

Gemeente Wijdmeren

Partiële herziening bestemmingsplan

Loosdrecht landelijk gebied noordoost - 2012

Oud-Loosdrechtsedijk 30-36

Juni 2020

Kenmerk 1696-50a-T04

Projectnummer 1696-50a

Toelichting

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
1.1.	Aanleiding	1
1.2.	Ligging plangebied	1
1.3.	Geldend bestemmingsplan	2
2.	Motivering omzetten bedrijfswoningen naar reguliere woningen	4
2.1.	Algemeen	4
2.2.	Wat wordt onder een bedrijfswoning verstaan?	4
2.3.	Jurisprudentie noodzaak bedrijfswoning	4
2.4.	De situatie op het perceel Oud-Loosdrechtsedijk 30-36	5
2.5.	Reden voor het omzetten van de bedrijfswoningen naar reguliere woningen.	6
3.	De huidige en toekomstige situatie	8
3.1.	Huidige situatie	8
3.2.	De toekomstige situatie	10
4.	Beleidskader	11
4.1.	Algemeen	11
4.2.	Gemeentelijk beleid	11
5.	Planologische en milieutechnische randvoorwaarden	12
5.1.	Bodem	12
5.2.	Archeologie en cultuurhistorie	13
5.3.	Waterhuishouding en waterparagraaf	14
5.4.	Natuur	14
5.5.	Geluid	17
5.6.	Luchtkwaliteit	19
5.7.	Externe veiligheid	20
5.8.	Bedrijven en milieuzonering	21
5.9.	Duurzaamheid	25
6.	Uitvoerbaarheid	26
6.1.	Economische uitvoerbaarheid	26
6.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid:	26
6.3.	Vooroverleg ex artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening.	26
6.4.	Vaststellingsprocedure	26
7.	Juridische planbeschrijving	27
7.1.	Algemeen	27
7.2.	De partiële herziening	27

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Op het perceel Oud-Loosdrechtsedijk 30 t/m 36 in Oud-Loosdrecht staat achter de bestaande woningen (30 t/m 34) een bedrijfsruimte waarin een groot- en detailhandel in dierbenodigdheden is gevestigd (Andy's Dierensuper). Op het perceel is recentelijk een woning (36) gesloopt.

In het vigerende bestemmingsplan "Loosdrecht landelijk gebied noordoost - 2012" heeft het perceel de bestemming "Bedrijf" met de aanduidingen "functieaanduiding specifieke vorm van bedrijf - 13" en "functieaanduiding bedrijf tot en met categorie 2". De "functieaanduiding specifieke vorm van bedrijf - 13" staat een bedrijf behorend tot categorie 3.2 toe.

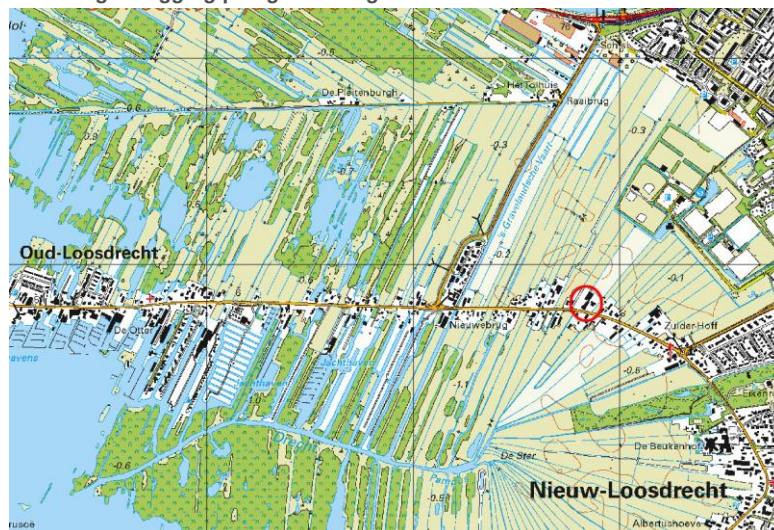
Omdat de woningen al jaren niet meer in gebruik zijn als bedrijfswoning wil de initiatiefnemer deze bedrijfswoningen omzetten in reguliere woningen (zie voor een uitgebreide motivering: hoofdstuk 2). Bovendien wil de initiatiefnemer de reeds gesloopte woning herbouwen op een plaats dicht bij de Oud-Loosdrechtsedijk. Gelet op de gewijzigde bedrijfsformule, waarbij steeds meer de nadruk op detailhandel is komen te liggen, wordt tevens een wijziging van de toegestane bedrijfscategorie nagestreefd.

De initiatiefnemer heeft het bovenstaande aan de gemeente Wijdmeren voorgelegd. De gemeente heeft bij brief van 13 september 2018 (kenmerk B/43629/180910/FL) aangegeven in principe met het verzoek te kunnen instemmen. Voorwaarde is dat er een herziening van het bestemmingsplan wordt vervaardigd en dat de hogere waarden procedure Wgh wordt doorlopen.

1.2. Ligging plangebied

Het plangebied ligt aan de noordkant van de Oud-Loosdrechtsedijk. De Oud-Loosdrechtsedijk is de doorgaande weg door Oud-Loosdrecht met aan weerszijden lintbebouwing.

Afbeelding 1: Ligging plangebied in groter verband.



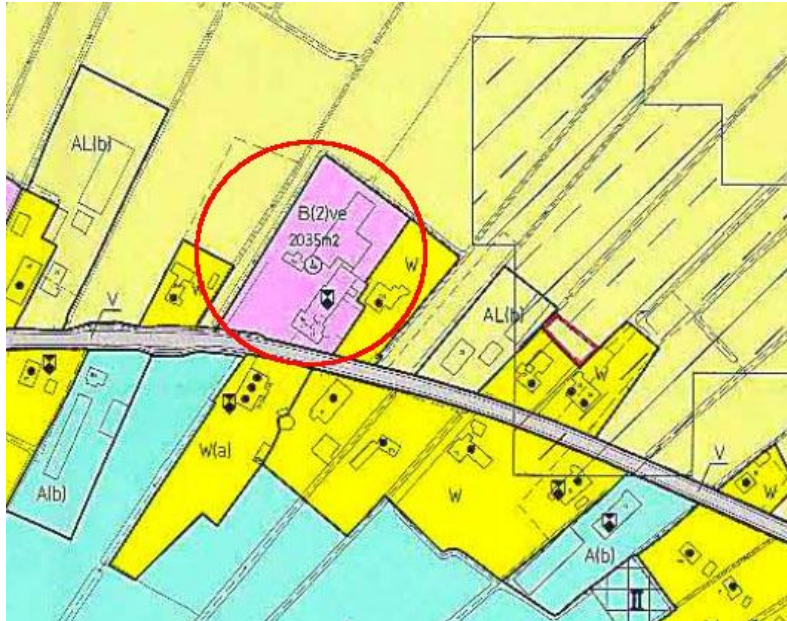
1.3. Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan "Loosdrecht landelijk gebied noordoost - 2012" dat op 28 mei 2015 door de gemeenteraad van Wijdmeren is vastgesteld. In dat bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming "Bedrijf" met de aanduidingen 'Functieaanduiding specifieke vorm van bedrijf - 13' en 'Functieaanduiding bedrijf tot en met categorie 2'. Op grond van deze aanduidingen zijn bedrijfsactiviteiten tot en met milieucategorie 2 en een veevoederbedrijf toegestaan met detailhandel in diervoeders, -accessoires, tuinartikelen, meststoffen, hooi en stro behorende tot categorie 3.2 van de Standaard staat van bedrijfsactiviteiten. Binnen de bestemming zijn op het perceel 4 bedrijfswoningen toegestaan. Reguliere woningen zijn binnen deze bestemming niet toegestaan.

De maximaal toegestane oppervlakte van gebouwen en overkappingen bedraagt 2.035 m². het deel van het bouwvlak waarin de woningen 30-34 met achterliggende bedrijfsbebouwing zijn gesitueerd hebben de Functieaanduiding cultuurhistorische waarden. Ter plaatse dienen de cultuurhistorische waarden en kwaliteiten in stand te worden gehouden.

Daarnaast heeft het perceel de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie 4". Op grond van deze bestemming dient bij bodemingrepen vanaf 500 m² archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden.

