

Bestemmingsplan | Toelichting

Clubhuis en loods 'De Watervogels'

Gemeente Wijdereen



Datum: 5 maart 2020

Projectnummer: 170316

ID: NL.IMRO.1696.BP8000Old103b-on00

INHOUD TOELICHTING

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging plangebied	3
1.3	Onderdelen van dit bestemmingsplan	4
1.4	Vigerend bestemmingsplan	4
2	Beschrijving huidige situatie en plan	6
2.1	Geschiedenis	6
2.2	Huidige situatie	7
2.3	Planbeschrijving	10
3	Beleidskader	13
3.1	Inleiding	13
3.2	Rijksbeleid	13
3.3	Provinciaal beleid	14
3.4	Gemeentelijk beleid	15
4	Milieu en omgevingsaspecten	18
4.1	Inleiding	18
4.2	Omgevingsaspecten	24
5	Juridische planbeschrijving	34
5.1	Inleiding	34
5.2	Algemene toelichting op de verbeelding	34
5.3	Algemene toelichting op de regels	34
5.4	Toelichting bestemming	34
6	Economische haalbaarheid	36
7	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	37
7.1	Communicatie	37
7.2	Overleg	37
7.3	Zienswijzen	37
7.4	Conclusie	37

Bijlagen

- Bijlage 1 Verkennend bodemonderzoek
- Bijlage 2 Quick scan natuur
- Bijlage 3 Onderzoek stikstofdepositie
- Bijlage 4 Communicatienota

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De watersportvereniging 'De Watervogels' is gevestigd aan de Oud-Loosdrechtsedijk 103b te Loosdrecht. Het betreft een haven voor pleziervaartuigen met een clubhuis en loods. Aangezien de bestaande clubhuis en loods gedateerd zijn, bestaat het voornemen een nieuw clubhuis en een nieuwe loods te realiseren op een meer centrale locatie op het perceel. De beide bouwplannen passen niet binnen het vigerende bestemmingsplan '[Tussen de Dijken](#)'. Binnen de geldende bestemming 'Recreatie - Jachthaven' is namelijk middels een bouwvlak aangeduid waar gebouwen gerealiseerd mogen worden. Het beoogde clubhuis is geheel buiten dit bouwvlak gelegen en de nieuwe loods grotendeels. Om die reden is een nieuw bestemmingsplan nodig. Voorliggend document voorziet hierin.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen in Loosdrecht, gemeente Wijdmeren tussen de kernen Oud-Loosdrecht en Nieuw-Loosdrecht. Het is gelegen ten zuidwesten van Hilversum en ten noorden van Utrecht, in het open, waterrijke veenweidelandschap dat kenmerkend is voor het Loosdrechtse Plassengebied. Het gebied ligt aan de Oud-Loosdrechtsedijk en is omgeven door verschillende recreatieve havens en woningen.



Topografische kaart met aanduiding plangebied (rood omcirkeld) bron: opentopo.nl

1.3 Onderdelen van dit bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en regels en wordt vergezeld door een toelichting. De verbeelding en de regels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan en moeten samen 'gelezen' worden.

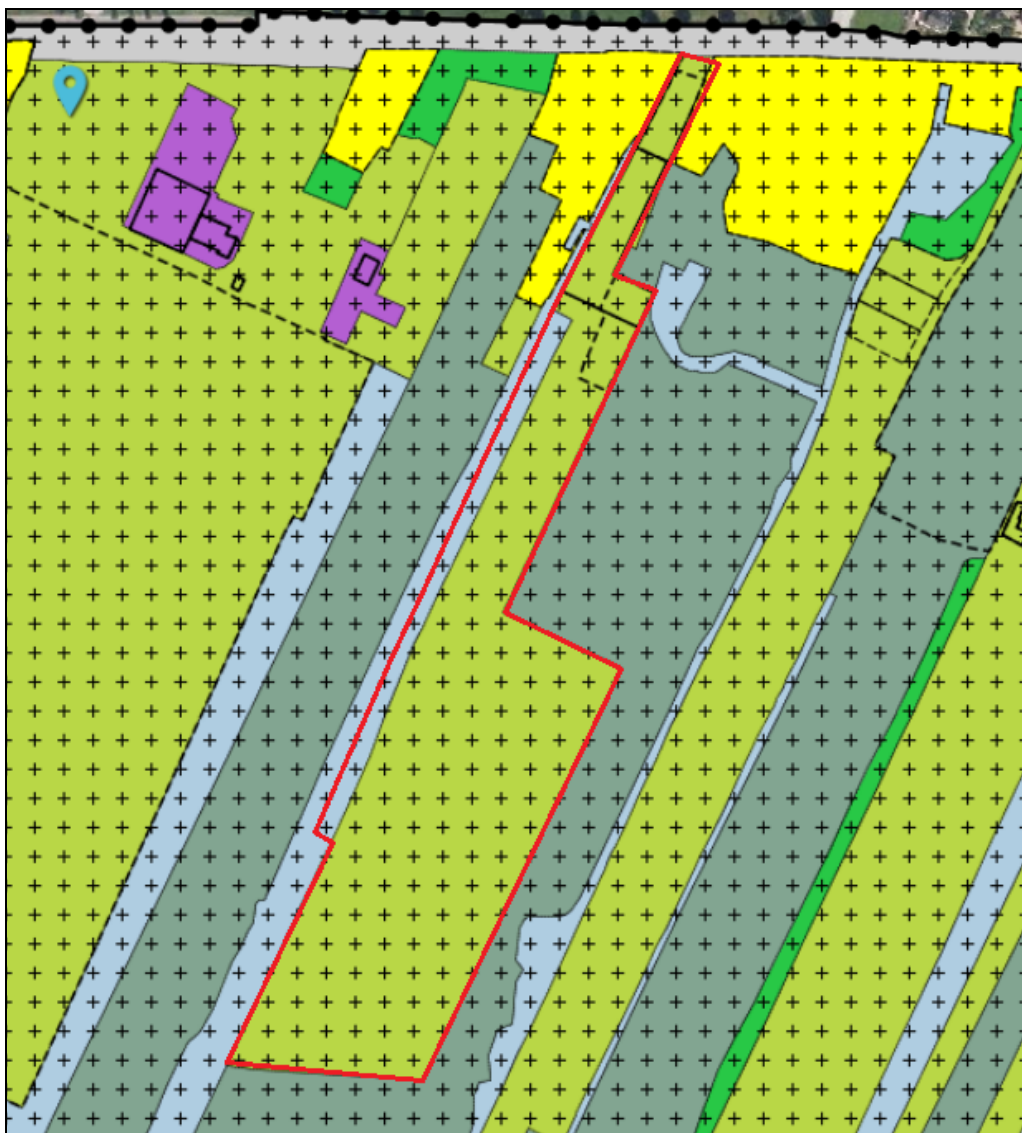
Op de verbeelding staan de bestemmingen van de gronden van het plangebied. Aan deze bestemmingen zijn regels en bepalingen gekoppeld die de uitgangspunten van het plan verzekeren. In de regels is het gebruik van de binnen het plangebied aangegeven gronden en bouwwerken juridisch geregeld. Per bestemming zijn doelen of doeleinden aangegeven.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt wel een belangrijk onderdeel van het bestemmingsplan. Hierin wordt aangegeven wat de beweegredenen en achtergronden zijn die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Ook wordt het plan getoetst aan relevant ruimtelijk beleid en de verschillende milieu- en omgevingsaspecten. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

1.4 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen binnen het vigerende bestemmingsplan '[Tussen de Dijken](#)' zoals vastgesteld d.d. 20 december 2012. Binnen het plangebied geldt de bestemming 'Recreatie - Jachthaven'. Deze grond is bestemd ten behoeve van jachthaven voorzieningen. Bebouwing mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd. Daarnaast geldt er voor een klein gedeelte van het perceel, ten noorden en zuidoosten van de bebouwing, een functieaanduiding 'opslag' waar botenopslag toegestaan is. Ten slotte is een westelijke strook van het plangebied bestemd als 'Water - Waterweg'.

Tevens geldt er voor het plangebied de dubbelbestemming als 'Waarde - Archeologie 4'. Deze gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de in de grond aanwezige archeologische waarden. Archeologisch onderzoek is hier vereist voor bouwplannen groter dan 2.500 m².



Rood omkaderd, globale ligging plangebied in vigerend bestemmingsplan

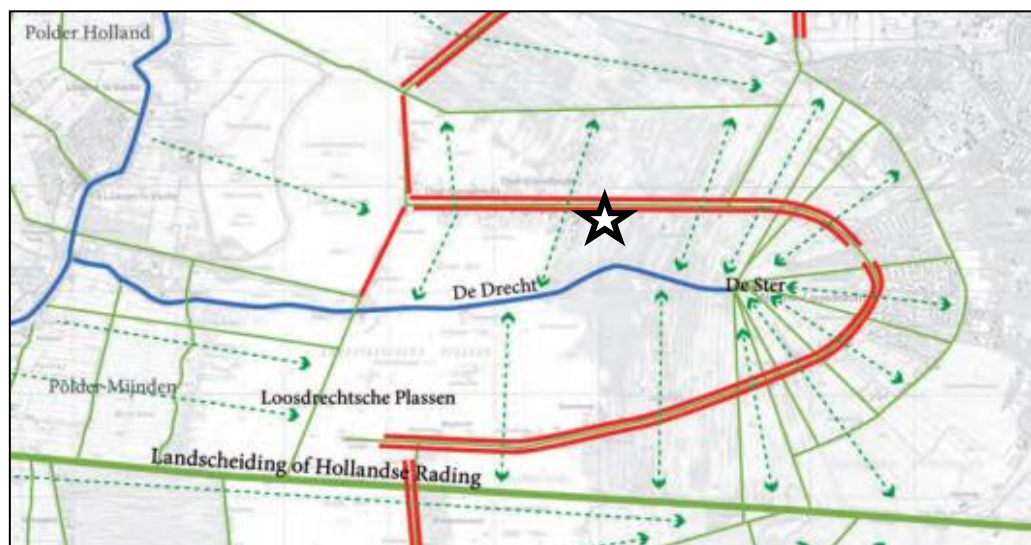
Het plan is niet mogelijk binnen het vigerende bestemmingsplan aangezien het beoogde clubhuis buiten een bouwvlak is gelegen en de nieuwe loods grotendeels buiten het bestaande bouwvlak valt. Om die reden is onderhavig bestemmingsplan opgesteld.

2 Beschrijving huidige situatie en plan

2.1 Geschiedenis

Het plangebied is gelegen in het veenplassen en veenpolders landschap van de gemeente Wijdmeren. Het eerste gebruik van het landschap vindt plaats vanaf 1.000 na Chr. wanneer boeren het veenkussen bij Loosdrecht ontginnen. Er worden ontginningsassen aangelegd met daarop boerderijen. De afwatering van de percelen geschiedt vanaf de veenstroom De Drecht die uitkomt op de rivier Vecht. Door de ontwatering van het landschap daalt het veen enkele meters.

De ontginning van Loosdrecht is anders verlopen dan in de aangrenzende gebieden. Door de aanwezigheid van de Drecht ontstond bij Loosdrecht De Ster, een markante waaivormige verkaveling die afwaterde op de Drecht. De Hollandsche Rading, destijds de grens tussen Holland en Utrecht, vormde daarbij een harde grens.



