



Aanmeldnotitie

Bestemmingsplan Nieuw-Loosdrechtsedijk 205A

Opdrachtgever: J. Donkervoort
Datum: 08-10-2020
Status: definitief

Planruimte

Frans Lehláan 130
2102 GW Haarlem
+31 (0)6 23 922 839
info@planruimte.nl
www.planruimte.nl

Telefoon
E-mail
Internet

Inhoud

1	INLEIDING	3
1.1	PROJECT	3
1.2	M.E.R.-PROCEDURE	3
1.3	VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING.....	4
2	KENMERKEN EN PLAATS VAN DE ACTIVITEIT	5
2.1	BESTAANDE SITUATIE	5
2.2	TOEKOMSTIGE SITUATIE	5
3	MILIEUEFFECTEN	7
3.1	INLEIDING	7
3.2	ECOLOGIE.....	7
3.3	ARCHEOLOGIE	7
3.4	WATER.....	7
3.5	BEDRIJVEN EN MILIEUZONERINGEN	7
3.6	BODEMKWALITEIT	7
3.7	GELUIDHINDER	8
3.8	EXTERNE VEILIGHEID.....	8
3.9	LUCHTKWALITEIT	8
3.10	STIKSTOF	8
3.11	VERKEER EN PARKEREN	9
3.12	CUMULATIE	9
4	CONCLUSIE EN ADVIES	9
	BIJLAGE 1 STEDENBOUWKUNDIGE UITWERKING.....	10
	BIJLAGE 2 WATERTOETS	11
	BIJLAGE 3 ECOLOGISCH ONDERZOEK EN STIKSTOFBEREKENING	12
	BIJLAGE 4 AANVULLEND ECOLOGISCH ONDERZOEK.....	13
	BIJLAGE 5 VERKENNEND BODEMONDERZOEK	14

1 Inleiding

In deze aanvraag is beoordeeld of een noodzaak bestaat om voor het hierna beschreven project een m.e.r.-procedure te doorlopen.

1.1 Project

Deze aanvraag heeft betrekking omzetten van een bedrijfsloods naar een woning en het uitbreiden van de bestaande woning op het perceel aan de Nieuw-Loosdrechtsedijk 205A door de direct hier achter gelegen loods bij de woning te voegen. Hierbij wordt een deel van de loods gesloopt. Daarnaast wordt de bestaande hooiberg omgezet naar een bijgebouw voor de achterste woning.

Hiervoor wordt het bestemmingsplan Nieuw-Loosdrechtsedijk 205A opgesteld. In onderstaande afbeelding is het plangebied weergegeven.



Begrenzing plangebied

Het perceel (kadastrale bekend als LDT00, sectie F, nummers 1656, 1657, 1658, 1659 en 23) is gelegen aan Nieuw-Loosdrechtsedijk 205A te Loosdrecht en wordt ontsloten via de Nieuw-Loosdrechtsedijk. Het plangebied wordt aan de oost- en westzijde begrensd door agrarische grond, aan de westzijde door de bestaande woning aan de Loosdrechtsedijk 207 en aan de noordzijde door de Nieuw-Loosdrechtsedijk.

1.2 M.e.r.-procedure

Het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) bepaalt of bij de voorbereiding van een plan of een besluit een m.e.r.-(beoordelings)procedure moet worden doorlopen. In de bijlage, onderdeel C, van het Besluit m.e.r. zijn activiteiten, plannen en besluiten opgenomen waarvoor het doorlopen van een uitgebreide m.e.r.-procedure verplicht is. Voor activiteiten genoemd in onderdeel C van het Besluit m.e.r. geldt een directe m.e.r.-plicht.

De activiteit van de initiatiefnemer – de realisatie van 1 woning - is in te delen in de categorie 11.2 uit onderdeel D van het Besluit m.e.r., namelijk de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.

Er is sprake van m.e.r.-plicht wanneer de activiteit betrekking heeft op:

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

Beoordeling van het project:

1. Het perceel is aanzienlijk kleiner dan de drempelwaarde van 100 hectare.
1. Het planvoornemen betreft de realisatie van 1 woning. Hiermee ligt het voornemen ruim onder de drempelwaarde van 2000 woningen.
2. Er wordt met het planvoornemen geen bedrijfsvloeroppervlakte gerealiseerd.

