

Gemeente Wijdmeren

Partiële herziening Herenweg 22

21 maart 2024

Toelichting, regels en verbeelding

Kenmerk 1696-111-T01

Projectnummer 1696-111

Toelichting

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
1.1.	Aanleiding	1
1.2.	Ligging plangebied	1
1.3.	Toekomstige situatie	2
1.4.	Geldend bestemmingsplan	3
2.	Beleidskader	5
2.1.	Rijksbeleid	5
2.2.	Provinciaal beleid	7
2.3.	Gemeentelijk beleid	8
3.	Planologische en milieutechnische randvoorwaarden	10
3.1.	Algemeen	10
3.2.	Bodem	10
3.3.	Archeologie	12
3.4.	Waterhuishouding en waterparagraaf	12
3.5.	Natuur	12
3.6.	Geluid	13
3.7.	Luchtkwaliteit	14
3.8.	Externe veiligheid	14
3.9.	Bedrijven en milieuzonering	15
3.10.	Conclusie	16
4.	Juridische planbeschrijving	17
4.1.	Algemeen	17
4.2.	De partiële herziening	17
5.	Uitvoerbaarheid	18
5.1.	Economische uitvoerbaarheid	18
5.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	18
5.3.	Vooroverleg ex artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening.	18
5.4.	Vaststellingsprocedure	18

Bijlagen

Bijlage 1 - Verkennend bodem- en asbestonderzoek

Bijlage 2 – Collegebesluit, 27 juni 2023

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Op het perceel Herenweg 22 te Breukeleveen bevindt zich een voormalige bedrijfswoning horende bij een aannemersbedrijf dat hier gevestigd was en hier ook een buitenopslag had. Kadastraal betreft het plangebied de percelen bekend onder gemeente Loosdrecht sectie I, nummers 1716 en 1717. Conform het op 7 juli 2016 vastgestelde bestemmingsplan 'Plassengebied Loosdrecht 2013' heeft het plangebied de bestemming 'Bedrijf'.

De bedrijfsactiviteiten zijn gestaakt. De initiatiefnemer heeft verzocht de bestemming 'Bedrijf' te wijzigen in de bestemming 'Wonen'. Daarbij zal de bestaande bedrijfswoning een reguliere woning worden. De achterzijde van het perceel wordt 'terug gegeven' aan de natuur en wordt als dusdanig bestemd.

De voorgenomen ontwikkeling is niet mogelijk binnen het bestemmingsplan 'Plassengebied Loosdrecht 2013'. De voorliggende partiële herziening biedt de juridisch-planologische voorwaarden om de gewenste situatie te kunnen realiseren.

Afbeelding 1: Ligging plangebied.



1.2. Ligging plangebied

Het plangebied wordt gevormd door kadastrale percelen waarop het initiatief betrekking heeft (zie afbeelding 1). Het plangebied ligt aan de oostzijde van de Herenweg, op een afstand van ruim 400 meter van de aansluiting op de Nieuweweg (zie afbeelding 2).

Afbeelding 2: Ligging plangebied.



1.3. Toekomstige situatie

Algemeen

De bedrijfsactiviteiten zijn gestaakt en alle bedrijfsopslag wordt verwijderd. De bedrijfsbestemming wordt gewijzigd naar een woonbestemming en de bedrijfswoning wordt daarmee een reguliere woning. De achterzijde van het perceel wordt 'terug gegeven' aan de natuur en wordt als dusdanig bestemd.

Landschappelijke inpassing

Het plangebied grenst aan het Natura2000-gebied Oostelijke Vechtplassen en met de voorgenomen ontwikkeling wordt de achterzijde van het perceel 'terug gegeven' aan de natuur en als dusdanig bestemd. Het plangebied wordt daarom landschappelijk ingepast, waardoor de toekomstige natuurwaarden en inpassing binnen het landschap worden geborgd.

Uit een analyse van de historische ontwikkeling blijkt dat er sinds 1900 slechts in summiere mate veranderingen plaats hebben gevonden in het landschap rondom het plangebied. Uit historische oogpunt zijn de voorgenomen maatregelen niet relevant, het karakter van het landschap verandert namelijk niet substantieel.

