



Loosdrecht

Camping Oud-Loosdrechtsedijk

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Oud-Loosdrechtsedijk 36a

Loosdrecht

Ruimtelijke onderbouwing

identificatie

projectnummer:

44003324.20201966

opdrachtleader:

W. Groenen

planstatus

datum:

01 februari 2021
09 december 2021

status:

Concept
Definitief

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op de locatie Oud-Loosdrechtsedijk 36a is de eigenaar en initiatiefnemer voornemens een minicamping op te richten in combinatie met de realisatie van een sanitair- en opslaggebouw. De gewenste ontwikkeling is niet mogelijk op basis van het geldende bestemmingsplan 'Loosdrecht landelijk gebied noordoost'.

Om de ontwikkeling mogelijk maken, is ervoor gekozen om af te wijken van het bestemmingsplan op basis van een omgevingsvergunning (uitgebreide procedure op basis van artikel 2.12 lid 1, sub a onder 3 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht). De aanvraag om af te wijken dient te worden voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing. Voorliggend document vormt deze goede ruimtelijke onderbouwing.

1.2 Ligging projectgebied

De projectlocatie maakt onderdeel uit van het perceel aan de Oud-Loosdrechtsedijk 36a te Loosdrecht, kadastraal aangeduid met nummer 5813 in sectie C. De beoogde locatie ligt achter de bestaande woning en de daarbij behorende paardenbak op dit adres.

De projectlocatie is weergegeven in figuur 1.1. In figuur 1.2 is de kadastrale ligging weergegeven.



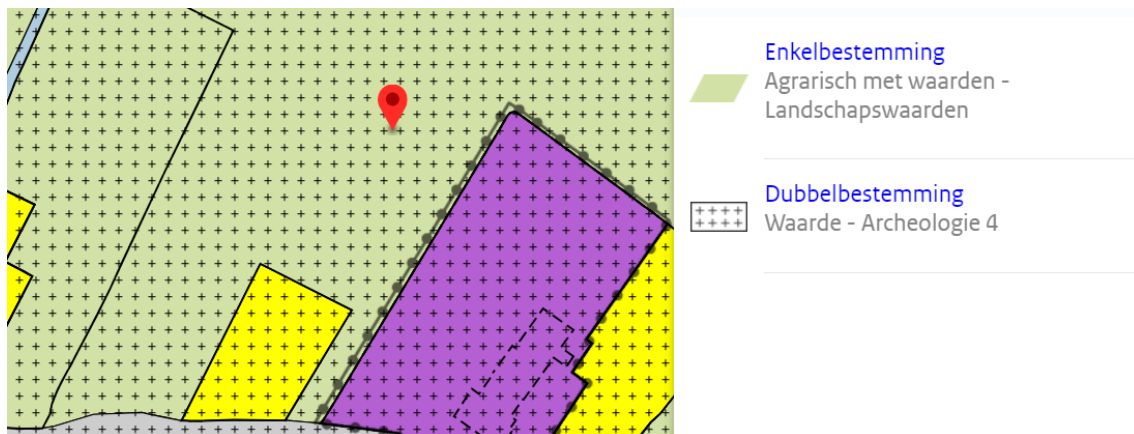
Figuur 1.1: Ligging projectgebied (rood)



Figuur 1.2: Kadastrale ligging projectgebied

1.3 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van de projectlocatie geldt het bestemmingsplan 'Loosdrecht landelijk gebied noordoost - 2012' (gemeente Wijdemeren, vastgesteld op 2 februari 2017). Zie figuur 1.3 voor een uitsnede van de verbeelding.



Figuur 1.3: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan Loosdrecht landelijk gebied noordoost - 2012 (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Ter plaatse van de projectlocatie geldt de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden'. Deze gronden zijn bestemd voor:

- de uitoefening van een grondgebonden veehouderijbedrijf;
- het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van:
 1. de in dit gebied voorkomende waardevolle landschappelijke kenmerken in de vorm van openheid, graslandkarakter, slotenpatroon, verkavelingstructuur en kleine landschapselementen;

- de volgende niet-agrarische nevenfuncties met een oppervlak van maximaal 300 m² per bouwvlak:
 1. verkoop "streekeigen" producten;
 2. opslag/stalling van goederen behorende tot de categorieën 1 en 2 van de Standaard staat van bedrijfsactiviteiten, binnen de bestaande bebouwing;
 3. paardrijactiviteiten, waarbij een buitenrijbaan uitsluitend is toegestaan binnen de bouwvlakken en het oppervlak maximaal 20 x 40 m mag bedragen;
 4. kleinschalig kamperen met een maximaal aantal van 20 kampeermiddelen per bedrijf;

Toetsing en conclusie

De initiatiefnemer heeft de gronden zelf niet in agrarisch gebruik en hiernaast hebben de gronden geen agrarisch bouwvlak. De agrarische nevenfuncties zijn om die reden op deze locatie niet toegestaan. Voor het toestaan van de minicamping met 20 standplaatsen op de locatie wordt gebruik gemaakt van de buitenplanse afwijkmogelijkheden (uitgebreide procedure op basis van artikel 2.12 lid 1, sub a onder 3 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht).

