



Ruimtelijke onderbouwing

Nieuw-Loosdrechtsedijk 178

Gemeente Wijdemeren

Document: Ruimtelijke onderbouwing Nieuw-Loosdrechtsedijk 178

Versie: 5.0

Datum: 25-05-2022

Auteurs: Dutchplanners

Opdrachtgever: Esther de Graaf

Colofon

Opdrachtgever:

Mevrouw De Graaf

Nieuw-Loosdrechtsedijk 178, Nieuw-Loosdrecht, gemeente Wijdereen

Dutchplanners:

Maarten Bosman/ Nick van Wanrooij/ Juul Doggen

06-16448119

Kantoor:

Arnhem; De Kleine Campus: Vijverkamer 1.2

Statenlaan 8

6828 WE Arnhem

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 – Inleiding	4
Hoofdstuk 2 – Het project	8
2.1 Huidige situatie.....	8
2.2 Beoogde situatie.....	12
Hoofdstuk 3 – Beleid en regelgeving.....	23
3.1 Rijksbeleid	23
3.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)	23
3.1.1.2 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	24
3.1.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).....	26
3.1.3. Ladder voor duurzame verstedelijking.....	27
3.2 Provinciaal beleid	28
3.2.1. Omgevingsvisie Noord-Holland 2050	28
3.2.2. Provinciale Ruimtelijke Verordening	29
3.3 Regionaal beleid	31
3.3.1. Regionale Woonvisie Gooi & Vechtstreek 2016-2030.....	31
3.4 Gemeentelijk beleid	33
3.4.1. Omgevingsvisie Wijdmeren 2040.....	33
3.4.2. Wijdmeren Woonvisie 2021-2024.....	34
3.4.3. Duurzaamheidsagenda 2018-2021 gemeente Wijdmeren	35
Hoofdstuk 4 – Milieu- en omgevingsaspecten	36
4.1 Bodem	36
4.2 Archeologie	37
4.3 Waterhuishouding en waterparagraaf	39
4.4 Natuur	41
4.5 Geluid	44
4.6 Luchtkwaliteit	45
4.7 Externe veiligheid	48
4.8 Bedrijven en milieuzonering.....	50
4.9 Cultuurhistorie	53
4.10 Verkeer en parkeren.....	55
Hoofdstuk 5 – Uitvoerbaarheid	60
Hoofdstuk 6 – Conclusie	61

Hoofdstuk 1 – Inleiding

1.1 Aanleiding

De initiatiefnemer is voornemens woningbouw te realiseren op het bedrijfsperceel Nieuw-Loosdrechtsedijk 178 en 176a. Met een omgevingsvergunning dient de bestemming te worden veranderd van 'bedrijf' naar 'wonen'. Op 13 november 2020 is de aanvraag omgevingsvergunning voor de desbetreffende adressen ingediend.

Om dit te realiseren is deze ruimtelijke onderbouwing opgesteld. In de ruimtelijke onderbouwing komen verschillende aspecten aan bod zoals de schetsing van de huidige en de nieuwe situatie. Verder wordt het vigerende beleid en de regelgeving uitvoerig geanalyseerd. Aansluitend zijn er een aantal noodzakelijke onderzoeken uitgevoerd met betrekking tot de realisatie van het plan.

In 2020 is er een vergunning verleend voor de ontwikkeling van een vrijstaande woning op het kadastrale perceel 6751 (achter 176). In het stedenbouwkundig plan zal één nieuwbouwwoning deels op het perceel van de reeds vergunde woning worden gesitueerd. Deze keuze is gemaakt om de doorzichten van het landschappelijke karakter beter te kunnen waarborgen. De situering van de vergunde woning wordt hierbij niet veranderd.