In de kernopgaven van de Oostelijke Vechtplassen wordt de voorkeur uitgesproken om de oppervlakte aan rietland te vergroten. Deze maatregel komt Vogelrichtlijnsoorten zoals purperreiger, roerdomp, snor en grote karekiet ten goede, doordat het leefgebied van deze soorten wordt uitgebreid. Door rietland te ontwikkelen op het toekomstige natuurdeel van het terrein wordt een bijdrage geleverd aan de kernopgaven van het Natura 2000-gebied. De bestaande bosschage op het perceel wordt hiervoor omgevormd. Door vervolgens de natuurlijke ontwikkeling te laten verlopen zal spontaan rietland ontstaan. Aanplant van solitaire bomen tussen de rietvegetatie

wordt uitgevoerd met soorten uit de PNV (Potentieel Natuurlijke Vegetatie) Ruigt-Elzenbos, zoals zwarte els, schietwilg of iep.

In de toekomstige situatie zal de bedrijfsfunctie worden opgeheven en de opslagplaats voor waterbouw materiaal worden verwijderd, waarna de bedrijfswoning een woonbestemming krijgt. Op de locatie van de opslagplaats voor waterbouw materiaal, waar de nieuwe natuur wordt gerealiseerd, wordt het metselpuin afgegraven en opgevuld met schone veengrond tot op dezelfde hoogte als het naastgelegen natuurgebied. De aanwezige bosschage aan de oostkant van het eiland worden gekapt, waarna rietland zich kan ontwikkelen. Dit rietland sluit aan op de rietlanden in de directe omgeving. Het rietland zal richting het woonvlak enkele solitaire bomen bevatten. Deze bomen zullen worden aangeplant, het rietland zal spontaan opkomen.

Nadat de rietvegetatie zich heeft gevestigd dient aanvullend beheer uitgevoerd te worden om dit in stand te houden. Dit aanvullende beheer bestaat uit het tweejarig maaien van 70% van de oppervlakte van het rietland. Hierbij is het belangrijk dat de natste delen en randzones (zones tegen de waterrand) ontzien worden. Het maaien dient iedere twee jaar uitgevoerd te worden in de winterperiode (december tot en met februari) waarbij het maaisel wordt afgevoerd. Voor het behouden van solitaire bomen moeten deze incidenteel gesnoeid worden.

Parkeren

Op basis van de 'Beleidsregel parkeernormen van de gemeente Wijdmeren 2015' is de parkeerbehoefte bepaald. Op basis van de kengetallen voor vrijstaande woningen in landelijk gebied dient er bij iedere woning minimaal 2,6 parkeerplaats te worden gerealiseerd.

Het perceel is zeer ruim en heeft een zelfstandige aansluiting op de Herenweg. Het parkeren kan geheel op eigen erf plaatsvinden.

1.4. Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Plassengebied Loosdrecht 2013' dat op 7 juli 2016 door de gemeenteraad van Wijdmeren is vastgesteld. In dat bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming 'Bedrijf'. Binnen de bestemming 'Bedrijf' zijn bedrijfsmatige activiteiten in ten hoogste milieucategorie 2 toegestaan. Er is één bedrijfswoning toegestaan. Bijbehorende voorzieningen zoals groen, water, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, laad- en losvoorzieningen en erftoegangswegen zijn eveneens toegestaan.

Daarnaast heeft het plangebied ook de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2'. Op grond van deze bestemming dient bij bodemingrepen vanaf 100 m² archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden.

Verder bevindt het plangebied zich in een grondwaterbeschermingsgebied. Dat betekent dat het bouwen pas na een afwijkingsprocedure kan worden vergund en dat daarvoor eerst advies dient te worden ingewonnen bij de beheerder van het grondwaterbeschermingsgebied.

Afbeelding 3: Vigerend bestemmingsplan.



In bovenstaande afbeelding zijn de vigerende bestemmingen weergegeven. De gewenste ontwikkeling past niet binnen het vigerende bestemmingsplan. Onderhavige partiële herziening maakt de gewenste ontwikkeling daarom mogelijk.

2. Beleidskader

2.1. Rijksbeleid

2.1.1. Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is op 11 september 2020 vastgesteld. De NOVI vervangt de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012). De NOVI is een instrument van de nieuwe Omgevingswet en loopt vooruit op de inwerkingtreding van die wet. Vanwege het uitstel van de inwerkingtreding van de Omgevingswet komt de NOVI als structuurvisie uit onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze structuurvisie gelden als de Nationale Omgevingsvisie, zoals in de nieuwe wet bedoeld.