1.4 Leeswijzer

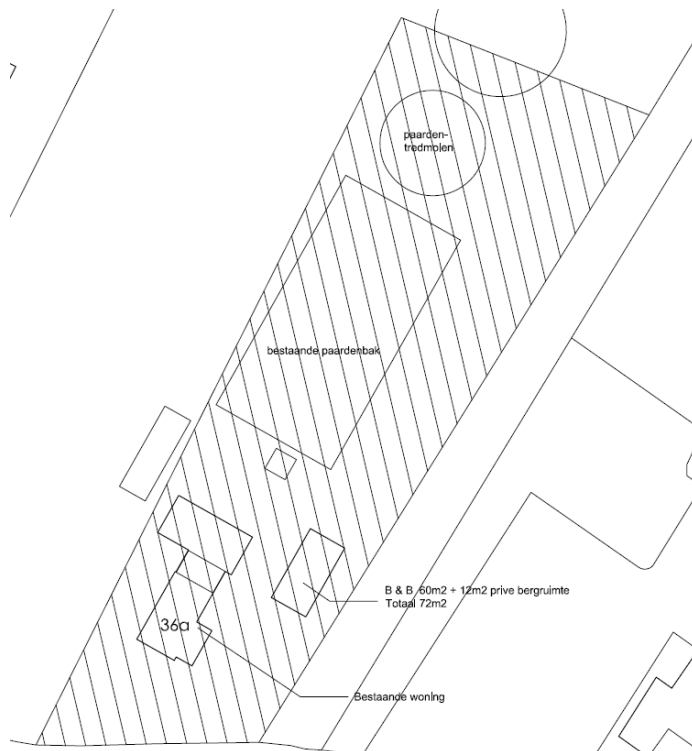
Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een projectbeschrijving gegeven van de huidige situatie en de gewenste ontwikkeling. In hoofdstuk 3 worden de uitgangspunten getoetst aan het, voor het project relevante, beleid op Rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau. In hoofdstuk 4 wordt getoetst aan verschillende omgevingsaspecten. Vervolgens worden in hoofdstuk 5 uitvoerbaarheid van het project beschreven.

Hoofdstuk 2 Projectbeschrijving

2.1 Huidige situatie projectgebied

De locatie ligt achter op het perceel van de Oud-Loosdrechtsedijk 36a in Loosdrecht. In de huidige situatie is een paardenbak en paardentredmolen aanwezig. De ontwikkeling komt ter plaatse van de paardentredmolen en achterliggende agrarische gronden.

In figuur 2.1 is de bebouwing in huidige situatie weergegeven.



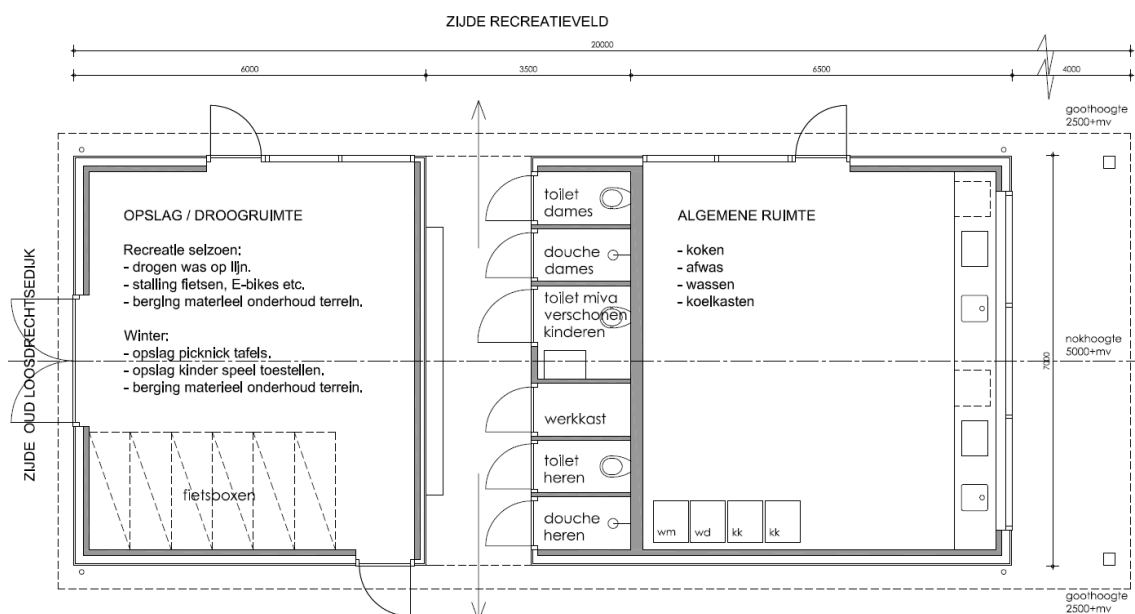
Figuur 2.1: Huidige situatie projectlocatie

2.2 Beoogde ontwikkeling

De ontwikkeling voorziet in de sloop van de paardentredmolen en de realisatie van een kampeerveld met een totaal oppervlak van 1.834 m² en een gebouw voor sanitaire voorzieningen en opslag met een totaal oppervlak van circa 120 m². Het kampeerveld voorziet in 20 standplaatsen voor kampeermiddelen. De gebruikers van de standplaatsen kunnen gebruik maken van het te realiseren sanitairegebouw.



Figuur 2.2: Beoogde ontwikkeling kampeerveld en sanitairebouw (rood)



Figuur 2.3: Plattegrond beoogd sanitairebouw

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Inleiding

Om de beoogde ontwikkeling juridisch-planologisch doorgang te laten vinden, wordt onderzocht of deze niet in strijd is met de verschillende beleidskaders. In dit hoofdstuk is getoetst aan relevant nationaal, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)

In de structuurvisie Infrastructuur en Ruimte formuleert het Rijk drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar & veilig te houden voor de middellange termijn (2028).

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker vooropstaat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Toetsing

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte gaat in op beleid op een dergelijk hoog abstractieniveau dat dit niet van toepassing is op deze ontwikkeling.

