

Gemeente Wijdmeren

Partiële herziening bestemmingsplan West End

Vastgesteld

10 juni 2021

Toelichting, regels en verbeelding

Kenmerk 1696-58-T07

Projectnummer 1696-58

Toelichting

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
1.1.	Aanleiding	1
1.2.	Ligging plangebied	3
1.3.	Geldende bestemmingsplannen	4
1.4.	Overwegingen bij de locatie keuze van het bunkerstation	5
2.	Beleidskader	8
2.1.	Rijksbeleid	8
2.2.	Provinciaal beleid	9
2.3.	Gemeentelijk beleid	11
3.	Planologische en milieutechnische randvoorwaarden	12
3.1.	Algemeen	12
3.2.	Bodem	12
3.3.	Archeologie	12
3.4.	Waterhuishouding en waterparagraaf	12
3.5.	Natuur	13
3.6.	Geluid	14
3.7.	Luchtkwaliteit	15
3.8.	Externe veiligheid	15
3.9.	Bedrijven en milieuzonering	19
3.10.	Conclusie	19
4.	Juridische planbeschrijving	20
4.1.	Algemeen	20
4.2.	De partiële herziening	20
5.	Uitvoerbaarheid	21
5.1.	Economische uitvoerbaarheid	21
5.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	21
6.	Bijlagen	22

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

De Plassen BV ontwikkelt momenteel het voormalige complex "West End", gelegen aan de Veendijk 20a en 21 te Loosdrecht. De ontwikkeling is mede ingegeven door de wens de verblijfs- en dagrecreatieve voorzieningen een kwalitatieve impuls te geven. Naast de realisering van appartementen wordt daarom de jachthaven gemoderniseerd conform de reeds afgegeven vergunning. De modernisering van de jachthaven wordt door West End Services uitgevoerd. Om de ontwikkeling mogelijk te maken is op 2 februari 2012 het bestemmingsplan West End door de gemeenteraad van Wijdmeren vastgesteld.

In het bestemmingsplan "West End" heeft het perceel de bestemmingen "Wonen" en "Water". De bestemming "Wonen" maakt de ontwikkeling van appartementen mogelijk. Binnen de bestemming "Water" is recreatief verkeer te water toegestaan, met de daarbij behorende brandstofvoorziening. Volgens het Activiteitenbesluit is een bunkerstation een drijvend bouwsel dat wegens zijn bestemming in de regel niet wordt verplaatst en dat bestemd of in gebruik is voor de opslag of levering van brandstof voor voortstuwing van schepen.

In het bestemmingsplan "West End" werd de realisering van een nieuw bunkerstation op een nieuwe locatie (B) mogelijk gemaakt (voor de locaties wordt verwezen naar afbeelding 1). Het op dat moment aanwezige bunkerstation dat zuidelijker was gesitueerd (locatie A) is daarmee komen te vervallen. Tot op heden heeft de herinrichting van de haven nog niet plaatsgevonden omdat eerst de appartementen dienen te zijn gerealiseerd. Het bunkerstation is een tijd lang op de in het bestemmingsplan beoogde plek (locatie B) gesitueerd geweest totdat het bunkerstation om technische redenen vervangen diende te worden. Mede omdat de locatie van het bunkerstation bezwaren van leverings-technische aard opleverde is in 2016 een tijdelijke ligplaats in gebruik genomen (C). Dit is de locatie waarop het bunkerstation anno 2020 nog steeds is gesitueerd.

Afbeelding 1: Locaties van het bunkerstation.



Hoewel het oorspronkelijk de bedoeling was het bunkerstation uiteindelijk weer terug te plaatsen naar de in het bestemmingsplan “West End” aangegeven plek (B), is dit omwille van eisen van de leverancier van de brandstof en technische eisen aan de installatie niet wenselijk gebleken. Tijdens het verder uitwerken van de plannen voor West End is namelijk onderzocht op welke wijze de technische realisering van het bunkerstation op milieuverantwoorde wijze kan worden uitgevoerd. Daarbij is gebleken dat de bestaande situering van het (tijdelijk afgemeerde) bunkerstation de beste locatie voor deze functie is. Tevens dient daarbij een nieuw vulpunt te worden gerealiseerd.

De beoogde locatie komt daarom niet overeen met de locatie die daaraan in het bestemmingsplan is toegedacht. Het voorliggende plan beoogt dan ook de nieuwe situatie planologisch-juridisch vast te leggen en de locatie die is vastgelegd in het vigerende bestemmingsplan te schrappen.

In het bestemmingsplan “West End” is voorts bepaald dat in het zuidelijk deel van de jachthaven woonschepen mogen worden aangemeerd. De in het bestemmingsplan opgenomen maatvoering komt echter niet meer overeen met de actuele maatvoering in het bestemmingsplan Plassengebied Loosdrecht 2013. Het is gewenst dat de toegestane maatvoering wordt aangepast.

De nu voorliggende partiële herziening maakt de gewenste locatie van het bunkerstation mogelijk alsmede de actuele maatvoering van woonschepen.

Afbeelding 2: Begrenzing vigerend bestemmingsplan West End (rood kader).