In de NOVI geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI bestaat uit een visie, toelichting en uitvoeringsagenda. De combinatie van deze drie documenten zorgt voor een toetsing die leidt tot nationale strategische keuzes en gebiedsgericht maatwerk.

De NOVI geeft weer voor welke uitdagingen Nederland staat, wat daarbij de nationale belangen zijn, welke prioriteiten de Rijksoverheid stelt bij de inrichting van Nederland en hoe het Rijk keuzes maakt in de uitvoering daarvan. Keuzes die samenhangen met toekomstbeelden over de fysieke leefomgeving, maatschappelijke opgaven en bijbehorende economische perspectieven. Steeds duidelijker wordt dat de opgaven alleen goed aangepakt kunnen worden als dat in samenhang gebeurt, het ontwikkelpotentieel van heel Nederland optimaal wordt benut en gezorgd wordt voor een duurzame verbinding van alle delen van Nederland en met de landen om ons heen.

Het beleid in de leefomgeving is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van de betrokken overheden. De NOVI geeft aan waar het Rijk zich op nationale schaal aan bindt, waar het regie voert richting medeoverheden of waar het juist aan de medeoverheden is om keuzes te maken. Provincies en (samenwerkende) gemeenten zullen in hun omgevingsvisies uiting geven aan hun eigen verantwoordelijkheid en keuzes in de fysieke leefomgeving.

Met de NOVI wordt in beeld gebracht waar kansen liggen. Kansen om de kwaliteit van onze leefomgeving te verbeteren. Kansen om sociale samenhang, gezondheid en economisch herstel te bevorderen en kansen om schone, veilige en duurzame technieken, die bijdragen aan de beoogde transitie naar een circulaire samenleving – stevig te verankeren in onze manier van leven en werken. Daartoe zijn 21 nationale belangen in de fysieke leefomgeving en de daaruit voortvloeiende opgaven beschreven. Die opgaven zijn in feite het verschil tussen de ambitie en de huidige situatie en verwachte ontwikkelingen. Deze nationale belangen komen samen in vier prioriteiten:

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

Voor de vier NOVI-prioriteiten geldt steeds dat zowel voor de lange als de korte termijn maatregelen nodig zijn. Deze maatregelen dienen in de praktijk voortdurend op elkaar in te spelen. Bij de afweging van de belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving centraal voor zowel de boven- als de ondergrond. Ten behoeve van die afweging gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

- combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatie-mogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte;
- kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere
- afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is van een dusdanig kleine schaal dat deze geen belangen raakt uit de Nationale Omgevingsvisie. Het plan is om een bedrijfswoning als reguliere woning te bestemmen. Dit past binnen het vijfde nationale belang uit de NOVI, namelijk:

- Zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften.

De planontwikkeling is verder niet in strijd met de uitgangspunten van de NOVI.

2.1.2. Besluit ruimtelijke ordening

In artikel 3.1.6 van het Bro is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' opgenomen. Deze ladder stelt eisen aan de onderbouwing in bestemmingsplannen die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken. In gevallen waarbij een bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, dient in de toelichting gemotiveerd te worden dat een voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte. Indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied dient gemotiveerd te worden waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. De eerste vraag is echter: is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling? Het begrip stedelijke ontwikkeling is als volgt gedefinieerd: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

Het begrip woningbouwlocatie dat wordt gebruikt in de omschrijving van het begrip stedelijke ontwikkeling is niet nader gedefinieerd in het Bro. Uit jurisprudentie blijkt dat 11 woningen niet wordt aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling. Het planvoornemen omvat het omzetten van een bedrijfswoning naar een reguliere woning. Er worden dus niet meer dan 11 woningen gerealiseerd en een toets aan deze voorwaarden is derhalve niet aan de orde.