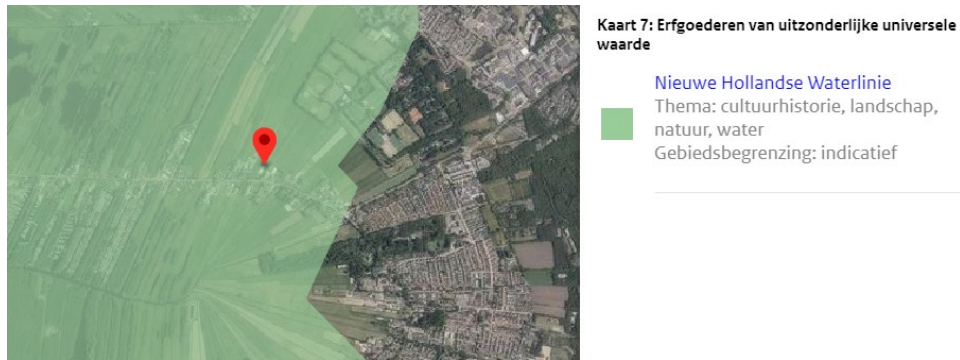
3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) stelt niet alleen regels met betrekking op de 13 aangewezen nationale belangen zoals genoemd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, maar stelt ook regels die in bestemmingsplannen moeten worden opgenomen.

Toetsing

Voor dit project is het aspect Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde uit het Barro relevant. Op kaart 7 bij het Barro zijn de gronden aangeduid als gebied binnen de Nieuwe Hollandse Waterlinie (zie figuur 3.1).

Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde worden beschreven in titel 2.13. Eén van de erfgoederen die aangewezen is als erfgoed van uitzonderlijke waarde betreft de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Deze is gelegen ter plaatse van het projectgebied. Volgens het Barro hebben Provinciale Staten de opdracht de begrenzing van de erfgoederen nader uit te werken. Het SVIR en het Barro kenmerken zich door een hoog abstractieniveau en bevatten geen concreet beleid ten aanzien van de beoogde ontwikkeling. Er is geen sprake van strijdigheid met het nationaal beleid.



Figuur 3.1 Uitsnede kaart 7 Barro (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6 Bro)

Ruimtelijke plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken, moeten worden getoetst aan Artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (de ladder voor duurzame verstedelijking): *“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.”*

De ladder is van toepassing als een plan wordt aangemerkt als ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’. Of er sprake is van een ‘stedelijke ontwikkeling’ wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving.

Uit jurisprudentie blijkt dat recreatieve seizoensplaatsen zonder bouwmogelijkheden niet als stedelijke ontwikkeling worden gezien. Stacaravans zijn geen gebouwde recreatievoorzieningen. De indicatieve ondergrens voor gebouwen ligt op 500m². In dit geval gaat het om seizoensplaatsen voor stacaravans en een voorzieningengebouw voor de camping met een maximale oppervlakte van 120 m². Omdat de oppervlakte binnen de 500 m² blijft, wordt deze ontwikkeling niet als stedelijke ontwikkeling beschouwd.

De ladder voor duurzame verstedelijking is niet van toepassing.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Noord-Holland 2050

De leidende hoofdambitie in de Omgevingsvisie NH2050 is de balans tussen economische groei en leefbaarheid. Een gezonde en veilige leefomgeving, die goed is voor mens, plant én dier, is een voorwaarde voor een goed economisch vestigingsklimaat. Tegelijkertijd is duurzame economische ontwikkeling een voorwaarde voor het kunnen investeren in een prettige leefomgeving.

De hoofdambitie is opgedeeld in de volgende aspecten met bijbehorende ambities:

Leefomgeving

- Klimaatverandering: een klimaat bestendig en waterrobuust Noord-Holland. Stad, land en infrastructuur worden klimaatbestendig en waterrobuust ingericht.
- Gezondheid en veiligheid: het behouden en waar mogelijk verbeteren van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving.
- Biodiversiteit en natuur: de biodiversiteit in Noord-Holland vergroten, ook omdat daarmee andere ambities/doelen kunnen worden bereikt.

Gebruik van de leefomgeving

- Economische transitie: een duurzame economie met innovatie als belangrijke motor. De provincie biedt ruimte aan ontwikkeling van circulaire economie, duurzame landbouw, energietransitie en experimenten.
- Wonen en werken: woon- en werklocaties dienen beter met elkaar in overeenstemming te zijn. Woningbouw wordt vooral in en aansluitend op de bestaande verstedelijkte gebieden gepland, in overeenstemming met de kwalitatieve behoeftes en trends.
- Mobiliteit: inwoners en bedrijven van Noord-Holland kunnen zichzelf of producten effectief, veilig en efficiënt verplaatsen.
- Landschap: het benoemen, behouden en versterken van de unieke kwaliteiten van de diverse landschappen en de cultuurhistorie.

Energietransitie

- De ambitie van de Provincie is dat Noord-Holland als samenleving in 2050 volledig klimaatneutraal en gebaseerd is op hernieuwbare energie.

Daarnaast wordt er met de Omgevingsvisie NH2050 een richting uitgezet om houvast te bieden naar de onzekere toekomst. Daarvoor wordt een aantal bewegingen naar de toekomst toe benoemd:

1. Noord-Holland in beweging: Op weg naar een economisch duurzame toekomst;
2. Dynamisch schiereiland: Benutten van een unieke ligging;
3. Metropool in ontwikkeling: Vergroten agglomeratiekracht door het ontwikkelen van een samenhangend internationaal concurrerend metropolitaan systeem;
4. Sterke kernen, sterke regio's: Sterke kernen houden regio's vitaal;
5. Nieuwe energie: Economische kansen benutten van energietransitie;
6. Natuurlijk en vitaal landelijke omgeving: vergroten van biodiversiteit en ontwikkelen van een economisch duurzame agrifoodsector.

Er wordt in de Omgevingsvisie NH2050 uitgegaan van het principe 'lokaal wat kan, regionaal wat moet'. Hierbij wordt gelet op de diversiteit aan regio's en wordt ruimte geboden aan maatwerk en ruimte om vorm te kunnen geven aan een wendbare samenleving.

Toetsing

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.

3.3.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening (geconsolideerde versie 2019)

In de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) zijn regels opgenomen waaraan ruimtelijke plannen in Noord-Holland moeten voldoen. Naar aanleiding van nieuwe wetgeving en/of provinciaal beleid wordt de PRV regelmatig aangepast. Op korte termijn treedt de nieuwe Omgevingsverordening in werking.