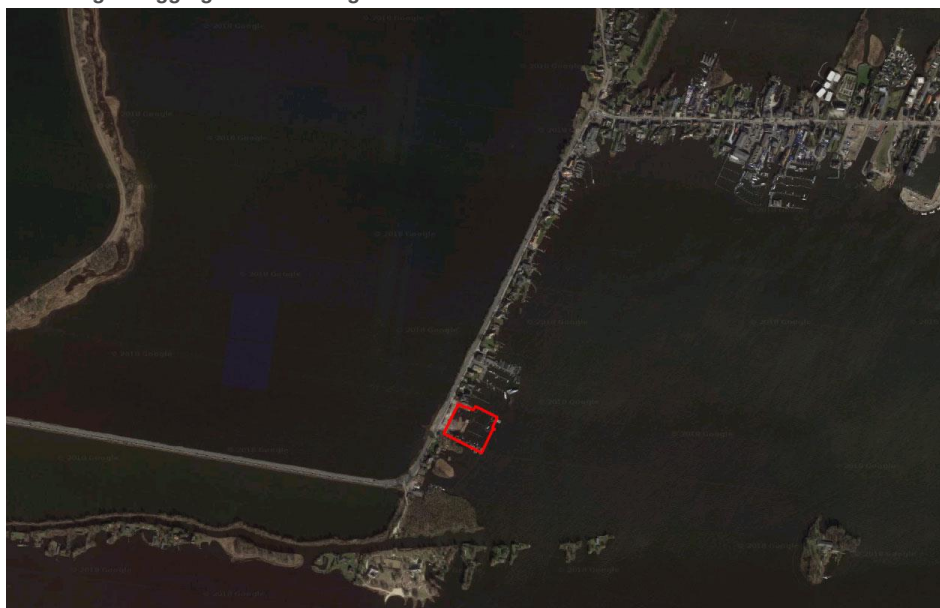
1.2. Ligging plangebied

Het plangebied wordt gevormd door de gronden die in het bestemmingsplan "West End" de bestemming "Water" hebben gekregen, alsmede de huidige locatie van het (tijdelijk afgemeerde) bunkerstation dat momenteel onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan "Plassengebied Loosdrecht 2013". Het plangebied ligt aan de oostzijde van de Veendijk, nabij de aansluiting op de Bloklaan en het Trekpad (zie afbeelding 4).

Afbeelding 3: Ligging plangebied (rood kader).



Afbeelding 4: Ligging West End in groter verband.

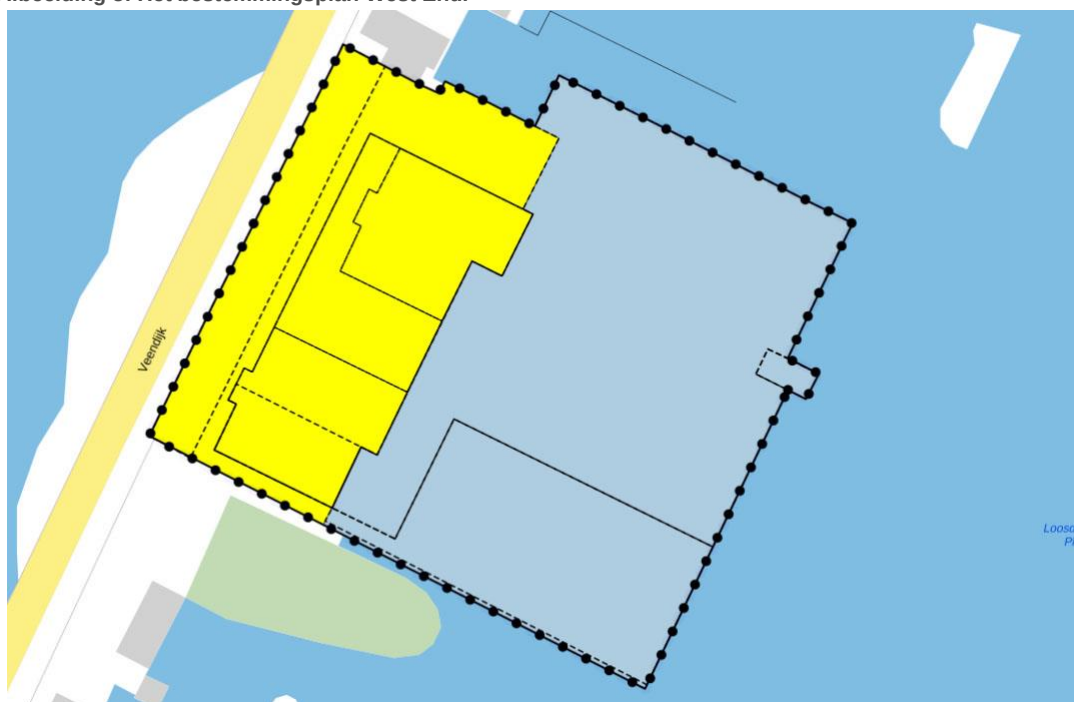


1.3. Geldende bestemmingsplannen

Voor het plangebied vigeert gedeeltelijk het bestemmingsplan "Plassengebied Loosdrecht 2013" dat op 7 juli 2016 door de gemeenteraad van Wijdmeren is vastgesteld. In dat bestemmingsplan heeft het betreffende deel van het plangebied de bestemming "Water". In feite betreft dit deel van deze partiële herziening de huidige (tijdelijke) locatie van het bunkerstation.

Op 2 februari 2012 heeft de gemeenteraad van Wijdmeren het bestemmingsplan "West End" vastgesteld. Het grootste deel van het plangebied heeft in het bestemmingsplan "West End" de bestemming "Water". In het bestemmingsplan is bepaald dat het uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg" is het toegestaan een verkooppunt voor brandstoffen in gebruik te nemen ten behoeve van het recreatief verkeer te water.

Afbeelding 5: Het bestemmingsplan West End.



