



GEMEENTE WIJDEMEREN

Bestemmingsplan Nieuw-Loosdrechtsedijk 87

Juni 2019

Vastgesteld

Bestemmingsplan
“Nieuw-Loosdrechtsedijk 87”

Plannaam: Nieuw-Loosdrechtsedijk 87
Plantype: Bestemmingsplan
Status: Vastgesteld
IMRO-nummer: NL.IMRO.1696.BP47Nld872017-va01



*Dokter van Deenweg 13
8025 BP Zwolle*

*Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo*

*T: 0546 - 45 44 66
E: info@bjz.nu
I: www.bjz.nu*

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	5
1.1	AANLEIDING	5
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	5
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	5
1.4	HUIDIGE PLANOLOGISCHE REGIEM	6
1.5	LEESWIJZER	7
HOOFDSTUK 2	BESCHRIJVING PLANGEBIED	8
2.1	HUIDIGE SITUATIE	8
2.2	GEWENSTE SITUATIE	9
HOOFDSTUK 3	BELEIDSKADER	10
3.1	RIJKSBELEID	10
3.2	PROVINCIAAL BELEID	11
3.3	GEMEENTELIJK BELEID	16
HOOFDSTUK 4	MILIEU-EN OMGEVINGSASPECTEN	19
4.1	GELUID	19
4.2	BODEM	20
4.3	LUCHTKWALITEIT	21
4.4	EXTERNE VEILIGHEID	22
4.5	MILIEUZONERING	24
4.6	GEUR.....	25
4.7	ECOLOGIE	26
4.8	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE.....	29
4.9	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE	30
HOOFDSTUK 5	WATERASPECTEN.....	32
5.1	VIGEREND BELEID.....	32
5.2	WATERPARAGRAAF	33
HOOFDSTUK 6	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	34
6.1	INLEIDING	34
6.2	OPZET VAN DE REGELS.....	34
6.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS.....	35
HOOFDSTUK 7	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	37
HOOFDSTUK 8	INSPRAAK, VOOROVERLEG EN ZIENSWIJZEN.....	38
8.1	VOOROVERLEG.....	38
8.2	INSPRAAK	38
8.3	ZIENSWIJZEN	38
BIJLAGE BIJ DE TOELICHTING	39	
BIJLAGE 1	VERKENNEND BODEM- EN ASBESTONDERZOEK	39
BIJLAGE 2	PLAN VAN AANPAK SANERING DRUPPELZONE	40
BIJLAGE 3	VERKLARING VAN GEEN BEZWAAR.....	41
BIJLAGE 4	ZIENSWIJZENNOTA.....	42

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Op het perceel gelegen aan de Nieuw-Loosdrechtsedijk 87 te Loosdrecht is in de huidige situatie een monumentale agrarische bedrijfswoning met bijbehorende agrarische bedrijfsbebouwing aanwezig. Voorheen werd op het perceel een agrarisch bedrijf geëxploiteerd. Deze functie is reeds beëindigd en het is niet te verwachten dat het gebouw op korte termijn opnieuw wordt aangewend ten behoeve van een (soortgelijke) functie.

Initiatiefnemer is voornemens om de monumentale bedrijfswoning (boerderij) te renoveren en het perceel aan te wenden ten behoeve van reguliere woondoeleinden. Dit gebruik is op basis van het geldende bestemmingsplan 'Kernen Ankeveen, Kortenhoef en Nieuw-Loosdrecht' niet toegestaan, aangezien het planologisch agrarische bedrijfsbebouwing betreft en ter plaatse het wonen uitsluitend ten behoeve van een agrarisch bedrijf is toegestaan. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een passend juridisch-planologisch kader door de agrarische bestemming ter plaatse van het plangebied te wijzigen naar een woonbestemming.

Omdat deze ontwikkeling niet in overeenstemming is met het vigerende bestemmingsplan is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. In voorliggend bestemmingsplan wordt aangetoond dat de wijziging van de bestemming vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt verantwoord is.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Nieuw-Loosdrechtsedijk 87 in Loosdrecht. Kadastraal is het plangebied bekend als gemeente Wijdmeren, sectie C, nummer 4550. De ligging van het plangebied in Nieuw-Loosdrecht wordt weergegeven in afbeelding 1.1. Het plangebied is met de rode cirkel indicatief aangegeven.



Afbeelding 1.1: Ligging van het plangebied (Bron: ArcGIS)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan 'Nieuw-Loosdrechtsedijk 87' bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.1696.BP47Nld872017-va01) en een renvooi;
- regels.

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden weergegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een

toelichting. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het bestemmingsplan en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten maar maakt geen deel uit van het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

1.4 Huidige planologische regiem

1.4.1 Algemeen

De locatie is gelegen binnen de begrenzing van het bestemmingsplan 'Kernen Ankeveen, Kortenhoeve en Nieuw-Loosdrecht'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 27 september 2012 door de gemeenteraad van Wijdmeren. In afbeelding 1.2 is een uitsnede van de verbeelding van het geldende bestemmingsplan weergegeven. Hierin is het plangebied met de rode omlijning aangegeven.



Afbeelding 1.2: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

1.4.2 Beschrijving bestemmingen en aanduidingen

De locatie heeft op basis van dit bestemmingsplan de bestemming 'Agrarisch' met bouwvlak en de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie – 3' en 'Waarde – Archeologie – 5'. Daarnaast bevindt zich in het plangebied de 'Gebiedsaanduiding geluidzone'. Hierna wordt per (dubbel)bestemming en de gebiedsaanduiding aangegeven wat hiervoor de geldende regels zijn.

'Agrarisch'

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor de uitoefening van een grondgebonden veehouderijbedrijf en het behoud en het beheer van landschaps-, natuur- en cultuurhistorische waarden. Tevens zijn bedrijfswoningen en bij de bestemming behorende voorzieningen toegestaan.

Binnen de bestemming geldt dat gebouwen en overkappingen enkel binnen een bouwvlak mogen worden gebouwd. Voor het bouwvlak in het plangebied geldt dat de goothoogte van gebouwen en overkappingen ten hoogste 6 meter mag bedragen. Daarnaast gelden voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen alsmede voor bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde een aantal bouwregels.

'Waarde – Archeologie – 3' & 'Waarde – Archeologie – 5'

De voor 'Waarde - Archeologie - 3' en 'Waarde - Archeologie - 5' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden. Op gronden met deze dubbelbestemmingen mogen ten behoeve van de bestemming

uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 4 meter.

Binnen de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 3' geldt een archeologische onderzoeksplicht indien een voorgenomen ontwikkeling een oppervlakte van 100 m² of meer bedraagt en dieper van 35 cm de grond verstoord. Binnen de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 5' geldt de onderzoeksplicht bij een oppervlakte van meer dan 2.500 m² en een diepte van meer dan 40 cm.

'Gebiedsaanduiding geluidzone'

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding Geluidzone zijn nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen uitsluitend toelaatbaar met inachtneming van de maximaal toelaatbare geluidswaarden volgens de Wet Geluidhinder.

1.4.3 Strijdigheid

Initiatiefnemer is voornemens om het perceel aan te wenden ten behoeve van reguliere woondoeleinden. Dit is, vanwege het feit dat het planologisch agrarische bebouwing betreft en in de agrarische bedrijfswoning uitsluitend gewoond mag worden ten behoeve van het agrarisch bedrijf, niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan. Daarom is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. Dit bestemmingsplan voorziet hierin.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de huidige en gewenste situatie in het plangebied.

In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van het Rijk, de provincie Noord-Holland en de gemeente Wijdmeren beschreven.

In hoofdstuk 4 passeren alle relevante milieu- en omgevingsaspecten de revue.

Hoofdstuk 5 gaat in op de wateraspecten waaronder de watertoets.

In de hoofdstukken 6 en 7 wordt respectievelijk ingegaan op de juridische aspecten/planverantwoording en de economische uitvoerbaarheid van het project.

Hoofdstuk 8 gaat in op de inspraak en het vooroverleg.

HOOFDSTUK 2 BESCHRIJVING PLANGEBIED

2.1 Huidige situatie

Het plangebied is gelegen aan de Nieuw-Loosdrechtsedijk 87 in Loosdrecht. Ter plaatse vormt de Nieuw-Loosdrechtsedijk de verbindingsweg tussen de kernen Muyenveld, Boomhoek en Nieuw-Loosdrecht. De Nieuw-Loosdrechtsedijk betreft tevens de belangrijkste structuurdrager in het gebied als de centrale weg waaraan lintbebouwing is gesitueerd. In de omgeving van het plangebied is sprake van relatief intensieve bebouwing van voornamelijk woningen en gefragmenteerd een aantal bedrijfspercelen. De functie van het plangebied als agrarische bedrijfsperceel is een uitzonderlijk geval.

Het plangebied is ten noorden begrensd door tuinen en agrarische gronden, ten oosten door woongebied, ten zuiden door een afwateringssloot en ten westen door de Nieuw-Loosdrechtsedijk.

De luchtfoto in afbeelding 2.1 geeft een goed beeld van de huidige situatie in het plangebied.



Afbeelding 2.1: Luchtfoto plangebied (Bron: Provincie Noord-Holland)

De bebouwing in het plangebied zelf bestaat in de huidige situatie uit een agrarische bedrijfswoning met bijbehorende bijgebouwen. De bedrijfswoning aan de Nieuw-Loosdrechtsedijk 87 betreft een boerderij uit de 17^e eeuw. De boerderij is een gepleisterd riet gedekt dwarshuis en aangemerkt als rijksmonument (monumentnummer 26180). Afbeelding 2.2 geeft het huidige straatbeeld vanaf de Nieuw-Loosdrechtsedijk weer.