Conclusie

De voorgenenen activiteit ligt ruim beneden de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r. Er is dan ook geen sprake van de wettelijke plicht om een uitgebreide m.e.r.-procedure te doorlopen.

1.3 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Alhoewel geen sprake is van een wettelijke verplichting tot het doorlopen van de uitgebreide m.e.r.- procedure en de m.e.r.-beoordeling, geeft de Wet milieubeheer aan dat voor de geplande activiteiten wel een vormvrije m.e.r.-beoordelingsplicht van toepassing is. Deze beoordeling wordt uitgewerkt in een 'aanmeldnotitie'. Bij een dergelijke beoordeling moet dan worden beoordeeld of het project geen belangrijke nadelige gevolgen heeft voor het milieu die alsnog aanleiding kunnen geven tot het doorlopen van de uitgebreide procedure. Er wordt dan getoetst aan de criteria zoals opgenomen in Bijlage III bij de Europese richtlijn 'betreffende de milieubeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten'.

Artikel 7.16, lid 2 van de Wet milieubeheer is in feite een uitwerking van de bovengenoemde richtlijn, maar vult op sommige punten aan:

- een beschrijving van de activiteit, met in het bijzonder:
 - o een beschrijving van de fysieke kenmerken van de gehele activiteit en, voor zover relevant, van sloopwerken;
 - o een beschrijving van de locatie van de activiteit, met bijzondere aandacht voor de kwetsbaarheid van het milieu in de gebieden waarop de activiteit van invloed kan zijn;
 - o een beschrijving van de waarschijnlijk belangrijke gevolgen die de activiteit voor het milieu kan hebben;
- een beschrijving, voor zover er informatie over deze gevolgen beschikbaar is, van de waarschijnlijk belangrijke gevolgen die de activiteit voor het milieu kan hebben ten gevolge van:
 - o indien van toepassing, de verwachte residuen en emissies en de productie van afvalstoffen;
 - o het gebruik van natuurlijke hulpbronnen, met name bodem, land, water en biodiversiteit.

Een activiteit heeft geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu indien:

- sprake is van een grote afstand tot gevoelige gebieden;
- de locatie en de omgeving geen bijzondere kenmerken hebben waardoor er een verwaarloosbare kans is op belangrijke nadelige effecten;
- de activiteit niet tot grote emissies leidt;
- er sprake is van een klein ruimtebeslag.

Deze notitie moet leiden tot een advies aan het bevoegd gezag omtrent de vraag of er een noodzaak bestaat tot het doorlopen van de uitgebreide m.e.r.-procedure. Het bevoegd gezag neemt vervolgens een beslissing naar aanleiding van dit advies.