1.2 Ligging plangebied

Het project aan de Nieuw-Loosdrechtsedijk 178 is gelegen aan de rand van Nieuw-Loosdrecht in de gemeente Wijdmeren. Het plangebied is gelegen ten zuidwesten van de kern Nieuw-Loosdrecht. De locatie wordt ontsloten via de Nieuw-Loosdrechtsedijk. Aan beide zijden van deze weg bevindt zich lintbebouwing van woningen, afgewisseld met enkele bedrijven. Verder is het plangebied omsloten door het Natura 2000-gebied Oostelijke Vechtplassen. In de onderstaande figuren is een globale ligging van het plangebied weergegeven.



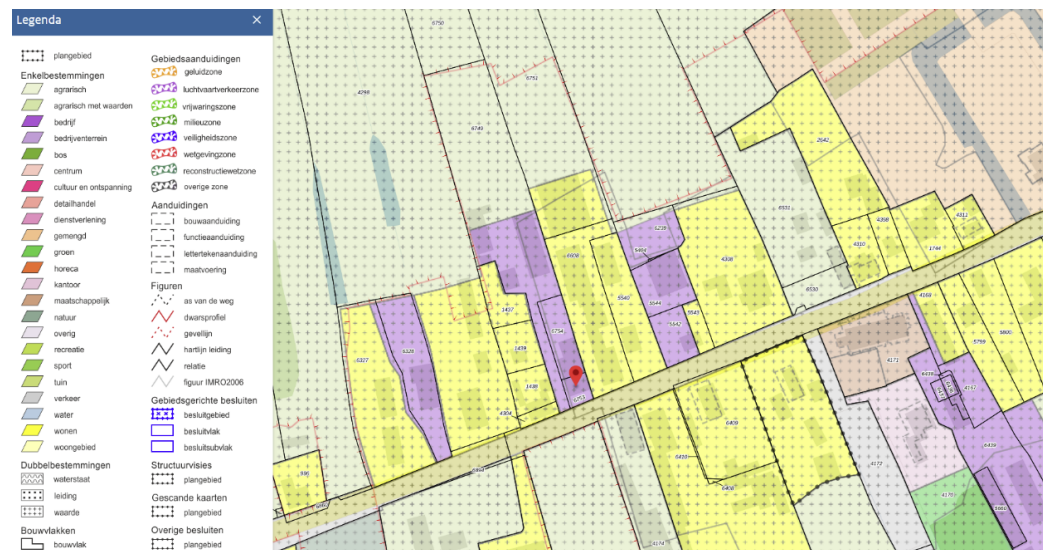
Figuur 1: Luchtfoto kleine schaal (bron: Google Earth, bewerking door Dutchplanners)



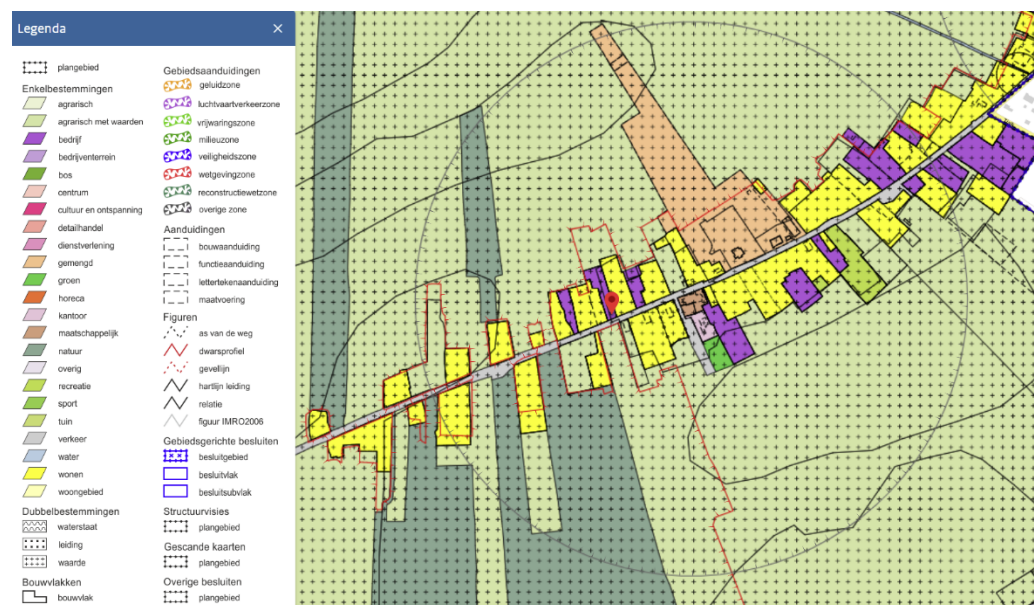
Figuur 2: Luchtfoto grote schaal (bron: Google Earth, bewerking door Dutchplanners)

