



Bestemmingsplan

Nieuw-Loosdrechtsedijk 205A

Toelichting

Gemeente Wijdmeren

Opdrachtgever:	J. Donkervoort
Datum:	08-10-2020
Status:	ontwerp
IMRO:	NL.IMRO.1696.BP8400Nld205a2020-on00

Planruimte

Frans Leharlaan 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	AANLEIDING	3
1.2	BEGRENZING PLANGEBIED	3
1.3	GELDENDE PLANNEN EN REGELINGEN	4
2	BESTAANDE SITUATIE	6
3	BELEID EN REGELGEVING	9
3.1	RIJKSBELEID	9
3.2	PROVINCIAAL BELEID	10
3.3	GEMEENTELIJK BELEID	11
4	NIEUWE SITUATIE	14
4.1	PARKEREN	14
5	ONDERZOEK EN BEPERKINGEN	16
5.1	WATER	16
5.2	BODEM	17
5.3	FLORA EN FAUNA	18
5.4	CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE	20
5.5	GELUID	21
5.6	LUCHTKWALITEIT	23
5.7	EXTERNE VEILIGHEID	24
5.8	BEDRIJVEN EN MILIEUZONERINGEN	25
5.9	KABELS, LEIDINGEN EN TELECOMMUNICATIE INSTALLATIES	26
5.10	MILIEUEFFECTRAPPORTAGE / M.E.R.-(BEOORDELINGS)PLICHT	26
6	UITVOERBAARHEID	28
6.1	EXPLOITATIE	28
6.2	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	28
7	JURIDISCHE ASPECTEN	29
7.1	PLANMETHODIEK	29
7.2	TOELICHTING OP DE REGELS	29
	BIJLAGE 1 STEDENBOUWKUNDIGE UITWERKING	
	BIJLAGE 2 WATERTOETS	
	BIJLAGE 3 ECOLOGISCH ONDERZOEK EN STIKSTOFBEREKENING	
	BIJLAGE 4 AANVULLEND ECOLOGISCH ONDERZOEK	
	BIJLAGE 5 VERKENNEND BODEMONDERZOEK	
	BIJLAGE 6 M.E.R. BEOORDELINGSNOTITIE	

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

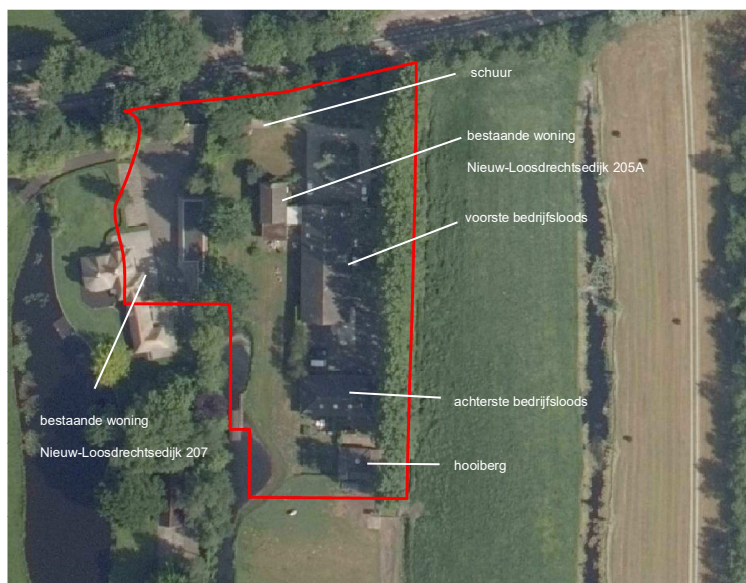
Het initiatief betreft de herinrichting van het perceel aan de Nieuw-Loosdrechtsedijk 205A te Loosdrecht. Op het perceel staat momenteel een woning met bijgebouw, twee loodsen en een hooiberg. De eigenaar heeft het plan opgevat om het achterste bedrijfsloods om te zetten naar een woning. Hierbij zal de bestaande karakteristieke hooiberg behouden blijven en worden omgezet naar een bijgebouw ten behoeve van de woning. De bedrijfsloods aan de voorzijde wordt deels gesloopt en betrokken bij het woonhuis.

Tijdens het voortraject is intensief afgestemd met de gemeente en provincie. Hierbij is gekeken naar de verschillende ontwikkelingsmogelijkheden van het perceel. Hiervoor is een principeverzoek ingediend, waarbij de voorste bedrijfsloods wordt betrokken bij de bestaande woning en in dit deel een tijdelijke kangoeroewoning wordt gerealiseerd. Deze zal bij het beëindigen van de noodzaak worden toegevoegd als extra ruimte bij de bestaande woning. Daarnaast wordt de achterste loods omgezet naar een burgerwoning. De voorste bedrijfsloods zal in omvang wordt verkleind, zodat de bebouwing op het perceel met circa 50% wordt teruggebracht. Het deel van de loods dat bij de woning wordt betrokken zal geheel worden gerenoveerd. Hierdoor verbetert de ruimtelijke uitstraling en landschappelijke inpassing van de bebouwing op het perceel. Ook zullen de woningen geheel worden verduurzaamd zodat deze zoveel mogelijk energieneutraal worden.

In overleg met de gemeente is het voorstel verder uitgewerkt. Het voorliggend bestemmingsplan vormt hierbij het planologisch juridisch kader voor het plan.

1.2 Begrenzing plangebied

Het perceel (kadastrale bekend als LDT00, sectie F, nummers 1656, 1657, 1658 en 1659) is gelegen aan Nieuw-Loosdrechtsedijk 205A te Loosdrecht en wordt ontsloten via de Nieuw-Loosdrechtsedijk. Het plangebied is groter dan het perceel aangezien het perceel van de Nieuw-Loosdrechtsedijk 207 (kadastraal bekend als LDT00, sectie F, nummer 757) ook bij het plan wordt betrokken aangezien in het vigerend bestemmingsplan één woonbestemming op beide percelen ligt. Het plangebied wordt aan de oost, westzijde en zuidzijde begrensd door agrarische grond en aan de noordzijde door de Nieuw-Loosdrechtsedijk.



Begrenzing plangebied

1.3 Geldende plannen en regelingen

Het plangebied ligt in het op 22 november 2012 vastgestelde bestemmingsplan 'Tussen de Dijken'. Hierin is het perceel grotendeels aangeduid als 'Wonen' met een maatvoeringsvlak voor maximaal 2 wooneenheden, waarbij één wooneenheid op het perceel van de burens aan de Nieuw-Loosdrechtsedijk 207 ligt. Een klein deel van het plan (de hooiberg) valt binnen de bestemming Natuur met een aanduiding 'agrarisch met waarden'. Daarnaast heeft het perceel een dubbelbestemming Waarde-Archeologie 4, ter bescherming van de aanwezige archeologische waarden.