In bovenstaande afbeelding, die de verbeelding van het bestemmingsplan "West End" aangeeft, is de locatie van het bunkerstation aangegeven ter plaatse van de uitstulping aan de oostzijde van de jachthaven.

Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "jachthaven" is het toegestaan maximaal 79 ligplaatsen bedrijfsmatig te exploiteren voor het recreatief verkeer te water. Daarnaast is het ter plaatse van de aanduiding "woonschepenligplaats" toegestaan maximaal 8 ligplaatsen voor woonschepen bedrijfsmatig te exploiteren. In het bestemmingsplan "West End" is in afwijking van het beleid zoals verwoord in het bestemmingsplan "Plassengebied Loosdrecht 2013" de maximale

inhoud van een woonschip vastgelegd op 350 m³. Deze maat wijkt af van de gebruikelijke maatvoering van woonschepen binnen jachthavens in het Plassengebied. In het bestemmingsplan "Plassengebied Loosdrecht 2013" is het maximale volume van woonschepen namelijk vastgelegd op 400 m³.

Gevolgen voor het plan

De gewenste locatie van het bunkerstation zal worden vastgelegd in deze partiële herziening. Tevens zal de gebruikelijke maatvoering van woonschepen binnen jachthavens in het Plassengebied worden opgenomen.

1.4. Overwegingen bij de locatie keuze van het bunkerstation

Technische aspecten

Voorafgaande aan het in voorbereiding nemen van het bestemmingsplan "West End" heeft het college van Burgemeester en Wethouders bij brief¹ aangegeven dat als voorwaarde voor het verlenen van medewerking aan het realiseren van een appartementengebouw voor permanente bewoning een horecavoorziening, een openbare jachthaven en een benzinepomp dienden te worden opgenomen. In het verlengde van deze brief heeft de gemeenteraad van Wijdmeren op 13 maart 2008 een voorbereidingsbesluit genomen. Dit besluit was in lijn met de Horecanota en de Visie Recreatie en Toerisme. Inmiddels is het bestemmingsplan "West End" in 2012 vastgesteld. Daarmee is de realisering van een bunkerstation juridisch-planologisch (in overeenstemming met de wens van de gemeente) vastgelegd.

Zoals in paragraaf 1.1 reeds kort is aangegeven is inmiddels gebleken dat de realisering van het bunkerstation op de in het bestemmingsplan "West End" aangegeven plaats op onoverkomelijke bezwaren stuit van de leverancier van de brandstof en bovendien niet kan voldoen aan milieueisen uit het Activiteitenbesluit en de publicatiereeks gevaarlijke stoffen 28 (PGS-28).

In het kort kunnen deze bezwaren als volgt worden samengevat:

- De leiding tussen vulpunt en bunkerstation wordt te lang en bevat te veel bochten waardoor het benodigde afschot niet kan worden gehaald. Het gevolg is een slechte doorstroom van de brandstof waardoor het vullen meer tijd in beslag neemt.
- Door de slechte doorstroom kunnen brandstofdampen niet goed worden geretourneerd waardoor geuroverlast kan ontstaan.

Door het verplaatsen van het ponton naar het verlengde van de meest noordelijke steiger wordt de afstand van het leidingwerk tussen vulpunt en ponton verkort. Het vullen van de tank moet conform Activiteitenregeling art. 3.38 en PGS 28 paragraaf 3.3 geschieden onder vrij verval. Door aan deze regelingen te voldoen wordt tevens voldaan aan eisen ten aanzien van (brand)veiligheid.

¹ Gemeente Wijdmeren, brief van Burgemeester en Wethouders, kenmerk B1 20003377, 16 februari 2006.

Het tijdelijk afgemeerde bunkerstation is gerealiseerd met het doel om in een later stadium weer te worden verplaatst naar de in het bestemmingsplan “West End” beoogde plek. Dat houdt onder meer in dat de huidige afvulinstallatie is gerealiseerd op een wijze die overeenkomt met deze tijdelijkheid. De leiding heeft een beperkte diameter en ligt niet goed op afschot. Dat betekent dat er een slechte doorstroom van de brandstof is en dat door de slechte retour van dampen geuroverlast kan optreden. Doordat de leiding bovenop de steiger is gemonteerd is de kans op ongevallen relatief groot. De kans bestaat dat de leiding beschadigd raakt en dat gebruikers van de jachthaven over de leiding struikelen.

Met het realiseren van een definitieve vulinstallatie worden de problemen ondervangen die ontstaan bij het situeren van het vulpunt op de in het bestemmingsplan “West End” beoogde plek (locatie B) en de problemen die ontstaan bij het (blijven) gebruiken van de tijdelijke leiding op de noordelijke locatie (locatie C).

De installatie omvat een vulpunt aan de waterzijde (voorzien van aanrijdbeveiliging) en een leiding die aan de onderkant van de steiger wordt gemonteerd. Het risico op lekkage van brandstof wordt door inkorten van het leidingwerk eveneens beperkt. Doordat het leidingwerk onder de steiger wordt geplaatst wordt het risico beperkt dat ligplaatshouders bij het in- of uitstappen van hun vaartuig over de leidingen struikelen en ten val komen. Het leidingwerk is tevens minder blootgesteld aan weersinvloeden als het onder de steiger is gesitueerd. In de voorgestelde situatie is het vulpunt eenvoudiger te bereiken door de tankwagen en kan er gevuld worden met een kortere vulslang. Dit resulteert in een betere doorstroomsnelheid. Op de voorgestelde positie is tevens minder kans op aanrijding van de tankwagen.