Afbeelding 2: Fragment verbeelding vigerend bestemmingsplan.



Het bouwvlak heeft voorts de aanduiding 'cultuurhistorische waarden'. Hier is de instandhouding van cultuurhistorische waarden en kwaliteiten het uitgangspunt. Het betreft dan met name de woningen 30 t-m 34 die als rijksmonument zijn ingeschreven (Lage gepleisterde boerderij, dwarshuis).

Conclusie

Binnen de huidige bestemming is het omzetten van de bedrijfswoningen naar reguliere woningen niet mogelijk. De feitelijke bedrijfsvoering (minder nadruk op groothandel en geen vervaardiging van diervoeding) behoort tot een lichtere categorie dan ter plaatse is toegestaan door middel van de "Functieaanduiding specifieke vorm van bedrijf - 13".

Om reguliere woningen te kunnen toestaan op de locatie dient de bestemming te worden gewijzigd en dienen de bedrijfsactiviteiten op de aanwezigheid van woningen te worden afgestemd.

2. Motivering omzetten bedrijfswoningen naar reguliere woningen

2.1. Algemeen

Voordat de gemeente medewerking kan verlenen aan het initiatief is een verantwoording van de omzetting van bedrijfswoningen naar reguliere (burger)woningen noodzakelijk. In dit hoofdstuk worden de juridische criteria behandeld. Daarbij komt achtereenvolgens aan de orde wat onder een bedrijfswoning wordt verstaan en hoe de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (AbRvS) in soortgelijke gevallen heeft geoordeeld over de noodzaak van bedrijfswoningen. Tot slot zal de situatie worden beoordeeld aan de hand van de door de AbRvS gehanteerde criteria voor bedrijfswoningen.

2.2. Wat wordt onder een bedrijfswoning verstaan?

In het vigerende bestemmingsplan "Loosdrecht landelijk gebied noordoost - 2012" is een bedrijfswoning als volgt gedefinieerd:

“een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor bewoning door (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar noodzakelijk is, gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein”.

Deze definitie is gebruikelijk in bestemmingsplannen in geheel Nederland.

2.3. Jurisprudentie noodzaak bedrijfswoning

Uit de definitie blijkt dat de noodzakelijke aanwezigheid een belangrijk criterium is. Vaste jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (o.m. uitspraken van 26 januari 2005, no. 200404881/1 en 20 maart 2013, no. 201206577/1/A1) laat zien dat met betrekking tot de vraag naar de noodzaak van een dienstwoning het van belang is of de bedrijfsvoering ter plaatse zoveel tijd en aandacht van de bewoner opeist, dat op grond daarvan een redelijk belang om op het perceel te wonen aanwezig moet worden geacht. Er dient dus aanmerkelijk te worden gemaakt dat de bedrijfsvoering, voor zover daarvan sprake is, zoveel tijd en aandacht van de bewoner van de bedrijfswoning vraagt dat deze daardoor op het terrein moet wonen. Dat het laatste voor de bewoner wellicht praktisch zou zijn, is daarvoor niet voldoende.

Voor het beoordelen of een bedrijfswoning bij een bedrijf als noodzakelijk moet worden beschouwd, kan worden uitgegaan van twee criteria .

- De bedrijfswoning is noodzakelijk voor het houden van toezicht.
- De bedrijfswoning is noodzakelijk voor een doelmatige bedrijfsvoering.

Noodzaak in verband met toezicht

De bedrijfswoning is noodzakelijk voor het houden van toezicht op het bedrijf, waartoe de woning behoort, gezien de aard van de activiteiten van het betreffende bedrijf. Het houden van toezicht moet nodig zijn gedurende reguliere openingstijden, maar ook daarbuiten.

De volgende toetsingsvragen kunnen hierbij worden gesteld:

- Is direct toezicht noodzakelijk vanwege een verhoogde kans op calamiteiten? Normale voorzieningen gericht op beveiliging ter voorkoming van een calamiteit worden geacht aanwezig

te zijn. Er zal derhalve sprake moeten zijn van een bijzondere bedrijfssituatie, waarbij slechts door onmiddellijk ingrijpen een calamiteit kan worden voorkomen.

- Is direct toezicht noodzakelijk vanwege bijzondere bedrijfsprocessen? Continue aanwezigheid is erg noodzakelijk om het bedrijfsresultaat te bereiken. Dit kan zich bijvoorbeeld voordoen bij levend materiaal waarbij continue aanwezigheid noodzakelijk is.
- Is direct toezicht noodzakelijk vanwege het product dat het bedrijf aanbiedt? De aan- en/of afvoer van producten zijn zodanig en zo frequent, dat dit plaats moet vinden op ongeregelde tijden en niet op een andere wijze georganiseerd kan worden binnen datgene dat binnen het maatschappelijk en zakelijk verkeer als redelijk wordt geacht.

Noodzaak in verband met doelmatige bedrijfsvoering

Ook bij dit criterium geldt dat de aard van de activiteiten bepaalt in hoeverre deze reden van toepassing is. In ieder geval moet aangetoond worden dat de persoon, die de bedrijfswoning wil gaan betrekken, daadwerkelijk en duurzaam bij de dagelijkse bedrijfsvoering is betrokken.

Daarnaast is het van belang dat aannemelijk gemaakt wordt dat met de bedrijfswoning een aanzienlijk bedrijfseconomisch belang gediend is. De volgende toetsingsvragen kunnen hierbij worden gesteld:

- Is directe aanwezigheid noodzakelijk vanwege het product dat het bedrijf aanbiedt? Is het product van het bedrijf en de klant van het bedrijf, afzonderlijk en gezamenlijk, afwijkend van het gangbare, waarbij een ontkoppeling van wonen en werken een onevenredige belasting van de bewoner met zich meebrengt dat een doelmatige bedrijfsvoering onmogelijk is.
- Is directe aanwezigheid noodzakelijk vanwege het bijzondere verloop van het productieproces? Het productieproces ter plaatse vergt zoveel tijd en aandacht van de bewoner van de bedrijfswoning dat op grond daarvan een redelijk belang om op het bedrijfsperceel te wonen aanwezig geacht mag worden.

2.4. De situatie op het perceel Oud-Loosdrechtsedijk 30-36

Momenteel zijn er op het perceel volgens het vigerende bestemmingsplan 4 bedrijfswoningen toegestaan. Om te beoordelen of dit als een juiste juridisch-planologische situatie kan worden aangemerkt en of het verzoek om omzetting naar reguliere woningen aanvaardbaar is heeft de initiatiefnemer de volgende informatie verschaft over de bewoningsgeschiedenis.

De bewoningsgeschiedenis is volgens opgave initiatiefnemer als volgt:

- Woning Oud-Loosdrechtsedijk 30: De woning is gecreëerd bij een grote verbouwing in 1935. De woning is toen direct verhuurd aan de familie Lighthart. Niemand uit dit gezin was werkzaam bij de Fa. R. van Henten & Zn. B.V. Zij hebben hier gewoond tot 1969. Vanaf 1969 tot 1984 is deze woning verhuurd geweest aan werknemers van bovengenoemde firma. Daarna hebben er diverse buitenstaanders gewoond. Ook de gemeente Loosdrecht heeft deze woning twee maal een periode gehuurd om gezinnen woonruimte te kunnen bieden. (familie V.d. Veer en familie Franssen). In 1992 is de woning verkocht aan een broer, T.P. van Henten, de huidige bewoner. Hij heeft tot 2000 bij de firma gewerkt.

- Woning Oud-Loosdrechtsedijk 32: De woning is tot 1987 een bedrijfswoning geweest. Sinds 1992 is deze woning verkocht aan A. van Henten de huidige bewoner. Ook deze bewoner heeft niet bij het bedrijf gewerkt.
- Woning Oud-Loosdrechtsedijk 34: Deze woning is altijd bewoond geweest door de familie van Henten. Deze familie is altijd werkzaam geweest in het bedrijf. Het woonhuis is hun bezit vanaf 2011. Deze woning heeft in eerste instantie nog een functie als bedrijfswoning gehad (laden en lossen soms laat in de oogsttijd, personeel dat daardoor vroeg moest beginnen, etc.). Daar de agrarische sector de laatste 30 jaar enorm geslonken is, is het bedrijf steeds meer gegroeid naar detailhandel. De noodzaak voor een bedrijfswoning op Oud-Loosdrechtsedijk 34 is er daarom niet meer. Om half zes sluit de winkel en gaat het toegangshek dicht. Wanneer de eigenaar op vakantie gaat blijft het huis onbewoond. Het bedrijf heeft geen enkele behoefte aan een bedrijfswoning.
- Woning nummer 36: Deze woning is tot 1975 afwisselend bewoond geweest door buitenstaanders / werknemers. Vanaf 1975 heeft de familie Veltrop hier gewoond (nooit werknemers bij de firma geweest). Het huis is in 2012 gesloopt.

