Bestemmingsplan

’t Laantje 3 en 4

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

Uw specialist in **Bestemmingsplannen**

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

BJZ.nu - Ruimtelijke plannen en advies

Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo

Dr. van Deenweg 13
8025 BP Zwolle

T 0546 454 466
E info@bjz.nu

December 2021

Status: Vastgesteld

Bestemmingsplan
’t Laantje 3 en 4

Plannaam:	‘t Laantje 3 en 4
Plantype:	Bestemmingsplan
Status:	Vastgesteld
IMRO-nummer:	NL.IMRO.1696.BP7800tLntje342020-va00
Datum:	December 2021

BJZ.nu
ruimtelijke plannen en advies

Dokter van Deenweg 13
8025 BP Zwolle

Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo

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

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1 INLEIDING 5

1.1 AANLEIDING 5
1.2 LIGGING VAN HET PLANGEBIED 5
1.3 DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN 5
1.4 HUIDIGE PLANOLOGISCHE REGIEM 6
1.5 LEESWIJZER 7

HOOFDSTUK 2 BESCHRIJVING PLANGEBIED 8

2.1 HUIDIGE SITUATIE 8
2.2 GEWENSTE SITUATIE 8

HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER 15

3.1 RIJKSBELEID 15
3.2 PROVINCIAAL BELEID 18
3.3 GEMEENTELIJK BELEID 20

HOOFDSTUK 4 MILIEU-EN OMGEVINGSASPECTEN 24

4.1 GELUID 24
4.2 BODEM 25
4.3 LUCHTKWALITEIT 27
4.4 EXTERNE VEILIGHEID 28
4.5 MILIEUZONERING 29
4.6 ECOLOGIE 32
4.7 ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE 35
4.8 BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE 37

HOOFDSTUK 5 WATERASPECTEN 39

5.1 VIGEREND BELEID 39
5.2 PLANGEBIED 40

HOOFDSTUK 6 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING 42

6.1 INLEIDING 42
6.2 OPZET VAN DE REGELS 42
6.3 VERANTWOORDING VAN DE REGELS 44

HOOFDSTUK 7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID 46

HOOFDSTUK 8 VOOROVERLEG, PARTICIPATIE EN ZIENSWIJZEN 47

8.1 VOOROVERLEG 47
8.2 PARTICIPATIE 47
8.3 ZIENSWIJZEN 47

BIJLAGEN 48

BIJLAGE 1 (VOGELVLUCHT)IMPRESSIES 49
BIJLAGE 2 BEZONNINGSSTUDIE 50
BIJLAGE 3 BOMEN EFFECT ANALYSE 51
BIJLAGE 4 VERKEERSONDERZOEK 52
BIJLAGE 5 AKOESTISCH ONDERZOEK WEGVERKEERSLAWAAI 53
BIJLAGE 6 VERKENNEND BODEMONDERZOEK NR. 3 (GEDEELTELIJK) EN NR. 4 54
BIJLAGE 7 NADER BODEMONDERZOEK NR. 3 (GEDEELTELIJK) EN NR. 4 55

BIJLAGE 8 VERKENNEND BODEMONDERZOEK NR. 3 (GEDEELTELIJK) EN PFAS 56
BIJLAGE 9 AKOESTISCH ONDERZOEK EFFECTEN OP OMGEVING 57
BIJLAGE 10 AERIUS BEREKENING 58
BIJLAGE 11 QUICKSCAN FLORA EN FAUNA 59
BIJLAGE 12 VLEERMUIZENONDERZOEK 60
BIJLAGE 13 VORMVRIJE MER-BEOORDELING 61
BIJLAGE 14 PARTICIPATIEVERSLAG 62
BIJLAGE 15 ZIENSWIJZENNOTA 63

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Ter plaatse van de twee percelen ’t Laantje 3 en 4, gelegen in het dorp Nieuw-Loosdrecht (gemeente Wijdemeren), bevinden zich twee vrijstaande woningen.

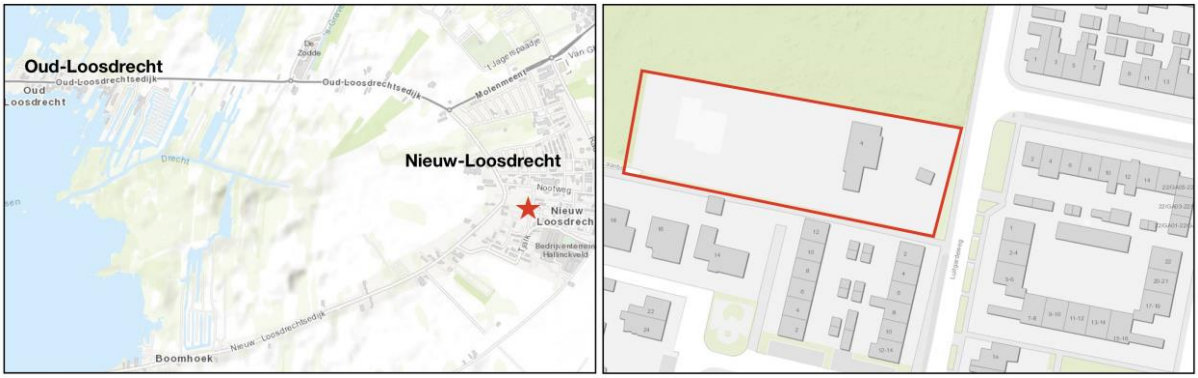
De gemeente kampt met een tekort aan verscheidende woningtypen, met name aan het type appartementen. De percelen met de vrijstaande woningen zijn, gezien de ligging, zeer geschikt om in een deel van de behoefte aan appartementen te kunnen voorzien.

Initiatiefnemer is dan ook voornemens om de bestaande woonbebouwing te slopen en ter plaatse een appartementengebouw met in totaal 49 huur- en/of koopappartementen te realiseren, in verscheidene segmenten. Onder de appartementen wordt een kelder gerealiseerd met parkeerplaatsen en bergingen. Op maaiveldniveau worden eveneens parkeerplaatsen gerealiseerd.

De gewenste ontwikkeling is niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan. Voor overeenstemming met het bestemmingsplan is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. In voorliggend bestemmingsplan wordt aangetoond dat de gewenste ontwikkeling ter plaatse vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt verantwoord is.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied omvat de twee percelen ‘t Laantje 3 en 4. Deze zijn gelegen in het dorp Nieuw-Loosdrecht (gemeente Wijdemeren). De ligging van het plangebied in Nieuw-Loosdrecht wordt weergegeven in afbeelding 1.1, waarin het plangebied met de rode belijning en de rode ster indicatief wordt aangegeven.



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

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan ’t Laantje 3 en 4 bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.1696.BP7800tLntje342020-va00) en een renvooi;
- regels.

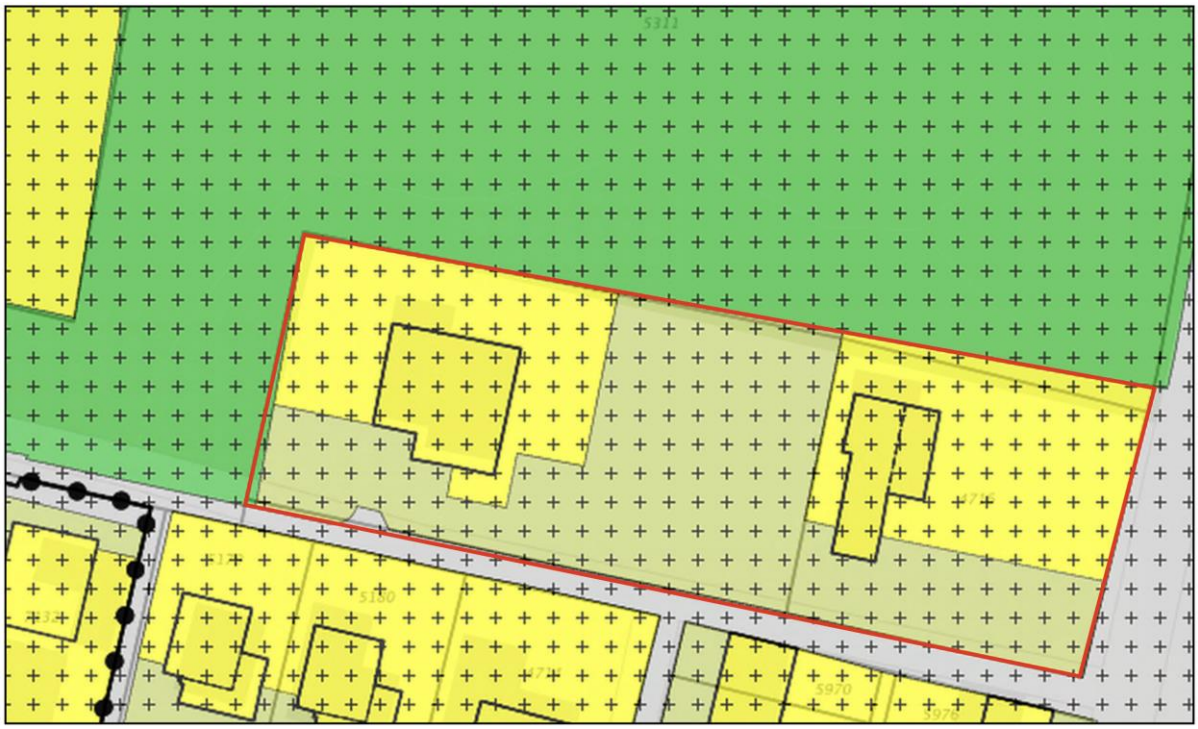
Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden weergegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het bestemmingsplan en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten maar maakt geen deel uit van het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

1.4 Huidige planologische regiem

1.4.1 Algemeen

Het plangebied bevindt zich binnen de begrenzing van het bestemmingsplan 'Kernen Ankeveen, Kortenhoef en Nieuw-Loosdrecht'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 27 september 2012 door de gemeenteraad van Wijdemeren.

In afbeelding 1.2 is een uitsnede van de verbeelding van het geldende bestemmingsplan weergegeven, hierin is het plangebied met de rode belijning indicatief aangegeven.



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

1.4.2 Beschrijving bestemmingen en aanduidingen

Het plangebied heeft op basis van het geldende bestemmingsplan de bestemming 'Wonen' met een bouwvlak en maatvoeringseisen ten behoeve van de goothoogte, de bestemming 'Tuin', de bestemming 'Groen' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 5'.

In onderstaande tekst wordt per (dubbel)bestemming aangegeven welke regels hierbij horen.

'Wonen'

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor het wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor bed & breakfast of aan-huis-verbonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten. Daarnaast zijn bij de bestemming behorende voorzieningen toegestaan, zoals erven, tuinen, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen en water. Hoofdgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd en te voldoen aan de maatvoeringseisen. Voor de bouwhoogte geldt een maximale hoogte van 9 meter, voor de goothoogte zijn ter plaatse aanduidingen opgenomen (Laantje 3: maximaal 4 meter, Laantje 4: maximaal 4 en 6 meter). Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' mogen gestapelde woningen, zoals appartementen, worden gebouwd.

'Tuin'

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen, behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen. Daarnaast zijn al dan niet verharde paden en erfontsluitingswegen toegestaan.

Gronden die aan een hoofdgebouw grenzen mogen voor bepaalde maten beschikken over ondergeschikte onderdelen die tot het hoofdgebouw behoren. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, gelden verschillende maximale bouwhoogtes van 1 meter tot 5 meter.

'Groen'

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor groen, bij deze bestemming behorende voorzieningen (zoals speel- en recreatieve voorzieningen, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen en water) en particuliere tuinen. Op deze gronden mogen gebouwen tot een oppervlak van ten hoogste 5 m² per gebouw en een bouwhoogte van ten hoogste 3 meter worden gebouwd. De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, bedraagt ter plaatse ten hoogste 3 m en de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt ter plaatse ten hoogste 1 meter.

'Waarde – Archeologie – 5'

De voor 'Waarde - Archeologie - 5' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden. Op gronden met deze dubbelbestemmingen mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 4 meter.

Binnen de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 5' geldt een archeologische onderzoeksplicht bij een oppervlakte van meer dan 2.500 m² en een diepte van meer dan 40 cm.

1.4.3 Strijdigheid

Het voornemen is om de twee bestaande woningen te vervangen door een appartementengebouw met in totaal 49 appartementen. Dit is niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan.

Om de ontwikkeling mogelijk te maken is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de gewenste juridisch planologische kaders.

1.5 Leeswijzer

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

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

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

Hoofdstuk 5 gaat in op de wateraspecten waaronder de watertoets.

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

Hoofdstuk 8 gaat in op het vooroverleg, participatie en zienswijzen.