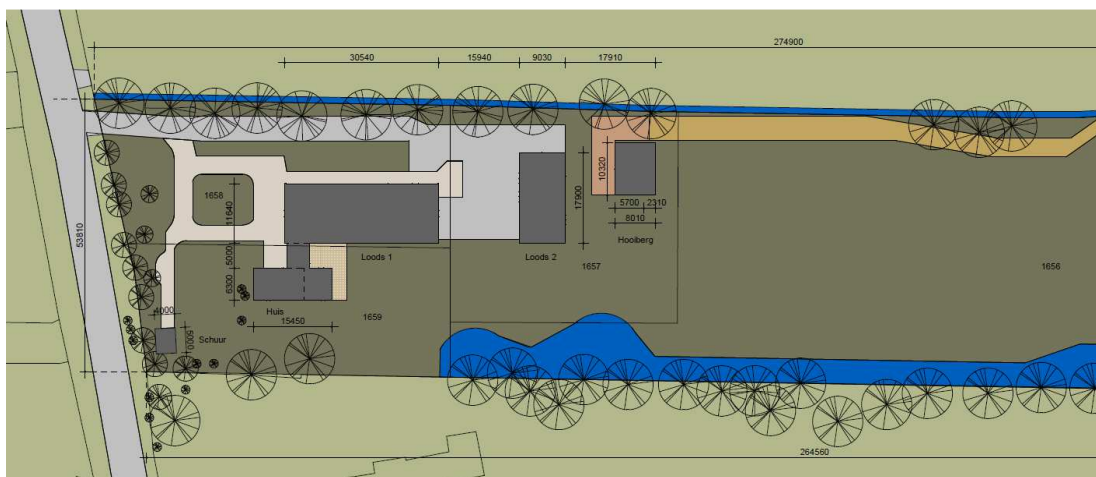
2 Kenmerken en plaats van de activiteit

2.1 Bestaande situatie

Het perceel betreft een woonperceel met een bestaand woonhuis met bijgebouw, twee bedrijfsloodsen en een hooiberg. De bedrijfsloodsen waren ooit in gebruik als garage en werkplaats van het bedrijf Donkervoort Automobielen. Het bedrijf is in 2000 verhuist naar een nieuwe locatie in Lelystad.

De bedrijfsloods (loods 1) direct achter het woonhuis betreft een voormalige garage van Donkervoort Automobielen en heeft een oppervlakte van 356 m², een goothoogte van 4,3 m en een nokhoogte van 8,6 m (zie onderstaande situatietekening).

De achterste loods op het perceel (loods 2) betreft de voormalige werkplaats van Donkervoort Automobielen. De achterste loods heeft een oppervlakte van 162 m², een goothoogte van 2,8 m en een nokhoogte van 7,2 m. Het plan is om deze achterste loods planologisch en juridisch tot woning te bestemmen. Tenslotte is achter deze loods is nog een voormalige hooiberg aanwezig. Deze heeft een oppervlakte van 83 m². In het nieuwe plan blijft de hooiberg gehandhaafd en wordt als bijgebouw bij de woning gebruikt. Ook het bijgebouw (20 m²) voor de woning (aangeduid als schuur op de onderstaande situatietekening) blijft gehandhaafd.



Renvooi

	Bebouwing
	Beplanting / gras / weiland
	Asfalt
	Grind
	Bestrating
	Zandweg
	Terrastegels
	Sloot

Maten

kadaster sectie / nr.	opp. terrein	opstal	opp. opstal	nokhoogte	b.k. goot
F 1659	1605 m2	Huis	120 m2	7700+	5400+
F 1658	1935 m2	Loods 1	356 m2	8600+	4300+
		Schuur	20 m2	-	-
F 1657	1915 m2	Loods 2	162 m2	7150+	2800+
		Hooiberg	83 m2	5250+	2800+
F 1656	9245 m2	-	-	-	-
Totaal opp. terrein	14700 m2				

Hoogtes aangegeven t.o.v. maaiveld

Oppervlakte van de opstallen zijn het grondoppervlak.
Dakoverstekken e.d. zijn buiten beschouwing gelaten

Bestaande situatie Nieuw-Loosdrechtse dijk 205A

2.2 Toekomstige situatie

In de nieuwe situatie wordt de bestaande loods (circa 356 m²) achter de woning deels gesloopt (circa 164 m²). Het resterende deel van de loods (192 m²) wordt bij de woning betrokken. De loods achter op het perceel (circa 172 m²) zal worden omgezet naar een woning, waarbij de hooiberg gehandhaafd blijft als bijgebouw/opslagruimte voor de achterste woning. Hierbij blijft de bestemming Natuur gehandhaafd op deel waar de hooiberg op gesitueerd is.

Voor wat betreft de bouw mogelijkheden wordt zoveel mogelijk de bestaande situatie bestemd, met uitzondering van de loods direct achter de woning. Hierbij wordt alleen het deel van de loods dat in stand blijft bestemd (192 m²). Omdat het resterende deel van de loods dat bij de woning wordt betrokken, de bestaande woning en de achterste loods volledig worden geïsoleerd (wanden en daken) is het bouwvlak iets verruimd en is een iets hogere de goot- en nokhoogte (+0,5 m) opgenomen.