In de Provinciale Ruimtelijke Verordening zijn diverse kaarten opgenomen. Hierin is aangegeven welke functie onderhavig plangebied heeft. Aan de hand hiervan kan worden bepaald welke voorwaarden worden gesteld aan ruimtelijke ontwikkelingen binnen de functie.

Toetsing

Voor het projectgebied zijn de volgende onderwerpen uit de PRV van toepassing:

Artikel 5c Kleinschalige ontwikkeling

1. Een bestemmingsplan maakt een kleinschalige ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied uitsluitend mogelijk binnen een bestaand bouwblok dat al voorziet in een stedelijke functie. Het aantal burgerwoningen mag hierbij niet toenemen.

2. In afwijking van het eerste lid is bebouwing buiten het bestaande bouwblok mogelijk, mits het bebouwd oppervlak niet wordt vergroot.
3. In afwijking van het eerste lid kan een bestemmingsplan voorzien in een kleinschalige ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied indien dit op grond van een ander artikel in deze verordening is toegestaan.
4. In afwijking van het eerste lid kan een bestemmingsplan voorzien in een kleinschalige ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied ter plaatse van een bestemmingsvlak, dat reeds voorziet in een stedelijke functie, naar een woonfunctie voor maximaal twee burgerwoningen, indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - a. de omzetting naar een woonfunctie beperkt de bedrijfsvoering en de ontwikkelingsmogelijkheden van omringende agrarische bedrijven niet;
 - b. aan maximaal 2.500 m² van het oorspronkelijke bestemmingsvlak dat voorzag in de stedelijke functie wordt de woonbestemming toegekend;
 - c. de bestaande bedrijfsbebouwing op de overige gronden wordt gesloopt en aan deze gronden wordt een bestemming toegekend zonder bouwmogelijkheden, en;
 - d. een tweede burgerwoning is alleen mogelijk als meer dan 1.500 m² grondoppervlakte aan bestaande bedrijfsbebouwing op het bestemmingsvlak wordt gesloopt.
5. Artikel 15 is van overeenkomstige toepassing.

Begripsbepalingen:

x. kleinschalige ontwikkeling: nieuwe bebouwing voor stedelijke functies die gelet op de kleinschaligheid en beperkte ruimtelijke gevolgen niet wordt aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid onder i, van het Besluit ruimtelijke ordening

mm. stedelijke functies: functies die verband houden met wonen, bedrijven, voorzieningen, stedelijk water en stedelijk groen;

Conclusie

De ontwikkeling betreft geen stedelijke functie (zie paragraaf 3.2.2), dus artikel 5c is niet van toepassing.

Artikel 15 Ruimtelijke kwaliteitseis ingeval van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling in het landelijk gebied

1. Gedeputeerde Staten stellen de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie vast, die de provinciale belangen beschrijft ten aanzien van landschappelijke en cultuurhistorische waarden.
2. Een bestemmingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling in het landelijk gebied, indien gelet op de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie:
 - a. rekening wordt gehouden met:
 - i. de ambities en ontwikkelprincipes van het toepasselijke ensemble, en;
 - ii. de ambities en ontwikkelprincipes van de toepasselijke provinciale structuren, en;
 - b. hierbij wordt betrokken:
 - i. de kansen zoals beschreven bij de ambities en ontwikkelprincipes, en;
 - ii. de ontstaansgeschiedenis en de kernwaarden van het toepasselijke ensemble, en;
 - iii. de ontstaansgeschiedenis en de kernwaarden van de toepasselijke provinciale structuren.
3. De toelichting van een bestemmingsplan bevat een motivering waaruit moet blijken dat voldaan is aan het bepaalde in het tweede lid.
4. Gedeputeerde Staten kunnen de Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling (ARO) om advies vragen over ontwikkelingen die een grote impact kunnen hebben op de landschappelijke en cultuurhistorische waarden of indien wordt afgeweken van de ontwikkelprincipes als bedoeld in het tweede lid onder a.

Conclusie

De minicamping biedt tijdelijk (recreatief)gebruik en is een verlenging van de huidig aanwezige B&B op het perceel. De ontwikkeling wordt regionaal afgestemd. Er is rekening gehouden met de Leidraad.

Artikel 18 Recreatiewoningen

1. Een bestemmingsplan voorziet niet in de mogelijkheid van permanente bewoning van recreatiewoningen en stacaravans.
2. Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op een bestaand bedrijfsmatig geëxploiteerd complex van recreatiewoningen stelt regels ter waarborging van een bedrijfsmatige exploitatie van het complex.
3. Een bestemmingsplan dat –na toepassing van artikel 5a of artikel 5c– de oprichting van een nieuw complex van recreatiewoningen mogelijk maakt, stelt regels ter waarborging van een bedrijfsmatige exploitatie van het complex en het voorkomen van permanente bewoning van de recreatiewoningen.
4. Bestemmingsplannen, waarin bestaande recreatieparken, liggend in of tegen beschermde natuurgebieden, met een zomer- en winterregeling, moeten deze regeling respecteren en handhaven teneinde de natuur in het winterseizoen de mogelijkheid te geven te herstellen.

5 Artikel 15 is van overeenkomstige toepassing.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling voldoet aan de punten van artikel 18.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Wijdmeren

De gemeente heeft als speerpunt in haar beleid het stimuleren van de dagrecreatie, het verbreden van het recreatieve aanbod, het innoveren van de verblijfsrecreatie en het recreatief aantrekkelijker maken van de gemeente. Een vertaling daarvan in deze structuurvisie is het creëren van een recreatieve poort naar Wijdmeren: een goed zichtbare en goed bereikbare plek met informatie over het gebied, de natuur, het landschap, de watersportmogelijkheden en andere toeristische informatie.

