

**Gemeente Wijdmeren**  
**Wijzigingsplan**  
**Oud-Loosdrechtsedijk 200**

4 augustus 2020

**Toelichting, regels en verbeelding**

NL.IMRO.1696.BP8300Old2002020-va00

Kenmerk 1696-83-T02

Projectnummer 1696-83



## **Toelichting**



# Inhoudsopgave

|           |                                                             |           |
|-----------|-------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1.</b> | <b>Inleiding</b>                                            | <b>1</b>  |
| 1.1.      | Aanleiding                                                  | 1         |
| 1.2.      | Ligging plangebied                                          | 1         |
| 1.3.      | Geldend bestemmingsplan                                     | 2         |
| <b>2.</b> | <b>Beleidskader</b>                                         | <b>4</b>  |
| 2.1.      | Rijksbeleid                                                 | 4         |
| 2.2.      | Provinciaal beleid                                          | 5         |
| 2.3.      | Gemeentelijk beleid                                         | 7         |
| <b>3.</b> | <b>Planologische en milieutechnische randvoorwaarden</b>    | <b>8</b>  |
| 3.1.      | Algemeen                                                    | 8         |
| 3.2.      | Bodem                                                       | 8         |
| 3.3.      | Archeologie                                                 | 8         |
| 3.4.      | Waterhuishouding en waterparagraaf                          | 8         |
| 3.5.      | Natuur                                                      | 9         |
| 3.6.      | Geluid                                                      | 10        |
| 3.7.      | Luchtkwaliteit                                              | 10        |
| 3.8.      | Externe veiligheid                                          | 11        |
| 3.9.      | Bedrijven en milieuzonering                                 | 11        |
| 3.10.     | Duurzaamheid en klimaatadaptie                              | 11        |
| 3.11.     | Conclusie                                                   | 12        |
| <b>4.</b> | <b>Juridische planbeschrijving</b>                          | <b>13</b> |
| 4.1.      | Algemeen                                                    | 13        |
| 4.2.      | De partiële herziening                                      | 13        |
| <b>5.</b> | <b>Uitvoerbaarheid</b>                                      | <b>14</b> |
| 5.1.      | Economische uitvoerbaarheid                                 | 14        |
| 5.2.      | Maatschappelijke uitvoerbaarheid                            | 14        |
| 5.3.      | Vooroverleg ex artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening. | 14        |
| 5.4.      | Vaststellingsprocedure                                      | 14        |
| <b>6.</b> | <b>Bijlagen</b>                                             | <b>15</b> |



## 1. Inleiding

### 1.1. Aanleiding

Voor het perceel Oud-Loosdrechtsedijk 200 heeft de initiatiefnemer een omgevingsvergunning aangevraagd voor de sloop van bestaande opstallen en de realisering van een woningbouwproject bestaande uit 3 pakhuizen en 2 vrijstaande woningen. Ten behoeve van dat project dient tevens de oeverlijn te worden gewijzigd. Aanleiding daarvoor is de enigszins gewijzigde indeling van het perceel. Kadastraal is zijn de tot het plangebied behorende (delen van) de percelen bekend onder sectie G, nummer 3855 (ged.) en 1866 (ged.). In het bestemmingsplan "Plassengebied Loosdrecht 2013", dat op 7 juli 2016 is vastgesteld, heeft het perceel waar het woningbouwproject wordt gerealiseerd de bestemmingen "Centrum" en "Waarde - Archeologie 2".

Het bestemmingsplan voorziet onder voorwaarden in een mogelijkheid om de oeverlijn te wijzigen. Het voorliggende wijzigingsplan brengt de juridisch-planologische regeling in overeenstemming met de gewenste situatie. Met de gewijzigde oeverlijn kan het project worden gerealiseerd.

Afbeelding 1: Ligging perceel Oud-Loosdrechtsedijk (rood kader).