Afbeelding 2.2: Straatbeeld Nieuw-Loosdrechtsedijk 87 (Bron: GoogleStreetview)

2.2 Gewenste situatie

Op het agrarische perceel is een agrarische bedrijfswoning aanwezig. Het perceel wordt niet meer voor agrarische bedrijfsdoeleinden gebruik. Initiatiefnemer is voornemens de woning te renoveren en in gebruik te nemen als reguliere woning.

Op dit moment is reguliere bewoning van de agrarische bedrijfswoning niet bij recht toegestaan, aangezien een agrarische bedrijfswoning alleen bewoond mag worden door iemand die aan een agrarisch bedrijf verbonden is. Het is gewenst om het planologisch kader in overeenstemming te brengen met het gewenste gebruik (woondoeleinden). Hiermee wordt het regulier bewonen van de huidige woning bij recht toegestaan.

Verkeer en parkeren

Bij het opstellen van bestemmingsplannen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte en de verkeersgeneratie die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling. De planologische wijziging waarin dit plan voorziet brengt met zich mee dat de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie zal verminderen, vanwege het feit dat de agrarische functie komt te vervallen en daarvoor in de plaats een woonbestemming wordt opgenomen. Geconcludeerd kan worden dat er vanuit verkeerskundig oogpunt geen bezwaren zijn tegen het in dit plan besloten voornemen.

HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifieke voor dit plangebied geldende uitgangspunten weergegeven.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

3.1.1.1 Algemeen

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het een aantal ruimtelijke doelen en uitspraken in onder andere de Agenda Landschap en de Agenda Vitaal Platteland. Daarmee wordt de SVIR het kader voor thematische of gebiedsgerichte uitwerkingen van rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

3.1.1.2 Opgaven van nationaal belang

In de SVIR heeft het Rijk drie rijksdoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor de drie rijksdoelen worden de 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd. Hiermee geeft het Rijk aan waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Opgaven van nationaal belang in Noordwest-Nederland (de provincies Noord-Holland, Flevoland en het IJsselmeergebied) zijn:

- Verbetering van de bereikbaarheid van de Metropoolregio Amsterdam (voornamelijk aan de noordkant van Amsterdam en op termijn de achterlandverbinding naar het oosten en het uitvoeren van het Programma Hoogfrequent Spoorvervoer);
- Het versterken van de mainport Schiphol en het bijbehorende netwerk van verbindingen door het opstellen van de Rijksstructuurvisie Mainport Amsterdam Schiphol Haarlemmermeer (SMASH). Hierin wordt onderzocht welke ruimtelijke en infrastructurele randvoorwaarden daartoe moeten worden geborgd;
- Het ontwikkelen van de Zuidas als economische toplocatie en infrastructuurknooppunt (weg, spoor en openbaar vervoer) samen met andere overheden;
- Het mogelijk maken van de drievoudige schaa sprong in het gebied Amsterdam-Almere-Markermeer (woningbouw, infrastructuur en groen/blauw) samen met betrokken overheden (RRAAM);
- Het ruimtelijk mogelijk maken van de ontwikkeling Zaan-IJeo vers in de regio Amsterdam (binnenstedelijke gebiedsontwikkeling: ontwikkelen aantrekkelijk woonwerkmilieu) samen met andere overheden;
- Versterking van de primaire waterkeringen (hoogwaterbeschermingsprogramma), het behouden van het kustfundament, het verbeteren van het ecologisch systeem van het Markermeer-IJmeer (Natura

2000) en het samen met decentrale overheden uitvoeren van de gebiedsgerichte deelprogramma's Kust, IJsselmeergebied en Waddengebied van het Deltaprogramma;

- Het samenwerken met decentrale overheden in de generieke deelprogramma's Veiligheid, Zoet water en Nieuwbouw en Herstructurering van het Deltaprogramma;
- Het voor de lange termijn behouden van een adequate zeetoegang van de IJmond (Zeesluis IJmuiden);
- Het robuust en compleet maken van het hoofdenet (380 kV) en buisleidingennetwerk;
- Het aanwijzen van voorkeursgebieden voor grootschalige windenergie in de kop van Noord Holland, Flevoland en het IJsselmeer/Markermeer;
- Het tot stand brengen en beschermen van de (herijkte) EHS, inclusief de Natura 2000-gebieden.

3.1.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Op 1 juli 2017 is de Ladder in het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd. Aanleiding voor de wijziging waren de in de praktijk gesignaleerde knelpunten bij de uitvoering van de Ladder en de wens om te komen tot een vereenvoudigd en geoptimaliseerd instrument.

Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij geldt een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt.

Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen 'bestaand stedelijk gebied' en 'stedelijke ontwikkeling'.

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

bestaand stedelijk gebied: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

stedelijke ontwikkeling: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'

Bij het beschrijven van de behoefte dient te worden uitgegaan van het saldo van de aantoonbare vraag naar de voorgenomen ontwikkeling (de komende tien jaar, zijnde de looptijd van het bestemmingsplan) verminderd met het aanbod in planologische besluiten, ook als het feitelijk nog niet is gerealiseerd (harde plancapaciteit).

3.1.2 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten in het rijksbeleid en conclusie

Het rijksbeleid laat zich niet specifiek uit over dergelijke kleinschalige ontwikkelingen. De planologische wijziging raakt geen rijksbelangen zoals opgenomen in de SVIR.

Wat betreft de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' moet hieraan getoetst worden wanneer planologisch nieuwe "stedelijke ontwikkelingen" mogelijk worden gemaakt. Aangezien het voorliggend initiatief niet voorziet in nieuwe bebouwing en gezien de aard en omvang van het voornemen, is hier geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Nadere toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is niet noodzakelijk.

Geconcludeerd wordt dat het relevante ruimtelijke ordeningsbeleid op rijksniveau de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling niet in de weg staat.

3.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. Het belangrijkste plan betreft de Structuurvisie Noord-Holland 2040 en de daarbij behorende Provinciale Ruimtelijke Verordening.

3.2.1 Structuurvisie Noord-Holland 2040

3.2.1.1 Algemeen

De Structuurvisie Noord-Holland 2040 is het integrale provinciale beleidsplan voor de gehele provincie Noord-Holland. De structuurvisie is op 21 juni 2010 vastgesteld door Provinciale Staten en op 23 mei 2011 is de eerste herziening van de structuurvisie in werking getreden. In 2015 is de Structuurvisie voor het laatst bijgewerkt. De ambitie van de visie is om de kwaliteiten op het gebied van wonen, werken en recreëren te behouden en daar waar nodig te versterken. Het behoudt van de sterke internationale concurrentiepositie en de diversiteit van het hoogwaardig landschap dient daarom bij nieuwe ontwikkelingen in samenhang te worden gezien.

De visie geeft inzicht in de meest belangrijke ruimtelijke opgaven en keuzes in de periode tot 2040. Gezien de trends en veranderingen op nationaal en lokaal niveau gaat de structuurvisie uit van drie hoofdbelangen, te weten: klimaatbestendigheid, ruimtelijke kwaliteit en duurzaam ruimtegebruik.

Deze hoofdbelangen zijn grotendeels juridisch verankerd in de Provinciale Ruimtelijke Verordening. Deze verordening is gelijktijdig vastgesteld en herzien met de structuurvisie. Inmiddels is de PRV in verschillende ronden gewijzigd en opnieuw vastgesteld.

Hierna worden de drie hoofdbelangen behandeld en wordt vervolgens ingegaan op de thema's. Een thema wordt uitsluitend nader toegelicht indien het plangebied specifiek is aangeduid of indien het op basis van de verordening van belang is om het thema nader te benoemen.

3.2.1.2 Klimaatbestendigheid

Voor een kustprovincie als Noord-Holland is het van belang dat bij nieuwe ontwikkelingen of functies wordt onderzocht of ze harmoniëren met de ruimtelijke opgaven voor wat betreft de functie water. Dit vooral vanwege het veranderende klimaat die vraagt om nieuwe opgaven op het gebied van waterveiligheid, zoetwatervoorziening en waterberging. Provincie Noord-Holland streeft dan ook naar een klimaatbestendige ruimtelijke ordening, waarbij gekeken wordt naar de effecten van de locatiekeuze, de ruimtelijke inrichting en de mogelijke maatregelen die getroffen moeten worden op gebouwniveau.

Het aspect klimaatbestendigheid is in drie thema's uitgesplitst:

- Voldoende bescherming tegen overstroming en wateroverlast;
- Voldoende en schoon grond-, drink- en oppervlaktewater;
- Voldoende ruimte voor het opwekken van duurzame energie;

In afbeelding 4.1 zijn uitsneden van de kaarten van de relevante thema's opgenomen.



Afbeelding 3.1: Themakaarten klimaatbestendigheid (Bron: Provincie Noord-Holland)

Uit de inventarisatie blijkt dat het plangebied is gelegen in een gebied aangemerkt als:

- fijnmazige waterberging;
- kleinschalige oplossingen voor duurzame energie.

Hierna wordt per deelthema kort ingegaan op de relevante aspecten en wordt tevens aangegeven welke aspecten zijn vastgelegd in de provinciale verordening.

3.2.1.2.1 Fijnmazige Waterberging

Door klimaatverandering moet in de toekomst anders worden omgegaan met grond- en oppervlaktewater. Het huidige afwateringssysteem zal niet meer voldoen door heviger regenval, daarom is meer bergingscapaciteit nodig. Drogere periodes komen vaker voor waardoor een zoetwatertekort kan ontstaan. Provincie Noord-Holland zorgt voor ruimte voor (zoet)waterberging door de hele provincie aan te wijzen als zoekgebied voor fijnmazige waterberging. De waterschappen realiseren deze fijnmazige waterberging en doen dit op integrale wijze.