Met betrekking tot de gesloopte en nieuw te bouwen woning Oud-Loosdrechtsedijk 36 heeft initiatiefnemer desgevraagd aangegeven dat zijn jongste zoon en partner (nu wonend op Oud-Loosdrechtsedijk 52F) een optie heeft genomen op de kavel waarop de nieuwe woning gebouwd dient te worden. Het is de bedoeling dat zij daar gaan wonen. De grond is reeds geschat door een taxateur. Omdat de herziening van het bestemmingsplan nog niet is afgerond is er nog geen mogelijkheid om een vergunning aan te vragen.

Op basis van dit overzicht blijkt dat de woningen Oud-Loosdrechtsedijk 30, 32 en 36 gerelateerd aan de beschrijving onder 2 en 3 niet kunnen worden aangemerkt als bedrijfswoningen. Het feit dat op sommige momenten medewerkers van het bedrijf in de woningen hebben gewoond is geen criterium om van “bedrijfswoningen” als bedoeld in het bestemmingsplan te spreken.

Ook ten aanzien van woning 34, die tot op heden bewoond wordt door de directeur van het bedrijf, kan echter worden gesteld dat de noodzaak van toezicht en doelmatige bedrijfsvoering, mede ingegeven door de gewijzigde bedrijfsvoering, niet meer aanwezig is. Het (blijven) toekennen van de aanduiding bedrijfswoning is daarom een onnodige beperking van het eigendomsrecht, is niet de meest doelmatige bestemming en derhalve niet in lijn met jurisprudentie van de AbRvS).

2.5. Reden voor het omzetten van de bedrijfswoningen naar reguliere woningen.

De omzetting is allereerst de wens om het feitelijk gebruik van de woningen overeen te laten komen met de juridisch-planologische aanduiding. Daardoor ontstaat een “normaal” gebruik van de panden met de waardestelling, koop- en verkoop mogelijkheden, alsmede rechten en plichten die voor andere bewoners van woningen in de omgeving ook gelden. In het kader van het voorliggende bestemmingsplan is in nauw overleg met de Omgevingsdienst Flevoland, Gooi- en

Vechtstreek aangetoond dat de bedrijfsactiviteiten zich hiertegen niet verzetten (zie daarvoor paragraaf 5.8).

Op basis van jurisprudentie en gebruikelijk beleid is aangetoond dat de woningen niet noodzakelijk zijn vanuit toezicht of doelmatige bedrijfsvoering. Detailhandels- en groothandelsactiviteiten (ondergeschikt) vergen geen directe nabijheid van personen voor toezicht en/of doelmatige bedrijfsvoering.

3. De huidige en toekomstige situatie

3.1. Huidige situatie

Het landschap in deze streek is in sterke mate beïnvloed en gevormd door de mens. Het plangebied en directe omgeving zijn ontgonnen vanuit het Gooi. Door deze ontginning ontstond een veenweidelandschap, met de dorpen Oud-Loosdrecht en Nieuw-Loosdrecht langs één U-vormige dijk, tot in de 18e eeuw de 'Nieuwe Dijk' geheten. De dorpen zijn ontstaan tussen 1000 en 1300 na Christus. Het veenweidelandschap wordt gekenmerkt door lange verkavelingen, soms in waaivorm, en karakteristieke lintbebouwing waar langs de ontginningsassen waardevolle boerderijen voorkomen.

De Oud-Loosdrechtsedijk verbindt het lintdorp Oud-Loosdrecht (gelegen op de rand van het Plassengebied) met het dorp Nieuw-Loosdrecht. De Oud-Loosdrechtsedijk bestaat uit een tweebaansweg voor gemotoriseerd verkeer, dat maximaal 50 kilometer per uur mag rijden. De fietsers zijn voor het overgrote deel aangewezen op smalle fietssuggestiestroken. Tegenover het plangebied ligt aan de zuidkant van de dijk een smal trottoir.

Afbeelding 3: Bestaande situatie.

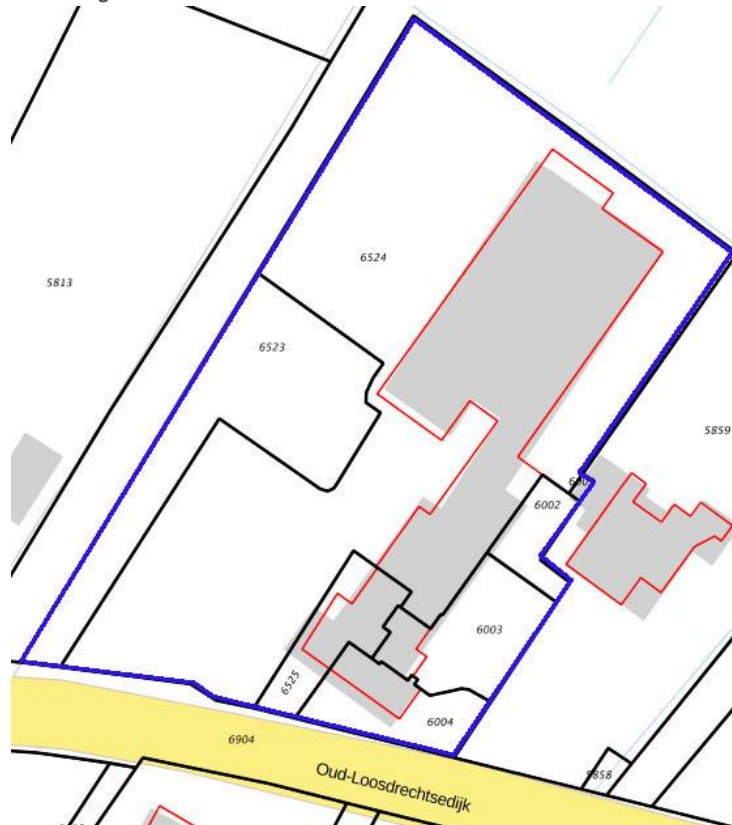


Langs de Oud-Loosdrechtsedijk staan woningen en kleine bedrijven. De woningen zijn grotendeels vrijstaande eengezinswoningen, op sommige plaatsen staan twee-onder-één-kapwoningen of drie-onder-één-kapwoningen. Bedrijfsruimten staan veelal achter de woningen. In het lint met gevarieerde bebouwing zijn doorzichten en kavelrichtingen beeldbepalend voor de beleving. De rooilijnen variëren van "bijna aan de weg" tot een "behoorlijke afstand van de weg".

Het plangebied bestaat uit de volgende kadastrale percelen die alle tot sectie C behoren: 6001, 6002, 6003 (= woning 30), 6004 (= woning 32), 6523 (voormalige woning 36), 6524 en 6525 (= woning 34).

Binnen het plangebied staan de woningen 30-34 direct aan de Oud-Loosdrechtsedijk. Deze woningen hebben een cultuurhistorische waarde en zijn sinds jaren niet meer in gebruik als bedrijfswoning. Dit valt ook af te lezen uit het huidige kadastrale kaart van het perceel. Achter deze woningen bevindt zich de bedrijfsbebouwing van Andy's Dierensuper. De bedrijfsingang is aan de westzijde van de woningen gesitueerd. Daar bevinden zich ook de parkeerplaatsen en de bevoorrading van het bedrijf. De voormalige woning 36 heeft verder van de Oud-Loosdrechtsedijk (perceel 6523) gelegen, direct achter het huidige parkeerterrein.

Afbeelding 4: Kadastrale situatie.