1.3 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied is het vigerende bestemmingsplan 'Loosdrecht landelijk gebied Noordoost-2012'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 2 februari 2017. De projectlocatie omvat meerdere functieaanduidingen, zoals weergegeven in figuur 3 en 4.



Figuur 3: Uitsnede projectlocatie bestemmingsplan (bron: Ruimtelijkeplannen.nl)



Figuur 4: Bestemmingsplan grote schaal (bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

Op de projectlocatie geldt hoofdzakelijk de enkelbestemming 'Bedrijf', opgenomen in artikel 5 van de planregels. Bij deze bestemming hoort de maatvoering: maximum bebouwd oppervlak: 742 m2. De bestemming heeft de functieaanduiding 'Bedrijf tot en met categorie 2'.

Verder geldt voor een klein deel van de projectlocatie de bestemming 'Wonen - 1', opgenomen in artikel 22 van de planregels. Bij deze bestemming hoort de maatvoering: maximaantal wooneenheden: 2.

Het meest noordelijk gelegen deel van het plangebied valt onder de bestemming 'Agrarisch met waarden- Natuur- en landschapswaarden', opgenomen in artikel 4 van de planregels. Het noordelijke gedeelte van het plangebied binnen deze bestemming bevat de gebiedsaanduiding 'Natura 2000'.

Tevens is op de projectlocatie een dubbelbestemming van toepassing. Op de locatie bevindt zich zowel de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' als de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4'.

Ook maakt het plan onderdeel uit van het Parapluplan parkeren Wijdmeren 2019. Het ontwerp voor dit parapluplan is op 28 mei 2020 gepubliceerd. De huidige status van het parapluplan is onbekend.

Tenslotte valt de gehele projectlocatie onder de gebiedsaanduiding 'Overige zone'- prostitutiebedrijven niet toegestaan'.

1.4 Leeswijzer

Na dit eerste inleidende hoofdstuk volgt hoofdstuk 2, waarin een beschrijving van de feitelijke- en planologische situatie van het perceel is opgenomen. Bovendien wordt hier de toekomstige situatie besproken. Hoofdstuk 3 vormt de toetsing aan het Rijks-, provinciaal-, regionaal- en gemeentelijk beleid. In hoofdstuk 4 wordt de uitvoerbaarheid van het plan aangetoond aan de hand van relevante milieu- en omgevingsaspecten. Hoofdstuk 5 gaat in op de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid. In het afsluitende hoofdstuk 6 komen de resultaten van de procedure aan de orde.