HOOFDSTUK 2 BESCHRIJVING PLANGEBIED

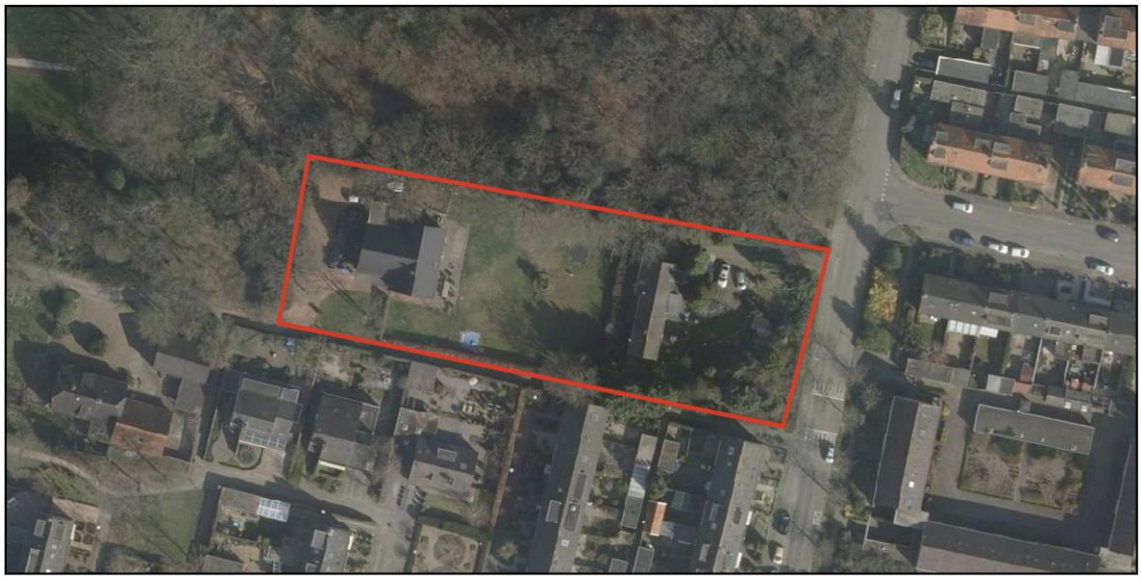
2.1 Huidige situatie

Het plangebied ligt, zoals vermeld, aan ‘t Laantje 3 en 4, in het dorp Nieuw-Loosdrecht (gemeente Wijdemeren). In de directe omgeving van het plangebied zijn aan verscheidende zijden woningen met tuinen, groen en maatschappelijke functies aanwezig. Tevens is in de nabijheid een locatie voor een bedrijf aanwezig (ten westen van ’t Laantje 1), het gebouw ter plaatse wordt momenteel gebruikt als bijgebouw bij de naastgelegen woning.

Ten noorden en ten westen van het plangebied ligt het Bosje van Sprenger met enkele monumentale bomen, het bos is gemeentelijk eigendom en is vrij toegankelijk. Ten oosten bevindt zich de Luitgardeweg, met daarachter het appartementencomplex Godelindehof. Ten zuiden van het plangebied bevindt zich ’t Laantje: een voetgangers- en fietsersverbinding tussen de Luitgardeweg en de Nieuw-Loosdrechtsedijk. Ten zuiden van ’t Laantje bevindt zich tot slot een woongebied.

Ter plaatse van het plangebied zijn twee vrijstaande woningen met erfverharding, tuinen en bomen aanwezig.

Afbeelding 2.1 geeft met luchtfoto een helder beeld van de huidige situatie ter plaatse (rode omlijning).



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

2.2 Gewenste situatie

2.2.1 Voorgenomen ontwikkeling

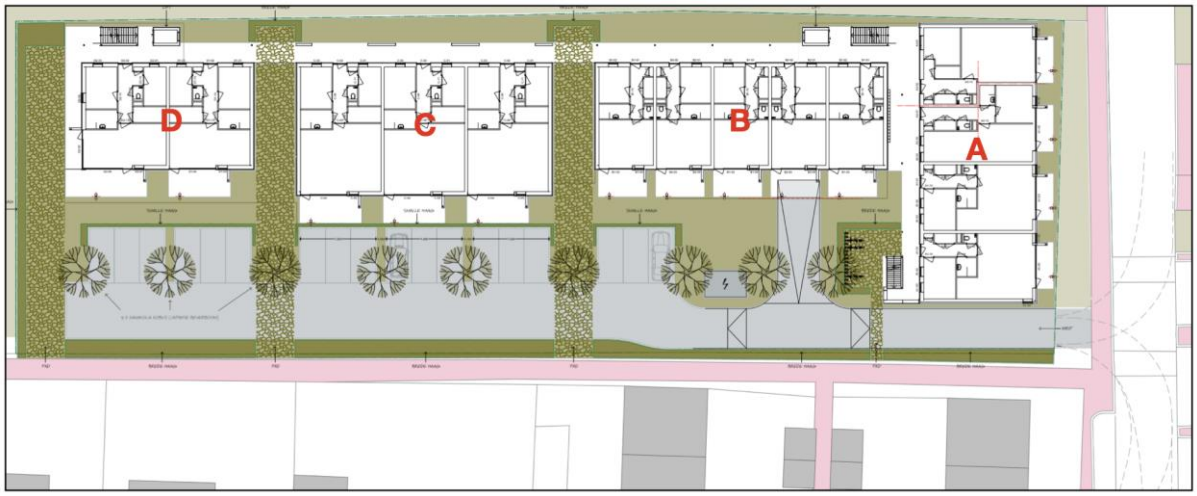
Initiatiefnemer is voornemens om de bestaande bebouwing binnen het plangebied te slopen en de locatie te herontwikkelen. Het plan voorziet concreet in de realisatie van een appartementengebouw met 49 appartementen, een en ander met bijbehorende (parkeer)voorzieningen.

Het gaat om 16 sociale huurappartementen, 17 huurappartementen - waarvan 11 in het middensegment - en 16 koopappartementen in de vrije sector. Vanwege de omvang, locatie en toegankelijkheid (lift) zijn deze geschikt voor zowel starters en doorstromers als voor senioren.

Bij het bepalen van de situering en bij het ontwerp van het appartementengebouw is rekening gehouden met de kenmerken van de naastgelegen bebouwing, teneinde te komen tot een stedenbouwkundige aanvaardbare situatie.

Het gebouw bestaat uit maximaal vijf bouwlagen, inclusief de kelder, en beschikt over verschillende blokken (A t/m D, waarbij bovenste bouwlaag doorlopend is). Er is sprake van een variërende bouwhoogte, waarvan het grootste deel een bouwhoogte van maximaal 13 meter heeft. De appartementen krijgen allen een terras (begane grond) of balkon/dakterras (verdiepingen) en zijn op de verdiepingen te bereiken via een trappenhuis en/of per lift.

In afbeelding 2.2 is de situatietekening van de gewenste situatie binnen het plangebied opgenomen. Afbeelding 2.3 omvat een impressie van de voorgevel en een vogelvluchtimpressie. Voor meer impressies wordt verwezen naar bijlage 1 bij deze toelichting.



Afbeelding 2.2: Situatietekening gewenste situatie binnen het plangebied (Bron: Valk Architecten)

Afbeelding 2.3: (Vogelvlucht)Impressies (Bron: Bouw Advies)

In de kelder wordt een parkeergarage met een capaciteit van 50 parkeerplaatsen gerealiseerd. In deze kelder worden tevens bergingen voor de appartementen gerealiseerd. Rondom de bebouwing wordt tevens in 18 parkeerplaatsen en een fietsenstalling voorzien.

Het plangebied wordt in het zuidoosten ontsloten op de Luitgardeweg.

2.2.2 Bezonning

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen kan het van belang zijn om de zon- en schaduweffecten op de directe omgeving te bepalen. In dit geval is dit wenselijk vanwege de hoogte van het gebouw en de afstand tot nabijgelegen woningen.

Valk Architecten heeft in voorliggend geval een bezonningstudie gemaakt. Uit deze studie blijkt dat geen sprake is van onevenredige schaduwwerking op omliggende woonpercelen. Dit komt doordat ten noorden van het plangebied, waar de meeste schaduwwerking plaatsvindt, geen woonpercelen gelegen zijn. Schaduwwerking van het gebouw is veelal beperkt tot uur/enkele uren in de avondperiode. Overigens wordt opgemerkt dat de bestaande te behouden bomen ook voor schaduw zullen zorgen en de schaduwwerking ten gevolge van het gebouw dan ook per saldo beperkter is dan in de studie is weergegeven.

Voor de beelden wordt verwezen naar bijlage 2 bij deze toelichting. Wat betreft de gevolgen van schaduwwerking op het ten noorden gelegen Bosje van Sprenger wordt verwezen naar de bomeneffectanalyse (zie par. 2.2.4).

Op basis van het vorenstaande wordt geconcludeerd dat dit aspect geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

2.2.3 Duurzaamheid

Binnen het voornemen wordt eveneens aandacht besteed aan het aspect duurzaamheid. De appartementen zullen gasloos worden uitgevoerd. Ook wordt de bovenste verdieping van de appartementen voorzien van zonnepanelen. Tevens wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met circulair bouwen. Op deze aspecten wordt in onderstaande tekst nader ingegaan.

Gasloos

De overheid wenst om geen gebruik meer te maken van gas. Dit onder meer vanwege de wens om de globale temperatuurstijging te beperken en de CO2 uitstoot te verminderen, maar ook vanwege het feit dat gas een eindig product is en de gevolgen die de gaswinning heeft voor de directe omgeving. In voorliggend geval wordt de nieuwe bebouwing, conform de huidige wetgeving, dan ook niet op het aardgasnetwerk aangesloten.

Zonnepanelen

Met de beoogde zonnepanelen op het dak van de bebouwing kan energie uit de zon worden omgezet in stroom. Het toepassen van deze panelen draagt bij aan het beschermen van het klimaat: bij deze vorm van elektriciteitsopwekking is namelijk geen sprake van vrijkomende milieuvervuilende stoffen of broeikasgassen. De opbrengst van zonnepanelen verschilt door het jaar heen, aangezien de stralingsintensiteit per periode verschilt. Deze is in de maanden mei, juni en juli vele malen hoger dan in de maanden november, december en januari, waardoor een zonuur in de eerst vermelde maanden meer bijdraagt aan de opbrengst dan een zonuur in de laatst vermelde maanden.

Circulair bouwen

Binnen het voornemen wordt daarnaast zoveel mogelijk rekening gehouden met circulair bouwen. In het algemeen worden bij het realiseren van gebouwen veelal grondstoffen gewonnen, waarna deze worden verwerkt tot producten en vervolgens - wanneer de producten niet meer bruikbaar zijn - worden vernietigd. Deze vorm van bouwen kan echter niet oneindig worden toegepast, aangezien grondstoffen uiteindelijk op zullen raken. Met het oog op de toekomst wordt bij circulair bouwen op een andere manier gebruik gemaakt van grondstoffen en producten. Hierbij is namelijk sprake van een (gesloten) kringloop, waarbij grondstoffen, producten en goederen slim worden gebruikt (bijvoorbeeld minimaal gebruik/hergebruik grondstoffen en levensduurverlening). Hierdoor kunnen deze oneindig hergebruikt worden. Onbruikbare producten kunnen hierbij nuttig worden ingezet in een ander product, zonder dat sprake is van kwaliteitsverlies of restproducten.

2.2.4 Bomen en Bosje van Sprenger

In het kader van het voornemen is door Copijn Boomspecialisten een Bomen Effect Analyse (BEA) uitgevoerd ten behoeve de bomen op en rond het plangebied. De BEA is opgenomen in bijlage 3 bij deze toelichting. Hieronder worden kort het advies beschreven.

Het bouwvlak inclusief verdiepte kelderbak vraagt fysieke bouwruimte waarvoor bomen moeten verdwijnen. Kap van enkele bomen is gerechtvaardigd vanwege de verminderde kwaliteit. Kap van bomen in het Bos van Sprenger is in eerste instantie niet te rechtvaardigen vanwege de omvang en de samenhang van dit bos. Bij het nader bekijken van de soortensamenstelling, verdere groei en ontwikkeling van deze rand en de plantwijze en beheerstatus kan ingrijpen in deze rand onder voorwaarden leiden tot een betere uitgangssituatie. Alles in samenspraak met de gemeente. Herstel van de rand tot het huidige beeld is echter uitgesloten omdat er onvoldoende licht toetreedt tot de ondergrond. Door de verschuiving van 2 m kan ontwikkeling van de rand met kleinere (te behouden) bomen en nieuwe heesters wel plaatsvinden.

Compensatie van gekapte bomen kan slechts gebeuren op een, door de gemeente nader aan te wijzen, herplantlocatie. De randbeplanting kan wel door schaduw minnende soorten worden afgeschermd van de wandelpaden. Dit verdient een nadere uitwerking waarbij ook de randbomen landmeetkundig worden ingemeten zodat er, in afstemming met de bouwaannemer, een goed afgestemd plan kan worden opgeleverd.

Aanvulling toenemende schaduw

Met het oog op de toenemende schaduwvorming door de nieuwbouw veranderd de groeiplaats van de bomen. Verwachting is dat bij bomen met een matige conditie groeistagnatie optreedt en sneller dood houtvorming. Het merendeel van de bomen zal zich aanpassen aan de nieuwe situatie omdat de

boomkroon niet de hele dag in de schaduw komt en boven het gebouw uit gaat groeien (of al hoger is). Zaailingen die opkomen in de nieuwe situatie kunnen begeleidt worden in de nieuwe situatie. Hetzelfde geldt voor herplant. De jonge bomen groeien minder hard dan wanneer ze meer zonlicht krijgen maar groeien wel. Voorkeur gaat uit naar boomsoorten die het op een schaduwrijke standplaats ook prima doen zoals de gewone beuk (*Fagus sylvatica*).