3.2. De toekomstige situatie

De bestaande bedrijfsactiviteiten worden juridisch-planologisch vastgelegd zie paragraaf. Dat wil zeggen dat de nadruk op detailhandel in dierbenodigdheden komt te liggen. Dat biedt de mogelijkheid om ook de bestaande reguliere woningen als zodanig te bestemmen. De gesloopte woning (36) kan dan eveneens als reguliere woning op een andere locatie binnen het plangebied worden toegestaan. Voor een inpassing van de bedrijfsactiviteiten in relatie tot de woningen wordt verwezen naar paragraaf 4.8.

De initiatiefnemer heeft een indicatieve stedenbouwkundige schets laten opstellen. Hierin is de woning gesitueerd uitgaande van de zwaarste milieucategorie van de bedrijfsactiviteiten. In deze schets is te zien dat woning 36 wordt herbouwd op een plek dicht bij de Oud-Loosdrechtse dijk. Op deze wijze ligt de woning meer in één lijn met de reeds aanwezige woonbebouwing ten noorden van de Oud-Loosdrechtse dijk.

Afbeelding 5: Indicatieve inrichting van het terrein.



4. Beleidskader

4.1. Algemeen

Het plangebied biedt volgens het vigerende bestemmingsplan plaats aan 4 bedrijfswoningen en een bedrijf uit categorie 3.2. De locatie is gelegen binnen een bebouwingslint dat zowel volgens het rijks- als provinciaal beleid (Besluit ruimtelijke ordening en Provinciale Ruimtelijke Verordening) behoort tot bestaand stedelijk gebied. Aangezien het initiatief geen nieuwe bebouwingsmogelijkheden bevat, maar slechts betrekking heeft op een functiewijziging zonder feitelijke effecten, kan worden gesteld dat het initiatief in overeenstemming is met het rijks- en provinciaal beleid. In dit hoofdstuk wordt daarom slechts ingegaan op het van toepassing zijnde beleid van de gemeente Wijdmeren.

4.2. Gemeentelijk beleid

4.2.1. Structuurvisie Wijdmeren

Op de kaart 'Gewenste toekomstige ruimtelijke structuur' van de Structuurvisie Wijdmeren, met als ondertitel "Beheerste ontwikkeling met behoud van het goede", die op 6 februari 2013 door de gemeenteraad is vastgesteld, is de Oud-Loosdrechtsedijk ter plaatse van het plangebied aangegeven als bestaand lint. Hiervoor is geen specifiek beleid opgenomen.

4.2.2. Bestemmingsplan Loosdrecht landelijk gebied noordoost - 2012

Het beleidskader dat is beschreven in het bestemmingsplan "Loosdrecht landelijk gebied noordoost - 2012" is onverminderd van kracht op dit plangebied. Doordat dit initiatief geen uitbreidingen van bebouwingsmogelijkheden bevat, maar uitsluitend een functiewijziging van de woningen en de bedrijfsactiviteiten voorstaat, kan worden geconcludeerd dat dit past in het restrictieve beleid (beperking woningbouw en bedrijvigheid) dat aan het bestemmingsplan "Loosdrecht landelijk gebied noordoost - 2012" ten grondslag ligt.

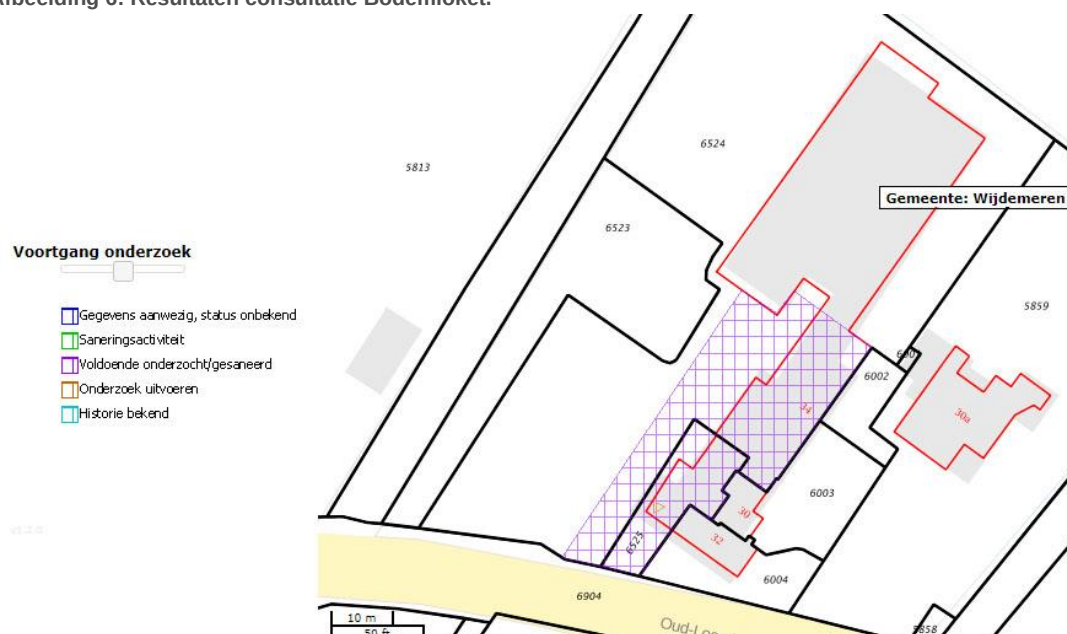
5. Planologische en milieutechnische randvoorwaarden

5.1. Bodem

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

Binnen het plangebied is in 1997 bodemonderzoek verricht. De onderzoeksresultaten zijn conform andere bodemonderzoeken in de buurt van het plangebied (bron: Bodemloket). Het betreffende deel van het plangebied is "voldoende onderzocht".

Afbeelding 6: Resultaten consultatie Bodemloket.



Het grootste deel van het plangebied zet het huidige gebruik voort en er worden geen bodemingenrepen voorzien. Bodemonderzoek is hier dan ook niet noodzakelijk. Ter plaatse van de nieuwe woonkavel dient in het kader van de bestemmingswijziging een verkennend bodemonderzoek op basis van NEN 5740 plaats te vinden. Er is in het najaar van 2018 een bodemonderzoek¹ uitgevoerd.

¹ Grondvitaal, Verkennend bodemonderzoek en asbest in puinonderzoek, 22 november 2018.

Ten behoeve van het verkennend bodemonderzoek is uitgegaan van de onderzoekshypothese "onverdacht". Op basis van het onderzoek dient deze hypothese te worden verworpen. De aangetroffen concentraties zijn echter van lichte aard en geven geen aanleiding tot aanvullend onderzoek. De invloed hiervan op de volksgezondheid en het milieu is nihil. Ook in het grondwater is geen verontreiniging aangetroffen. Geconcludeerd wordt dat er geen belemmeringen zijn voor de voorgenomen ontwikkeling van een woning op de locatie.

Het asbest in puin onderzoek geeft aan dat tijdens de terreininspectie en de visuele waarneming tijdens de uitvoering van het onderzoek op het maaiveld en in de inspectiegaten geen asbestverdacht materiaal is aangetroffen. Uit de analyseresultaten blijkt echter dat in het samengestelde puinmonsters van de fijne zeeffractie (<20 mm.) asbest is aangetroffen. De onderzoekshypothese "verdachte locatie met een diffuse bodembelasting, heterogeen verdeeld" wordt op basis van de analyseresultaten en het berekende gewogen gehalten asbest bevestigd. Aangezien de (halve) maximaal toegestane waarde niet wordt overschreden is er geen belemmering voor de realisatie van de woning.

5.2. Archeologie en cultuurhistorie

5.2.1. Archeologie

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

Uit het vigerende bestemmingsplan blijkt dat het perceel de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie 4" heeft. Op grond van deze dubbelbestemming dient bij bodemingrepen vanaf 500 m² archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden. Er vinden vooralsnog geen bodemingrepen plaats.

Het voorliggende bestemmingsplan heeft uitsluitend betrekking op een planologisch-juridische functiewijziging alsmede het vastleggen van de locaties waar woningen mogen worden opgericht (of gehandhaafd). De woningen waren in het vigerende plan ook reeds toegestaan (binnen het gehele plangebied). De verplaatste woning heeft met zekerheid een bebouwd oppervlak dat kleiner is dan 500 m². Derhalve is archeologisch onderzoek in het kader van het bestemmingsplan niet noodzakelijk. Ter bescherming van archeologische waarden wordt de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie 4" in het nieuwe bestemmingsplan opgenomen. Deze bestemming is gelijk aan de bestemming in het vigerende bestemmingsplan.