3.2.1.2.2 Kleinschalige oplossingen voor duurzame energie

Noord-Holland heeft de ambitie om de innovatie in de Noord-Hollandse duurzame energiesector te versterken. Noord-Holland is er van overtuigd dat het verduurzamen van de energievoorziening sneller en efficiënter zal verlopen als wordt ingezet op innovatie en het versterken van bedrijvigheid. De behoefte aan duurzame energie is immers groot, maar de prijs is nog te hoog. Om de provinciale inzet optimaal, doelmatig en doeltreffend te laten zijn, kiest Noord-Holland ervoor zich te richten op een aantal speerpunten waarbij de balans tussen economische kansen en draagvlak het meest optimaal is. De speerpunten voor beleid duurzame energie zijn:

- duurzaam bouwen (vooral duurzaam renoveren);
- offshore windenergie (inclusief kennisontwikkeling);
- zonne-energie;
- biomassavergassing (vooral kennisontwikkeling).

3.2.1.2.3 Toetsing van de ontwikkeling aan thema 'Klimaatbestendigheid'

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in een functiewijziging van een agrarische bedrijfswoning naar een reguliere woonbestemming. Het voornemen heeft geen negatief effect op de beleidsuitgangspunten ten aanzien van 'fijnmazige waterberging'. In hoofdstuk 5 wordt nader ingegaan op de wateraspecten. Wat betreft kleinschalige oplossingen voor duurzame energie wordt opgemerkt dat het een kleinschalige ontwikkeling betreft waarbij rekening wordt gehouden met duurzaam bouwen. In voorliggend geval wordt bestaande bebouwing gerenoveerd een voorzien van een passende bestemming om de monumentale boerderij ook in de toekomst een functie te geven. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling geen belemmering ondervindt voor wat betreft het thema 'Klimaatbestendigheid'.

3.2.1.3 Ruimtelijke kwaliteit

De Provincie Noord-Holland zorgt voor behoud van het Noord-Hollandse landschap door verdere ontwikkeling van de kwaliteit en diversiteit ervan.

Het aspect ruimtelijke kwaliteit is in drie thema's uitgesplitst:

- Behoud en ontwikkeling van Noord-Hollandse cultuurlandschappen;
- Behoud en ontwikkeling van natuurgebieden;
- Behoud en ontwikkeling van groen om de stad.

Uit de inventarisatie blijkt dat het plangebied is gelegen in 'Groen om de stad en recreatie – Groene hart'.

3.2.1.3.1 Groen om de stad en recreatie – Groene hart'

Het Noord-Hollandse landschap is gevarieerd, open, heeft hoge cultuurhistorische waarden en is over het algemeen goed bereikbaar vanuit de stad. De bescherming en het bevorderen van de bereikbaarheid van groene gebieden rond steden houdt deze aantrekkelijk en leefbaar. Extra aandacht besteedt de Provincie Noord-Holland aan de veenweideproblematiek, die in grote delen van Laag Holland en het Groene Hart speelt. Het beleid is in de eerste plaats gericht op het remmen van bodemdaling, het verminderen van de risico's van wateroverlast en watertekort en het verbeteren van de waterkwaliteit.

De Provincie Noord-Holland vindt een goede toegankelijkheid van groen voor haar bewoners en bezoekers belangrijk, zowel voor de leefbaarheid als voor het vestigingsklimaat. Daarom draagt de provincie zorg voor de bereikbaarheid van natuur- en recreatiegebieden. Iedere Noord-Hollander moet met de fiets of het openbaar vervoer in tien minuten in het groen kunnen staan. Het is belangrijk dat er een gevarieerd aanbod is aan recreatiemogelijkheden in het groen. De Provincie Noord-Holland streeft naar meer samenhang in de totale recreatieve structuur: verbindingen tussen bestaande recreatiegebieden en het recreatief medegebruik van natuur en landbouwgebieden.

3.2.1.3.2 Toetsing van de ontwikkeling aan thema 'Ruimtelijke kwaliteit'

In voorliggend geval is sprake van een functiewijziging van bestaande bebouwing. Van een aantasting van de kwaliteiten van het 'Groene Hart' is geenszins sprake. Geconcludeerd wordt dat de thema 'Ruimtelijke kwaliteit' geen belemmering vormt voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

3.2.1.4 Duurzaam ruimtegebruik

De Provincie Noord-Holland zorgt voor een regionale ruimtelijke hoofdstructuur waarin functies slim gecombineerd worden en goed bereikbaar zijn, nu en in de toekomst. Onder duurzaam ruimtegebruik verstaat de Provincie Noord-Holland het plaatsen van de juiste functies op de juiste plek. Deze juiste plek wordt bepaald door verschillende factoren zoals de aanwezige milieukwaliteit, de behoefte aan voorzieningen zoals passende huisvesting voor bewoners en bedrijven op specifieke locaties en de bereikbaarheid van die locaties.

Het aspect duurzaam ruimtegebruik is in vier thema's uitgesplitst:

- Milieukwaliteit;
- Voldoende en gedifferentieerde ruimte voor economische activiteiten;
- Behoud en ontwikkeling van verkeers- en vervoersnetwerken;
- Voldoende en op de behoefte aansluitende huisvesting;
- Voldoende en gedifferentieerde ruimte voor landbouw en visserij;
- Voldoende en gedifferentieerde ruimte voor recreatieve en toeristische voorzieningen.

Het plangebied wordt nader aangeduid op de themakaarten als 'BBG' en 'Gebied voor gecombineerde landbouw'.

3.2.1.4.1 BBG

Binnen bestaande bebouwd gebied

Bouwen binnen Bestaand Bebouwd Gebied is kostbaar door bijvoorbeeld bodemsanering, funderingsherstel, archeologie, parkeren en bouwplaats- en sloopkosten. De financiering van deze zogenaamde 'onrendabele toppen' die kenmerkend zijn voor bouwen binnen Bestaand Bebouwd Gebied vraagt om een gezamenlijke oplossing en inzet van de juiste organisatorische en financiële middelen.

Buiten bestaand bebouwd gebied

Voor de toekomstige vraag naar ruimte, woningen en woonmilieus verwacht de Provincie Noord-Holland dat binnen Bestaand Bebouwd Gebied en de transformatiegebieden voldoende capaciteit beschikbaar is. Wanneer binnen Bestaand Bebouwd Gebied geen mogelijkheden zijn om aan de regionale vraag te voldoen dan moet als eerste worden gekeken naar locaties die multimodaal bereikbaar zijn of dit op korte termijn kunnen

worden. Dit is in lijn met de ‘ladder voor duurzame verstedelijking’ van het Rijk, waarin het aantonen van nut en noodzaak van verstedelijking wettelijk verplicht is gesteld.

3.2.1.4.2 Gebied voor gecombineerde landbouw

In de zone voor gecombineerde landbouw zijn landschappelijk kwetsbare gebieden zoals veenweidegebieden of cultuurhistorisch waardevolle gebieden karakteristiek. Het landschap bepaalt waar en welke ruimte wordt geboden aan de bedrijfsontwikkeling. In de gebieden waar schaalvergroting niet of slechts gedeeltelijk mogelijk is, wordt meer ruimte geboden voor nieuwe economische activiteiten (verbreding). Vormen van nieuwe economische activiteiten zijn agrarisch natuurbeheer, landschapsbehoud, recreatie, verkoop aan huis, verwerking van producten, zorg, educatie, en energie. In de omgeving van het stedelijk gebied - in de metropolitane landschappen – stimuleert de Provincie Noord-Holland de ontwikkeling van deze op de stedelijke recreatiebehoefte gerichte functies. In dit gebied zijn agrarische bouwpercelen tot 1,5 hectare mogelijk.

3.2.1.4.3 Toetsing van de ontwikkeling aan thema ‘Duurzaam ruimtegebruik’

In voorliggend geval is sprake van een functiewijzing in bestaand bebouwd gebied. Van toevoeging van bebouwing is geen sprake. Er wordt een bestaande monumentale boerderij gerenoveerd ten behoeve van het regulier bewonen. Kortom, bestaande bebouwing wordt hergebruikt. Hiermee sluit de ontwikkeling aan bij het uitgangspunt om eerst binnenstedelijk te ontwikkelen. De ontwikkeling is tevens niet in strijd met de uitgangspunten voor het ‘gebied voor gecombineerde landbouw’. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling in overeenstemming is met de uitgangspunten van het aspect ‘duurzaam ruimtegebruik’.

3.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening 2017

3.2.2.1 Algemeen

Bij de Structuurvisie hoort een Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV). In de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) staan de regels waaraan bestemmingsplannen in Noord-Holland moeten voldoen. Naar aanleiding van nieuwe wetgeving en/of provinciaal beleid wordt de PRV regelmatig aangepast. De meest recente versie is op 1 maart 2017 in werking getreden.

3.2.2.2 Toetsing van het initiatief aan de Provinciale Ruimtelijke Verordening

In voorliggend geval is uitsluitend artikel 5c (kleinschalige ontwikkeling) van toepassing. Hierna wordt nader op dit artikel ingegaan.

Artikel 5c: Kleinschalige ontwikkelingen

1. Een bestemmingsplan maakt een kleinschalige ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied uitsluitend mogelijk binnen een bestaand bouwblok dat al voorziet in een stedelijke functie. Het aantal woningen mag hierbij niet toenemen
2. In afwijking van het eerste lid is bebouwing buiten het bestaande bouwblok mogelijk, mits het bebouwd oppervlak niet wordt vergroot.
3. In afwijking van het eerste lid kan een bestemmingsplan voorzien in een kleinschalige ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied indien dit op grond van een ander artikel in deze verordening is toegestaan.

In de Provinciale Ruimtelijke Verordening is het begrip ‘bestaand stedelijk gebied’ nader gedefinieerd als: gebied als bedoeld in artikel 1.1.1 eerste lid onder h, van het Besluit ruimtelijke ordening.