Artikel 6 Natuur

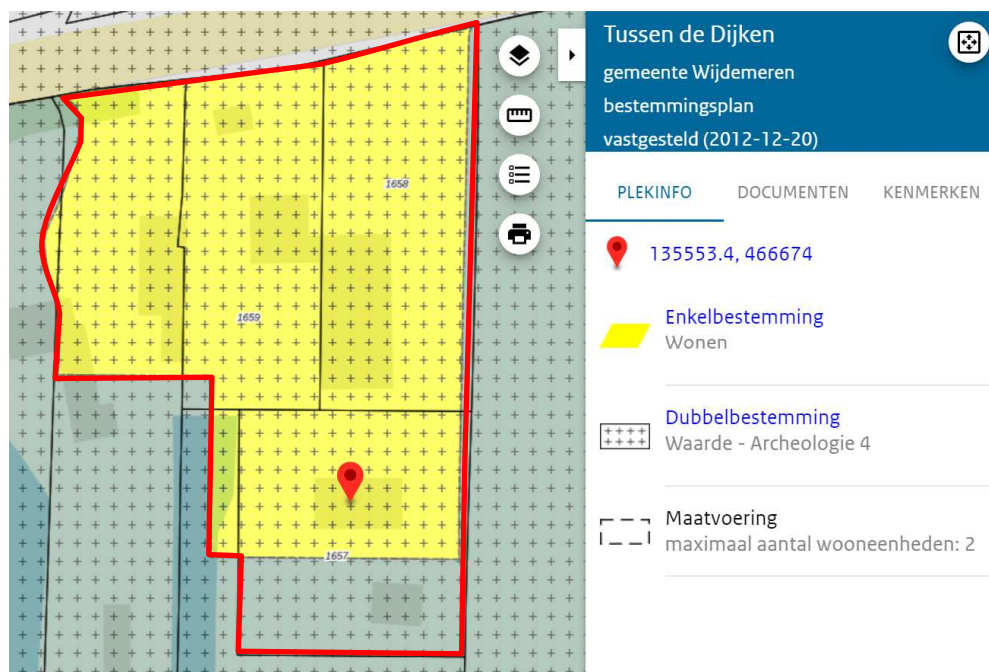
De voor Natuur aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van natuurlijke en/of landschappelijke waarden;
- b. bos en andere houtopstanden;
- c. water, sloten, kreken en daarmee gelijk te stellen waterlopen;
- d. beschoeiingen;
- e. het behoud van de aanwezige cultuurhistorische waarden;
- f. extensieve dagrecreatie;
- g. doorvaarroutes;
- h. fiets- en wandelpaden;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'aanlegsteiger': tevens steigers;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'baggerspeciedepot': tevens een baggerspeciedepot;
- k. ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning': tevens een recreatiewoning of een stacaravan;
- l. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'agrarisch met waarden': beperkt agrarisch medegebruik;
- m. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - groenopslag': opslag van groen.

Artikel 15 Wonen

15.1 De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd – imkerij': een imkerij;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie – 3.2': uitsluitend bedrijven uit ten hoogste categorie 3.2 van de Staat van bestaande bedrijfsactiviteiten, opgenomen in bijlage 3 van deze regels;
- d. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, water, erven, parkeervoorzieningen, tuinen en erftoegangswegen.



Uitsnede bestemmingsplan Tussen de Dijken

Planspecifiek

Het omzetten van de loods naar een woning is strijdig met het bestemmingsplan 'Tussen de Dijken' aangezien binnen het maatvoeringsvlak maximaal 2 wooneenheden zijn toegestaan. Hiermee worden de woningen aan de Loosdrechtsedijk 205A en de Nieuw-Loosdrechtsedijk 207 planologisch en juridisch mogelijk gemaakt. De nieuwe woning is in strijd met het aantal wooneenheden binnen de bestemming Wonen. Daarnaast is het plan in strijd met artikel 15.2.1 aangezien de maximale bebouwingsoppervlakte bij bouwpercelen groter dan 1.000 m² niet meer mag bedragen dan 230 m².

Daarnaast is het plan in strijd met de bestemming Natuur, aangezien hier geen bijgebouwen ten behoeve van wonen mogen worden gerealiseerd. Het plan is niet strijdig met de dubbelbestemming Waarde-Archeologie 4. Dit aangezien het plan niet groter is dan 2.500 m², waardoor aanvullend archeologisch onderzoek achterwege kan blijven.



Bestaande situatie achterste bedrijfsloods



Bestaande situatie achterste bedrijfsloods met hooiberg



Bestaande situatie (vanaf de Nieuw-Loosdrechtsedijk)



Bestaande situatie (vanaf de tuin). De woning (in het midden) en de twee bedrijfsloodsen (rechts).



Bestaande hooiberg

3 Beleid en regelgeving

Dit hoofdstuk beschrijft de voor het plangebied relevante beleidsdocumenten. Het beleid ten aanzien van luchtkwaliteit, water, bodem, externe veiligheid en dergelijke wordt behandeld in hoofdstuk 5: 'Onderzoek en beperkingen'.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 in werking getreden. In deze visie schetst het Rijk de ambities tot 2040 en de doelen, belangen en opgaven tot 2028. Daarmee moet Nederland concurrerend, bereikbaar en veilig worden. Anders dan in de Nota Ruimte gaat de structuurvisie uit van het adagium 'decentraal, tenzij'. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen.

De woon- en werklocaties in steden en dorpen moeten aansluiten op de kwalitatieve vraag en de locaties voor transformatie en herstructurering worden zo veel mogelijk benut. Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen heeft het Rijk enkel een 'ladder voor duurzame verstedelijking' opgenomen. Hierdoor neemt de bestuurlijke drukte af en ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk.

Planspecifiek

De SVIR is verder niet specifiek van toepassing op het plangebied.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De wetgever heeft in de Wro, ter waarborging van de nationale of provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. Indien nationale of provinciale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kunnen bij of krachtens algemene maatregel van bestuur respectievelijk bij of krachtens provinciale verordening regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen. In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn 13 nationale belangen opgenomen die in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) zijn herbevestigd. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Planspecifiek

Geen van de 13 nationale belangen is van invloed op het plangebied.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd en is de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' hieraan toegevoegd. Overheden dienen op grond van het gewijzigde Bro nieuwe stedelijke ontwikkelingen te motiveren om tot een zorgvuldige ruimtelijke afweging en inpassing van die nieuwe ontwikkeling te komen. Een zorgvuldige benutting van de beschikbare ruimte voor verschillende functies vraagt om een goede onderbouwing van nut en noodzaak van een nieuwe stedelijke ruimtevraag en een zorgvuldige ruimtelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling.

De ladder voor duurzame verstedelijking is verankerd in artikel 3.1.6 van het Bro. Op 1 juli 2017 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt. In de nieuwe systematiek worden de huidige definities niet gewijzigd. Ten aanzien van de “treden” van de Ladder zijn er wel wijzigingen: in de nieuwe Ladder zijn de treden 1 en 2 samengevoegd en trede 3 is geschrapt, waardoor er geen sprake meer is van verschillende treden. In artikel 1.1.1 Bro worden relevante begrippen gedefinieerd.

Planspecifiek

Het plan voor het omzetten van de loods naar woning valt niet onder de definitie van stedelijke ontwikkeling, aangezien de woning reeds grotendeels binnen de bestaande mogelijkheden van het vigerend bestemmingsplan past en het slechts een geringe afwijking betreft ten opzichte van de bestaande gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden. Het verder doorlopen van een ladder toets is daarom niet vereist.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Holland 2040

De Omgevingsvisie Noord-Holland 2040 gaat uit van versterking van de economische structuur en werkgelegenheid, gericht op een duurzame ontwikkeling. Deze is essentieel voor een goede (internationale) concurrentiepositie. Versterking betekent ook het zoeken naar de balans tussen een positief effect op welvaart en welzijn van burgers en de belasting die economische groei kan vormen voor landschap, milieu en natuur.

Planspecifiek

Vanuit de Omgevingsvisie Noord-Holland 2040 zijn geen belemmeringen voor het bouwplan aangezien het plan een geringe functiewijziging van de bestaande bebouwing binnen bestaand stedelijk gebied betreft. Ook draagt het plan bij aan het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit voor de omgeving van het plangebied.

3.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening

In de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) heeft de provincie Noord-Holland algemene regels vastgesteld omtrent de inhoud van en de toelichting op bestemmingsplannen over onderwerpen in zowel het landelijke als het bestaand bebouwd gebied van Noord-Holland, waar een provinciaal belang mee gemoeid is.

Planspecifiek

Het plan is niet in strijd met de regels die de PRV stelt voor dit gebied. Het betreft geen nieuwe stedelijke ontwikkeling aangezien het gaat om een bestaande situatie, waarbij de voorste loods bij de woning wordt betrokken en in de achterste loods wonen wordt toegestaan, alsmede het gebruik van hooiberg als bijgebouw ten behoeve van wonen. Door de gedeeltelijke sloop van de voorste loods neemt het bebouwd oppervlak op het perceel aanzienlijk af (170,5 m² afname).