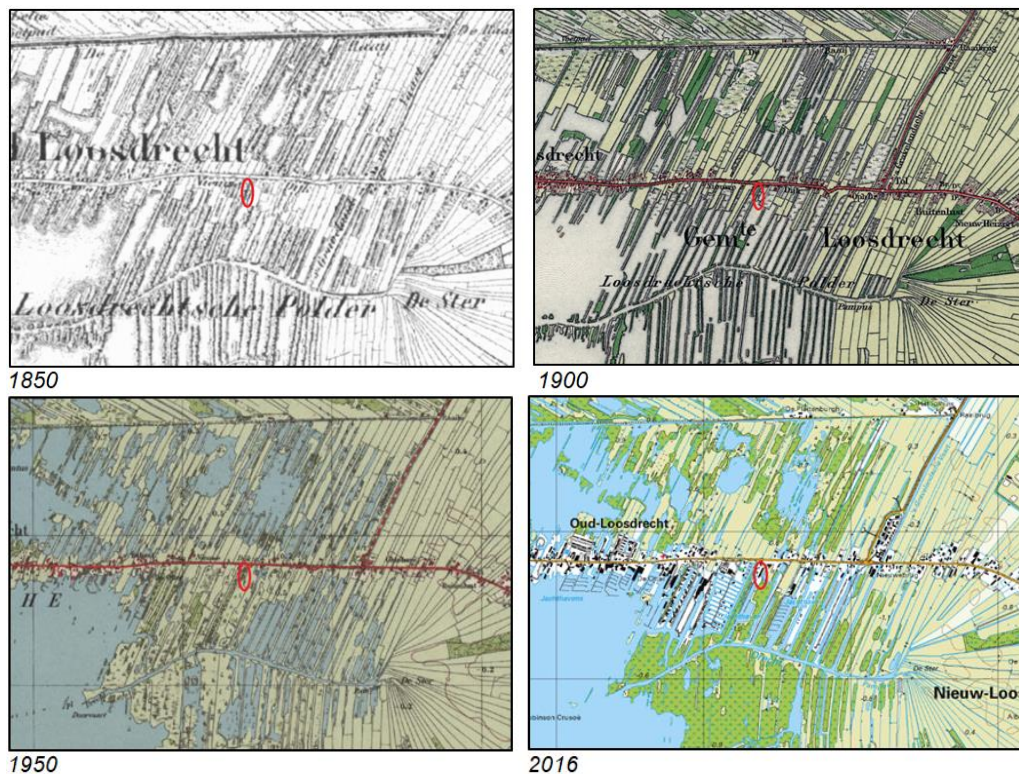
Ontginningswijze van het landschap (projectgebied aangegeven met paarse ster). Bron: Structuurvisie Wijdmeren

Rond 1.500 na Chr. schakelt men over op weidebouw omdat het veengebied te nat wordt voor akkerbouw. Vanaf 1.600 na Chr. start men met de natte vervening door het opbaggeren van het veen, wat vervolgens te drogen wordt gelegd op de legakkers. Deze legakkers bestaan uit smalle stroken land en liggen haaks op de oorspronkelijke ontginningsbasis. Deze smalle percelen waren kwetsbaar en sloegen weg of werden vergraven, waardoor aan de winderige westkant grote veenplassen ontstonden, zoals de Loosdrechtsche Plassen.

Vanaf de 17^e eeuw krijgt het gebied ook een militaire functie. In 1871 wordt de gehele gemeente Wijdmeren opgenomen in De Nieuwe Hollandse Waterlinie. Dit verdedigingsmechanisme beschermde de steden van Holland. Met 46 forten strekte de linie zich uit van het eiland Pampus in de Zuiderzee tot aan de Biesbosch. Door de gemeente Wijdmeren lopen nog een tweetal oude landsgrenzen. De Landscheiding, of Hollandsche Rading, was de veel betwiste grens tussen Holland en Utrecht.

Rond 1.900 na Chr. worden veel veenplassen in de omgeving drooggelegd. Een uitzondering zijn de Loosdrechtse plassen omdat de ondergrond – bestaand uit dekzand – zeer moeilijk te bemalen is. Daarnaast zijn de voedselarme dekzandgronden niet geschikt als goede landbouwgrond.

Vanaf het einde van de 19^e eeuw komt de verstedelijking op gang en breiden steden in de omgeving zoals Amsterdam en Utrecht zich steeds verder uit. De infrastructuur verbeterd en er komen autowegen en spoorlijnen.



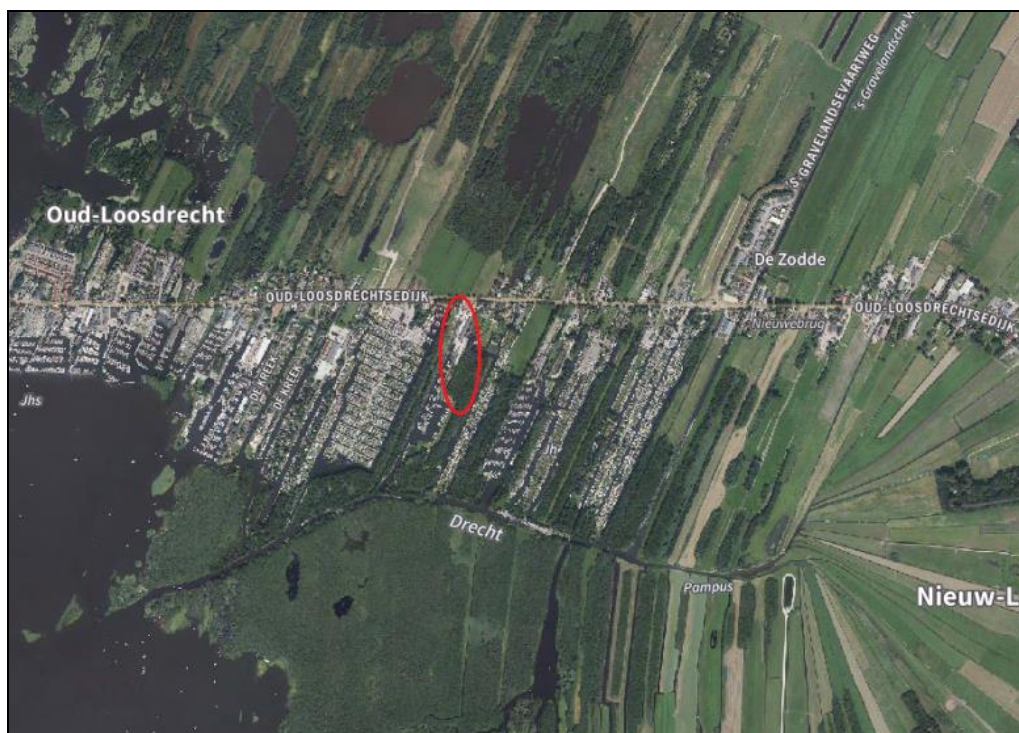
Topografische kaart 1850-2016 (plangebied globaal rood omkaderd). Bron: www.topotijdreis.nl

2.2 Huidige situatie

2.2.1 Omgeving

Lint Oud Loosdrechtsedijk

Het plassengebied van Loosdrecht bestaat uit plassen met enkele linten en eilandjes. Het is onderdeel van het Groene Hart en van het NatuurNetwerk Nederland. De ontstaansgeschiedenis – zoals hiervoor beschreven - heeft in grote mate het huidige landschap bepaald en kenmerkt zich ter plaatse van het initiatief door een dicht bebouwd historisch lint omringd door een natuurgebied bestaande uit open water, riet, graslanden en bos. Hier en daar is er vrij uitzicht op de omringende plassen.



Omgeving plangebied, met plangebied globaal rood omkaderd

De bebouwing langs het lint bestaat over het algemeen uit eengezinswoningen in het duurdere segment. In de dorpjes en langs de dijken bevinden zich van oudsher relatief veel (watersport)ondernemers. Aan de zuidzijde wordt het plangebied begrenst door de rivier Drecht, die aansluit op de Loosdrechtse plassen.

2.2.2 Plangebied

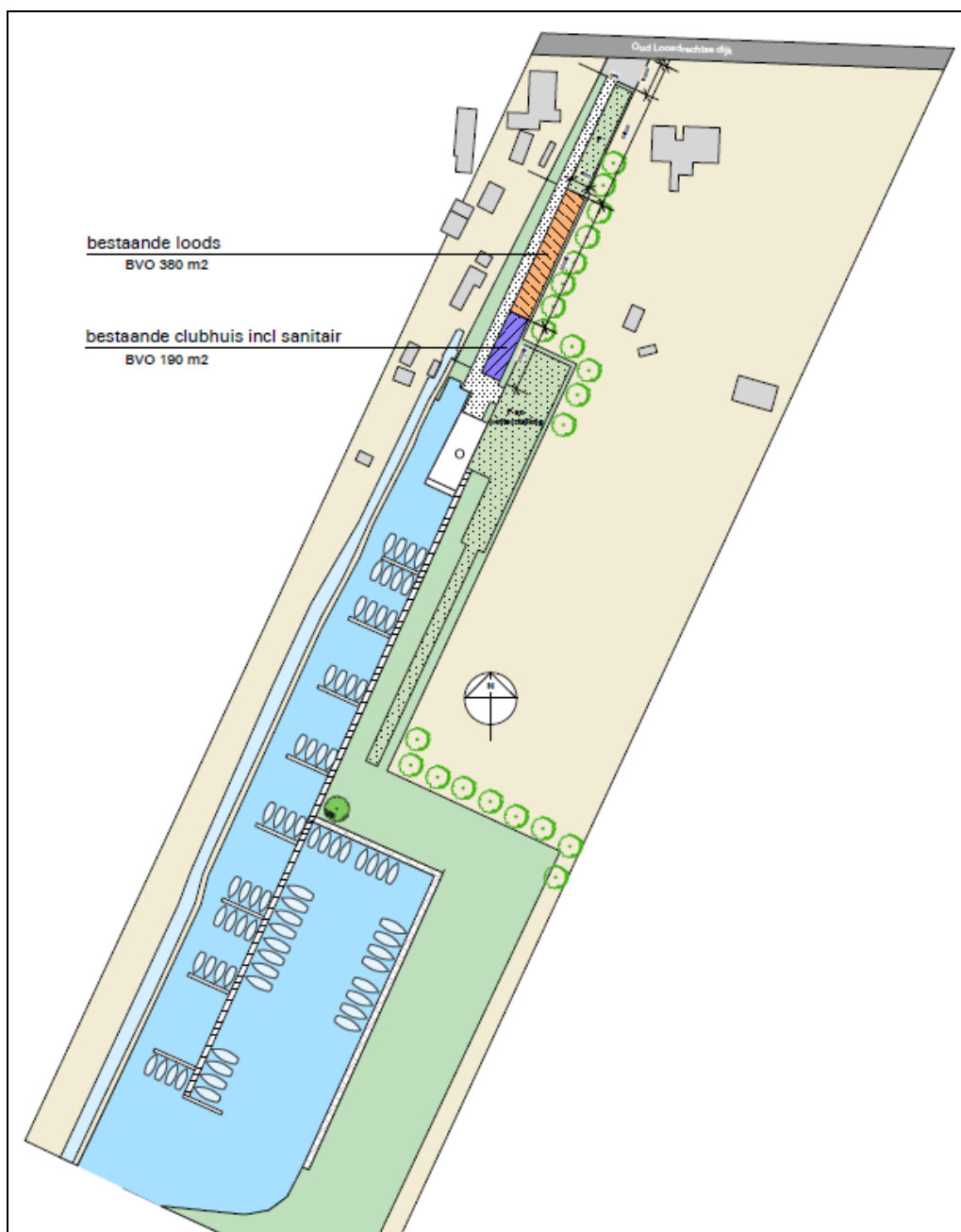
Het plangebied is een kleinschalige haven voor de watersportvereniging 'De Watervogels'. De haven biedt ruimte aan 140 ligplaatsen / boxen die zijn bestemd voor de leden van de watersportvereniging.