3.4.2 Gebiedsakkoord Oostelijke Vechtplassen

In het Gebiedsakkoord Oostelijke Vechtplassen is de ambitie uitgesproken om voor een periode van 10 jaar (2017–2027) samen te werken aan een forse kwaliteitsverbetering van natuur en landschap, recreatie en toerisme en de leefomgeving in het gebied. Hierdoor worden de Oostelijke Vechtplassen verder ontwikkeld tot een aantrekkelijk en toegankelijk gebied, waar mensen graag wonen, werken en recreëren en waar recreatie en natuur goed samengaan en elkaar versterken.

Toetsing gemeentelijk beleid

Het toevoegen van de recreatieve functie op deze locatie sluit aan bij de doelstelling van de gemeente.

Hoofdstuk 4 Toetsing aan omgevingsaspecten

Om te bezien of de ontwikkeling op deze locatie uitvoerbaar is, is deze in dit hoofdstuk getoetst aan de relevante milieuaspecten. Los van de sectorale wetgeving is het criterium van een 'goede ruimtelijke ordening' van belang.

4.1 Geluid

Toetsingskader

Langs alle wegen - met uitzondering van 30 km/u-wegen en woonerven - bevinden zich op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) geluidzones waarbinnen de geluidhinder vanwege de weg getoetst moet worden. De breedte van de geluidzone is afhankelijk van het aantal rijstroken en van binnen of buiten stedelijke ligging. Op basis van jurisprudentie dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening ook bij 30 km/u-wegen de aanvaardbaarheid van de geluidsbelasting te worden onderbouwd.

Onderzoek en conclusie

Het plan voorziet in 20 standplaatsen voor kampeermiddelen en een sanitairgebouw. Standplaatsen en sanitairgebouwen zijn volgens de Wet geluidhinder (Wgh) niet aangewezen als geluidsgevoelige objecten. De huidige bebouwing aan de Oud Loosdrechtsedijk heeft hiernaast een (wederzijdse) afschermende werking. Het aspect geluid vormt daarmee geen belemmering.

4.2 Bedrijven en milieuhinder

Toetsingskader

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van milieugevoelige functies zoals woningen:

- ter plaatse van de woningen een goed woon- en leefmilieu kan worden gegarandeerd;
- rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en milieuruimte van de betreffende bedrijven.

Om de belangenafweging tussen bedrijvigheid en woningen in voldoende mate mee te nemen, wordt gebruikgemaakt van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (editie 2009). In deze publicatie is een lijst opgenomen waarin de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten zijn gerangschikt naar mate van milieubelasting. Voor elke bedrijfsactiviteit is de maximale richtafstand ten opzichte van milieugevoelige functies aangegeven op grond waarvan de categorie-indeling heeft plaatsgevonden.

Onderzoek en conclusie

De beoogde ontwikkeling heeft geen betrekking op het toevoegen van bedrijven. Met de realisatie van wordt echter wel een gevoelige functie toegevoegd aan het gebied.

Naast de locatie is een bedrijf gevestigd. De bedrijfsactiviteiten hebben grotendeels (ca. 80%) betrekking op "winkels in dierbenodigdheden" (sbi 47) in de categorie 1. Het administratieve deel bij de winkel behoort eveneens tot categorie 1 (sbi 74). De groothandelsactiviteiten zijn in te delen als "Groothandel in akkerbouwproducten en veevoeders" (sbi 5121) in de categorie 3.1. In figuur 4.1 is de richtafstand weergegeven.



Figuur 4.1 Richtafstand naastgelegen bedrijf, (indicatief) projectgebied in blauw aangegeven

De projectlocatie ligt buiten de richtafstand van het naastgelegen bedrijf en het bedrijf vormt derhalve geen belemmering voor de ontwikkeling. Door de aanwezigheid van de woning naast de camping worden de omliggende bedrijven door de realisatie van de camping niet extra in hun bedrijfsvoering belemmerd.

Hiernaast bevindt zich ten westen op circa 50 meter afstand van de projectlocatie een agrarisch bedrijf. Direct ten zuiden van dit bedrijf is een burgerwoning aanwezig, waar het bedrijf al rekening mee moet houden. Hiernaast is een minicamping geen geur- of geluidgevoelig object waardoor het bedrijf niet in haar bedrijfsvoering wordt belemmerd.

4.3 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van een ruimtelijk plan uit het oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens rekening gehouden met de luchtkwaliteit. Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer. Dit onderdeel van de Wet milieubeheer (Wm) bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang.

Onderzoek en conclusie

Op basis van de NSL-monitoringstool geldt ter plaatse van Oud-Loosdrechtsedijk 36a een gemiddelde concentratie van $16 \mu\text{g}/\text{m}^3$ voor stikstofdioxide en $17 \mu\text{g}/\text{m}^3$ voor fijnstof (PM_{10}). De normen voor stikstofdioxide en fijnstof liggen op respectievelijk $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ (jaargemiddelde concentratie 2020). Er is derhalve geen sprake van een (dreigende) overschrijding van de streefwaarde.

Het project zorgt voor een toename van 8 mvt/etmaal. Door deze geringe toename draagt het plan dan ook niet in betekenende mate bij aan de toename van de hoeveelheid stikstofdioxide en fijnstof in de lucht. Er wordt dan ook voldaan aan de luchtkwaliteitswetgeving en nader onderzoek is niet noodzakelijk.

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering.

4.4 Externe veiligheid

Toetsingskader

Bij ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk:

- bedrijven waar activiteiten plaatsvinden die gevolgen hebben voor de externe veiligheid;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of door buisleidingen.

Voor zowel bedrijvigheid als vervoer van gevaarlijke stoffen zijn twee aspecten van belang, te weten het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon dodelijk wordt getroffen door een ongeval, indien hij zich onafgebroken (dat wil zeggen 24 uur per dag gedurende het hele jaar) en onbeschermd op een bepaalde plaats zou bevinden. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting dan wel infrastructuur. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als direct gevolg van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn. De norm voor het GR is een oriëntatiewaarde. Het bevoegd gezag heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde overschrijdt.