Op basis van artikel 22 kan een bestemmingsplan voorzien in uitbreiding van bestaande functies voor zover deze de kernkwaliteiten van de erfgoederen met uitzonderlijke universele waarde behouden of versterken, als bedoeld in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie, zoals genoemd in artikel 15 en in bijlage 1 bij deze verordening.

De karakteristieke hooiberg blijft gehandhaafd. Hierdoor is de ruimtelijke impact van het plan zeer beperkt en worden de kernwaarden van het gebied, zoals beschreven in het vigerend bestemmingsplan Tussen de Dijken, niet aangetast. Doordat geen nieuwe bijgebouwen worden opgericht blijft de openheid van het gebied behouden. Tenslotte zal door de gedeeltelijke sloop van de bedrijfsloods achter het woonhuis het totaal bebouwd oppervlak op het gehele perceel aanzienlijk afnemen. Hierdoor levert het plan een aanzienlijke ruimtelijke verbetering op ten opzichte van de bestaande situatie.

Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat het plan past binnen de kaders van de Provinciale Ruimtelijke Verordening Noord-Holland.

3.2.3 Conclusie provinciaal beleid

Het plan past binnen de kaders van het provinciale beleid, zoals beschreven in de Omgevingsvisie en Provinciale Ruimtelijke Verordening Noord-Holland.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Wijdmeren 2012

Op 19 juli 2012 heeft de gemeenteraad van Wijdmeren de Structuurvisie Wijdmeren 2012 vastgesteld. De centrale opgave is het vinden van een balans tussen het waardevolle landschap en de hedendaagse dynamiek.

De belangrijkste opgaven voor gemeente Wijdmeren zijn:

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

Planspecifiek

Het maakt onderdeel uit van de bestaande lintbebouwing aan de Nieuw Loosdrechtsedijk. Het plan sluit aan bij de landschappelijke kenmerken van de directe omgeving, waarbij de openheid van het landschap behouden blijft. Ook wordt met het plan de ruimtelijke kwaliteit en de inpassing van de bebouwing in het landschap verbeterd, onder andere doordat de bestaande loods deels wordt gesloopt, waarbij het resterende deel geheel wordt genoveerd en bij de bestaande woning wordt gevoegd. Door het terugbrengen van het bebouwd oppervlak wordt tevens het zicht op de waterpartijen en het achterliggende landschap vergroot. Het plan past daarmee binnen de kaders van de structuurvisie.

3.3.2 Welstandsnota Wijdmeren

Het hoofddoel van de nota is het inzicht verlenen in het welstandsbeleid. Een welstandstoets is (wettelijk) verplicht bij bouwaanvragen en wordt verricht door een (welstands)commissie. Deze heeft het recht een bouwplan – op basis van welstandscriteria – af te wijzen. In de welstandsnota staan de relevante randvoorwaarden en uitgangspunten voor het welstandsbeleid.

Planspecifiek

Het plangebied valt binnen gebiedscategorie 6 van de welstandsnota. Hiervoor geldt het reguliere welstandsregime. Plannen zullen worden beoordeeld op het behoud van de samenhang binnen de rijen en clusters. Hieronder zijn de beoordelingscriteria weergegeven.

Ligging:

- hoofdgebouwen zijn gericht op de openbare ruimte bijbehorende bouwwerken liggen achter de voorgevelrooilijn

Massa:

- bouwmassa's zijn gevarieerd clusters kennen een sterke onderlinge samenhang bijbehorende bouwwerken zijn ondergeschikt vormgegeven

Architectonische uitwerking:

- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op het hoofdvolume
- op- en aanbouwen zijn afgestemd op het hoofdvolume

Materiaal en kleurgebruik:

- Gevels van hoofdgebouwen zijn in hoofdzaak van baksteen of van andere steenachtige materialen of eventueel van hout, glas, gestuct of geschilderd
- hellende daken van woningen afdekken met keramische dakpannen, riet, leien, zink of koper

Het plan voldoet aan de voorwaarden van het reguliere welstandsregime. Hierbij blijft de huidige bebouwing deels gehandhaafd. De loods direct achter het woonhuis zal is deels gesloopt worden. Hierbij wordt qua massa, vorm en materialisering wordt aangesloten op de bestaande bebouwing. De bestaande bebouwing op het perceel heeft overigens geen bijzondere monumentale status.

3.3.3 Duurzaamheidsnotitie Wijdmeren 'Duurzaamheid doe je gewoon'

De gemeente Wijdmeren vindt het duurzaam ontwikkelen van het stedelijke gebied belangrijk. Daarom streeft de gemeente ernaar bij elke ruimtelijke ontwikkeling de schade aan het milieu en de menselijke gezondheid op korte en lange termijn zoveel mogelijk te beperken. Zij wil daarmee de kwaliteit en duurzaamheid van de stedelijke ontwikkeling op een zo hoog mogelijk niveau brengen.

In de Duurzaamheidsagenda 2018-2021 worden de ambities en prioriteiten op het gebied van duurzaamheid voor de gemeente vastgelegd. De eerste ambitie betreft de reductie van CO2 en energietransitie, waarbij niet meer wordt gebruikt dan lokaal kan worden opgewekt waarbij in 2021 een warmteplan voor de gemeente gereed is. De tweede ambitie heeft betrekking op de inhoud en gaat over groen, water en klimaatadaptatie, waar in het wijkontwerpen rekening wordt gehouden en inwoners worden gestimuleerd om dit op hun eigen terrein toe te passen. Daarnaast zet de gemeente in op het omzetten van afval naar grondstoffen (VANG-beleid), waarbij de inzet is om 75% van het huishoudelijke afval te gescheiden. Tenslotte wordt ingezet op duurzame mobiliteit, onder andere door fossielvrij vervoer te stimuleren.

Planspecifiek

Bij de bestaand en nieuwe woning worden diverse maatregelen genomen (extra isolatie en plaatsing van zonnepanelen), om deze zoveel mogelijk energieneutraal te krijgen. Hiertoe zullen

ook de daken worden vervangen en geheel worden geïsoleerd. Daarnaast zullen alle wanden worden voorzien van isolatie. Om dit planologisch mogelijk te maken is de goot- en bouwhoogte iets verhoogd (circa 0,5 m) ten opzichte van de bestaande situatie en het bouwvlak iets verruimd. Het plan past daarom binnen de kaders van de duurzaamheidsagenda.

4 Nieuwe 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 bouwmogelijkheden 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-Loosdrechtsedijk 205A

4.1 Ruimtelijke onderbouwing

Door de gedeeltelijke sloop van de bestaande loods wordt de bebouwing op het perceel aanzienlijk teruggebracht (50% minder bebouwing). Hierdoor wordt meer openheid gecreëerd waardoor de landschappelijke uitstraling verbeterd, de doorzichten naar het achterliggende openlandschap worden vergroot en de bebouwing beter aansluit bij de aanwezige lintbebouwing. Daarnaast wordt door de verbouwing van de bestaande loods (industriële bebouwing uit de jaren '60) tot woonhuis de ruimtelijke kwaliteit verbeterd. Ook krijgt de bestaande loods op het achterste deel van het perceel een nieuwe functie (woonfunctie) wat bijdraagt aan het duurzaam hergebruik van de bebouwing op het perceel. Ook de karakteristieke hooiberg blijft hierbij gehandhaafd en zal gebruikt worden als bijgebouw bij de woning.