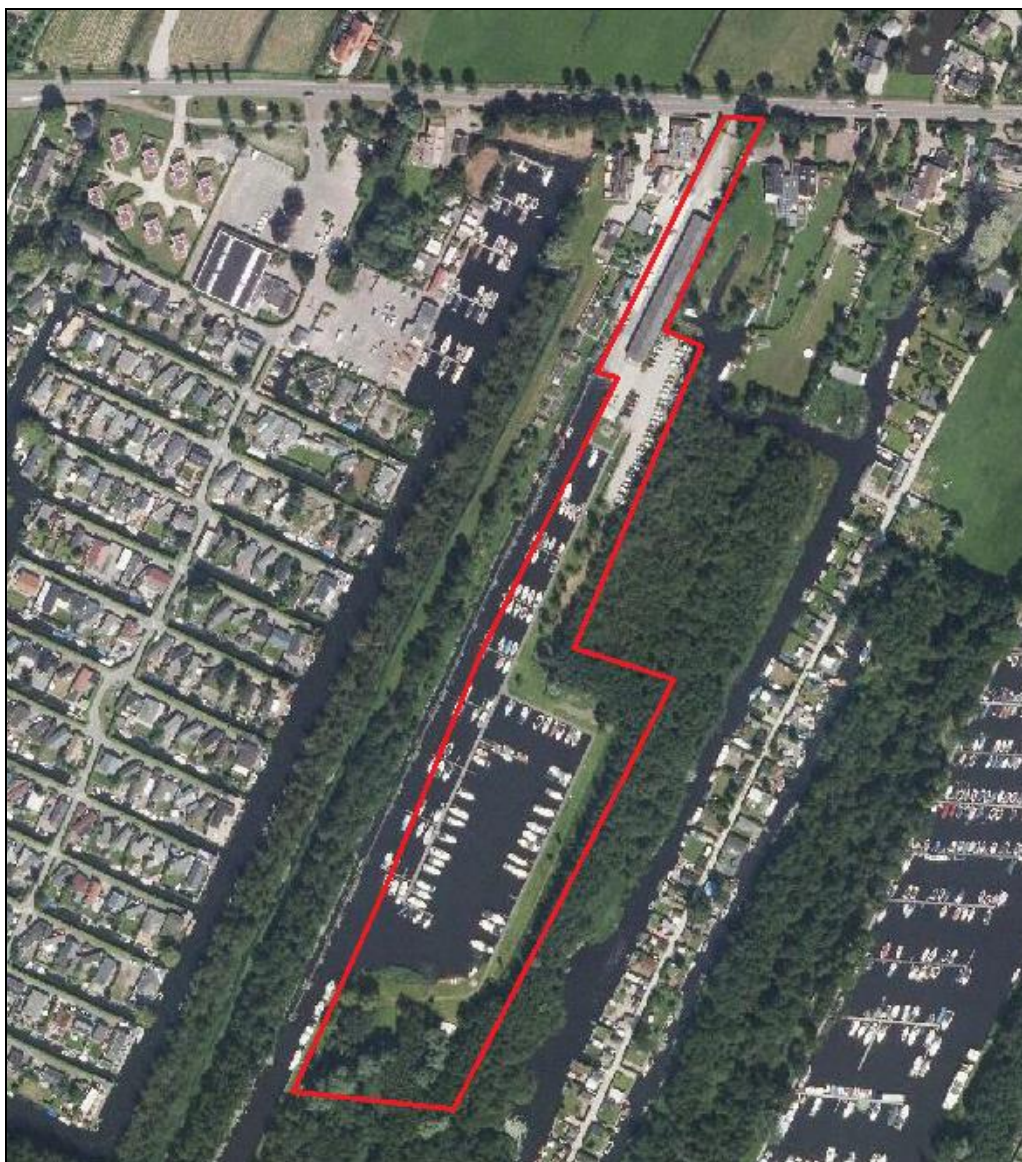
Overzicht van het plangebied in de huidige situatie

Om de haven te faciliteren is er op het perceel een gebouw aanwezig waarin een loods en het clubhuis van de watersportvereniging gevestigd is. De loods heeft een oppervlakte van 380 m² en biedt ruimte voor de opslag en eventuele werkzaamheden van de boten. Het zuidelijke gedeelte van de bebouwing bestaat uit het clubhuis met een oppervlakte van 190 m². De bebouwing bevindt zich in een verouderde staat en is

bedekt met een asbest houdend dak. Aan de oost en westzijde van de bebouwing zijn parkeerplaatsen gesitueerd. Op de navolgende afbeeldingen is de huidige situatie van het plangebied verbeeld.



Kaart van het plangebied in de huidige situatie

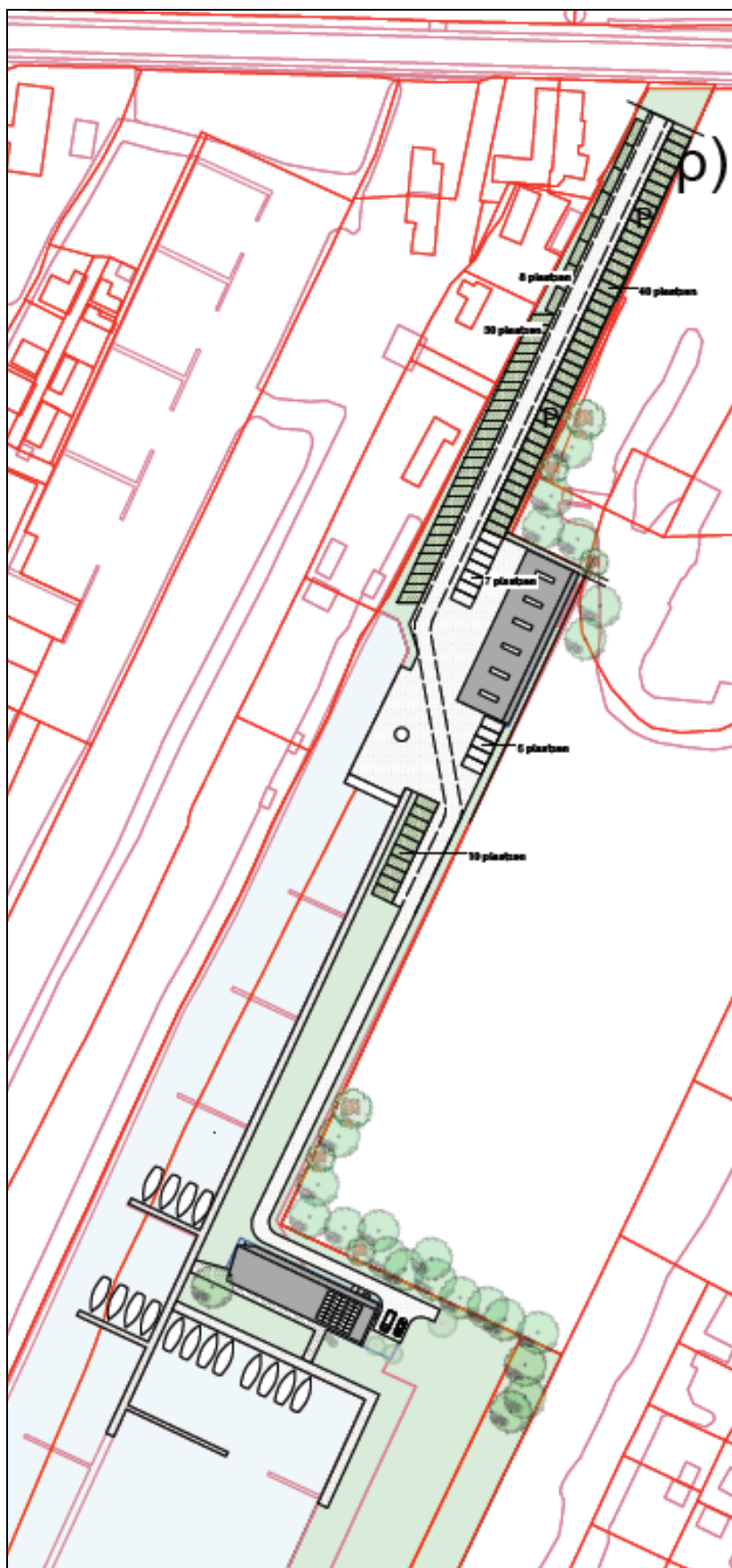


Plangebied in de huidige situatie

2.3 Planbeschrijving

Het clubgebouw en de loods van de watersportvereniging 'De Watervogels' bevindt zich in een verouderdere staat. Daarnaast voldoet het gebouw niet meer aan de geldende milieu eisen en is er sprake van een asbesthoudend dak. Verder is de haven van de Watervogels een aantal jaren geleden uitgebreid, waardoor de locatie van het gebouw onvoldoende centraal gelegen is.

De watersportvereniging is voornemens om een nieuw en modern clubhuis op een meer centrale plaats op het terrein van de haven te realiseren. Hiermee wordt de verouderde en storende bebouwing verwijderd en wordt de asbest gesaneerd. Het nieuwe clubhuis zal voldoen aan de hedendaagse milieu eisen, duurzaamheidsaspecten en voorziet het gebouw in de behoefte van de hedendaagse watersporters.



Impressie van het plangebied in de nieuwe situatie

Met het verwijderen van de bestaande bebouwing ontstaat er meer openheid op het perceel. De bouwmassa wordt 'opgesplitst' en elders op het terrein geplaatst. Dit resulteert in meer zicht en verbinding vanaf de Oud-Loosdrechtsedijk met het water en daarmee voor een betere landschappelijke inpassing.

Het clubhuis wordt een stuk zuidelijker, aan het water gesitueerd. Hierdoor ontstaat er meer verbinding en beleving van het water. Het gebouw krijgt een maximale goothoogte van 4,5 meter en maximale nokhoogte van 6 meter.

Het bouwvlak van de loods zal in oostelijke richting worden uitgebreid. Hierbij blijven de bestaande bouw mogelijkheden en bouwvlak op grond van het vigerende bestemmingsplan behouden, waardoor er flexibele mogelijkheden voor het situeren van de loods ontstaan. Het bebouwde oppervlakte van de loods en het clubhuis zullen samen maximaal 810 m² beslaan. Hierdoor is het niet mogelijk om het totale bouwvlak te bebouwen, waardoor de openheid van het gebied gewaarborgd blijft. De loods zal een maximale goothoogte van 6 meter krijgen en een maximale nokhoogte van 7 meter. Hiermee is er voldoende ruimte om toegang te bieden voor grotere motorjachten.

In het huidige bestemmingsplan 'Tussen de Dijken' heeft een gedeelte van het plangebied de functieaanduiding 'opslag', waar de opslag van boten is toegestaan. De aanduiding heeft door de overlapping van het bouwvlak van de loods geen nut meer. De opslag van boten en parkeren zijn namelijk ook toegestaan in de te bouwen loods. Hierdoor wordt de aanduiding verplaatst naar het gebied tussen de loods en de locatie van het nieuwe clubhuis. In de huidige situatie wordt dit gebied 's winters door de leden van de watersportvereniging al gebruikt voor de opslag van boten. Hiermee wordt er met dit bestemmingsplan aangesloten op de feitelijke situatie en wordt er meer ruimte geboden voor het recreatieve gebruik van de watersportvereniging.

Het gebruik van het clubhuis is gedurende het zomerseizoen op donder-, zater-, en zondagen, tijdens vergaderingen, evenementen en verdere op de watersport gerichte activiteiten. In de winter; op donderdagmorgen en een klein deel van het weekend. Eventuele overlast en druk op Fauna is hierdoor minimaal.

De doelstelling van de organisatie " Oostelijke Vechtplassen" is de watersport op en rond de Loosdrechtse plassen aantrekkelijker te maken door tal van voorzieningen, dit sluit dus naadloos aan bij het door ons voorgesteld plan van dit document. Deze aantrekkelijke nieuwe voorzieningen worden als "win-win "situatie beoordeeld door de leden van de vereniging, de burens en de watersport organisaties. Dit voorstel helpt dus mee aan een betere, modernere watersport accommodatie, dus een aanwinst voor de Loosdrechtse plassen.