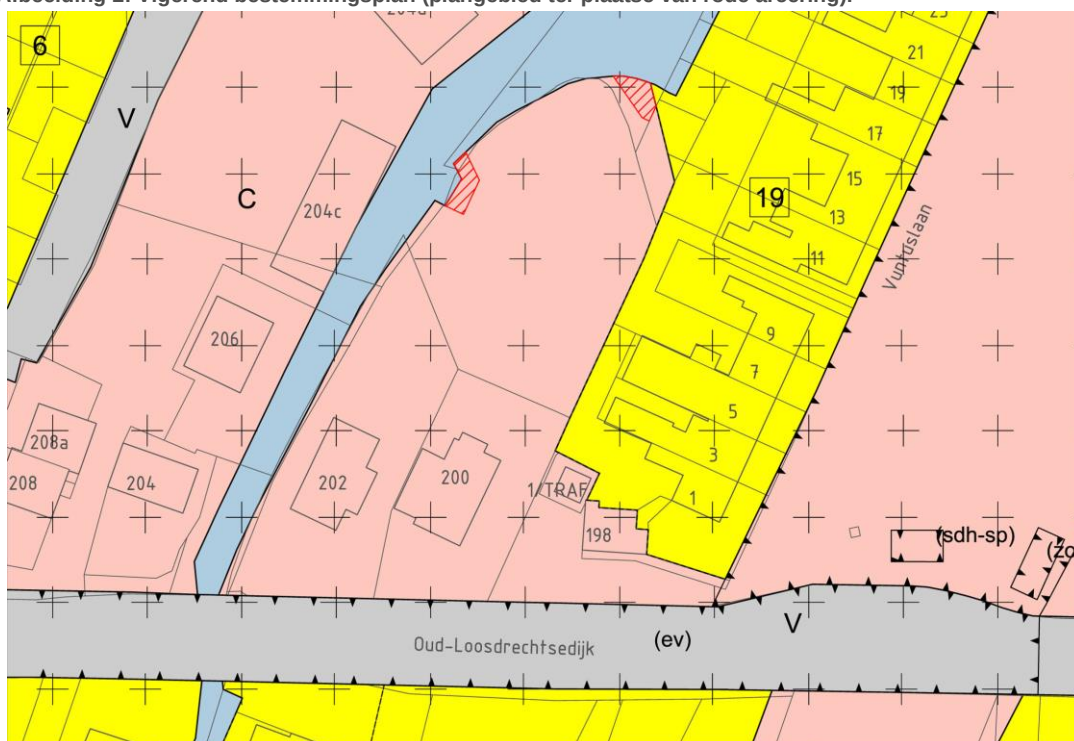
### 1.2. Ligging plangebied

Het plangebied wordt gevormd door de stroken grond en water die nodig zijn voor het verleggen van de oeverlijn. Het plangebied ligt aan de noordzijde van de Oud-Loosdrechtsedijk, niet ver van het nieuwe centrumplan van Loosdrecht.

### 1.3. Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan "Plassengebied Loosdrechts 2013" dat op 7 juli 2016 is vastgesteld en tevens het bestemmingsplan "Correctieve herziening Bestemmingsplan Plassengebied 2013" dat op 19 december 2017 is vastgesteld. Dit laatste plan voorziet in een aantal aanpassingen van het originele bestemmingsplan "Plassengebied Loosdrechts 2013". Deze wijzigingen hebben geen betrekking op het voorliggende plan. In het bestemmingsplan "Plassengebied Loosdrechts 2013" heeft het voorliggende plangebied de bestemming "Centrum".

**Afbeelding 2: Vigerend bestemmingsplan (plangebied ter plaatse van rode arcering).**



Op grond van artikel 5.8.2 kan het bevoegd gezag de bestemming 'Centrum' wijzigen in de bestemming 'Water' ten behoeve van het verplaatsen van de oeverlijn, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- de verplaatsing van de bestaande oeverlijn mag maximaal 15 meter bedragen;
- de landaanwinning moet gecompenseerd worden door het afgraven van land elders binnen het bouwperceel;
- er worden eisen gesteld ten aanzien van de ligging van de oeverlijn, indien de gebruiks- en inrichtingsmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken door de verplaatsing onevenredig worden geschaad;
- er wordt geen onevenredige schade toegebracht aan de belangen van watersport en waterhuishouding;
- de bepalingen van de bestemming 'Water' voor het overige van toepassing zijn.

