

Bestemmingsplan Het Achtererf – Nieuw-Loosdrecht

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

Uw specialist in Bestemmingsplannen

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

BJZ.nu - Ruimtelijke plannen en advies

November 2023

Vastgesteld

Vestiging Almelo
Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo

T 0546 454 466

Vestiging Zwolle
Dr. van Wiechenweg 2
8025 BZ Zwolle

E info@bjz.nu

Vestiging Utrecht
Wattbaan 51
3439 ML Nieuwegein

Vestiging Groningen
Helperpark 284
9723 ZA Groningen

Bestemmingsplan
“Het Achtererf – Nieuw-Loosdrecht”

Plannaam: Het Achtererf – Nieuw-Loosdrecht
Plantype: Bestemmingsplan
Status: Vastgesteld
IMRO-nummer: NL.IMRO.1696.BP8100Aerf2020-va00



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	HUIDIG PLANOLOGISCH REGIEM	6
1.5	LEESWIJZER	7
HOOFDSTUK 2	BESCHRIJVING PLANGEBIED	9
2.1	HUIDIGE SITUATIE	9
2.2	GEWENSTE SITUATIE	9
2.3	VERKEER EN PARKEREN	13
HOOFDSTUK 3	BELEIDSKADER	16
3.1	RIJKSBELEID	16
3.2	PROVINCIAAL BELEID	19
3.3	GEMEENTELIJK BELEID	21
HOOFDSTUK 4	MILIEU-EN OMGEVINGSASPECTEN	27
4.1	GELUID	27
4.2	BODEM	28
4.3	LUCHTKWALITEIT	31
4.4	EXTERNE VEILIGHEID	32
4.5	MILIEUZONERING	33
4.6	GEUR	37
4.7	ECOLOGIE	38
4.8	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	41
4.9	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE	43
HOOFDSTUK 5	WATERASPECTEN	45
5.1	VIGEREND BELEID	45
5.2	WATERPARAGRAAF	46
HOOFDSTUK 6	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	49
6.1	INLEIDING	49
6.2	OPZET VAN DE REGELS	49
6.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS	50
HOOFDSTUK 7	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	53
HOOFDSTUK 8	INSPRAAK, VOOROVERLEG EN ZIENSWIJZEN	54
8.1	VOOROVERLEG	54
8.2	PARTICIPATIE	54
8.3	ZIENSWIJZEN	54
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING		55
BIJLAGE 1	VERKEERSONDERZOEK	55
BIJLAGE 2	AKOESTISCH ONDERZOEK WEGVERKEERSLAWAAI	56
BIJLAGE 3	VERKLARING VAN GEEN BEZWAAR	57
BIJLAGE 4	BODEMONDERZOEK NIEUW LOOSDRECHTSEDIJK 87	58
BIJLAGE 5	PLAN VAN AANPAK BODEMSANERING NIEUW LOOSDRECHTSEDIJK 87	59

BIJLAGE 6	BODEMONDERZOEK NIEUW LOOSDRECHTSEDIJK (ACHTER 75 EN 85)	60
BIJLAGE 7	BODEMONDERZOEK NIEUW LOOSDRECHTSEDIJK (ACHTER 73)	61
BIJLAGE 8	AKOESTISCH ONDERZOEK INDUSTRIELAWAAL	62
BIJLAGE 9	STIKSTOFONDERZOEK	63
BIJLAGE 10	QUICKSCAN NATUURWAARDENONDERZOEK	64
BIJLAGE 11	NADER ECOLOGISCH ONDERZOEK	65
BIJLAGE 12	ARCHEOLOGISCH ONDERZOEK	66
BIJLAGE 13	AANMELDNOTITIE VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING	67
BIJLAGE 14	PARTICIPATIEVERSLAG	68
BIJLAGE 15	ZIENSWIJZENNOTA	69

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

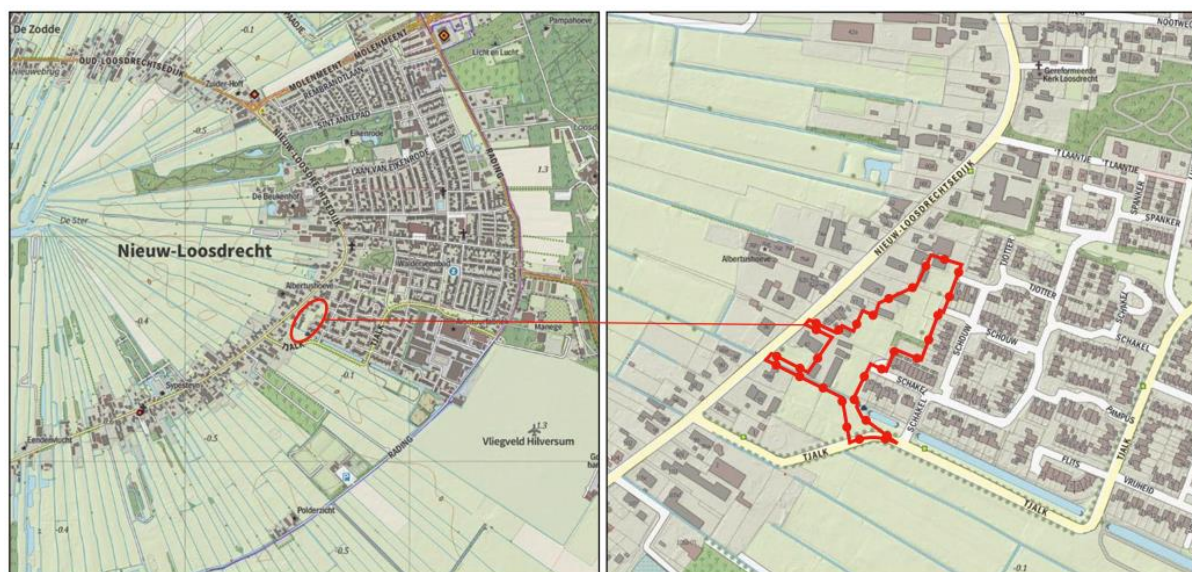
1.1 Aanleiding

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op het terrein achter de woningen aan de Nieuw Loosdrechtsedijk nummers 73 t/m 87 (oneven) te Nieuw-Loosdrecht. Het voornemen is om ter plaatse de bestaande aanwezige bebouwing te slopen om een woonbuurt te realiseren met 36 woningen (Het Achtererf). Het gaat hierbij om een gevarieerd woningbouwprogramma bestaande uit vier rijwoningen, acht twee-onder-één-kapwoningen, zes vrijstaande woningen en een kleinschalig appartementengebouw met zes seniorenwoningen en 12 sociale huurappartementen.

Voorgenomen ontwikkeling is niet in overeenstemming met het geldend bestemmingsplan “Kernen Ankeveen, Kortenhoef en Nieuw-Loosdrecht”, omdat op basis van het bestemmingsplan ter plaatse geen woningbouw is toegestaan. Om de voorgenomen woningbouwontwikkeling mogelijk te maken is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. Dit bestemmingsplan voorziet in de gewenste juridisch planologische kaders, waarbij zal worden aangetoond dat de in dit bestemmingsplan beoogde ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied betreft het terrein achter de woningen aan de Nieuw Loosdrechtsedijk nummers 73 t/m 87 (oneven) te Nieuw-Loosdrecht. De ligging van het plangebied (rode contour) in Nieuw-Loosdrecht is indicatief weergegeven in afbeelding 1.1.



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

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan ‘Het Achtererf – Nieuw-Loosdrecht’ bestaat uit de volgende stukken:

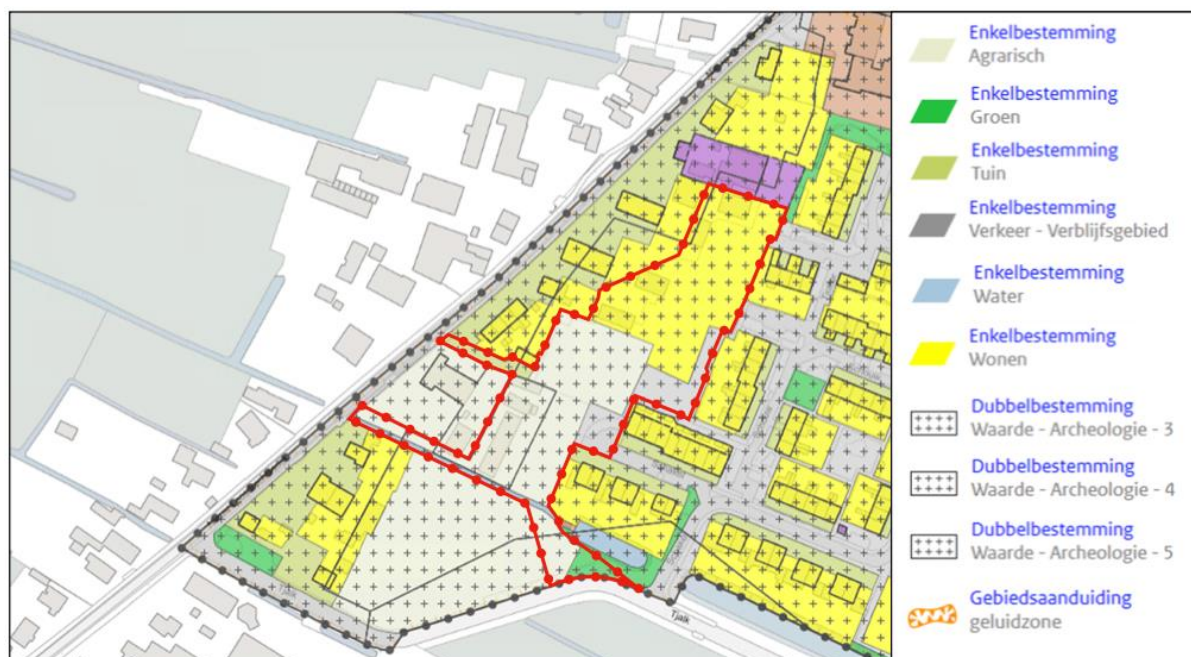
- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.1696.BP8100Aerf2020-va00) en een renvooi;
- regels en bijbehorende bijlagen.

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 Huidig planologisch regiem

1.4.1 Algemeen

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



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 'Kernen Ankeveen, Kortenhoef en Nieuw-Loosdrecht' de bestemmingen 'Agrarisch', 'Tuin', 'Verkeer – Verblijfsgebied', 'Wonen', 'Water', 'Waarde – Archeologie – 3', 'Waarde – Archeologie 4' en 'Waarde – Archeologie – 5'. Daarnaast geldt ter plaatse de gebiedsaanduiding 'geluidzone'.

Hierna wordt kort ingegaan op de geldende (dubbel)bestemmingen en de gebiedsaanduiding.

'Agrarisch'

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

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

'Tuin'

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen en verharde paden en erfonthsluitingswegen.

‘Verkeer – Verblijfsgebied’

De voor ‘Verkeer – Verblijfsgebied’ aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor verblijfsgebied met een functie voor verblijf, verplaatsing en gebruik ten dienste van de aangrenzende bestemmingen, voorzieningen ten behoeve van afvalinzameling, fietsenstalling, wachtruimten en bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals speel- en recreatieve voorzieningen, reclame-uitingen, groen, parkeervoorzieningen, bergbezinkbassins, overkappingen voor winkelwagens, nutsvoorzieningen en water.

‘Wonen’

De voor ‘Wonen’ aangewezen gronden zijn hoofdzakelijk bestemd voor het wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor bed & breakfast of aan-huis-verbonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten. Hoofdgebouwen (de woningen) dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd. Ter plaatse van het plangebied zijn geen bouwvlakken opgenomen.

‘Water’

De voor ‘Water’ aangewezen gronden zijn hoofdzakelijk bestemd voor water ten behoeve van de waterhuishouding en bruggen.

‘Waarde – Archeologie – 3’, ‘Waarde – Archeologie - 4’ en ‘Waarde – Archeologie – 5’

De voor ‘Waarde - Archeologie - 3’, ‘Waarde – Archeologie - 4’ en ‘Waarde - Archeologie – 5’ aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden. Op gronden met deze dubbelbestemmingen mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 4 meter.

Binnen de dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologie - 3’ geldt een archeologische onderzoeksplicht indien een voorgenomen ontwikkeling een oppervlakte van 100 m² of meer bedraagt en dieper dan 35 cm de grond verstoort.

Binnen de dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologie - 4’ geldt de onderzoeksplicht bij een oppervlakte van meer dan 500 m² en een diepte van meer dan 40 cm.

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

‘Gebiedsaanduiding geluidzone’

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

1.4.3 Strijdigheid

Het voornemen bestaat om binnen het plangebied een woonbuurt te realiseren met 36 woningen en bijbehorende tuinen, bouwwerken en infrastructuur. Vanwege het ontbreken van de juiste bouw- en gebruiksregels is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. Dit bestemmingsplan voorziet hierin.