Het vulpunt wordt voorzien van een lekbak. Ook wordt er een voorziening getroffen voor losslangen zonder koppelingen. Er is dus geen sprake van koppelingen waar mogelijk lekkage kan ontstaan anders dan boven de lekbak van de tankwagen of de lekbak rond het vulpunt zelf.

Naast de 2 vulleidingen is een dampretour aansluiting gemonteerd. Tijdens het vullen van de tanks op het bunkerstation wordt de damp uit de tanks via deze aansluiting weer ingenomen door de tankwagen. Het tankstation wordt volgens het Activiteitenbesluit verplicht uitgerust met Dampretour stage 1 om dampen en geurhinder te voorkomen. Dit betekent dat de dampen die ontstaan bij het vullen van de tank nagenoeg volledig in de installatie blijven.

Goede ruimtelijke inpassing van de vulinstallatie en het bunkerstation

Bij bovenstaande beschrijving van de technische aspecten is aangegeven dat overlast als gevolg van geur niet plaatsvindt. In Hoofdstuk 3 wordt bovendien gemotiveerd dat dat overlast als gevolg van geluid en externe veiligheid niet aan de orde is en dat wordt voldaan aan de eisen uit het Activiteitenbesluit.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het bovendien van belang dat sprake is van een duurzaam goed woon- en leefklimaat voor de bewoners ten noorden van het plangebied. In dit kader is, naast de hierboven genoemde aspecten, tevens het aspect “uitzicht” van belang.

Het tijdelijk afgemeerde bunkerstation heeft tot op heden gefunctioneerd in een situatie dat de jachthaven nog niet in gebruik is. Omwonenden hebben gedurende deze periode diverse ongewenste activiteiten geconstateerd. Zo zijn er meldingen van zogenaamd wildplassen bij het bunkerstation en geuroverlast tijdens het vullen van de brandstoftanks. Ook het uitzicht op het bunkerstation wordt door sommigen als ongewenst ervaren. Tot slot is opgemerkt dat wachten-de boten voor overlast zorgen.

Het uitzicht op het bunkerstation zal in de toekomst verdwijnen wanneer de jachthaven in gebruik wordt genomen. De aanwezigheid van de afmeerplaatsen aan de noordzijde van de jachthaven garanderen dat het bunkerstation aan het zicht wordt onttrokken vanaf de percelen Veendijk 20 en 19 (en verder noordelijk).

Wanneer de jachthaven in gebruik is zijn er voldoende mensen op de steigers en de boten aanwezig die ongewenst gedrag van enkele individuen tegengaan. Ook zal er hierdoor meer toezicht vanuit de jachthavenbeheerder zijn. Dat toezicht wordt ondersteund door camera toezicht. Indien ongewenst gedrag toch zou optreden op het bunkerstation kan er worden opgetreden en gebeurt dat in ieder geval niet in het zicht van de woningen.

Het valt niet uit te sluiten dat in het verleden incidenteel geuroverlast is geconstateerd. De tijdelijk aangelegde vulinstallatie kan door de beperkte doorstroming tot geuroverlast hebben geleid. In de toekomst is de kans daarop echter nihil door een goed gedimensioneerde installatie met dampretour.

Het varen en stilliggen van boten is in het openbare vaarwater niet verboden. Daarop heeft de uitbater van de jachthaven en het bunkerstation in beginsel dan ook geen invloed op. Het kan voorkomen dat meerdere boten "in rij" liggen voor het aftanken. Initiatiefnemer beraadt zich op maatregelen die de aanvaarroute kunnen beïnvloeden, zoals het leggen van een boeilijn.

De bevoorrading door middel van een tankwagen vindt één keer per week plaats. Tijdens het hoogseizoen maximaal twee keer per week. Er wordt (behoudens bijzondere situaties) op een vaste dag brandstof gelost. Gedurende die tijd worden de parkeerplaatsen rondom het vulpunt afgezet. Omwonenden en ligplaatshouders zijn/worden door de vergunninghouder geïnformeerd over deze procedure.

Bovendien is het vulpunt gelegen op een afgesloten terrein, het terrein is alleen toegankelijk voor belanghebbenden. Overlast vanwege dit beperkt aantal voertuigbewegingen (op eigen terrein) wordt niet aannemelijk geacht.

Belangenafweging

De aanwezigheid van het bunkerstation is zeer gewenst omdat dit soort voorzieningen zeer beperkt aanwezig zijn binnen de Loosdrechtse Plassen. Het bunkerstation is specifiek van groot belang voor de recreatieve pleziervaart in het gebied en voor de recreatiesector in het algemeen. De gemeente Wijdmeren dient dit maatschappelijke belang af te wegen tegen de individuele belangen van omwonenden.

2. Beleidskader

2.1. Rijksbeleid

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 land-schapsbeleid 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.

Conclusie

De SVIR is -gelet op het schaalniveau- niet relevant voor de nu voorliggende omzetting van de tijdelijke locatie van het bunkerstation naar een definitieve locatie, de aanleg van een vulpunt en het in overeenstemming brengen van de inhoudsmaat van woonschepen met de inhoudsmaat in de omliggende jachthavens.

2.1.1. 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 situering van het bunkerstation. Onderhavige situering 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, 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, projectbesluiten en beheersverordeningen 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.

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 EHS significant aantasten.

Afbeelding 6: NNN/EHS (groene vlakken) volgens kaart 4 van de PRV.



Een relatief klein deel van het perceel (voor zover gelegen binnen het voorliggende bestemmingsplan) ligt binnen het gebied dat is aangeduid als ecologische hoofdstructuur (kaart 4 Natuur). Afbeelding 6 toont de situatie. Zowel de huidige planologisch-juridische locatie van het bunkerstation als de bestaande (tijdelijke) locatie (tevens nieuwe planologisch-juridische locatie) ligt geheel of gedeeltelijk binnen de NNN.