Aanvulling bronbemaling
Het advies is het toepassen van retourbemaling omdat er met een gesloten bouwkuip gewerkt gaat worden. Op basis van de bewortelingsdiepte en de aangetroffen grondwaterstand is het advies om een drietal vochtsensoren te plaatsen in het Bos van Sprenger tot 1,00 meter diepte om extra waarborg te hebben dat de bemaling niet leidt tot vochttekorten in het groeiseizoen. Samen met de geplaatste peilbuis is het voldoende grip op de situatie omtrent bemaling bij gebruik van een gesloten damwandkuip. Wanneer het definitieve bemalingsplan bekend is kan deze door een European Tree Technician worden getoetst. Daaruit volgen eventueel randvoorwaarden en kan een toezichthouder bomen worden aangesteld voor tijdens de uitvoering om eventueel nog maatregelen te treffen in de vorm van watergeven. Het advies om retourbemaling toe te passen wordt opgevolgd.

2.2.5 Extra kwaliteitsimpuls

Naast de kwaliteitsimpuls die de in de omgeving passende nieuwe bebouwing met zich meebrengt zal er een extra kwaliteitsimpuls plaatsvinden. Dit betreft de herinrichting van een deel van de bestaande voetgangers- en fietsersverbinding 't Laantje.

Het voornemen is om in samenwerking met de gemeente en eventueel aanwonenden te komen tot de meest optimale invulling, waarbij de bestaande functie blijft behouden. Dit zal een extra positief effect hebben op de uitstraling van de directe omgeving. De herinrichting zal via een anterieure overeenkomst bekostigd worden door de initiatiefnemer.

2.2.6 Verkeer en parkeren

Bij het opstellen van bestemmingsplannen moet rekening worden gehouden met de verkeersgeneratie en de parkeerbehoefte die ontstaat als gevolg van de nieuwe ontwikkeling. De planologische wijziging van dit plan leidt tot een verhoging van de verkeersgeneratie en de parkeerbehoefte. Ten behoeve van het voornemen is door Roelofs Groep een verkeersonderzoek uitgevoerd in het kader van de verkeerseffecten (zie bijlage 4 bij deze toelichting). De aspecten parkeren en verkeer en de kern van het onderzoek worden in onderstaande tekst nader beschreven. Opgemerkt wordt dat nadien de inrichting van het plangebied qua parkeren in beperkte mate is gewijzigd, per saldo komen er meer parkeerplaatsen bij hetgeen verwerkt is in onderstaande tekst.

Parkeerbehoefte

De beleidsregel 'Parkeernormen gemeente Wijdemeren' d.d. 31-03-2015 bevat de gemeentelijke parkeernormering. In het beleid wordt onderscheid gemaakt tussen de kernen en het landelijk gebied. Parkeervoorzieningen moeten in eerste instantie op het erf, behorende bij de functie, worden aangebracht.

In voorliggend initiatief leidt dit tot de volgende parkeerbehoefte:

- 16 sociale huurappartementen * 1,0 parkeerplaats = 16,0 parkeerplaatsen
- 17 huurappartementen vrije sector * 1,3 parkeerplaats = 22,1 parkeerplaatsen
- 16 koopappartementen * 1,3 parkeerplaats = 20,8 parkeerplaatsen

Dit zijn in totaal 58,9 parkeerplaatsen.

De totale parkeerbehoefte is afgerond 59 parkeerplaatsen. Omdat de planontwikkeling alleen de functie 'wonen' betreft is dubbelgebruik niet mogelijk, waarmee de feitelijke parkeervraag ook 59 parkeerplaatsen is.

Daarnaast moet ter plaatse ook de parkeerbehoefte voor een viertal parkeerplaatsen worden opgevangen, aangezien dit aan de Luitgardeweg vervalt als gevolg van de ontwikkeling (i.v.m. toegankelijkheid grote

voertuigen hulpdiensten etc.). Evenals een tweetal parkeerplaatsen dat vervalt als gevolg van de plaatsing van containers van de Grondstoffen- en Afvalstoffen Dienst aan de Luitgardeweg, waarvan ook de bewoners van de appartementen binnen plangebied gebruik kunnen maken. Er is daarmee sprake van een behoefte van 65 parkeerplaatsen. Met de beoogde 68 parkeerplaatsen binnen het plangebied (50 in de kelder en 18 op het maaiveld) is voldoende parkeercapaciteit beschikbaar om deze parkeervraag te faciliteren.

Verkeersgeneratie
Om de verkeersgeneratie van het planvoornemen te berekenen is gebruik gemaakt van de kencijfers voor verkeersgeneratie, zoals opgenomen in CROW publicatie 381. Voor de aanwezige functies is hierbij uitgegaan van het 'minimale kencijfer' voor de 'schil' in 'weinig stedelijk' gebied.
Dit uitgangspunt komt overeen met de gemeentelijke beleidsregel voor parkeernormering, waarbij voor de parkeernormen voor locaties in de 'kern' ook is gekozen voor het 'minimum'. De parkeerbehoefte heeft namelijk een directe relatie met de mobiliteitsbehoefte (verkeersgeneratie).

Op basis hiervan leidt planontwikkeling tot de volgende verkeersgeneratie op een gemiddelde weekdag:

- 16 sociale huurappartementen * 3,7 mvt/etmaal = 59,2 mvt/etmaal
- 17 huurappartementen vrije sector * 3,7 mvt/etmaal = 62,9 mvt/etmaal
- 16 koopappartementen * 5,5 mvt/etmaal = 88,0 mvt/etmaal

Dit zijn in totaal 210,1 mvt/etmaal.

Het plangebied heeft in de huidige situatie ook een (planologische) verkeersgeneratie, deze komt te vervallen. Het gaat om de volgende verkeersgeneratie op een gemiddelde weekdag in de huidige situatie:

- 2 vrijstaande woningen * 7,7 mvt/etmaal = 15,4 mvt/etmaal

Per saldo leidt het planvoornemen voor dan ook tot een toename van 194,7 mvt/etmaal. Naar boven afgerond komt dit neer op circa 200 extra verkeersbewegingen op een gemiddelde weekdag. Het verkeer van/naar het plangebied verdeelt zich over het ontsluitende wegennet.

Voor wat betreft de verkeersveiligheid geldt dat het planvoornemen leidt tot extra verkeer op het omliggende wegennet. Hiermee wordt de kans op een ongeval in theorie groter. Op basis van de lage basisintensiteiten is het risico op een conflict echter gering en daarmee acceptabel. Ook het snelheidsbeeld geeft geen substantiële veiligheidsrisico's voor de verschillende weggebruikers.

Voor voetgangers zijn er met de aanwezige trottoirs voldoende aparte voorzieningen aanwezig. Ook de toegankelijkheid voor mindervaliden vormt hierbij geen probleem. Fietsverkeer heeft geen eigen plek op de rijbaan. Op basis van de hoeveelheid verkeer en de snelheden levert dit na verwachting echter geen problemen op. Het beperkte zicht bij het uitrijden van het plangebied vormt wel een aandachtspunt voor de verkeersveiligheid. Voor uitgaand verkeer is het van belang goed zicht te hebben op het gemotoriseerd- en fietsverkeer op de Luitgardeweg, maar ook voetgangers op het trottoir.

Resumerend geldt dat het planvoornemen, met bovengenoemde ontsluitingsmaatregel, vanuit de verkeersveiligheid acceptabel is.

Conclusie

Op basis van voorgaand verkeersonderzoek voor het appartementencomplex 'Het Laantje' volgen de volgende conclusies/aanbevelingen:

- parkeren: de voorgenomen 68 parkeerplaatsen volstaan om te voorzien in de parkeerbehoefte van 65 parkeerplaatsen. Hierbij is er ook voldoende capaciteit voor bezoekersparkeren en compensatie van vervallen parkeerplaatsen aan de Luitgardeweg;
- verkeersgeneratie: de voorgenomen ontwikkeling kent een verkeersgeneratie van 210 verkeersbewegingen per gemiddelde weekdag. Met aftrek van de huidige (planologische) verkeersgeneratie, volgt een toename van circa 200 verkeersbewegingen per weekdag;
- verkeersontsluiting: het plangebied kent met de Luitgardeweg/Nootweg, Luitgardeweg/Tjalk en de Van Mijdenlaan goede ontsluitingsmogelijkheden voor gemotoriseerd verkeer. Deze verbindingen zorgen ook voor goede ontsluitingsmogelijkheden voor langzaam verkeer (fietsers en voetgangers). Tevens voorziet 't Laantje in een goede extra ontsluitingsroute voor fietsers en voetgangers in westelijke richting;

- verkeersafwikkeling: wanneer de verkeersgeneratie van de voorgenomen ontwikkeling op het ontsluitende verkeerstructuur wordt toegedeeld, volgen voor de Luitgardeweg geprognotiseerde intensiteiten van 2.000 tot 1.200 mvt/weekdag. Voor de Van Mijndenlaan is de prognose 660 mvt/weekdag. Het ontsluitende wegennet ruim voldoende restcapaciteit om te voorzien in een acceptabele verkeersafwikkeling;
- verkeersveiligheid: op basis van de geringe verkeerstoename, de weginrichting en rijsnelheden zijn er op het omliggende wegennet geen onaanvaardbare verkeersveiligheidsrisico's. Het zicht en voorrangssituatie bij het uitrijden van het plangebied brengt wel een veiligheidsrisico met zich mee. In de nadere uitwerking dient dit nader vorm te krijgen;
- aandachtspunten: bij de nadere uitwerking van het planvoornemen zijn er een aantal verkeerskundige aandachtspunten. Aanbevolen wordt rekening te houden met:
    1. vormgeving ontsluiting plangebied (i.v.m. bestaande drempelplateau);
    2. flexibiliteit t.b.v. invalideparkeerplaatsen;
    3. parkeerverbod t.p.v. ontsluiting plangebied (i.v.m. toegankelijkheid);
    4. toegankelijkheidseisen mindervaliden.

In een nadere uitwerking van het voornemen is aandacht voor bovenstaande aanbevelingen. Gesteld wordt dat het voornemen geen onaanvaardbare negatieve effecten heeft op het omliggende verkeersnetwerk.

HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER

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

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

3.1.1.1 Algemeen

Nederland staat voor grote uitdagingen die van invloed zijn op onze fysieke leefomgeving. Complexe opgaven zoals verstedelijking, verduurzaming en klimaatadaptatie zijn nauw met elkaar verweven. Dat vraagt een nieuwe, integrale manier van werken waarmee keuzes voor de leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden. De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) zorgt voor een gezamenlijke aanpak die leidt tot een duurzaam perspectief voor de leefomgeving. Dit is nodig om de opgenomen doelen te halen en is een zaak van overheid en samenleving.

3.1.1.2 Vier prioriteiten

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Dit komt samen in vier prioriteiten.

1. *Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie*
   Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering. In 2050 is Nederland klimaatbestendig en waterrobuust. Dit vraagt om maatregelen in de leefomgeving, waarmee tegelijkertijd de leefomgevingskwaliteit verbeterd kan worden en kansen voor natuur geboden kunnen worden. In 2050 heeft Nederland daarnaast een duurzame energievoorziening. Dit vraagt echter om ruimte. Door deze ruimte zoveel mogelijk te clusteren, wordt versnippering van het landschap voorkomen en wordt de ruimte zo efficiënt mogelijk benut. Het Rijk zet zich in door het maken van ruimtelijke reserveringen voor het hoofdenergiesysteem op nationale schaal.

2. *Duurzaam economisch groeipotentieel*
   Nederland werkt toe naar een duurzame, circulaire, kennisintensieve en internationaal concurrerende economie in 2050. Daarmee kan ons land zijn positie handhaven in de top vijf van meest concurrerende landen ter wereld. Er wordt ingezet op een innovatief en sterk vestigingsklimaat met een goede *quality of life.* Belangrijk is wel dat onze economie toekomstbestendig wordt, oftewel concurrerend, duurzaam en circulair.

3. *Sterke en gezonde steden en regio's*
   Er zijn vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Dit vraagt optimale afstemming op en investeringen in mobiliteit. Dit betekent dat voorafgaand aan de keuze van nieuwe verstedelijkingslocaties helder moet zijn welke randvoorwaarden de leefomgevingskwaliteit en -veiligheid daar stelt en welke extra maatregelen nodig zijn wanneer er voor deze locaties wordt gekozen. Zo blijft de gezondheid in steden en regio's geborgd.

4. *Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied*
   Er ontstaat een nieuw perspectief voor de Nederlandse landbouwsector als koploper in de duurzame kringlooplandbouw. Een goed verdienpotentieel voor de bedrijven wordt gecombineerd met een minimaal effect op de omgevingskwaliteit van lucht, bodem en water. In alle gevallen zetten we in op ontwikkeling van de karakteristieke eigenschappen van het Nederlandse landschap. Dit

vertegenwoordigt een belangrijke cultuurhistorische waarde. Verrommeling en versnippering, bijvoorbeeld door wildgroei van distributiecentra, is ongewenst en wordt tegengegaan.

3.1.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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

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

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

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

<u>stedelijke ontwikkeling:</u> ´ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.´

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

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

Voor wat betreft het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) wordt opgemerkt dat het plangebied zich binnen het radarverstoringsgebied van Soesterberg bevindt, echter vormt dit gelet op de beperkte hoogte van de bebouwing geen belemmering. De NOVI laat zich niet specifiek uit over dergelijke lokale ontwikkelingen. De herontwikkeling raakt dan ook geen rijksbelangen zoals opgenomen in de NOVI.

In onderstaande tekst wordt de ontwikkeling getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

<u>Is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling?</u>

Of sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Voor woningbouwlocaties geldt bijvoorbeeld vanaf twaalf woningen dat sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is.