Het water van de haven heeft in het vigerende bestemmingsplan 'Tussen de Dijken' de bestemming 'Water'. Dit staat onder andere scheepvaartverkeer toe. Om beter aan te sluiten bij het feitelijk gebruik, namelijk het gebruik door een watersportbedrijf en de berging van pleziervaartuigen, is hier de bestemming 'Recreatie – Jachthaven' opgenomen.

3 Beleidskader

3.1 Inleiding

Het al dan niet voldoen aan verschillende randvoorwaarden en uitgangspunten is bepalend voor de vraag of een plan ook daadwerkelijk uitvoerbaar is. Hierbij moet worden gedacht aan onder meer het ruimtelijke beleid van de provincie en de gemeente, milieuaspecten als geluid, bodem en hinder van bedrijven, water, ecologie, archeologie en economische haalbaarheid. Het plan is op deze aspecten getoetst. In dit hoofdstuk is aangegeven wat hiervan de resultaten zijn.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)*

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) bepaalt welke kaderstellende uitspraken van het kabinet bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Het gaat onder meer om nationale belangen als Rijksvaarwegen, Defensie, Ecologische hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen en Primaire waterkeringen.

Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij de Ecologische Hoofdstructuur en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Ten aanzien van de begrenzing van de EHS is bepaald dat niet het rijk, maar de provincies die grenzen (nader) bepalen.

Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

3.2.2 *Ladder voor duurzame verstedelijking*

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd en is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' daaraan toegevoegd. De ladder ondersteunt gemeenten en provincies in vraaggerichte programmering van hun grondgebied, het voorkomen van over-programmering en de keuzes die daaruit volgen. De ladder voor duurzame verstedelijking is het kader voor alle juridisch verbindende ruimtelijke plannen van de decentrale overheden.

Op 1 juli 2017 is de Ladder voor Duurzame Verstedelijking herzien. Ten opzichte van de tot 1 juli geldende Ladder is de belangrijkste wijziging dat de treden zijn komen te vervallen. Er komt kortom één vereiste voor in de plaats die kortweg stelt dat de behoefte dient te worden aangetoond. Ook is uitsluitend bij buitenstedelijke ontwikkeling de uitgebreide Laddermotivering nodig.

3.2.3 Beoordeling en conclusie

Voorgenomen project raakt geen van de nationale belangen en is niet in strijd met het Rijksbeleid.

In het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking dient bij elk project allereerst te worden bepaald of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling waarop de Ladder van toepassing is. Het verplaatsen of oprichten van een loods en clubhuis is geen stedelijke ontwikkeling, waardoor geen toetsing aan de Ladder vereist is.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Structuurvisie 2040, kwaliteit door veelzijdigheid (2010)

De provinciale structuurvisie is op 21 juni 2010 vastgesteld door Provinciale Staten. Deze structuurvisie geeft de ruimtelijke ambities weer van de provincie Noord-Holland. De provincie heeft drie hoofdbelangen die samen de ruimtelijke hoofddoelstelling vormen van de provincie Noord-Holland. Deze drie hoofdbelangen zijn: Ruimtelijke kwaliteit, Duurzaam ruimtegebruik en Klimaatbestendigheid. Onder deze hoofdbelangen vallen een twaalfstal onderliggende provinciale ruimtelijke belangen. Deze belangen zijn uitgewerkt en hieraan zijn instrumenten gekoppeld die door de provincie worden ingezet om deze tot uitvoering te brengen. De volgende belangen zijn te onderscheiden:

- Ruimtelijke kwaliteit: Behoud en ontwikkeling van Noord-Hollandse cultuurlandschap, Behoud en ontwikkeling van natuurgebieden, Behoud en ontwikkeling van groen om de stad;
- Duurzaam ruimtegebruik: Milieukwaliteiten, Behoud en ontwikkeling van verkeers- en vervoersnetwerken, Voldoende en op de behoefte aansluitende huisvesting, Voldoende en gedifferentieerde ruimte voor economische activiteiten en Voldoende en gedifferentieerde ruimte voor recreatieve en toeristische voorzieningen;
- Klimaatbestendigheid: Voldoende bescherming tegen overstroming en wateroverlast, Voldoende en schoon drink-, grond- en oppervlaktewater en Voldoende ruimte voor het opwekken van duurzame energie.

Provinciale belangen omgeving plangebied

In de Structuurvisie behoort het gehele plangebied tot het gebied dat is aangemerkt als:

- Bestaand Bebouwd Gebied: Binnen het Bestaand Bebouwd Gebied bevordert de Provincie Noord-Holland zo veel mogelijk de intensivering en bundeling van stedelijkheid. Bouwen binnen Bestaand Bebouwd Gebied is kostbaar door bijvoorbeeld bodemsanering, funderingsherstel, archeologie, parkeren en bouwplaats- en sloopkosten. De financiering van deze zogenaamde 'onrendabele toppen' die kenmerkend zijn voor bouwen binnen Bestaand Bebouwd Gebied vraagt om een gezamenlijke oplossing en inzet van de juiste organisatorische en financiële middelen.

3.3.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie 2017

Bij de Structuurvisie hoort de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV). In de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) zijn de regels opgenomen waaraan bestemmingsplannen in Noord-Holland moeten voldoen. De meest recente wijziging van de Provinciale Ruimtelijke Verordening is vastgesteld door PS op 12 december 2016 en is op 1 maart 2017 in werking getreden.

3.3.3 Beoordeling en conclusie

Onderhavig project betreft het slopen en herbouwen van een loods en clubhuis van de watersportvereniging 'De Watervogels'. Hierbij blijven de functies op hetzelfde perceel als voorheen. De provinciale ruimtelijke verordening legt verder geen beperkingen op aan het project en het initiatief is van dien aard dat provinciale belangen niet worden geschaad.

3.4 Gemeentelijk beleid

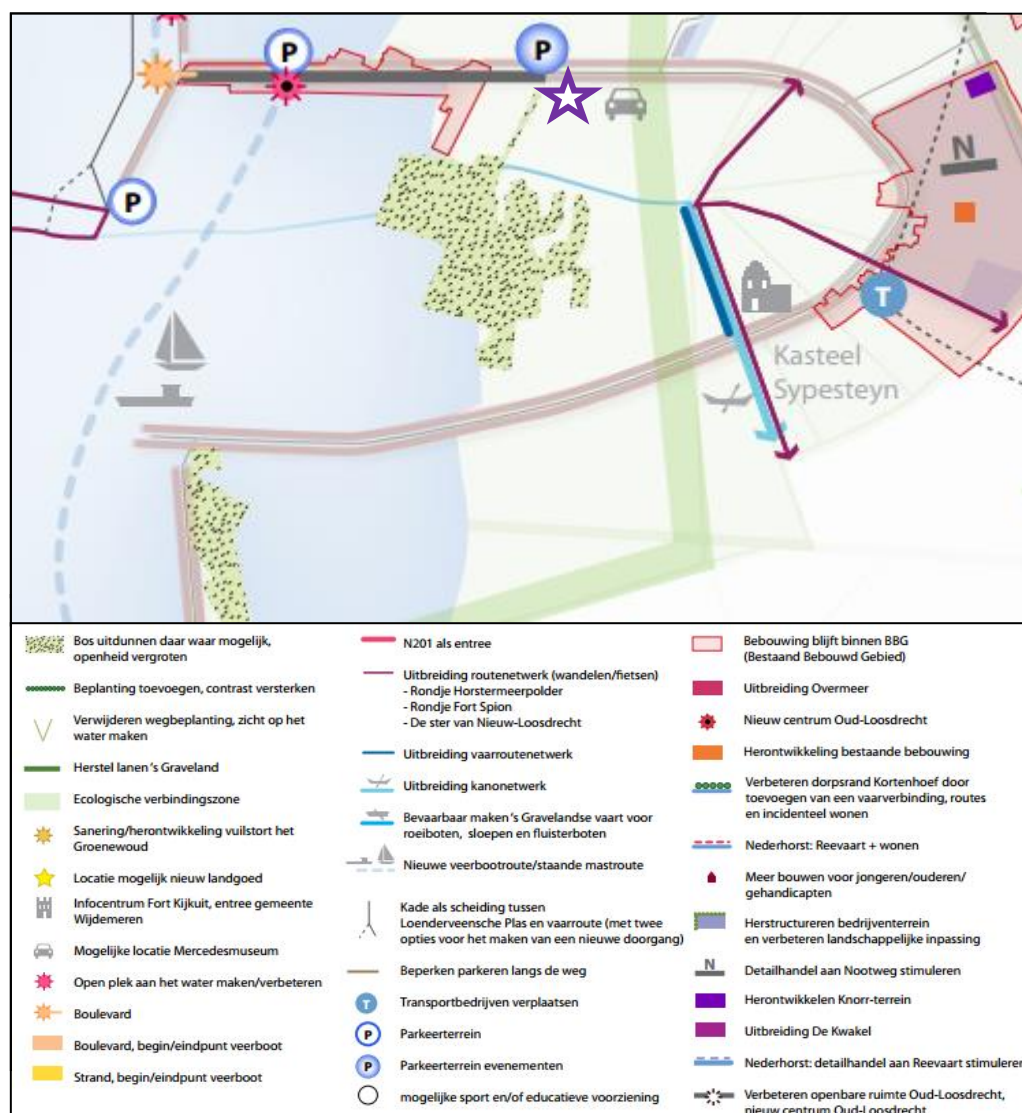
3.4.1 Structuurvisie Wijdmeren 2012

Op 19 juli 2012 heeft de gemeenteraad van Wijdmeren de structuurvisie vastgesteld. De centrale opgave is het vinden van een balans tussen het waardevolle landschap en de hedendaagse dynamiek. De belangrijkste opgaven voor gemeente Wijdmeren zijn:

- 1 Behoud, ontwikkeling en een betere ontsluiting van de aanwezige cultuurhistorie. Dit zijn bijvoorbeeld de Nieuwe Hollandse Waterlinie, de 's Gravelande buitenplaatsen en De Ster van Loosdrecht;
- 2 Behoud en versterking van de openheid van het landschap. Voorkomen dat het veengebied met haar karakteristieke verkaveling van petgaten en legakkers verloren gaat door bos;
- 3 Behoud en versterking van herkenbare landschappelijke eenheden. Dit zijn bijvoorbeeld de stroomrug van de Vecht, de plassen en venen, de droogmakerij de Horstermeer en de 's Gravelandse buitenplaatsen;
- 4 Het verbeteren van de infrastructuur door bijvoorbeeld de oude vaarverbindingen te versterken en waar mogelijk nieuwe te maken. Hierdoor kunnen de overbelaste wegen in het hoogseizoen ontlast worden;
- 5 Het bouwen van recreatieve gebouwen, mits het het voorzieningenniveau en de kwaliteit van het landschap verbeterd;
- 6 Ruimte voor ondernemers en dynamiek, met respect voor landschappelijke waarden;
- 7 Herstructurering van de voormalige bedrijventerreinen;
- 8 Een kwaliteitsslag maken om de recreatie en toerisme sector te versterken. Dit kan bijvoorbeeld door het creëren van een uitstekende recreatieve ontsluiting, aantrekkelijke dorpskernen, een mooi landschap, voorzieningen die met elkaar verknoopt zijn en heldere informatievoorziening;
- 9 Vergroten van het zicht op en het contact met het water. Denk daarbij aan het maken van boulevards, stranden, en het behouden of vergroten van de doorzichten op het water in de linten;

- 10 Het verbeteren van de openbare ruimte. Dit verhoogt het woongenot en trekt meer klandizie;
- 11 Ontwikkeling van een combinatie van onderwijsmogelijkheden (brede school) en sportfaciliteiten.