In het Besluit ruimtelijke ordening is het begrip ‘bestaand stedelijk gebied’ nader gedefinieerd als: bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.

Toetsing van het initiatief aan artikel 5c van de Provinciale Ruimtelijke Verordening 2017

De in voorliggend plan besloten ontwikkeling betreft een binnenstedelijke ontwikkeling. Op basis van het geldende bestemmingsplan kan het plangebied worden gebruikt voor agrarische bedrijfsdoeleinden (met bebouwing). Hiermee is het plangebied aan te merken als 'bestaand stedelijk gebied'. In voorliggend geval is geen sprake van een uitbreiding van het bouwblok of een ontwikkeling buiten het bestaande bouwblok. Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat artikel 5c van de Provinciale Ruimtelijke Verordening 2017 de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling niet in de weg staat.

3.2.3 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

Geconcludeerd kan worden dat de in dit voorliggende bestemmingsplan besloten ontwikkeling in overeenstemming is met de provinciale beleidsambities zoals verwoord in de Structuurvisie Noord-Holland 2040 en verankerd in de Provinciale Ruimtelijke Verordening.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Wijdmeren

3.3.1.1 Algemeen

In 2012 heeft de gemeenteraad van Wijdmeren de Structuurvisie Wijdmeren vastgesteld. In het document is aan hand van verschillende aspecten een huidige ruimtelijke structuur en een visie voor de gehele gemeente opgesteld. De structuurvisie gaat op in op de ruimtelijke structuur voor een periode van 10 tot 40 jaar. Het speerpunt in het gemeentelijk beleid is gelegen in het versterken van de toeristisch-recreatieve positie van Wijdmeren in het Groene Hart.

3.3.1.2 Visie

In voorliggend geval is het onderdeel 'wonen' van belang.

Wonen

De gemeente heeft als uitgangspunt voor de structuurvisie geformuleerd: 'een beperkte ontwikkeling met behoud van het goede'. De gemeente hecht sterk aan het belang van openheid en landschappelijke kwaliteit en conformeert zich daarom aan het beleid van de Provincie over wonen, zoals neergelegd in de Structuurvisie 2040. De gemeente neemt de 'ja, mits' benadering over van de Provincie. Bouwplannen buiten BBG worden getoetst aan strenge kwalitatieve criteria. Belangrijke voorwaarden zijn dat wonen en landschap met elkaar worden verbonden en elkaar versterken en dat de bouwplannen aansluiten bij de landschappelijke context en de cultuurhistorie.

3.3.1.3 Toetsing aan de Structuurvisie Wijdmeren

Voorliggend geval betreft een functiewijziging van een monumentale boerderij naar een woning. Van aantasting van openheid en landschappelijke kwaliteit is geen sprake. Tevens vindt de functiewijziging plaats in bestaand stedelijk gebied en wordt een monumentaal pand gerenoveerd. Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat het voornemen zich niet verzet tegen de 'Structuurvisie Wijdmeren'.

3.3.2 Woonvisie Wijdmeren 2016-2020

3.3.2.1 Algemeen

Met de Woonvisie Wijdmeren 2016-2020 geeft de gemeente Wijdmeren vorm en kleur aan het volkshuisvestelijk beleid in Wijdmeren. Deze lokale woonvisie staat niet op zich, maar moet in samenhang worden gezien met de, eveneens recent geactualiseerde, regionale woonvisie Gooi en Vechtstreek 2016-2030. Samen vormen deze woonvisies het volkshuisvestingsbeleid voor de komende jaren.

3.3.2.2 Doelstelling en beleid

De belangrijkste doelstelling van het woonbeleid is om de woningvoorraad, nu en in de toekomst, zo goed mogelijk af te stemmen op de woonwensen van de inwoners van Wijdmeren. Speerpunten zijn:

1. Leefbare kleine kernen
2. Diverse woningvoorraad met kwaliteit
3. Strategische inzet van nieuwbouw

Elk speerpunt wordt hierna kort toegelicht.

Leefbare kleine kernen

Wijdmeren wil de komende jaren stevig inzetten op verjonging van de kleine kernen door het vasthouden en aantrekken van jongeren, zodat een evenwichtige bevolkingssamenstelling gewaarborgd blijft. De focus ligt op jongeren en jonge gezinnen die nu al in de gemeente wonen of hiermee een (sociale of economische) binding hebben. Deze groep wilt de gemeente zo veel mogelijk faciliteren wanneer zij een woonwens in de gemeente hebben. Daarnaast richt de gemeente zich op jongeren vanuit de regio.

Diverse woning voorraad met kwaliteit

De doelstelling voor woningvoorraad van Wijdmeren de komende jaren is: meer variantie, duurzamer en levensloopbestendig. Concreet houdt dit in meer kleinere, betaalbare en gestapelde woningen, meer groene energielabels (label B en hoger) en aanpassen van de woningvoorraad voor de ouder wordende bevolking.

Strategische inzet van nieuwbouw

Nieuwbouw is een krachtig, maar ook kostbaar instrument. Nieuwbouw moet daarom altijd strategisch worden ingezet met oog voor de effecten op de gehele lokale woningmarkt (zoals doorstroming en leefbaarheid) en voor specifieke doelgroepen (zoals jongeren en senioren). Deze doelstelling dient te worden behaald door:

1. Bij nieuwe woningbouwplannen uitgaan van minimaal 1/3 betaalbare woningen en 2/5 deel gestapelde bouw. Bij nog beïnvloedbare bestaande woningbouwplannen streven naar minimaal 1/3 betaalbare woningen en 2/5 deel gestapelde bouw, binnen ruimtelijke, financiële en juridische mogelijkheden die daar voor zijn.
2. Samen met de woningcorporaties de mogelijkheden voor herstructurering in kaart brengen.
3. Bij eerste verhuur nieuwbouw prioriteit geven aan starters en doorstromers uit de buurt en dit vastleggen in project specifieke toewijzingsregels.
4. In nieuwe bestemmingsplannen het aandeel sociale huur (en wanneer mogelijk ook middeldure huur) vastleggen.

3.3.2.3 Toetsing van het initiatief aan de gemeentelijke woonvisie

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in het herbestemmen van een bestaand agrarisch bedrijfsperceel met bedrijfswoning naar een regulier woonperceel. Van een fysieke toevoeging van een woning is geen sprake.

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

3.3.3 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling in overeenstemming is met de gemeentelijke beleidsuitgangspunten zoals verwoord in de in deze paragraaf behandelde beleidsstukken.

HOOFDSTUK 4 MILIEU-EN OMGEVINGSASPECTEN

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op het bestemmingsplan een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. Bovendien is een bestemmingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieuaspecten en ruimtelijke ordening.

In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek naar de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven. Het betreft de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, geur, ecologie, archeologie & cultuurhistorie en Besluit Milieueffectrapportage.

4.1 Geluid

4.1.1 Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industriellawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeursgrenswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

4.1.2 Situatie plangebied

In voorliggend geval wordt de agrarische bestemming met agrarische bedrijfswoning omgezet naar een reguliere woonbestemming. In beide gevallen gaat het om geluidgevoelige objecten.

4.1.2.1 Wegverkeerslawaai en railverkeerslawaai

Voor bedrijfswoningen en burgerwoningen geldt dezelfde regelgeving inzake wegverkeer- en railverkeerslawaai. In voorliggend geval is reeds een geluidgevoelig object aanwezig, voorliggend initiatief voorziet niet in toevoeging van of andere situering van een nieuw geluidgevoelig object. Gesteld wordt dat de aspecten wegverkeerslawaai en railverkeerslawaai geen belemmering vormen in het kader van voorliggend initiatief.

4.1.2.2 Industrielawaai

Het plangebied is niet gelegen binnen de zone van een gezoneerd bedrijventerrein, het aspect industriellawaai kan buiten beschouwing worden gelaten. In paragraaf 4.5 wordt nader ingegaan op de in de omgeving aanwezige (individuele) bedrijvigheid.

4.1.2.3 Luchthaven Hilversum

Voor de luchthaven Hilversum is de Verordening luchthavenbesluit Hilversum het Besluit burgerluchthavens van belang.

Het Besluit burgerluchthavens is opgesteld in het kader van de Regelgeving burgerluchthavens en militaire luchthavens (RBML) en vervangt het oude Besluit geluidsbelasting kleine luchtvaart (BGKL). In het Besluit burgerluchthavens is bepaald dat de provincie uiterlijk 1 november 2014 een luchthavenbesluit moet nemen waarin de geluidszones voor deze luchthaven zijn vastgelegd. Voor de luchthaven Hilversum heeft de provincie Noord-Holland geluidscontouren aangegeven.

De provincie Noord-Holland heeft haar regels omtrent de luchthaven Hilversum vastgelegd in de Verordening luchthavenbesluit Hilversum.

Het plangebied ligt op basis van de Verordening Luchthavenbesluit Hilversum in het zogeheten aanvullende beperkingengebied. In artikel 4.2 van de genoemde Verordening is opgenomen dat de leden 2, 3 en 4 van artikel 12 van het Besluit burgerluchthavens overeenkomstig van toepassing zijn op het aanvullende beperkingengebied. Dit betekent dat een verklaring van geen bezwaar door Gedeputeerde Staten moet worden verleend voor nieuwbouw van een woning, waarbij situatie waarin deze verklaring kan worden verleend limitatief in het Besluit burgerluchthavens zijn genoemd.

De memorie van toelichting van bij het Besluit burgerluchthavens geeft aan dat de bevoegdheid tot het afgeven van een verklaring van geen bezwaar voor onder het derde lid, onderdeel b, onder 2', onder andere "functieverandering van gebouwen, zoals de ombouw van een voormalige school of bedrijfsgebouw tot woning(en)" mogelijk maakt.