1.5 Leeswijzer

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

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

HOOFDSTUK 2 BESCHRIJVING PLANGEBIED

2.1 Huidige situatie

Het plangebied betreft het terrein achter de woningen aan de Nieuw Loosdrechtsedijk nummers 73 t/m 87 (oneven) te Nieuw-Loosdrecht. Ter plaatse vormt de Nieuw-Loosdrechtsedijk de verbindingsweg tussen de kernen Muyenveld, Boomhoek en Nieuw-Loosdrecht. De Nieuw-Loosdrechtsedijk betreft tevens de belangrijkste structuurdrager in het gebied als de centrale weg waaraan lintbebouwing is gesitueerd. In de omgeving van het plangebied is sprake van relatief intensieve bebouwing van voornamelijk woningen en gefragmenteerd een aantal bedrijfspercelen.

Het plangebied is ingesloten tussen de lintbebouwing en de Nieuw Loosdrechtsedijk (noord- en westzijde) en een woonwijk (oostzijde). Aan de zuidzijde is de Tjalk aanwezig. Het plangebied betreft grotendeels een weiland met verspreid een aantal verouderde schuren.

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



Afbeelding 2.1: Luchtfoto plangebied (Bron: PDOK)

2.2 Gewenste situatie

2.2.1 Voorgenomen ontwikkeling

Het voornemen is om ter plaatse van het plangebied een woonbuurt te realiseren met 36 woningen. Het gaat hierbij om een gevarieerd woningbouwprogramma met vier rijwoningen, acht tweekappers, zes vrijstaande woningen en een kleinschalig appartementengebouw met zes seniorenwoningen en 12 sociale huurappartementen. In afbeelding 2.2 is een situatietekening opgenomen van de beoogde situatie. Deze wordt aansluitend toegelicht.



Afbeelding 2.2: Beoogde situatie projectgebied (Bron: H en E Architecten)

De grondgebonden woningen (vrijstaande woningen, tweekappers en rijwoningen) worden voorzien van twee bouwlagen met een kap (al dan niet met afgeknotte daken). Het kleinschalige appartementengebouw wordt voorzien van drie bouwlagen. Hierdoor zullen de woningen en het appartementengebouw zich ruimtelijk gezien goed voegen bij de in de omgeving aanwezige gebouwen.

De woningen worden ontsloten via een nieuw aan te leggen ontsluitingsweg die aan de zuidzijde aansluit op de Tjalk¹. Ook wordt deze ontsluitingsweg aangesloten op de Tjotter ter plaatse van de woonwijk ten oosten van het plangebied. Het uitgangspunt is om deze aansluitingen qua uitstraling en gebruik onderschikt te maken aan de (hoofd)ontsluitingsweg, met als doel dat het (auto)verkeer de beoogde woonbuurt zal bereiken en verlaten via de Tjalk. Daar waar sprake is van aansluiting op de ten oosten gelegen woonwijk gaat het uitsluitend om fietsers en voetgangers.

In afbeelding 2.3 is een 3D-impressie opgenomen van de beoogde situatie.

¹ Samenhangend met voorgenomen ontwikkeling zal bij de Tjalk een trottoir aangelegd worden. Hiermee is ook vanaf de Tjalk het plangebied beter en veiliger bereikbaar voor bijvoorbeeld voetgangers.



Afbeelding 2.3: 3D-impressie beoogde situatie plangebied (Bron: H en E Architecten)

De beoogde woonbuurt krijgt zijn eigen hedendaagse identiteit met een ruime opzet van de woningen ten opzichte van elkaar en ten opzichte van de bestaande omliggende bebouwing. Verder voorziet het plan in een groene openbare ruimte. Er is gezocht naar manieren om de buitenruimte van Het Achtererf zoveel mogelijk natuurwaarden mee te geven met aandacht voor vogels, vlinders en insecten. Bijvoorbeeld in de vorm van nestkasten in de bestaande bomen en een vlinderhotel in de bloemenweide.

Het is de bedoeling om de nieuwe bebouwing een kleinschalige erfsfeer te geven en het te verbinden met het omliggende landschap, het slagenlandschap. Daarnaast is het gewenst om binnen de woonbuurt een groene opslagplaats voor regenwater (wadi) te realiseren.

VERHARDING

Het streven is om zo min mogelijk verhard oppervlak in het gebied te realiseren om zo regenwater langer vast te kunnen houden. Er is vanzelfsprekend rekening gehouden met toegang voor hulpdiensten, vuilniswagens en auto's.

GROEN

Door het openbare gebied met elkaar te verbinden kan het maximale uit het openbaar groen worden gehaald. De groene gebieden vormen een geheel waar de toegangsweg met half open verharding doorheen gaat. De wadi² ligt midden in het gebied omgeven door knotwilgen en krijgt de vorm van een rechte strook, zoals het verkavelingspatroon in het oude landschap.

2.2.2 Duurzaamheid en klimaatadaptie

De voorgenomen ontwikkeling biedt kansen om zoveel mogelijk duurzaamheidsmaatregelen toe te passen.

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.

² Een wadi is een laag gelegen gebied waar het regenwater zich bij overvloedige regenval kan verzamelen, en dat zo dienst doet als een buffer om overbelasting van het waterafvoernetwerk en overstroming te vermijden.

Duurzaam bouwen

Bij de ontwikkeling van de woningen staat het respect voor mens en milieu voorop. Duurzaam bouwen gaat niet alleen over een laag energieverbruik, maar ook over:

- gebruik van duurzame materialen die rekening houden met het milieu en de gezondheid van bewoners en gebruikers;
- een gezond woonmilieu en een gezonde woonomgeving;
- prettige en leefbare huizen, gebouwen, wijken en steden;
- duurzaam slopen, materialen die vrijkomen hergebruiken;
- verantwoord watergebruik.

Klimaatbestendig inrichten van de buurt

Duurzaam waterbeheer moet voorkomen dat er wateroverlast ontstaat en regenwater vervuult. Door veel verharde oppervlakken loopt regenwater niet gemakkelijk in de grond. De nadruk ligt daarom op maatregelen die water vasthouden waardoor wateroverlast wordt voorkomen. In dit plan wil de gemeente dat bereiken door hemelwater, dat op de woningen en wegen valt, niet af te voeren op het aanwezige gemengde rioolstelsel. Als uitgangspunt van het plan geldt dat al het regenwater via infiltratie in de bodem zal worden opgenomen. Conform de 'Nota Klimaatadaptatie' dient 40 millimeter per m² verhardvloeroppervlak binnen het eigen perceel worden geborgd, geïnfiltreerd en/of hergebruikt. Hiertoe is een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels van het voorliggend bestemmingsplan.

Het vuilwater zal op de bestaande gemeentelijke riolering worden afgevoerd.

Duurzame mobiliteit

Jaarlijks neemt het aantal elektrische auto's sterk toe. De gemeente Wijdereen faciliteert deze groei. Om aan de toekomstige laadbehoefte te voldoen, is een versnelling in het plaatsen van laadpalen in de openbare ruimte nodig. Hiertoe is het 'Laadpalenbeleid' opgesteld. Dit beleid is opgesteld om deze versnelling mogelijk te maken. Dit doet de gemeente door de drempels te verlagen die aanvragers van laadpalen in de openbare ruimte ervaren. Met voorliggend plan wordt ingespeeld op de toenemende vraag naar laadpalen. Binnen het plangebied zijn in het openbaar gebied in ieder geval twee laadplaatsen 'gereserveerd'.

2.2.3 Crisis- en herstelwet

2.2.3.1 Algemeen

De kern van de Crisis- en herstelwet is dat met snelle en zorgvuldige procedures doelgericht wordt gewerkt aan werkgelegenheid en duurzaamheid. Ten tijde van het opstellen van de wet was het bedoeld als maatregel om sneller en sterker uit de recessie te komen. Vanaf 25 april 2013 heeft de wet echter een permanent karakter gekregen.

De procedurele maatregelen bestaan onder meer uit de beperking van het beroepsrecht van bestuursorganen, verruiming van het passeren van gebreken in een besluit en invoering van het relativiteitsvereiste in beroep. Naast de procedurele maatregelen zijn er ook specifieke wijzigingen aangebracht met het doel om de procedure te versnellen. Deze maatregelen bestaan uit een versnelde behandeling van de zaak (rechtbank/Raad van State), geen pro-forma beroep, verkorte adviestermijnen en versnelde uitspraak (binnen 6 maanden).

2.2.3.2 Toetsing van het initiatief aan Crisis- en herstelwet

Op de voorgenomen ontwikkeling is, als zelfstandig project, het toepassen van de vereenvoudigde procedure zoals opgenomen in de Crisis- en herstelwet mogelijk. Dit vanwege het feit dat aan het minimaal en maximaal aantal woningen zoals genoemd in hoofdstuk 2 afdeling 6 van de Chw, wordt voldaan. In de publicatie van dit bestemmingsplan wordt de toepassing van de Crisis- en herstelwet expliciet vermeld.

2.3 Verkeer en parkeren

2.3.1 Algemeen

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 1 bij deze toelichting). De aspecten parkeren en verkeer en de kern van het onderzoek worden in onderstaande tekst nader beschreven. Hier wordt opgemerkt dat de aantallen zoals opgenomen in paragraaf 2.3.2 kunnen afwijken van het verkeersonderzoek. Reden hiervoor is dat het plan na afronding van het verkeerskundig onderzoek in beperkte wijze is aangepast ten aanzien van de beoogde openbare parkeerplaatsen.

2.3.2 Parkeerbehoefte

De beleidsregel 'Parkeernormen gemeente Wijdmeren' d.d. 31-03-2015 bevat de gemeentelijke parkeernormering. Parkeervoorzieningen moeten in eerste instantie op het erf c.q. binnen het planperceel worden aangebracht. In voorliggend initiatief leidt dit tot de volgende parkeerbehoefte:

Type woning	Aantal	parkeerbehoefte
Vrijstaande woningen (koop)	6	$(1,6 \times 6 =) 9,6$
Twee-onder-een-kap woning (koop)	8	$(1,6 \times 8 =) 12,8$
Rijtjeswoning	4	$(1,4 \times 4 =) 5,6$
Appartementen sociaal (huur)	12	$(1,3 \times 12 =) 15,6$
Appartementen vrije sector (koop)	6	$(1,3 \times 6 =) 7,8$
		Totaal: 51,4

De totale parkeerbehoefte van het initiatief is afgerond 52 parkeerplaatsen. Hierbij is voor de 12 sociale appartementen uitgegaan van de worst-case functie van 'koop'. Omdat de planontwikkeling alleen de functie 'wonen' betreft is dubbelgebruik niet mogelijk, waarmee de feitelijke parkeervraag ook 52 parkeerplaatsen is.

Het plangebied kent de volgende parkeervoorzieningen:

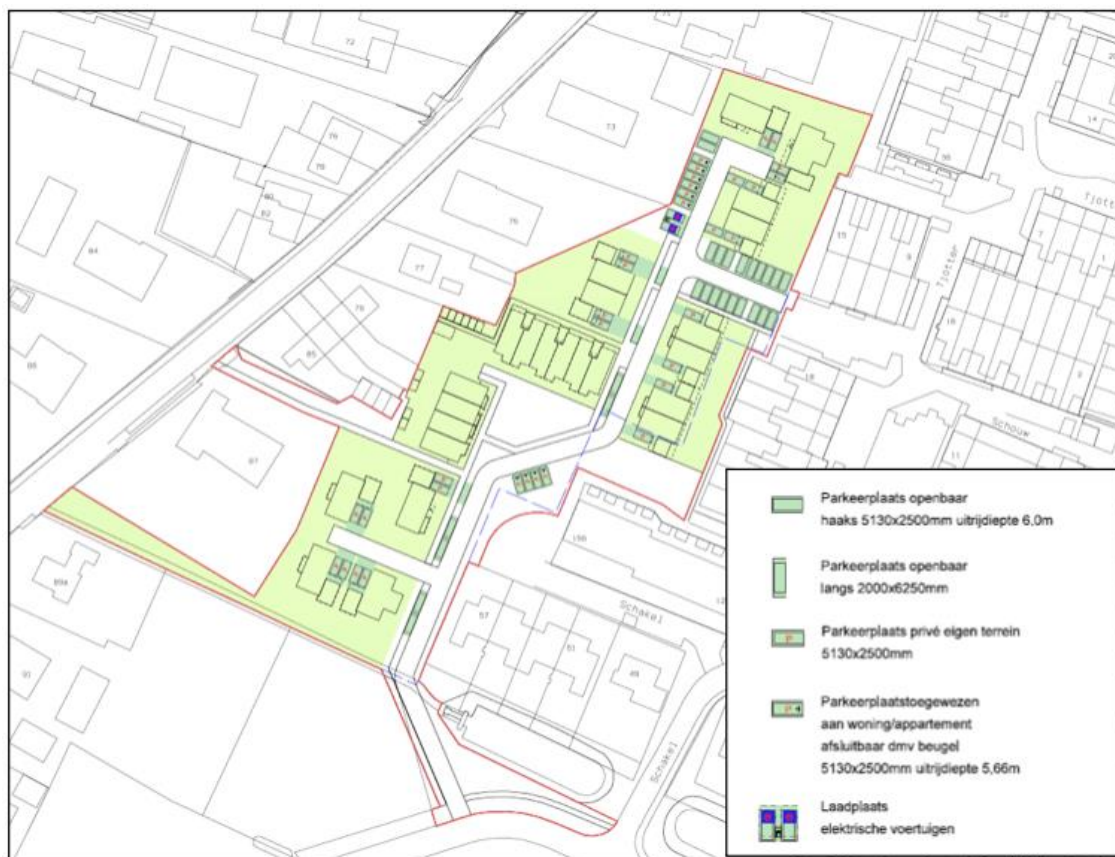
- haakspaarkeervakken (openbaar) = 30,0 parkeerplaatsen
 - haakspaarkeervakken (elektrisch, openbaar) = 2,0 parkeerplaatsen
 - haakspaarkeervakken rijtjeswoningen (4x) (privé) = 4,0 parkeerplaatsen
 - langspaarkeervakken (openbaar) = 6,0 parkeerplaatsen
 - vrijstaande woning (6x) met dubbele oprit (privé) = 12,0 parkeerplaatsen
 - 2-onder-1-kapwoning (2x) met lange oprit (privé) = 4,0 parkeerplaatsen
 - 2-onder-1-kapwoning (2x) met dubbele oprit (privé) = 4,0 parkeerplaatsen
 - 2-onder-1-kapwoning (4x) met enkele oprit (privé) = 4,0 parkeerplaatsen +
- totaal beschikbare parkeercapaciteit = 66,0 parkeerplaatsen**

Met bovenstaand aantal parkeerplaatsen kent het plangebied in totale zin ruim voldoende parkeercapaciteit. Hierbij is ook rekening gehouden met de berekeningsaantallen per parkeerplaats uit de gemeentelijke beleidsregel.