De gewenste toekomstige ruimtelijke structuur en ontwikkelingen zijn opgenomen in onderstaand kaartbeeld.



Structuurvisiekaart Wijdmeren 2012, met globale aanduiding plangebied (paarse ster)

De gewenste toekomstige ruimtelijke structuur kan in een periode van 10 tot 40 jaar worden gerealiseerd. De infrastructuur zal worden verbeterd door de aanleg van een nieuwe veerbootroute. Het parkeren langs de weg wordt teruggedrongen door de aanleg van centrale parkeerplaatsen. De infrastructuur wordt verder verbeterd door de uitbreiding van het wandel- en fietsnetwerk. Het beleid wat betreft wonen sluit aan bij het provinciale beleid zoals is opgenomen in de Structuurvisie 2040. Bij nieuwbouw binnen Bestaand Stedelijk Gebied geldt de "ja, mits" benadering. Bouwplannen buiten Bestaand Stedelijk Gebied worden getoetst aan strenge kwalitatieve criteria. Belangrijke voorwaarden zijn dat recreatieve voorzieningen en landschap met elkaar worden

verbonden en elkaar versterken en dat de bouwplannen aansluiten bij de landschappelijke context en de cultuurhistorie.

Beoordeling en conclusie

Het plan betreft het herbouwen van een loods en clubhuis binnen de perceelgrenzen. Het plangebied maakt onderdeel uit van de bestaande lintbebouwing aan de Oud-Loosdrechtsedijk. Het initiatief sluit aan bij de landschappelijke kenmerken van de directe omgeving. Verder neemt de openheid door de splitsing van het bebouwd oppervlak toe. Ook voegt het kwaliteit toe op het gebied van recreatie. Zodoende is het plan in overeenstemming met de gemeentelijke structuurvisie.

3.4.2 Parkeernormen 2015

Op 31 maart 2015 heeft het college van B&W de beleidsregel parkeernormen gemeente Wijdmeren vastgesteld. Uitgangspunten van deze beleidsregels zijn:

- 1 elke initiatiefnemer van een bouwplan is zelf verantwoordelijk voor het oplossen van zijn eigen parkeerbehoefte;
- 2 de parkeerbehoefte moet zo veel mogelijk op eigen terrein worden opgelost;
- 3 het toepassen van de parkeernormen heeft een positieve invloed op de bereikbaarheid, leefbaarheid en de economische ontwikkeling van de gemeente.

Beoordeling en conclusie

In onderhavig plan zijn 100 parkeerplaatsen op eigen terrein gesitueerd. Hiermee wordt voldaan aan de uitgangspunten van de Parkeernormen 2015. In paragraaf 4.2.5 wordt uitgebreider getoetst aan het aspect parkeren.

4 Milieu en omgevingsaspecten

4.1 Inleiding

Aan de verschillende overheden zijn op basis van milieuwetgeving zoals de Wet milieubeheer, de Wet bodembescherming en de Wet geluidhinder vele taken en bevoegdheden op milieugebied toegekend. Deze hebben ook betrekking op de ruimtelijke ordening. Het milieubeleid van de verschillende overheden is er op gericht om te komen tot een integrale verbetering van de leefomgeving door een vroegtijdige integratie van milieukwaliteit in ruimtelijke planvormingsprocessen.

In de navolgende paragrafen is alleen de bouw en het gebruik van de nieuwe woning beoordeeld. De loods betreft geen gevoelige functie.

4.1.1 Milieuaspecten

In het Besluit milieueffectrapportage is bepaald dat een milieueffectbeoordeling ook uitgevoerd moet worden als een project, dat wordt genoemd in de bijlage onder D van het Besluit m.e.r., nadelige gevolgen heeft voor het milieu. Het bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid tot het bouwen van stedelijke voorzieningen. Dit is een activiteit die is genoemd in de D-lijst (categorie D 11.2 Stedelijk ontwikkelingsproject). Daarom moet worden beoordeeld of het plan belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu heeft. Gelet op de geringe omvang van het plan, ligging van het plan en het feit dat het om de herbouw van dezelfde functies gaat, worden er geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu verwacht.

Een plan m.e.r. kan om een tweede reden noodzakelijk zijn, namelijk wanneer significant negatieve effecten op nabij gelegen Natura 2000-gebieden niet kunnen worden uitgesloten en een passende beoordeling moet worden gemaakt. Zie hiervoor paragraaf 4.2.4, waarin de conclusie wordt getrokken dat significant negatieve effecten op omliggende Natura 2000-gebieden als gevolg van dit plan kunnen worden uitgesloten. Het milieubelang wordt in het kader van het bestemmingsplan in navolgende paragrafen voldoende mate afgewogen. Een nadere beoordeling in een m.e.r.-beoordeling of plan-m.e.r. is niet noodzakelijk.

4.1.2 Bedrijven en milieuzonering

Indien door middel van een plan nieuwe, gevoelige functies mogelijk worden gemaakt, moet worden aangetoond dat een goed leefmilieu mogelijk kan worden gemaakt. Hierbij moet rekening worden gehouden met omliggende functies met een milieuzone. Anderzijds mogen omliggende bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden aangetast door de realisatie van een nieuwe gevoelige functie.

Wat betreft de aanbevolen richtafstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies is de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' (2009) als leidraad voor milieuzonering gebruikt. In de VNG-publicatie zijn richtafstanden voor diverse omgevings- en gebiedstypen opgenomen. Het gaat onder andere om de volgende omgevings- en gebiedstypen: 'rustige woonwijk', 'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'.

In een rustige woonwijk en een rustig buitengebied komen vrijwel geen andere functies dan de woonfunctie voor. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs

hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een dergelijk gebied komen direct naast woningen andere functies voor, zoals winkels, maatschappelijke voorzieningen horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Voor gemengde gebieden kunnen de richtafstanden worden verminderd. De afstand wordt gemeten vanaf het op de verbeelding aangeduide deel voor de bedrijfsmatige activiteit tot aan de gevel van nieuwe of bestaande gevoelige functies gelegen buiten betreffend perceel.

Toetsing

In onderhavige situatie is geen sprake van het mogelijk maken van nieuwe, gevoelige functies in de zin van het aspect bedrijven en milieuzonering. Het project hoeft dan ook geen rekening te houden met omliggende functies met een milieuzone.

De loods en verenigingsgebouw zijn volgens de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' aan te duiden als 'Jachthavens met diverse voorzieningen'. Hiervoor zijn in de publicatie richtafstanden voor opgenomen. Het initiatief is gelegen in het bebouwingslint van Loosdrecht, wat is te typeren als een gemengd gebied. Zoals gesteld kan de richtafstand hierdoor met één stap verminderd worden. Dit resulteert in de volgende richtafstanden:

SBI-2008	Omschrijving	Geur	Stof	Geluid	Gevaar	Categorie
932	Jachthavens met diverse voorzieningen	0 m	0 m	30 m	10 m	3.1

Ten westen van de huidige locatie van de loods en het clubhuis ligt een voormalig woonschip (inmiddels aan te merken als woongebouw). Een woonschip of woongebouw is een gevoelige bestemming. Gezien het voorgaande dient wat betreft geluid een afstand van 30 meter tussen de op te richten loods en het woonschip te liggen. Dit is in de feitelijke situatie niet het geval.

In onderhavig plan wordt zowel het clubhuis als de loods verder van het woonschip (gevoelige functie) gesitueerd. Derhalve is er sprake van een verbeterde situatie wat betreft hinder op het woonschip.

Conclusie

Onderhavig plan leidt tot een verbetering ten opzichte van de huidige situatie met betrekking tot het aspect 'bedrijven en milieuzonering'.

4.1.3 Geluid

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het wegverkeer, door spoorwegverkeer, en/of door inrichtingen (industrielawaai) het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder. De wet stelt dat in principe de geluidbelasting op de gevel van woningen niet hoger mag zijn dan de voorkeursgrenswaarde, dan wel een nader bepaalde waarde (hogere grenswaarde).

Indien een ruimtelijke plan nieuwe geluidsgevoelige functies toestaat, stelt de Wet geluidhinder de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidbelasting ten gevolge van wegen, spoorlijnen en gezoneerde bedrijventerreinen op een bepaalde afstand van de nieuwe geluidsgevoelige functies.

Conclusie

Met dit plan worden geen nieuwe geluidsgevoelige functies mogelijk gemaakt. Een loods en clubhuis zijn niet geluidgevoelig. Daarnaast worden beide gebouwen op grotere afstand van de Oud-Loosdrechtsedijk geplaatst, waardoor het wegverkeerlawaaï vanaf deze weg verminderd en het plan een positieve werking heeft op het aspect geluid.

In paragraaf 4.1.2 is aangetoond dat de verplaatsing van het clubhuis en de loods op het gebied van geluid geen belemmeringen vormen voor het omliggende woonmilieu. Voorgaande toont aan dat het aspect akoestiek geen belemmering vormt voor het mogelijk maken van onderhavig plan.

4.1.4 Bodem

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling moet zijn aangetoond dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik.

Onderzoek

In december 2017 is er door Milieutechniek Rouwmaat een verkennend bodemonderzoek verricht aan de Oud-Loosdrechtsedijk 103b te Loosdrecht¹. Aanleiding tot het uitvoeren van de bodemonderzoeken is in het kader van de bestemmingsplanwijziging en bouwvergunning. Het onderzoek had tot doel een beeld te krijgen van de actuele stand van de bodemkwaliteit in het kader van de ontwikkeling.

Uit het uitgevoerde bodemonderzoek kan worden geconcludeerd dat in geen van de geanalyseerde parameters in zowel grond als grondwater de waarde voor nader onderzoek (tussenwaarde) en/of de interventiewaarde is 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.

De puinverharding is in het bodemonderzoek niet separaat onderzocht. Tijdens de terreininspectie is echter wel een visuele controle op de verharding uitgevoerd. Bij deze inspectie zijn geen asbestverdachte materialen aan de oppervlakte aangetroffen. Het puin heeft de textuur van puingranulaat, welke normaliter door een erkende leverancier geleverd wordt. Het is niet bekend wanneer deze verharding is aangebracht.

Opmerking

Eventueel vrijkomende grond kan niet zondermeer in het grondverkeer worden opgenomen. Mocht de grond naar elders worden getransporteerd, dient te worden nagegaan in hoeverre de kwaliteit van de af te voeren grond overeenstemt met de verwerkingsmogelijkheden die voor de betreffende stort- c.q. hergebruikslocatie gelden. Deze zijn geformuleerd in het Besluit bodemkwaliteit. Aanbevolen wordt dan ook de eindverwerkingslocatie in overleg met het bevoegd gezag vast te stellen. Mocht

¹ Milieutechniek Rouwmaat, Verkennend bodemonderzoek Oud-Loosdrechtsedijk 103b te Loosdrecht, 23 januari 2018.

grondwater onttrokken worden t.b.v. bemaling, dient bekeken te worden in hoeverre de grondwaterkwaliteit de lozingsnormen overschrijdt.

Conclusie

Op basis van de resultaten van de uitgevoerde onderzoeken is de milieuhygiënische bodemkwaliteit van de locaties in voldoende mate vastgesteld. Er is geen aanleiding voor aanvullend of nader bodemonderzoek en er zijn geen belemmeringen voor onderhavig project.

4.1.5 Luchtkwaliteit

Eisen met betrekking tot luchtkwaliteit zijn verankerd in de Wet milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2 en vormen een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuulende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes als PM₁₀ (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor. Vanaf 1 januari 2015 dient het bevoegd gezag de luchtkwaliteit ook te toetsen aan de grenswaarde voor PM_{2,5}. Op basis van onderzoek door het Planbureau voor de Leefomgeving kan worden gesteld dat als aan de grenswaarden voor PM₁₀ wordt voldaan, ook aan de grenswaarde voor PM_{2,5} wordt voldaan.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht zijn geworden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Plannen die in betekende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in een gebiedsgericht programma van het NSL. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Plannen die 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO₂ en PM₁₀ betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het project tot maximaal 1,2 µg/m³ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het project op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het project 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootsteldingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is een aanzienlijk deel van de dag betreft. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval bij een woning, school of sportterrein.