Vorenstaande brengt mee dat een verklaring van geen bezwaar is aangevraagd en verkregen. De verklaring van geen bezwaar is opgenomen in bijlage 3 bij deze toelichting.

Luchthaven Hilversum vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.1.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de Wet geluidhinder geen belemmering vormt in het kader van het voorliggend initiatief.

4.2 Bodem

4.2.1 Algemeen

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, dient doorgaans een bodemonderzoek te worden verricht. In voorliggend geval is ter plaatse van het plangebied, door Rouwmaat Groep een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd. Het volledige rapportage is opgenomen in bijlage 1 bij deze ruimtelijke onderbouwing, hierna wordt ingegaan op de conclusies en aanbevelingen.

4.2.2 Onderzoekresultaten

Uit het uitgevoerde bodemonderzoek kan het volgende worden geconcludeerd:

- De hypothese voor het bodemonderzoek "De bovengrond van de onderzoekslocatie kan op basis van het vooronderzoek als heterogeen verdacht worden beschouwd op het voorkomen van bestrijdingsmiddelen" wordt verworpen.
- De hypothese voor het asbestonderzoek "De gehele onderzoekslocatie kan op basis van het vooronderzoek als heterogeen verdacht worden beschouwd" wordt aangenomen. Hierbij is plaatselijk (druppelzone DZ2 en DZ3) een asbestconcentratie aangetoond boven de hergebruiksnorm van 100 mg/kg.ds.
- Bij druppelzone DZ1 blijft de asbestconcentratie aangetoond onder de hergebruiksnorm van 100 mg/kg.ds.

De zink verontreiniging in het grondwater overschrijdt de tussenwaarde waarbij formeel gezien een nader onderzoek noodzakelijk is. Mogelijk komt het verhoogde Zink van nature voor in de bodem. Zeker gezien het feit dat er meerdere metalen verhoogd zijn aangetroffen. Verder zijn er geen antropogene bronnen aan te wijzen en ligt de onderzoekslocatie in een van oorsprong agrarisch gebied. Een nader onderzoek is niet noodzakelijk.

Aanbevolen wordt om geen grondwater op te pompen. Mochten er eventuele bronneringswerkzaamheden worden uitgevoerd, dient met de aanwezigheid van de zinkverontreiniging rekening gehouden te worden.

Op basis van een overschrijding van het criterium voor nader onderzoek (50 mg/kg d.s.) in de bovengrond ter plaatse van de druppelzone (2 en 3), wordt gesteld dat er aanleiding bestaat tot het uitvoeren van een nader onderzoek asbest in bodem ter plaatse van de aangetoonde asbestverontreinigingen. Aangezien het hier duidelijk is dat het gaat om de druppelzone, waar normaalgesproken in een strook van circa 1,0 m en een diepte van maximaal 20 cm asbest aanwezig is, wordt een nader onderzoek niet zinvol geacht. Mede gezien de situatie en de conditie van het maaiveld bij druppelzone 3 lijkt een aanvullend onderzoek niet zinvol.

Omdat er sprake is van een zogenaamd nieuw geval van bodemverontreiniging (ontstaan na '87), is er sprake van een zorgplicht. Dit betekent dat de verontreiniging zal moeten worden verwijderd door middel van sanering. Geadviseerd wordt dat de verontreiniging zal moeten worden weggenomen tot gehalten beneden de 50 mg/kg d.s. De gemeente is hiervoor bevoegd gezag. Hiervoor is een plan van aanpak ter goedkeuring aan de gemeente voorgelegd. Het plan van aanpak is opgenomen in bijlage 2 bij deze toelichting.

4.2.3 Conclusie

Ten aanzien van de functiewijziging van de woning aan de Nieuw-Loosdrechtsedijk 87, vormt de bodemkwaliteit geen belemmering. Wel is aangetoond dat ter plaatse van de oostelijk gelegen schuren druppelzones aanwezig zijn, waarbij de grond is verontreinigd met asbest. Deze gronden dienen, indien de schuren worden gesloopt, te worden gesaneerd. Ten aanzien van deze verontreinigingen is een plan van aanpak voor de sanering opgesteld en aan de gemeente voorgelegd.

4.3 Luchtkwaliteit

4.3.1 Algemeen

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer. Deze wetgeving staat ook bekend als de Wet luchtkwaliteit.

In de Wet luchtkwaliteit staan onder andere de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende Besluiten en Regelingen:

- Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen).

4.3.1.1 *Besluit en de Regeling niet in betekende mate bijdragen*

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip "niet in betekenende mate" is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele voorbeelden zijn:

- woningen: 1500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO₂ en PM₁₀ moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor NO₂ en PM₁₀.

4.3.1.2 Besluit gevoelige bestemmingen

Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen/klinieken zijn geen gevoelige bestemmingen.

De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet luchtkwaliteit nodig.

4.3.2 Situatie plangebied

Gelet op de aard en omvang van dit project, in verhouding tot categorieën van gevallen zoals beschreven in paragraaf 4.3.1 kan worden gesteld dat voorliggend project 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging.

Tot slot wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling niet wordt aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van het 'Besluit gevoelige bestemmingen'.

4.3.3 Conclusie

Op basis van het vorenstaande vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

4.4 Externe veiligheid

4.4.1 Algemeen

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Een en ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's Zware Ongevallen 2015 (Brzo 2015);
- het Vuurwerkbesluit.

Voor vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de 'Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' (Wet Basisnet). Dat vervoer gaat over water, spoor, wegen of door de lucht. De regels van het Basisnet voor ruimtelijke ordening zijn vastgelegd in:

- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

Voor het transport van gevaarlijke stoffen per buisleiding geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

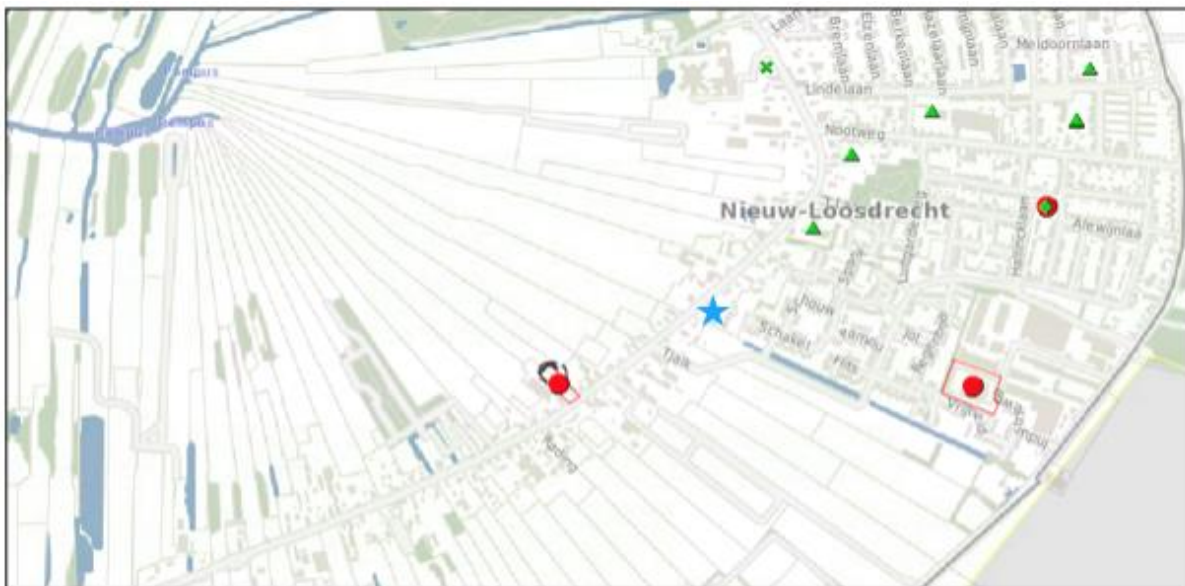
Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is het tot een minimum beperken van risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten.

Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en het plaatsgebonden en het groepsrisico.

4.4.2 Situatie plangebied

4.4.2.1 Algemeen

Aan hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In afbeelding 4.1 is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het plangebied en omgeving weergegeven. De blauwe ster geeft het plangebied weer.



Afbeelding 4.1: Uitsnede Risicokaart (Bron: Risicokaart.nl)

Uit de inventarisatie blijkt dat de locatie:

- zich niet bevindt binnen de risicocontour van Bevi- en Brzo-inrichtingen danwel inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit (plaatsgebonden risico);
- zich niet bevindt in een gebied waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico nodig is;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer gevaarlijke stoffen;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

4.4.3 Conclusie

Een en ander brengt met zich mee dat het voornemen in overeenstemming is met wet- en regelgeving van externe veiligheid.

4.5 Milieuzonering

4.5.1 Algemeen

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is.

4.5.2 Gebiedstypen

In de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' is een tweetal gebiedstypen onderscheiden; 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'.

Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer. Op basis van de VNG-uitgave wordt het buitengebied gerekend tot een met het omgevingstype 'rustige woonwijk' vergelijkbaar omgevingstype.

Het omgevingstype 'gemengd gebied' wordt in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' omschreven als een gebied met een matige tot sterke functiemenging waarbij bijvoorbeeld direct naast woningen andere functies voor kunnen komen zoals winkels, horeca en kleine bedrijven.

De richtafstanden (met uitzondering van het aspect gevaar) uit het omgevingstype rustige woonwijk kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsmaat worden verlaagd indien sprake is van een 'gemengd gebied'. Daarbij wordt in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' opgemerkt dat het vanuit het oogpunt van efficiënt ruimtegebruik de voorkeur verdient functiescheiding niet verder door te voeren dan met het oog op een goed woon- en leefklimaat noodzakelijk is.

In de direct omgeving van het plangebied komen voornamelijk woonerven voor. De omgeving van het plangebied kan worden aangemerkt als 'rustige woonwijk'. Onderstaande tabel geeft de richtafstanden weer voor de verschillende omgevingstypes.