Hoofdstuk 2 – Het project

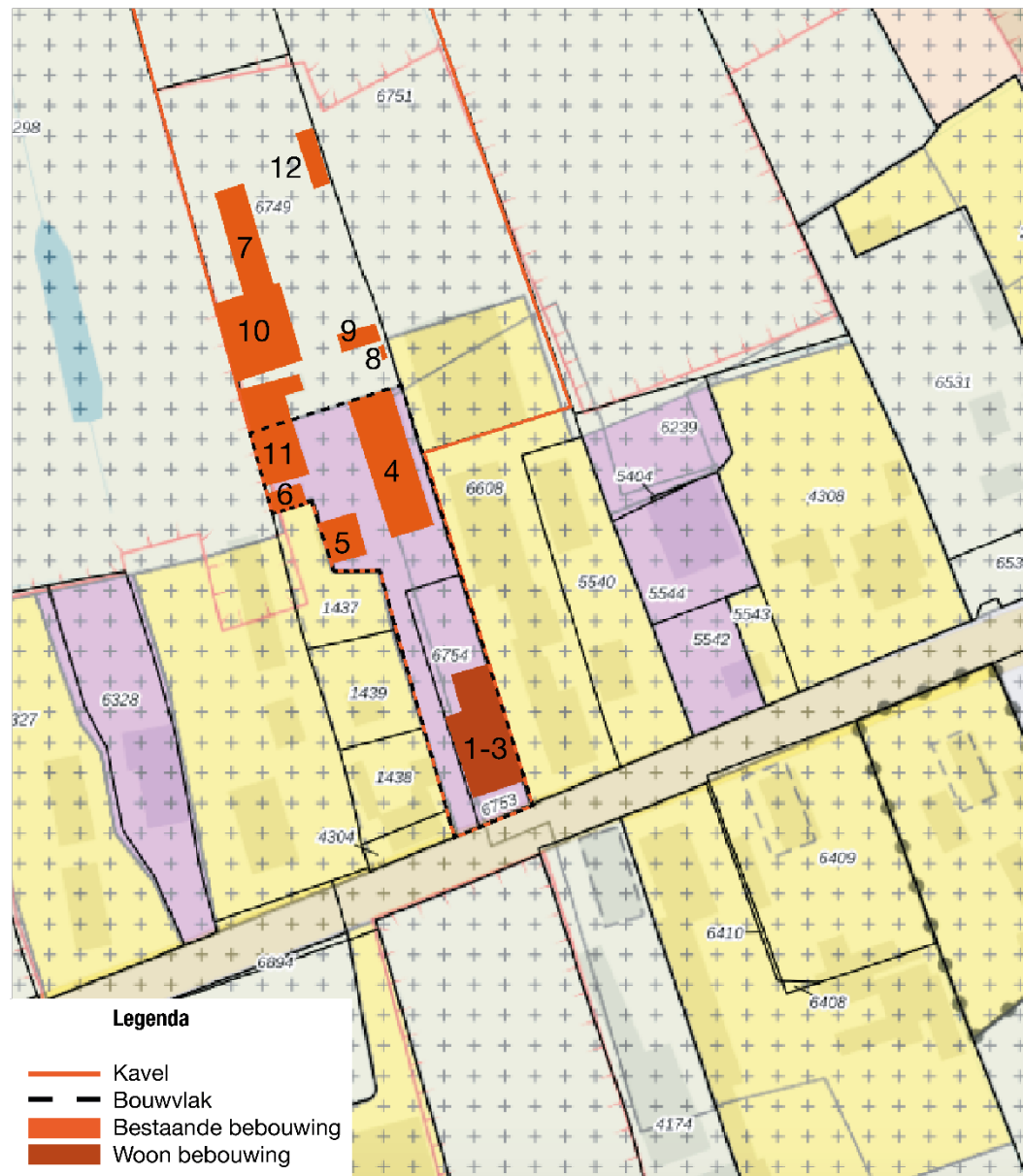
2.1 Huidige situatie

Het terrein aan de Nieuw-Loosdrechtsedijk 178 bestaat uit een aantal kadastrale percelen; 6753, 6754, 6749, 6751, 6750, 6752 (van zuid naar noord). Op de zuidelijke percelen aan de weg (6753 en 6754) zijn twee bedrijfswoningen gevestigd. Vervolgens is op het centraal gelegen perceel 6749 de bedrijvigheid te vinden. De meest noordelijk gelegen percelen (6750, 6751 en 6752) liggen deels in Natura-2000 gebied en hebben de functie Agrarisch met waarden - natuur en landschapswaarden. De bebouwing is enkel te vinden op de percelen 6753, 6754, 6749 en 6751 en dus niet op 6750 en 6752.