Door het verwijderen van de bestaande asfaltverharding en deze om te zetten naar tuin wordt tevens het verhard oppervlak teruggebracht. Daarnaast zullen de bestaande wateroppervlakten worden vergroot waardoor het hemelwater beter wordt vastgehouden in het plangebied. Ook krijgt het perceel hierdoor een natuurlijke en groene uitstraling, waardoor het plan goed aansluit op de aanwezige landschappelijke waarden in het gebied.

Het plan past daarnaast ook goed binnen de kaders van de duurzaamheidsagenda. Hierbij worden diverse maatregelen genomen (extra isolatie en plaatsing van zonnepanelen), om de woningen zoveel mogelijk energieneutraal te krijgen. Hiertoe zullen ook de daken worden vervangen en geheel worden geïsoleerd.

4.2 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.

5 Onderzoek en beperkingen

Voor het plangebied zijn er diverse onderzoeken gedaan om de haalbaarheid van de plannen te toetsen. Daarnaast geven deze onderzoeken de randvoorwaarden waar de planontwikkeling in het plangebied aan moet voldoen.

5.1 Water

5.1.1 Wet- en regelgeving en beleid

Europese Kaderrichtlijn Water

De *Europese Kaderrichtlijn Water* richt zich op de bescherming van water in alle wateren en stelt zich ten doel dat alle Europese wateren in 2015 een 'goede toestand' hebben en dat heel Europa duurzaam omgaat met water.

Waterwet

De *Waterwet* (2009) regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. De Waterwet helpt het Rijk, waterschappen, gemeenten en provincies om wateroverlast, waterschaarste en waterverontreiniging tegen te gaan. Ook voorziet de wet in het toekennen van functies voor het gebruik van water zoals scheepvaart, drinkwatervoorziening, landbouw, industrie en recreatie.

Waterbeheerplan 2016-2021

In dit waterbeheersplan van het waterschap Amstel, Gooi en Vecht is het beleid vastgelegd voor het beheer van het watersysteem waarvoor het waterschap verantwoordelijk is. Doel van het waterplan is dat het water, de waterbodem en de oevers in hun onderlinge samenhang worden bekeken en benaderd. Het betekent ook dat via een gebiedsgerichte benadering de belangen worden meegewogen van alle functies die in het gebied aanwezig zijn.

De Keur

In dit beleidsdocument staan de regels voor het beheer, gebruik en onderhoud van waterstaatswerken. Particulieren, bedrijven en andere overheden zijn verplicht zich aan de Keur te houden. Indien er niet aan de Keur wordt gehouden, zal het waterschap genoodzaakt zijn maatregelen te nemen.

Keur en uitvoeringsregels

Het waterschap Amstel, Gooi en Vecht zorgt voor droge voeten, veiligheid en gezond water. Een belangrijk onderdeel hierbij is het reguleren van initiatieven van burgers en bedrijven die het watersysteem kunnen beïnvloeden. Om ervoor te zorgen dat deze initiatieven geen problemen veroorzaken, stelt het waterschap regels hiervoor. Deze staan in de Keur en de daarbij behorende uitvoeringsregels.

Riolering en afkoppelen

Overeenkomstig het rijksbeleid geeft het waterschap Amstel, Gooi en Vecht de voorkeur aan het scheiden van hemelwater en afvalwater, mits het doelmatig is. Uitgangspunt is dat het te lozen hemelwater geen significante verslechtering van de kwaliteit van het ontvangende oppervlaktewater mag veroorzaken en emissie van vervuilende stoffen op het oppervlaktewater waar mogelijk wordt voorkomen.

5.1.2 Onderzoek water

Oppervlaktewater

In het plangebied bevindt zich oppervlaktewater.

Grondwater

Ten aanzien van het grondwater worden geen problemen verwacht.

Waterketen

Om wateroverlast, kwantitatief en kwalitatief, te voorkomen wordt het regenwater niet direct naar de riolering afgevoerd maar volgens de trits 'vasthouden-bergen-afvoeren' behandeld.

Binnen het plangebied is een gemengd stelsel aanwezig waarbij zowel het hemelwater als vuilwater op wordt afgevoerd. Het vuilwater (dwa) van de woning wordt aangesloten op dit rioolstelsel. Aangezien het gaat om een bestaande dwa-aansluiting hoeven geen maatregelen aan het bestaande stelsel uitgevoerd te worden.

Bij de woning wordt bij eventuele verbouwing gebruik gemaakt van duurzame bouwmaterialen (dus geen zink, koper, lood en PAK's-houdende materialen) die niet uitlogen, of worden de bouwmaterialen voorzien van een coating om uitloging tegen te gaan. Op deze manier wordt diffuse verontreiniging van water (en bodem) voorkomen.

Waterberging

Door het functieomzetting van de bedrijfsloods naar een woning neemt het verhard oppervlak niet toe. Doordat de loods achter de woning deels wordt gesloopt neemt het bebouwd oppervlak met circa 206 m² af. Daarnaast zal door het verwijderen van de asfalt toegangsweg het verhard oppervlak nog verder afnemen. Aangezien het verhard oppervlak in de nieuwe situatie afneemt hoeft geen watercompensatie plaats te vinden.

Watertoets

In het kader van de watertoets is het plan voorgelegd aan het waterschap Amstel Gooi en Vecht. Zij hebben aangegeven geen bezwaar te hebben tegen het plan.

5.1.3 Conclusie 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.

5.2 Bodem

5.2.1 Wet- en regelgeving en beleid

Volgens artikel 3.1.6 van het *Besluit ruimtelijke ordening* dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening gehouden te worden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak.

In de *Wet bodembescherming* (1996) is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen moeten bij voorkeur op schone grond worden gerealiseerd.

Voor ruimtelijke plannen moet ten minste een historisch onderzoek worden verricht (conform NEN 5725). Als uit het historisch onderzoek wordt geconcludeerd dat op de betreffende locatie

sprake is geweest van activiteiten met een verhoogd risico op verontreiniging, moet een verkennend bodemonderzoek worden verricht (conform NEN 5740).

5.2.2 Bodemonderzoek

Voor de locatie is door DS Milieu Consultant in april 2020 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Hieruit blijkt dat er alleen lichte verontreinigingen verontreinigd met kobalt, koper, kwik, lood, zink, minerale olie en/of polycyclische aromatische koolwaterstoffen (PAK) op het perceel aanwezig zijn. De puinhoudende grond is niet verontreinigd met asbest. Met uitzondering van koper, minerale olie en PAK in de puinhoudende bodem onder de asfaltverharding, voldoet de grond aan de functieklassen wonen. Het gehalte aan lood ligt in alle onderzochte monsters beneden de GGD-norm. Tenslotte blijkt dat het grondwater niet verontreinigd is en het asfalt als teerhoudend dient te worden aangemerkt.

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. Indien ten behoeve van herinrichting ook asfalt wordt verwijderd dient dit door een erkende verwerker te worden afgevoerd. Dit geldt voor de ondergrondse huisbrandolietank en indien deze zou worden verwijderd.

5.2.3 Conclusie bodemonderzoek

Op basis van het verkennend bodemonderzoek kan geconcludeerd worden dat er geen milieuhygiënische belemmeringen zijn voor het plan.

5.3 Flora en fauna

5.3.1 Wet- en regelgeving en beleid

Natuurbescherming in Nederland

De Wet natuurbescherming (Wnb) beschermt Nederlandse natuurgebieden en planten- en diersoorten. De wet geldt sinds 1 januari 2017 en vervangt 3 wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet. Deze wet vormt voor wat betreft soortenbescherming en gebiedsbescherming een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

Gebiedsbescherming vanuit de Wet Natuurbescherming

De Wet Natuurbescherming, heeft voor wat betreft gebiedsbescherming betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden en de Beschermde natuurmonumenten. De Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten mogelijkerwijs significante effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden. Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied (of Beschermde natuurmonument) zijn vergunningplichtig.