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

4.5.3 Situatie plangebied

4.5.3.1 Algemeen

Zoals reeds hiervoor genoemd wordt bij het realiseren van nieuwe bestemmingen gekeken te worden naar de omgeving waarin de nieuwe bestemmingen gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen een rol:

1. past de nieuwe functie in de omgeving? (externe werking);
2. laat de omgeving de nieuwe functie toe? (interne werking).

4.5.3.2 Externe werking

Hierbij gaat het voornamelijk om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ontwikkeling. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast.

De functie 'wonen' betreft geen milieubelastende functie voor omwonenden. Er is geen sprake van een aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

4.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functie hinder ondervindt van bestaande milieubelastende functies in de omgeving. Ten noorden en ten zuidwesten van het plangebied bevinden bedrijfspercelen waar op basis van het daar geldende bestemmingsplan 'Loosdrecht landelijk gebied noordoost – 2012' bedrijven tot milieucategorie 2 zijn toegestaan. Ter plaatse van de Nieuw-Loosdrechtsedijk 82a is de 'Functieaanduiding specifieke vorm van bedrijf – 6' opgenomen. Deze functieaanduiding bepaalt dat ter plaatse een autoherstelinrichting behorende tot categorie 3.2 is toegestaan.

Indien wordt gemeten tussen de uiterste situering van het bouwvlak van de woning en de bouwvlakken van de bedrijven, zijn de ten noorden en zuidwesten gelegen bedrijfspercelen gelegen op respectievelijk circa 31 meter en 130 meter. Er wordt niet voldaan aan de richtafstand ten opzichte van het autoherstelbedrijf aan de Nieuw-Loosdrechtsedijk 82a.

In voorliggend geval is sprake van een functiewijziging van een agrarische bedrijfswoning naar een reguliere woning. Van een gewijzigde situering is geen sprake. De bestaande agrarische bedrijfswoning is daarmee reeds maatgevend voor omliggende bedrijven. Omliggende bedrijven worden als gevolg van dit bestemmingsplan niet beperkt in hun bedrijfsvoering.

Gelet op het vorenstaande wordt ter plaatse van de woning een aanvaardbaar woon- en leefklimaat verwacht. Daarnaast vormt de nieuwe woonfunctie geen belemmering voor de omliggende bedrijven.

4.5.4 Conclusie

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

4.6 Geur

4.6.1 Wet geurhinder en veehouderij & Activiteitenbesluit

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor vergunningsplichtige veehouderijen, als het gaat om geurhinder. Voor meldingsplichtige veehouderijbedrijven is het beoordelingskader voor geurhinder opgenomen in het Activiteitenbesluit.

De Wgv stelt één landsdekkend beoordelingskader met een indeling in twee categorieën. Voor diercategorieën waarvan de geuremissie per dier is vastgesteld, wordt deze waarde uitgedrukt in een ten hoogste toegestane

geurbelasting op een geurgevoelig object. Voor de andere diercategorieën is die waarde een wettelijke vastgestelde afstand die ten minste moet worden aangehouden.

Voor diercategorieën waarvoor in de Wgv een geuremissie per dier is vastgesteld geldt dat, binnen een concentratiegebied, de geurbelasting op geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom niet meer dan 3 odeur units per kubieke meter lucht mag bedragen. Voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom mag deze niet meer bedragen dan 14 odeur units per kubieke meter lucht.

Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) dient voor diercategorieën waarvoor per dier geen geuremissie is vastgesteld (bijvoorbeeld melkkoeien en paarden) en een geurgevoelig object de volgende afstanden aangehouden te worden:

- ten minste 100 meter indien het geurgevoelige object binnen de bebouwde kom is gelegen, en
- ten minste 50 meter indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen.

Voor meldingsplichtige veehouderijbedrijven gelden tevens vaste afstandseisen. Deze eisen zijn gebaseerd op en komen overeen met de vaste afstanden zoals opgenomen in de Wgv.

Op grond van het bepaalde in artikel 1 van de Wgv is een geurgevoelig object als volgt gedefinieerd: *gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt.*

4.6.2 Situatie plangebied

Het dichtstbijzijnde agrarisch bedrijf (Oud-Loosdrecht **sedijk 16**) betreft een grondgebonden veehouderij. De bestaande woning in het plangebied, die buiten de vaste afstand van 100 meter is gelegen (namelijk op ruim 1 kilometer), is reeds aan te merken als geurgevoelig. Van een verdere beperking van het agrarische bedrijven als gevolg van voorliggend initiatief is dan ook geen sprake. Gesteld wordt dat agrarische bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd. Verder zal gezien de grote onderlinge afstand ter plaatse van de woning sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

4.6.3 Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor dit plan.

4.7 Ecologie

4.7.1 Algemeen

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Sinds 1 januari 2017 is het wettelijk kader ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming vastgelegd in de Wet natuurbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Natuurbeschermingswet en het Nederlands Natuurnetwerk (voorheen EHS). Soortenbescherming gaat uit van de bescherming van dier- en plantensoorten.

4.7.2 Gebiedsbescherming

4.7.2.1 Natura 2000-gebieden

Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Deze gebieden worden in Nederland op grond van de Wet natuurbescherming beschermd. Afbeelding 4.2 geeft de ligging van het plangebied ten opzichte van de voor Natura 2000 aangewezen gebieden.



Afbeelding 4.2: Ligging plangebied t.o.v. Natura 2000 (Bron: Provincie Noord-Holland)

Het plangebied bevindt zich op een afstand van circa 70 meter van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied. Gelet op de aard en omvang van voorliggend initiatief en de afstand tot het Natura 2000-gebied wordt geconcludeerd dat het voornemen geen significant negatieve effecten heeft op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden.

4.7.2.2 Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. Het NNN is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van het NNN geldt het 'nee, tenzij' - principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten. Afbeelding 4.3 geeft de ligging van het plangebied ten opzichte van het NNN weer.



Afbeelding 4.3: Ligging plangebied t.o.v. NNN (Bron: Provincie Noord-Holland)

Het dichtstbijzijnde gebied dat is aangewezen als NNN is gelegen op circa 70 meter afstand. Gezien de afstand van de locatie tot het NNN en de aard en omvang van het voornemen wordt geconcludeerd dat er geen aantasting plaatsvindt van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN.

4.7.2 Soortenbescherming

Wat betreft de soortbescherming is de Wet natuurbescherming van toepassing. Hierin wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden gevraagd.

In voorliggend geval wordt enkel de bestemming van het perceel omgezet naar wonen. Er wordt geen bebouwing gesloopt of nieuwe bebouwing gerealiseerd. Daarnaast is ook geen sprake van het kappen van bomen, het verwijderen van groenelementen of het dempen van watergangen.

Gelet op bovenstaande wordt in voorliggend geval het uitvoeren van een QuickScan flora en fauna niet noodzakelijk geacht. Overigens wordt benadrukt dat rekening wordt gehouden met de in de Wet natuurbescherming opgenomen zorgplichtbepaling.

4.7.3 Conclusie

Als gevolg van voorliggend initiatief zijn er geen negatieve gevolgen te verwachten op beschermde natuurgebieden, flora en fauna. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

4.8 Archeologie & cultuurhistorie

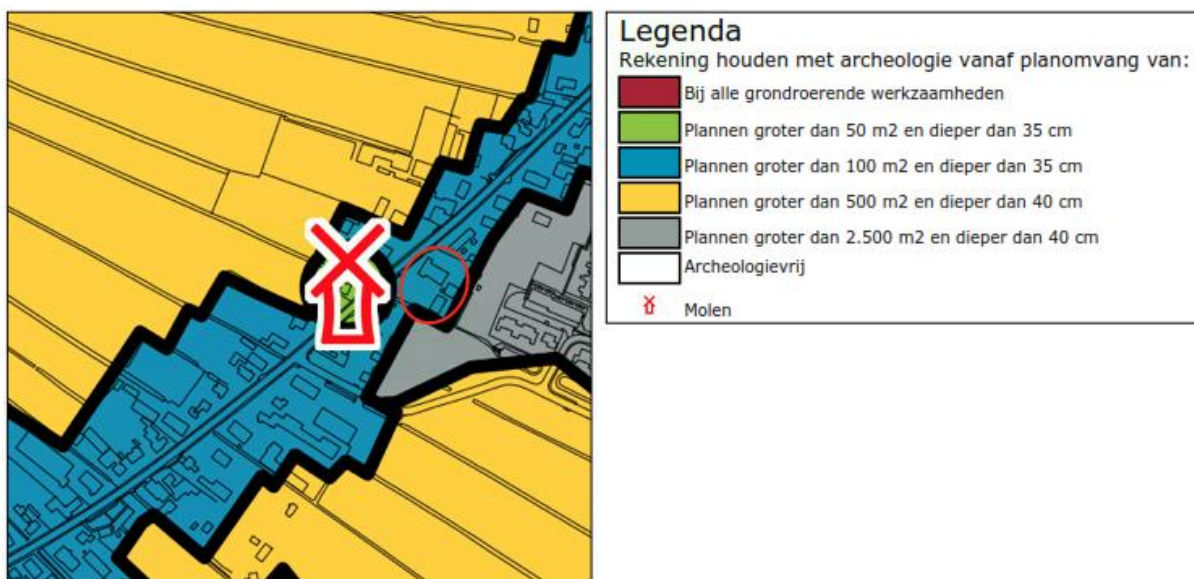
4.8.1 Archeologie

4.8.1.1 Algemeen

Initiatiefnemers hebben op basis van de Erfgoedwet een archeologische zorgplicht bij projecten waarbij de bodem wordt verstoord. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

4.8.1.2 Situatie plangebied

In de raadsvergadering van 29 september 2011 is het archeologiebeleid voor de gemeente Wijdmeren vastgesteld. Dit beleid geeft, zowel voor de burger als voor de gemeentelijke organisatie, meer helderheid over hoe de gemeente omgaat met de zorg voor het archeologische erfgoed binnen het grondgebied van Wijdmeren. Het beleid bestaat uit een notitie en een kaart met toelichting. In de afbeelding 4.4 is een uitsnede van de archeologische beleidskaart ter plaatse van het plangebied weergegeven. Het plangebied is met de rode cirkel aangegeven.