Daarnaast heeft het plangebied de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie 2". Op grond van deze bestemming dient bij bodemingrepen vanaf 100 m<sup>2</sup> en 35 cm diep archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden. Het afgraven van de grond om water te realiseren betreft in totaal 32,4 m<sup>2</sup>. Het criterium voor het onderzoek wordt dus niet gehaald. Om de archeologische waarden in de toekomst te beschermen wordt de dubbelbestemming in het voorliggende wijzigingsplan overgenomen.

Om de gewenste situatie mogelijk te maken dient de begrenzing tussen de bestemmingen "Centrum" en "Water" te worden aangepast. De nu voorliggende wijziging voorziet in de benodigde aanpassing.

#### ***Toetsing wijzigingsvoorwaarden***

De verplaatsing van de bestaande oeverlijn mag maximaal 15 meter bedragen:

De verplaatsing bedraagt overal minder dan 15 meter. Aan de voorwaarde wordt voldaan.

De landaanwinning moet gecompenseerd worden door het afgraven van land elders binnen het bouwperceel:

Deze voorwaarde beoogt het verdwijnen van oppervlakte water te voorkomen. In onderhavig wijzigingsplan wordt echter uitsluitend water toegevoegd. Er wordt dan ook voldaan aan de intentie van de voorwaarde.

Er worden eisen gesteld ten aanzien van de ligging van de oeverlijn, indien de gebruiks- en inrichtingsmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken door de verplaatsing onevenredig worden geschaad:

De oeverlijn wordt op het perceel "naar binnen" verplaatst. De verlegging heeft daarom geen gevolgen voor aanliggende gronden en percelen. Er behoeven geen aanvullende eisen te worden gesteld.

Er wordt geen onevenredige schade toegebracht aan de belangen van watersport en waterhuishouding:

Het plan heeft geen invloed op de belangen van watersport en waterhuishouding. Er wordt voldaan aan de voorwaarde.

De bepalingen van de bestemming 'Water' voor het overige van toepassing zijn:

Conform deze voorwaarde is de bestemming "Water" onverminderd van toepassing verklaard op de twee plangebiedjes in dit wijzigingsplan. Er wordt daarom ook voldaan aan deze laatste voorwaarde uit het bestemmingsplan.

## **2. Beleidskader**

### **2.1. Rijksbeleid**

#### **2.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)**

Op 13 maart 2012 heeft de Minister van Infrastructuur en Milieu het vaststellingsbesluit van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) ondertekend. Daarmee is het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid zoals uiteengezet in de SVIR van kracht geworden.

Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland door een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Om dit te bereiken, brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat (burgers en bedrijven), laat het meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...') en komt de gebruiker centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Het Rijk richt zich daarbij op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de belangen voor Nederland als geheel, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer (waaronder buisleidingen), energie en natuur, als ook ondergrond en ruimte voor militaire activiteiten. Ook waterveiligheid en milieukwaliteit (lucht, geluid, bodem, water en externe veiligheid) horen daarbij, evenals de bescherming van ons werelderfgoed (zoals de Waddenzee en de Nieuwe Hollandse Waterlinie).

Buiten de nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Het Rijk gaat zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten zitten en laat verstedelijkings- en landschapsbeleid over aan de provincies en gemeenten. De gemeente is in dat opzicht de overheid die het dichtst bij de burger staat en zorg draagt voor een veilige en leefbare woon- en werkomgeving. In het ruimtelijk domein gaat het om de ruimtelijke ontwikkeling van stad en platteland in brede zin, waarbij onder meer belangen ten aanzien van mobiliteit, milieu, natuur, water, economie en wonen worden afgewogen. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei. Het plan is kleinschalig en heeft geen betrekking op nationale belangen. Het plan past daarmee binnen de beleidsuitgangspunten van de SVIR.