Het voorliggende plan bestemd in feite dus de huidige locatie van het bunkerstation. Daarbij dient te worden bedacht dat de locatie zich geheel binnen de directe invloedssfeer van de jachthaven bevindt. De locatie wordt ook in de bestaande situatie gebruikt voor het aanvaren en afmeren van boten. Het bunkerstation is een drijvend bouwwerk dat geen schade toebrengt aan de bodem en het bodemleven van het plassen gebied. Geconcludeerd kan worden dat de PRV zich niet tegen de situering verzet omdat er geen feitelijke ingrepen in de NNN plaatsvinden.

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.

2.2.3. 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. Woonschepennota

In de Woonschepennota van 23 oktober 2012 is onder meer de maatvoering van woonschepen opgenomen. Deze maatvoering is vervolgens opgenomen in het bestemmingsplan Plassengebied Loosdrecht 2013 en geldt ook voor de jachthaven West End nadat het onderhavige bestemmingsplan is vastgesteld.

Woonschepen	Eis
Maximale lengte	20 m
Maximale breedte	6 m
Maximale goothoogte	4 m
Maximale hoogte	4,5 m
Maximale inhoud boven de waterlijn	400 m ³

3. Planologische en milieutechnische randvoorwaarden

3.1. Algemeen

De aanpassing van de bestemming heeft geen gevolgen voor het primaire gebruik van de gronden. De in dit hoofdstuk behandelde randvoorwaarden houden hier rekening mee.

3.2. Bodem

In de Bouwverordening is bepaald dat een omgevingsvergunningsplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd 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.

Omdat de nieuwe bestemming het bestaande gebruik als drijvend bunkerstation weergeeft (en er bovendien geen bodemroering zal plaatsvinden) behoeft er geen bodemonderzoek te worden uitgevoerd

3.3. Archeologie

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden. Hiermee 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".

Op de Beleidskaart Archeologie van de gemeente Wijdmeren zijn de gronden aangegeven als "archeologievrij". Op grond van deze aanduiding (en omdat er bovendien geen bodemroering zal plaatsvinden) is archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

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 waterkwaliteitsbeheer. 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 gevolgen heeft voor de waterhuishouding (omdat er geen wijzing optreedt van het bebouwd oppervlak en de situering van het bunkerstation) is het plan niet voorgelegd aan Waternet.

In het kader van de realisering zal het inrichtingsplan aan Waternet worden voorgelegd.

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.

Afbeelding 7: Beschermd natuurgebied



Het handhaven van de bestaande locatie van het bunkerstation vindt plaats in de nabijheid van het Natura2000-gebied Oostelijke Vechtplassen en juist binnen de grens van het Natuurnetwerk Nederland NNN (voorheen de Ecologische Hoofdstructuur (EHS)).

Omdat de voorgenomen ingreep niet plaatsvindt in het natuurgebied Oostelijke Vechtplassen is er geen sprake van ruimtebeslag op dit Natura2000-gebied. Doordat het bestaande bunkerstation wordt bestemd is er ook geen extra beslag op de NNN. De planologische mogelijkheid om elders binnen de NNN een bunkerstation te realiseren wordt teruggenomen.

In het kader van het Programma Aanpak Stikstof (PAS) is het programma AERIUS geïntroduceerd. Gelet op de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 29 mei 2019 is er op 16 september 2019 een nieuw AERIUS-rekenprogramma gepresenteerd. De laatste versie dateert van januari 2020.

Voor dit plan is geen berekening gemaakt met behulp van de AERIUS-rekentool voor de gebruiks- en aanlegfase. De bestemmingslegging ter plaatse van het huidige bunkerstation leidt niet tot een verandering in het huidige gebruik. Aangezien het bunkerstation op deze plek aanwezig is zijn er ook geen aanlegactiviteiten die een verantwoording noodzakelijk maken. Voor de aanleg van het vulpunt en de nieuwe leiding zijn geen mobiele werktuigen nodig die uitstoot van stikstof veroorzaken. Derhalve treden er geen significante gevolgen op voor het beschermde natuurgebied en/of de NNN.

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.

Er vinden in het kader van dit plan geen veranderingen plaats in de functie en de bebouwingsmogelijkheden ter plaatse van de bestaande voorziening. Het feitelijke gebruik wordt in een dezelfde vorm voortgezet, daarom kan worden gesteld dat er geen significant negatieve effecten optreden voor beschermde soorten. De bestemmingswijziging leidt niet tot overtreding van de Wet natuurbescherming.

3.6. Geluid

Het bunkerstation is geen gevoelige object of een geluidsbron die geregeld is in de Wet geluidshinder. In het kader van het voorliggende plan dat het huidige (ooit legaal gerealiseerde) bunkerstation mogelijk maakt is dan ook geen verder onderzoek gedaan naar de akoestische aspecten.

De bedrijfsvoering (en met name het vullen van de brandstoftanks) kan geluidsoverlast veroorzaken. Daarom is toetsing aan het Activiteitenbesluit noodzakelijk. In paragraaf 3.8 wordt dit aspect behandeld.

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/m³ voor fijn stof en NO₂.

Omdat het plan betrekking heeft op een bestaande voorziening kan worden geconcludeerd dat uit het oogpunt van de "Wet luchtkwaliteit" er geen belemmeringen zijn voor het plan.

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.