2.1.3. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

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

2.2. Provinciaal beleid

2.2.1. Omgevingsvisie Noord-Holland 2050

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

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

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

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

Conclusie

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

2.2.2. Omgevingsverordening NH2020

Provinciale Staten hebben op 22 oktober 2020 de Omgevingsverordening vastgesteld. De Omgevingsverordening NH2020 is van kracht sinds 17 november 2020 en het laatst herzien op 15 juni 2022. De provincie wil met de omgevingsverordening ontwikkelingen, zoals woningbouw en de energietransitie, mogelijk maken en zet in op het beschermen van mooie en bijzondere gebieden in Noord-Holland. Hiermee zoeken zij naar een evenwichtige balans tussen economische groei en leefbaarheid. De belangrijkste ambities voor Noord-Holland, zoals omschreven in de Omgevingsvisie, zijn verankerd in de nieuwe Omgevingsverordening Noord-Holland. De Omgevingsverordening NH2020 is gebaseerd op de huidige wet- en regelgeving. Met deze omgevingsverordening loopt de provincie bewust vooruit op de Omgevingswet, omdat ze door 21 verordeningen samen te voegen alvast werken in de geest van de Omgevingswet. Er is bewust niet gewacht op invoering van de Omgevingswet, omdat de provincie Noord-Holland op deze manier kan nagaan of de regels lokaal en regionaal maatwerk mogelijk maken en of er genoeg bestuurlijke afwegingsruimte is. In de omgevingsregeling staat uitgelegd welke overheid gaat over welke regels (welke partij welke bevoegdheid heeft).

De voorgenomen ontwikkeling maakt geen nieuwbouw mogelijk. Een bestaande bedrijfswoning zal een reguliere woning worden. Daarnaast wordt de achterzijde van het perceel 'terug gegeven' aan de natuur en wordt als dusdanig bestemd. Dat heeft geen negatieve gevolgen voor de ambities uit de Omgevingsverordening NH2020.

Conclusie

De functiewijziging die in dit plan mogelijk wordt gemaakt past binnen het provinciaal beleid zoals geformuleerd in de omgevingsverordening.

2.3. Gemeentelijk beleid

2.3.1. Omgevingsvisie Wijdmeren 2040

De 'Omgevingsvisie Wijdmeren 2040' is op 16 september 2021 vastgesteld. De omgevingsvisie is een beleidsdocument voor de gemeente, voortkomend uit de Omgevingswet. De kernen en het buitengebied van Wijdmeren krijgen de komende jaren te maken met tal van maatschappelijke en ruimtelijke opgaven. Denk aan verduurzaming en de energietransitie, de veranderende woonbehoefte, de toekomst van de voorzieningencentra en uiteraard de vele ontwikkelingen op gebied van natuurontwikkeling, recreatie en landbouw, zoals goed zichtbaar is in het buitengebied. Deze opgaven dagen de gemeente en samenleving uit om na te denken over de lange termijn toekomst en de visie op de inrichting, ontwikkeling en beheer van de leefomgeving.

Op basis van de visie op Wijdmeren in 2040 en de diverse trends en ontwikkelingen die op de gemeente afkomen zijn drie integrale kernopgaven geformuleerd. Drie verhaallijnen die ingaan op de uitdagingen die voorliggen en de bijbehorende ambities. De drie kernopgaven zijn:

- vitale en gezonde leefomgeving: behoud en versterking van de woon- en leefkwaliteit in de kernen en linten;

- ruimte voor ondernemerschap en bereikbaarheid: het vergroten van het verdienvermogen door ruimte te bieden voor (nieuwe) economische activiteiten en te investeren in bereikbaarheid;
- waardevol landschap: Vormgeven aan natuurbehoud, landschapsbeheer en vergroting van de biodiversiteit.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling draagt bij aan het behoud en versterking van de woon- en leefkwaliteit in de kernen en linten. Er verdwijnt namelijk een milieubelastende functie uit de woonomgeving van Breukeleveen. Daarnaast wordt er een nieuwe functie gegeven aan het perceel door het terrein een woonbestemming te geven. Deze ontwikkeling doet geen afbreuk aan de verdere ambities uit de omgevingsvisie.