Toetsing

De verplaatsing van de loods en het clubgebouw is geen milieuhindergevoelige functie en leidt niet tot een toename van het aantal verkeersbewegingen. Als gevolg daarvan is het uitvoeren van luchtonderzoek niet noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect lucht vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit project.

4.1.6 Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt in eerste instantie het wettelijk kader bij de beoordeling van een aanvraag om een milieuvergunning voor dierenverblijven van veehouderijen. De Wet geurhinder en veehouderij geeft hiervoor geurbelastings- en afstandsnormen in relatie met geurgevoelige objecten in de nabijheid van de (geprojecteerde) veehouderij.

De Wgv heeft betrekking op twee aspecten. Ten eerste speelt de geurbelasting een rol bij de beoordeling of er in het kader van een goede ruimtelijke ordening een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Ten tweede moet bij de belangenafweging ten behoeve van een zorgvuldige besluitvorming worden nagegaan of een partij niet onevenredig in haar belangen wordt geschaad.

Conclusie

Het clubhuis en de loods worden niet aangemerkt als geurhindergevoelig object volgens de Wet geurhinder en veehouderij. Nader onderzoek is daarom niet noodzakelijk. Het aspect geur vormt geen belemmering voor de uitvoering van onderhavig project.

4.1.7 Externe veiligheid

Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stationaire bronnen (chemische fabriek, lpg-vulpunt) en de mobiele bronnen (route gevaarlijke stoffen). Er wordt onderscheid gemaakt tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Er wordt bij externe veiligheid onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico mag in principe nergens groter zijn dan 1 op 1 miljoen (ofwel 10^{-6}). Dit is de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval. Deze kans mag niet groter zijn dan eens in de miljoen jaar. Elke ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan het plaatsgebonden risico van 10^{-6} als grenswaarde.

Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhankelijk van de omvang van de ramp.

Toetsing

Uit raadpleging van de gegevens van de provinciale risicokaart blijkt dat er over de Oud-Loosdrechtsedijk, ten noorden van het plangebied, een transportroute van gevaarlijke stoffen ligt. Het plangebied ligt gedeeltelijk binnen de zone van het groepsrisico (de 200 meter zone), een plasbrandaandachtsgebied en een veiligheidszone. De nieuwe locatie van de loods valt binnen deze 200 meter zone. Aangezien een loods geen gevoelige bestemming betreft, is een nadere toetsing niet nodig. De locatie van het nieuwe clubhuis, wat een beperkt kwetsbaar object is, valt buiten de 200 meter zone. Daarmee is een nadere toetsing ten aanzien van het aspect externe veiligheid niet noodzakelijk.



Uitsnede risicokaart met globale aanduiding nieuwe ontwikkeling plangebied

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoering van onderhavig project.

4.2 Omgevingsaspecten

4.2.1 Water

In het kader van het verkrijgen van een duurzaam watersysteem hebben Rijk, provincies, gemeenten en waterschappen in 2001 de Startovereenkomst waterbeleid 21^e eeuw (WB'21) ondertekend. Onderdeel van het nieuwe waterbeleid is de “watertoets”: de check van ruimtelijke plannen aan de gevolgen voor het watersysteem. Gevolg is dat overleg moet plaatsvinden met de waterbeheerders en dat in het bestemmingsplan een beschrijving moet worden opgenomen van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding.

Europees beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) heeft tot doel het bereiken van een goede ecologische en chemische toestand in alle wateren in Europa in 2015.

Rijksbeleid

Water heeft invloed op de ruimtelijke ordening. Het kabinetsstandpunt “Waterbeleid in de 21e eeuw” (WB21) geeft aan dat bij nieuwe ruimtelijke besluiten water voortaan expliciet in beeld moet worden gebracht. Daarom dient een bestemmingsplan een volledig uitgebouwde waterparagraaf te hebben. Zo'n paragraaf bevat de “watertoets”. Het doel van het uitvoeren van deze toets is te waarborgen dat de waterhuishoudkundige doelstellingen bij de planvorming expliciet en op een evenwichtige wijze in de beschouwing worden genomen.

Waterbeleid in de 21e eeuw (WB21)

Het huidige systeem van waterbeheer kent vele mogelijkheden tot afwenteling. Te vaak leggen burgers en overheden hun problemen op het bord van een ander. De commissie meent dat het uitgangspunt “niet afwentelen” moet gelden voor het watersysteem zelf, voor de bestuurlijke verantwoordelijkheden en voor de kosten.

Om veiligheid te creëren en schade door wateroverlast en door droogte te voorkomen, kiest de Commissie voor een drietrapsstrategie bij de keuze van maatregelen. De drietrapsstrategie krijgt een verplichtend karakter voor alle overheden:

- Overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms vasthouden in de bodem en oppervlakte water;
- Zonodig water tijdelijk bergen in retentiegebieden langs de waterlopen waarvoor ruimte moet worden gecreëerd;
- Pas als mogelijkheid 1 en 2 te weinig opleveren, water afvoeren naar elders of, als dat niet kan, het water bij extreme omstandigheden gecontroleerd opvangen in daarvoor aangewezen gebieden;

Bij het waterbeheer in de stad zelf wordt steeds meer gewerkt volgens het principe van geen afwenteling. Dit gebeurt met het bergen en infiltreren van water binnen het stedelijk gebied. Dit waterneutraal bouwen komt echter hoofdzakelijk voor in nieuwe stedelijke uitbreidingen. In het stedelijk gebied moeten ook maatregelen worden getroffen om het water langer vast te houden en minder snel af te voeren naar elders (lokale berging, vasthouden bij de bron). Om problemen niet af te wentelen op de om-

geving is voldoende bergingscapaciteit nodig in het oppervlaktewatersysteem binnen de stad in combinatie met infiltratie in de bodem.

Waterwet

De Waterwet vormt de basis voor normen die aan watersystemen kunnen worden gesteld. Voor primaire waterkeringen blijken de normen uit de wet zelf, andere normen voor rijkswateren worden opgenomen in het Waterbesluit of de Waterregeling.

Nationaal Waterplan 2016-2021

Het Nationaal Waterplan 2016-2021 is in december 2015 vastgesteld. Het Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het kabinet speelt proactief in op de verwachte klimaatveranderingen op lange termijn, om overstromingen te voorkomen. In het Nationaal Waterplan 2016-2021 staan de volgende ambities centraal:

- Nederland blijft de veiligste delta in de wereld;
- Nederlandse wateren zijn schoon en gezond en er is genoeg zoetwater;
- Nederland is klimaatbestendig en waterrobuust ingericht;
- Nederland is en blijft een gidsland voor watermanagement;
- Nederlanders leven waterbewust.

Provinciaal beleid

Provinciale Watervisie 2021 'Buiten de oevers'

De Watervisie 2021 "Buiten de oevers" is vastgesteld op 16 november door de Provinciale Staten van de provincie Noord-Holland. De watervisie geeft een vervolg aan het provinciale Waterplan 2010-2015. De Watervisie is afgestemd met de Stroomgebiedbeheerplannen uit de Kaderrichtlijn Water. De Watervisie is een strategisch beleidsdocument voor de periode 2016-2022 en beschrijft de ambitie en kaders voor het regionale waterbeheer in Noord-Holland richting 2021 met doorkijk naar 2040. De Watervisie is integraal onderdeel van het strategisch omgevingsbeleid en heeft een directe relatie met de provinciale structuurvisie. In de Watervisie richt de provincie zich op de thema's veilig, schoon en voldoende water en werkt die uit in doelstellingen voor onder andere veilige dijken en duinen, robuuste inrichting van het achterland, rampenbeheersing bij overstromingen, kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater, zoetwatervoorziening en het tegengaan van wateroverlast.

Beleid AGV

Het plangebied valt binnen het beheersgebied van het hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV). Waternet zorgt namens AGV voor schoon oppervlaktewater, veilige dijken en het waterpeil in de sloten en vaarten. Het verzorgingsgebied van Waternet omvat de gemeente Amsterdam en een groot gebied in de provincie Utrecht en Noord Holland. Het beleid van AGV is verwoord in hun Waterbeheerplan en diverse beleidsnota's. In de keur van AGV zijn ge- en verboden opgenomen voor de bescherming van de functionaliteit van waterlopen en waterkeringen. Soms is onder voorwaarden ontheffing van verboden mogelijk. De legger voor de primaire waterkeringen betreft een specificatie van de Keurbepalingen waarin op basis van specifiek onderzoek de beschermingszones zijn vastgesteld.

Keur AGV 2011

In de beleidsregels bij de Keur is vastgelegd dat compensatie dient plaats te vinden bij nieuwe verhardingen. Om te voorkomen dat individuele bewoners voor kleine voorzieningen zoals serres, tuinschuurtjes, enkele woning, etc., moeten compenseren geldt er een eenmalige vrijstelling van de compensatieplicht van 1.000 m² voor stedelijk- en glastuinbouwgebied en 5.000 m² voor landelijk gebied. (Voor kleinere oppervlaktes hoeft dus niet te worden gecompenseerd, bij grotere oppervlaktes mogen de vrijgestelde oppervlaktes daarop in mindering worden gebracht).

Toetsing onderhavig plan

Het plangebied is in de huidige situatie deels onverhard. Met de onderhavige ontwikkeling zal de oppervlakte verharding nauwelijks toenemen aangezien de bestaande bebouwing wordt gesloopt. Daarnaast blijft de totale toename van de verharding onder de vrijstellingsoppervlakte van 1.000 m² (het clubhuis wordt circa 215 m² en de locatie van de nieuwe loods is reeds verhard). Compenserende maatregelen zijn dan ook niet noodzakelijk.

Om vervuiling van hemelwater te beperken, zal bij de bouw geen gebruik gemaakt worden van uitlogende materialen zoals koper, zink en lood. Het clubhuis zal worden aangesloten op het bestaande rioolstelsel. Hemelwater afkomstig van het verhard oppervlak wordt wanneer mogelijk niet op de riolering geloosd, maar afgekoppeld en geïnfilteerd in de bodem. Er zal verkend worden of het dak van het clubhuis met groen bedekt kan worden, waardoor er meer ruimte voor berging van het hemelwater ontstaat.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering bij onderhavig project.

4.2.2 Archeologie

Wettelijk kader

Door de ondertekening van het Verdrag van Malta (Valletta, 1992) heeft Nederland zich verplicht tot het beschermen van het archeologisch erfgoed. Uitgangspunt van het verdrag is het archeologische erfgoed waar mogelijk te behouden. Het Verdrag van Malta is op 21 december 2006 geïmplementeerd en in Nederland in de Erfgoedwet opgenomen. Op basis van deze wet geldt de verplichting om bij de vaststelling van een bestemmingsplan en bij de bestemming van de in het plan begrepen grond, rekening te houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische monumenten.

Beoordeling

Uit het vigerende bestemmingsplan blijkt dat het plangebied een archeologische verwachtingswaarde heeft wat is aangegeven met de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 4. Deze dubbelbestemming is gericht op de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden. Op deze gronden mogen ten behoeve van de archeologische waarden geen gebouwen worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 4 meter. Daarnaast mag op deze gronden in essentie pas worden gebouwd indien een rapport is overlegd waarin de archeologische waarde is vastgesteld of waaruit blijkt dat deze niet worden geschaad. Van dit 'verbod' kan worden afgeweken

indien het bouwplan betrekking heeft op één of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:

- 1 vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
- 2 een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 2.500 m²;
- 3 een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden niet dieper dan 40 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst;
- 4 een bouwwerk, geen gebouwen zijnde, met een bouwhoogte van ten hoogste 4 meter.