Uit Afdelingsjurisprudentie blijkt dat de vraag wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in grote mate casuïstisch wordt beantwoord. Zo heeft de Afdeling uitgemaakt dat de bouw van 11 woningen niet als stedelijke ontwikkeling wordt gezien.

De Afdeling is van oordeel dat gelet het aantal woningen dat het plan mogelijk maakt, het plan niet voorziet in een woningbouwlocatie of andere stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1 eerste lid, aanhef en onder i van het Bro. Artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro is dan ook niet van toepassing (ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921).

De in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling gaat uit van de herontwikkeling van twee percelen met twee vrijstaande woningen naar een locatie met een appartementengebouw voor 49 woningen. Per saldo is dan ook sprake van een toename van 47 woningen.

Gelet op het feit dat er meer dan 11 woningen worden gerealiseerd, wordt geconcludeerd dat sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied?

Wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, moet de toelichting van het bestemmingsplan een beschrijving van de behoefte aan de woningen die mogelijk worden gemaakt bevatten. De behoefte moet worden bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de woningbouwontwikkeling. De aard en omvang van de ontwikkeling zijn leidend voor het schaalniveau waarop de ruimtebehoefte moet worden afgewogen.

Het ruimtelijk verzorgingsgebied kan gelet op de lokale behoefte aan appartementen worden beperkt tot de gemeente Wijdemeren.

Beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling

In 2010 is door de Provinciale Staten van Noord-Holland de provinciale woonvisie 'Goed wonen in Noord-Holland 2010-2020' vastgesteld. Voor de uitvoering van de woonvisie zijn door de regio's in de provincie met de provincie Regionale Actieprogramma's Wonen (RAP's) ontwikkeld. In het Regionaal Actieprogramma Wonen Gooi- en Vechtstreek 2016-2020 (2017) is de regionale behoefte aangetoond en regionaal afgestemd.

Tot 2030 zijn binnen de regio waartoe de gemeente Wijdemeren behoort nog 9.250 nieuwbouwwoningen nodig, dit zijn in de periode 2015 tot 2020 750 nieuwbouwwoningen per jaar en de tien daaropvolgende jaren 550 nieuwbouwwoningen per jaar.

Belangrijke thema's binnen de regio zijn beschikbaarheid en betaalbaarheid. De volgende punten zijn aansluitend hierop of aanvullend hierop het meest van belang, op basis van regionaal en gemeentelijk woonbeleid (zie ook paragraaf 3.3.2):

- Minimaal 1/3e betaalbaar (huur tot € 710 en koop tot € 180.000) en minimaal 2/5e deel gestapelde bouw. Waar mogelijk inzetten op het middensegment (huur van € 710 tot € 850 euro);
- Rekening houden met variatie, duurzaamheid en levensloopbestendigheid;
- Stevig inzetten op verjonging van de kleine kernen door het vasthouden en aantrekken van jongeren. Prioriteit geven aan starters en doorstromers uit de buurt en dit vastleggen;
- Strategisch inzetten bij nieuwbouw (tekorten, leefbaarheid, doorstroming en duurzaamheid).

Het toevoegen van de 49 gewenste woningen past qua aantallen binnen het woningbouwprogramma.

Qua type en segment voorziet het plan in appartementen in verschillende segmenten. Circa één derde hiervan, namelijk 16 woningen, betreft sociale huur. De overige appartementen zijn onderverdeeld in 11 huurappartementen in het middensegment, 6 huurappartementen in de vrije sector en 16 koopappartementen de vrije sector. Bij de realisatie wordt tevens rekening gehouden met duurzaamheid (gasloos bouwen en zonnepanelen) en levensloopbestendigheid (appartementen zijn bewoonbaar voor bewoners in verscheidende levensfasen).

Gelet op het vorenstaande draagt het plan bij aan de ambities ten aanzien van betaalbaarheid van woningen, het toevoegen van appartementen, het inzetten op onder meer het middensegment, het rekening houden met variatie, duurzaamheid en levensloopbestendigheid en het aantrekken van starters en doorstromers. Tevens wordt met de appartementen gericht op de doelgroep senioren.

Resumerend wordt dan ook gesteld dat het plan zowel voorziet in de kwantitatieve als kwalitatieve behoefte.

Ligt de stedelijke ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?

Als de woningbouwontwikkeling voorziet in een behoefte en gepland is binnen bestaand stedelijk gebied dan wordt voldaan aan de Ladder.

Ter plaatse van het plangebied kan voor een deel in de reeds beschreven behoefte worden voorzien. Hierbij is sprake van herontwikkeling van bestaand stedelijk gebied, de herontwikkeling vindt plaats ter plaatse van percelen met twee vrijstaande woningen. Nadere motivering op dit onderdeel is dan ook niet noodzakelijk.

Conclusie

Gelet op het vorenstaande wordt gesteld dat sprake is van een behoefte en de ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied plaatsvindt. Hiermee voldoet het voornemen aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'.

3.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. Het belangrijkste plan betreft de Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 en de daarbij behorende Omgevingsverordening Noord-Holland 2050.

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Holland 2050

3.2.1.1 Algemeen

Op 19 november 2018 is door de Provinciale Staten van Noord-Holland de Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 vastgesteld. Hierin is de visie op de fysieke leefomgeving beschreven.

De Omgevingsvisie wil zorgen voor balans tussen economische groei en leefbaarheid. Zo kunnen we voor toekomstige generaties het welvaarts- en welzijnsniveau in Noord-Holland op een hoog niveau houden. Dit betekent dat in Noord-Holland een basiskwaliteit van de leefomgeving wordt gegarandeerd; de ruimte voor economische ontwikkeling wordt altijd in samenhang met dit uitgangspunt beschouwd. Duurzame economische ontwikkeling is nodig voor de werkgelegenheid en daarmee voor de bestaanszekerheid van inwoners; de provincie Noord-Holland wil ook in de toekomst een provincie zijn voor iedereen zodat de provincie sociaal-inclusief kan worden gehouden. Maar ook om de grote investeringen op te brengen die nodig zijn voor onder meer de transitie naar een duurzame-energiehuishouding, de overgang naar een circulaire economie en het behoud van het karakteristieke landschap.

In de wetenschap dat de wereld waarmee Noord-Holland is verbonden continu verandert, geeft deze visie enerzijds richting en daarmee houvast naar een onbekende toekomst, en anderzijds voldoende ruimte en handelingsperspectief om te anticiperen op nieuwe ontwikkelingen. Er wordt dus geen eindbeeld voor 2050 gepresenteerd. Deze visie laat in algemene zin wel zien wat onze ontwikkelprincipes zijn voor de hele provincie om een hoge leefomgevingskwaliteit te bieden. Deze principes zijn overkoepelend: ze gelden voor de hele provincie. Hierbij komen de thema's gezondheid, veiligheid, klimaatadaptatie en landschap aan bod, alsook een aantal generieke principes voor het gebruik van de fysieke leefomgeving. Daarnaast worden vijf samenhangende bewegingen geschetst: bewegingen die laten zien hoe wordt omgegaan met opgaven die op de samenleving afkomen en die de provincie wil faciliteren. Dat wordt gedaan door een aantal ontwikkelprincipes en randvoorwaarden mee te geven om de beweging naar de toekomst te kunnen maken. Het gaat om de volgende vijf bewegingen:

1. **Dynamisch schiereiland** – hier is het benutten van de unieke ligging leidend waarbij de kustverdediging voorop staat en waar toeristische en recreatieve kansen benut kunnen worden en natuurwaarden worden toegevoegd.
2. **Metropool in ontwikkeling** – hierin beschrijven we hoe de Metropoolregio Amsterdam steeds meer als één stad gaat functioneren en dat de reikwijdte van de metropool groter wordt. Door het ontwikkelen van een samenhangend metropolitaan systeem vergroten we de agglomeratiekracht.
3. **Sterke kernen, sterke regio's** – deze beweging gaat over de ontwikkeling van centrumgemeenten die daarmee het voorzieningenniveau in de gehele regio waarin ze liggen vitaal houden en de kernen hun herkenbare identiteit behouden.

4. **Nieuwe energie** – in deze beweging gaat het over het benutten van de economische kansen van de energietransitie en circulaire economie.
5. **Natuurlijk en vitaal landelijke omgeving** – deze beweging gaat over het ontwikkelen van natuurwaarden in combinatie met het versterken van de (duurzame) agrifoodsector.

Alle vijf bewegingen hebben een economische drijver. Van de kansen die de kusten bieden voor toeristisch-recreatieve ontwikkeling in Dynamisch schiereiland tot de economische mogelijkheden die de transitie naar duurzame energie bieden voor de 'draaischijven' Den Helder en NZKG. De bewegingen verbinden deze economische kansen aan het versterken van de leefbaarheid, juist met het oog op duurzame economische groei. Bijvoorbeeld door de ontwikkeling van het metropolitane landschap nadrukkelijk onderdeel te maken van het gehele metropolitane systeem, inclusief de verstedelijking, alsook om de agrifoodsector te ondersteunen als partner om de biodiversiteit te vergroten.

3.2.1.2 Toetsing van het initiatief aan de Provinciale Omgevingsvisie

Het voornemen voorziet in het realiseren van 49 appartementen binnen bestaand bebouwd gebied , waarbij het per saldo gaat om een toevoeging van 47 woningen. De ontwikkeling is passend bij de rol van de kern en voorziet in de vraag op basis van de meest actuele cijfers (zie ook paragrafen 3.1.2 en 3.3.2 van deze toelichting). Als gevolg van het voornemen wordt bijgedragen aan de diversiteit en variatie binnen woonmilieus en de leefbaarheid in de kern. Het plangebied bevindt zich daarnaast op korte afstand van een Ov-punt en is vanaf de omliggende wegen goed bereikbaar. Tevens betreft het een goed ingepaste ontwikkeling (zie paragraaf 2.2.5 van deze toelichting) en is sprake van het realiseren van duurzame en gasloze woningen, waarbij tevens sprake is van het opwekken van energie en waar zoveel mogelijk rekening wordt gehouden met circulair bouwen (zie paragraaf 2.2.3 van deze toelichting).

Geconcludeerd wordt dat het voornemen in overeenstemming is met de provinciale omgevingsvisie.

3.2.2 Omgevingsverordening Noord-Holland 2050

3.2.2.1 Algemeen

Bij de Omgevingsvisie hoort een Omgevingsverordening. In de Omgevingsverordening staan de regels waaraan bestemmingsplannen in Noord-Holland moeten voldoen. Naar aanleiding van nieuwe wetgeving en/of provinciaal beleid wordt de verordening regelmatig aangepast. De meest recente versie is in 2020 in werking getreden.

3.2.2.2 Toetsing van het initiatief aan de Provinciale Omgevingsverordening

In voorliggend geval is uitsluitend artikel 6.3 (nieuwe stedelijke ontwikkeling) van toepassing. Hierna wordt nader op dit artikel ingegaan.

<u>Artikel 6.3 Nieuwe stedelijke ontwikkeling</u>

1. Een bestemmingsplan kan uitsluitend voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als deze ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken.
2. Gedeputeerde staten stellen nadere regels aan de afspraken bedoeld in het eerste lid.

In de Omgevingsverordening is het begrip '*stedelijke ontwikkeling*' als volgt gedefinieerd: ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid onder i, van het Besluit ruimtelijke ordening.

In het Besluit ruimtelijke ordening is het begrip '*stedelijke ontwikkeling*' nader gedefinieerd als: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Toetsing van het initiatief aan artikel 6.3 van de Provinciale Omgevingsverordening

De in voorliggend plan besloten ontwikkeling betreft een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De ontwikkeling is in overeenstemming met de gemeentelijke en regionale woonvisie en daarmee met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken (zie paragraaf 3.3.2). Vermeld wordt dat afstemming binnen de regio heeft plaatsgevonden, met opname op de provinciale woningbouwcapaciteitenlijst.

Geconcludeerd wordt dat voorliggende ontwikkeling in overeenstemming is met artikel 6.3 van de Provinciale Omgevingsverordening.

3.2.3 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

Geconcludeerd wordt dat de in dit voorliggende bestemmingsplan besloten ontwikkeling in overeenstemming is met de provinciale beleidsambities zoals verwoord in de Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 en verankerd in de Omgevingsverordening Noord-Holland 2050.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Wijdemeren

3.3.1.1 Algemeen

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

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

3.3.1.2 Wonen

<u>Huidige situatie</u>

Ankeveen, Kortenhoef, Nederhorst den Berg en Nieuw-Loosdrecht zijn de grotere plaatsen in de gemeente. Wijdemeren bestaat uit kernen die zijn ontstaan aan de linten. Daarnaast concentreert de bebouwing zich vooral in de linten. Hier zijn over het algemeen de woningen uit het duurdere segment te vinden.