2.3.2. Woonvisie 2021-2024

In juli 2021 is de woonvisie 'Wijdmeren 2021-2024' van de gemeente Wijdmeren in werking getreden. In deze woonvisie wordt het woonbeleid voor de gemeente uiteengezet. Het centrale doel van de woonvisie wordt als volgt beschreven: *“Hoofddoel voor de woonvisie Wijdmeren 2021-2024 is gericht op het stimuleren van een divers samengestelde woningvoorraad, nu en in de toekomst, waarbij deze zo goed mogelijk is afgestemd op de samenstelling van de inwoners van Wijdmeren, met extra aandacht voor het behoud van (woon)mogelijkheden voor jongeren en jonge gezinnen.”* Deze ambitie wordt in de woonvisie opgedeeld in drie doelstellingen:

- focus op nieuwbouw;
- leefbare kernen met oog voor kwaliteit van leefbaarheid;
- duurzame woningvoorraad.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling doet geen afbreuk aan de ambities uit de woonvisie. Het betreft namelijk het omzetten van een bestaande bedrijfswoning naar een woning. Het initiatief heeft daarmee geen invloed op de woningvoorraad. Verder wordt er een bijdrage geleverd aan de kwaliteit en leefbaarheid van de kern Breukeleveen. Er verdwijnt namelijk een milieubelastende functie uit de woonomgeving van Breukeleveen. Daarnaast wordt er een nieuwe functie gegeven aan het perceel door het terrein een woonbestemming te geven en wordt er natuur gerealiseerd.

3. Planologische en milieutechnische randvoorwaarden

3.1. Algemeen

De aanpassing van de bestemming heeft gevolgen voor het huidige gebruik van de gronden. De bestaande bedrijfswoning zal in de toekomst echter voor dezelfde functie (wonen) gebruikt worden. De in dit hoofdstuk behandelde aspecten houden hier rekening mee.

3.2. 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.

Omdat een nieuwe bestemming wordt toegekend is er een bodemonderzoek¹ uitgevoerd. Het onderzoek dient aan te tonen dat de gronden gebruikt kunnen worden ten behoeve van het wonen. De onderzoeksresultaten kunnen als volgt puntsgewijs worden samengevat:

- Op basis van de verzamelde actuele en historische gegevens is de locatie als 'verdacht' aangemerkt en als zodanig onderzocht conform paragraaf 5.6 van de NEN 5740. De op het terrein aanwezige puinlaag is op asbest onderzocht conform NEN 5897.
- Zintuiglijk zijn in de opgeboorde grond afwijkingen gevonden die wijzen op het voorkomen van een potentiële verontreiniging in de bodem van de onderzoekslocatie.
- Tijdens het veldwerk is er een olie op waterreactie uitgevoerd bij enkele boringen. Er is geen oliewaterreactie geconstateerd.
- Er is, zowel zintuiglijk als analytisch geen asbest aangetoond.

Deellocatie A: Wasplaats met OBAS

- In de ondergrond zijn analytisch geen gehalten, voor de geanalyseerde parameters, boven de achtergrondwaarden aangetroffen.
- In het grondwatermonster is een licht verhoogde concentratie aan naftaleen vastgesteld.

Deellocatie B: Voormalige bovengrondse dieseltank westelijk van de woning (naast de oprit)

- In de ondergrond is minerale olie niet boven de achtergrondwaarde aangetroffen.
- In het grondwatermonster is een licht verhoogde concentratie aan naftaleen vastgesteld.

Deellocatie C: Oliespot boring 108 (1,0-1,5 m-mv) onderzoek uit 1994

- In de ondergrond zijn voor minerale olie en vluchtige aromaten analytisch geen gehalten boven de achtergrondwaarden aangetroffen.

¹ Hopman en Peters, Verkennend bodem- en asbestonderzoek, Zeist, 7 juni 2019.

- In het grondwatermonster zijn licht verhoogde concentraties aan barium en naftaleen vastgesteld.

Deellocatie D: Boring 105 (sterke verontreiniging lood en zink; 1,0-1,5 m-mv)

- In de ondergrond zijn analytisch licht verhoogde gehalten aan kwik en lood vastgesteld.

Deellocatie E: Overige terreindelen

- In de bovengrond zijn analytisch licht verhoogde gehalten aan lood en PAK vastgesteld.
- In de ondergrond zijn analytisch licht verhoogde gehalten aan cadmium, koper, kwik en PAK vastgesteld. De concentratie lood en zink zijn sterk verhoogd.
- Na uitsplitsing blijkt dat in boringen 201 en 203 de concentratie lood licht verhoogd is. De concentratie zink is matig verhoogd in boring 201. In boring 202 zijn de concentraties lood en zink sterk verhoogd.