Binnen het plangebied moet de parkeerbehoefte van het appartementencomplex en de parkeerbehoefte van bezoekers van de woningen (0,3 parkeerplaats per woning) openbaar toegankelijk zijn. Totaal komt dit neer op het volgende aantal openbare parkeerplaatsen:

- 6 vrijstaande woningen (koop) * 0,3 parkeerplaats = 1,8 parkeerplaatsen
 - 8 twee-onder-een-kap woning (koop) * 0,3 parkeerplaats = 2,4 parkeerplaatsen
 - 4 rijtjeswoning (koop) * 0,3 parkeerplaats = 1,2 parkeerplaatsen
 - 12 appartementen sociaal (koop/huur) * 1,3 parkeerplaats = 15,6 parkeerplaatsen
 - 6 appartementen vrije sector (koop) * 1,3 parkeerplaats = 7,8 parkeerplaatsen +
- Benodigd aantal openbare parkeerplaatsen = 28,2 parkeerplaatsen**

Met de aanwezige 38 openbare parkeerplaatsen (30x haaksparkerplaats, 6x langsparkerplaats en 2x haaksparkeren elektrisch) voldoet het initiatief ook aan de benodigde openbare parkeercapaciteit van (afgerond) 29 parkeerplaatsen. De parkeercapaciteit is beschikbaar binnen een acceptabele loopafstand van de functie van wonen, namelijk 100 meter. In afbeelding 2.4 is een situatietekening opgenomen waarop de parkeerplaatsen staan ingetekend.



Afbeelding 2.4: Parkeren (Bron: H en E Architecten)

Gelet op het vorenstaande voorziet het plan in voldoende parkeercapaciteit om het parkeren binnen het plangebied op te vangen.

2.3.3 Verkeersgeneratie

Om de verkeersgeneratie van het initiatief 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 immers een directe relatie met de mobiliteitsbehoefte (verkeersgeneratie).

Voor de 12 sociale huur appartementen is vanuit een worst-case benadering uitgegaan van de functie 'koop, appartement, goedkoop' in plaats van sociale huurappartementen. Voor de zes appartementen in de vrije sector is het kencijfer voor de functie 'koop, appartement, duur' gehanteerd.

Type woning	Aantal	verkeersgeneratie
Vrijstaande woningen (koop)	6	$(7,7 \cdot 6 =) 46,2$
Twee-onder-een-kap woning (koop)	8	$(7,3 \cdot 8 =) 58,4$
Rijtjeswoning	4	$(6,9 \cdot 4 =) 27,6$
Appartementen sociaal (koop/huur)	12	$(5,0 \cdot 12 =) 60,0$
Appartementen vrije sector (koop)	6	$(5,5 \cdot 6 =) 33,0$
		Totaal: 225,2

Per saldo leidt het planvoornemen voor 'Het Achtererf' tot een toename van afgerond 225 verkeersbewegingen per etmaal. Op basis van het verkeersonderzoek volgen de volgende conclusies:

- verkeersontsluiting: het plangebied kent met de Tjalk richting de Nieuw-Loosdrechtsdijk en richting de Rading goede ontsluitingsmogelijkheden voor gemotoriseerd verkeer. Dit geldt ook voor de ontsluitingsmogelijkheden voor fietsers en voetgangers. Het plangebied is in de basis goed bereikbaar, waarbij een voetgangersverbinding aan de noordzijde van de Tjalk tussen de ontsluitingsweg van het plangebied en de Tjotter een duidelijke meerwaarde heeft;
- verkeersafwikkeling: in de plansituatie kent de Tjalk ten westen van het plangebied een geprognostiseerde intensiteit van 2.510 mvt/etmaal en ten oosten 2.465 mvt/etmaal. De Tjalk heeft ruim voldoende capaciteit om te voorzien in een acceptabele verkeersafwikkeling;
- verkeersveiligheid: op basis van de geringe verkeerstoename, weginrichting en rijsnelheden zijn er op het omliggende wegennet geen onaanvaardbare verkeersveiligheidsrisico's.

2.3.4 Conclusie

Gelet op het vorenstaande vormt het aspect 'verkeer en parkeren' geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

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 onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden. De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) zorgt voor een gezamenlijke aanpak die leidt tot een duurzaam perspectief voor onze leefomgeving. Dit is nodig om onze 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 hoofdenrgiesysteem 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 Afwegingsprincipes

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is combinaties te maken en win-win situaties te creëren, maar dit is niet altijd mogelijk. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

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

3.1.1.4 Toetsing van het initiatief aan de NOVI

De NOVI laat zich niet specifiek uit over dergelijke kleinschalige ontwikkelingen. Het betreft een ontwikkeling waarbij geen nationale belangen in het geding zijn en er is geen sprake van enige belemmering met betrekking tot de prioriteiten zoals verwoord in de NOVI.

Geconcludeerd wordt dat de NOVI geen belemmering vormt voor de in dit plan besloten ontwikkeling.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

3.1.2.1 Algemeen

De ladder voor duurzame verstedelijking 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 vereenvoudiging en geoptimaliseerd instrument.

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

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

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

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

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

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

3.1.2.2 Toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking

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

Is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling?

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 in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling gaat uit van het toevoegen van 36 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 worden beperkt tot de gemeente Wijdemeren.

Beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling

In de 'Woonvisie Regio Gooi en Vechtstreek 2016 – 2030' is de regionale behoefte aangetoond en regionaal afgestemd. Uit de huishoudensprognoses van de provincie Noord-Holland blijkt dat er tussen 2015 en 2030 nog circa 11.000 huishoudens bij komen.

Tot 2030 bevat het programma 9.250 nieuwbouwwoningen en 2.275 toevoegingen door transformaties. Het realiseren van dit bouwprogramma, met behoud van bestaande kwaliteiten en de regionale identiteit, is een belangrijke regionale opgave voor de komende periode.

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 1/3^e betaalbaar (huur tot € 710 en koop tot € 180.000 (prijsspeil 2016)).
- Voor de periode 2020 tot 2030 bedraagt het programma gemiddeld 140 transformaties per jaar. In totaal bevat het regionaal vraaggestuurde bouwprogramma 2.275 transformaties voor de periode 2015 tot 2030. Dit komt neer op minimaal 20 procent van het totaal aantal woningtoevoegingen.
- Nieuwbouw wordt ingezet als strategisch instrument om waar nodig tekorten in bepaalde segmenten op te lossen, leefbaarheid in kleine kernen te helpen borgen, lange verhuisketens in gang te zetten en verduurzaming van de regionale woningvoorraad te realiseren.
- De regio wil tot 2030 1.000 middeldure huurwoningen (€ 710 - € 850) toevoegen aan de woningvoorraad. Hiervoor gaan we actief in gesprek met de (beleggers)markt waarvoor onder andere een 'biedboek middeldure huur' wordt gemaakt.
- Het woningbouwprogramma tot 2030 kan gerealiseerd worden binnen de nu reeds voorziene plannen. Voor de lange termijn wil de regio de noodzaak en wenselijkheid van verdere grootschalige nieuwbouw onderzoeken. Factoren als behoud van ruimtelijke kwaliteit, sociale en economische vitaliteit en woningbehoefte zullen hierbij afgewogen moeten worden.

Dit bestemmingsplan voorziet in het toevoegen van 36 woningen. Het gaat hierbij om een gevarieerd woningbouwprogramma met vier rijwoningen, acht twee-onder-één-kapwoningen, zes vrijstaande woningen en een kleinschalig appartementengebouw met zes seniorenwoningen en 12 sociale huurappartementen.

Een derde deel van de beoogde woningen (12 stuks) betreft sociale huur. Daarnaast bestaat de helft van het woningbouwprogramma (18 stuks) uit appartementen (gestapelde bouw).

Bij de realisatie wordt tevens rekening gehouden met duurzaamheid (gasloos bouwen en eventueel toepassing van zonnepanelen) en levensloopbestendigheid (met name appartementen zijn bewoonbaar voor bewoners in verschillende 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 goedkope en middensegment, het rekening houden met variatie, duurzaamheid en levensloopbestendigheid en het aantrekken van starters en doorstromers.

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.

Zoals aangegeven voorziet het plan in de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte in de gemeente Wijdemeren. Daarnaast is het plangebied gelegen binnen de kern Nieuw-Loosdrecht. Hiermee is sprake van een ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied. Nadere motivering op dit onderdeel is dan ook niet noodzakelijk.

Conclusie

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

3.1.3 Conclusie toetsing aan het rijksbeleid

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

3.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. Het belangrijkste plan betreft de Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 en de Omgevingsverordening NH 2020.

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 beschrijft de provincie 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 vergroot de provincie 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 het Noordzeekanaalgebied (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 36 woningen, bestaande uit 18 grondgebonden woningen en 18 appartementen. 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.

Geconcludeerd wordt dat de 'Omgevingsvisie Noord-Holland 2050' zich niet verzet tegen de voorgenomen ontwikkeling.

3.2.2 Omgevingsverordening NH 2020

3.2.2.1 Algemeen

Aanvullend op de reeds vastgestelde Omgevingsvisie NH2050, zijn belangrijke onderwerpen uit de Omgevingsvisie verankerd in de nieuwe Omgevingsverordening Noord-Holland. De Omgevingsverordening is op 22 oktober 2020 vastgesteld.

De omgevingsverordening is van toepassing op bestemmingsplannen, beheersverordeningen, wijzigings- en uitwerkingsplannen en omgevingsvergunningen waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplannen als bedoeld in artikel 2.12 lid 1 onderdeel a onder 3 of lid 2 van de Wabo.

3.2.2.2 Toetsing van het initiatief aan de Omgevingsverordening NH 2020

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

Artikel 6.3 Nieuwe stedelijke ontwikkeling

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 verordening 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 Omgevingsverordening NH 2020

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 Omgevingsverordening NH 2020.

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 NH 2020.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Wijdmeren 2040

3.3.1.1 Algemeen

In 2021 heeft de gemeenteraad van Wijdmeren de ‘Omgevingsvisie Wijdmeren 2040’ vastgesteld. De Wijdemeerse omgevingsvisie is de komende jaren de gids voor ruimtelijk maatschappelijke vraagstukken en geeft ruimte aan initiatieven uit de samenleving of markt. Hierin staat hoe de gemeente samen met inwoners, ondernemers en anderen de komende jaren samen verder bouwen aan de gemeente. Door te monitoren en evalueren houdt de gemeente in de gaten of het beleid werkt zoals dit is bedacht. Als het nodig is stuurt de gemeente dit bij.

3.3.1.2 Kernopgaven

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

1. Vitale en gezonde leefomgeving: behoud en versterking van de woon- en leefkwaliteit in de kernen en linten.

2. Ruimte voor ondernemerschap en bereikbaarheid: het vergoten van het verdienvermogen door ruimte te bieden aan (nieuwe) economische activiteiten en te investeren in de bereikbaarheid.
3. Waardevol landschap: Vormgeven van natuurbehoud, landschapsbeheer en vergoten van de biodiversiteit.

In geval van voorgenomen ontwikkeling is met name de eerste kernopgave van belang.

Vitale en gezonde leefomgeving

Wonen voor iedereen

Wijdmeren is een even fijne als unieke woongemeente. Het is goed wonen in het groene en blauwe hart van het stedelijk gebied van Amsterdam, Utrecht, Almere en Hilversum. Binnen de gemeente hebben de afzonderlijke kernen en linten Loosdrecht, Kortenhoef, Nederhorst den Berg, Ankeveen en 's-Graveland hun eigen karakter en kwaliteiten. De aantrekkingskracht van Wijdmeren is groot, mensen blijven of komen hier graag wonen. De druk op de woningmarkt is daarom groot en zal de komende jaren - mede door de grote vraag naar woningen in de regio - naar verwachting verder toenemen. Dat maakt de woningen relatief duur en de woningvoorraad daardoor deels ontoegankelijk voor met name de jonge huishoudens en lage- en middeninkomens. Met oog op de inclusiviteit en vergrijzing in onze gemeente is dit onwenselijk. De gemeente wil in Wijdmeren voor elk wat wils te bieden hebben. Voor alle leeftijden en voor lage- midden- en hoge inkomens.