Knelpunten:

1. <u>Stagnatie in de woningmarkt:</u> De woningmarkt functioneert niet optimaal en dit heeft tot gevolg dat in het algemeen de keuzemogelijkheden voor woningzoekenden te beperkt zijn. Doorstroming is beperkt, omdat mensen die door te verhuizen geschikte woningen voor andere woningzoekenden vrij kunnen maken, door het gebrek aan keuzemogelijkheden niet verhuizen.
2. <u>Bouwproductie onevenwichtig</u>: Een te kleine, "schoksgewijze" bouwproductie (pieken en dalen) die bovendien eenzijdig kan worden genoemd (relatief veel eengezinskoopwoningen), draagt niet bij aan een verbetering van de reeds beschreven situatie.
3. <u>Voorraad past onvoldoende bij vraag > doelgroepen in de knel:</u> De woningvoorraad bestaat vooral uit eengezinswoningen, met name in de koopsector. De voorraad past onvoldoende bij de woonwensen op korte en lange termijn. Dit levert knelpunten op voor:
    - <u>Jongeren</u>: Er is een blijvende behoefte aan passende woningen onder jongeren.
    - <u>Ouderen</u>: De gemeente heeft een behoorlijk oude leeftijdsopbouw en krijgt in de toekomst te maken met vergrijzing. De meerderheid van de ouderen in Wijdemeren wil zo lang mogelijk zelfstandig blijven wonen, ook als er onverhoopt zorg nodig is. Pas op latere leeftijd (75+) komen alternatieven in beeld: aanleunwoningen, verzorgings- of verpleeghuis. Op dit

moment is een tekort aan passende huisvesting voor deze doelgroep, en dat tekort loopt de komende jaren verder op als geen passend antwoord wordt gevonden.

- Mensen met fysieke/verstandelijke beperkingen: Bijzondere aandacht is nodig voor mensen met fysieke/verstandelijke beperkingen. Er is een toenemende behoefte aan kleinschalige woonvormen waar wonen, zorg en welzijn worden gecombineerd. De nadruk ligt hierbij op zelfstandige (levensloopbestendige) woningen, al dan niet met (thuis)zorg.
  In deze woningen kunnen mensen in principe lang zelfstandig blijven wonen. Een goed pakket van welzijn en zorg moet dan echter wel voorhanden zijn op het moment dat daar behoefte aan ontstaat.

Visie

De gemeente heeft als uitgangspunt voor de structuurvisie geformuleerd: '*een beperkte ontwikkeling met behoud van het goede*'.

De gemeente hecht sterk aan het belang van openheid en landschappelijke kwaliteit. Bouwplannen buiten Bestaand Bebouwd Gebied worden getoetst aan strenge kwalitatieve criteria. Belangrijke voorwaarden zijn dat wonen en landschap met elkaar worden verbonden en elkaar versterken en dat de bouwplannen aansluiten bij de landschappelijke context en de cultuurhistorie. Te denken valt aan het recreatief ontsluiten van het landschap, het maken van doorzichten naar het water en het maken van openbare ruimte aan het water.

Nieuwbouw is dorps van karakter en schaal. Het percentage sociale woningbouw in bouwprojecten is in principe 33% (1/3^{e}), waarmee tegemoet wordt gekomen aan de woonvisie.

3.3.1.3 Toetsing aan de Structuurvisie Wijdemeren

Binnen de ontwikkeling is van aantasting van de openheid en de landschappelijke kwaliteit, vanwege de locatie binnen bestaand bebouwd gebied, geen sprake.

Zoals in de visie aangegeven is vraag naar passende woningen voor onder meer jongeren en ouderen. Binnen het voornemen worden daarom 49 appartementen gerealiseerd, passend bij de vraag van de vermelde verscheidende doelgroepen. De appartementen zijn levensloopbestendig en worden onderverdeeld in sociale huurwoningen (16 woningen, circa 1/3^{e} sociaal) en woningen in de vrije (huur- en koop)sector.

De te realiseren bebouwing wordt qua karakter en schaal stedenbouwkundig aangesloten op de bestaande bebouwing en kenmerken in de omgeving (zie ook paragraaf 2.2.1 van deze toelichting). De realisatie van de passende bebouwing heeft een positief effect op de uitstraling van het plangebied en de directe omgeving: de bestaande bebouwing maakt plaats voor in de omgeving passende bebouwing. Daarnaast wordt een ruimtelijke impuls gegeven aan een deel van 't Laantje (zie paragraaf 2.2.5 van deze toelichting).

Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat het voornemen aansluit bij de beleidsuitgangspunten zoals genoemd in de 'Structuurvisie Wijdemeren'.

3.3.2 Woonvisie Wijdemeren 2021-2024

3.3.2.1 Algemeen

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

3.3.2.2 Doelstelling en beleid

Hoofddoel voor de woonvisie Wijdemeren 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 Wijdemeren, met extra aandacht voor het behoud van (woon)mogelijkheden voor jongeren en jonge gezinnen.

Dit doel leidt tot de 3 volgende doelstellingen.

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

3.3.2.3 Toetsing van het initiatief aan de gemeentelijke woonvisie

Per saldo worden 47 woningen toegevoegd, uitsluitend in de vorm van gestapelde bouw. Dit is aansluitend op de behoefte van onder meer starters en doorstromers. Circa één derde deel (16 woningen) hiervan betreft een sociale huurwoning. Voor nadere informatie wordt kortheidshalve terugverwezen naar de toetsing in paragraaf 3.1.2.

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

3.3.3 Welstandsnota Wijdemeren (2013)

3.3.3.1 Algemeen

In de Welstandsnota Wijdemeren staan de randvoorwaarden en uitgangspunten voor de ruimtelijke kwaliteit van de gemeente. De Welstandsnota is van toepassing op omgevingsvergunningplichtige bouwwerken.

In de nota is sprake van de volgende welstandscriteria:

1. <u>sneltoetscriteria voor 'veel voorkomende bouwwerken'</u>, zoals aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen en dakkappellen (absolute criteria).
2. <u>gebiedsgerichte criteria</u>, voor bouwwerken die niet onder 1 vallen, deze beschrijven de samenhang en het karakter van een bepaald gebied waaruit een reeks aandachtspunten of beoordelingscriteria volgen. Ook worden eventueel aanwezige bijzondere kwaliteiten van een gebied aangegeven en de benodigde extra inspanningen voor het handhaven van deze basiskwaliteiten (relatieve criteria, met ruimte voor een beoordeling).

3. algemene criteria, wanneer de gebiedsgerichte criteria ontoereikend of te beperkend zijn: bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand, maar niet aan de gebiedsgerichte criteria. Een bouwplan kan geheel op het eigen architectonische vakmanschap worden beoordeeld. Dit is van toepassing op onverwachte, experimentele of opvallende bouwwerken. Als stelregel geldt dat er hogere eisen aan het vermogen van het bouwwerk worden gesteld om een indruk achter te laten op de omgeving en het architectonisch vakmanschap naarmate het bouwwerk zich sterker van zijn omgeving onderscheidt.

In voorliggend geval wordt nader ingegaan op de gebiedsgerichte criteria. Er zijn vijf welstandsregiems mogelijk: beschermd regiem (het door het Rijk aangewezen beschermde dorpsgezicht), het bijzondere regiem waar extra inspanning ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit gewenst is, het reguliere regiem waar de basiskwaliteit moet worden gehandhaafd, het beperkt regiem waarbij een beperkt aantal criteria van toepassing is en het welstandsvrije gebied.
Ter plaatse van het plangebied geldt het bijzonder regiem. Hier zal onder meer worden getoetst op een heldere gevelgeleding en een zorgvuldige architectonische uitwerking en materialisering.

Ligging:
- per perceel is er één hoofdgebouw;
- hoofdgebouwen zijn gericht op de belangrijkste weg;
- bijbehorende bouwwerken liggen aan de achterkant van het hoofdgebouw;
- doorzichten behouden en waar mogelijk versterken;
- de overgang tussen privé en openbaar is zorgvuldig vormgegeven.

Massa:
- bouwmassa's zijn gevarieerd;
- hoofdgebouwen bestaan over het algemeen uit een onderbouw tot twee lagen met een kap;
- bijbehorende bouwwerken zijn ondergeschikt vormgegeven;
- dakkapellen van klassieke panden kunnen in de dakvoet worden geplaatst.

Architectonische uitwerking:
- wijzigingen en toevoegingen in stijl, maat en schaal zorgvuldig afstemmen op het hoofdgebouw.

Materiaal en kleurgebruik:
- gevels van het hoofdgebouw zijn in hoofdzaak van baksteen of hout, of eventueel van hout, glas, gestuct of geschilderd of van andere steenachtige materialen;
- hellende daken van woningen afdekken met keramische pannen, riet, leien, zink of koper daken van kantoor- en bedrijfsgebouwen bij voorkeur afdekken met pannen of gevouwen metaalplaat;
- het materiaal- en kleurgebruik van bijbehorende bouwwerken is aangepast aan het hoofdgebouw

3.3.3.1 Toetsing van het initiatief aan de gemeentelijke welstandnota

Het ontwerp van voorliggend voornemen is getoetst aan de Welstandsnota Wijdemeren en akkoord bevonden.

3.3.4 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

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

HOOFDSTUK 4 MILIEU-EN OMGEVINGSASPECTEN

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

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

4.1 Geluid

4.1.1 Algemeen

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

4.1.2 Situatie plangebied

4.1.2.1 Wegverkeerslawaai

Algemeen

In artikel 74 van de Wgh is aangegeven dat wegen aan weerszijden van de weg een wettelijke geluidszone hebben. De grootte van de bij het type weg horende geluidszone is opgenomen in onderstaande tabel.

Aantal rijstroken	Stedelijk gebied	Buitenstedelijk gebied
1 of 2 rijstroken	200 m	250 m
3 of 4 rijstroken	350 m	400 m
5 of meer rijstroken	350 m	600 m

De zones uit de tabel gelden niet voor:

- wegen die zijn aangeduid als woonerf (art 74.2);
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt (art 74.2).

Op basis van jurisprudentie dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening ook bij bovenstaande gevallen de aanvaardbaarheid van de geluidsbelasting te worden onderzocht, indien vooraf aangenomen had kunnen worden dat deze weg een geluidbelasting veroorzaakt die hoger ligt dan de voorkeurswaarde (48 dB).

De geplande woningen liggen in "stedelijk" gebied, binnen de wettelijk vastgestelde geluidszones als bedoeld in art. 74 van de Wet geluidhinder. Namelijk die van de Nieuw-Loosdrechtsedijk, de Luitgardeweg en de Tjalk. Voor de overige omliggende wegen (30 km/uur) gelden zoals reeds vermeld geen geluidszones, het is niet te verwachten dat deze wegen een geluidbelasting die hoger ligt dan de voorkeurswaarde zullen veroorzaken.

De geluidsbelasting aan de buitengevels van woningen mag binnen de wettelijke geluidszone van een weg de voorkeurswaarde van 48 dB bedragen. Bij het vaststellen van een hogere waarde kan voor een beoogde binnenstedelijke ontwikkeling (vervangende nieuwbouw, zoals in voorliggend geval) een grenswaarde tot maximaal 68 dB worden toegestaan.

Toetsing

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is door BJZ.nu een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd, als gevolg van de Nieuw-Loosdrechtsedijk, de Luitgardeweg en de Tjalk (zie bijlage 5 bij deze toelichting). In de volgende tekst wordt kort op de resultaten ingegaan.

Als gevolg van de Nieuw-Loosdrechtsedijk en de Tjalk wordt voldaan aan de voorkeurswaarde uit de Wgh (48 dB). Als gevolg van de Luitgardeweg wordt hieraan eveneens voldaan, met uitzondering van de oostgevel (12 appartementen in Blok A). De geluidsbelasting bedraagt hier, als gevolg van de Luitgardeweg, maximaal 53 dB. De maximale grenswaarde uit de Wgh (63 dB) wordt hiermee niet overschreden.

Geconcludeerd is dat bron- en overdrachtsmaatregelen, om te zorgen dat op deze gevel aan de voorkeurswaarde wordt voldaan, kunnen rekenen op zwaarwegende bezwaren. Er dient daarom voor de 12 appartementen in blok A een hogere waarde van maximaal 53 dB te worden vastgesteld. Met het nemen van gevelmaatregelen van 26 dB kan hier een binnenniveau van 33 dB worden gerealiseerd.

Gelet op bovenstaande is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de gewenste woningen voor wat betreft het aspect wegverkeerslawaai.

4.1.2.2 Railverkeerslawaai

De te realiseren woningen zijn niet gelegen binnen een wettelijke geluidszone van een spoorweg. Een akoestisch onderzoek railverkeerslawaai kan achterwege blijven.

4.1.2.3 Industrielawaai

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

4.1.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de Wet geluidhinder geen belemmering vormt in het kader van het voorliggend initiatief, indien een hogere waarde wordt vastgesteld voor de oostgevel.

4.2 Bodem

4.2.1 Algemeen

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, dient doorgaans een bodemonderzoek te worden verricht.

In voorliggend geval zijn ter plaatse van het plangebied, door Rouwmaat Groep verscheidende bodemonderzoeken uitgevoerd. De volledige rapportages zijn opgenomen in bijlage 6, 7 en 8. bij deze toelichting. Hierna wordt ingegaan op de conclusies en aanbevelingen uit de onderzoeken.

4.2.2 Onderzoeksresultaten

Verkennend bodemonderzoek 't Laantje 4 en deel van 't Laantje 3 (bijlage 6 bij deze toelichting)

Uit het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek kan het volgende worden geconcludeerd:

- De aangetroffen licht verhoogde gehalten in de grond en in het grondwater vormen geen belemmering voor het toekomstige gebruik.
- Het aangetroffen sterk verhoogde gehalte in de grond (04-1) aan zink overschrijd de waarde voor nader onderzoek.
- De hypothese "De gehele onderzoekslocatie kan op basis van het vooronderzoek als niet-verdacht worden beschouwd" wordt verworpen.

Op basis van het sterk verhoogde gehalte zink, die is aangetroffen in de bovengrond ter plaatse van boring 04, dient een nader onderzoek uitgevoerd te worden naar de aard en omvang van de verontreiniging.