Afbeelding 4.4: Uitsnede Beleidskaart Archeologie (Bron: Gemeente Wijdmeren)

Op basis van de archeologische beleidskaart geldt ter plaatse van het plangebied dat bij plannen groter dan 100 m² en dieper dan 35 cm rekening dient te worden gehouden met archeologische resten.

In het kader van voorliggend initiatief vinden geen bodemingrepen plaats. Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

4.8.2 Cultuurhistorie

4.8.2.1 Algemeen

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten.

In de Bro is in artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a opgenomen dat een bestemmingsplan/wijzigingsplan *“een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden”* dient te bevatten.

4.8.2.2 Situatie plangebied

Er bevindt zich, op basis van de Informatiekaart Landschap en Cultuurhistorie van de provincie Noord-Holland in het plangebied zelf een rijksmonument. Zoals reeds is aangegeven, betreft dit de te renoveren boerderij. In de directe omgeving zijn diverse andere rijksmonumenten in het lint van de Nieuw-Loosdrechtsedijk gesitueerd. Het voorliggend plan betreft een functiewijziging van het betreffende rijksmonument aan de Nieuw-Loosdrechtsedijk. Het monument wordt tevens gerenoveerd om deze (weer) bewoonbaar te maken.

Omdat het voorliggend plan voorziet in een functiewijziging en renovatie van een rijksmonument en het rijksmonument een passende vervolgfunctie krijgt, kan worden gesteld dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor voorliggend plan.

Voor het overige gelden ter plaatse van het plangebied geen andere bijzondere cultuurhistorische waarden.

4.8.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt er geen archeologisch onderzoek nodig is. Tevens is geen sprake van negatieve effecten op de cultuurhistorische waarden.

5.9 Besluit Milieueffectrapportage

5.9.1 Algemeen

De milieueffectrapportage is een wettelijk instrument met als doel het aspect milieu een volwaardige plaats in deze integrale afweging te geven. Een bestemmingsplan kan op drie manieren met milieueffectrapportage in aanraking komen:

- Op basis van artikel 7.2a, lid 1 Wm (als wettelijk plan); Er ontstaat een m.e.r.-plicht wanneer er een passende beoordeling op basis van art. 2.8, lid 1 Wet natuurbescherming nodig is.
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 3); Er ontstaat een m.e.r.-plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 3 (plannen).
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 4); Er ontstaat een m.e.r.- (beoordelings)plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 4 (besluiten).

In het Besluit m.e.r. neemt het bestemmingsplan een bijzondere positie in, want het kan namelijk tegelijkertijd opgenomen zijn in zowel kolom 3 als in kolom 4 van het Besluit m.e.r.. Of het bestemmingsplan in deze gevallen voldoet aan de definitie van het plan uit kolom 3 of aan de definitie van het besluit uit kolom 4 is afhankelijk van de wijze waarop de activiteit in het bestemmingsplan wordt bestemd. Als voor de activiteit eerst één of meerdere uitwerkings- of wijzigingsplannen moeten worden vastgesteld dan is sprake van

'kaderstellend voor' en voldoet het bestemmingsplan aan de definitie van het plan. Is de activiteit geheel of gedeeltelijk als eindbestemming opgenomen voldoet het aan de definitie van het besluit.

Een belangrijk element in het Besluit m.e.r. is het (in feite) indicatief maken van de gevaldefinities (de drempelwaarden in kolom 2 in de D-lijst). Dit betekent dat het bevoegd gezag meer moet doen dan onder de oude regelgeving. Kon vroeger worden volstaan met de mededeling in het besluit dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde lag en dus geen m.e.r. (beoordeling) noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling moet een motivering worden gegeven. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

5.9.2 Situatie plangebied

5.9.2.1 Artikel 2.8 van de Wet natuurbescherming

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is gelegen op een afstand van circa 70 meter van het plangebied. Gezien de aard en omvang van de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in relatie tot de afstand tot het Natura 2000-gebied en de tussenliggende bebouwing wordt geconcludeerd dat geen sprake zal zijn van een aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura 2000-gebied. Een passende beoordeling op basis van artikel 2.8 van de Wet natuurbescherming is in het kader van dit bestemmingsplan dan ook niet noodzakelijk. Daarom is geen sprake van een m.e.r.-plicht op basis van artikel 7.2a van de Wet milieubeheer.

5.9.2.2 Drempelwaarden Besluit m.e.r.

Dit bestemmingsplan voldoet aan de definitie van een 'besluit' als bedoeld in het Besluit m.e.r. Dit betekent dat dit bestemmingsplan m.e.r.-(beoordelings)plichtig is, indien activiteiten worden mogelijk gemaakt die genoemd worden in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. en de daarin opgenomen drempelwaarden overschrijden.

In dit geval is sprake van een ontwikkeling die niet wordt genoemd in onderdeel C van het Besluit m.e.r. en is daarom niet direct m.e.r.-plichtig. Op basis van onderdeel D kan de in dit plan besloten ontwikkeling worden aangemerkt als: *'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'*.

De ontwikkeling in dit bestemmingsplan is m.e.r.-beoordelingsplichtig indien de volgende drempelwaarden worden overschreden:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Gezien de drempelwaarden kan worden geconcludeerd dat voor dit bestemmingsplan geen sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplicht. Echter, zoals ook in het voorgaande aangegeven, dient ook wanneer ontwikkelingen onder drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er van te vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben.

Indien de mogelijkheden van dit plan worden vergeleken met de drempelwaarden uit onderdeel D van het Besluit m.e.r. kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een wezenlijk ander schaalniveau en een activiteit die vele malen kleinschaliger is. Daarnaast blijkt uit dit hoofdstuk en het volgende hoofdstuk dat dit bestemmingsplan geen belangrijk nadelige milieugevolgen tot gevolg heeft die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

5.9.3 Conclusie

Dit bestemmingsplan is niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig. Tevens zijn geen nadelige milieugevolgen te verwachten als gevolg van de vaststelling van dit bestemmingsplan.

HOOFDSTUK 5 WATERASPECTEN

5.1 Vigerend beleid

5.1.1 Europees beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Voor het uitwerken van de doelstellingen worden er op (deel)stroomgebied plannen opgesteld. In deze (deel)stroomgebiedbeheersplannen staan de ambities en maatregelen beschreven voor de verschillende (deel)stroomgebieden. Voornamelijk de ecologische ambities worden op het niveau van de deelstroomgebieden bepaald.

5.1.2 Rijksbeleid

Het Rijksbeleid op het gebied van het waterbeheer is vastgelegd in het Nationaal Waterplan (NWP) 2016-2021 (vastgesteld 17 december 2015). Het plan geeft op hoofdlijnen de ambities weer van het Rijk ten aanzien van het nationale waterbeleid en het daaraan gerelateerde ruimtelijke beleid. De belangrijkste ambities richten zich op waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit. Maar ook de Deltabeslissingen en enkele waterafhankelijke thema's als natuur en duurzame energie hebben in het plan een plek gekregen. De doorwerking van de beleidsambities/uitgangspunten naar lagere overheden is geregeld in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012), het Bestuursakkoord Water (2011) en de Waterwet (2009).

5.1.3 Provinciaal beleid

De Watervisie 2021 zoekt de koppeling van wateropgaven met ruimte, economie en natuur. Alleen door water goed mee te nemen kunnen duurzame integrale afwegingen gemaakt worden. Zo is er op en aan het water rust, maar ook ruimte voor vertier en activiteiten. Waar water en natuur zijn, ontstaat vaak als vanzelf recreatie. En die combinatie biedt weer kansen voor economische ontwikkeling. Met de Watervisie 2021 als zelfbindend document worden kaders gesteld voor wateropgaven in Noord-Holland. Het lange termijn doel is om heel Noord-Holland in 2050 voor zover redelijkerwijs haalbaar waterrobuust te hebben ingericht. Het gaat hierbij om het zoveel mogelijk:

1. beperken van het slachtoffer risico als gevolg van overstromingen;
2. voorkomen van grote economische schade;
3. voorkomen van maatschappelijke ontwrichting door het uitvallen van vitale functies en/of het vrijkomen van milieugevaarlijke stoffen.

5.1.4 Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht

Het waterbeheerplan 2016-2021 is op 8 oktober 2015 goedgekeurd door het Algemeen Bestuur van het waterschap en is vanaf 1 januari 2016 van kracht.