Focus op inbreiding, transformatie en kwaliteit dorpsranden

Doordat de uitbreidingsmogelijkheden relatief gering zijn, zal de gemeente extra inzetten op inbreiding en transformatie. Er liggen verspreid in de kernen en linten mogelijkheden tot transformatie of inbreiding. Dit kan zowel kleinschalig gebeuren - door een enkele toevoeging van een (extra) woning, het splitsen van woningen of door het transformeren van panden - als grootschaliger zoals dat eerder ook is gedaan, bijvoorbeeld op het voormalige Unilever terrein in Nieuw-Loosdrecht. Ook zet de gemeente in op een zorgvuldige afronding van de dorpsranden, door ruimte te bieden voor ontwikkelingen die het karakter en aanzicht van de kernen versterkt en een relatie legt tussen het landschap en de dorpen. Soms betekent dit dat de grens ertussen worden versterkt, op andere plekken liggen er kansen om dorp en landschap beter te verweven.

Het zwaartepunt ligt daarbij op het toevoegen van woningen voor specifieke doelgroepen zoals jongeren en senioren. Ook wil de gemeente ruimte bieden voor andere woonconcepten zoals mantelzorg, woon-zorg of collectief wonen en streven we ernaar met name het aandeel sociale en middensegment woningen mee te laten groeien met de woningvoorraad, om zo het percentage woontypen gelijk te houden.

De gemeente stelt bij inbreiding en afronding van de dorpsranden hoge eisen aan de stedenbouwkundige en architectonische plannen om zo de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkelingen te waarborgen. Zo vraagt een hogere dichtheid om extra investeringen voor klimaatadaptatie, circulair bouwen, behoud van groen en de inpassing van verkeer en parkeren in het gebied. Ook eventuele hoogbouw waar gewenst dient te passen binnen het landschap en de dorpsmaat. De gemeente houdt hier ongeveer 4 tot 5 woonlagen aan.

Inbreiding of transformatie mag niet ten koste gaan van de economische bedrijvigheid in onze gemeente. Wel ziet de gemeente ruimte voor transformatie van vrijkomende agrarische bebouwing of ruimte voor kleinschalige vastgoedontwikkeling op boerenerven als dat binnen de ruimtelijke kwaliteit bijdraagt aan een toekomstbestendig verdienmodel. Ook leegstaande kantoren bieden kansen voor transformatie.

Complementair en onderscheidend ontwikkelen

Nieuwbouw biedt mogelijkheden om tekorten in bepaalde segmenten van de woningmarkt aan te vullen en de doorstroming naar passende woningen te bevorderen. De gemeente zet in op het creëren van diverse woonmilieus op de geplande uitbreidingslocaties die aansluiten op zowel de lokale als regionale behoefte. Daarin wil de gemeente in regionaal opzicht complementair en onderscheidend zijn, en een uniek aanbod toevoegen. De gemeente ziet daarbij extra kansen om woningen en woonmilieus toe te voegen die passen bij de ruimtelijke kwaliteit van Wijdmeren, ook met oog op klimaatadaptatie en duurzaamheid. Denk bijvoorbeeld aan natuurinclusief bouwen of waterwoningen. Ook vindt de gemeente het belangrijk om te bouwen voor de verschillende doelgroepen.

3.3.1.3 Gebiedsopgave kernen en linten

Algemene uitgangspunten

- Inzet op veilige, rustige en leefbare buurten.
- Focus op inbreiding.
- Investeren in transformatie van de huidige woningvoorraad.

- Nieuwbouw voorziet primair in lokale behoefte en zoveel mogelijk complementair aan bestaande aanbod.
- Zorgvuldige afronding dorpsranden.
- Investeren in een klimaatadaptieve leefomgeving.
- Gezonde leefomgeving: schone lucht, voldoende ruimte voor bewegen en ontmoeting en inzet op (zorg)voorzieningen.
- Hoogbouw is mogelijk, passend binnen het landschap en de dorpse maat.
- Inzet op behoud en versterking commerciële en maatschappelijke voorzieningen.
- Transitie voorzieningencentra van 'place to buy' naar 'place to be': een mix van winkelen, werken, wonen en ontmoeting.
- Investeren in goede en veilige fiets- en wandelpaden.
- Faciliteren van duurzame mobiliteit (o.a. via laadpalen infrastructuur).
- Indien mogelijk aansluiten op hoogwaardige openbaar vervoersnetwerk.

In kernen en linten staat de kwaliteit van de leefomgeving centraal. Om een rustig woonmilieu te garanderen, beperkt de gemeente de impact van licht- en luchtvervuiling en voorkomen we zoveel mogelijk de geluidsoverlast. De gemeente gaat voor deze milieuthema's dan ook uit van een hoog ambitieniveau. Ook stuurt de gemeente op een veilige, prettige en gezonde verblijfskwaliteit voor bewoners, door een hoge ambitie op bodemkwaliteit en externe veiligheid.

3.3.1.4 Toetsing aan de 'Omgevingsvisie Wijdmeren 2040'

De voorgenomen ontwikkeling ziet toe op het realiseren van woningen op een binnenstedelijke locatie in de kern Nieuw-Loosdrecht.

Zoals in de visie aangegeven is vraag naar passende woningen voor onder meer jongeren en ouderen. Binnen het voornemen worden daarom naast de twee-onder-één-kapwoningen en vrijstaande woningen, 18 appartementen en 4 rijwoningen gerealiseerd, passend bij de vraag van de vermelde verscheidende doelgroepen. De appartementen zijn levensloopbestendig en worden onderverdeeld in sociale huurwoningen (12) en woningen in de vrije sector (6).

De te realiseren bebouwing wordt qua karakter en schaal stedenbouwkundig aangesloten op de bestaande bebouwing en kenmerken in de omgeving. Hierdoor zal de bebouwing zich goed voegen in de aanwezige bebouwingstructuren.

Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat het voornemen aansluit bij de beleidsuitgangspunten zoals genoemd in de 'Omgevingsvisie Wijdmeren 2040'.

3.3.2 Woonvisie Wijdmeren 2021-2024

3.3.2.1 Algemeen

Met de 'Woonvisie Wijdmeren 2021-2024' geeft de gemeente Wijdmeren aan hoe de gemeente door goed woonbeleid een bijdrage kan leveren aan een prettige en duurzame woonomgeving, waarbij de gemeente focust op nieuwbouw en toename van de woningvoorraad waardoor een gevarieerde samenstelling van onze kernen in stand blijft.

3.3.2.2 Doelstelling en beleid

Hoofddoel voor de woonvisie Wijdmeren 2021-2024 is gericht op het stimuleren van een divers samengestelde woningvoorraad, nu en in de toekomst, waarbij deze zo goed mogelijk is afgestemd op de samenstelling van de inwoners van Wijdmeren, met extra aandacht voor het behoud van (woon)mogelijkheden voor jongeren en jonge gezinnen.

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. De gemeente wil een betere aansluiting op de vraag en meer kansen voor specifieke doelgroepen creëren. Hiermee wordt de beschikbaarheid van betaalbare en gelijkvloerse woningen vergroot en worden de mogelijkheden om te wonen gegevens aan inwoners met een laag tot gemiddeld inkomen.
2. Leefbare kernen met oog voor kwaliteit van leefbaarheid: De gemeente streeft naar een gezonde, duurzame en veilige woonomgeving, met een woningvoorraad die past bij het huishouden, inkomen en de zorgvraag van de inwoners. Extra aandacht wil de gemeente voor huisvesting van jongeren en jonge gezinnen door het onder andere creëren van doorstroming voor senioren naar passende gelijkvloerse woningen. De gemeente geeft 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 de 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 de woonkernen. Dit betekent niet alleen transformatie naar energie zuinig maar ook divers samengesteld en flexibel, door toevoeging van woningtypes die er te weinig zijn. De gemeente wil 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.

In geval van voorgenomen ontwikkeling is met name de doelstelling 'Focus op nieuwbouw' van belang.

Bij het realiseren van nieuwbouw wil de gemeente verschillende randvoorwaarden toepassen die moeten bijdragen aan passende en (financieel) bereikbare woningbouw voor de inwoners van Wijdmeren.

Randvoorwaarden bij het realiseren van nieuwbouw zijn:

- 1/3 deel van het totaal aantal te realiseren nieuwbouwwoningen vanaf 4 woningen vindt minimaal plaats in het sociale segment (koop tot € 220.000,- zoals vastgelegd in het raadsbesluit van 30 juni 2020 of huur tot € 750,- p/mnd-peil 2021);
- Het percentage gestapelde en gelijkvloerse woningbouw op het totaal aantal te realiseren nieuwbouwwoningen vanaf 10 woningen bedraagt 40%.
- 1/3 deel van het totaal aantal te realiseren nieuwbouwwoningen vanaf 10 woningen vindt minimaal plaats in het middeldure huur (vanaf 752,- p/mnd -peil 2021- tot € 1000,-) of koop (tot de NHG grens, peil 2021 € 325.000) segment.

De kaders die in de 'Woonvisie Wijdmeren 2021-2024' zijn vastgesteld zullen hun werking hebben voor plannen die na vaststelling van de woonvisie worden gemaakt en ingediend. Dit betekent ook dat voor plannen waarvoor reeds afspraken zijn gemaakt het oude regime nog van toepassing is of aparte maatwerkafspraken worden gemaakt. Het college zal een lijst met plannen voor deze overgangsfase vaststellen. Hieronder valt voorgenomen ontwikkeling.

3.3.2.3 Toetsing van het initiatief aan de gemeentelijke woonvisie

Met voorliggend plan worden 36 woningen aan de bebouwde kom van Nieuw Loosdrecht toegevoegd. Het gaat hierbij om een gevarieerd woningbouwprogramma met vier rijwoningen, acht twee-onder-één-kapwoningen, zes vrijstaande woningen en een kleinschalig appartementengebouw met zes seniorenwoningen en 12 sociale huurappartementen.

Een derde deel van de beoogde woningen (12 stuks) betreft sociale huur. Daarnaast bestaat de helft van het woningbouwprogramma (18 stuks) uit appartementen (gestapelde bouw).

Gelet op het feit dat voor voorgenomen ontwikkeling reeds afspraken zijn gemaakt, vormt de 'Woonvisie Wijdmeren 2021-2024' geen belemmering voor vaststelling van dit bestemmingsplan.

3.3.3 Welstandsnota Wijdmeren (2013)

3.3.3.1 Algemeen

In de Welstandsnota Wijdmeren 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. sneltoetscriteria voor 'veel voorkomende bouwwerken', zoals aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen en dakkappen (absolute criteria).
2. gebiedsgerichte criteria, 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 en regulier regiem. Voor het bijzonder regiem wordt onder meer getoetst op een heldere gevelgeleding en een zorgvuldige architectonische uitwerking en materialisering. Voor het regulier regiem wordt onder meer beoordeeld op het behoud van samenhang binnen de rijen en clusters.

3.3.3.2 Toetsing van het initiatief aan de gemeentelijke welstandsnota

Het plan is voorgelegd aan de welstandscommissie en op hoofdlijnen 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, geur, ecologie, archeologie & cultuurhistorie en Besluit milieueffectrapportage.

4.1 Geluid

4.1.1 Algemeen

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

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).

In het kader van voorgenomen ontwikkeling is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd. Het volledige onderzoek is opgenomen in bijlage 2. Hierna wordt ingegaan op de belangrijkste resultaten.

Het plangebied ligt binnen de wettelijke geluidszone van de Nieuw-Loosdrechtsedijk en de Tjalk. Het plangebied ligt daarnaast nabij verschillende 30 km/uur wegen. Deze wegen fungeren enkel ter ontsluiting van bestemmingsverkeer. De verkeersintensiteit op deze wegen zal dan ook laag zijn, waardoor verwacht wordt dat de geluidsbelasting niet hoger dan 48 dB zal zijn. Deze omliggende 30 km/uur wegen zijn dan ook buiten beschouwing gelaten in het akoestisch onderzoek.

De geluidbelasting als gevolg van de Nieuw-Loosdrechtsedijk en de Tjalk bedraagt respectievelijk maximaal 47 dB en 46 dB ter plaatse van de te realiseren woningen en appartementen. Hiermee wordt aan de voorkeurswaarde van 48 dB voldaan. Een hogere waarde is niet benodigd.

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.

4.1.2.4 Luchthaven Hilversum

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

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

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

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

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

Vorenstaande brengt mee dat een verklaring van geen bezwaar is aangevraagd en verkregen. De verklaring van geen bezwaar is opgenomen in bijlage 3 bij deze toelichting. Luchthaven Hilversum vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.1.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de Wet geluidhinder geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het plan.