Nader bodemonderzoek 't Laantje 4 en deel van 't Laantje 3 (bijlage 7 bij deze toelichting)

Dit bodemonderzoek is uitgevoerd in het kader van een aangetroffen zinkverontreiniging. Het onderzoek heeft tot doel vaststellen of er mogelijk sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging, welke een belemmering kan vormen voor de voorgenomen ontwikkeling.

Uit het uitgevoerde bodemonderzoek kan het volgende worden geconcludeerd:

- Uit de resultaten blijkt dat er in de afperkende boringen geen verhoogde gehalten zijn aangetoond.
- Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging in de zin van de Wet Bodembescherming.
- De bodem hoeft niet met spoed te worden gesaneerd.
- Indien er grondwerkzaamheden gaan plaatsvinden in of nabij de verontreinigde spot dient er een plan van aanpak ingediend te worden bij het bevoegd gezag. Aan de hand van het plan van aanpak kan de verontreiniging verwijderd worden.

Geadviseerd wordt om geen grondwerkzaamheden op de locatie uit te voeren. Indien er werkzaamheden plaats moeten vinden in de bodem binnen de aangegeven contouren, dient hiervoor een saneringsplan of BUSmelding te worden ingediend bij de gemeente, bij instemming kunnen de werkzaamheden worden opgestart.

Verkennend bodemonderzoek 't Laantje 3 + PFAS 't Laantje 3 en 4 (bijlage 8 bij deze toelichting)

Naast een verkennend bodemonderzoek aan de 't Laantje 3 te Loosdrecht is tevens onderzoek gedaan naar de aanwezigheid van PFAS-verbindingen in de bovengrond. Dit is eveneens onderzocht op het perceel van Het Laantje 4.

Uit het uitgevoerde bodemonderzoek kan het volgende worden geconcludeerd:

- In geen van de geanalyseerde parameters in zowel grond als grondwater is de waarde voor nader onderzoek (tussenwaarde) en/of de interventiewaarde overschreden.
- De aangetroffen licht verhoogde gehalten in de grond vormen geen belemmering voor het toekomstige gebruik.
- De hypothese "De gehele onderzoekslocatie kan op basis van het vooronderzoek als niet-verdacht worden beschouwd" wordt grotendeels aangenomen.

Het uitvoeren van nader onderzoek ter plaatse is dan ook niet noodzakelijk.

4.2.3 Conclusie

De bodemkwaliteit vormt geen belemmering, wanneer bij werkzaamheden - die binnen de aangegeven contouren (bijlage 7 bij deze toelichting) plaatsvinden in de bodem - een saneringsplan of BUS-melding in wordt gediend bij de gemeente. Bij instemming kunnen de werkzaamheden dan worden opgestart.

4.3 Luchtkwaliteit

4.3.1 Algemeen

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

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

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

4.3.1.1 Besluit en de Regeling niet in betekende mate bijdragen

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip "niet in betekenende mate" is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO_2) en fijn stof (PM_{10}). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

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

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

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO_2 en PM_{10} moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m^3 voor NO_2 en PM_{10}.

4.3.1.2 Besluit gevoelige bestemmingen

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

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

4.3.2 Situatie plangebied

Gelet op de aard en omvang van dit project, in verhouding tot categorieën van gevallen zoals beschreven in paragraaf 4.3.1.1 kan worden gesteld dat voorliggend project 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging.

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

4.3.3 Conclusie

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

4.4 Externe veiligheid

4.4.1 Algemeen

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

Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

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

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

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

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

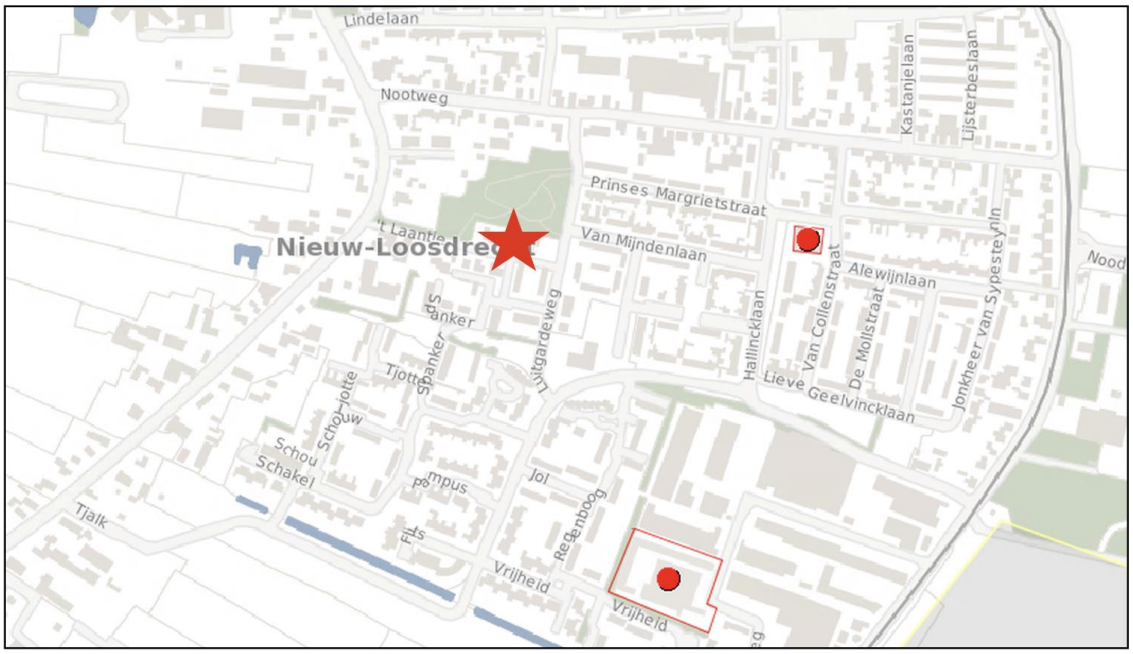
Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is het tot een minimum beperken van risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en het plaatsgebonden en het groepsrisico.

4.4.2 Situatie plangebied

4.4.2.1 Algemeen

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

In afbeelding 4.1 is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het plangebied en omgeving weergegeven. De rode ster geeft het plangebied weer.



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

Uit de inventarisatie blijkt dat zich op circa 260 meter afstand van het plangebied een zwembad (rode cirkel noorden) bevindt en op circa 308 meter afstand een opslag gevaarlijke stoffen (rode cirkel met rode omlijning zuiden). Het projectgebied ligt op voldoende afstand van deze inrichtingen.

Geconcludeerd wordt dat de locatie:

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

4.4.3 Conclusie

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

4.5 Milieuzonering

4.5.1 Algemeen

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

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

4.5.2 Gebiedstypen

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

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

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

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

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

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

4.5.3 Situatie plangebied

4.5.3.1 Algemeen

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

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

4.5.3.2 Externe werking

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

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

In voorliggend geval is er akoestisch onderzoek uitgevoerd ten aanzien van de geluidsniveaus ten gevolge van de personenauto's van de bewoners van het appartementengebouw die gebruik zullen maken van de parkeerkelder en de aan de voorzijde gelegen parkeervakken. Ook de geluidsniveaus vanwege het verkeer op de openbare weg van en naar het appartementengebouw is inzichtelijk gemaakt en beoordeeld. De geluidsniveaus zijn berekend op de gevels van de nabijgelegen bestaande woningen. Hierna zijn de resultaten uit het onderzoek opgenomen. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar bijlage 9 bij deze toelichting.

Het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau vanwege de personenauto's op de ontsluitingsweg, rijdend van en naar de parkeerkelder en de parkeervakken voldoet aan de richtwaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde.

Er kunnen maximale geluidsniveaus optreden als gevolg van de optrekkende en afremmende personenauto's bij aankomst en vertrek. De pieken als gevolg van optrekkende en afremmende voertuigen bedragen in de dag,- avond- en nachtperiode ten hoogste 64 dB(A). Hiermee wordt in de dag- en avondperiode voldaan aan de richtwaarde van 70 dB(A) en 65 dB(A). In de nachtperiode wordt de richtwaarde van 60 dB(A) met 4 dB overschreden.

Ter plaatse van de parkeervakken aan de voorzijde van het appartementengebouw kunnen maximale geluidsniveaus optreden vanwege het dichtslaan van autoportieren. De pieken als gevolg van dichtslaande autoportieren bedragen in de dag,- avond- en nachtperiode ten hoogste 64 dB(A). Hiermee wordt in de dag- en avondperiode voldaan aan de richtwaarde van 70 dB(A) en 65 dB(A). In de nachtperiode wordt de richtwaarde van 60 dB(A) met 4 dB overschreden.

Uitgaande van een minimale geluidswering van 20 dB(A) van de gevels van de bestaande woningen bedraagt het maximale geluidsniveau in de woningen ten hoogste 44 dB(A) in de nachtperiode. Hiermee wordt voldaan aan de in het activiteitenbesluit gestelde grenswaarde van 45 dB(A) voor het binnenniveau vanwege piekgeluiden als gevolg van activiteiten in aanpandige gebouwen. Deze grenswaarde is hier niet van toepassing maar op basis hiervan kan wel beoordeeld worden of sprake is van een aanvaardbaar binnenniveau. Omdat het binnenniveau lager is dan 45 dB(A) kan gesteld worden dat in de woningen nog wel sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ten aanzien van de maximale geluidsniveaus.

Het equivalente geluidsniveau ten gevolge van inrichtingsgebonden verkeer van en naar de parkeerkelder bedraagt ten hoogste 37 dB(A) etmaalwaarde. Dit ruim beneden de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde als opgenomen in de circulaire "Beoordeling geluidshinder wegverkeer in verband met vergunningverlening Wet milieubeheer" (zie paragraaf 2.4.2 voor een nadere toelichting op de circulaire). Op basis van deze vergelijking kan worden gesteld dat de mate van geluidshinder vanwege het verkeer van en naar de parkeerkelder beperkt zal zijn en een goed woon- en leefklimaat niet in het gedrang komt vanwege dit geluidsaspect.

4.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functie hinder ondervindt van bestaande milieubelastende functies in de omgeving.

Rondom het plangebied bevinden zich - op basis van het geldende bestemmingsplan "Kernen Ankeveen, Kortenhoef en Nieuw-Loosdrecht" (vastgesteld op 27 september 2012) - naast woonbestemmingen, een bedrijfsbestemming (ten westen van 't Laantje 1, op circa 59 meter afstand) en een aantal maatschappelijke bestemmingen (vanaf circa 72 meter afstand).

De bedrijfsbestemming is bedoeld voor bedrijven tot en met categorie 1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, hiervoor geldt een richtafstand van 10 meter, waaraan ruimschoots wordt voldaan. Opgemerkt wordt

daarnaast dat het gebouw binnen deze bedrijfsbestemming momenteel, zoals eerder vermeld, in gebruik is als bijgebouw bij de naastgelegen woning.

Ter plaatse van de maatschappelijke bestemmingen zijn maatschappelijke voorzieningen toegestaan, zoals educatieve, medische, sociaal-medische, sociaal-culturele, sporteducatieve en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening en daarmee gelijk te stellen voorzieningen. Ter plaatse van de maatschappelijke bestemming aan de Nieuw-Loosdrechtsedijk 63 is daarnaast ook een kinderdagverblijf toegestaan. Op basis van de VNG-uitgave geldt voor de hiervoor genoemde functies ten hoogste categorie 2, met een richtafstand van maximaal 30 meter. De maatschappelijke bestemmingen bevinden zich daarmee allen op voldoende afstand van het plangebied.

Gelet op het vorenstaande wordt ter plaatse van het appartementengebouw een aanvaardbaar woon- en leefklimaat verwacht. Daarnaast vormen de appartementen geen belemmering voor de omliggende bedrijven.

4.5.4 Conclusie

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

4.6 Ecologie

4.6.1 Algemeen

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

4.6.2 Gebiedsbescherming

4.6.2.1 Natura 2000-gebieden

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

Afbeelding 4.2 geeft de ligging van het plangebied (rode ster) ten opzichte van de voor Natura 2000 aangewezen gebieden (groene en blauwe vlakken).

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

Het plangebied bevindt zich op een afstand van circa 190 meter van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied: de Oostelijke Vechtplassen.