#### **2.1.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening**

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

## **2.2. Provinciaal beleid**

### **2.2.1. Omgevingsvisie Noord-Holland 2050**

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

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

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

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

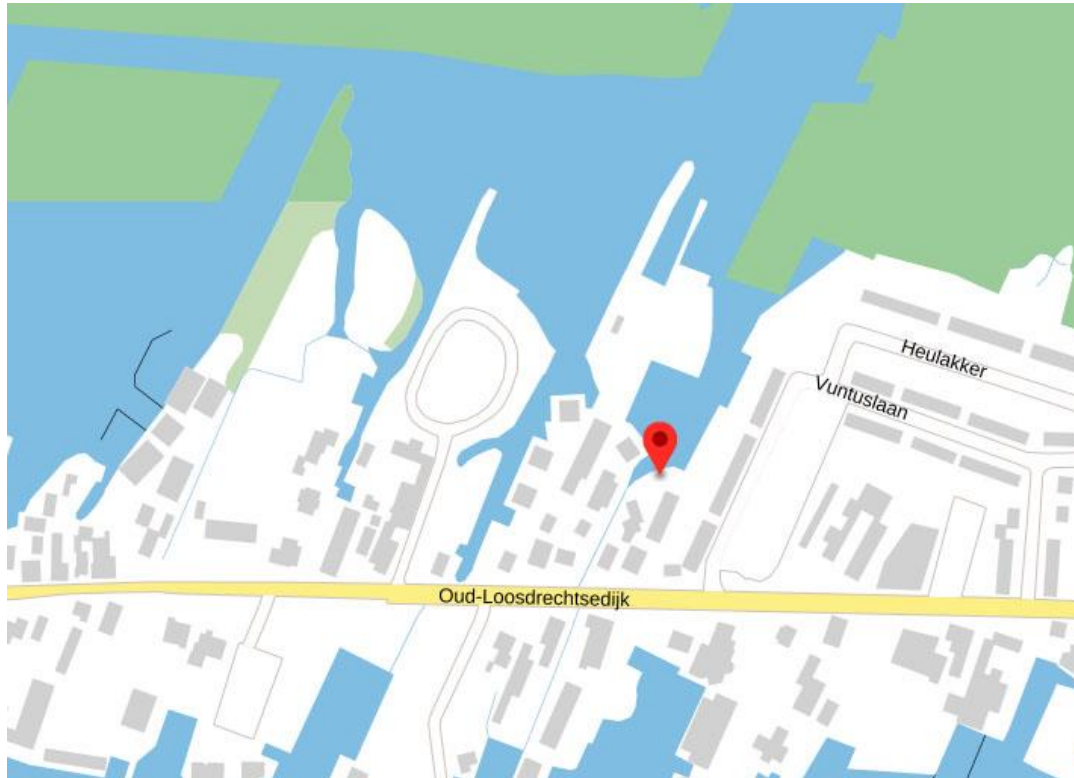
De provincie richt zich uitdrukkelijk op ruimtelijke vraagstukken die op regionale en bovenregionale schaal spelen en/of gevolgen hebben. Daarvan is in het onderhavige geval geen sprake.

### **2.2.2. Provinciale Ruimtelijke Verordening**

Op 3 februari 2014 hebben Provinciale Staten de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) vastgesteld. Naar aanleiding van nieuwe wetgeving en/of provinciaal beleid wordt de PRV regelmatig aangepast. Op 12 december 2016 hebben PS een wijziging van de Provinciale Ruimtelijke Verordening vastgesteld. Deze wijziging treedt op 1 maart 2017 in werking. Op 20 december 2016 hebben Gedeputeerde Staten bovendien besloten om de kaarten van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) uit het Natuurbeheerplan 2017 op te nemen in de PRV. In de PRV heet dit Ecologische Hoofdstructuur. De verordening schrijft voor waaraan de inhoud van (gemeentelijke) bestemmingsplannen, beheersverordeningen, wijzigings- en uitwerkingsplannen en omgevingsvergunningen waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan (artikel 2.12 lid 1 onderdeel a onder 2 en 3 Wabo) moeten voldoen.

De PRV geeft daarmee onder meer invulling aan het provinciale beleid om onnodige verstedelijking in het landelijk gebied tegen te gaan. Uitgangspunt is onder meer om aantasting van de ecologische hoofdstructuur en aardkundige waarden te voorkomen.