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 plan hebben ter plaatse van het plangebied een aantal bodemonderzoeken plaatsgevonden. Deze onderzoeken zijn opgenomen in bijlage 4 tot en met 7 bij deze plantoelichting. Hierna wordt ingegaan op de conclusies en aanbevelingen van de verschillende onderzoeksrapporten.

4.2.2 Onderzoekresultaten

4.2.2.1 Verkennend bodem- en asbestonderzoek Nieuw Loosdrechtsedijk 87

Uit het uitgevoerde bodemonderzoek kan het volgende worden geconcludeerd:

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

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

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

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

Omdat er sprake is van een zogenaamd nieuw geval van bodemverontreiniging (ontstaan na '87), is er sprake van een zorgplicht. Dit betekent dat de verontreiniging zal moeten worden verwijderd door middel van sanering. Geadviseerd wordt dat de verontreiniging zal moeten worden weggenomen tot gehalten beneden de 50 mg/kg d.s. De gemeente is hiervoor bevoegd gezag. Hiervoor is een plan van aanpak ter goedkeuring aan de gemeente voorgelegd. Het plan van aanpak is opgenomen in bijlage 5 bij deze toelichting.

4.2.2.2 Verkennend bodemonderzoek Nieuw Loosdrechtsedijk (achter 75 en 85)

Uit het uitgevoerde bodemonderzoek kan het volgende worden geconcludeerd:

- Zintuigelijk zijn in de opgeboorde grond afwijkingen gevonden die wijzen op het voorkomen van een potentiële verontreiniging in de bodem van de onderzoekslocatie. Ter plaatse van de gedempte sloot zijn sporen baksteen, puin en glas aangetroffen.
- In de bovengrond (0,0-0,5 m-mv) zijn analytisch licht verhoogde gehalten aan zware metalen en/ of PAK vastgesteld.
- In de ondergrond is plaatselijk een licht verhoogd gehalte aan molybdeen aangetroffen.
- Gelet op de toetsing aan het Tijdelijk Handelingskader PFAS kan gesteld worden dat de grond, wat betreft PFOS en PFOA, formeel toegepast kan worden in gebieden met bodemfunctieklassen landbouw/ natuur (met uitzondering van een grondwaterbeschermingsgebied en oppervlaktewater).
- In het grondwater zijn licht verhoogde concentraties aan zware metalen (kopen en zink) vastgesteld.
- Ter plaatse van de gedempte sloot zijn in het grondwater géén verhoogde concentraties vastgesteld.

De licht verhoogde gehalten komen overeen met de eerder aangetoonde resultaten uit het vooronderzoek. De licht verhoogde gehalte, ter plaatse van de gedempte sloot, zijn mogelijk te relateren aan de zintuigelijke waarnemingen (sporen baksteen en/ of puin). De gemeten waarden zijn van dien aard dat deze géén aandacht behoeven.

De licht verhoogde gehalten aan zware metalen in het grondwatermonster, representatief voor het gehele terrein, zijn niet eenduidig te verklaren, de concentraties zijn echter van dien aard dat deze geen verdere aandacht behoeven.

4.2.2.3 Verkennend bodemonderzoek Nieuw Loosdrechtsedijk (achter 73) en asbestonderzoek Nieuw Loosdrechtsedijk (achter 73 t/m 85)

Uit het uitgevoerde bodemonderzoek kan het volgende worden geconcludeerd:

Verkennd bodemonderzoek NEN5740

In het bovengrondmengmonster (BM1) zijn lichte verhogingen PCB (som 7) en lood aangetroffen. In het bovengrondmengmonster (BM3) zijn lichte verhogingen PCB (som 7), koper, zink, lood en PAK 10 VROM aangetroffen. In het bovengrondmengmonster (BM2) zijn geen verhogingen aangetroffen.

In het grondwatermonster (PBbest WM1) is een lichte verhoging minerale olie aangetroffen.

Op basis van het onderzoek wordt voor dit onderdeel een nader bodemonderzoek voor deze locatie niet noodzakelijk geacht. De onderzoekslocatie wordt vanuit milieuhygiënisch oogpunt voor dit onderdeel geschikt geacht voor het beoogde gebruik.

Verkennd bodemonderzoek NEN5707 (asbest in bodem)

Tijdens de maaiveld- inspectie zijn ter plaatse van de onderzoekslocatie geen asbestverdachte materialen op het maaiveld aangetroffen.

Gehele locatie

Ter plaatse van de locatie zijn meerdere inspectiegaten gegraven, bemonsterd en geanalyseerd op de aanwezigheid van asbest.

In de mengmonsters (MM1 en MM2) is analytisch geen asbest aangetroffen. Het mengmonster (MM3) is licht asbesthoudend; het gewogen asbestgehalte is ruim lager dan de toetsingswaarde voor nader asbestonderzoek.

Ter plaatse van inspectiegat 18A is asbestmateriaal aangetroffen in een puinlaag. De puinlaag bevat meer dan 50% bodemvreemd materiaal, wat betekent dat de Wbb hier niet van toepassing is.

In het inspectiegat 18A is een concentratie asbest aangetoond boven de interventiewaarde.

De inspectiegaten 17, 19 en 20 zijn zintuiglijk schoon of bevatten een lichte hoeveelheid puin. Van inspectiegat 19 is een monster samengesteld en hierin is analytisch geen asbest aangetroffen.

De laag onder de puinlaag van inspectiegat 18A (0,50-0,70 m-mv) is zintuiglijk beoordeeld en hierin is tevens geen puin of ander asbestverdacht materiaal aangetroffen.

Hiermee is de verontreiniging (deels zintuiglijk) horizontaal en verticaal afgeperkt. De geschatte verontreinigde oppervlakte bedraagt circa 55 m², maal 0,30 m-mv komt neer op een geschatte hoeveelheid van 16,5 m³ met asbest verontreinigd puin.

Druppelzones

Ter plaatse van elke druppelzone zijn twee inspectiesleuven gegraven en is er een mengmonster samengesteld. Op het maaiveld is geen asbestverdacht materiaal aangetroffen.

De gewogen asbestgehalten in de mengmonsters van DZ1 en DZ2 zijn hoger dan de interventiewaarde (100 mg/kg ds). Tevens zijn er in de fractie <0,5mm asbestverdachte vezels aangetroffen. Dit geeft aanleiding tot een SEM-analyse. Formeel geven deze druppelzones aanleiding tot nader onderzoek.

Echter is er een reden om af te zien van een nader onderzoek. Het "Bijzonder inventariserend onderzoek, erosie van asbestdaken" van Geofox-Lexmond (20131980/JOOS, d.d. 29-9-2014) heeft onderzocht dat de verontreiniging in de bodem van de afwateringszone van dakgootloze asbestdaken zich lijkt te beperken tot een diepte van 10cm bij een horizontale spreiding van circa 1 meter.

Opgemerkt dient te worden dat de verontreiniging van druppelzone 1 wordt veroorzaakt door een schuur van een naastliggend adres. Het is niet bekend of de bron hiervan wordt weggenomen, waardoor het de vraag is of het zinvol is om de verontreiniging nu al te saneren.

4.2.3 Conclusie

Na sanering van de geconstateerde saneringsplichtige verontreinigingen wordt de bodem geschikt geacht voor het toekomstige gebruik (wonen en tuin).

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 betekenende mate bijdragen*

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

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

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

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

4.3.1.2 *Besluit gevoelige bestemmingen*

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

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

4.3.2 Situatie plangebied

Gelet op de aard en omvang van dit project, in verhouding tot categorieën van gevallen zoals beschreven in paragraaf 4.3.1 wordt geconcludeerd 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'. Een nadere toetsing aan het Besluit gevoelige bestemmingen is daarom niet noodzakelijk en vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.3.3 Conclusie

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

4.4 Externe veiligheid

4.4.1 Algemeen

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

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

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

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

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

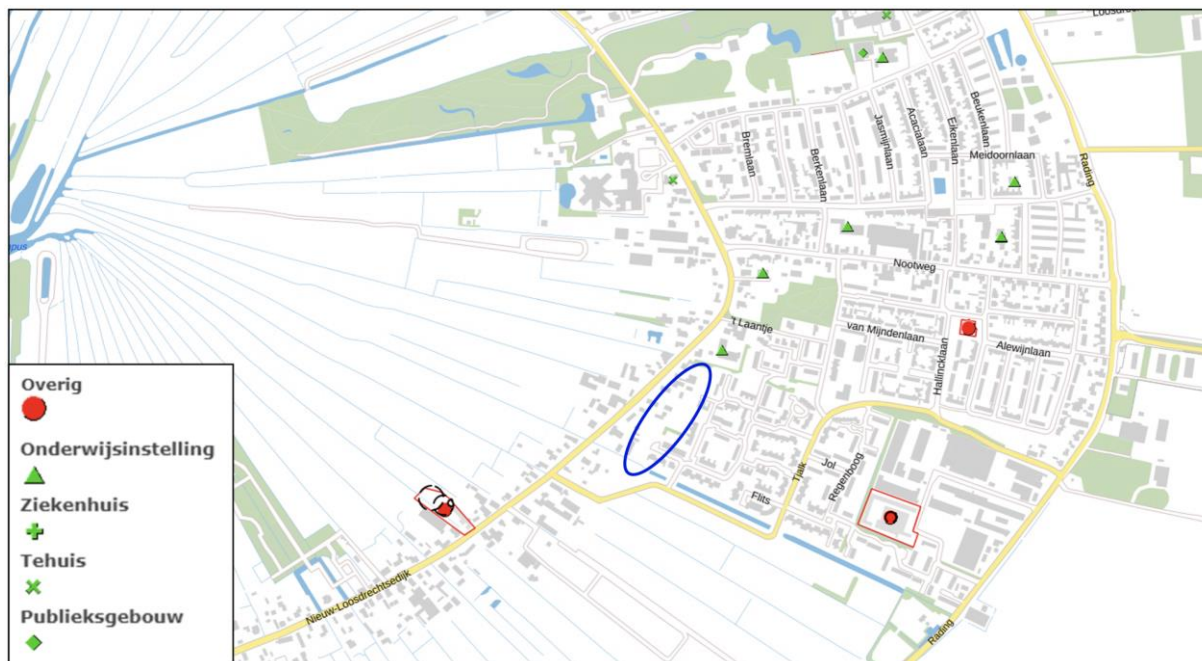
Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is het tot een minimum beperken van risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en het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

4.4.2 Situatie plangebied

4.4.2.1 Algemeen

Aan hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen,

grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In afbeelding 4.1 is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het plangebied en omgeving weergegeven. De blauwe contour geeft het plangebied weer.



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

Uit de inventarisatie blijkt dat er in de omgeving van het plangebied een aantal risicovolle inrichtingen/functies aanwezig is. Deze zijn allen gelegen op ruim 300 meter afstand van het plangebied. Er is geen sprake van enige invloed van deze inrichtingen op het plangebied.

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.

Hoewel in de omgeving van het plangebied naast de woonfunctie verschillende bedrijfsfuncties voorkomen, kan het plangebied het best worden aangemerkt als een '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 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 geen milieubelastende functie voor omwonenden. Er is geen sprake van een aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

4.5.3.3 Interne werking

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

In de onderstaande tabel worden de activiteiten/functies benoemd welke zijn gelegen in de nabijheid van het plangebied. Tevens is aangegeven tot welke milieucategorie deze activiteit of functie wordt gerekend, welke richtafstand aangehouden moet worden tussen de gevel van de nieuwe woning en het bestemmingsvlak van de betreffende milieubelastende functie en wat de daadwerkelijke afstand hiertussen bedraagt.

Functie	Milieucategorie	Richtafstand 'rustige woonwijk'	Daadwerkelijke afstand (circa)
Bedrijf <i>Nieuw-Loosdrechtsedijk 82</i>	3.2	100 m	50 m
Bedrijf <i>Nieuw-Loosdrechtsedijk 76a, 76b, 76c en 76h</i>	2	30 m	60 m
Bedrijf <i>Nieuw-Loosdrechtsedijk 72-74 en 74a</i>	2	30 m	60 m
Bedrijf <i>Nieuw-Loosdrechtsedijk 62</i>	2	30 m	45 m
Bedrijf <i>Nieuw-Loosdrechtsedijk 71</i>	3.2	100 m	5 m
Maatschappelijk <i>Nieuw-Loosdrechtsedijk 65</i>	2	30 m	50 m

In voorliggend geval kan in de meeste gevallen aan de richtafstanden worden voldaan. Hierna wordt ingegaan op de bedrijfsperven aan de Nieuw-Loosdrechtsedijk 82 en Nieuw-Loosdrechtsedijk 71.

Nieuw-Loosdrechtsedijk 82

Ten aanzien van de Nieuw-Loosdrechtsedijk 82 wordt opgemerkt dat er in de feitelijke situatie sprake is van een (zeer) kleinschalig bedrijf wat qua milieubelasting het best is te vergelijken met een milieucategorie 2 bedrijf. Het is bovendien niet aannemelijk dat zich hier in de toekomst een bedrijf zal vestigen met een hogere milieucategorie, dit gelet op de aanwezigheid van omliggende woonpercelen van derden. Gelet hierop kan in dit geval een richtafstand van 30 meter aangehouden worden. Hier kan in voorliggend geval aan worden voldaan.