- Plaatsgebonden risico (PR):
Risico op een plaats buiten een inrichting, route of leiding, uitgedrukt als een kans per jaar dat een persoon onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen een inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.
- Groepsrisico (GR):
Cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen de inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

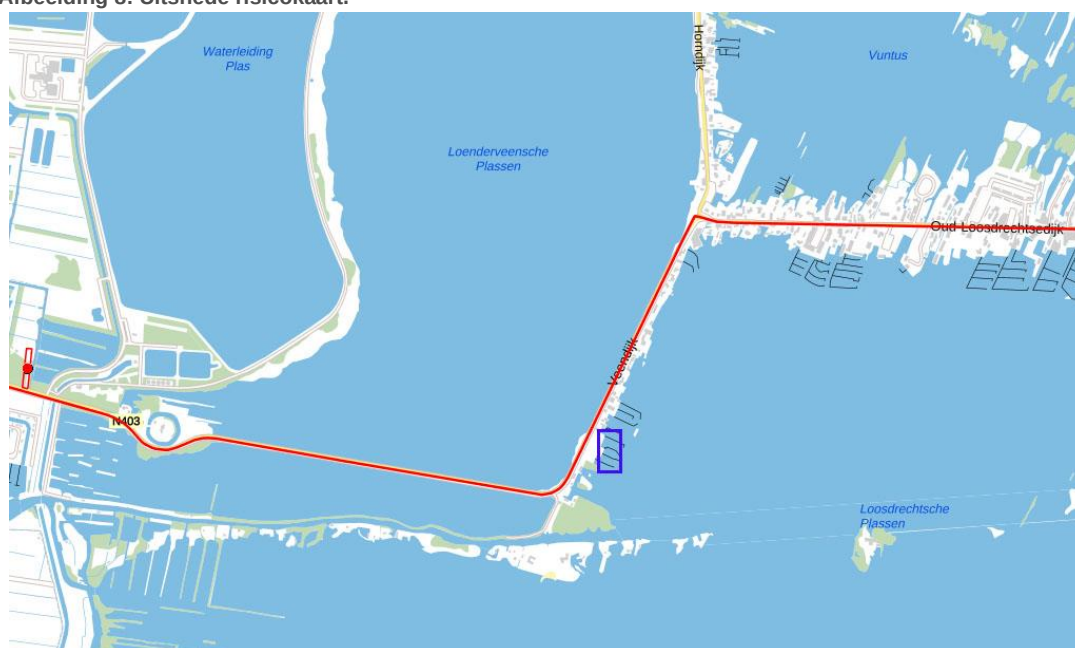
In het Bevi zijn de risiconormen wettelijk vastgelegd. Deze normen zijn niet effectgericht maar gebaseerd op een kansberekening. Voor bedrijven is de norm voor het Plaatsgebonden risico 10⁻⁶. Deze norm komt uitdrukking in een afstand: de PR-contour.

De risiconormen geven alleen de kans weer om als direct gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen te overlijden. Gezondheidsschade en de kans op verwonding of materiële schade zijn daarin niet meegenomen. Er is geen harde norm voor het groepsrisico vastgesteld. Er is voor gekozen om de norm voor het groepsrisico als oriëntatiewaarde te handhaven, zij het met een nadrukkelijke verantwoordingsplicht.

De Risicokaart van de provincie Noord-Holland geeft geen risicovolle inrichtingen aan. Het plangebied ligt aan de Veendijk die een route is voor gevaarlijke stoffen. Deze weg heeft geen PR 10^{-6} risicocontour voor gevaarlijke stoffen.

Door het plan treedt er bovendien geen verandering op in het feitelijk aanwezige aantal personen op het bestaande bunkerstation of de omgeving daarvan. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat er geen toename van het groepsrisico optreedt.

Afbeelding 8: Uitsnede risicokaart.