Gebiedsbescherming vanuit Provinciaal beleid

De provinciale groenstructuur bestaande uit het Natuurnetwerk Nederland (voormalig EHS) en het Programma Groen zijn ruimtelijk vastgelegd in de Agenda Groen. Het Natuurnetwerk Noord-Holland is een robuust netwerk van natuurgebieden en tussenliggende verbindingzones bestaand uit het Natuurbeheerplan Noord-Holland en de structuurvisie. Dit netwerk bestaat uit bestaande natuurgebieden, nieuwe aan te leggen natuur en verbindingzones tussen de gebieden. De feitelijke beleidsmatige gebiedsbescherming vindt plaats middels de uitwerking van het provinciaal beleid in de gemeentelijke bestemmingsplannen.

5.3.2 Onderzoek flora en fauna

In het kader van het bestemmingsplan is een quickscan flora en fauna en een stikstofberekening uitgevoerd door Els en Linde (zie bijlage).

Soorten

Uit de resultaten van de quickscan is gebleken dat de aanwezigheid van vleermuizen mogelijk is onder de daken van de twee bedrijfsloodsen. In de voorste bedrijfsloods is er ook mogelijkheid voor vleermuizen om zich op te houden in de gevels en achter de houten gevelpanelen. Voor werkzaamheden aan deze delen van de panden wordt een onderzoek naar vleermuizen geadviseerd. Aanwezigheid van huismussen onder de pannendaken is op voorhand niet geheel uit te sluiten. Voor werkzaamheden aan de pannendaken wordt een onderzoek naar huismussen geadviseerd.

Aanwezigheid van marters in en rond de hooiberg is op voorhand niet uit te sluiten. Daarnaast is kans op watergebonden organismen worden binnen en directe omgeving van de planlocatie in de winterperiode. Geadviseerd wordt om de werkzaamheden buiten deze periode te starten.

Op basis van de conclusies van de quickscan is een aanvullend onderzoek naar vleermuizen, huismussen en marters uitgevoerd. Uit de voorlopige resultaten van het aanvullend onderzoek blijkt dat 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 zal worden verleend.

Natura 2000 en Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Het beschermde Natura 2000-gebied ligt op enkele meters afstand van de planlocatie. Er is een kans op een significante wijziging in de depositie. Een berekening van de stikstofdepositie op de Natura 2000-gebieden is nodig gezien de aard van de werkzaamheden. Andere aantastingen van kwalificerende habitats of soorten in het Natura 2000-gebied door de werkzaamheden zijn minder waarschijnlijk en met een ecologisch werkprotocol te voorkomen. In het kader van het bestemmingsplan is ook een stikstofberekening uitgevoerd (zie bijlage). En toelichting hierop is opgenomen onder de paragraaf luchtkwaliteit. Hieruit blijkt dat het plan geen verhoging van de stikstofdepositie geeft.

5.3.3 Conclusie

Op basis van de quickscan flora en fauna en het uitgevoerde stikstofonderzoek blijkt dat er geen sprake is van een aantasting van het nabijgelegen Natura 2000 gebied en Natuurnetwerk Nederland (NNN). Ten aanzien van de soortenbescherming kan geconcludeerd worden dat de aanwezigheid van vleermuizen, muismussen en marters niet op voorhand uit te sluiten zijn.

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 zal worden verleend.

5.4 Cultuurhistorie en archeologie

5.4.1 Wet- en regelgeving en beleid

Wet op de archeologische monumentenzorg

In 1992 is het Verdrag van Malta tot stand gekomen en in 1998 door Nederland geratificeerd. Doelstelling van het verdrag is de bescherming en het behoud van archeologische waarden. Als gevolg van dit verdrag wordt in het kader van de ruimtelijke ordening het behoud van het archeologisch erfgoed meegewogen zoals alle andere belangen die bij de voorbereiding van het plan een rol spelen.

In het verdrag van Malta wordt gesteld dat archeologie van wezenlijk belang is voor de geschiedschrijving van de mensheid. Het verdrag is erop gericht deze waarden voor de toekomst te behouden. De gehanteerde uitgangspunten zijn:

- archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem bewaren (behoud in situ);
- in ruimtelijke ordening (planvorming) al rekening houden met archeologische waarden;
- de bodemverstoorder betaalt archeologisch vooronderzoek en mogelijke opgravingen.

Het verdrag is geïmplementeerd in de Erfgoedwet die per 1 juli 2016 in werking is getreden. Deze wet is in de plaats gekomen van 6 wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed. De gemeenten zijn verplicht om bij het vaststellen van ruimtelijke plannen rekening te houden met eventueel aanwezige archeologische waarden.

Cultuurhistorie en monumenten

Met ingang van 1 januari 2012 is het gewijzigde Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in werking getreden. Het voorstel tot wijziging is een uitvloeisel van de Beleidsbrief Modernisering Monumentenzorg (MoMo) uit 2009. Op basis van artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a Bro moeten naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten ook cultuurhistorische waarden worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen. In het plangebied bevinden zich geen gemeentelijke monumenten. De aanwezige bebouwing is van eenvoudige architectuur.'

5.4.2 Onderzoek cultuurhistorie en archeologie

Uit het vigerend bestemmingsplan blijkt dat het plangebied een archeologische verwachtingswaarde heeft wat is aangegeven met de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 4. Deze dubbelbestemming is gericht op de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

Op deze gronden mag in essentie pas worden gebouwd indien een rapport is overlegd waarin de archeologische waarde is vastgesteld of waaruit blijkt dat deze niet worden geschaad. Van dit 'verbod' kan worden afgeweken indien het bouwplan betrekking heeft op een of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:

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

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

Planspecifiek

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.

5.4.3 Conclusie cultuurhistorie en archeologie

Het plan tast cultuurhistorische waarden niet aan. Ook vormt plan geen belemmering voor de aanwezige archeologische waarden in het plangebied.

5.5 Geluid

5.5.1 Wet- en regelgeving en beleid

Wegverkeer

De Wet geluidhinder bepaalt dat het bevoegd gezag bij vaststelling van omgevingsvergunning de wettelijke grenswaarden in acht moet nemen. Toetsing aan de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van de Wet geluidhinder vindt plaats per weg. Uitzondering hierop betreft de toetsing bij rijkswegen. Als meerdere rijkswegen in de directe nabijheid van een plan zijn gelegen dient het gecumuleerde geluidsniveau van deze wegen te worden gehanteerd bij de toetsing aan de Wet geluidhinder (SWUNG1).

Het geluidsniveau ten gevolge van het wegverkeer moet op de gevels van nieuwe (of te wijzigen) woningen in de geluidszone van een weg voldoen aan de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting (voorheen: voorkeursgrenswaarde). Deze bedraagt 48 dB. Als dit geluidsniveau wordt overschreden kan de gemeente een hoger geluidsniveau toestaan de zogenaamde 'Hogere waarde'. De Hogere waarde mag alleen worden verleend als uit akoestisch onderzoek blijkt dat bron-, overdrachts- of gevelmaatregelen om het geluidsniveau terug of onder de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting brengen niet mogelijk is. Aan de 'Hogere waarde' is een maximum verbonden. Voor de nieuwbouw van woningen in binnenstedelijke situaties is dit 63 dB en in buitenstedelijke situaties is dit 53 dB. Deze niveaus zijn na aftrek van de correctie conform artikel 110g van de Wet geluidhinder¹. Voor de aanleg van een weg geldt een maximale geluidsbelasting van resp. 53 en 58 dB op bestaande woningen in buitenstedelijk respectievelijk stedelijk gebied. Voor de nieuwbouw van agrarische woningen geldt een maximale geluidsbelasting van 58 dB.

Railverkeerslawaaai

Het geluidsniveau ten gevolge van het railverkeer moet op de gevels van nieuwe (of te wijzigen) woningen in de geluidszone van een spoorwegtraject voldoen aan de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting (voorheen: voorkeursgrenswaarde). Deze bedraagt 55 dB. De maximale hogere waarde voor nieuwe woningen in de zone van een spoorwegtraject bedraagt 68 dB.