Risicovolle inrichtingen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (hierna: Bevi) geeft een wettelijke grondslag aan het externe veiligheidsbeleid rondom risicovolle inrichtingen. Op basis van het Bevi geldt voor het plaatsgebonden risico (PR) rondom een risicovolle inrichting een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. Beide liggen op een niveau van 10^{-6} per jaar. Bij een ruimtelijke ontwikkeling moet aan deze normen worden voldaan. Het Bevi bevat geen grenswaarde voor het groepsrisico (GR). Wel geldt op basis van het Bevi een verantwoordingsplicht ten aanzien van het GR in het invloedsgebied rondom de inrichting. De in het externe veiligheidsbeleid gehanteerde norm voor het GR geldt daarbij als oriëntatiewaarde. Deze verantwoordingsplicht geldt zowel in bestaande als in nieuwe situaties.

Vervoer van gevaarlijke stoffen

Per 1 april 2015 is het Besluit externe veiligheid transportroutes (BEVT) en het Basisnet in werking getreden. Het BEVT vormt de wet- en regelgeving, en de concrete uitwerking volgt in het Basisnet. Met het inwerking treden van het BEVT vervalt de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. Het Basisnet beoogt voor de lange termijn (2020, met uitloop naar 2040) duidelijkheid te bieden over het maximale aantal transporten van, en de bijbehorende maximale risico's die het transport van gevaarlijke stoffen mag veroorzaken. Het Basisnet is onderverdeeld in drie onderdelen: Basisnet Spoor, Basisnet Weg en Basisnet Water.

Het BEVT en het bijbehorende Basisnet maakt bij het PR onderscheid in bestaande en nieuwe situaties. Voor bestaande situaties geldt een grenswaarde voor het PR van 10^{-5} per jaar ter plaatse van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en een streefwaarde van 10^{-6} per jaar. Voor nieuwe situaties geldt de 10^{-6} waarde als grenswaarde voor kwetsbare objecten, en als richtwaarde bij beperkt kwetsbare objecten. In het Basisnet Weg en het Basisnet Water zijn veiligheidsafstanden (PR 10^{-6} contour) opgenomen vanaf het midden van de transportroute. Tevens worden in het Basisnet de plasbrandaandachtsgebieden benoemd voor transportroutes. Hiermee wordt geanticipeerd op de beperkingen voor ruimtelijke ontwikkelingen die samenhangen met deze plasbrandaandachtsgebieden.

Besluit externe veiligheid buisleidingen

Per 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden. In dat besluit wordt aangesloten bij de risicobenadering uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) zodat ook voor buisleidingen normen voor het PR en het GR gelden. Op advies van de minister wordt bij de toetsing van externe veiligheidsrisico's van buisleidingen al enkele jaren rekening gehouden met deze risicobenadering.

Onderzoek en conclusie

Overeenkomstig de professionele risicokaart waarin relevante risicobronnen getoond worden ligt de projectlocatie aan de Oud Loosdrechtsedijk, die een route is voor gevaarlijke stoffen. Deze weg heeft geen PR risicocontour voor gevaarlijke stoffen. In de directe omgeving van het projectgebied zijn geen andere risicobronnen gelegen.

Uit het oogpunt van externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor het voorliggende bestemmingsplan.

4.5 Water

Waterbeheer en watertoets

De projectlocatie ligt binnen het beheersgebied van het waterschap Amstel, Gooi en Vecht, verantwoordelijk voor het waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer.

Beleid duurzaam stedelijk waterbeheer

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding, allen met als doel een duurzaam waterbeheer (kwalitatief en kwantitatief). Deze paragraaf geeft een overzicht van de voor het projectgebied relevante nota's, waarbij het beleid van het Hoogheemraadschap en de gemeente nader wordt behandeld.

Europa:

- Kaderrichtlijn Water (KRW).

Nationaal:

- Nationaal Waterplan (NW);
- Waterbeleid voor de 21^{ste} eeuw (WB21);
- Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW);
- Waterwet.

Provinciaal:

- Provinciaal Waterplan;
- Provinciale Structuurvisie;
- Omgevingsverordening.

Waterschapsbeleid

In het Waterbeheerplan 2016-2021 beschrijft het waterschap wensbeelden per thema voor 2030, en daaruit afgeleid doelen voor de planperiode 2016-2021 op hoofdlijnen. Hierin staat wat het waterschap doet aan veiligheid, de beschikbaarheid van voldoende en schoon water, en aan efficiënte zuivering van afvalwater. Ook zet het waterschap zich in voor het behoud van cultuurhistorisch erfgoed en de natuur. Het waterschap wil bereiken dat mensen zich bewuster worden van het belang van een veilig en 'robuust' (toekomstbestendig) watersysteem. Het waterschap wil open en toegankelijk zijn, actief naar samenwerking zoeken en de dialoog aangaan. De strategische uitgangspunten voor de langere termijn (2030) zijn:

- Samenbrengen van alle regionale waterbeheertaken in één regionale waterautoriteit;
- Een klimaatbestendig en daarmee water robuust gebied;

- Steden die beter bestand zijn tegen extreme regenbuien, wateroverlast, overstromingen, hitte en droogte;
- Een omgeving die zich bewust is van waterveiligheid;
- Water dat overal in het gebied geschikt is voor de vastgestelde gebruiksfunctie;
- Gebruik van afvalwater als grondstof en bron voor energie en water;
- Gebruik van vernieuwende oplossingen vanuit samenwerking met kennisinstellingen, andere overheden en marktpartijen;
- Vermindering van regeldruk en vergroting van kosteneffectiviteit voor burgers en bedrijven;
- Afstemming over alle watertaken per stroomgebied (i.c. Rijn-West);
- Behoud van de zelfstandige bevoegdheid.

Huidige situatie

Algemeen

De projectlocatie ligt achter op het terrein van de Oud-Loosdrechtsedijk 36a en bestaat in de huidige situatie uit een tredmolen. De locatie is in de huidige situatie voor de helft verhard.