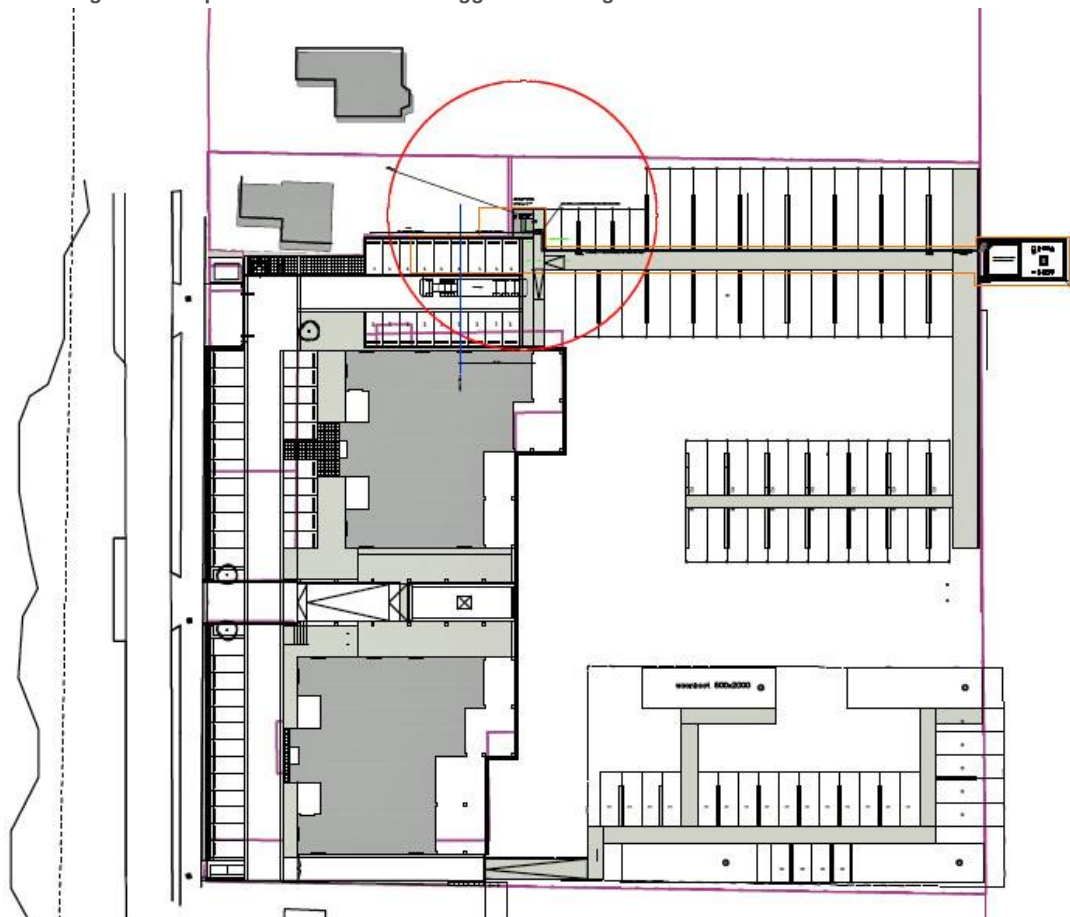


De voorziening kan van invloed zijn op de aanwezige of toekomstige woningen. In artikel 4.77 van het Activiteitenbesluit worden eisen gesteld aan bunkerstations in relatie tot de omgeving. Met betrekking tot een bunkerstation waarin lichte olie wordt opgeslagen, wordt ten opzichte van buiten de inrichting gelegen kwetsbare objecten een afstand aangehouden van 20 meter gerekend vanaf de zijden van het bunkerstation alsmede vanaf het vulpunt van het bunkerstation.

De afstand van het bunkerstation tot de dichtstbij gelegen (bestaande) woningen bedraagt circa 85 meter. De afstand tot het appartementengebouw bedraagt circa 60 meter. De situering van

het vulpunt is zodanig bepaald dat een afstand van minimaal 20 meter tot de omliggende woningen wordt aangehouden. In onderstaande afbeelding is de ligging van het vulpunt in relatie tot de woningen aangegeven. De rode cirkel geeft de zone van 20 meter rond het vulpunt aan.

Afbeelding 9: Het vulpunt in relatie tot de omliggende woningen.



Het vullen van de tank moet conform Activiteitenregeling art. 3.38 en PGS 28 paragraaf 3.3 geschieden onder vrij verval. Voor de goede werking van de vulleiding moet het leidingwerk zo weinig mogelijk weerstand bieden, dit wordt bereikt door het zo kort mogelijk houden van de vulleiding en vermijden van bochten in het leidingwerk. Het risico op lekkage van brandstof wordt door het toepassen van een korte leiding eveneens beperkt. Doordat het leidingwerk onder de steiger wordt geplaatst wordt het risico beperkt dat ligplaatshouders bij het in- of uitstappen van hun vaartuig over de leidingen struikelen en ten val komen. Bovendien kan de leiding op deze wijze ook niet beschadigd raken. Het leidingwerk is tot slot minder blootgesteld aan weersinvloeden als het onder de steiger is gesitueerd.

In de voorgestelde situatie is het vulpunt eenvoudig te bereiken door de tankwagen en kan er gevuld worden met een korte vulslang. Dit resulteert in een betere doorstroomsnelheid.

Door de milieudienst is aangegeven dat onderzoek dient te worden verricht naar geur, plasbrand en geluid afkomstig van het afleveren van de brandstof. Het Activiteitenbesluit stelt (nu wordt voldaan aan de zone van 20 meter) slechts eisen aan geluidniveaus in de omgeving ten gevolge van de (toekomstige) activiteiten bij het vulpunt van het bunkerstation.

In artikel 4.79 van het Activiteitenbesluit is opgenomen dat ten aanzien van geurhinder dient te worden voldaan aan de bij ministeriële regeling gestelde eisen. Sinds dampretourinstallaties verplicht zijn is het niet meer verplicht onderzoek te doen naar het aspect geur.

Ten aanzien van het gevraagde onderzoek naar plasbrand stelt het Activiteitenbesluit deze verplicht binnen de zone van 20 meter bij tankstations, maar niet bij bunkerstations. Een plasbrandonderzoek is dan ook niet aan de orde.

Ten behoeve van het geluid afkomstig van het afleveren van brandstof is een akoestisch onderzoek² verricht. De normen uit het activiteitenbesluit voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau en maximale geluidniveau worden niet overschreden ter plaatse van de appartementen en de woningen Veendijk 20 en 19.

Gevolgen voor het parkeren

Het situeren van het vulpunt heeft beperkte gevolgen voor de beschikbaarheid van de parkeerplaatsen aan de noordzijde van het appartementengebouw. De initiatiefnemer zal afspraken maken over het tijdstip van aflevering van de brandstof. Bovendien wordt met de bewoners van de appartementen gecommuniceerd over deze aflevermomenten (vaste dag en vast tijdstip, behoudens bijzondere situaties). Dat betekent dat de parkeerplaatsen tijdens de aflevermomenten gebruikt kunnen worden maar dat de bereikbaarheid op die momenten gering is. De nader te bepalen aflevermomenten zullen plaatsvinden wanneer de parkeerplaatsen weinig worden gebruikt zodat alternatieve plaatsen voor de bewoners beschikbaar zijn.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het bunkerstation voldoet aan de eisen uit het Activiteitenbesluit. Vanuit externe veiligheid is er geen belemmering voor het handhaven van het (tijdelijke) bunkerstation op de huidige plaats en het realiseren van een vulpunt ter plaatse van de oever van de jachthaven.