In het Waterbeheerplan 2016-2021 beschrijft het waterschap wensbeelden per thema voor 2030, en daaruit afgeleid doelen voor de planperiode 2016-2021 op hoofdlijnen. Hierin staat wat het waterschap doet aan veiligheid, de beschikbaarheid van voldoende en schoon water, en aan efficiënte zuivering van afvalwater. Ook zet het waterschap zich in voor het behoud van cultuurhistorisch erfgoed en de natuur. Het waterschap wil bereiken dat mensen zich bewuster worden van het belang van een veilig en 'robuust' (toekomstbestendig) watersysteem. Het waterschap wil open en toegankelijk zijn, actief naar samenwerking zoeken en de dialoog aangaan. De strategische uitgangspunten voor de langere termijn (2030) zijn:

- Samenbrengen van alle regionale waterbeheertaken in één regionale waterautoriteit;
- Een klimaatbestendig en daarmee waterrobuust gebied;
- Steden die beter bestand zijn tegen extreme regenbuien, wateroverlast, overstromingen, hitte en droogte;
- Een omgeving die zich bewust is van waterveiligheid;
- Water dat overal in het gebied geschikt is voor de vastgestelde gebruiksfunctie;
- Gebruik van afvalwater als grondstof en bron voor energie en water;
- Gebruik van vernieuwende oplossingen vanuit samenwerking met kennisinstellingen, andere overheden en marktpartijen;
- Vermindering van regeldruk en vergroting van kosteneffectiviteit voor burgers en bedrijven;
- Afstemming over alle watertaken per stroomgebied (i.c. Rijn-West);
- Behoud van de zelfstandige bevoegdheid

5.2 Waterparagraaf

5.2.1 Watertoets

Zoals in voorgaande paragrafen uiteen is gezet, wordt in het moderne waterbeheer (waterbeheer 21e eeuw) gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten. Belangrijk instrument hierbij is de watertoets, die sinds 1 november 2003 in ruimtelijke plannen is verankerd. In de toelichting op ruimtelijke plannen dient een waterparagraaf te worden opgenomen. Hierin wordt verslag gedaan van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie (watertoets).

Het doel van de watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

5.2.2 Watertoetsproces

Het plangebied is niet gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied of intrekgebied. Voorgenomen planologische wijziging heeft ook geen gevolgen voor deze gebieden. Voorliggend initiatief voorziet in functiewijziging van bestaande bebouwing. Er vinden geen wijzigingen plaats in de waterhuishouding en er is geen sprake van het extra bebouwen of verharding van het plangebied. Er is geen sprake van waterschapsbelangen, een watertoets is achterwege gelaten.

HOOFDSTUK 6 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

6.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het plangebied, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het maken van het juridische deel van het bestemmingsplan: de verbeelding en de regels. In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de opzet van dit juridische deel. Daarnaast wordt een verantwoording gegeven van de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom een bepaalde functie ergens is toegestaan en waarom bepaalde bebouwing daar acceptabel is.

6.2 Opzet van de regels

6.2.1 Algemeen

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden, is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De digitaliseringsverplichting geldt vanaf 1 januari 2010. In de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen. Naast de SVBP zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van bestemmingsplannen.

De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012.

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. Deze verbeelding kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels (begrippen en wijze van meten);
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels (o.a. afwijkingsregels);
4. Overgangs- en slotregels.

6.2.2 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied en bevatten:

- Begrippen (Artikel 1)
In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee is een eenduidige interpretatie van deze begrippen vastgelegd.
- Wijze van meten (Artikel 2)
Dit artikel geeft onder meer bepalingen waar mag worden gebouwd en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

6.2.3 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de juridische vertaling van de in het plangebied voorkomende bestemmingen. De regels zijn onderverdeeld in o.a.:

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bebouwingshoogte, bebouwingspercentage, etc.);
- Specifieke gebruiksregels: omschrijving van gebruiksregels en onder welke voorwaarden bepaalde gebruiken zijn toegestaan;
- Afwijkingen van de gebruiksregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bestemmingen en bouwregels.

6.2.4 Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied. Dit hoofdstuk is opgebouwd uit:

- *Anti-dubbeltelregel (Artikel 6)*
Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich voornamelijk voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.
- *Algemene bouwregels (Artikel 7)*
In dit artikel worden de algemene bouwregels beschreven. Hierin zijn regels opgenomen omtrent de gevallen waarbij bouwgrenzen mogen worden overschreden. Tevens is hierin opgenomen dat voor een bouwwerk, dat bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden en dat in het plan ingevolge de bestemming is toegelaten, maar waarvan de bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen afwijken van de bouwregels van de betreffende bestemming de bestaande maten als maximum of respectievelijk minimum mogen worden gehanteerd en herbouwd.
- *Algemene aanduidingsregels (Artikel 8)*
In dit artikel worden de regels die gelden voor de gebiedsaanduiding 'Geluidzone' beschreven.
- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 9)*
In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.
- *Algemene wijzigingsregels (Artikel 10)*
In dit artikel worden de algemene wijzigingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten de regels in het bestemmingsplan te wijzigen.
- *Overige regels (Artikel 11)*
In dit artikel worden de geldende wettelijke regelingen van toepassing.

6.2.5 Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 van de regels staan de overgangs- en slotregels. In de overgangsregels is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan. In de slotregel wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan wordt genoemd.

6.3 Verantwoording van de regels

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een bestemmingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing mag worden opgericht. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar worden mogelijk gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden.

Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het bestemmingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is.

In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd. Hierbij zullen de bestemmingen in dezelfde volgorde als in de regels worden behandeld.

Wonen (Artikel 3)

Het woonperceel is door middel van het toekennen van een bestemming 'Wonen' als zodanig bestemd. De regels voor de bestemming 'Wonen' komen zoveel mogelijk overeen met de regels voor 'Wonen' in het bestemmingsplan 'Kernen Ankeveen, Kortenhoef en Nieuw-Loosdrecht'.

Gronden met de bestemming 'Wonen' zijn bedoeld voor het wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor bed & breakfast of aan-huis-verbonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten alsmede bij deze bestemming behorende voorzieningen.

Met de bouwregels is onderscheid gemaakt tussen regels voor gebouwen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen en bouwwerken, geen gebouw zijnde. Voor alle gevallen zijn maatvoeringseisen opgenomen.

Gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd. Per bouwvlak mag het aantal woningen niet meer bedragen dan het ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven aantal. In voorliggend geval betreft het 1 woning. De bestaande goot- en bouwhoogte van het hoofdgebouw dient te worden gehandhaafd. Hiervoor is gekozen omdat de woning een rijksmonument betreft. Wat wordt verstaan onder de bestaande goot- en bouwhoogte wordt in de begrippen aangegeven.

Voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkapping gelden maximale goot- en bouwhoogten van respectievelijk 3 meter en 4,5 meter. Aan- en uitbouwen en overkappingen dienen in de perceelsgrens of op ten minste 1 meter afstand van de perceelsgrens gebouwd.

Tevens is het mogelijk om binnen deze bestemming bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, op te richten. Eén en ander tevens gekoppeld aan maximale bouwhoogten.

Waarde – Archeologie – 3 & Waarde – Archeologie - 5 (Artikel 4 en 5)

Gronden met de bestemming 'Waarde – Archeologie – 3' en 'Waarde – Archeologie – 5' zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van archeologische waarden. Op grond van deze dubbelbestemming is het voor activiteiten waarbij gegraven wordt, zoals bouwen en een aantal specifiek genoemde werken en werkzaamheden noodzakelijk eerst een archeologisch onderzoek te laten uitvoeren dan wel een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden aan te vragen. Indien is aangetoond dat de te verrichten activiteiten de archeologische waarden niet zullen schaden kan worden gebouwd, dan wel kan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden worden verleend. Het verschil tussen de bestemmingen 'Waarde – Archeologie – 3' en 'Waarde – Archeologie – 5' betreft het maximale oppervlak en diepte van een plan waarvoor geen archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Bij 'Waarde – Archeologie – 3' gaat het om 100 m² en 35 cm diepte. Bij 'Waarde – Archeologie – 5' betreft dit 2.500 m² en 40 cm diepte.

HOOFDSTUK 7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk bestemmingsplan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

In het voorliggende geval worden de gemeentelijke kosten, op basis van de legesverordening, verhaald op initiatiefnemer. Met initiatiefnemer wordt tevens een planschadeovereenkomst gesloten zodat het kostenverhaal voor de gemeente volledig is verzekerd. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

HOOFDSTUK 8 INSpraak, VOOROVERLEG EN ZIENSWIJZEN

8.1 Vooroverleg

8.1.1 Het Rijk

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Voorliggend bestemmingsplan zal ter beoordeling naar het Rijk worden gestuurd.

8.1.2 Provincie Noord-Holland

Voorliggend bestemmingsplan zal ter beoordeling naar de provincie Noord-Holland worden gestuurd.

8.1.3 Waterschap Amstel Gooi en Vecht

Gelet op de aard en omvang van de ontwikkeling wordt verwacht dat er geen sprake van waterschapsbelangen. Voorliggend bestemmingsplan wordt ter beoordeling naar het waterschap Amstel Gooi en Vecht gestuurd.

8.2 Inspraak

Initiatiefnemer heeft de directe omwonenden persoonlijk geïnformeerd omtrent het in dit bestemmingsplan besloten voornemen. Hieruit zijn geen bezwaren gekomen. Het wijzigen van een agrarische bedrijfsperceel naar een woonperceel, op een locatie met overwegend burgerwoningen, wordt door omwonenden positief ontvangen.

8.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 21 juni 2018 tot en met 1 augustus 2018 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn van 17 zienswijzen ontvangen. De zienswijzen zijn beantwoord is een zienswijzennota. De zienswijzennota is opgenomen in bijlage 4 bij deze toelichting.

De zienswijzen hebben geleid tot wijzigingen in het bestemmingsplan. Zo is het plangebied verkleind, en is het achtererf ter plaatse buiten het plangebied gelaten.

In paragraaf 4.1.2.3 van de toelichting is nader toegelicht hoe het plan zich verhoudt tot luchthaven Hilversum en de bijbehorende besluiten en verordeningen. In het kader hiervan is een verklaring van geen bezwaar bij de provincie Noord-Holland aangevraagd en verleend. De luchthaven vormt geen belemmering voor en wordt niet belemmerd door de voorgenomen ontwikkeling. In bijlage 3 van de toelichting is de verklaring van geen bezwaar opgenomen.

BIJLAGE BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Verkennend bodem- en asbestonderzoek

Bijlage 2 Plan van aanpak sanering druppelzone

Bijlage 3 Verklaring van geen bezwaar

Bijlage 4 Zienswijzennota