5.2.2. Cultuurhistorie

Oud Loosdrechtsedijk 30, 34 is op 11 juli 1974 aangewezen als Rijksmonument. De aanpassing van de bestemming van bedrijfswoning naar 'burger'woning heeft geen invloed op die monumentale status. De instandhouding van de cultuurhistorische waarden en kwaliteiten is door middel van een aanduiding 'cultuurhistorische waarden' op de verbeelding en bepalingen in de

planregels geborgd. Een nadere beschermende regeling is niet opgenomen, omdat de Erfgoedwet hiervoor het kader is.

5.3. Waterhuishouding en waterparagraaf

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

Het voorliggende bestemmingsplan heeft uitsluitend betrekking op een planologisch-juridische functiewijzigingen (zonder wijziging van het feitelijk gebruik) en een verplaatsing van een woning. Daarom zijn er geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse.

5.4. Natuur

5.4.1. Kader

De Wet natuurbescherming (Wnb) vervangt vanaf 1 januari 2017 de Flora- en faunawet, Boswet en Natuurbeschermingswet 1998 en is het sluitstuk van de decentralisatie van het natuurbeleid van het Rijk naar de provincies, onder andere vastgelegd in het Bestuursakkoord Natuur (2011) en het Natuurpact (2013). Hiertoe maakt de Wnb onderscheid in het beschermen van gebieden (hoofdstuk 2), dier- en plantensoorten (hoofdstuk 3) en houtopstanden (hoofdstuk 4).

De Wnb gaat in op de bescherming van natuurgebieden van Europees belang die behoren tot het zogenoemde Natura-2000-netwerk. In feite verandert er niet veel ten opzichte van de Natuurbeschermingswet 1998. Natura 2000-gebieden zijn belangrijke delen van het NNN en dragen veel bij aan het bereiken van een goede biologische diversiteit.

De provincies zijn vanaf 1 januari 2017 verantwoordelijk voor het beleidsveld natuur en krijgen te maken met extra taken, bevoegdheden en verplichtingen, waarbij het nieuwe stelsel de Europese regelgeving als uitgangspunt neemt. De provincies hebben de opdracht om de Wnb nader uit te werken in een provinciale Natuurvisie die de strategische hoofdlijnen van het natuurbeleid moet weerspiegelen.

Gebiedsbescherming: Natura2000 / NNN (EHS)

De Wet natuurbescherming regelt de bescherming van waardevolle natuurgebieden en leefgebieden van soorten en schrijft voor, dat alle activiteiten met significant negatieve gevolgen voor de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura2000-gebied, in beginsel niet zijn toegestaan. Daarom verplicht de Natuurbeschermingswet een initiatiefnemer van een plan of project te onderzoeken of er schadelijke gevolgen voor deze gebieden te verwachten zijn.

De Zootle

s-Gravelandsevaartweg

Oud-Loosdrechtse dijk

Locatie nieuwe woning

De planologisch-juridisch toegestane bedrijfsactiviteiten worden door dit bestemmingsplan minder zwaar (van categorie 3.2 naar categorie 2 en 3.1). Dit heeft, evenals de functiewijziging van bedrijfswonen naar regulier wonen, geen gevolgen voor het feitelijk gebruik. Het initiatief heeft daarom geen gevolgen voor het Natura2000-gebied Oostelijke Vechtplassen. De functieveranderingen met betrekking tot bedrijfsactiviteiten en wonen zullen geen negatieve effecten hebben op de natuurwaarden van dit Natura2000-gebied en de in de omgeving voorkomende EHS/NNN.

Het bestemmingsplan leidt ook niet tot een aanpassing van de in het vigerende bestemmingsplan opgenomen bebouwingsmogelijkheden. De huidige bedrijfsbebouwing en woningen worden gehandhaafd en bovendien wordt de nieuwe woning opgericht op een plek waar dat ook volgens het vigerende bestemmingsplan mogelijk is. Derhalve treden er door deze partiële herziening van het vigerende bestemmingsplan naar verwachting geen significante gevolgen op voor de instandhoudingsdoelstellingen van het beschermde natuurgebied en/of de NNN.

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

Voor dit project is een berekening gemaakt met behulp van de AERIUS-rekentool (versie september 2019) voor de gebruiksfase. Deze versie heeft een beperkt toepassingsbereik voor woningen binnen een straal van 3 km van beschermde natuurgebieden. Het beperkte toepassingsbereik wordt veroorzaakt door dat de gebouwinvloed (nog) niet berekend kan worden. De beperking geldt niet voor het verkeer dat door de woning wordt gegenereerd. De berekening heeft daarom uitsluitend betrekking op het aspect verkeer. Uit de berekening² (kenmerk RmBdhWrbw4CY) blijkt dat er geen rekenresultaten zijn hoger dan 0,00 mol/ha/jr.

Voor de aanlegfase geldt bovenstaande beperking van AERIUS niet. Daarom is een berekening gemaakt voor de aanlegfase (kenmerk ReggnkUrnYo3). Uit de berekening³ blijkt dat er geen rekenresultaten zijn hoger dan 0,00 mol/ha/jr.

Soortenbescherming

In verband met de op 1 januari 2017 in werking getreden Wet natuurbescherming en de daarin verwerkte Europese richtlijnen, de Habitatrichtlijn en de Vogelrichtlijn, dienen ruimtelijke en andere ingrepen te worden getoetst aan deze regelgeving.

² buRO, AERIUS-berekening gebruiksfase, RmBdhWrbw4CY, 10 december 2019.

³ buRO, AERIUS-berekening aanlegfase, ReggnkUrnYo3, 10 december 2019.

Het feitelijke gebruik wordt in een andere vorm voortgezet, daarom kan worden gesteld dat er geen significant negatieve effecten optreden voor beschermde soorten. De bestemmingswijziging leidt niet tot overtreding van de Wet natuurbescherming.

De woning op nummer 36 is reeds gesloopt. In het kader van een toekomstige oprichting van een nieuwe woning kan worden opgemerkt dat dit plaatsvindt op een locatie die nu reeds is verhard en in gebruik als parkeerterrein. Beschermde soorten worden ter plaatse niet verwacht. Een onderzoek naar beschermde soorten is dan ook niet nodig in het kader van dit bestemmingsplan.

5.5. Geluid

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

- woonerven;
- 30 km/uur-gebieden.

Voor de Oud-Loosdrechtsedijk geldt een maximale rijsnelheid van 50 km/uur.

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

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

Voor bestaande woningen langs een bestaande weg behoeft geen akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd (artikel 76, lid 3 Wgh). In het kader van het initiatief geldt dit dus voor de woningen 30, 32 en 34.

Aangezien woning 36 een locatie dicht bij de weg dient te krijgen zal een akoestisch onderzoek dienen te worden uitgevoerd. Voor het principebesluit is het van belang of de woning een aanvaardbare gevelbelasting krijgt.

Er is een akoestisch onderzoek uitgevoerd⁴. De afstand van de nieuwe woning tot de as van de weg bedraagt ongeveer 12,5 meter. De verkeersgegevens van de geluidrelevante wegen zijn afkomstig van verkeerstellingen van de gemeente Wijdereen geldig voor het jaar 2028. Aan-

⁴ Munsterhuis Geluidsadvies, Wegverkeerslawaaï akoestisch onderzoek, oktober 2018.

geleverd zijn intensiteiten van 2017 waarbij uitgegaan mag worden van een autonome groei 1,0% per jaar.

Uit een berekening met standaardrekenmethode I blijkt dat de geluidsbelasting op de naar de weg gekeerde gevel 59 dB inclusief aftrek op grond van artikel 110g van de Wet geluidhinder bedraagt. Derhalve wordt niet voldaan aan de voorkeursgrenswaarde. Er dient een hogere waarde te worden vastgesteld.