In het kader van de goede ruimtelijke ordening is het maximale geluidniveau berekend. Rekening is gehouden met een verhoging van 3 dB(A) voor een rijdende vrachtwagen i.v.m. het achteruitrijsignaal. Ter plaatse van de appartementen bedraagt het maximale geluidniveau maximaal 84 dB(A). Het overschrijden van de grenswaarde L_{Amax} kan worden toegestaan, mits goed gemotiveerd.

² Munsterhuis geluidsadvies, Akoestisch onderzoek, 25 mei 2020.

Het blijkt dat de piekgeluiden van vrachtwagens minder hinderlijk zijn. In de ontwerp omgevingswet is dit namelijk ook overgenomen. Het gaat in het onderhavig onderzoek in het hoogseizoen slechts om 1 vrachtwagen in de dagperiode.

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. De te hanteren afstanden zijn opgenomen in een richtafstandenlijst.

Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten, is onder meer afhankelijk van het omgevingstype. De richtafstanden van de richtafstandenlijst gelden ten opzichte van het omgevingstype rustige woonwijk. Een rustige woonwijk is ingericht volgens het principe van de functiescheiding: afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies voor; langs de randen is weinig verstoring door verkeer. Wanneer sprake is van het omgevingstype gemengd gebied kunnen de richtafstanden tussen milieubelastende functies en richtafstanden met één afstandsstap verlaagd worden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat. Het bebouwingslint langs de Veendijk kan door de aanwezigheid van een doorgaande ontsluitingsweg (Veendijk) worden aangemerkt als een gemengd gebied.

In de VNG-brochure zijn bunkerstations niet opgenomen. Het bunkerstation is echter vergelijkbaar met een benzineservicestation zonder LPG. Dergelijke stations zijn ingedeeld in categorie 2. Dat betekent dat in gemengd gebied de afstand tot gevoelige functies 10 meter dient te bedragen. De afstand tot de appartementen bedraagt ongeveer 60 meter en de afstand tot de dichtstbij gelegen woningen aan de Veendijk bedraagt ongeveer 85 meter. Daarmee wordt voldaan aan de richtafstand van minimaal 20 meter tot het vulpunt en het bunkerstation.

In paragraaf 3.8 is reeds aangegeven dat het bunkerstation voldoet aan de eisen uit het Activiteitenbesluit. Vanuit externe veiligheid is er geen belemmering voor het handhaven van het bunkerstation op de huidige plaats en het realiseren van een vulpunt ter plaatse van de oever van de jachthaven.

Er treden geen belemmeringen op in het kader van milieuzonering.

3.10. Conclusie

De in dit hoofdstuk opgenomen beschrijving van milieuaspecten toont duidelijk dat de voorgenomen bestemmingslegging van het bunkerstation en het vulpunt 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 een deel van het perceel Veendijk 20a/21 te Loosdrecht.

In artikel 1 worden de gebruikte begrippen beschreven, zoals het plan en het bestemmingsplan “West End”.

In artikel 2 is de verhouding tussen het voorliggende plan en het bestemmingsplan “West End” vastgelegd. De regels behorende bij het vigerende bestemmingsplan zijn onverminderd van toepassing voor het voorliggende plan, behoudens de situering van het bunkerstation en het maximale volume van woonschepen. In feite zijn dit de enige wijzigingen die worden aangebracht.

De bestemming “Water” is in het geheel opgenomen. Door middel van hyperlinks zijn de overige regels gekoppeld aan het moederplan. Op deze wijze zijn de regels direct raadpleegbaar gemaakt.

Binnen de bestemmingen Water en Wonen is de veiligheidszone rond het vulpunt en het bunkerstation vastgelegd. Ter plaatse van de aanduiding “veiligheidszone” is het oprichten van (beperkt) kwetsbare objecten als bedoeld in artikel 1.1.1 van het Bevi niet toegestaan. Conform het Activiteitenbesluit is overnachting en recreatief verblijf door derden niet toegestaan binnen de op de verbeelding aangegeven “veiligheidszone”.

Artikel 4 en 5 regelen respectievelijk de verplichte teksten met betrekking tot dubbeltelregel en overgangsrecht.

5. Uitvoerbaarheid

5.1. Economische uitvoerbaarheid

Het plan leidt naar verwachting niet tot recht op planschade. Gesteld kan worden dat het plan financieel uitvoerbaar is. De gemeente en de initiatiefnemer sluiten een planschadeovereenkomst waarin onder meer het kostenverhaal is geregeld. Derhalve hoeft geen exploitatieplan vastgesteld te worden bij vaststelling van deze partiële herziening van het bestemmingsplan door de raad van de gemeente Wijdmeren.

5.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het initiatief voor de verplaatsing van het bunkerstation en het vergroten van de inhoud van woonschepen dient door de initiatiefnemer gecommuniceerd te worden met omwonenden en belanghebbenden. Van deze communicatie wordt een verslag gemaakt dat als bijlage bij deze toelichting wordt gevoegd.

5.3. Vooroverleg ex artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening.

Het plan is in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening voorgelegd aan de gebruikelijke overlegpartners.

5.4. Vaststellingsprocedure

Het ontwerpplan heeft met ingang van 17 februari 2021 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
2. Munsterhuis geluidsadvies, Akoestisch onderzoek, 25 mei 2020