Bodem en grondwater

De originele bodem bestaat volgens de bodemkaart van Nederland uit een Laarpodzolgronden, die volgens de Stichting voor Bodemkartering voornamelijk is opgebouwd uit zwak lemig, fijn zand. De afzettingen, waarin deze bodem is ontstaan, behoren geologisch gezien tot de Formatie van Bortel.

De gemiddelde stand van het freatisch grondwater bedraagt $\pm 1,0$ m -NAP, waardoor het grondwater zich op $\pm 1,2$ m -mv zou bevinden. Volgens het Actueel Hoogtebestand Nederland bevindt het maaiveld zich op een hoogte van circa 0,2 m +NAP

Waterkwantiteit en kwaliteit

In en nabij het projectgebied zijn geen watergangen aanwezig. Vlakbij het projectgebied liggen de Loosdrechtse Plassen.

Veiligheid en waterkeringen

In het projectgebied zijn geen waterkeringen gelegen. Het projectgebied ligt ook niet in de kern-/beschermingszone van een waterkering.

Afvalwaterketen en riolering

Ten hoogte van de projectlocatie is een gemengd en een gescheiden rioolstelsel aanwezig.

Toekomstige situatie

Algemeen

Het project voorziet in de realisatie van een camping (1.834 m²) en een gebouw voor sanitair en opslag. Het campingveld is volledig onverhard en het gebouw heeft een oppervlak van 140 m².

Waterkwantiteit

Het verhard oppervlak in projectgebied neemt door de ontwikkeling maximaal met 140 m² toe (oppervlakte gebouw). De norm bij het waterschap Amstel, Gooi en Vecht voor watercompensatie is in het buitengebied 5.000 m². De toename aan verharding blijft onder deze grenswaarde. Watercompensatie is dan ook niet aan de orde. Hiernaast wordt gras toegevoegd voor de campingplaatsen, dit versterkt de opname van het hemelwater.

Watersysteemkwaliteit en ecologie

Ter voorkoming van diffuse verontreinigingen van water en bodem geldt een verbod op het toepassen van zink, lood, koper en PAK's-houdende bouwmaterialen.

Veiligheid en waterkeringen

De beoogde ontwikkeling is niet van invloed op de waterveiligheid in het omliggende gebied.

Waterbeheer

Voor aanpassingen aan het bestaande watersysteem dient bij het Hoogheemraadschap vergunning te worden aangevraagd op grond van de "Keur". Dit geldt dus bijvoorbeeld voor het graven van nieuwe watergangen, het aanbrengen van een stuw of het afvoeren van hemelwater naar het oppervlaktewater.

In de Keur is ook geregeld dat een beschermingszone voor watergangen en waterkeringen in acht dient te worden genomen. Dit betekent dat binnen de beschermingszone niet zonder ontheffing van het Hoogheemraadschap gebouwd, gegraven, geplant of opgeslagen mag worden. De genoemde bepaling beoogt te voorkomen dat de stabiliteit, het profiel en/of de veiligheid wordt aangetast, de aan- of afvoer en/of berging van water wordt gehinderd dan wel het onderhoud wordt gehinderd. Ook voor het onderhoud gelden bepalingen uit de "Keur". Het onderhoud en de toestand van de (hoofd)watergangen worden tijdens de jaarlijkse schouw gecontroleerd en gehandhaafd.

Conclusie

Het verhard oppervlak neemt in het projectgebied toe met maximaal 140 m², en blijft hiermee ruim onder de drempelwaarde voor watercompensatie. Watercompensatie is dan ook niet aan de orde.

4.6 Ecologie

Toetsingskader

Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient onderzocht te worden of de Wet Natuurbescherming en het beleid van de provincie ten aanzien van de Natuur Netwerk Nederland de uitvoering van het plan niet in de weg staan. Met het plan worden zowel grond-, bouw en/of sloopwerkzaamheden bedoeld.

Onderzoek en conclusie gebiedsbescherming

Het projectgebied ligt op circa 187 meter van het stikstofgevoelige Natura 2000-gebied 'Oostelijke Vechtplassen'. Vanwege de ligging nabij het stikstofgevoelige Natura 2000-gebied is een stikstofberekening uitgevoerd middels het rekenprogramma AEERIUS. Uit de berekening met AERIUS Calculator (2021) blijkt dat er in de aanleg- en gebruiksfase geen toename is van stikstofdepositie hoger dan 0,00 mol/ha/jr. De berekeningen en de toelichting hierop zijn opgenomen in de bijlage bij de vergunningaanvraag. Op basis van de berekening zijn significante negatieve effecten op Natura 2000-gebied in de aanleg- en gebruiksfase uitgesloten. De ontwikkeling is derhalve uitvoerbaar in het kader van de Wet natuurbescherming.

Onderzoek en conclusie soortenbescherming

Om te achterhalen welke beschermde soorten binnen het projectgebied aanwezig zijn is een ecologische quickscan uitgevoerd. De quickscan is als bijlage te vinden bij de vergunningaanvraag. Uit de quickscan is gebleken dat de aanwezigheid van beschermde flora en fauna binnen de projectlocatie kan worden uitgesloten. De kwaliteit van het groen wordt verbeterd door de aanleg van gras. Dit draagt bij aan de klimaatadaptatie en de afvoer van regenwater. Voor het sanitairgebouw worden zo veel mogelijk duurzame materialen toegepast.

4.7 Bodem

Toetsingskader

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient er in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening te worden gehouden met de bodemgesteldheid in het projectgebied. 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 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 voor de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd.

Onderzoek en conclusie

De ontwikkeling maakt een functiewijziging mogelijk. Derhalve is een bodemonderzoek noodzakelijk. Het milieuhygiënisch vooronderzoek naar de bodem is als bijlage bij de vergunningaanvraag toegevoegd. Uit het onderzoek blijkt dat op de onderzoekslocatie geen bodemverontreinigingen wordt verwacht.