Wanneer een ontwikkeling niet binnen één van de voorgenoemde kaders valt zal een rapport moeten worden overhandigd waarin de archeologische waarde van de locatie naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

De bouwvlakken van de nieuwe loods en het clubhuis bedragen in totaal maximaal 810 m². De mogelijke verstoring blijft daardoor onder de 2.500 m². Hierdoor kan er voldaan worden aan één van de voorgaand beschreven activiteiten, en is een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

Conclusie

Het onderwerp archeologie werpt geen belemmeringen op.

4.2.3 Cultuurhistorie

Inleiding

Door de wijziging van artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moeten naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten ook cultuurhistorische waarden worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmings- en wijzigingsplannen.

Toetsing

De landschappelijke patronen en verschijningsvorm van het gebied is in grote mate zichtbaar in overeenstemming met de onderliggende bodem en waterhuishouding. Het menselijk gebruik van het landschap vanaf de eerste ontginning is nog zichtbaar te herleiden waardoor het plangebied aangemerkt is als landschappelijk en cultuurhistorisch zeer waardevol. Daarnaast maakt het plangebied deel uit van het Belvédèregebied Vecht- en Plassengebied en is het gebied van belang voor het Nationaal Project Nieuw Hollandse Waterlinie. De cultuurhistorische waarden moeten hierom behouden blijven en waar mogelijk worden versterkt.

Het initiatief sluit aan bij de cultuurhistorische waarden in ligging op het perceel. De doorzichten blijven behouden en worden zelfs versterkt doordat de bebouwing wordt verplaatst. Hierdoor ontstaat er meer zicht op het water vanaf de Oud-Loosdrechtsedijk. Op grond hiervan kan worden uitgesloten dat sprake is van de verstoring van cultuurhistorische waarden.

Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het project.

4.2.4 Flora en fauna

Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden in en om het plangebied. Voordat ontwikkelingen mogen plaatsvinden, dient eerst een onderzoek uitgevoerd te worden in het kader van de Natuurbeschermingswet (gebiedsbescherming), de Flora- en faunawet (soortenbescherming) en eventuele andere betrokken natuurregeling.

Vanaf 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming in werking getreden. Deze wet vervangt de Flora- en faunawet, de Natuurbeschermingswet 1998 en de Boswet. In de Wet natuurbescherming blijft veel hetzelfde, maar er verandert ook het een en ander.

Wet natuurbescherming

Bij ruimtelijke ingrepen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden van het plangebied. Bescherming in het kader van de natuurwet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming zijn de Wet natuurbescherming en provinciale verordeningen van toepassing. De provincies beschermen via provinciale verordening waardevolle natuurgebieden zoals het Natuurnetwerk Nederland, weidevogelgebied en ganzenfoerageergebied. Daarnaast kunnen natuurgebieden of andere gebieden die essentieel zijn voor het behoud van bepaalde flora en fauna, aangewezen worden als Europees vogelrichtlijn- en/of habitatrichtlijngebied (Natura 2000). De verplichtingen uit de Vogel- en Habitatrichtlijn zijn in Nederland opgenomen in de Wet natuurbescherming. Ook de bescherming van individuele plant- en diersoorten is geregeld in deze wet.

Quickscan Flora en Fauna

Er is een quick scan natuur uitgevoerd in het kader van onderhavig plan². In deze quick scan is onderzocht of er beschermde natuurwaarden, volgens de nu geldende natuurwet- en regelgeving, aan- of afwezig zijn in het plangebied. Ook is nagegaan of de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt, mogelijk negatieve effecten kan hebben op beschermde natuur buiten het plangebied.

Gebiedsbescherming

Uit het onderzoek blijkt dat Natura 2000-gebied Loosdrechtse plassen in de buurt van het plangebied ligt. Van de afbraak en wederopbouw van de bebouwing in het plangebied is een lichte verstoring te verwachten.

Door de reeds aanwezige verstoring rondom het plangebied is echter niet te verwachten dat dit negatieve effecten op het nabijgelegen Natura 2000-gebied zal hebben. Nader onderzoek in de vorm van een voortoets Wet natuurbescherming is daarom niet noodzakelijk.

² Quick scan natuur, Loosdrecht, Clubhuis en loods 'De Watervogels' Watersportvereniging de Watervogels Loosdrecht, SAB, 14 december 2017.

Uit het onderzoek blijkt verder dat het plangebied niet in het Natuurnetwerk Nederland ligt. De beoogde ontwikkeling heeft geen negatieve effecten op het natuurnetwerk of andere gebieden die provinciale bescherming genieten. De bescherming van deze gebieden staat de uitvoering van de beoogde ontwikkeling niet in de weg.

Soortenbescherming

Uit het uitgevoerde veldbezoek in het plangebied is duidelijk geworden dat essentiële elementen (zoals verblijf- of nestplaatsen) niet aanwezig zijn. Door de afwezigheid van geschikte locaties en/of habitatkenmerken kunnen deze beschermde soorten worden uitgesloten in het plangebied. Nader onderzoek naar de aan- of afwezigheid van deze soorten is daarom niet noodzakelijk.

Wel geldt, zoals bij alle ruimtelijke plannen, dat verstoring van broedende vogels moet worden voorkomen. Om die reden mogen de bouwwerkzaamheden niet binnen het broedseizoen beginnen.

Verder wordt opgemerkt dat de rugstreeppad in de omgeving van het plangebied aanwezig is. Aanbevolen wordt om tijdens de werkzaamheden ondiepe poelen zo snel mogelijk te dempen en het terrein zo kort mogelijk braak te laten liggen. Hiermee kan vestiging van de rugstreeppad worden voorkomen.

Ten slotte wordt gewezen op de zorgplicht, die altijd van toepassing is. De zorgplicht houdt in dat iedereen voldoende zorg in acht neemt voor alle natuur en in het wild levende dieren, planten en hun directe leefomgeving. Dit houdt in elk geval in dat iedereen die weet dat hij schade aan natuur gaat veroorzaken door een bepaalde handeling, hij deze handeling daarom niet uitvoert, of maatregelen neemt om schade aan de natuur door de handeling zoveel mogelijk te voorkomen.

Bescherming houtopstanden

Bij deze ruimtelijke ontwikkeling wordt geen houtopstand geveld waarop de regels van de Wet natuurbescherming van toepassing zijn. De bescherming van houtopstanden vormt dan ook geen beperking voor de beoogde ruimtelijke ontwikkeling.

Vrijblijvende aanbevelingen

Ten slotte worden in het rapport enkele vrijblijvende aanbevelingen gedaan.

Onderzoek stikstofdepositie

Het voorliggende plangebied grenst aan Natura 2000-gebied 'Oostelijke Vechtplassen'. In Natura 2000-gebieden zijn habitattypen aanwezig die gevoelig zijn voor de verzurende en vermestende werking van stikstofdepositie. In een onderzoek stikstofdepositie³ is de stikstofdepositie van het voorliggende plan tijdens de bouw- en gebruiksfase berekend.

Geconcludeerd wordt dat zowel voor de aanlegfase als voor de gebruiksfase blijkt dat de nu gehanteerde grenswaarde van de stikstofdepositie van 0,00 mol/ha/j niet wordt overschreden. Er zijn geen belemmeringen voor het aspect stikstof voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase. Er is geen vergunning ten behoeve van de Wet natuurbescherming nodig.

³ Onderzoek stikstofdepositie Clubhuis en loods 'De Watervogels', SAB, kenmerk: 170316, 5 december 2019.

Conclusie

Het onderwerp natuur werpt gelet op voorgaande onderzoeksconclusies geen belemmeringen op. Er is geen vervolgonderzoek noodzakelijk.

4.2.5 Verkeer en parkeren

Parkeren

parkeernormen

De parkeernormen voor de gemeente Wijdmeren zijn vastgelegd in de beleidsregel parkeernormen gemeente Wijdmeren. Voor een jachthaven is hierin een norm opgenomen van 2 parkeerplaatsen per 3 ligplaatsen. De jachthaven biedt zowel in de huidige als in de toekomstige situatie ruimte aan 140 ligplaatsen. Dit betekent dat er 94 parkeerplaatsen nodig zijn om te kunnen voorzien in de parkeerbehoefte.

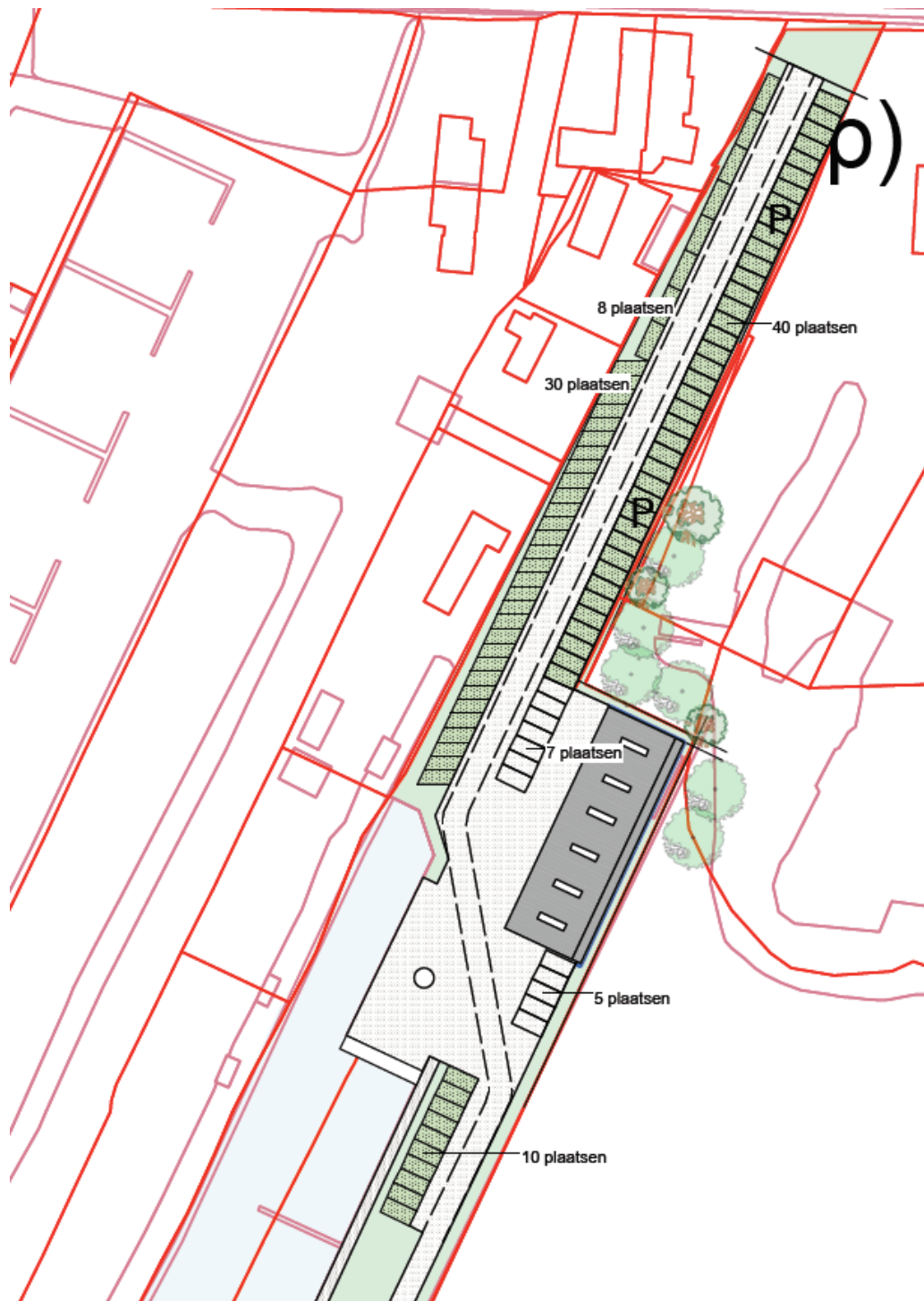
huidige situatie

In de huidige situatie zijn er 104 parkeerplaatsen aanwezig op het terrein. Dit aantal voorziet in de behoefte van de activiteiten van de watersportvereniging. In de winterperiode worden 48 parkeerplaatsen gebruikt voor de winteropslag van de boten. Aangezien in deze periode de ligplaatsen in de jachthaven niet worden benut voor deze boten, zijn deze parkeerplaatsen dan niet noodzakelijk om te kunnen voorzien in de parkeerbehoefte.

toekomstige situatie

In de volgende afbeelding is de toekomstige parkeersituatie weergegeven. In de nieuwe situatie zijn 100 parkeerplaatsen aanwezig op het terrein. Dit zijn 4 parkeerplaatsen minder dan in de huidige situatie, maar voldoende om te voorzien in de parkeerbehoefte van de watersportvereniging.