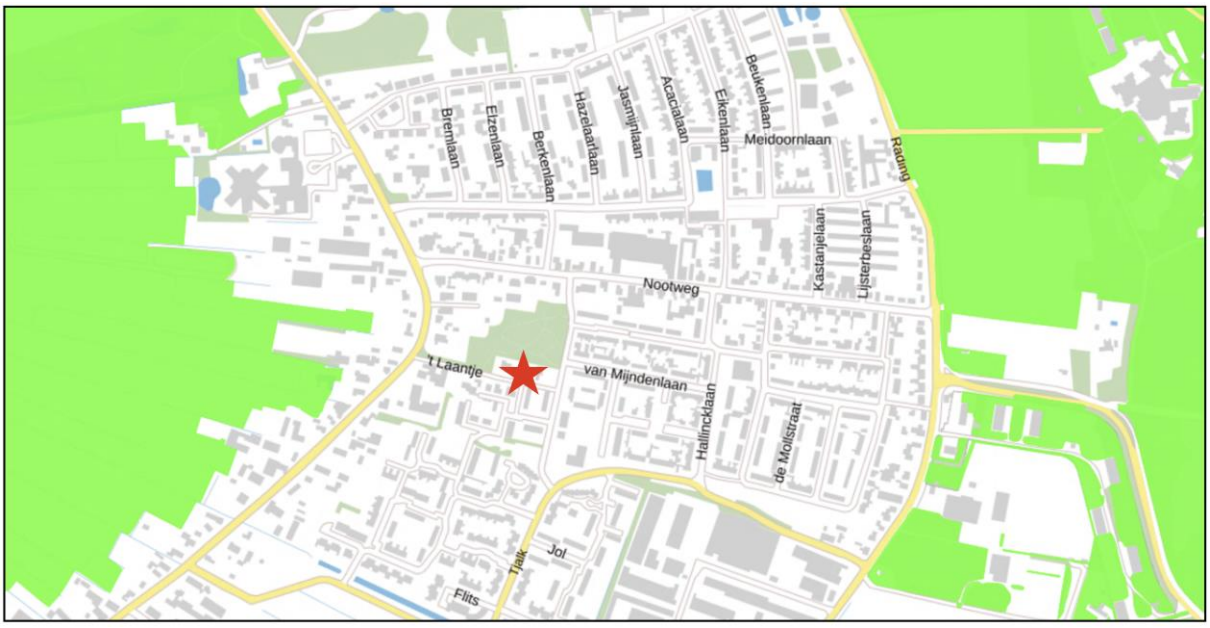
Voor het voornemen is een AERIUS-berekening uitgevoerd ten aanzien van de stikstofdepositie als gevolg van het project (zie bijlage 10 bij deze toelichting). Het gaat om een berekening voor de gebruiksfase (gebruik voornemen).

Geconcludeerd wordt dat ten gevolge van de gebruiksfase geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden.

Het project is in het kader van de Wet natuurbescherming, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, niet vergunningplichtig.

4.6.2.2 Natuur Netwerk Nederland (NNN)

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



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

Het dichtstbijzijnde gebied dat is aangewezen als NNN is gelegen op circa 190 meter afstand. Gezien de afstand van de locatie tot de NNN en de aard en omvang van het voornemen wordt geconcludeerd dat er geen aantasting plaatsvindt van de wezenlijke kenmerken en waarden van de NNN.

4.6.3 Soortenbescherming

<u>Quickscan flora en fauna</u>

Natuurbank Overijssel heeft ter plaatse van het plangebied een quickscan flora en fauna uitgevoerd (zie ook bijlage 11 bij deze toelichting). In onderstaande tekst worden de resultaten kort beschreven.

De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied niet tot een geschikte groeiplaats voor beschermde plantensoorten, maar wel tot geschikt functioneel leefgebied voor verschillende beschermde dieren. Beschermde diersoorten benutten het plangebied hoofdzakelijk als foerageergebied, maar mogelijk nestelen er vogels, bezetten grondgebonden zoogdieren, amfibieën en vleermuizen er een vaste rust- en/of voortplantingsplaats.

Van de in het plangebied nestelende vogelsoorten, is uitsluitend het bezette nest beschermd, niet het oude nest of de nestplaats. Bezette vogelnesten zijn beschermd en mogen niet beschadigd of vernield worden. Gelet op de aard van de werkzaamheden kan geen ontheffing verkregen worden voor het beschadigen of vernielen van bezette vogelnesten. Indien de beplanting verwijderd wordt tijdens de voortplantingsperiode, wordt geadviseerd vooraf een broedvogelscan uit te voeren om de aanwezigheid van een bezet vogelnest uit te kunnen sluiten.

Als gevolg van de voorgenomen activiteiten wordt mogelijk een beschermd grondgebonden zoogdier en amfibie gedood en wordt mogelijk een vaste (winter)rust- en/of voortplantingsplaats van een beschermd grondgebonden zoogdier of amfibie beschadigd of vernield. Voor de beschermde grondgebonden zoogdier- en amfibieënsoorten, die een vaste (winter)rust- en/of voortplantingsplaats in het plangebied bezetten, en geldt een vrijstelling van de verbodsbepalingen het `beschadigen/vernielen van vaste rust- en voortplantingsplaatsen'. Er geldt geen vrijstelling voor het doden van beschermde grondgebonden zoogdieren en amfibieën.

De gebouwen in het plangebieden vormen een potentiële verblijfplaats voor vleermuizen. Vleermuizen en hun verblijfplaatsen zijn jaarrond beschermd en mogen alleen met een ontheffing negatief beïnvloed worden. Om de wettelijke consequenties van de voorgenomen activiteiten scherp te krijgen, is nader onderzoek naar de functie van de bebouwing voor vleermuizen verplicht (art. 1.11). Dergelijk onderzoek is strikt gebonden aan

een bepaalde periode in het jaar. Indien vleermuizen een verblijfplaats bezetten in de bebouwing, is een ontheffing vereist om de gebouwen te mogen slopen.

Door uitvoering van de voorgenomen activiteiten neemt de betekenis van het plangebied als foerageergebied voor sommige beschermde diersoorten af. Echter leidt dit niet tot wettelijke consequenties.

Wettelijke consequenties samengevat:

- Werkzaamheden afstemmen met voortplantingsperiode van vogels;
- Nader onderzoek vleermuizen verplicht;
- Geen beschermde amfibieën of zoogdieren doden;
- Stikstofberekening voor de gebruiksfase uitvoeren.

Vleermuizenonderzoek

Naar aanleiding van de quickscan flora en fauna heeft reeds vermelde partij ter plaatse van het plangebied eveneens een vleermuizenonderzoek uitgevoerd (zie ook bijlage 12 bij deze toelichting). In onderstaande tekst worden de resultaten kort beschreven.

In de zomer en najaar van 2019 is de functie van de bebouwing aan 't Laantje 3-4 te Loosdrecht onderzocht op de aanwezigheid van een verblijfplaats van één of meerdere vleermuizen. Het onderzoek is uitgevoerd volgens het daarvoor geldende protocol en is volledig en onder gunstige weersomstandigheden uitgevoerd.

Uit het onderzoek is gebleken dat vleermuizen geen verblijfplaats bezetten in de te slopen bebouwing. Het slopen van de bebouwing leidt niet tot wettelijke consequenties in het kader van de wet- en regelgeving voor beschermde soorten. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen ontheffing van de verbodsbepalingen aangevraagd te worden.

4.6.4 Conclusie

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

4.7 Archeologie & cultuurhistorie

4.7.1 Archeologie

4.7.1.1 Algemeen

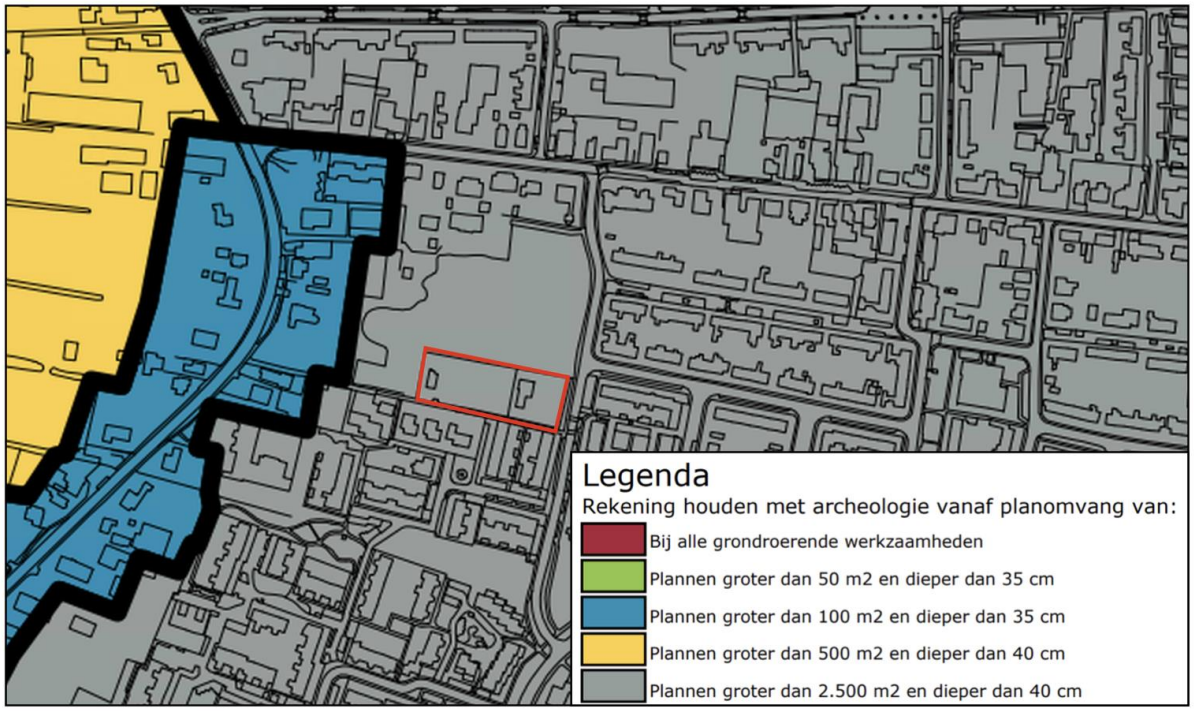
Initiatiefnemers hebben op basis van de Erfgoedwet een archeologische zorgplicht bij projecten waarbij de bodem wordt verstoord. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek.

Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

4.7.1.2 Situatie plangebied

In de raadsvergadering van 29 september 2011 is het archeologiebeleid voor de gemeente Wijdemeren vastgesteld. Dit beleid geeft, zowel voor de burger als voor de gemeentelijke organisatie, meer helderheid over hoe de gemeente omgaat met de zorg voor het archeologische erfgoed binnen het grondgebied van Wijdemeren. Het beleid bestaat uit een notitie en een kaart met toelichting.

In afbeelding 4.4 is een uitsnede van de archeologische beleidskaart ter plaatse van het plangebied weergegeven. Het plangebied is met de rode omlijning aangegeven.



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

Op basis van de archeologische beleidskaart geldt ter plaatse van het plangebied dat bij plannen groter dan 2.500 m² en dieper dan 40 cm rekening dient te worden gehouden met archeologische resten.

In het kader van voorliggend initiatief vinden geen bodemingrepen met een dergelijke omvang plaats. Bovendien zijn de gronden ter plaatse van de bestaande woningen reeds geroerd. Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

4.7.2 Cultuurhistorie

4.7.2.1 Algemeen

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

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

4.7.2.2 Situatie plangebied

Er bevindt zich, op basis van de Informatiekaart Landschap en Cultuurhistorie van de provincie Noord-Holland, in het plangebied geen rijksmonument. In de directe omgeving zijn diverse andere rijksmonumenten in het lint van de Nieuw-Loosdrechtsedijk gesitueerd. De ontwikkeling heeft echter geen nadelige gevolgen voor deze monumenten.

Er gelden ter plaatse van het plangebied geen bijzondere cultuurhistorische waarden.

4.7.3 Conclusie

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

4.8 Besluit Milieueffectrapportage

4.8.1 Algemeen

In de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage is vastgelegd dat voorafgaande aan het ruimtelijke plan dat voorziet in een grootschalig project met belangrijke nadelige milieugevolgen een milieueffectrapport (MER) opgesteld dient te worden. De activiteiten waarvoor een MER-rapportage opgesteld moet worden zijn opgenomen in de bijlage van het Besluit m.e.r. Een bestemmingsplan kan m.e.r.-(beoordelings)plichtig zijn op de volgende manieren:

- Een plan kan m.e.r.-plichtig zijn indien een passende beoordeling op basis van artikel 2.8 van de Wet natuurbescherming noodzakelijk is;
- Een plan kan m.e.r.-plichtig zijn indien sprake is van activiteiten en gevallen die de drempelwaarden uit de onderdelen C en D overschrijden en waarbij het plan wordt genoemd in kolom 3 (plannen).
- Een plan kan m.e.r.-(beoordelings)plichtig zijn indien het plan wordt genoemd in kolom 4 (besluiten) en er sprake is van activiteiten en gevallen die de drempelwaarden uit onderdeel C en D overschrijden. Bij een overschrijding van de drempelwaarden uit onderdeel C is in dit geval sprake van een m.e.r.-plicht. Bij een overschrijding van de drempelwaarden uit onderdeel D is het plan m.e.r.-beoordelingsplichtig.

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

Op 1 april 2011 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging betreft het indicatief maken van de drempelwaarden in onderdeel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Concreet betekent dit dat, ook wanneer ontwikkelingen onder de in bijlage D opgenomen drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er nog steeds van moet vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben, de zogenaamde 'vergewisplicht'.

Het komt er op neer dat voor een bestemmingsplan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen in onderdeel D en beneden de drempelwaarden vallen, een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.(-beoordeling) plaatsvinden.

4.8.2 Situatie plangebied

4.8.2.1 Artikel 2.8 van de Wet natuurbescherming

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is gelegen op een afstand van circa 190 meter van het plangebied. Zoals in paragraaf 4.6.2 van deze toelichting is vermeld is geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstelling van Natura 2000-gebieden.

Een passende beoordeling op basis van artikel 2.8 van de Wet natuurbescherming is in het kader van dit bestemmingsplan dan ook niet noodzakelijk. Daarom is geen sprake van een m.e.r.-plicht op basis van artikel 7.2a van de Wet milieubeheer.

4.8.2.2 Drempelwaarden Besluit m.e.r.

Voor wat betreft het gehele plangebied wordt voorzien in directe eindbestemmingen waardoor, indien activiteiten worden mogelijk gemaakt die genoemd worden in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. en de daarin opgenomen drempelwaarden overschrijden, sprake is van een m.e.r-beoordelingsplichtig plan.