Industrielawaai

Op basis van artikel 40 van de Wet geluidhinder kunnen (delen van) industrieterreinen worden aangewezen als gezoned industrie terrein met een zonegrens. Dit betreft industrieterreinen waarop zich gronden bevinden die zijn aangewezen voor mogelijke vestiging van zogenaamde 'zwarte lawaaimakers' als genoemd in artikel 41 lid 3 van de Wet geluidhinder en artikel 2.1 lid

¹Conform artikel 110g mag een correctie worden toegepast op het berekende geluidsniveau ten gevolge van het wegverkeer. Voor wegen waar 70 km/uur of harder gereden mag worden is de aftrek 2 dB en voor de overige wegen 5 dB. De wettelijk toegestane snelheid is hier van belang. Voor wegen met een snelheidsregime van 30 km/uur geldt geen aftrek aangezien deze wegen geen zone hebben en hierdoor niet onder de werkingssfeer van de Wet geluidhinder vallen. Enkel bij toetsing in het kader van het aspect "goede ruimtelijke ordening" wordt ten behoeve van een goede beoordeling de aftrek wel toegepast.

3 van het Besluit omgevingsrecht. Buiten de zonegrens mag de geluidbelasting vanwege het industrieterrein de waarde van 50 dB(A) niet te boven gaan. De ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting (voorheen: voorkeursgrenswaarde) op woningen in de geluidszone van een industrieterrein bedraagt 50 dB(A). De maximaal toelaatbare geluidsbelasting op nieuwe woningen bedraagt 55 dB(A), voor bestaande woningen bedraagt deze 60 dB(A). De op 1 januari 2007 geldende ten hoogste toelaatbare geluidsbelastingen voor woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en geluidsgevoelige terreinen – vastgelegd in eerder genomen besluiten – blijven gelden.

Cumulatie

Bij de vaststelling van hogere grenswaarden verplicht de Wet geluidhinder het inzichtelijk maken van het gecumuleerde geluidsniveau. Dit betreft het gezamenlijk geluidsniveau van alle relevante geluidsbronnen (weg, rail, industrie). Een bron is relevant indien de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden. De gemeente kan een hoger grenswaarde vaststellen als er sprake is van een aanvaardbare gecumuleerde geluidsbelasting.

5.5.2 Onderzoek geluid

Relevante bronnen zijn de Nieuw-Loosdrechtsedijk 205. Deze weg heeft een 50 km/uur regime.

Wegverkeerslawaaï

In het kader van de Wetgeluidhinder moeten voor geluidsgevoelige bestemmingen binnen de geluidzone van een 50 km/uur weg onderzocht worden.

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.



Geluidscontourenkaart uit 'Geluidskaart wegverkeer', Goudappel Coffeng met kenmerk WDM010/Bxt/0040.

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 binnenniveau 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 (die wordt omgezet naar woning) voor de nodige afscherming (zoals ook blijkt uit berekende geluidswaarden uit de geluidscontourenkaart), waardoor de geluidsbelasting op de achterste woning lager ligt dan de bestaande woning die dichterbij 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 geluidszone van de weg komen te liggen is op de verbeelding een geluidzone-weg opgenomen.

5.5.3 Conclusie geluid

Geconcludeerd wordt dat er vanuit geluid geen belemmeringen zijn voor het plan.

5.6 Luchtkwaliteit

5.6.1 Wet- en regelgeving en beleid

Wet luchtkwaliteit

De *Wet luchtkwaliteit* legt de belangrijkste wet- en regelgeving voor luchtkwaliteit vast. De hoofdlijnen van deze wet zijn te vinden in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer. De luchtregelgeving is uitgewerkt in een aantal Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB) en Ministeriele Regelingen.

Wet Milieubeheer

In bijlage II van de *Wet milieubeheer* staan voor de volgende stoffen grenswaarden voor de concentratie in de buitenlucht: stikstofdioxide (NO₂), fijn stof (PM₁₀), benzeen (C₆H₆), zwaveldioxide (SO₂), lood (Pb), koolmonoxide (CO). In de Nederlandse situatie leveren alleen de concentraties stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) problemen op in relatie tot de wettelijke normen.

De wijze waarop het aspect luchtkwaliteit in acht genomen dient te worden bij planvorming is geregeld in artikel 5.16 en 5.16a van de *Wet milieubeheer*. Op basis van deze wetgeving kunnen ruimtelijk-economische initiatieven worden uitgevoerd als aan één of meer van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- grenswaarden uit bijlage II van de Wet milieubeheer worden niet overschreden, of;
- per saldo verbetert de luchtkwaliteit of blijft tenminste gelijk, of;
- het initiatief draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit (aan concentratie PM₁₀ en NO₂), of;
- het initiatief is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL)².

²Sinds 1 augustus 2009 is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) van kracht. Met het NSL is in 2005 gestart omdat Nederland niet tijdig aan de grenswaarden voor de luchtkwaliteit kon voldoen. Nederland heeft

In aanvulling op het bovenstaande toetsingskader stelt de AMvB '*Gevoelige Bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)*' dat bij de voorgenomen realisering van gevoelige bestemmingen, zoals scholen, kinderdagverblijven, verzorgingshuizen ed. op een locatie binnen 300 meter vanaf de rand van rijkswegen of binnen 50 meter vanaf de rand van provinciale wegen, moet worden onderzocht of op die locaties sprake is van een daadwerkelijke of een dreigende overschrijding van de grenswaarden voor PM₁₀ en/of NO₂. Blijkt uit het onderzoek dat sprake is van zo'n (dreigende) overschrijding, dan mag het totaal aantal mensen dat hoort bij een 'gevoelige bestemming' niet toenemen.

Het maakt voor de vestiging van gevoelige bestemmingen niet uit of het deel uitmaakt van 'niet in betekenende mate' projecten of 'in betekenende mate' projecten. De AMvB '*Gevoelige Bestemmingen*' moet in beide gevallen worden nageleefd.

5.6.2 Onderzoek luchtkwaliteit

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

5.6.3 Onderzoek stikstofdepositie

In het kader van het bestemmingsplan is door Els & Linde een stikstofberekening uitgevoerd (zie bijlage). Hierbij is uitgegaan van de sloop en bouw met elektrische machines. Hieruit blijkt dat het plan geen verhoging van de stikstofdepositie oplevert. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat het plan geen negatieve effecten heeft op het nabijgelegen Natura 2000 gebied en NNN. Daarom is er ook geen vergunning in het kader van de Wet Natuurbescherming nodig.

5.6.4 Conclusie stikstof

Het plan geeft geen verhoging van de stikstofdepositie. Er is daarom ook geen vergunning van de Wet Natuurbescherming nodig.

5.6.5 Conclusie luchtkwaliteit

Vanuit luchtkwaliteit zijn geen belemmeringen voor het plan.

5.7 Externe veiligheid

5.7.1 Wet- en regelgeving en beleid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij gebruik, opslag en vervoer - over weg, water en spoor en door buisleidingen - van gevaarlijke stoffen. Ook de risico's van het gebruik van luchthavens en de mogelijke aanwezigheid van explosieven vallen onder externe veiligheid.

Elk nieuw ruimtelijk plan moet volgens de *Wet ruimtelijke ordening* getoetst worden aan de normen voor plaatsgebonden risico en groepsrisico.

een plan gemaakt waaruit duidelijk wordt hoe de grenswaarden wel worden bereikt. In het NSL zijn allerlei grote projecten opgenomen die men wil uitvoeren samen met maatregelen die worden uitgevoerd om de concentratiebijdrages van deze grote projecten te compenseren. De concentratiebijdrage van NIBM-projecten wordt tevens gecompenseerd door deze maatregelen. Voor de projecten die in het NSL zijn opgenomen, hoeft geen luchtkwaliteitonderzoek te worden uitgevoerd. Ook is toetsing aan de normen niet nodig.