Nieuw-Loosdrechtsedijk 71

Ten aanzien van de Nieuw-Loosdrechtsedijk 71 wordt opgemerkt dat hier in de feitelijke situatie geen bedrijf (meer) aanwezig is. Ook voor dit bedrijf geldt dat het niet aannemelijk is dat zich hier in de toekomst een milieucategorie 3.2 bedrijf zal vestigen. Dit omdat ook ten aanzien van dit bedrijf geldt dat het bedrijfspervel reeds wordt omgeven door woonpercelen van derden. Gelet op de ligging van dit bedrijfspervel in relatie tot de omgeving is een bedrijf met een milieucategorie 2 het meest realistisch. Hoewel dergelijke bedrijven zich over het algemeen goed voegen nabij woningen wordt niet voldaan aan de richtafstand van 30 meter. Gelet op het vorenstaande en in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening', is er een akoestisch onderzoek industriellawaai uitgevoerd. Het volledige onderzoek is opgenomen in bijlage 8 van deze toelichting. Hierna wordt ingegaan op de belangrijkste resultaten.

Bedrijven en milieuzonering

Het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau ($L_{A,r,LT}$) ten gevolge van de planologische rechten van het perceel Nieuw-Loosdrechtsedijk 71 bedraagt ter plaatse van (een deel van) de woningen meer dan de richtwaarde van 45 dB(A) uit stap 2 van de VNG-publicatie “Bedrijven en milieuzonering”. De hoogste geluidniveaus (47 dB(A)) treden op ter plaatse van de noordgevel van de woningen en bedraagt daarmee niet meer dan de richtwaarde van 50 dB(A) uit stap 3 van de VNG-publicatie: “Bedrijven en milieuzonering”.

Deze langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus zijn niet zondermeer acceptabel.

Het maximaal geluidniveau ($L_{A,max}$) ten gevolge van de planologische rechten van het bedrijf(sperceel) bedraagt ter plaatse van (een deel van) de woningen meer dan de richtwaarde van 65 dB(A) uit stap 2 van de VNG-publicatie “Bedrijven en milieuzonering”. Echter op dit moment wordt het bedrijf(sperceel) ook al omringd door geluidgevoelige bestemmingen, waardoor bedrijfsmogelijkheden en dientengevolge optredende maximale geluidniveaus worden begrensd. Ook met inachtneming hiervan bedragen de maximale geluidniveaus ter plaatse van de nieuwe woningen ruim meer dan genoemde richtwaarden uit zowel stap 2 als stap 3 van de VNG-publicatie.

Gezien de mogelijkheden tot het vestigen van bedrijf in milieucategorie 2 is het niet te verwachten dat de betreffende piekgeluiden (als gevolg van rijdende vrachtwagens) in de dagperiode vaak voorkomen. Wel is het aannemelijk dat er op het achterterrein relevante akoestische activiteiten plaats kunnen vinden.

Op basis hiervan kunnen de geluidbelastingen niet zondermeer als acceptabel worden aangemerkt. Tevens worden de maximale planologische mogelijkheden van het bedrijfsperceel door de nieuwe woningen in het plangebied beperkt. Geconcludeerd kan worden dat er niet zondermeer sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Activiteitenbesluit milieubeheer

Het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau ten gevolge van de milieurechten van een op het perceel Nieuw-Loosdrechtsedijk 71 te vestigen bedrijf (c.q. op basis dat de geluidimmissie waarmee de vigerende geluidnormen ter plaatse van de bestaande woningen worden gerespecteerd) bedraagt ter plaatse van het plangebied meer dan 50 dB(A) etmaalwaarde, de standaard grenswaarde uit het Activiteitenbesluit milieubeheer. Een te vestigen bedrijf kan zodoende worden beperkt in de mogelijkheden van bedrijfsvoering.

De optredende maximale geluidniveaus, uitgaande van de maximale mogelijkheden door de beperking vanwege bestaande woningen, voldoen ter plaatse van een deel van de woningen binnen het plangebied niet aan de normen uit het Activiteitenbesluit milieubeheer.

Er is op dit moment geen bedrijf meer actief op het perceel. Er is geen zicht op de akoestisch relevante activiteiten van een mogelijk nieuw te vestigen bedrijf, zodat eventueel noodzakelijke bronmaatregelen op dit moment niet beschouwd kunnen worden.

Overdrachtsmaatregelen (hoge schermen) stuiten mogelijk op stedenbouwkundige bezwaren, waarbij door de initiatiefnemer een scherm op de noordelijke perceelsgrens met een hoogte van 2,5 meter en dove gevels ter plaatse van de verdiepingen van de noordgevels van de twee noordelijke woningen als acceptabel is aangemerkt. Met een dergelijke voorziening kan voldaan worden aan de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit en zal ook in de tuinen van de woningen sprake zijn van een aanvaardbaar geluidniveau.

Indien de woningen op een afstand van minimaal circa 35 meter ten opzichte van het bedrijfsperceel wordt gepositioneerd (zoals de woningen aan de Tjotter), voldoen de optredende maximale geluidniveaus aan de normen uit het Activiteitenbesluit milieubeheer. Binnen het stedenbouwkundig plan is dit mogelijk ongewenst.

Indien bron- en overdrachtsmaatregelen niet mogelijk dan wel wenselijk zijn, kan het bevoegd gezag tot op zekere hoogte hogere geluidniveaus toestaan. Bij het vaststellen hiervan moet het binnenniveau in de nieuwe woningen worden gewaarborgd.

4.5.4 Conclusie

Met inachtneming van het realiseren van een geluidscherm van 2,5 hoog en het realiseren van dove gevels ter plaatse van de verdiepingen van de noordgevels van de twee noordelijke woningen, kan worden geconcludeerd dat ter plaatse van de beoogde woningen sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en

leefklimaat. Daarnaast worden omliggende bedrijven/inrichtingen niet (verder) in de ontwikkelmogelijkheden belemmerd, temeer omdat woningen van derden reeds dichters op de omliggende bedrijven/inrichtingen zijn gelegen en hierdoor maatgevend zijn.

4.6 Geur

4.6.1 Wet geurhinder en veehouderij & Activiteitenbesluit

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

De Wgv stelt één landsdekkend beoordelingskader met een indeling in twee categorieën. Voor diercategorieën waarvan de geuremissie per dier is vastgesteld, wordt deze waarde uitgedrukt in een ten hoogste toegestane geurbelasting op een geurgevoelig object. Voor de andere diercategorieën is die waarde een wettelijke vastgestelde afstand die ten minste moet worden aangehouden.

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

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

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

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

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

4.6.2 Situatie plangebied

De dichtstbijzijnde locatie waar planologisch gezien een veehouderij is toegestaan betreft het agrarisch bedrijfspersceel aan de Nieuw-Loosdrechtsedijk 105b. Het bestemmingsplan “Loosdrecht landelijk gebied noordoost – 2012” schrijft voor dat ter plaatse een grondgebonden veehouderij is toegestaan.

De beoogde woningen liggen binnen de bebouwde kom, waardoor getoetst dient te worden aan de vaste afstand van 100 meter. Het plangebied ligt op circa 260 meter van het betreffende agrarische bedrijfspersceel. Verder zijn er binnen een straal van ten minste 500 meter rondom het plangebied geen agrarische bedrijfsperscelen aanwezig.

Gelet op het vorenstaande wordt geconcludeerd dat er ter plaatse van het plangebied sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat de omliggende agrarische bedrijven niet (verder) in de ontwikkelmogelijkheden worden beperkt, temeer omdat woningen van derden reeds dichters op de omliggende omliggende agrarische bedrijfsperscelen zijn gelegen en hierdoor maatgevend zijn voor de ontwikkelmogelijkheden van de betreffende agrarische bedrijven.

4.6.3 Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor dit plan.

4.7 Ecologie

4.7.1 Algemeen

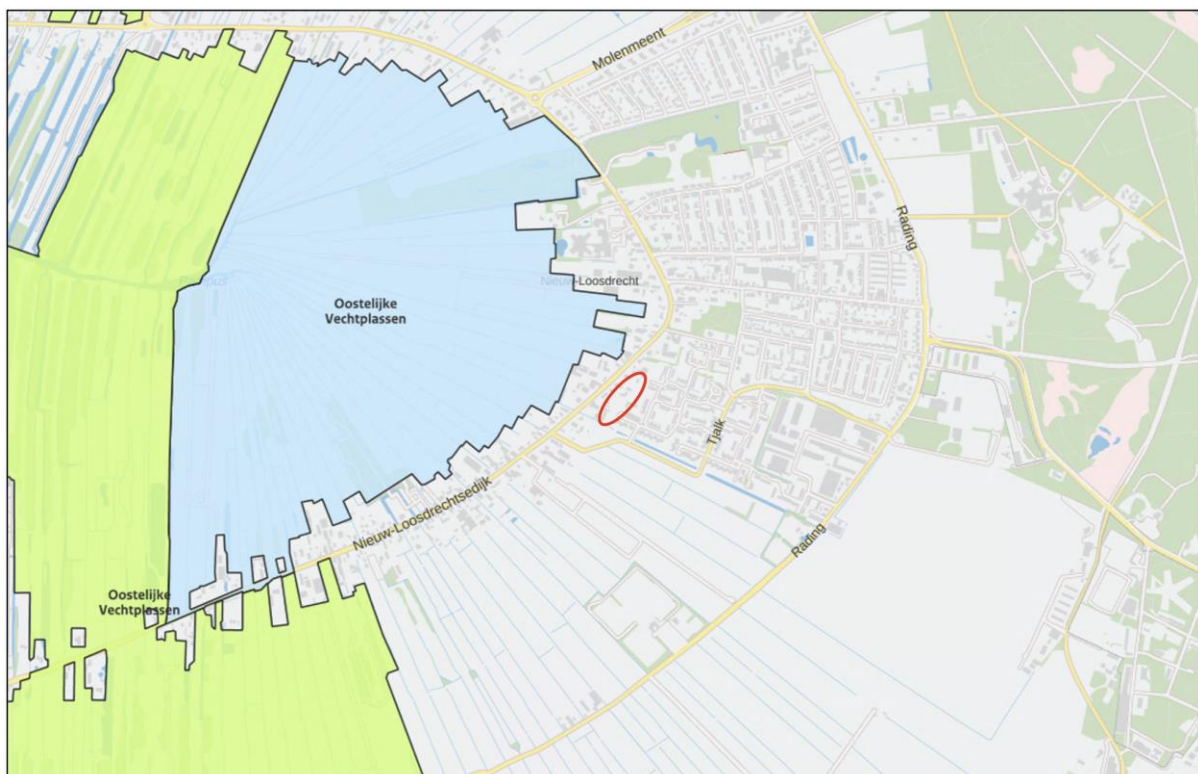
Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Sinds 1 januari 2017 is het wettelijk kader ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming vastgelegd in de Wet natuurbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Natuurbeschermingswet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

4.7.2 Gebiedsbescherming

4.7.2.1 Natura 2000-gebieden

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

Afbeelding 4.2 geeft de ligging van het plangebied ten opzichte van de voor Natura 2000 aangewezen gebieden.



Afbeelding 4.2: Ligging plangebied t.o.v. Natura 2000 (Bron: AERIUS-calculator)

Het plangebied bevindt zich op een afstand van circa 75 meter van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied de 'Oostelijke Vechtplassen'.

Voor elk Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen geformuleerd voor alle beschermde soorten en habitats die daar aanwezig zijn. Per soort of habitat is aangegeven of behoud van de huidige aantallen/arealen voldoende is, dan wel of uitbreiding of een verbetering nodig is. Niet alleen activiteiten binnen een Natura 2000-gebied maar ook activiteiten buiten een Natura 2000-gebied kunnen de instandhoudingsdoelstellingen in gevaar brengen. Dit wordt externe werking genoemd. Gezien de mogelijke externe werking van de beoogde ontwikkeling op het nabijgelegen Natura 2000-gebied, is het van belang om

te toetsen of de realisatie van de beoogde ontwikkeling conflicteert met de waarden waarvoor dit gebied is aangewezen. Hiervoor is in elk geval een toetsing aan de Wet natuurbescherming noodzakelijk.

Gelet op de onderlinge afstand en tussenliggende functies/bebouwing is directe hinder (bijv. geluid, verstrooiing van licht etc.) niet aan de orde. Naast directe hinder dient tevens te worden gekeken naar de mogelijke toename van stikstofdepositie op kwetsbare habitattypen binnen Natura 2000-gebieden. Om dit te beoordelen is er een zogenaamde AERIUS-berekening uitgevoerd voor de aanleg- en gebruiksfase die samenhangt met de voorgenomen ontwikkeling.

Hierna wordt de belangrijkste conclusie van het onderzoek weergegeven. Voor de volledige onderzoeksrapportage wordt verwezen naar bijlage 9 bij deze toelichting.

Uit de berekeningen wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstelling van 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 vergunningsplichtig.