Geconcludeerd moet worden, dat gelet op het feit dat er gehalten boven de achtergrondwaarden zijn aangetoond, de onderzoekshypothese 'verdacht' in de zin van de NEN 5740 aangenomen dient te worden.

De licht verhoogde gehalten aan zware metalen op deellocaties D en E zijn niet eenduidig te verklaren, maar zijn van dien aard dat deze geen verdere aandacht behoeven.

De sterk verhoogde gehalten aan lood en zink op deellocatie E beperkt zich tot boring 202: 1,5-2,0 m-mv. Het is niet bekend wat de oorzaak van deze verhoogde gehalten is. De sterk verhoogde gehalten kunnen aanleiding vormen voor het eventueel uitvoeren van een nader onderzoek. Echter gezien het feit dat het achterterrein zal worden terug gegeven aan de natuur (omvorming naar natuurgebied) is het uitvoeren van een nader onderzoek naar de verontreiniging met zink en lood weinig zinvol.

De licht verhoogde gehalten aan naftaleen en barium in de grondwatermonsters zijn niet eenduidig te verklaren, de concentraties zijn echter van dien aard dat deze geen verdere aandacht behoeven.

Asbest

Er is zowel zintuiglijk als analytisch geen asbest op of in de puinlaag aangetroffen. Op basis van de thans beschikbare gegevens wordt aanvullend onderzoek niet noodzakelijk geacht. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt bestaan er naar de mening van de onderzoekers geen bezwaren tegen de voorgenomen ontwikkeling.

Gevolgen voor het plan

Op basis van onderhavige onderzoeksresultaten bestaan er naar de mening van de onderzoekers geen bezwaren tegen de voorgenomen ontwikkeling.

3.3. Archeologie

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden. Hiermee 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".

In het vigerende bestemmingsplan hebben de gronden de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie 2". Op grond van deze dubbelbestemming is archeologisch onderzoek noodzakelijk, indien een bodemingreep dieper dan 0,35 meter beneden maaiveld plaatsvindt en een oppervlakte groter dan 100 m² omvat. De voorgenomen bestemmingswijziging heeft geen fysieke ingreep in de bodem tot gevolg.

Gevolgen voor het plan

Deze dubbelbestemming wordt in het voorliggende plan overgenomen. Dat betekent dat de archeologische waarden voldoende zijn beschermd. Indien er in de toekomst werkzaamheden plaatsvinden dieper dan 0,35 meter beneden maaiveld en over een oppervlakte groter dan 100 m² dient er een archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

3.4. 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 plangebied 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.

Door het omzetten van de bedrijfsbestemming in woonbestemming en het daarmee samenhangende ontmanteling van de (grotendeels verharde) buitenopslag zal het verhard oppervlak afnemen. Verdere invloed op de waterhuishouding heeft het plan niet. Het plan is verder dan ook niet voorgelegd aan het waterschap. Dit zal wel gebeuren in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening.

De watertoets is verplicht voor alle overheden die waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen hebben. Aangezien het voorliggende plan geen gevolgen heeft voor de vergunde en gerealiseerde oeverlijn is het plan niet voorgelegd aan Waternet.

Gevolgen voor het plan

Het aspect water heeft geen gevolgen voor het plan.

3.5. Natuur

De natuur in Nederland wordt beschermd vanuit twee invalshoeken: bescherming van gebieden en bescherming van soorten. Per 1 januari 2017 is de Flora- en faunawet samen met de Bos-