Het *Besluit externe veiligheid inrichtingen* (Bevi) en de bijbehorende *Regeling externe veiligheid inrichtingen*, zoals deze op dit moment luiden (Revi II) bevat de risiconormen voor externe veiligheid met betrekking tot bedrijven met gevaarlijke stoffen. Denk hierbij aan risico's van onder andere tankstations met LPG, gevaarlijke stoffen (PGS-15)-opslagplaatsen en ammoniakkoelinstallaties

De normstelling voor het vervoer van gevaarlijke stoffen (voor zowel weg, spoor als water) is gebaseerd op de *Nota Risico Normering Vervoer Gevaarlijke Stoffen* (RNVGS) (2006). De nota heeft geen wettelijk bindende werking maar is niet vrijblijvend. Een voorstel voor een wettelijke regeling voor vervoer van gevaarlijke stoffen is in voorbereiding.

Het *Besluit externe veiligheid buisleidingen* (Bevb, 2011) is gebaseerd op de *Wet milieubeheer* en de *Wet ruimtelijke ordening*. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. De normstelling is in lijn met het *Besluit externe veiligheid inrichtingen* (Bevi).

5.7.2 Onderzoek externe veiligheid

Voor de woning 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.

Risicovolle inrichtingen

De woningen zijn kwetsbare objecten. Er zijn geen risicovolle inrichtingen in de nabijheid van plangebied aanwezig.

Propaantank

Voor propaantanks gelden op grond van het Activiteitenbesluit veiligheidsafstanden. Deze afstanden zijn van ruimtelijk belang als ze strekken tot buiten de perceelsgrens van de milieu-inrichting (bedrijf). Propaantanks kennen veiligheidszones van 10 meter. Nabij of in het plangebied zijn geen propaantanks aanwezig.

Vervoer gevaarlijke stoffen door leidingen

In of nabij het plangebied liggen geen gasleidingen.

Vervoer gevaarlijke stoffen over weg, spoor en water

Er is geen transportroute voor gevaarlijke stoffen nabij het plangebied aanwezig. Er zijn derhalve geen belemmeringen voor het plan.

5.7.3 Conclusie externe veiligheid

Vanuit externe veiligheid zijn geen belemmeringen voor het plan.

5.8 Bedrijven en milieuzoneringen

5.8.1 Wet- en regelgeving en beleid

Bij het opstellen van een ruimtelijk plan is milieuzonering een standaardinstrument voor de ruimtelijke ordening. Milieuzonering is bedoeld om indicatief te beoordelen in hoeverre de woon, werk en recreatieve functies, of (indirect) verkeer, belemmeringen voor elkaar opleveren. Het doel is deze eventuele hinder of belemmeringen te voorkomen in nieuwe situaties en te verhelpen of te beperken in bestaande situaties.

Bedrijven en Milieuzonering

De VNG-publicatie *Bedrijven en Milieuzonering* (2009) geeft richtlijnen voor de in acht te nemen afstanden. Deze afstanden worden gemeten tussen de grens van de bestemming die bedrijven / milieubelastende activiteiten toestaat en de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het ruimtelijk plan mogelijk is. Van belang bij milieuzonering is dat:

- bij woningen en andere gevoelige functies hinder en gevaar zoveel mogelijk voorkomen of beperkt wordt;
- rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en milieuruimte van de betreffende bedrijven.

5.8.2 Onderzoek bedrijven en milieuzoneringen

De aard van de bedrijvigheid en daaraan gekoppeld de milieubelasting maken het gewenst binnen de bedrijvenbestemmingen een onderscheid aan te brengen op basis van milieucriteria. Dit geldt ook voor andersoortige bestemmingen, als niet uit de bestemmingsplanomschrijving (al) blijkt welke (milieu)categorie bedrijfsactiviteiten het betreft.

Als uitgangspunt zijn de activiteiten zoals genoemd bijlage 1 van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering', editie 2009 genomen.

In de nabijheid van het plan zijn geen bedrijven aanwezig waardoor vanuit bedrijven en milieuzoneringen geen belemmeringen zijn voor het plan.

5.8.3 Conclusie bedrijven en milieuzoneringen

Er zijn vanuit bedrijven en milieuzoneringen geen belemmeringen voor het plan.

5.9 Kabels, leidingen en telecommunicatie installaties

Er zijn geen kabels en leidingen dan wel telecommunicatie installaties in het plangebied aanwezig die met een contour beschermd moeten worden.

5.9.1 Conclusies en aanbevelingen

Er zijn geen kabels en leidingen dan wel telecommunicatie installaties in het plangebied aanwezig die met een contour beschermd moeten worden. Daarom vormt dit aspect geen belemmering voor het plan.

5.10 Milieueffectrapportage / M.e.r.-(beoordelings)plicht

5.10.1 Wet- en regelgeving en beleid

Milieueffectrapportage is geregeld in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer (Wm) en in het Besluit m.e.r. De Wm is een kaderwet waarin de uitgangspunten van het milieubeleid staan beschreven. In het Besluit m.e.r. staat voor welke plannen en besluiten in welke gevallen een m.e.r.-procedure moet worden doorlopen. Het besluit bevat bijlagen waaronder de C- en D- lijst. Door middel van deze lijsten kan bij het opstellen van een ruimtelijk plan worden beoordeeld of het plan een ontwikkeling omvat die een m.e.r.-(beoordelings)plicht kent. Bij een (directe) m.e.r.-plicht dient hoe dan ook een MER opgesteld te worden. Bij een m.e.r.-beoordelingsplicht dient te worden beoordeeld of de activiteit vanwege bijzondere omstandigheden toch belangrijke milieugevolgen kan hebben. Indien dat het geval is dan ligt een m.e.r.-procedure in de rede. Zo niet, dan dient het bevoegd gezag expliciet te besluiten dat geen m.e.r.-procedure noodzakelijk

is. Een derde situatie die zich kan voordoen betreft de situatie waarbij de betreffende activiteit qua omvang beneden de drempelwaarde voor m.e.r.-beoordeling blijft. Ook in dat geval is, op grond van art. 2 lid 5 van het Besluit m.e.r., nog een beoordeling nodig, zij het dat dit een vormvrije beoordeling betreft. De conclusie van deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan worden verwerkt in de toelichting op het 'moederbesluit'.

5.10.2 Onderzoek M.e.r.-(beoordelings)plicht

Er worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt die m.e.r.-(beoordelings)plichtig zijn.

Het plan voor het omzetten de bestaande loods naar een woning valt strikt genomen niet onder de activiteit "De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen" zoals opgenomen in bijlage D onder D11.2 in de bijlage behorende bij het Besluit milieueffectrapportage. Ook worden geen van de genoemde drempelwaarden uit kolom 2 overschreden.

Voor het plan is voor de volledigheid wel een vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd. Hiervoor is een aanmeldnotitie opgesteld (zie bijlage). Uit de m.e.r. aanmeldnotitie blijkt dat het plan 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.

5.10.3 Conclusie M.e.r.-(beoordelings)plicht

Uit de aanmeldnotitie blijkt dat het plan geen belangrijke nadelige gevolgen met zich meebrengt voor het milieu.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Exploitatie

Met de invoering van de Grondexploitiewet als onderdeel van de Wet ruimtelijke ordening is het verhaal van kosten verplicht. De wetgever acht het wenselijk dat de gemeente en initiatiefnemer het onderling eens worden over het kostenverhaal (zoals bepaalt in artikel 6.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening). Dit kan middels een exploitatieplan dan wel een anterieure overeenkomst.

De kosten voor het bouwplan alsmede de plankosten worden gedragen door de initiatiefnemer. Er zijn behoudens leges geen kosten voor de gemeente vanwege aanpassingen aan de infrastructuur e.d.