Het college kan een hogere waarde verlenen, volgens artikel 110a lid 5 Wgh, in die gevallen waarin de toepassing van maatregelen, gericht op het terugbrengen van de te verwachten geluidbelasting (vanwege de weg) van de uitwendige scheidingsconstructie van de betrokken woningen tot 48 dB:

- onvoldoende doeltreffend zal zijn, dan wel;
- overwegende bezwaren ontmoet van stedenbouwkundige, verkeerskundige, landschappelijke of financiële aard.

De voorkeursvolgorde voor het treffen van maatregelen ter beperking van de geluidbelasting is op de eerste plaats bronmaatregelen (bijvoorbeeld beperken aantal voertuigen, toepassen ander wegdek of verlagen rijsnelheid), vervolgens overdrachtsmaatregelen (bijvoorbeeld geluidschermen) en tot slot gevelmaatregelen.

Het treffen van maatregelen aan de bron of in de overdrachtssfeer is om diverse redenen niet waarschijnlijk, c.q. haalbaar. De mogelijkheden om de geluidsbelasting te verlagen zijn beperkt. Op de Oud Loodrechtsdijk is nog geen geluidsreducerend wegdek geplaatst. Het opnieuw asfalteren van de weg ten behoeve van dit project en uitsluitend ter plaatse van de locatie is geen optie (noch beheerstechnisch, noch financieel). Het plaatsen van een scherm langs de weg ontmoet bezwaren van stedenbouwkundige en financiële aard. De stedenbouwkundige bezwaren richten zich voornamelijk op het feit dat de locatie onderdeel uitmaakt van de dijk met de daarachterliggend open landschap. Deze openheid is 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 overdrachtssfeer getroffen kunnen worden, is een ontheffing hogere grenswaarden wegenverkeerslawaaï Wet geluidhinder mogelijk.

Burgemeester en wethouders dienen een hoger waarde van 59 dB te verlenen. Bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning zal tevens dienen te worden aangetoond dat wordt voldaan aan de in het Bouwbesluit opgenomen norm voor de binnenwaarde van 33 dB.

5.6. Luchtkwaliteit

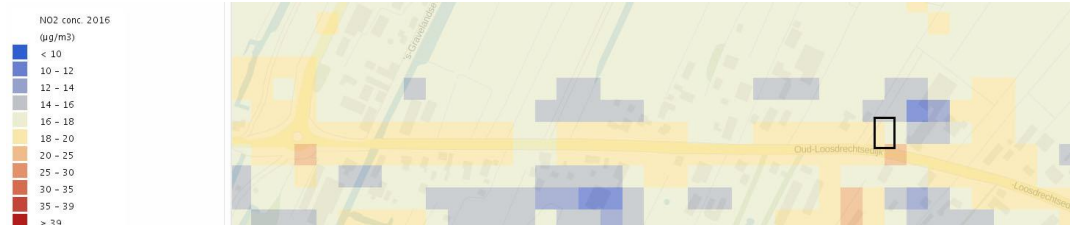
Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit samen met de AMvB "Niet in betekenende mate bijdragen" (NIBM), de ministeriële regeling NIBM, de ministeriële regeling Projectsaldering en de ministeriële regeling Beoordeling luchtkwaliteit in werking getreden.

/Projecten die "niet in betekenende mate bijdragen" aan de luchtverontreiniging, hoeven volgens de nieuwe wet niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Het Besluit NIBM omschrijft het begrip nader: een project dat minder dan 3% van de grenswaarden bijdraagt is NIBM. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor fijn stof en NO₂. Voor woningbouw ligt de 3%-grens op 1.500 woningen.

Omdat in het plangebied het aantal woningen gelijk blijft, kan worden geconcludeerd dat er uit het oogpunt van de "Wet luchtkwaliteit" geen belemmeringen zijn voor het principebesluit.

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

Afbeelding 9: Concentratie NO₂ in 2016.



Afbeelding 10: Concentratie PM₁₀ in 2016.



Afbeelding 11: Concentratie PM_{2,5} in 2016.



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

Geconstateerd wordt dat de concentratie NO₂ in 2016 17,0 µg/m³ bedroeg. De concentratie Fijnstof (PM₁₀) bedroeg in 2016 18,1 µg/m³ en de concentratie Fijnstof (PM_{2,5}) bedroeg 11,2 µg/m³.

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

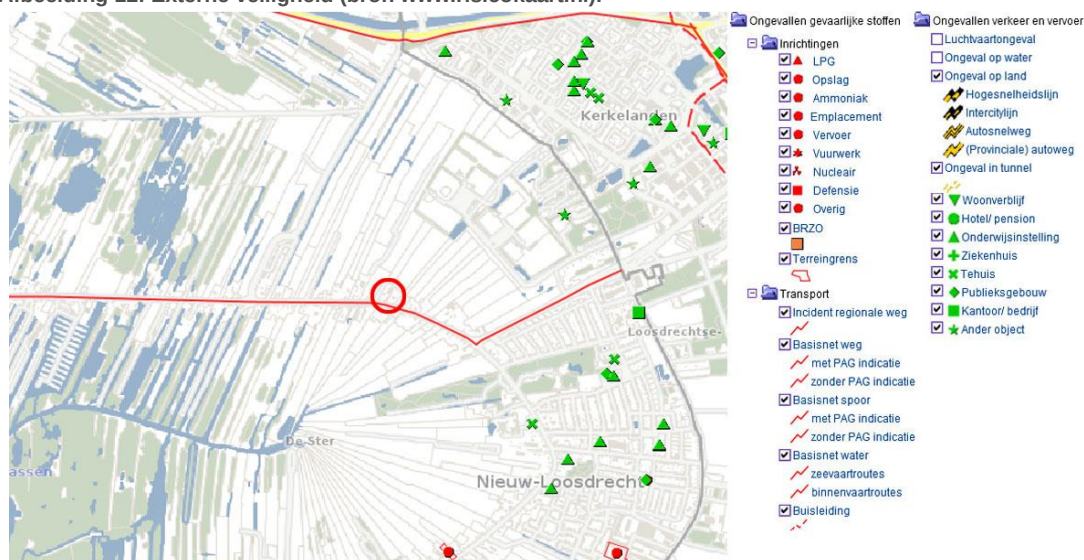
5.7. Externe veiligheid

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

Volgens de risicokaart (afbeelding 12) liggen er in de directe omgeving van het plangebied geen risicovolle bedrijven. Het plangebied ligt aan de Oud Loosdrechtsedijk die een route is voor gevaarlijke stoffen. Deze weg heeft geen PR risicocontour voor gevaarlijke stoffen.

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

Afbeelding 12: Externe veiligheid (bron www.risicokaart.nl).



5.8. Bedrijven en milieuzonering

In planologische procedures waarin de vestiging van woningen in de nabijheid van bedrijven mogelijk wordt gemaakt, moet rekening worden gehouden met ruimtelijk relevante milieuhygiënische aspecten van die bedrijven. In een bestemmingsplan staat het begrip "een goede ruimtelijke ordening" centraal. Ook het milieubeleid beoogt handhaving en bevordering van een goede kwaliteit van het leefmilieu. Om dit te realiseren wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Milieuzonering zorgt voor een voldoende afstand tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) in ruimtelijke plannen en heeft twee doelen:

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

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

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

en richtafstanden met één afstandsstap verlaagd worden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat.

Afbeelding 13: Omgevingstype.

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

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

In de bestaande situatie bevinden zich in de directe omgeving van het plangebied geen bedrijven. Echter de relatie tussen de in het plangebied aanwezige bedrijfsactiviteiten en de woonfunctie dient nader te worden onderzocht.

Het omgevingstype kan worden aangemerkt als een gemengd gebied. Voor een gemengd gebied is het noodzakelijk dat meerdere functies leiden tot een gebied met "reuring". De aanwezigheid van het bedrijf alleen zorgt niet voor een omgevingstype gemengd gebied. De aanwezigheid van de Nieuw-Loosdrechtsedijk als doorgangsweg is dat wel. Er dient dan ook te worden uitgegaan van het omgevingstype gemengd gebied.

In de huidige situatie zijn aan de bedrijfsactiviteiten de categorie 3.2 status toegekend. Dat betekent dat in een gemengd woon-/buitengebied een afstand van 50 meter tussen de grens van de bedrijfsactiviteit en de in de omgeving aanwezige woningen in acht dient te worden genomen. Dit geldt in beginsel alleen voor nieuwe situaties.