Omdat een agrarisch erf per definitie verdacht is op het voorkomen van bodemverontreiniging is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat de zintuiglijk schone bovengrond is licht verontreinigd met koper, kwik en/of lood. In de ondergrond en grondwater zijn geen zowel zintuiglijk als analytisch geen verontreinigingen geconstateerd. De vooraf gestelde hypothese, dat de onderzoekslocatie als "heterogeen verdacht, niet lijnvormig" dient te worden beschouwd wordt, op basis van de onderzoeksresultaten, bevestigd. Gelet op de aard en mate van verontreiniging, bestaat er géén reden voor een nader onderzoek.

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.8 Archeologie en cultuurhistorie

Toetsingskader

Erfgoedwet

De Erfgoedwet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: 'de veroorzaker betaalt'. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, dient door de initiatiefnemer voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken. Het belangrijkste doel is de bescherming van het archeologische in de bodem (in situ) omdat de bodem doorgaans de beste garantie biedt voor een goede conservering. Er wordt uitgegaan van het basisprincipe de 'verstoorder' betaalt voor het opgraven en het documenteren van de aangetroffen waarden als behoud in de bodem niet tot de mogelijkheden behoort.

Onderzoek en conclusie

Ter plaatse van het projectgebied ligt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4'. Voor grondroerende werkzaamheden dieper dan 40 cm beneden het maaiveld of een oppervlakte groter dan 500 m² is onderzoek noodzakelijk. Het projectgebied (beoogde bouwwerk) is kleiner dan de grenswaarde. Dit aspect vormt dan ook geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

4.9 Verkeer en parkeren

Ontsluiting

Het projectgebied wordt ontsloten via de Oud-Loosdrechtsedijk. Deze straat is een gebiedsontsluitingsweg, hier geldt een maximum toegestane snelheid van 50 km/uur. Via deze straat en de Draaibrug wordt in noordelijke richting op de N201 ontsloten.

Op de Oud-Loosdrechtsedijk zijn aparte voorzieningen voor het langzame verkeer aanwezig.

Verkeersgeneratie en parkeren

De verkeersgeneratie van de ontwikkeling is bepaald op basis van de kencijfers van het CROW (publicatie 381, 'Toekomstbestendig parkeren'). Uitgaande van een ligging van de ontwikkeling in het buitengebied, is de verkeersgeneratie berekend op basis van de gemiddelde kencijfers.

Tabel 4.1: Weergave van de berekening van de verkeersgeneratie

Berekening verkeersgeneratie	Aantal	kencijfer CROW	mvt/etmaal/weekdag
Camping	20 standplaatsen	0,4 per standplaats	8 mvt/etmaal

De verkeersgeneratie neemt toe met 8 mvt/etmaal. Deze geringe toename zal naar verwachting opgaan in het heersende verkeersbeeld van de Oud-Loosdrechtsedijk.

Parkeren

Om de parkeerbehoefte in kaart te brengen is, waar mogelijk, aangesloten bij de parkeerkecijfers van CROW (publicatie 381: 'Toekomstbestendig parkeren') en zijn dezelfde uitgangspunten gehanteerd als voor de verkeersgeneratie.

Tabel 4.2: Weergave van de berekening van de parkeerbehoefte

Berekening parkeerbehoefte	Aantal	Kencijfer CROW	Parkeerbehoefte
Camping	20 standplaatsen	1,25 per standplaats	25 parkeerplaatsen

De campinggasten parkeren hun auto op het campingterrein. Hiernaast worden 5 parkeerplaatsen toegevoegd op het terrein voor gasten. Op het terrein is voldoende plaats om aan de parkeerbehoefte te voldoen.

Conclusie

Vanuit verkeerskundig perspectief zijn er geen bezwaren welke de realisatie van de minicamping in de weg staan.

4.10 Kabels en leidingen

Beleid en normstelling

Rond planologisch relevante leidingen dient rekening te worden gehouden met zones waarbinnen mogelijke beperkingen gelden (belemmeringszones).

Onderzoek en conclusie

In en rondom de projectlocatie zijn geen planologisch relevante buisleidingen, hoogspanningsverbindingen of straalpaden aanwezig. Het aspect kabels en leidingen staat de beoogde ontwikkeling niet in de weg.

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

Economische uitvoerbaarheid

Ingevolge het Bro heeft de gemeente de onderzoeksverplichting om de financieel-economische uitvoerbaarheid van het plan te toetsen (artikel 3.1.6 lid 1 sub f Bro). Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling zal de initiatiefnemer met de gemeente afspraken maken omtrent de kosten voor de begeleiding voor het afwijken van het bestemmingsplan en de daarbij behorende procedures te verzekeren. De verantwoordelijkheid en het risico van de exploitatie ligt volledig bij de initiatiefnemer.

Het vaststellen van een exploitatieplan is gezien voorgaande niet noodzakelijk en de economische uitvoerbaarheid is voldoende gewaarborgd.

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voor de beoogde ontwikkeling wordt een omgevingsvergunning afwijken aangevraagd, zie paragraaf 1.3. Een belangrijke voorwaarde om te mogen afwijken is dat er wordt aangetoond dat de beoogde ontwikkeling niet in strijd is met de beginselen van een goede ruimtelijke ordening. Deze ruimtelijke motivering toont aan dat de beoogde ontwikkeling voldoet aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening.

De ontwikkeling draagt bij aan klimaatadaptatie en geeft een positieve impuls aan de recreatiemogelijkheden in de omgeving.

In het kader van participatie zijn de naastgelegen burens op de hoogte gebracht van de beoogde ontwikkeling. In een overleg zijn de plannen voorgelegd en besproken. De naastgelegen burens hebben ingestemd met de beoogde ontwikkeling. Dit is toegelicht in het communicatieverslag, welke bij de vergunningaanvraag als bijlage is opgenomen.



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE