/of brommers aantrekt.

Mede op grond daarvan wordt in bestemmingsplannen normaliter een "Staat van Horeca-activiteiten" opgenomen, waarin meestal drie categorieën onderscheiden worden. In dit geval is alleen de lichtste categorie van belang. Onder de categorie "lichte horeca" vallen bedrijven die in beginsel alleen overdag en 's avonds behoeven te zijn geopend (in hoofdzaak verstrekking van etenswaren en maaltijden) en daardoor slechts beperkte hinder voor omwonenden veroorzaken. De horeca-activiteiten die onder deze categorie worden gerekend zijn: restaurants, cafetaria's, ijssalons en dergelijke.

In dit bestemmingsplan is de zwaarste categorie uitgesloten. Dat betekent dat overlast veroorzakende vormen van horeca, zoals discotheken en partycentra, niet zijn toegestaan.

Op basis van deze indeling kan worden geconcludeerd dat de in dit plan gedachte horecafunctie past binnen de woonbestemming en de recreatieve functie van het plangebied. Er zal dan ook geen sprake zijn van overlast voor de woningen.

Algemene regels;

In artikel 5 is een antidubbeltelregel opgenomen. De antidubbeltelregel strekt ertoe dat gronden die al eens in aanmerking zijn genomen bij het verlenen van bouwvergunningen, niet nogmaals meegeteld kunnen worden.

Artikel 7.10 van de Wro omvat een verbod om gronden in strijd met hun bestemming te gebruiken. De algemene gebruiksregels in artikel 6 omvatten daarom alleen een verbod om gronden en bouwwerken voor prostitutiebedrijven te gebruiken. De gemeente Wijdmeren maakt deel uit van de regio Gooi en Vechtstreek. De in deze regio gelegen gemeenten hebben in samenwerking met de politie een gezamenlijk prostitutiebeleid opgesteld, dat handelt over vergunningverlening en limitering van het aantal prostitutiebedrijven in de regio, alsook de handhaving van de activiteiten die verband houden met prostitutiebedrijven. Het regionaal college heeft het aantal prostitutiebedrijven in de 9 gemeenten aan een maximum gebonden. Elders in de gemeente Wijdmeren is recent een vergunning voor één prostitutiebedrijf afgegeven. Op grond van het maximumaantal prostitutiebedrijven dat in het regionaal prostitutiebeleid is opgenomen, zal derhalve binnen het plangebied geen prostitutiebedrijf mogelijk worden gemaakt.

De algemene ontheffingsregels (artikel 7) hebben betrekking op afwijkingen ten aanzien van de grens of richting van wegen, paden en waterlopen, de ligging van bestemmings- en bebouwingsgrenzen en aanduidingen die noodzakelijk zijn ter aanpassing van het plan aan de bij uitmeting blijvende werkelijke toestand van het terrein, mits die afwijkingen niet meer dan 5 meter bedragen, voor afwijkingen van regels ten aanzien van maten en percentages, mits die afwijkingen beperkt blijven tot ten hoogste 10% van de in het plan aangegeven maten en percentages en voor nutsvoorzieningen.

In artikel 8 is een algemene wijzigingsregel opgenomen, die het mogelijk maakt om bestemmingsgrenzen in het belang van een goede ruimtelijke ontwikkeling kunnen aan te passen, met dien verstande dat de bij de wijziging betrokken bestemmingen met niet meer dan 10% worden verkleind of vergroot.

In artikel 9 is bepaald dat de procedure uit artikel 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht zal worden gebruikt bij toepassing van ontheffings- en wijzigingsbevoegdheden.

Overgangs- en slotregels

De verplichte overgangsregels voor bouwwerken en gebruik zijn conform het bepaalde in artikel 3.2.2 van het Bro opgenomen (artikel 10). Tenslotte bevat het plan een slotregel (artikel 11).

Omdat artikel 7.10 van de Wro een strafbepaling bevat, is het niet meer noodzakelijk deze op te nemen in de regels.

10. Overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening

Het voorontwerp-bestemmingsplan West End is in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening aan de volgende personen en instanties toegezonden:

1. Plassenschap Loosdrecht e.o.
2. KPN Telecom LNO UTN Apeldoorn;
3. Vereniging leefmilieu Het Gooi, De Vechtstreek e.o. te Hilversum;
4. Veilig Verkeer Nederland Wijdmeren te Kortenhoeft;
5. Vrouwen Adviescommissie te Loosdrecht;
6. Gemeente Loenen;
7. Connexxion te Hilversum;
8. Inspectie VROM, regio Noord-West te Haarlem;
9. Politie regio Gooi en Vechtstreek te Hilversum;
10. Regionale Brandweerorganisatie in het Gooi en de Vechtstreek te Hilversum;
11. Rijkswaterstaat, directie Noord-Holland te Haarlem;
12. Ministerie van Economische Zaken, regio Noord-West te Haarlem;
13. RECRON te Driebergen;
14. Gewest Gooi en Vechtstreek te Hilversum;
15. Vereniging Vrienden van het Gooi te Naarden;
16. VVV Hollands Midden te Naarden;
17. Rijksdienst voor Archeologie Cultuurlandschap en Monumenten te Amersfoort;
18. Provincie Noord-Holland, dir. SHV Unit te Haarlem;
19. Gem. Waterleidingbedrijf Amsterdam
20. Dienst Landelijk Gebied, Regio West;
21. Waternet te Amsterdam;
22. Hydron Midden-Nederland te Utrecht;
23. KPN Operator Vaste Net te Utrecht;
24. HISWA Vereniging te Driebergen;
25. NV PWN Waterleidingbedrijf Gooi en Eemland te Hilversum;
26. Ondernemerskring Loosdrecht te Loosdrecht;
27. Vereniging tot behoud van Natuurmonumenten te 's-Graveland;
28. Nuon te Amsterdam;
29. KPN Mobile The Netherlands te den Haag;
30. Vitens te Lelystad.

In totaal zijn van 9 instanties reacties ontvangen¹⁸. De instantie genoemd onder 30 heeft aangegeven geen op- en/of aanmerkingen te hebben. De op- en/of aanmerkingen van de instanties genoemd onder 1, 2, 8, 10 t/m 13, 18 en 21 zijn in een commentaarnota weergegeven en van commentaar voorzien. De overige instanties hebben niet gereageerd.

¹⁸ Waarbij opgemerkt dat de Inspectie VROM ook namens de andere rijksinstanties reageert.

De commentaarnota is separaat bij dit bestemmingsplan gevoegd. Voor zover de opmerkingen daar aanleiding toe hebben gegeven zijn de wijzigingen aangebracht in de toelichting, de regels en/of de analoge verbeelding van het nu voorliggende bestemmingsplan.

BIJLAGEN

Bijlage 1: Akoestische berekening zuidelijke bouwblok.

SRMI in het RMV Geluidhinder 2006

Verkeersgegevens:	Dag:	Avond:	Nacht:
Personenwagens per uur	329.4	142.6	35.8
Snelheid personenwagens	50	50	50
Lichte vrachtwagens per uur	12.4	5.4	1.3
Zware vrachtwagens per uur	2.4	1.0	0.3
Snelheid zwaar verkeer	50	50	50
Wegdektype	DAB 11/16 (referentie)		

Omgevingskenmerken:	
Hoogte weg	0
Horizontale afstand tot midden van weg	24
Hoogte van waarnemer	10.5
Zichthoek (127 graden = volledig)	127
Fractie absorberend oppervlak (0=hard; 1=zacht)	0.1
Percentage reflectie van overzijde (0=geen; 1=volledig)	0
Afstand tot reflecterend oppervlak overzijde	0
Hoogte van reflecterend oppervlak (minstens 5m)	0
Afstand tot kruispunt (0=geen kruispunt)	0
Afstand tot minirotonde (0=geen minirotonde)	0
Afstand tot drempel (0=geen drempel)	0

Resultaten:	
Berekende geluidniveau in Letm	58.280
Berekende geluidniveau in Lden	58.284
Berekende geluidniveau in Lnight	48.280

Bijlage 2: Akoestische berekening noordelijke bouwblok.

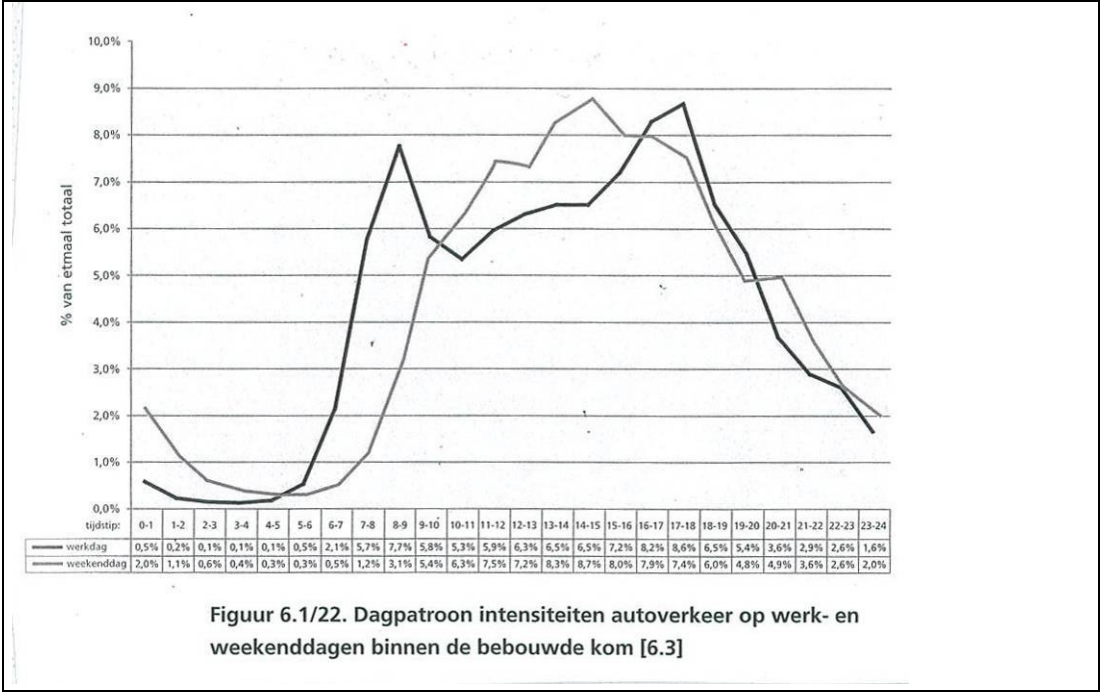
SRMI in het RMV Geluidhinder 2006

Verkeersgegevens:	Dag:	Avond:	Nacht:
Personenwagens per uur	329.4	142.6	35.8
Snelheid personenwagens	50	50	50
Lichte vrachtwagens per uur	12.4	5.4	1.3
Zware vrachtwagens per uur	2.4	1.0	0.3
Snelheid zwaar verkeer	50	50	50
Wegdektype	DAB 11/16 (referentie)		

Omgevingskenmerken:	
Hoogte weg	0
Horizontale afstand tot midden van weg	31
Hoogte van waarnemer	10.5
Zichthoek (127 graden = volledig)	127
Fractie absorberend oppervlak (0=hard; 1=zacht)	0.1
Percentage reflectie van overzijde (0=geen; 1=volledig)	0
Afstand tot reflecterend oppervlak overzijde	0
Hoogte van reflecterend oppervlak (minstens 5m)	0
Afstand tot kruispunt (0=geen kruispunt)	0
Afstand tot minirotonde (0=geen minirotonde)	0
Afstand tot drempel (0=geen drempel)	0

Resultaten:	
Berekende geluidniveau in Letm	57.159
Berekende geluidniveau in Lden	57.163
Berekende geluidniveau in Lnight	47.159

Bijlage 3: Dagpatroon intensiteiten.

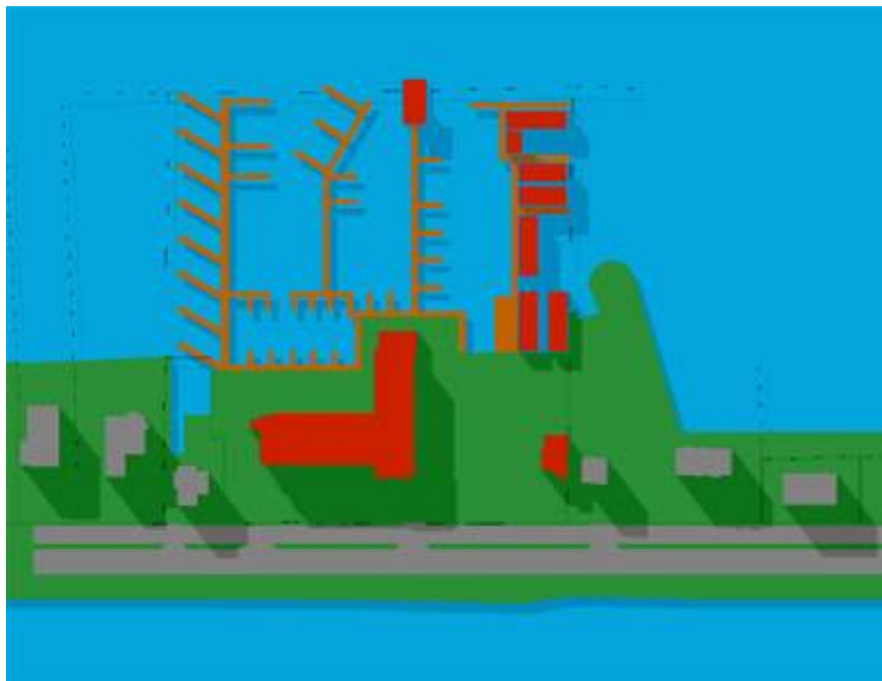


BIJLAGE 4:

Bezonningsdiagrammen

21 juni

Bestaande situatie / 7 uur

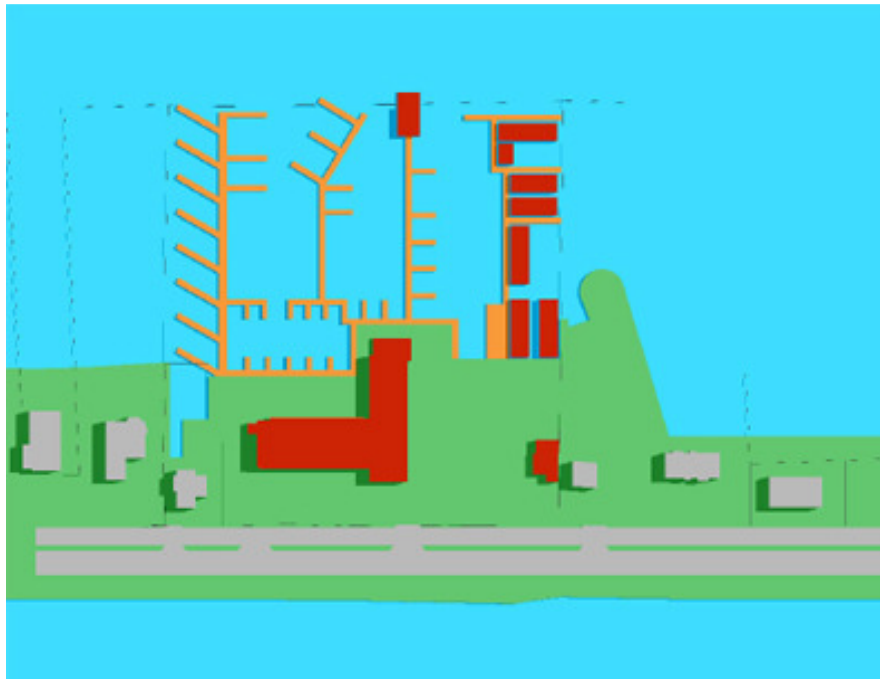


Nieuwe situatie / 7 uur

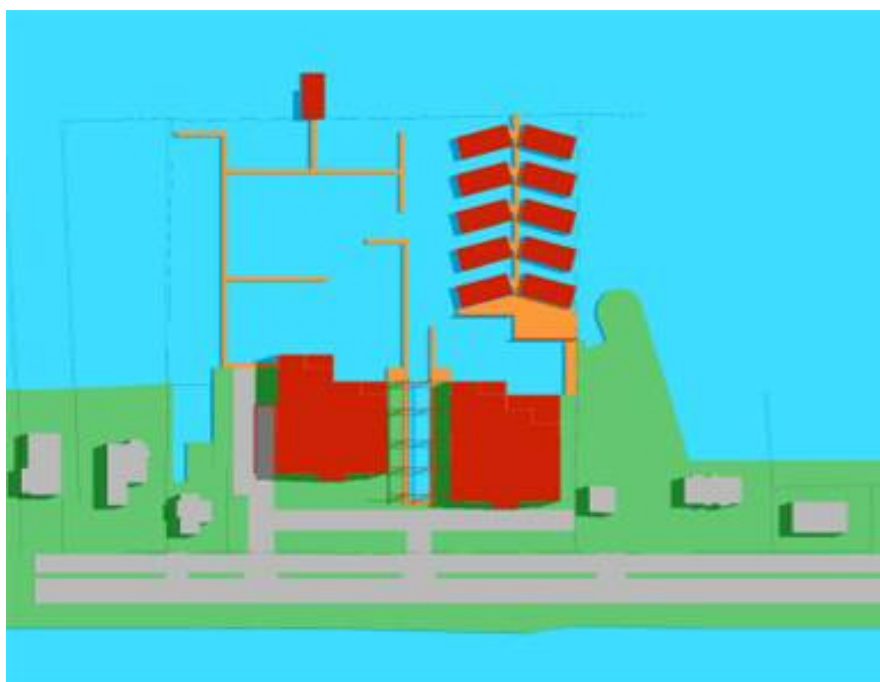


21 juni

Bestaande situatie / 13 uur

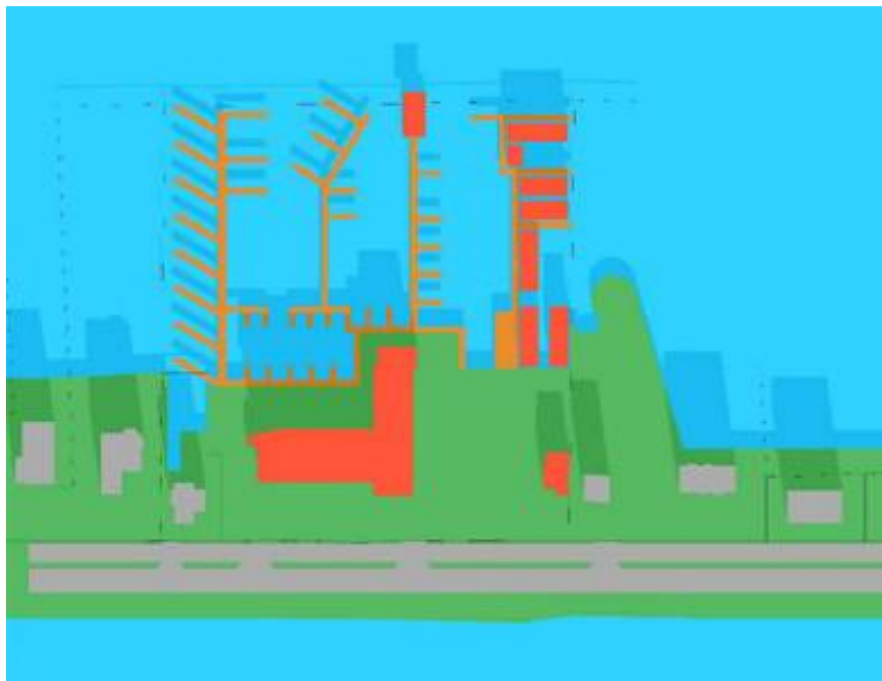


Nieuwe situatie / 13 uur



21 juni

Bestaande situatie / 19 uur

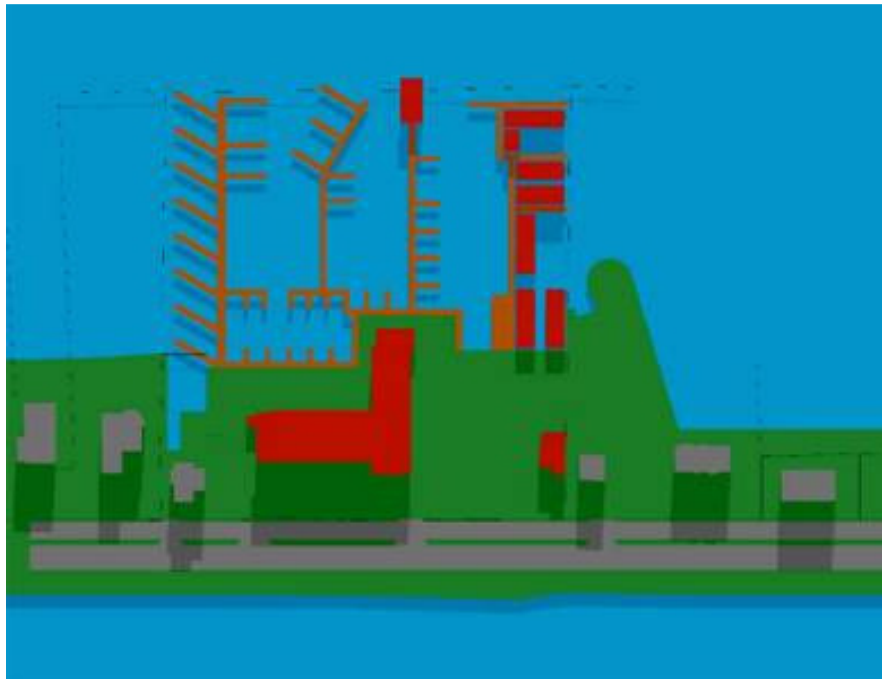


Nieuwe situatie / 19 uur

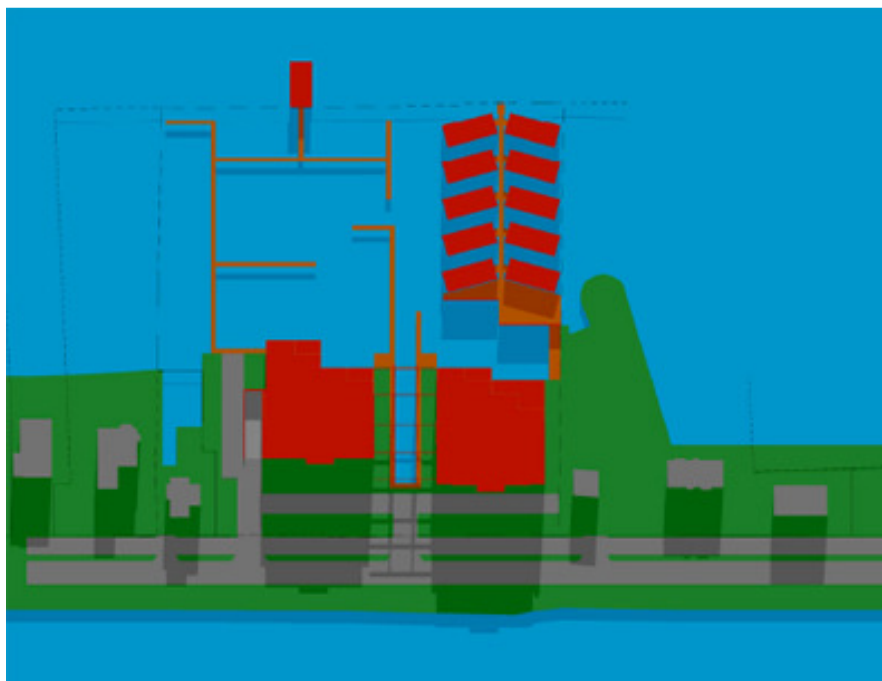


21 september

Bestaande situatie / 9 uur



Nieuwe situatie / 9 uur

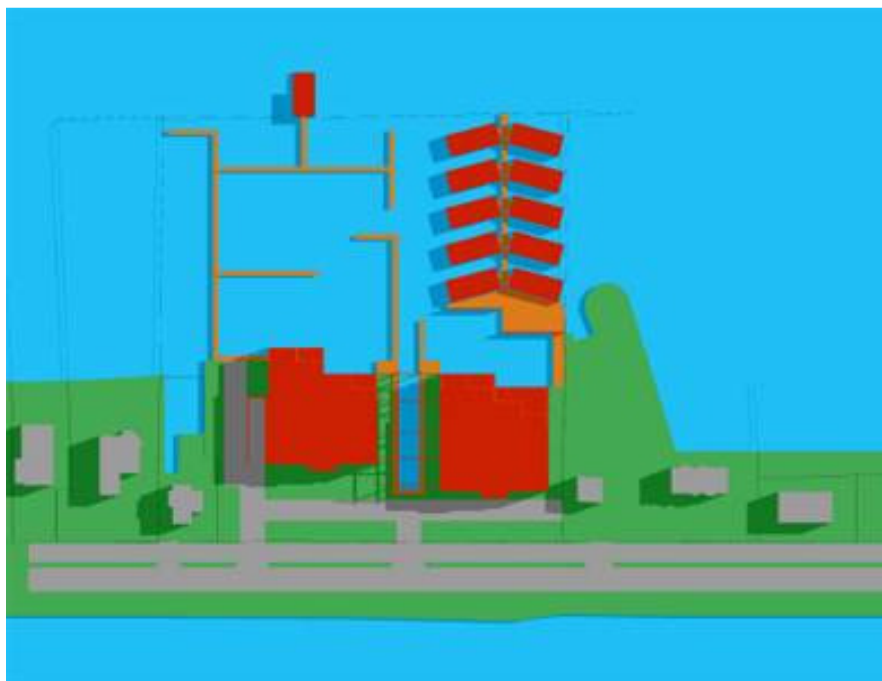


21 september

Bestaande situatie / 13 uur

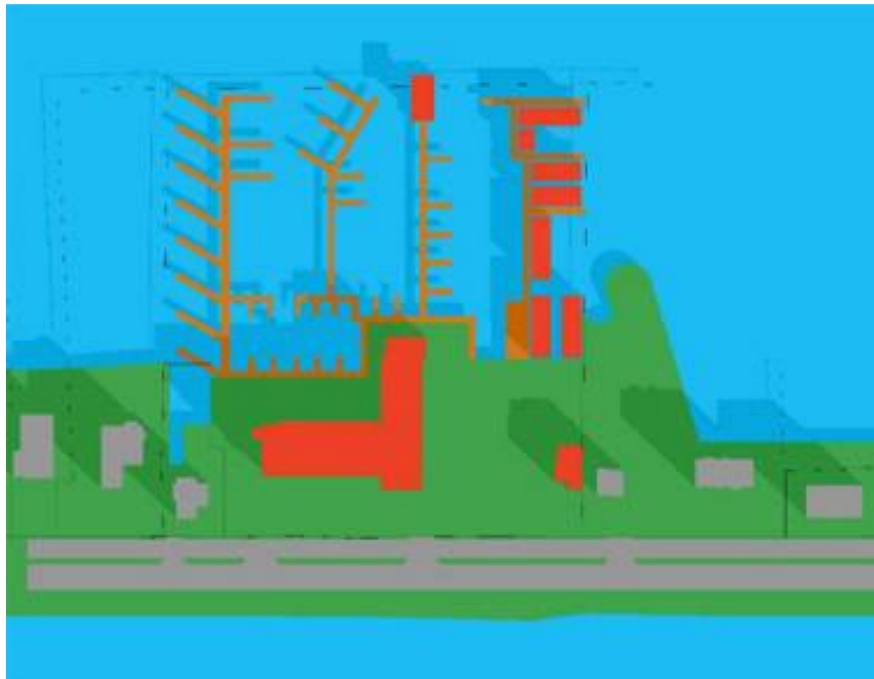


Nieuwe situatie / 13 uur

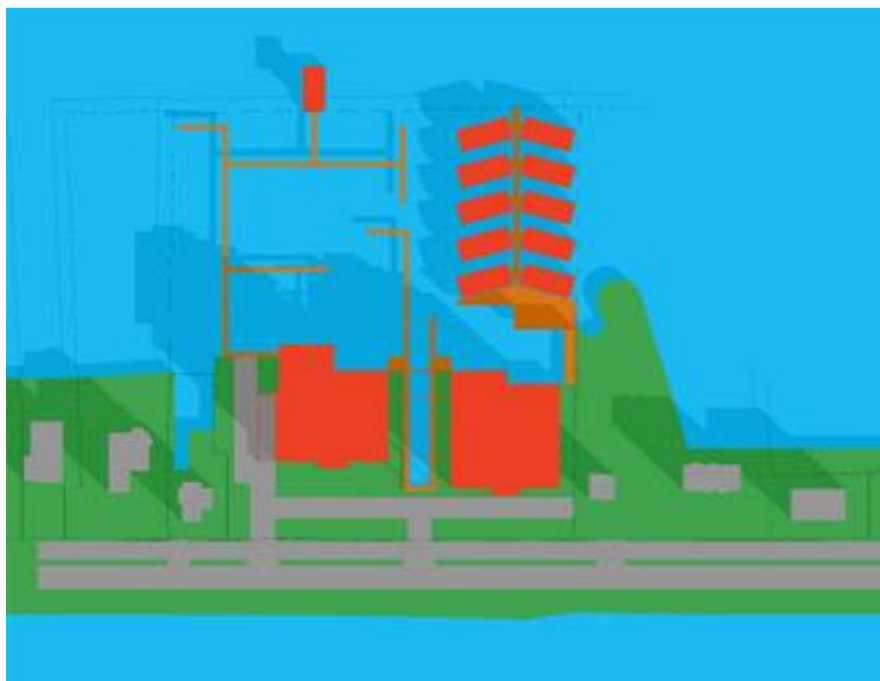


21 september

Bestaande situatie / 17 uur

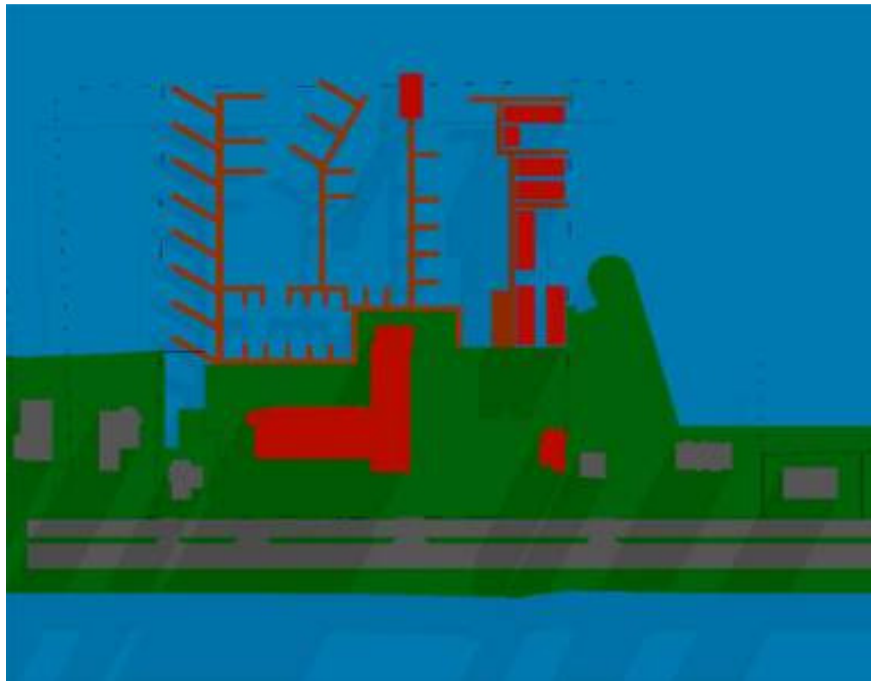


Nieuwe situatie / 17 uur

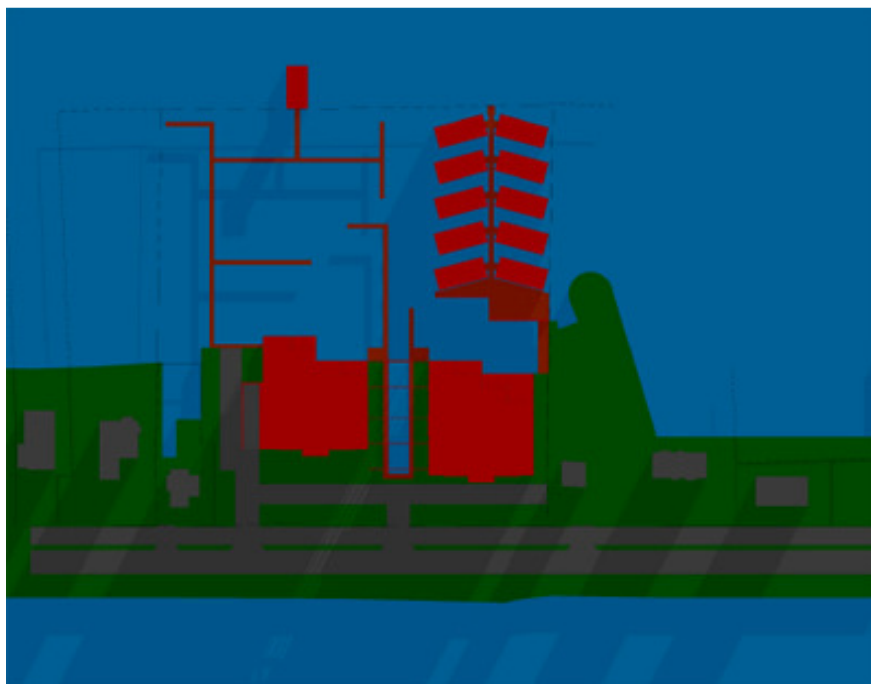


21 december

Bestaande situatie / 10 uur

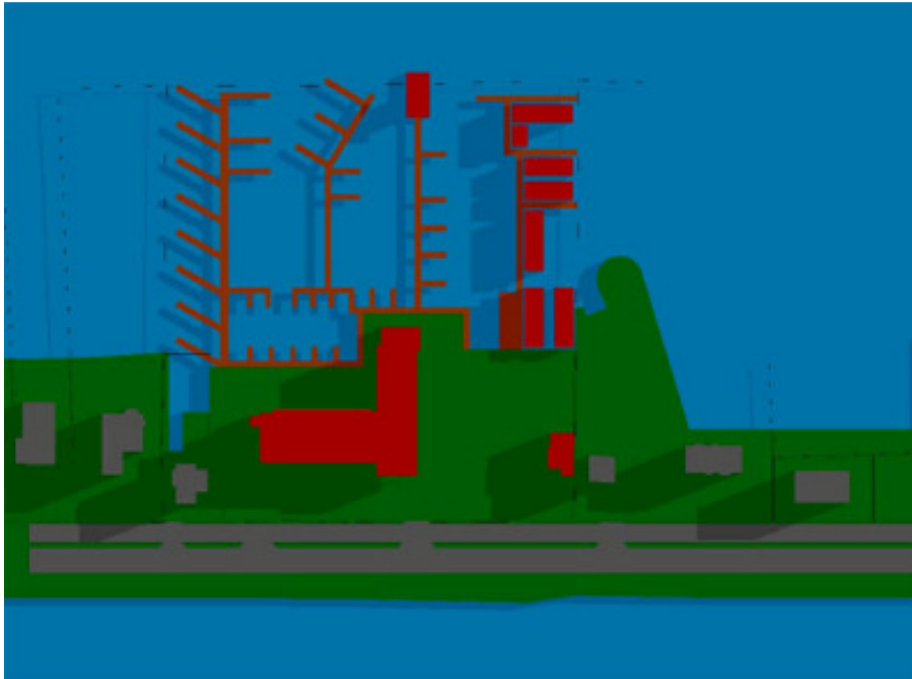


Nieuwe situatie / 10 uur

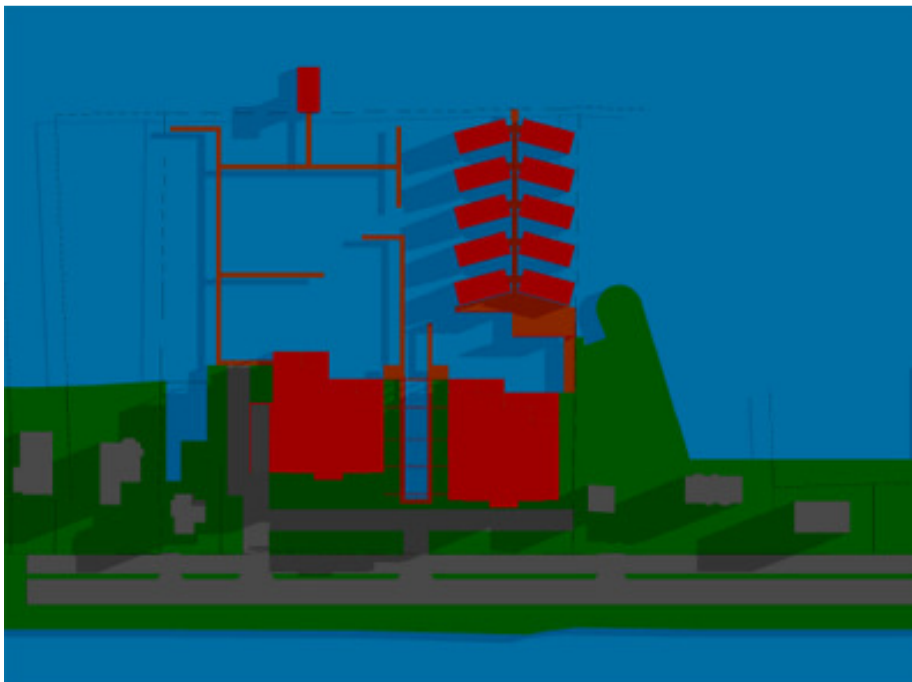


21 december

Bestaande situatie / 13 uur

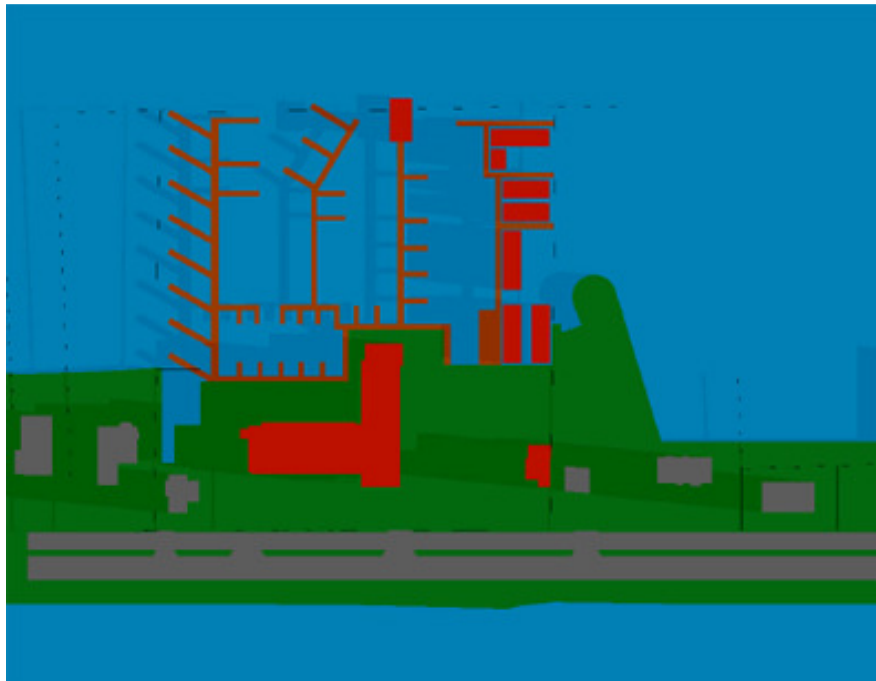


Nieuwe situatie / 13 uur

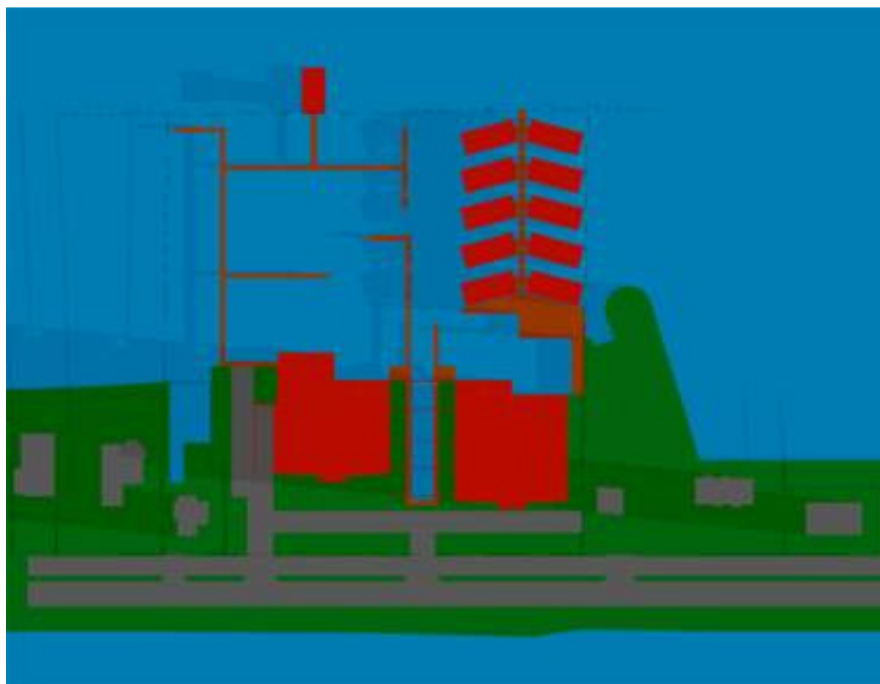


21 december

Bestaande situatie / 15 uur



Nieuwe situatie / 15 uur



BIJLAGE 5:

Voor de berekening van de nieuwe situatie is uitgegaan van 200 extra verkeersbewegingen per etmaal, dit komt overeen met het aantal parkeerbewegingen. In onderstaande afbeelding zijn de overige invoergegevens aangegeven. Tevens is in de bovenste regel te zien dat er geen overschrijdingen worden geconstateerd. Op de volgende pagina's zijn de uitkomsten van de berekeningen voor beide situaties aangegeven.

Afbeelding invoergegevens oude en nieuwe situatie.

2 regels, 0 validatiefouten, 0 overschrijdingen																
Nieuw		Plakken														
		Plaats	Straat	X(m)	Y(m)	Intensiteit (mvt/etm)	Fractie licht	Fractie middel	Fractie zwaar	Fractie autob.	Parkeer beweg.	Snelheids type	Wegtype	Bomen factor	Afstand tot wegas	Fractie stagnatie
		Loosdrecht	Veendijk	133100	468700	5129	0,90	0,07	0,03	0,00	200	b	4	1,00	13	0,00
		Loosdrecht	Veendijk oude situatie	133100	468700	4929	0,90	0,07	0,03	0,00	0	b	4	1,00	13	0,00

Rapportage AlleStoffen	
Naam	rekenaar, vrij.
Versie	7.0
Stratenbestand	Veendijk oude situatie
Jaartal	2008
Resultaten inclusief dubbeltellingcorrectie	
Meteorologische conditie	Meerjarige meteorologie
Resultaten inclusief zeezoutcorrectie	6 dagen
Resultaten inclusief zeezoutcorrectie	5 mg/m3
Schalingsfactor emissiefactoren	
Personeneauto's	1
Middelzwaar verkeer	1
Zwaar verkeer	1
Autobussen	1

Plaats	Straatnaam	X	Y
Loosdrecht	Veendijk oude situatie	133100	468700

NO2 (ug/m3)	NO2 (ug/m3)	NO2 (ug/m3)	NO2 (ug/m3)
Jaargemiddelde	Jm achtergrond	# Overschrijdingen grenswaarde	# Overschrijdingen plandrempel
23,3	20,7	0	0
PM10 (ug/m3)	PM10 (ug/m3)	PM10 (ug/m3)	PM10 (ug/m3)
Jaargemiddelde	Jm achtergrond	# Overschrijdingen grenswaarde	# Overschrijdingen plandrempel
20,9	25,3	12	0

Benzeen (ug/m3)	Benzeen (ug/m3)
Jaargemiddelde	Jm achtergrond
0,6	0,6

SO2 (ug/m3)	SO2 (ug/m3)	SO2 (ug/m3)
Jaargemiddelde	Jm achtergrond	# Overschrijdingen 24 uursgemiddelde
1,6	1,6	0

CO (ug/m3)	CO (ug/m3)
98-Percentiel 8h	98-Percentiel achtergrond
603,8	581,0

BaP (ug/m3)	BaP (ug/m3)
Jaargemiddelde	Jm achtergrond
0,3	0,3