**Afbeelding 3: NNN/EHS (groene vlakken) volgens kaart 4 van de PRV.**



Indien een gebied binnen het Natuurnetwerk Nederland (de voormalige ecologische hoofdstructuur) is gesitueerd mogen op grond van artikel 19 van de PRV geen nieuwe bestemmingen en regels worden opgenomen die omzetting naar de natuurfunctie onomkeerbaar belemmeren en de wezenlijke kenmerken en waarden van de NNN significant aantasten. Het plangebied is niet aangeduid als Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige ecologische hoofdstructuur (kaart 4 Natuur). Er is uit hoofde van de bescherming van de NNN geen beperking voor de oeverlijnverlegging.

Voor gebieden die als aardkundig waardevol gebied zijn aangemerkt, geldt op grond van artikel 8 van de PRV dat in de toelichting van een bestemmingsplan moet worden aangegeven in hoeverre rekening is gehouden met de in het gebied voorkomende bijzondere aardkundige waarden. Het plangebied ligt niet binnen een gebied met aardkundige waarden.

#### *Conclusie*

De wijziging die in dit plan mogelijk wordt gemaakt past binnen het provinciaal beleid zoals geformuleerd in de Omgevingsvisie en de regels uit de PRV.

## **2.3. Gemeentelijk beleid**

### **2.3.1. Structuurvisie Wijdmeren**

De Structuurvisie, vastgesteld op 19 juli 2012, is de samenhangende visie van de gemeente Wijdmeren op haar gehele grondgebied. Het gaat daarbij zowel om de visie op stedenbouwkundige en landschappelijke kwaliteiten, op kwaliteiten die bijvoorbeeld te maken hebben met water, cultuurhistorie, natuur, milieu en verkeer en vervoer, als om de visie op economie, wonen en recreatie.

De structuurvisie is van een relatief hoog abstractieniveau en doet geen concrete uitspraken over de specifieke oeverlijn zoals opgenomen in deze partiële herziening. Het plangebied behoort tot het bestaande lint. De linten, van waaruit het veen ooit is ontgonnen, zijn de ruggengraat van het veengebied. Ze vormen samen met de ontginningsgrenzen een samenhangend geheel en vertellen het verhaal van de ontginning van de wildernis in de Middeleeuwen. Om deze reden zijn de linten behoudenswaardig. De wijziging van de oeverlijn heeft geen betrekking op het behoudenswaardige lint.

#### *Conclusie*

Het gemeentelijk beleid (inclusief het vigerend bestemmingsplan, zie paragraaf 1.3, staat de bestemmingswijziging niet in de weg. In het bestemmingsplan "Plassengebied Loosdrecht 2013" en de "Correctieve herziening Bestemmingsplan Plassengebied 2013" is beleidsmatig de aanpassing van oeverlijnen mogelijk, waarbij een oppervlakte-neutrale omzetting van de bestemmingen is vereist ter bescherming van het oppervlaktewater. Het voorliggende plan versterkt de waterkwaliteiten doordat de oppervlakte van de bestemming "Water" toeneemt.

### **3. Planologische en milieutechnische randvoorwaarden**

#### **3.1. Algemeen**

De aanpassing van de bestemming heeft nauwelijks gevolgen voor het huidige gebruik van de gronden. Wel zal door de bestemmingswijziging een aanpassing van de juridisch-planologische oeverbegrenzing tot stand worden gebracht. De in dit hoofdstuk behandelde randvoorwaarden houden hier rekening mee.

#### **3.2. Bodem**

In artikel 2.4.1, lid 1 van de Bouwverordening is bepaald dat een omgevingsvergunningsplichtig werk niet mag worden gerealiseerd op een zodanig verontreinigd terrein, dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu. In artikel 2.1.5 leden 1 en 2 van de Bouwverordening is het voorschrift gegeven dat bij het indienen van een aanvraag om omgevingsvergunning een bodemonderzoeksrapport overlegd moet worden, dat bestaat uit de resultaten van een recent verkennend onderzoek volgens NEN 5740. In artikel 2.1.5, lid 2c is echter bepaald dat onderzoek niet noodzakelijk is indien het een omgevingsvergunning betreft voor ingrepen kleiner dan 50 m<sup>2</sup>.