Figuur 5: Kadastrale percelen (bron: kadastralekaart.com)

Momenteel staan op het perceel een groot aantal gebouwen en bijgebouwen horend bij de bedrijfsvoering (twaalf gebouwen, zie figuur 6 en tabel 7).



Figuur 6: Bestaande bebouwing (bron: ruimtelijkeplannen.nl, bewerking door Dutchplanners)

A	Woonbebouwing	Lengte	Breedte	Oppervlakte (m2)	BVO (m2)	Gem Hoogte	Inhoud (m3)
1	Dubbel woonhuis (voor)	17,5	8	140		5,5	770
	Dubbel woonhuis (voor)	7,8	6,3	49,14		4	197
2	Aanbouw			60		3	180
3	Bijgebouw			60		3	180
	Totaal			309,14			1326,56

B	Bedrijfsbebouwing						
4	Bedrijfsgebouw blauw	33,65	12,15	409	809	8,5	3475
5	Bedrijfsgebouw 2	7,5	7,5	56	84	6	338
6	Container	6	2,5	15		3	45
7	Overkapping	18	6	108		3	324
8	Techniekrimte	4,5	1,5	7		2,5	17
9	Werkkantoor	8	3	24		3	72
10	Bedrijfsgebouw opslag 1	17,5	12	210		3	630
11	Bedrijfsgebouw opslag 2	21	6	126		3	378
12	Schaftkeet	12	3	36		3	108
	Totaal			991			5387
	Totaal A+B			1300			6713

Figuur 7: Tabel huidige bebouwing (bron: opgave van getallen HenE architecten BV en eigenaar)



Figuur 8: Bedrijfswoningen/ blauw bedrijfsgebouw (bron: Google Maps Streetview)

Strijdigheid bestaande situatie

Tot slot zijn er een aantal conclusies te trekken met betrekking tot de huidige situatie. De totale oppervlakte van de gebouwen is circa 1300 m² terwijl hier volgens het vigerende bestemmingsplan (*Loosdrecht landelijk gebied noordoost 2012*) 742 m² is toegestaan. Daarnaast zijn er momenteel twee bedrijfswoningen aanwezig terwijl het bestemmingsplan één bedrijfswoning toestaat. Bovendien valt op dat een deel van de bebouwing buiten het bouwvlak is gelegen binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur-en landschapswaarden' (zie figuur 9).

Tevens zijn de volgende constatering gedaan met betrekking tot het perceel en de gewenste ontwikkeling;

- Buiten het bouwvlak, op perceel met kadastraal nummer 6749 en naastgelegen perceel 6751, zijn de bebouwing, de opslag en een paardenbak gerealiseerd in strijd met het bestemmingsplan;

	Bebouwing	Oppervlakte (m ²)
7	Overkapping	108
8	Techniekruimte	7
9	Werkkantoor	24
10	Bedrijfsgebouw opslag 1	210
11	Deel van bedrijfsgebouw opslag 2	63
12	Schafteet	36
	Totaal	448

Figuur 9: Tabel met bebouwing buiten het bouwvlak (Bron: Dutchplanners)