4.7.2.2 Natuurnetwerk Nederland (NNN)

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



Afbeelding 4.3: Ligging plangebied t.o.v. NNN (Bron: Atlas Leefomgeving)

Het dichtstbijzijnde gebied dat is aangewezen als NNN is gelegen op circa 75 meter afstand. Gezien de afstand van de locatie tot het NNN en de aard en omvang van het voornemen wordt geconcludeerd dat er geen aantasting plaatsvindt van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN.

4.7.3 Soortenbescherming

In voorliggend geval heeft Natuurbank Overijssel ter plaatse van het plangebied een quickscan natuurwaardenonderzoek uitgevoerd. Hierna zijn de resultaten van het onderzoek opgenomen. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar bijlage 10 van deze toelichting.

De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied niet tot een geschikte groeiplaats voor beschermde plantsoorten, maar wel tot functioneel leefgebied voor verschillende beschermde diersoorten. Het plangebied behoort waarschijnlijk tot functioneel leefgebied van verschillende vogel-, vleermuis-, amfibieën- en grondgebonden zoogdiersoorten. Voorgenoemde soorten benutten het plangebied als foerageergebied en vermoedelijk bezetten amfibieën er een (winter)rustplaats, nestelen er vogels en bezetten beschermde grondgebonden zoogdieren er een vaste rust- en/of voortplantingsplaats.

In het plangebied nestelen hoofdzakelijk vogelsoorten waarvan uitsluitend het bezette nest beschermd is, 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. Bij uitvoering van de voorgenomen activiteiten dient daarom rekening gehouden te worden met de aanwezigheid van bezette vogelnesten tijdens de voortplantingsperiode. De vaste rust- en nestplaats van de kerkuil is beschermd en mag alleen met een ontheffing negatief beïnvloed worden. Om de aan- of afwezigheid van een rust- en voortplantingsplaats van de kerkuil in het plangebied vast te kunnen stellen, dient aanvullend onderzoek uitgevoerd te worden.

Voor amfibieën en de meeste beschermde grondgebonden zoogdieren, die een vaste rust en/of voortplantingsplaats in het plangebied bezetten, geldt een vrijstelling van de verbodsbepalingen 'doden' en het 'beschadigen en vernielen van vaste rust- en voortplantingsplaatsen'. Deze vrijstelling is van toepassing omdat er sprake is van een ruimtelijke ontwikkeling. Deze vrijstelling geldt niet voor das, wezel, hermelijn en steenmarter. Om de functie van het plangebied voor voorgenoemde soorten vast te kunnen stellen, dient aanvullend onderzoek uitgevoerd te worden.

Vleermuizen bezetten geen verblijfplaats in het plangebied, maar benutten het plangebied vermoedelijk als foerageergebied en mogelijk als vliegroute. Om de betekenis van het plangebied als foerageergebied en vliegroute voor vleermuizen vast te kunnen stellen, dient aanvullend onderzoek uitgevoerd te worden.

In het kader van voorgenomen ontwikkeling is een nader onderzoek uitgevoerd naar de functie van het plangebied voor kerkuilen, kleine marterachtigen (wezel en hermelijn), vleermuizen (foerageergebied en vliegroutes) en dassen. Hierna zijn de resultaten van het onderzoek opgenomen. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar bijlage 11 van deze toelichting.

Er zijn tijdens veldbiologisch onderzoek geen beschermde waarden vastgesteld, anders dan tijdens het verkennend onderzoek van de quickscan. Kerkuilen bezetten geen vaste rust- of voortplantingsplaats in het plangebied, wezel of hermelijn benutten het niet als (functioneel) leefgebied en vleermuizen bezetten er geen rust- of voortplantingsplaats.

Wel benutten vleermuizen het onderzoeksgebied als foerageergebied. De betekenis is echter beperkt. Het vormt geen essentieel foerageergebied.

De das was in de zomer afwezig in het onderzoeksgebied, maar sporen tonen aan dat het dier halverwege september het onderzoeksgebied heeft bezocht. De herkomst van deze das is onbekend. Gelet op het ontbreken van waarnemingen, vormt het onderzoeksgebied in 2022 geen onderdeel van een looproute en geen vast foerageergebied. Mogelijk heeft een zwervende jonge das het plangebied kortstondig bezocht.

Op basis van de uitkomsten van het uitgevoerde veldbiologisch onderzoek, hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en hoeft geen ontheffing aangevraagd te worden. Geadviseerd wordt de functie van de zuidoosthoek als 'dassenwiel' te behouden in de ontwikkelplannen.

4.7.4 Conclusie

Er worden geen negatieve effecten op de NNN en Natura 2000-gebieden verwacht. Daarnaast zijn er geen negatieve effecten op beschermde soorten te verwachten. De voorgenomen activiteiten leiden niet tot wettelijke consequenties in het kader van soorten- en gebiedsbescherming.

4.8 Archeologie & cultuurhistorie

4.8.1 Archeologie

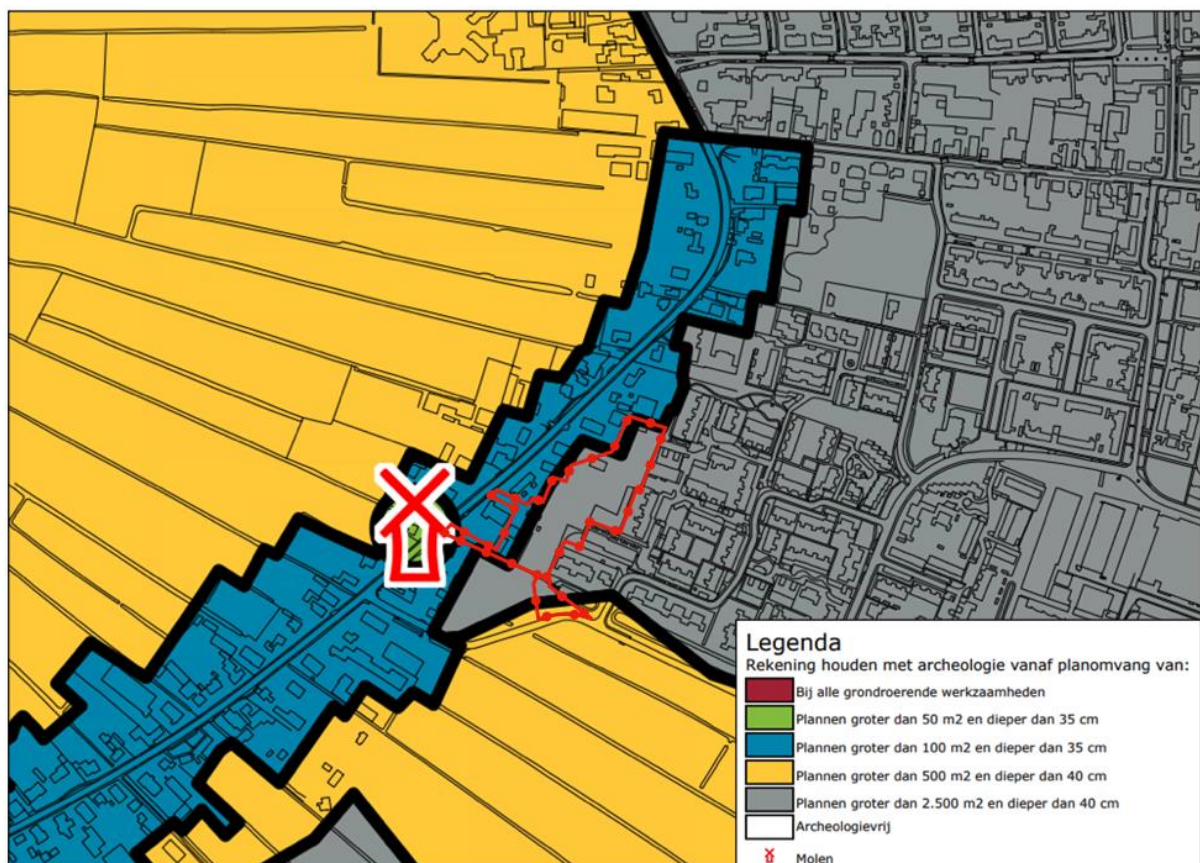
4.8.1.1 Algemeen

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

4.8.1.2 Situatie plangebied

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

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



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

Op basis van de archeologische beleidskaart gelden ter plaatse drie verschillende archeologische verwachtingswaarden. Voor het grootste gedeelte 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 (grijze

gebied). Ter plaatse van het blauwe en gele gebied gelden strengere ‘drempelwaarden’. Aangezien de gestelde ‘drempelwaarden’ overschreden zullen worden is in het kader van dit bestemmingsplan een archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd. Hierna zijn de resultaten uit het onderzoek opgenomen. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar bijlage 12 bij deze toelichting.

Archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek

Er zijn archeologische indicatoren aangetroffen bij dit onderzoek. In de meeste gevallen is een onverstoorde bodemopbouw aanwezig met een ten dele opgebrachte humeuze bovengrond (matig dikke tot dikke A-horizont). De ondergrond bestaat uit dekzanden en deels verspoelde dekzanden. In boring 7 is de Usselobodem aangetroffen op 90 tot 100 cm –mv. Op dit niveau kunnen specifiek vindplaatsen van de Federmesser Cultuur (Laat-Paleolithicum) worden aangetroffen. In één boring is nog een podzol B-horizont (Bh-horizont) aangetroffen. In alle boringen die tot voldoende diepte konden worden verkend zijn tot grotere diepte sporen van podzolering waargenomen in de vorm van een BC-horizont. Een dergelijke bodemvorming tot grotere diepte kan onder natte omstandigheden plaatsvinden, zoals in de periode dat het terrein door de zeespiegelstijging vernatte, net voordat veengroei optrad (waarschijnlijk Bronstijd). In boring 2 is onder het plaggendek een dempingslaag aangetroffen, die niet ouder kan zijn als de Nieuwe tijd.

De resultaten van het verkennend booronderzoek bevestigen de hoge archeologische verwachting voor de periode Laat-Paleolithicum tot Bronstijd en de hoge en middelhoge archeologische verwachting voor de Late Middeleeuwen tot Nieuwe tijd voor respectievelijk de ontginningsas van de Nieuw-Loosdrechtsedijk en de rest van het plangebied. Aangezien het potentiële archeologische niveau tamelijk dicht onder het maaiveld ligt worden eventuele archeologische vindplaatsen bij de voorgenomen plannen met zekerheid bedreigd.

Op basis van de onderzoeksresultaten wordt nader archeologisch onderzoek geadviseerd conform protocol 4003 IVO (landbodems).

4.8.2 Cultuurhistorie

4.8.2.1 Algemeen

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

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

4.8.2.2 Situatie plangebied

Er bevinden zich, op basis van de Informatiekaart Landschap en Cultuurhistorie van de provincie Noord-Holland in het plangebied zelf geen (rijks)monumenten. In de directe omgeving zijn wel diverse (rijks)monumenten in het lint van de Nieuw-Loosdrechtsedijk gesitueerd. De voorgenomen ontwikkeling heeft echter geen nadelige gevolgen voor deze monumenten. Er gelden ter plaatse van het plangebied geen bijzondere cultuurhistorische waarden.

4.8.3 Conclusie

Nadat de binnen het plangebied aanwezige bebouwing is gesloopt dient er een nader archeologisch onderzoek (proefsleuven) plaats te vinden. Ter bescherming van de eventueel aanwezige archeologische waarden blijven de archeologische dubbelbestemmingen, overeenkomstig het bestemmingsplan “Kernen Ankeveen, Kortenhoef en Nieuw-Loosdrecht” van toepassing op de binnen het plangebied aanwezige gronden.

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

4.9 Besluit Milieueffectrapportage

4.9.1 Algemeen

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

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

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

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

4.9.2 Situatie plangebied

4.9.2.1 Artikel 2.8 van de Wet natuurbescherming

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is gelegen op een afstand van circa 75 meter van het plangebied. Zoals in paragraaf 4.7.2.1 en bijlage 9 (stikstofonderzoek) van deze toelichting is beschreven is er voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase geen sprake van een stikstofdepositie dat significant negatieve effecten heeft op de instandhoudingsdoelstelling van Natura 2000-gebieden. Het voornemen is in het kader van de Wet natuurbescherming, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, niet vergunningsplichtig.

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.

4.9.2.2 Drempelwaarden Besluit m.e.r.

De voorgenomen ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt door het partieel herzien van het geldende bestemmingsplan. Dit betekent dat voorliggende ontwikkeling m.e.r.-(beoordelings)plichtig is, indien activiteiten worden mogelijk gemaakt die genoemd worden in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. en de daarin opgenomen drempelwaarden overschrijden.

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

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

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

Gezien de drempelwaarden wordt geconcludeerd dat voor dit bestemmingsplan geen sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplicht. 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 aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling opgesteld, deze is opgenomen in bijlage 13 bij deze toelichting. Uit deze notitie blijkt dat voorliggend bestemmingsplan geen belangrijke nadelige milieugevolgen tot gevolg heeft die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maakt.