De te vergraven grond heeft een oppervlakte kleiner dan 50 m<sup>2</sup>. Daarom kan geconcludeerd worden dat een bodemonderzoek niet noodzakelijk is.

#### **3.3. Archeologie**

Het Verdrag van Malta regelt de omgang met het Europees archeologisch erfgoed. Nederland ondertekende dit verdrag van de Raad voor Europa in 1992. Aanleiding voor dit verdrag was dat het Europese archeologische erfgoed in toenemende mate bedreigd werd. Niet alleen door natuurlijke processen of ondeskundig gebruik van het bodemarchief, maar ook door ontwikkelingen in de ruimtelijke ordening. In de Erfgoedwet die op 1 juli 2016 in werking is getreden zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: "de veroorzaker betaalt".

In het vigerende bestemmingsplan hebben de gronden de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie 2". Op grond van deze dubbelbestemming is archeologisch onderzoek noodzakelijk, indien een bodemingreep dieper dan 0,35 meter beneden maaiveld plaatsvindt en een oppervlakte groter dan 100 m<sup>2</sup> omvat. De voorgenomen wijziging heeft een zeer beperkte fysieke ingreep in de bodem tot gevolg. Daarom kan geconcludeerd worden dat een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is. De archeologische dubbelbestemming (voor zover aanwezig binnen het nu voorliggende plangebied) wordt gehandhaafd.

#### **3.4. Waterhuishouding en waterparagraaf**

Sinds 1 november 2003 is de watertoets verplicht bij ruimtelijke plannen. Door de planvorming neemt de hoeveelheid verhard oppervlak niet toe. Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van het waterschap Amstel, Gooi en Vecht, verantwoordelijk voor het waterkwantiteits- en wa-

terkwaliteitsbeheer. Waternet voert taken uit in opdracht van het waterschap Amstel, Gooi en Vecht.

De watertoets is verplicht voor alle overheden die waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen hebben. Aangezien het voorliggende wijzigingsplan geen ingrijpende gevolgen heeft voor de oeverlijn is het plan niet voorgelegd aan Waternet. In het kader van de uitvoering is een watervergunning van Waternet noodzakelijk.

### 3.5. Natuur

#### *Kader*

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

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

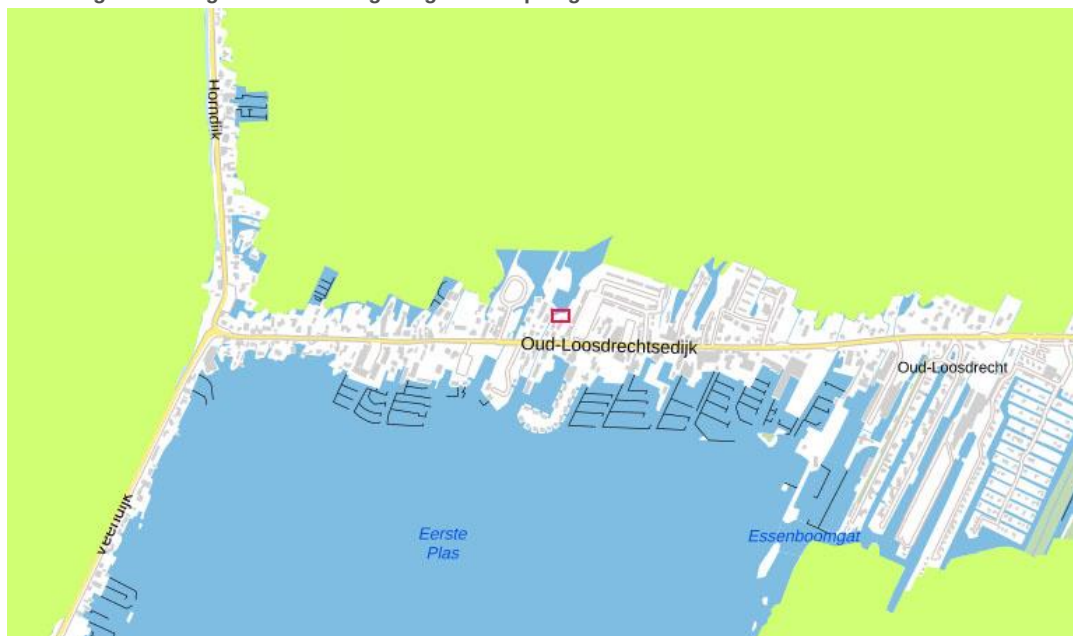
De provincies zijn vanaf 1 januari 2017 verantwoordelijk voor het beleidsveld natuur en krijgen te maken met extra taken, bevoegdheden en verplichtingen, waarbij het nieuwe stelsel de Europese regelgeving als uitgangspunt neemt. De provincies hebben de opdracht om de Wnb nader uit te werken in een provinciale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