wet en Natuurbeschermingswet 1998 vervangen door de Wet natuurbescherming (Wnb). Onder de Wet natuurbescherming vervallen de voormalige tabellen 1, 2 en 3 (Flora- en faunawet) waarin de beschermde soorten zijn opgenomen. Tevens zijn er circa 200 soorten niet langer beschermd en worden enkele bedreigde soorten toegevoegd. De soortenbescherming binnen de Wet natuurbescherming is opgedeeld in de volgende beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Voor alle beschermde soorten geldt een ontheffingsplicht. Het bevoegd gezag (de provincie) kan voor de soorten die zijn opgenomen in het 'beschermingsregime andere soorten' een vrijstellingsbesluit nemen en hierin onderscheid maken tussen meer en minder strikt beschermde soorten. Bij elk ruimtelijk plan dient, met het oog op de natuurbescherming, rekening te worden gehouden met de Wet natuurbescherming. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Met de voorgenomen ontwikkeling vinden geen (sloop)werkzaamheden plaats waarmee rust- en of verblijfplaatsen van beschermde soorten beschadigd kunnen worden. Immers wordt enkel aan een bestaande bedrijfswoning een reguliere woonbestemming toegekend. Daarmee vindt ook geen aantasting van het Natuurnetwerk Nederland NNN of Natura-2000 gebied plaats. Sterker nog er wordt een gedeelte van het plangebied 'terug gegeven' aan de natuur en wordt als dusdanig bestemd. Wat betreft stikstofuitstoot heeft de voorgenomen ontwikkeling ook geen nadelige gevolgen voor deze natuurgebieden. In de huidige situatie zijn er in het plangebied namelijk bedrijfsmatige activiteiten in ten hoogste milieucategorie 2 toegestaan en een bedrijfswoning. Met de voorgenomen ontwikkeling zijn de bedrijfsactiviteiten niet meer mogelijk en de bedrijfswoning wordt een reguliere woning. Het feitelijk gebruik van de woning wijzigt echter niet. De bedrijfsactiviteiten zijn dus verdwenen en het gebruik als woning blijft hetzelfde. Met de voorgenomen ontwikkeling neemt de stikstofuitstoot in ieder geval niet toe en aannemelijk is dat deze zelfs afneemt.

Gevolgen voor het plan

Er worden er door de functieverandering geen verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming overtreden.

3.6. 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. Uitgesloten zijn bestaande woningen. Artikel 76, lid 3 geeft namelijk het volgende aan: 'Indien op het tijdstip van de vaststelling van een bestemmingsplan of van een wijzigings- of uitwerkingsplan een weg reeds aanwezig of in aanleg is, gelden het eerste en tweede lid niet met betrekking tot de daarbij in het plan of in de zone van de betreffende weg opgenomen woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en geluidsgevoelige terreinen, die op dat tijdstip reeds aanwezig of in aanbouw zijn.'

Vanuit dit oogpunt is de Wet geluidhinder voor de bestaande (bedrijfs)woning niet relevant voor het nu voorliggende plan. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan hoeven bestaande ge-

luidsgevoelige bestemmingen (de huidige bedrijfswoning) gelegen in de zone van bestaande wegen op basis van artikel 76, lid 3 Wgh niet getoetst te worden. De bestaande woonfunctie wordt (op dezelfde plaats) voortgezet ook al is dat niet meer in het kader van de bedrijfsvoering maar als reguliere bewoning. Derhalve hoeft voor deze woning in het kader van de Wet geluidshinder geen akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd omdat er geen nieuwe woonfunctie wordt toegekend.

Gevolgen voor het plan

Aangezien de bedrijfswoning een bestaande woning is hoeft deze niet te worden getoetst aan de Wgh.

3.7. 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.

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 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 stikstofdioxide. Voor woningbouw ligt de 3%-grens op 1.500 woningen, voor kantoren op 100.000 m² BVO.

Omdat de voorgenomen ontwikkeling vele malen kleiner is dat de genoemde grenswaarden kan worden geconcludeerd dat uit het oogpunt van de 'Wet luchtkwaliteit' er geen belemmeringen zijn voor de realisatie van het plan.

Gevolgen voor het plan

Omdat in het plangebied het aantal woningen niet toeneemt, kan worden geconcludeerd dat er uit het oogpunt van de Wet luchtkwaliteit geen belemmeringen zijn voor het plan.

3.8. 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.

De wetgeving rond externe veiligheid heeft tot doel de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen tot het aanvaarde maximum te beperken. Het gaat daarbij om het beperken van de kans op en effect van een ernstig onge-

val vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen. Het doel wordt vertaald naar de begrippen plaatsgebonden risico en groepsrisico.

- **Plaatsgebonden risico (PR):**
Risico op een plaats buiten een inrichting, route of leiding, uitgedrukt als een kans per jaar dat een persoon onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen een inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.
- **Groepsrisico (GR):**
Cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen de inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

In het Bevi zijn de risiconormen wettelijk vastgelegd. Deze normen zijn niet effectgericht maar gebaseerd op een kansberekening. Voor bedrijven is de norm voor het Plaatsgebonden risico 10^{-6} . Deze norm komt uitdrukking in een afstand: de PR-contour.