4.9.3 Conclusie

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

HOOFDSTUK 5 WATERASPECTEN

5.1 Vigerend beleid

5.1.1 Europees beleid

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

5.1.2 Rijksbeleid

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

5.1.3 Provinciaal beleid

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

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

5.1.4 Waterschap Amstel, Gooi en Vecht

5.1.4.1 Waterbeheerprogramma Amstel, Gooi en Vecht 2022-2027

Het 'Waterbeheerprogramma Amstel, Gooi en Vecht 2022-2027' is op 10 maart 2022 vastgesteld. Dit Waterbeheerprogramma sluit aan op bredere maatschappelijke ontwikkelingen waarmee het waterschap en samenleving rekening hebben te houden en waarvoor het waterschap doelgericht maatregelen moeten treffen. Het veranderende klimaat laat zich gelden in nieuwe uitdagingen op het gebied van waterveiligheid, wateroverlast, waterbeschikbaarheid en waterkwaliteit. Waterschap Amstel, Gooi en Vecht wil ook verantwoordelijkheid nemen op het gebied van duurzaamheid, de energietransitie, de herwinning van grondstoffen en de zorg voor natuur en de biodiversiteit. Met het Waterbeheerprogramma legt het waterschap daarvoor een belangrijke basis.

In de planperiode richten de maatregelen van waterschap Amstel, Gooi en Vecht zich op de volgende aspecten:

- Waterveiligheid
- Voldoende water
- Gezond water
- Gezuiverd water
- Cultuurhistorie en recreatie

5.1.4.2 Keur AGV 2019

De 'Keur' is de traditionele naam die waterschappen meestal geven aan een verordening met betrekking tot de aan hen opgedragen zorg voor het watersysteem.

De zorg voor het watersysteem omvat het beheer van de oppervlaktewateren, waterkeringen en bergingsgebieden, grondwater en ondersteunende waterstaatkundige kunstwerken. Het waterschap oefent zijn taken en bevoegdheden uit met het oog op de doelstellingen van waterbeheer, zoals verwoord in artikel 2.1 van de Waterwet:

- voorkoming en waar nodig beperking van overstromingen, wateroverlast en waterschaarste, in samenhang met
- bescherming en verbetering van de chemische en ecologische kwaliteit van watersystemen en
- vervulling van maatschappelijke functies door watersystemen.

5.1.5 Gemeentelijk Rioleringsplan Wijdemeren 2018-2021

Het gemeentelijk rioleringsplan beschrijft de invulling van het beleid voor de gemeentelijke watertaken van de Gemeente Wijdemeren. De primaire doelen van deze watertaken zijn:

1. beschermen van de volksgezondheid
2. bijdragen aan een veilige leefomgeving
3. beperken van hinder en voorkomen van schade door wateroverlast
4. voorkomen van verontreiniging van het milieu
5. bijdragen aan een duurzame leefomgeving
6. bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit
7. en beperken van hinder bij uitvoering van werken.

Voor nieuwbouwplannen zijn onder andere de volgende uitgangspunten van toepassing:

- Bij nieuwbouw moeten openbare én particuliere ruimte zo worden ingericht dat in totaal een neerslag van tenminste 150 mm in 1 uur (incl. riolering) kan worden verwerkt zonder water in de nieuwbouwpanden.
- Aanleg van klimaatbestendige ontwatering bij bouwrijp maken en aanleg van vloerpeilen minimaal 25 en zo mogelijk 30 cm boven de wegas, om de kans op schade bij regen- en grondwateroverlast te beperken, vast te leggen in bestemmings- /omgevingsplan, project- of exploitatieovereenkomsten.
- Bij herinrichting en nieuwbouw, zoveel als technisch mogelijk, het regenwater op eigen terrein laten verwerken. Voorkeursvolgorde bij afkoppelen op particulier terrein is: 1. infiltreren in de bodem of hergebruiken, 2. naar oppervlaktewater leiden, 3. lozen op gescheiden regenwaterriool.

5.2 Waterparagraaf

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.

Binnen het plangebied is geen open water aanwezig en liggen geen hoofdwatertgangen. Ook zijn geen waterkeringen aanwezig. Ten zuiden van het plangebied is wel een watertgang met een gemaal aanwezig.

5.2.2 Toekomstige situatie

Hemelwater en verontreiniging

Op basis van de Keur moet een toename van het verhard oppervlak met meer dan 1.000 m² gecompenseerd worden. Voor de toename van de verharding dient gecompenseerd te worden door open water met een omvang van 10% van de toename van het verhard oppervlak.

In geval van voorgenomen ontwikkeling is sprake van een toename van het verhard oppervlak met meer dan 1.000 m². Met voorgenomen ontwikkeling wordt rekening gehouden met het vorenstaande en zal worden voorzien in voldoende compensatie (10% van de toename van het verhard oppervlak). Verder is op basis van de Keur AGV 2019 sprake van een vergunningsplicht wanneer in het stedelijk gebied de toename van verhard oppervlak meer dan 1.000 m² bedraagt.

Het hemelwater dient, waar mogelijk, eerst vastgehouden te worden binnen het plangebied voordat het wordt afgevoerd. Hierbij kan gedacht worden aan infiltratiekragen in de ondergrond, wadi's, een vijver met afwateringsduiker of extra open wateroppervlak.

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

In geval van voorgenomen ontwikkeling neem de verharding toe met circa 4.370 m². Hierdoor is sprake van een (water)compensatie nodig van circa (10%*4.370=) 473 m². Deze (water)compensatie wordt gerealiseerd door het aanleggen van wadi's en het verbreden van de (kavel)sloot in het zuiden van het plangebied (ten zuiden van het woonperceel aan de Nieuw-Loosdrechtsedijk 87).



Afbeelding 5.1: Watercompensatie (Bron: HenE architecten)

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 oppervlakte water.

HOOFDSTUK 6 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

6.1 Inleiding

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

6.2 Opzet van de regels

6.2.1 Algemeen

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

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

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

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

6.2.2 Inleidende regels

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

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

6.2.3 Bestemmingsregels

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

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;

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

6.2.4 Algemene regels

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

- *Anti-dubbelregel (Artikel 10)*
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 11)*
In dit artikel worden de algemene bouwregels beschreven. Hierin zijn regels opgenomen omtrent de gevallen waarbij bouwgrenzen mogen worden overschreden.
- *Algemene gebruiksregels (Artikel 12)*
In dit artikel wordt het voorzien in de parkeerbehoefte geborgd.
- *Algemene aanduidingsregels (Artikel 13)*
In dit artikel worden de regels die gelden voor de gebiedsaanduiding 'Geluidzone' beschreven. Ter plaatse van de gebiedsaanduiding Geluidzone zijn nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen uitsluitend toelaatbaar met inachtneming van de maximaal toelaatbare geluidswaarden volgens de Wet geluidhinder.
- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 14)*
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 15)*
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 16)*
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.

Groen (Artikel 3)

De gronden ter plaatse van de belangrijkste (openbare) groenstructuren binnen het plangebied, zijn voorzien van de bestemming 'Groen'. De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor groen en de daarbij behorende voorzieningen zoals speel- en recreatieve voorzieningen, voet- en fietspaden, voetgangersbruggen, nutsvoorzieningen, bergbezinkbassins, parkeervoorzieningen en water.

Binnen deze bestemming mogen gebouwen tot een oppervlak van ten hoogste 5 m² per gebouw worden gebouwd, met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m. Erfafscheidingen mogen maximaal 1 m hoog worden gebouwd.

Verkeer - Verblijfsgebied (Artikel 4)

De gronden ter plaatse van de belangrijkste (ontsluitings)wegen, paden en parkeervoorzieningen zijn voorzien van de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied'. De voor 'Verkeer – Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor verblijfsgebied met een functie voor verblijf, verplaatsing en gebruik ten dienste van de aangrenzende bestemmingen en de bijbehorende voorzieningen, zoals speel- en recreatieve voorzieningen, reclame-uitingen, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, bergbezinkbassins en water.

Binnen deze bestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde worden gebouwd. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, anders dan ten behoeve van de verkeersregeling, de verkeers- of wegaanduiding of de verlichting bedraagt ten hoogste 4 m.

Het gebruiken of laten gebruiken van onbebouwde gronden voor opslag is niet toegestaan.

Water (Artikel 5)

De bestaande en te verbreden (kavel) sloot ten zuiden van het woonperceel aan de Nieuw-Loosdrechtsedijk 87 is voorzien van de bestemming 'Water'. De voor 'Water' aangewezen gronden zijn hoofdzakelijk bestemd voor water ten behoeve van de waterhuishouding. Daarnaast zijn ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water – vlonders' vlonders toegestaan.

Wonen (Artikel 6)

De beoogde woonpercelen en de gronden ter plaatse van het appartementengebouw zijn voorzien van de bestemming 'Wonen'. De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor het wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor bed & breakfast of aan-huis-verbonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten.

Voor het bouwen van hoofdgebouwen geldt dat deze uitsluitend binnen het bouwvlak mogen worden gebouwd. Door middel van een aanduiding is de maximale goot- en bouwhoogte van de hoofdgebouwen aangegeven. Verder is door middel van aanduidingen aangegeven welk type woning of type woningen er per woonperceel is/zijn toegestaan.

Verder zijn er bouwregels opgenomen voor 'aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen' en 'bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde'. Hiermee is aangesloten op het

bestemmingsplan “Kernen Ankeveen, Kortenhoef en Nieuw-Loosdrecht”. Wel is er ten behoeve van het appartementengebouw een (maatwerk)regel toegevoegd. Bepaald is dat het gezamenlijke grondoppervlak van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen ter plaatse van de aanduiding ‘gestapeld’ maximaal 150 m² mag bedragen. Deze regeling heeft als doel om het mogelijk te maken om buiten het hoofdgebouw bijvoorbeeld opslagruimte en/of een fietsenberging mogelijk te maken.

Waarde – Archeologie – 3, Waarde – Archeologie – 4 en Waarde – Archeologie – 5 (Artikel 7, 8 en 9)

Gronden met de bestemming ‘Waarde – Archeologie – 3’, ‘Waarde – Archeologie – 4’ en ‘Waarde – Archeologie – 5’ zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van archeologische waarden.

Op grond van deze dubbelbestemming is het voor activiteiten waarbij gegraven wordt, zoals bouwen en een aantal specifiek genoemde werken en werkzaamheden noodzakelijk eerst een archeologisch onderzoek te laten uitvoeren dan wel een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden aan te vragen. Indien is aangetoond dat de te verrichten activiteiten de archeologische waarden niet zullen schaden kan worden gebouwd, dan wel kan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden worden verleend.

HOOFDSTUK 7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

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

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

HOOFDSTUK 8 INSpraak, VOOROVERLEG EN ZIENSWIJZEN

8.1 Vooroverleg

8.1.1 Het Rijk

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Geoordeeld wordt dat dit bestemmingsplan geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

8.1.2 Provincie Noord-Holland

Het bestemmingsplan is ter beoordeling naar de provincie Noord-Holland gestuurd. De provincie heeft geen opmerkingen op het plan.

8.1.3 Waterschap Amstel, Gooi en Vecht

Het bestemmingsplan is ter beoordeling naar Waterschap Amstel, Gooi en Vecht gestuurd. De reactie van het waterschap is verwerkt in hoofdstuk 5.

8.1.4 Diverse vooroverleg partners

Het voorliggende bestemmingsplan is naast voorgenoemde vooroverlegpartners tevens naar Tennet, Gasunie, Liander, Rijkswaterstaat en Brandweer Gooi en Vechtstreek gestuurd. De voorgenoemde partijen kunnen instemmen met de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

Brandweer Gooi en Vechtstreek adviseert om rekening te houden met de bereikbaarheid van het gebied en om midden in het plangebied een bluswatervoorziening te realiseren van minimaal 30 m³/uur.

8.2 Participatie

Initiatiefnemer heeft de (direct) omwonenden meerdere malen geïnformeerd omtrent het in dit bestemmingsplan besloten voornemen. Hiertoe is een reactienota opgesteld (zie bijlage 14). Tevens is een website ontwikkeld (www.hetachtererf.nl) waarop de laatste ontwikkelingen omtrent het voornemen zijn en worden bijgehouden. Hierop konden en kunnen omwonenden reageren op de laatste ontwikkeling. Met de input en reacties van omwonenden is, voor zover mogelijk, rekening gehouden. Dit heeft geleid tot het plan zoals dat er nu ligt.

8.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan “Het Achtererf – Nieuw-Loosdrecht” heeft met ingang van 19 januari 2022 voor een periode van zes weken voor eenieder ter inzage gelegen. Er zijn een aantal 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 BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Verkeersonderzoek

Bijlage 2 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

Bijlage 3 Verklaring van geen bezwaar

Bijlage 4 Bodemonderzoek Nieuw Loosdrechtsedijk 87

Bijlage 5 Plan van aanpak bodemsanering Nieuw Loosdrechtsedijk 87

Bijlage 6 Bodemonderzoek Nieuw Loosdrechtsedijk (achter 75 en 85)

Bijlage 7 Bodemonderzoek Nieuw Loosdrechtsedijk (achter 73)

Bijlage 8 Akoestisch onderzoek industrielawaai

Bijlage 9 Stikstofonderzoek

Bijlage 10 Quickscan natuurwaardenonderzoek

Bijlage 11 Nader ecologisch onderzoek

Bijlage 12 Archeologisch onderzoek

Bijlage 13 Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling

Bijlage 14 Participatieverslag

Bijlage 15 Zienswijzennota