#### *Gebiedsbescherming: Natura2000 / NNN (EHS)*

De Wet natuurbescherming regelt de bescherming van waardevolle natuurgebieden en leefgebieden van soorten en schrijft voor, dat alle activiteiten met significant negatieve gevolgen voor de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura2000-gebied, in beginsel niet zijn toegestaan. Daarom verplicht de Natuurbeschermingswet een initiatiefnemer van een plan of project te onderzoeken of er schadelijke gevolgen voor deze gebieden te verwachten zijn. Het plangebied ligt in de nabijheid van het Natura2000-gebied Oostelijke Vechtplassen en het Natuurnetwerk Nederland NNN (voorheen de Ecologische Hoofdstructuur (EHS)).

Het wijzigingsplan betekent een beperkte aanpassing van de in het bestemmingsplan opgenomen oeverlijn. Er treden geen significante gevolgen op voor het Natura2000-gebied en/of de NNN.

Afbeelding 4: Natuurgebied in de omgeving van het plangebied.



#### *Soortenbescherming*

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

De ingreep is zeer marginaal daarom kan worden gesteld dat er geen significant negatieve effecten optreden. De bestemmingswijziging leidt naar verwachting niet tot overtreding van de Wet natuurbescherming. Er hoeft geen ontheffing aangevraagd te worden.

### **3.6. Geluid**

Volgens artikel 77 van de Wet geluidhinder is het nodig akoestisch onderzoek te verrichten naar geluidgevoelige objecten en functies die in een geluidszone vallen. Het voorliggende plan heeft geen betrekking op geluidgevoelige objecten of functies. Vanuit dit oogpunt is de Wet geluidhinder niet relevant voor de juridisch-planologische aanpassing van de oeverlijn.

### **3.7. Luchtkwaliteit**

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

Projecten die "niet in betekenende mate bijdragen" aan de luchtverontreiniging, hoeven volgens de nieuwe wet niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Het Besluit NIBM omschrijft het begrip nader: een project dat minder dan 3% van de

grenswaarden bijdraagt is NIBM. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m<sup>3</sup> voor fijn stof en NO<sub>2</sub>. Omdat het plan geen betrekking heeft op een aanpassing van luchtverontreinigende functie, kan worden geconcludeerd dat uit het oogpunt van de "Wet luchtkwaliteit" er geen belemmeringen zijn voor de wijziging van de oeverlijn.

### **3.8. Externe veiligheid**

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

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

De Risicokaart van de provincie Noord-Holland geeft geen risicovolle inrichtingen, leidingen of routes voor gevaarlijke stoffen aan. Er is dan ook geen plaatsgebonden risico. Door de wijziging van de oeverlijn treedt er bovendien geen verandering op in het aantal aanwezige personen. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat er geen toename van het groepsrisico optreedt door de wijziging van de oeverlijn.

### **3.9. Bedrijven en milieuzonering**

In een ruimtelijk plan staat het begrip "een goede ruimtelijke ordening" centraal. Ook het milieubeleid beoogt handhaving en bevordering van een goede kwaliteit van het leefmilieu. Om dit te realiseren wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Milieuzonering zorgt voor een voldoende afstand tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) in ruimtelijke plannen.