De vier toegestane woningen zijn bestemd als bedrijfswoningen. Dergelijke woningen worden geacht onderdeel uit te maken van de bedrijfsvoering en onttrekken zich daardoor aan de boven aangegeven richtlijnen.

Voor het bestemmingsplan zijn twee zaken van belang:

- de bedrijfscategorie;
- juridisch-planologische woonfunctie.

Bedrijfscategorie

In het vigerende bestemmingsplan is een veevoederbedrijf toegestaan met detailhandel in diervoerders, -accessoires, tuinartikelen, meststoffen, hooi en stro behorende tot categorie 3.2 van de Standaard staat van bedrijfsactiviteiten. Aangezien de in de Standaard staat van bedrijfsacti-

viteiten slechts veevoederbedrijven zijn opgenomen in de categorie 4.2 tot 5.2 (sbi 1571), kan worden geconcludeerd dat hier eigenlijk geen sprake is van een veevoederbedrijf. Er worden ter plaatse geen diervoeders geproduceerd en er is ook geen drogerij aanwezig. De bedrijfsactiviteiten hebben grotendeels (ca. 80%) betrekking op Winkels in dierbenodigdheden (sbi 47) in de categorie 1. Het administratieve deel bij de winkel behoort eveneens tot categorie 1 (sbi 74). De groothandelsactiviteiten zijn in te delen als "Groothandel in akkerbouwproducten en veevoerders" (sbi 5121) in de categorie 3.1.

In onderstaande afbeelding is aangegeven waar de verschillende bedrijfsactiviteiten worden uitgeoefend.

Afbeelding 14: Milieuzonering als gevolg van de verschillende bedrijfsactiviteiten.



Juridisch-planologische woonfunctie

Voor reguliere woningen gelden strengere richtlijnen dan voor bedrijfswoningen. Het wijzigen van deze juridisch-planologische functie dient hier rekening mee te houden. Uitgaande van een

toekomstige bestemming die overeenkomt met de feitelijke bedrijfsvoering en het feit dat sprake is van gemengd gebied heeft voor de 4 woningen geen gevolgen. De richtafstand voor de winkelfunctie en de administratie-/kantoorfunctie bedraagt 0 meter. Hieraan wordt voldaan.

Een "Groothandel in akkerbouwproducten en veevoeders" behoort tot categorie 3.1 en is de zwaarst voorkomende activiteit op het perceel. Deze functie wordt aan de achterzijde van het gebouw uitgeoefend.

Binnen een gemengd gebied dient deze bedrijfsactiviteit op een afstand van 30 meter van de woning te liggen. In het principeverzoek liggen zowel de nieuwe woning als de bestaande woningen op een afstand van meer dan 30 meter van de bedrijfsactiviteiten uit categorie 3.1. Op verzoek van de Omgevingsdienst Flevoland Gooi en Vechtstreek is tevens een onderzoek uitgevoerd naar de mogelijke geluidhinder veroorzaakt door het wegverkeer van en naar de inrichting⁵.

Het onderzoek is uitgevoerd conform de Handleiding Meten en Rekenen Industrielawaai (1999). Uitgegaan is van bronvermogens op basis van metingen aan vergelijkbare bronnen en eigen expertise en leveranciergegevens.

De bedrijfsactiviteiten vinden alleen overdag tussen 7.00 - 18.00 uur plaats. De winkel opent om 8.00 uur en sluit om 17.30 uur. Aangegeven is dat er op een dag circa 85 personenauto's, 2 bestelwagens en 3 vrachtwagens komen.

Relevante geluidbronnen die van toepassing zijn betreffen transportbewegingen van personenauto's, bestelwagens, vrachtwagens en een elektrisch aangedreven heftruck ten behoeve van het laden en lossen.

Op basis van het akoestisch onderzoek kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- Het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau bedraagt ter plaatse van de nabij gelegen woningen van derden in de dagperiode maximaal 50 dB(A). De maatgevende bronnen zijn de rijdende personenauto's.
- De normen uit het activiteitenbesluit voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau worden niet overschreden.
- Het maximale geluidniveau ter plaatse van de nabij gelegen woningen van derden bedraagt maximaal 64 dB(A) in de dagperiode. De maatgevende bronnen zijn de rijdende personenauto's.
- De normen uit het activiteitenbesluit voor het maximale geluidniveau worden niet overschreden.
- Het inrichtingsgebonden verkeer wordt direct opgenomen in het heersende verkeersbeeld.

⁵ Munsterhuis geluidsadvies, Rapport Industrielawaai akoestisch onderzoek, februari 2019.

In het kader van de goede ruimtelijke ordening is het maximale geluidniveau inclusief de bronnen met betrekking tot het laden en lossen in beschouwing genomen. Het maximale geluidniveau ter plaatse van de nabij gelegen woningen van derden bedraagt maximaal 77 dB(A) in de dagperiode. De maatgevende bronnen zijn de rijdende vrachtwagens ten behoeve van het laden en lossen van producten en dergelijke.

De normen uit stap 2 van de VNG wordt voor het maximale geluidniveau overschreden. Stap 3 van de VNG geeft de mogelijkheid aan deze laad/losactiviteiten buiten beschouwing te laten. De motivering voor de aanvaardbaarheid van de L_{Amax} (piekgeluid) is dat ten gevolge van het (vracht)verkeer op de Oud Loosdrechtsedijk een vergelijkbaar piekgeluid op de woningen te verwachten valt. Geconcludeerd wordt dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Gevolgen voor het plan

Het bestemmingsplan heeft uitsluitend betrekking op een planologisch-juridische functiewijzigingen (zonder wijziging van het feitelijk gebruik) van de bedrijfsactiviteiten en de wijziging van bedrijfswoningen naar reguliere woningen, alsmede een verplaatsing van een woning. Uit het oogpunt van milieuzonering zijn er geen belemmeringen voor het bestemmingsplan indien aan de volgende voorwaarde wordt voldaan:

- de bestemmingsgrens van de bedrijfsfunctie met de aanduiding “groothandel” dient een afstand van 30 meter tot de nieuw te realiseren woning in acht te nemen.

In het voorliggende bestemmingsplan is rekening gehouden met bovengenoemde voorwaarde.

5.9. Duurzaamheid

De laatste jaren is de wettelijke EPC-norm geleidelijk aan verlaagd tot 0,4 en zal in de toekomst verder worden verlaagd. Sinds 1 juli 2018 is bovendien gasloos bouwen ingevoerd. Deze en andere aspecten gelden als uitgangspunt voor de planontwikkeling.

Bovendien wordt bij de inrichting van het plan rekening gehouden met berging van regenwater. Het regenwater wordt zoveel mogelijk afgekoppeld en indien mogelijk geïnfiltreerd in het gebied. Daarmee wordt de scheiding van schone en vuile waterstromen gerealiseerd.

Er zal worden gebouwd met duurzame materialen, waarbij bij de materiaalkeus ook de onderhoud- en beheerfase zal worden betrokken.

Met deze aspecten wordt ingespeeld op zaken als klimaatadaptie en energietransitie.

6. Uitvoerbaarheid

6.1. Economische uitvoerbaarheid

Het plan wordt gerealiseerd door een particuliere initiatiefnemer. De Gemeente Wijdmeren zal een anterieure exploitatieovereenkomst sluiten met deze initiatiefnemer. In deze exploitatieovereenkomst regelt de Gemeente Wijdmeren het kostenverhaal, waaronder eventuele plan-schade. Het kostenverhaal is hierdoor anderszins verzekerd. Derhalve hoeft geen exploitatieplan vastgesteld te worden bij vaststelling van het bestemmingsplan door de raad van de Gemeente Wijdmeren.

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid:

Het initiatief voor de verplaatsing van de woning is door de initiatiefnemer gecommuniceerd met omwonenden en belanghebbenden. Van deze communicatie is een verslag gemaakt dat als bijlage bij deze toelichting is gevoegd. De algehele lijn van de reacties is dat de omwonenden geen bezwaar hebben tegen de ontwikkeling. Waarbij dient te worden opgemerkt dat één omwonende in deze fase van de planvorming een voorbehoud heeft gemaakt ten aanzien van de nadere uitwerking van de te verplaatsen woning met betrekking tot privacy, zoninval, bouwhoogte en dergelijke.