Renvooi

	Bebouwing
	Beplanting / gras / weiland
	Grind
	Bestrating
	Zandweg
	Terrastegels
	Sloot

Maten

kadaster sectie / nr.	opp. terrein	opstal	opp. opstal	nokhoogte	b.k. goot
F 1659	1605 m ²	Huis 1	130 m ²	8050+	5750+
F 1658	1935 m ²	Uitbreiding Huis 1	192 m ²	8950+	4650+
		Schuur	20 m ²	-	-
F 1657	1915 m ²	Huis 2	173 m ²	7600+	3300+
		Bijgebouw / Garage	83 m ²	5750+	3300+
F 1656	9245 m ²	-	-	-	-
Totaal opp terrein	14700 m ²				

Hoogtes aangegeven t.o.v. maaiveld

Oppervlakte van de opstallen zijn het grondoppervlak.
Dakoverstekken e.d. zijn buiten beschouwing gelaten

Nieuwe situatie Nieuw-Loosdrechtseijk 205A

3 Milieueffecten

3.1 Inleiding

Nu duidelijkheid bestaat over de kenmerken van de activiteit en de locatie kunnen de mogelijke milieugevolgen van de activiteit voor de directe omgeving in kaart worden gebracht. Onderstaand wordt ingegaan op de milieuaspecten die relevant zijn voor de geplande activiteit. Het betreft de milieuaspecten ecologie, archeologie, water, bedrijven- en milieuzoneringen, bodemkwaliteit, geluidhinder, externe veiligheid, luchtkwaliteit, stikstof en verkeer en parkeren.

3.2 Ecologie

Om inzicht te krijgen in de gevolgen van het plan voor beschermde natuurwaarden is quickscan uitgevoerd (zie bijlage). Hieruit blijkt dat nader onderzoek uitgevoerd dient te worden naar vleermuizen, huismussen en marters.

Vanwege het bovenstaande is een aanvullend ecologisch onderzoek uitgevoerd. Uit de voorlopige resultaten van het aanvullend onderzoek blijkt dat er geen verblijfplaatsen van huismussen en kleine marterachtigen zijn aangetroffen. Wel is een verblijfplaats voor vleermuizen in de bestaande loods (loods 1) aangetroffen. Hiervoor zal voorafgaand aan de sloop een ontheffing moeten worden aangevraagd. Aangezien de noodzakelijke mitigerende maatregelen zullen worden genomen (ophangen van diverse vleermuiskasten) wordt verwacht dat deze ontheffing ook zal worden verleend.

3.3 Archeologie

De oppervlakte van het bebouwing waar wijzigingen aan plaatsvinden is minder dan 2.500 m². Daarom is voor het plan geen nader archeologisch onderzoek noodzakelijk.

3.4 Water

Ten aanzien van het oppervlaktewater, grondwater en de waterketen worden geen problemen verwacht. Aangezien het verhard oppervlak afneemt is geen watercompensatie nodig. Het plan heeft daardoor geen nadelige gevolgen voor de waterhuishouding in of in de nabijheid van het plangebied.

3.5 Bedrijven en milieuzoneringen

De omgeving van het pand is op basis van de VNG-brochure aan te merken als een woongebied. Nabij het plangebied zijn geen bedrijven of inrichtingen met een richtafstand aanwezig die van invloed zijn op het plangebied. Daarom levert het plan ook geen belemmering op voor eventuele omliggende bedrijven.

3.6 Bodemkwaliteit

Voor het plan is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Op basis van het bodemonderzoek kan geconcludeerd worden dat de locatie milieuhygiënisch gezien geschikt is voor het huidige en toekomstige gebruik wonen. Er zijn daarom geen bezwaren tegen de voorgenomen bestemmingswijziging.

3.7 Geluidhinder

In het kader van de Wetgeluidhinder moeten voor geluidsgevoelige bestemmingen binnen de geluidzone van een weg onderzocht worden. Vanuit wegverkeerslawaaï is de Nieuw-Loosdrechtse dijk relevant. Het betreft een 50 km/uur weg.

De voorste woning op het perceel betreft een reeds bestaande woning. Voor de loods die bij de deze woning wordt betrokken geldt dat deze op basis van de geluidskaart wegverkeer van de gemeente Wijdmeren buiten de 48 dB ligt. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat de geluidbelasting op deze loods geen overschrijding van de voorkeursgrenswaarden oplevert en een aanvaardbaar akoestisch woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd.

Hierbij geldt ook dat het gaat om een bestaande woning en een loods, die krachtens de verleende bouwvergunning ook al wonen toeliet. Aangezien het gaat om transformatie van een bestaand pand geldt dat op basis van het Bouwbesluit 2012 dat het van rechts verkregen niveau niet mag verslechteren. Aangezien de loods extra geïsoleerd wordt kan er vanuit gegaan worden dat het binnen niveau lager ligt dan in de bestaande situatie. Vanuit de Wetgeluidhinder gelden daarom ook geen aanvullende eisen.