In de toekomstige situatie is ter plaatse van alle parkeerplaatsen winteropslag van de boten toegestaan. Aangezien in deze periode de ligplaatsen in de jachthaven niet worden benut voor deze boten, zijn deze parkeerplaatsen op dat moment niet noodzakelijk om te kunnen voorzien in de parkeerbehoefte.



Parkeersituatie in de toekomstige situatie

Verkeer

Het onderhavige plan verandert niets aan de huidige verkeerssituatie in en om het plangebied. Het verkeer van de recreatiehaven gaat op in het verkeersbeeld van de Oud-Loosdrechtsedijk.

Conclusie

Het aspect “verkeer en parkeren” vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het project.

4.2.6 Kabels, leidingen en telecommunicatie-installaties

Wet- & regelgeving en beleid

Onder de grond liggen netwerken van kabels en leidingen voor onder andere nutsvoorzieningen, (tele)communicatie en riolering. Graafwerkzaamheden in de openbare weg voor de uitbreiding en/ of onderhoud van deze werken mogen alleen gebeuren met vergunning en/of instemming van de gemeente.

Beoordeling

Binnen het plangebied bevinden zich verder geen grote kabels en leidingen die gepaard gaan met een planologische bescherming.

Conclusie

De aspecten kabels en leidingen vormen geen belemmering voor het project.

4.2.7 Duurzaamheid

Wet- & regelgeving en beleid

In de duurzaamheidsnotitie Wijdmeren 'duurzaam doe je gewoon' (maart 2017) heeft de gemeente Wijdmeren haar doelstellingen ten aanzien van duurzaamheid vastgelegd. De gemeente volgt hierin de gemaakte afspraken op regionaal niveau en in het energie akkoord; onder andere om in 2030 energieneutraal en in 2050 klimaatneutraal te zijn. Om deze doelstellingen te behalen is ten opzichte van het al gevoerde beleid extra inzet nodig.

In de Duurzaamheidsagenda 2018-2021 staan de ambities van de gemeente op het gebied van duurzaamheid, met hierbij concrete plannen die de gemeente onderneemt om deze ambities waar te maken. De gemeente heeft de volgende ambities:

- in 2050 willen we klimaatneutraal zijn en al in 2030 moeten we het zonder Gronings aardgas doen. We verbruiken dan niet meer energie dan we lokaal duurzaam opwekken. Ruim voordat het Gronings aardgas op is zijn we overgestapt op alternatieve bronnen. In 2021 is het warmteplan voor de gemeente gereed.
- we behouden en versterken, waar mogelijk, het groene karakter van onze gemeente en spelen in op de gevolgen van klimaatverandering. We doen dit zowel binnen als buiten de gebouwde omgeving. Bij wijk- en straatontwerpen zijn groen en klimaatadaptatie belangrijke elementen. We stimuleren inwoners om dit op eigen terrein te ondersteunen. We willen de soortenrijkdom in het groen en daarmee het insectenleven vergroten.
- we streven ernaar om in 2020 regionaal 75% van het afval te scheiden. Inwoners produceren in 2020 maximaal 100 kg restafval per persoon per jaar.
- we streven naar duurzame mobiliteit, zowel binnen de gemeente als voor onze medewerkers.

Beoordeling

De nieuwe bebouwing zal voldoen aan de wettelijke en gemeentelijke vereisten op het gebied van isolatie. Bovendien is aardgasvrij bouwen (wet VET) de norm. In de wet voortgang energietransitie is bepaald dat per 1 juli 2018 nieuw te bouwen bouwwerken niet meer aangesloten worden op het gasnet.

Daarnaast zal de nieuwbouw, in aansluiting op het gemeentelijk beleid, energieneutraal worden. Hiervoor zal naast een goede isolatie, gebruik worden gemaakt van aardwarmte en zonnepanelen.

Conclusie

Het aspect duurzaamheid vormt geen belemmering voor het project.

5 Juridische planbeschrijving

5.1 Inleiding

Onderhavig bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en regels die vergezeld gaan van een toelichting. De verbeelding en de regels zijn juridisch bindend. De toelichting maakt geen onderdeel uit van het juridisch plangedeelte. Wel fungeert de toelichting als interpretatiekader voor de uitleg van de regels, indien hierover interpretatieverschillen blijken te bestaan.

5.2 Algemene toelichting op de verbeelding

Op de verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. Deze aanduidingen hebben slechts juridische betekenis indien, en voor zover, deze in de regels daaraan wordt gegeven. Daarnaast is ten behoeve van de leesbaarheid enige informatie, bijvoorbeeld topografische gegevens, op de verbeelding opgenomen. Deze ondergrond heeft geen juridische status. Deze informatie is weergegeven bij de verklaring.

5.3 Algemene toelichting op de regels

De regels zijn ondergebracht in een viertal hoofdstukken:

- hoofdstuk 1 (inleidende regels), met daarin een aantal regels die van belang zijn voor de toepassing en interpretatie van de regels in de overige hoofdstukken en de wijze van meten;
- hoofdstuk 2 (bestemmingsregels), met daarin per bestemming onder meer een bestemmingsomschrijving, bouwregels en afwijkingsregels;
- hoofdstuk 3 (algemene regels), met daarin een anti-dubbeltelregel en algemene bouwregels, algemene wijzigingsregels, algemene procedureregels en overige regels;
- hoofdstuk 4 (overgangs- en slotregels), met daarin het overgangsrecht en de slotbepaling.

5.4 Toelichting bestemming

De planregels in dit bestemmingsplan zijn opgezet aan de hand van hetgeen in voorgaande paragraaf beschreven is. Dit bestemmingsplan maakt de (herbouw) van de loods en het clubhuis op een andere locatie op het perceel van de watersportvereniging 'De Watervogels' mogelijk. Er is hierbij zo veel mogelijk aangesloten bij de uniforme regelingen uit planregels van het bestemmingsplan 'Tussen de Dijken'. Gebruiksmogelijkheden en bebouwingsmogelijkheden sluiten dus zoveel mogelijk aan bij bestaande gemeentelijke regelingen.

Het bestemmingsplan kent de bestemmingen 'Recreatie - Jachthaven' en de archeologische dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4'. De hoofdbestemming en de dubbelbestemming worden hieronder nader besproken.

Recreatie – Jachthaven

Over het hele plangebied ligt de bestemming Recreatie - Jachthaven. Binnen deze bestemming wordt de uitoefening van een jachthaven, een club voor verenigingsactiviteiten, herstel van pleziervaartuigen buiten de botenloods, steigers, watersport, extensieve dagrecreatie, recreatief nachtverblijf, botenloodsen, en opslag van boten in de winterperiode toegestaan. Als onderdeel van de jachthaven zijn het bedrijfsmatig exploiteren van een ondergeschikte horecabedrijf en standplaatsen voor kampeermiddelen tijdens het kampeerseizoen mogelijk. Ook water is binnen de bestemming toegestaan.

De bouwregels zijn verder als volgt: gebouwen moeten in principe binnen het bouwvlak worden gebouwd. De maximum bouw- en goothoogte zijn resp. 7 meter en 6 meter (loods) en 6 en 4,5 meter (clubhuis). Buiten het bouwvlak mag maximaal een oppervlakte van 40 m² aan gebouwen worden gerealiseerd. De maximale goot- en bouwhoogte zijn hier 3, respectievelijk 5 meter.

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd. De bouwhoogte van deze bouwwerken verschilt per bouwwerk. Indien de hoogte voor het specifieke bouwwerk niet staat aangegeven, geldt dat de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde niet meer dan 3 meter mag bedragen.

Net als in het vigerende bestemmingsplan is middels de aanduiding 'opslag' aangegeven waar de botenopslag is toegestaan. Botenopslag is hier uitsluitend in de winterperiode toegestaan. Herstel van pleziervaartuigen buiten de botenloods is alleen ter plaats van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - herstel' toegestaan.

Waarde - Archeologie 4

Een smalle strook langs de zuid- en oostzijde van het plangebied heeft de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4'. Deze dubbelbestemming is gericht op de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden. Op deze gronden mogen in essentie pas worden gebouwd indien een rapport is overlegd waarin de archeologische waarde is vastgesteld of waaruit blijkt dat deze niet worden geschaad. Van dit 'verbod' kan worden afgeweken indien het bouwplan betrekking heeft op één of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:

- 1 vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
- 2 een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 2.500 m²;
- 3 een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden niet dieper dan 40 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst;
- 4 een bouwwerk, geen gebouwen zijnde, met een bouwhoogte van ten hoogste 4 meter.

Voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden is daarnaast een omgevingsvergunningstelsel opgenomen.

6 Economische haalbaarheid

Inleiding

Sinds de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) op 1 juli 2008 is het onder omstandigheden verplicht om aan de verlening van de vergunning een exploitatieplan te koppelen. Er is sprake van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, lid 1 van de Wro als onderdeel van afdeling 6.4 inzake de grondexploitatie. Een exploitatieplan is niet verplicht indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie van de in de vergunning opgenomen gronden op een andere wijze is verzekerd (artikel 6.12, lid 2 sub a Wro).

Beoordeling en conclusie

Het project betreft een initiatief van een vereniging. De kosten voor het voeren van de procedures worden via de legesverordening geheven. Hiermee verloopt het project voor de gemeente kostenneutraal.

Tussen de gemeente en de initiatiefnemer wordt daarnaast een anterieure overeenkomst gesloten. Hierin is een verplichting opgenomen voor de sloop van de bestaande bebouwing.

7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Communicatie

Omwonenden, eigenaren van omliggende percelen en bedrijven (Natuurmonumenten en Chaletpark Smalland en de leden van de vereniging zijn betrokken bij en geïnformeerd over het voorliggende plan. Hiertoe zijn onder andere een informatiebijeenkomst georganiseerd en brieven verstuurd. De resultaten zijn vastgelegd in een communicatienota⁴ (zie bijlage 4).

7.2 Overleg

Het bestemmingsplan wordt in het kader van artikel 3.1.1 Bro voorgelegd aan de overleginstanties. In deze paragraaf of in een bijlage zullen de binnengekomen reacties worden samengevat en van een antwoord worden voorzien.

7.3 Zienswijzen

Op de procedure is afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht van toepassing. In navolging hiervan wordt het ontwerpbesluit voor zes weken ter inzage worden gelegd. Een ieder kan in deze periode zienswijzen indienen.

7.4 Conclusie

Na het doorlopen van de procedure zal deze paragraaf te zijner tijd nader worden ingevuld.

⁴ Communicatienota V1.0 bestemmingsplan wijziging, Pieter Schoonens.