6.3. Vooroverleg ex artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening.

Het plan zal in het kader van het vooroverleg worden voorgelegd aan de gebruikelijke overlegpartners. Tijdens het planproces heeft overleg plaatsgevonden met de Omgevingsdienst Flevoland Gooi en Vechtstreek. De opmerkingen van de omgevingsdienst zijn verwerkt in het nu voorliggende plan.

6.4. Vaststellingsprocedure

Het ontwerp-bestemmingsplan met bijbehorende stukken heeft ingaande 30 januari 2020 gedurende een termijn van zes weken voor eenieder ter inzage gelegen. Het plan kon worden ingezien op het gemeentehuis, Rading 1 te Loosdrecht bij de administratie van de afdeling Fysiek Domein op werkdagen van 08.30 tot 12.30 uur. Tevens kon het ontwerp-bestemmingsplan kon worden ingezien op www.ruimtelijkeplannen.nl. Gedurende bovengenoemde termijn kon eenieder schriftelijk of mondeling een zienswijze over het ontwerp bestemmingsplan naar voren brengen. Er is één zienswijze bekend gemaakt.

In een Nota zienswijzen heeft de gemeente de reacties samengevat en beantwoord. De zienswijze heeft geen aanleiding gegeven het plan aan te passen. De Nota zienswijzen is als bijlage 7 bij dit plan opgenomen.

7. Juridische planbeschrijving

7.1. Algemeen

Vanaf 1 januari 2010 is het toepassen van de digitale standaarden verplicht. Vanaf 1 juli 2013 dient hiervoor het rapport Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP-2012) te worden toegepast. Deze standaard is voor het onderhavige plan toegepast.

7.2. De partiële herziening

Het voorliggende plan, dat als partiële herziening van het bestemmingsplan "Loosdrecht landelijk gebied noordoost - 2012" is vormgegeven, geeft de bestemming en de bebouwingsmogelijkheden van de gronden aan. Het plangebied omvat het perceel Oud-Loosdrechtsedijk 30-36.

In artikel 1 worden de gebruikte begrippen beschreven, zoals het plan, het bestemmingsplan en het bestemmingsplan "Loosdrecht landelijk gebied noordoost - 2012".

In artikel 2 is de verhouding tussen de partiële herziening en het vigerende bestemmingsplan vastgelegd. De regels behorende bij het vigerende bestemmingsplan zijn onverminderd van toepassing voor het voorliggende plan. In feite zijn de toegekende bestemmingen en de toegestane bedrijfsactiviteiten de enige wijzigingen die worden aangebracht. Dat is op de volgende wijze bereikt.

Binnen het plangebied gaan de bestemmingen Bedrijf, Verkeer en Wonen gelden. Daarnaast is ook de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 4 van toepassing en bovendien is een nieuwe dubbelbestemming Waarde – Bedrijfsvoering toegevoegd.

Bedrijf

In het vigerende bestemmingsplan is in artikel 5.1, onder j bepaald dat "ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 13': een veevoederbedrijf met detailhandel in diervoeders, -accessoires, tuinartikelen, meststoffen, hooi en stro behorende tot categorie 3.2 van de Standaard staat van bedrijfsactiviteiten" is toegestaan. De functieverschuiving binnen het bedrijf maakt aanpassing van deze omschrijving noodzakelijk. De omschrijving dient te worden gewijzigd in: "winkels in dierbenodigdheden en groothandel in akkerbouwproducten en veevoeders"

De standaard bedrijfscategorie voor de bestemming Bedrijf is conform artikel 5.1 onder a gesteld op categorie 2 van de staat van bedrijfsactiviteiten. In artikel 5.1 onder j dient de maximale milieucategorie van de toegestane bedrijfsactiviteiten voor het perceel aanvullend te worden bepaald op categorie 3.1.

De betreffende regel (5.1, onder j) van de bestemmingsomschrijving komt op basis van het bovenstaande als volgt te luiden; "ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 13': een winkel in dierbenodigdheden en groothandel in akkerbouwproducten en veevoeders behorende tot categorie 3.1 van de Standaard staat van bedrijfsactiviteiten".

Teneinde de in paragraaf 4.8 beschreven verhouding tussen de bedrijfsactiviteiten uit categorie 2 en categorie 3.1 te bewerkstelligen (80-20%) is in de specifieke gebruiksregels een wijziging aangebracht in artikel 5.3.1, onder h.

De bepaling in artikel 5.3.1, onder h komt als volgt te luiden:

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke aanduiding bedrijf - 13':

- is tevens een kleinschalige dierenartspraktijk toegestaan;
- bedraagt het bruto vloeroppervlak van de bedrijfsactiviteiten behorend tot categorie 3.1 van de Staat van bedrijfsactiviteiten niet meer dan 20 % van het totale bruto vloeroppervlak.

In het vigerende bestemmingsplan is ook een maximum bebouwd oppervlak van 2.035 m² aangegeven. Nu de woonbebouwing buiten de bestemming Bedrijf komt te liggen dient dit oppervlak te worden aangepast. Binnen de bestemming Bedrijf is de maximum oppervlakte vastgesteld op 1.600 m². De overige bebouwde oppervlakte valt nu binnen de bestemming Wonen.

Op de verbeelding is de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' aangegeven, zodat binnen de bestemming Bedrijf geen bedrijfswoning meer mag worden opgericht.

Verkeer

Conform de mogelijkheden uit het vigerende bestemmingsplan heeft deze bestemming de aanduiding "parkeerterrein" gekregen. Het parkeerterrein zorgt voor de gewenste scheiding van het wonen en de bedrijfsactiviteiten. Er is uitgegaan van een kleine verschuiving van de entree van het terrein.

In het kader van het akoestisch onderzoek als gevolg van de bedrijfsactiviteiten heeft de omgevingsdienst aangegeven dat de woningen (bouwvlakken) weliswaar op voldoende afstand van de verkeersas zijn gesitueerd maar dat de mogelijkheden van vergunningsvrij bouwen toch een belemmering zouden kunnen zijn voor de uitoefening van de bedrijfsactiviteiten, met name de aan- en afvoer van verkeer. Ten behoeve van de bescherming van zowel de bedrijfsvoering (die niet beperkt mag worden door de aanwezigheid van de woningen) als het woon- en leefklimaat van de woningen (die geen hinder mogen ondervinden van de bedrijfsactiviteiten en met name de verkeersbewegingen) is de dubbelbestemming Waarde – Bedrijfsvoering opgenomen. De dubbelbestemming "Waarde - bedrijfsvoering" vormt de planologisch beperking voor vergunningsvrije bouwwerken zoals aan- en uitbouwen. Deze bestemming zorgt er derhalve voor dat vergunningsvrije gebouwen en gebouwdelen met een woonfunctie niet (buiten het bestemmingsplan om) kunnen opschuiven in de richting van de verkeersas.

Raadpleegbaarheid

Door middel van een hyperlink zijn de regels van het bestemmingsplan Loosdrecht landelijk gebied noordoost - 2012, alsmede de ongewijzigde bestemmingen die in deze partiële herziening zijn opgenomen (Wonen - 1, Verkeer en Waarde – Archeologie 4) gekoppeld aan het moederplan. Op deze wijze zijn de regels direct raadpleegbaar gemaakt.

De gewijzigde bestemming Bedrijf is in de regels van deze partiële herziening opgenomen.

Artikel 4 en 5 regelen respectievelijk de verplichte teksten met betrekking tot dubbeltelregel en overgangsrecht.

8. Bijlagen

1. Grondvitaal, Verkennend bodemonderzoek en asbest in puinonderzoek, 22 november 2018.
2. Munsterhuis Geluidsadvies, Wegverkeerslawaaï akoestisch onderzoek, 1 november 2018.
3. Munsterhuis geluidsadvies, Rapport Industrielawaai akoestisch onderzoek, 18 februari 2019.
4. Communicatieverslag.
5. buRO, AERIUS-berekening gebruiksfase, RmBdhWrbw4CY, inclusief notitie uitgangspunten, 10 december 2019.
6. buRO, AERIUS-berekening aanlegfase, ReggnkUrnYo3, inclusief notitie uitgangspunten, 10 december 2019.
7. Gemeente Wijdmeren, Nota zienswijzen.