De risiconormen geven alleen de kans weer om als direct gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen te overlijden. Gezondheidsschade en de kans op verwonding of materiële schade zijn daarin niet meegenomen. Er is geen harde norm voor het groepsrisico vastgesteld. Er is voor gekozen om de norm voor het groepsrisico als oriëntatiewaarde te handhaven, zij het met een nadrukkelijke verantwoordingsplicht.

De risicokaart van atlasvande leefomgeving.nl geeft geen risicovolle inrichtingen, leidingen of routes voor gevaarlijke stoffen aan in en/of in de omgeving van het plangebied.

Gevolgen voor het plan

Vanuit het aspect externe veiligheid is er geen belemmering voor het plan.

3.9. Bedrijven en milieuzonering

In een ruimtelijk plan 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.

Er komen in de omgeving geen hinderlijke bedrijven voor. Het ontstaan van hinder of een beperking van bedrijfsvoering van omliggende bedrijven valt dan ook uit te sluiten. Andersom is wonen geen milieubelastende functie en omliggende woningen zullen dan ook geen hinder ondervinden van de voorgenomen ontwikkeling.

Gevolgen voor het plan

Vanuit het aspect milieuzonering zijn er geen beperkingen voor het plan.

3.10. Conclusie

De in dit hoofdstuk opgenomen beschrijving van milieuaspecten toont duidelijk aan dat het voorgenomen plan niet wordt belemmerd door de milieuaspecten.

4. Juridische planbeschrijving

4.1. 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.

4.2. De partiële herziening

Het plan geeft de bestemming en de bebouwingsmogelijkheden van de gronden aan. Het plangebied het perceel Herenweg 22 te Breukeleveen.

Regels

In artikel 1 worden de gebruikte begrippen beschreven, zoals het plan en het bestemmingsplan Plassengebied Loosdrecht 2013.

In artikel 2 is de verhouding tussen de partiële herziening en het bestemmingsplan vastgelegd. De regels behorende bij het bestemmingsplan 'Plassengebied Loosdrecht 2013' zijn onverminderd van toepassing voor het voorliggende plan.

De regels van beide plannen kunnen niet geconsolideerd geraadpleegd worden. Daarom zijn de van toepassing zijnde drie bestemmingen (Natuur, Wonen en Waarde – Archeologie 2) "geconsolideerd" opgenomen in deze herziening (artikelen 3, 4 en 5). Op deze wijze zijn de regels direct raadpleegbaar gemaakt.

Artikel 5 en 6 regelen respectievelijk de verplichte teksten met betrekking tot dubbeltelregel en overgangsrecht.

5. Uitvoerbaarheid

5.1. Economische uitvoerbaarheid

Het plan wordt opgesteld in opdracht van de initiatiefnemer. Het plan leidt naar verwachting niet tot recht op planschade. Gesteld kan worden dat het plan financieel uitvoerbaar is. De gemeente en de initiatiefnemer sluiten een anterieure overeenkomst waarin het kostenverhaal is geregeld. Derhalve hoeft geen exploitatieplan vastgesteld te worden bij de vaststelling van deze partiële herziening van het bestemmingsplan door de raad van de gemeente Wijdmeren.

5.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het initiatief voor de functiewijziging van 'Bedrijf' naar 'Wonen' is door de initiatiefnemer gecommuniceerd met omwonenden en belanghebbenden. De algehele lijn van de reacties is dat de omwonenden geen bezwaar hebben tegen de ontwikkeling.

5.3. Vooroverleg ex artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening.

Het plan zal in het kader van het vooroverleg worden voorgelegd aan de gebruikelijke overlegpartners.

5.4. Vaststellingsprocedure

Er zijn op het bestemmingsplan geen zienswijzen ingediend. Er heeft echter wel een ambtshalve wijziging van het plan plaatsgevonden om bebouwing op de achterzijde van het perceel uit te sluiten. Daarom is de aanduiding 'landschapswaarden' op de verbeelding toegevoegd en is met artikel 4.1 onder e en 4.2.1 onder bebouwing binnen deze aanduiding uitgesloten. Het bestemmingsplan is daarom gewijzigd vastgesteld.