De achterste loods die wordt omgezet naar een woning ligt op meer dan 80 m van de weg en dus ook buiten de 48 dB-contour. Ook zorgen de bestaande woning en de bedrijfsloods voor de nodige afscherming (zoals ook blijkt uit berekende geluidswaarden uit de geluidscontourenkaart), waardoor de geluidbelasting op de achterste woning lager ligt dan de bestaande woning die dicht bij de weg ligt.

Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat sprake is van een adequaat woon- en leefklimaat en dus een goede ruimtelijke ordening.

Om de voorkomen dat in de toekomst woningen binnen de geluidzone van de weg komen te liggen is op de verbeelding een geluidzone-weg opgenomen.

3.8 Externe veiligheid

Voor het plan is onderzoek gedaan naar externe veiligheid. Hiervoor is gebruik gemaakt van de risicokaart.nl. De mogelijke risicobronnen rond het plangebied zijn hierbij in kaart gebracht. Hieruit blijkt dat vanuit externe veiligheid geen belemmeringen zijn voor het plan.

3.9 Luchtkwaliteit

Voor het plan is onderzoek gedaan naar luchtkwaliteit. Voor de toetsing is gebruik gemaakt van het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM). Hieruit blijkt dat de omzetting niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit.

3.10 Stikstof

Voor het plan is door het ecologisch bureau Els & Linde b.v. onderzoek uitgevoerd naar de bijdrage van stikstofdepositie op nabijgelegen Natura-2000 gebieden. Hieruit blijkt dat door het plan geen sprake van verhoging van de stikstofdepositie. Er is daarom ook geen vergunning van de Wet Natuurbescherming nodig.

3.11 Verkeer en parkeren

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Wijdmeren heeft op 31 maart 2015 de herziening van het Parkeerbeleid Wijdmeren 2015 vastgesteld. Hierin staan minimale en maximale parkeernormen per woningtype. Het plangebied valt onder bijlage 2, niet stedelijk/rest bebouwde kom waarbij de maximum parkeernorm wordt aangehouden. Voor een vrijstaande woning geldt op basis van het beleid een parkeernorm van 2,8 parkeerplaatsen.

De benodigde parkeerplaatsen voor de nieuwe woning en de bestaande woning zal op eigen terrein worden gerealiseerd. Hiermee wordt voldaan aan het gemeentelijke parkeerbeleid.

3.12 Cumulatie

De effecten van het plan in combinatie met andere ontwikkelingen buiten het plangebied zouden in cumulatie kunnen leiden tot negatieve effecten op Natura 2000-gebieden. Daarom wordt hieronder uitgewerkt of het plan in combinatie met andere plannen een cumulatief effect heeft op Natura 2000- gebieden in de omgeving.

Er zijn geen andere relevante plannen in de omgeving die zorgen voor een cumulatief negatief effect op het nabijgelegen Natura 2000-gebied.

4 Conclusie en advies

In de voorgaande hoofdstukken zijn de gevolgen van het plan beschreven aan de hand van de relevante criteria die staan opgenomen in de Wet milieubeheer en bijlage III bij Richtlijn 2011/92/EU. Dit betekent dat gekeken is naar de kenmerken van de activiteit, de locatie van de activiteit en de gevolgen van de activiteit voor het milieu.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het gezien de aard van de activiteit en de zorgvuldigheid waarmee dit ingepast en gerealiseerd wordt, is uitgesloten dat de activiteit belangrijke nadelige gevolgen met zich meebrengt voor het milieu. De milieugevolgen zijn in deze aanmeldnotitie voldoende in beeld gebracht.

Advies

Aan de hand van deze uitkomst is geen aanleiding de uitgebreide m.e.r.-procedure te doorlopen.

Bijlage 1 Stedenbouwkundige uitwerking

Bijlage 2 Watertoets

Bijlage 3 Ecologisch onderzoek en stikstofberekening

Bijlage 4 Aanvullend ecologisch onderzoek

Bijlage 5 Verkennend bodemonderzoek