Het wijzigen van de oeverlijn is niet hindergevoelig. De afstand van hindergevoelige functies tot hinderlijke bedrijvigheid verandert niet. Het ontstaan van hinder valt dan ook uit te sluiten.

### **3.10. Duurzaamheid en klimaatadaptie**

Duurzaam bouwen is het op zodanige manier bouwen dat gedurende de gehele levensloop van het gebouw en de gebouwde omgeving zo min mogelijk (milieu-)belasting ontstaat. Aandacht voor duurzaamheid betekent expliciete aandacht voor een gezond, leefbaar binnenmilieu van de woningen, beperkingen van de negatieve gevolgen voor mens en milieu en beperkingen van de woonlasten op termijn (energierekening). Duurzame stedenbouw is een belangrijk en voorwaardenscheppend onderdeel van duurzaam bouwen. Verschillende nieuwe en bestaande initiatieven en/of maatregelen worden in het kader van duurzaam bouwen samengevoegd tot het concept van een plan.

Het herontwikkelen van het perceel Oud-Loosdrechtsedijk 200 biedt kansen om zoveel mogelijk duurzaamheidsmaatregelen toe te passen. Bij de ontwikkeling 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 (levensbestendige) woning;
- duurzaam slopen, materialen die vrijkomen hergebruiken;
- verantwoord watergebruik.

Duurzaam waterbeheer moet voorkomen dat er wateroverlast ontstaat en regenwater vervuult. Door verharde oppervlakken loopt regenwater niet gemakkelijk in de grond. De nadruk ligt daarom op maatregelen die water vasthouden waardoor wateroverlast wordt voorkomen. Voor het project wil de initiatiefnemer dat bereiken door weinig verhard oppervlak te realiseren en hemelwater af te voeren naar het oppervlaktewater. Het voorliggende wijzigingsplan draagt op bescheiden wijze bij aan de klimaatadaptie door wateroppervlak toe te voegen.

### **3.11. Conclusie**

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

## **4. Juridische planbeschrijving**

### **4.1. Algemeen**

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

### **4.2. De partiële herziening**

Het plan geeft de bestemming en de bebouwingsmogelijkheden van de gronden aan. Het plan-gebied omvat 2 delen van het perceel Oud-Loosdrechtseweg 200 te Loosdrecht.

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

In artikel 2 is de verhouding tussen het wijzigingsplan en het bestemmingsplan vastgelegd. De regels behorende bij het bestemmingsplan "Plassengebied Loosdrecht 2013" en de "Correctieve herziening Bestemmingsplan Plassengebied 2013" zijn onverminderd van toepassing voor het voorliggende plan. In feite is de begrenzing van de bestemming Centrum en Water de enige wijziging die wordt aangebracht.

De regels van beide plannen kunnen niet geconsolideerd geraadpleegd worden. Daarom zijn de van toepassing zijnde twee bestemmingen (Centrum en Waarde – Archeologie 2) "geconsolideerd" opgenomen in dit wijzigingsplan (artikelen 3 en 4). Op deze wijze zijn de regels direct raadpleegbaar gemaakt.

Artikel 6 en 7 regelen respectievelijk de verplichte teksten met betrekking tot dubbeltelregel en overgangsrecht.

## **5. Uitvoerbaarheid**

### **5.1. Economische uitvoerbaarheid**

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

### **5.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

Het initiatief voor de verplaatsing van de oeverlijn is door de initiatiefnemer gecommuniceerd met omwonenden en belanghebbenden. Van deze communicatie is een verslag gemaakt dat als bijlage bij deze toelichting is gevoegd. De algehele lijn van de reacties is dat de omwonenden geen bezwaar hebben tegen de ontwikkeling.

### **5.3. Vooroverleg ex artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening.**

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

### **5.4. Vaststellingsprocedure**

Het ontwerpplan heeft met ingang van 8 juni 2020 gedurende een termijn van zes weken ter visie gelegen. Tijdens deze termijn kon eenieder een zienswijze indienen. Er zijn geen zienswijzen bekend gemaakt.

## **6. Bijlagen**

### **1. Communicatieverslag**