In het voorliggende geval is geen sprake van activiteiten die op grond van onderdeel C van het Besluit milieueffectrapportage m.e.r.-plichtig zijn. Wel is sprake van een activiteit die is opgenomen in onderdeel D van het Besluit m.e.r., namelijk: '*de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject.'*

Aangezien hier in dit geval sprake van is dient te worden getoetst of sprake is van m.e.r-beoordelingsplicht. Hier is sprake van indien de activiteiten de volgende drempelwaarden uit onderdeel D overschrijden:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m^2 of meer.

Gezien de drempelwaarden (2.000 woningen of meer) wordt geconcludeerd dat voorliggende ontwikkeling van een significant kleiner schaalniveau is. Van een directe m.e.r.-plicht is in dit geval geen sprake.

Echter dient ook wanneer ontwikkelingen onder drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er van te vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben. Hiertoe is een vormvrije m.e.r-beoordeling opgesteld, deze is opgenomen in bijlage 13. Uit deze notitie blijkt dat het voornemen geen belangrijke nadelige milieugevolgen tot gevolg heeft die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maakt.

4.8.3 Conclusie

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

HOOFDSTUK 5 WATERASPECTEN

5.1 Vigerend beleid

5.1.1 Europees beleid

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

5.1.2 Rijksbeleid

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

5.1.3 Provinciaal beleid

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

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

5.1.4 Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht

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

In het Waterbeheerplan 2016-2021 beschrijft het waterschap wensbeelden per thema voor 2030, en daaruit afgeleid doelen voor de planperiode 2016-2021 op hoofdlijnen. Hierin staat wat het waterschap doet aan veiligheid, de beschikbaarheid van voldoende en schoon water, en aan efficiënte zuivering van afvalwater. Ook zet het waterschap zich in voor het behoud van cultuurhistorisch erfgoed en de natuur.

Het waterschap wil bereiken dat mensen zich bewuster worden van het belang van een veilig en 'robuust' (toekomstbestendig) watersysteem. Het waterschap wil open en toegankelijk zijn, actief naar samenwerking zoeken en de dialoog aangaan. De strategische uitgangspunten voor de langere termijn (2030) zijn:

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

Er is sinds 1 november 2019 een nieuwe Keur AGV 2019 van kracht die meer geënt is op de Omgevingswet en ruimte biedt aan maatwerk. De uitgangspunten zijn grotendeels hetzelfde gebleven met voorgaande keur, veranderingen zijn vooral in details en met maatwerk.

5.2 Plangebied

5.2.1 Huidige situatie

Nieuw-Loosdrecht ligt op de overgang tussen de oostelijk hoger gelegen zandgronden van 't Gooi (ten oosten van plangebied NAP +1,3 m) en de polders in het veenweidegebied westelijk van Nieuw-Loosdrecht (NAP -0,5 m). Waterhuishoudkundig betekent dat een overgangsgebied tussen infiltratie en kwel. In Nieuw-Loosdrecht treedt lichte kwel op vanuit de Gooise stuwwal en watert af in westelijke richting naar het hoofdwatersysteem van de Drecht en de Loosdrechtse Plassen. Vanuit het plassengebied wordt het water uitgeslagen op de boezem van de Vecht.

Ter plaatse van het plangebied is geen open water aanwezig en liggen geen hoofdwatergangen. Ook zijn geen waterkeringen aanwezig.

5.2.2 Toekomstige situatie

<u>Algemeen</u>

Binnen het plangebied is sprake van herontwikkeling. Twee bestaande woningen worden gesloopt en worden vervangen door nieuwe woningen. Op basis van de Keur moet een toename van het verhard oppervlak met meer dan 1.000 m² gecompenseerd worden.

In de gewenste situatie is sprake van circa 2.405 m² aan verharding, in de huidige situatie is sprake van circa 1.669 m² aan verharding. De toename van verhard oppervlak als gevolg van het voornemen bedraagt dan ook minder dan 1.000 m²: compensatie is dan ook niet noodzakelijk.

Het gebruik van duurzame, niet-uitloogbare bouwmaterialen is daarnaast van belang om diffuse verontreinigingen te voorkomen.

Hemelwater wordt waar mogelijk eerst vastgehouden in het gebied voordat het wordt afgevoerd. Op dit moment wordt gedacht aan een infiltratievoorziening tussen het gebouw en ‘t Laantje. Dit kan in de vorm van een krattenveld, maar ook een IT-riool behoort tot de mogelijkheden. Er is voldoende ruimte binnen het plangebied beschikbaar om hierin te voorzien.

Afvalwaterketen en riolering

Volgens de Leidraad Riolering en vigerend waterschapsbeleid is het voor nieuwbouw verplicht een gescheiden rioleringsstelsel aan te leggen, om te zorgen dat schoon hemelwater niet bij een rioolzuiveringsinstallatie terecht komt. Afvalwater wordt aangesloten op de bestaande gemeentelijke riolering. Voor hemelwater wordt de volgende voorkeursvolgorde aangehouden:

- hemelwater vasthouden voor benutting;
- (in)filtratie van afstromend hemelwater;
- afstromend hemelwater afvoeren naar oppervlaktewater;
- afstromend hemelwater afvoeren naar AWZI.

Waterbeheer

Voor aanpassingen aan het bestaande watersysteem moet bij het Waterschap een vergunning worden aangevraagd op grond van de Keur. Voorbeelden hiervan zijn bij het graven van nieuwe watergangen, het aanbrengen van een stuw of het afvoeren van hemelwater naar het oppervlaktewater.

Bemaling

Er zal worden gewerkt met een gesloten bouwkuip met retourbemaling. De invloed van de bemaling op de omgeving heeft normaal gesproken op een aantal dingen invloed:

Risico op zettingen: niet van toepassing omdat het zandgronden zijn, dit kan echter wel voor kleine deformaties zorgen onder funderingselementen dus zal in de directe omgeving gemonitord moeten worden.

Effecten op natuur: de effecten van bemaling op het Bosje is verwerkt in de bomeneffectanalyse.

Op voorhand zijn er geen onevenredige negatieve effecten ten gevolge van de bemaling te verwachten. Wel zal er gemonitord moeten worden in de omgeving en de adviezen in de bomeneffectanalyse opgevolgd worden.

5.2.3 Conclusie

Het voornemen heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse.

HOOFDSTUK 6 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

6.1 Inleiding

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

6.2 Opzet van de regels

6.2.1 Algemeen

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

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

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

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

6.2.2 Inleidende regels

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

- Begrippen (Artikel 1)

  In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee is een eenduidige interpretatie van deze begrippen vastgelegd.

- Wijze van meten (Artikel 2)

  Dit artikel geeft onder meer bepalingen waar mag worden gebouwd en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

6.2.3 Bestemmingsregels

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

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bebouwingshoogte etc.);
- Specifieke gebruiksregels: omschrijving van gebruiksregels en onder welke voorwaarden bepaalde gebruiken zijn toegestaan;
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden: regels omtrent werken of werkzaamheden die niet zonder omgevingsvergunning uitgevoerd mogen worden.

6.2.4 Algemene regels

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

- *Anti-dubbeltelregel (Artikel 7)*
  Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich voornamelijk voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.

- *Algemene bouwregels (Artikel 8)*
  In dit artikel worden de algemene bouwregels beschreven. Hierin zijn regels opgenomen omtrent de gevallen waarbij bouwgrenzen mogen worden overschreden. Tevens is hierin opgenomen dat voor een bouwwerk, dat bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden en dat in het plan ingevolge de bestemming is toegelaten, maar waarvan de bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen afwijken van de bouwregels van de betreffende bestemming de bestaande maten als maximum of respectievelijk minimum mogen worden gehanteerd en herbouwd.

- *Algemene gebruiksregels (Artikel 9)*
  In dit artikel wordt het voorzien in de parkeerbehoefte geborgd.

- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 10)*
  In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.

- *Algemene wijzigingsregels (Artikel 11)*
  In dit artikel worden de algemene wijzigingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten de regels in het bestemmingsplan te wijzigen.

- *Overige regels (Artikel 12)*
  In dit artikel worden de geldende wettelijke regelingen van toepassing.

6.2.5 Overgangs- en slotregels

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

6.3 Verantwoording van de regels

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

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

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

Verkeer - Verblijfsgebied (Artikel 3)

De gronden ten westen en zuiden van de bebouwing, waar onder meer parkeerplaatsen, de bergingen en de ontsluitingsweg worden gerealiseerd, zijn voorzien van de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied'. Deze gronden zijn bestemd voor verblijfsgebied met een functie voor verblijf, verplaatsing en gebruik ten dienste van de aangrenzende bestemmingen, voorzieningen ten behoeve van afvalinzameling, fietsenstaling, (overige) bijgebouwen en overkappingen behorende bij de bestemming ‘Wonen’, erven en tuinen en bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals speel- en recreatieve voorzieningen, reclame-uitingen, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, bergbezinkbassins, nutsvoorzieningen en water.

Op deze gronden geldt dat uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, mogen worden gebouwd, met uitzondering van vrijstaande bijgebouwen en overkappingen tot een bepaalde oppervlakte (zie ook artikel 4 ‘Wonen’). Hetgeen is toegestaan moet tot slot voldoen aan de hiervoor gestelde maatvoeringseisen.

Wonen (Artikel 4)

De gronden waar de appartementen zijn beoogd zijn voorzien van de bestemming ‘Wonen’. De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor het wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor bed & breakfast of aan-huis-verbonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, (ondergrondse) parkeergarages met bijbehorende voorzieningen en bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, tuinen, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen nutsvoorzieningen, water en al dan niet verharde paden en erfontsluitingswegen.

Hoofdgebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd en de maximale toegestane bouwhoogte wordt aangegeven met de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)’. Gestapelde woningen zijn ter plaatse toegestaan.

De aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen moeten in de perceelsgrens of op ten minste 1 m afstand van de perceelsgrens worden gebouwd, voldoen aan de maximale goot- en bouwhoogte en het gezamenlijke grondoppervlak van vrijstaande bijgebouwen en overkappingen mag, gezamenlijk met de vrijstaande bijgebouwen en overkapping op de verkeersbestemming, ten hoogste 300 m² bedragen.

Voor bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde is maximaal de aangegeven hoogte toegestaan.

Waarde – Archeologie - 5 (Artikel 5)

Gronden met de bestemming ‘Waarde – Archeologie – 5’ zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van archeologische waarden. Op grond van deze dubbelbestemming is het voor activiteiten waarbij gegraven wordt, zoals bouwen en een aantal specifiek genoemde werken en werkzaamheden noodzakelijk eerst een archeologisch onderzoek te laten uitvoeren dan wel een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden aan te vragen. Indien is

aangetoond dat de te verrichten activiteiten de archeologische waarden niet zullen schaden kan worden gebouwd, dan wel kan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden worden verleend. Het maximale oppervlak en de diepte van een plan waarvoor geen archeologisch onderzoek noodzakelijk betreft respectievelijk 2.500 m² en 40 cm.

HOOFDSTUK 7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

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

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

HOOFDSTUK 8 VOOROVERLEG, PARTICIPATIE EN ZIENSWIJZEN

8.1 Vooroverleg

Het bestemmingsplan is in het kader van wettelijk vooroverleg naar diverse instanties toegestuurd. De betreffende instanties zijn akkoord met het plan. De reactie van Waterschap Amstel Gooi en Vecht is in voorliggend bestemmingsplan verwerkt.

8.2 Participatie

Initiatiefnemer heeft de directe omgeving geïnformeerd over het voornemen en de mogelijkheid gegeven hierop te reageren. Met dit communicatie- en participatietraject is voldoende gelegenheid gegeven tot het geven van reacties op het plan. Met de reacties van de directe omgeving op het plan is, waar mogelijk, bij de verdere ontwikkeling van het plan rekening gehouden.

In bijlage 14 bij deze toelichting is de nota waarin een en ander wordt beschreven opgenomen.

8.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan "t Laantje 3 en 4" te Loosdrecht heeft met ingang van donderdag 18 maart 2021 voor een periode van zes weken (tot en met woensdag 29 april 2021) voor eenieder ter inzage gelegen. Er zijn 18 zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn allen tijdig ingediend en derhalve ontvankelijk. Voor de samenvatting van de zienswijzen, de gemeentelijke beantwoording daarvan en de doorgevoerde (ambtshalve) wijzigingen wordt verwezen naar de zienswijzennota, opgenomen in bijlage 15 bij deze toelichting.

BIJLAGEN

Bijlage 1 (vogelvlucht)impressies

Bijlage 2 Bezonningsstudie

Bijlage 3 Bomen Effect Analyse

Bijlage 4 Verkeersonderzoek

Bijlage 5 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai

Bijlage 6 Verkennend bodemonderzoek nr. 3 (gedeeltelijk) en nr. 4

Bijlage 7 Nader bodemonderzoek nr. 3 (gedeeltelijk) en nr. 4

Bijlage 8 Verkennend bodemonderzoek nr. 3 (gedeeltelijk) en PFAS

Bijlage 9 Akoestisch onderzoek effecten op omgeving

Bijlage 10 AERIUS berekening

Bijlage 11 Quickscan flora en fauna

Bijlage 12 Vleermuizenonderzoek

Bijlage 13 Vormvrije MER-beoordeling

Bijlage 14 Participatieverslag

Bijlage 15 Zienswijzennota