Voor het plan wordt een anterieure overeenkomst en een planschadeovereenkomst gesloten. In de anterieure overeenkomst wordt een sloopverplichting voor de bestaande loods en de bouwvolgorde vastgelegd. Hiermee zijn de plankosten anderszins verzekerd.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Overleg

In het kader van de onderzoeksfase ex artikel 3.1.1 Bro wordt het ontwerpplan voorgelegd aan de wettelijke overlegpartners.

Participatie

Direct omwonenden zijn geïnformeerd over het plan. Deze hebben aangegeven geen bezwaar te hebben tegen het plan.

7 Juridische aspecten

In dit hoofdstuk is aangegeven op welke wijze de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van het plangebied juridisch is vertaald.

7.1 Planmethodiek

Het bestemmingsplan Nieuw-Loosdrechtsedijk 205A bestaat uit een verbeelding, voorzien van nummer NL.IMRO.1696.BP8400Nld205a2020-on00, waarop het plangebied en de bestemmingen zijn weergegeven en bijbehorende planregels. De bestaande woning (incl. uitbreiding) en de nieuwe woning aan de Nieuw-Loosdrechtsedijk 205A worden binnen de bestemming Wonen-1 geregeld, waarbij de woningen ieder een eigen bouwvlak krijgen. De bestaande hooiberg (die wordt omgezet naar een bijgebouw) wordt in de bestemming Natuur geregeld met een aanduiding 'bijgebouw'.

In dit bestemmingsplan wordt ook het perceel aan de Nieuw-Loosdrechtsedijk 207 meegenomen. Dit aangezien op basis van het vigerend bestemmingsplan hier anders één extra woning zou kunnen worden gerealiseerd. In het bestemmingsplan heeft dit perceel de bestemming Wonen-2 gekregen met een maatvoeringsvlak voor maximaal één woning. Hierbij zijn de bestaande rechten uit het vigerend bestemmingsplan overgenomen en heeft het plan daarom ook geen gevolgen voor bouw- en gebruiksmogelijkheden op het perceel.

7.2 Toelichting op de regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

In dit hoofdstuk wordt een aantal begrippen verklaard die in de regels zijn gebruikt. Hiermee wordt voorkomen dat er bij de uitvoering van het plan onduidelijkheden ontstaan over de uitleg van bepaalde regelingen. Daarnaast is het artikel "wijze van meten" opgenomen waarin bepaald is hoe de voorgeschreven maatvoering in het plan gemeten moeten worden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingen

In deze paragraaf zijn de in het plan voorkomende bestemmingen geregeld. In ieder artikel is per bestemming bepaald welk gebruik van de gronden is toegestaan en welke bebouwingsregels er gelden. Tevens zijn waar nodig flexibiliteitsbepalingen opgenomen.

Het bestemmingsplan heeft drie bestemmingen: Natuur, Wonen-1 en Wonen-2. Daarnaast is ook een dubbelbestemming Waarde-Archeologie 4 opgenomen. Tevens is de geluidszone van de Nieuw-Loosdrechtsedijk opgenomen met een gebiedsaanduiding geluidzone-weg.

Bestemming 'Natuur'

Deze bestemming is gegeven aan de gronden die zijn aangewezen als beschermd natuurmonument, in eigendom zijn van terreinbeherende natuurbeschermingsorganisaties en/of als natuurgebied worden beheerd. Om de natuurwaarden te beschermen, is in deze bepaling een omgevingsvergunningstelsel voor werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden opgenomen. Binnen de bestemming Natuur wel is een aanduiding 'bijgebouw' opgenomen voor de bestaande hooiberg die als bijgebouw bij de nieuwe woning wordt gebruikt.

Bestemming 'Wonen-1'

Binnen de bestemming Wonen-1 worden twee bouwvlakken opgenomen; één voor de bestaande woning (incl. uitbreiding) en één voor de achterste lods die omgezet wordt naar een woning. Hierbij is qua bouw mogelijkheden zoveel aangesloten bij de bestaande situatie. Het bouwvlak voor de voorste woning wordt om de bestaande woning en het deel van de lods dat in stand blijft gelegd. Hierdoor worden de bebouwing mogelijkheden op het perceel verkleind.

De goot- en bouwhoogtes zijn vastgelegd op de verbeelding. Ook is in de bestemming Wonen-1 een regeling opgenomen voor een kangoeroewoning. Het betreft een in omvang ondergeschikte één of tweepersoonswoning die deel uitmaakt van een grotere woning, waarbij de oorspronkelijke woning en de kangoeroewoning als één woning beschouwd.

Bestemming Wonen-2

Het perceel aan de Nieuw-Loosdrechtsedijk 207 is opgenomen in de bestemming Wonen-2. Hierbij heeft het perceel tevens een maatvoeringsvlak voor maximaal één wooneenheid gekregen.

Dubbelbestemming Waarde-Archeologie 4

Ter bescherming van de aanwezige archeologische waarden is een dubbelbestemming Waarde-Archeologie 4 opgenomen. Hiervoor geldt dat bij plannen groter dan 2.500 m² en dieper dan 40 cm nader archeologisch onderzoek vereist is.

Gebiedsaanduiding geluidzone – weg

Om te voorkomen dat geluidsgevoelige objecten (zoals woningen) in de toekomst dichterbij de Nieuw-Loosdrechtsedijk worden gebouwd is een gebiedsaanduiding geluidzone-weg opgenomen. Hierin is een verbodsbepaling opgenomen voor nieuwbouw of uitbreiding van woningen binnen de geluidzone van de weg.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

In deze paragraaf worden in aanvulling op de bestemmingsbepalingen aanvullende regels gesteld.

Antidubbeltelregel

Dit artikel bevat bepalingen om te voorkomen dat met het wijzigingsplan strijdige situaties ontstaan of worden vergroot.

Algemene bouwregels

In dit artikel is een aantal aanvullende bouwregels geregeld die voor alle bestemmingen kunnen gelden. Bijvoorbeeld extra bouwmogelijkheden voor ondergeschikte bouwdelen zoals een erker of een balkon.

Algemene gebruiksregel

Deze regel regelt het verbod om gronden te bebouwen of te gebruiken in strijd met de bestemming.

Algemene afwijkingsregels

In dit artikel is in aanvulling op de afwijkingsbepalingen in de bestemming nog een aantal algemene afwijkingsmogelijkheden opgenomen. Het betreft hier een standaardregeling die het mogelijk maakt om bij de uitvoering van bouwplannen bij omgevingsvergunning beperkte afwijkingen van het plan mogelijk te maken. Bijvoorbeeld een geringe overschrijding van de toegestane bouwhoogte.

Algemene wijzigingsregels

In dit artikel is in aanvulling op de wijzigingsbevoegdheden in de bestemmingen nog een aantal algemene afwijkingsmogelijkheden opgenomen. Het betreft hier een standaardregeling die het mogelijk maakt om bij de uitvoering van bouwplannen beperkte afwijkingen van het plan mogelijk te maken die niet met een afwijking geregeld kunnen worden. Bijvoorbeeld een geringe wijziging van een bestemmingsgrens.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotbepalingen

In deze laatste paragraaf is een regeling opgenomen voor bebouwing en gebruik dat al bestond bij het opstellen van het plan maar dat strijdig is met de opgenomen regeling. Onder bepaalde

voorwaarden mag deze strijdige bebouwing en/of strijdig gebruik worden voortgezet. In de slotbepaling is de officiële naam van het plan bepaald. Onder deze naam kan het bestemmingsplan worden aangehaald.

Bijlage 1 Stedenbouwkundige uitwerking

Bijlage 2 Watertoets

Bijlage 3 Ecologisch onderzoek en stikstofberekening

Bijlage 4 Aanvullend ecologisch onderzoek

Bijlage 5 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 6 M.e.r. beoordelingsnotitie