2.2 Beoogde situatie

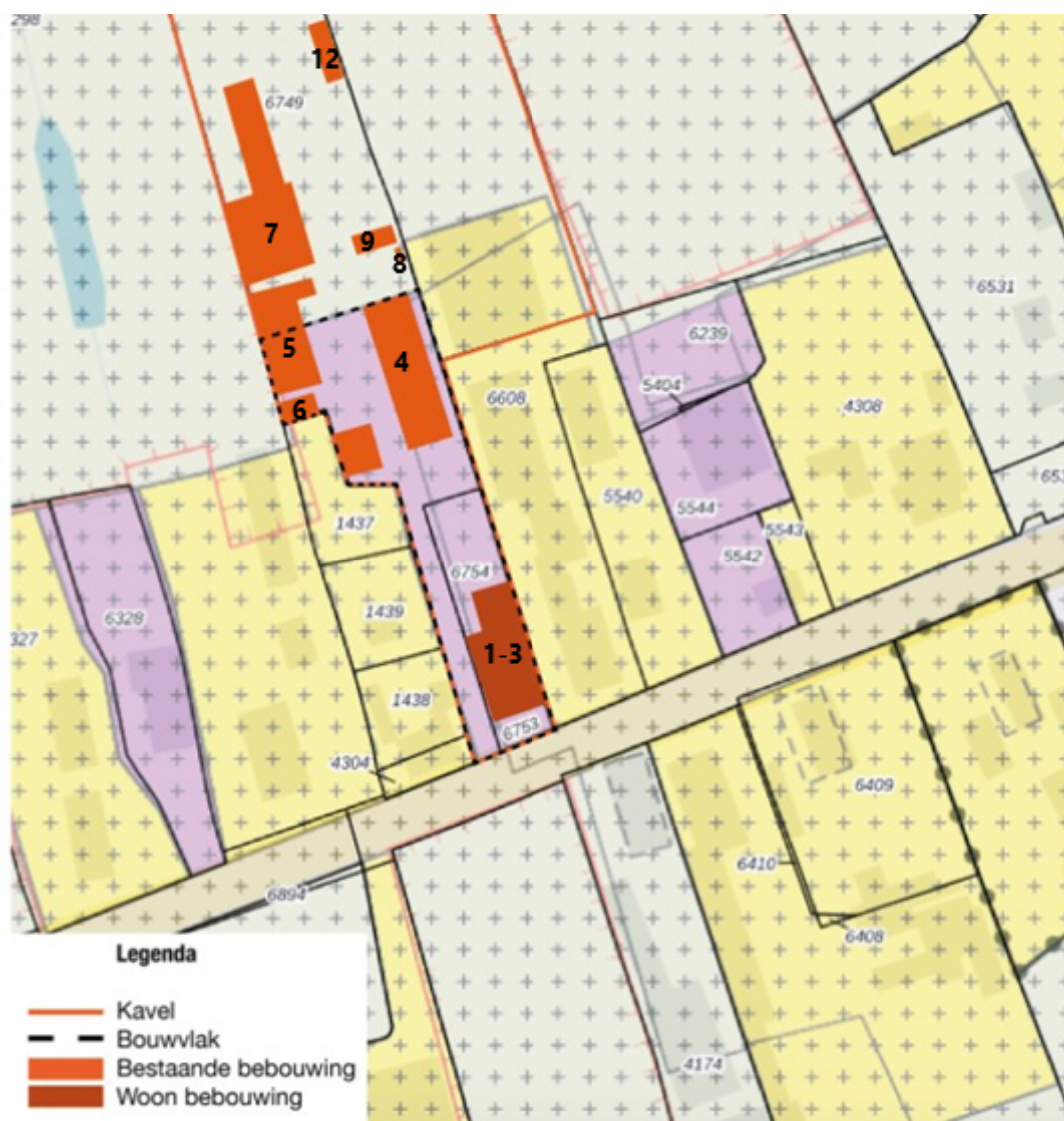
De huidige situatie is, zoals aangegeven, in strijd met het bestemmingsplan. De beoogde situatie dient correct planologisch te worden geborgd om een toekomstbestendige situatie te creëren. De initiatiefnemer wenst op het bedrijfsperceel woningbouw te realiseren. Het initiatief bestaat uit de realisatie van vijf nieuwbouwwoningen op nummer 178. Bovendien is één reeds vergunde, vrijstaande woning op het perceel van 176 A meegenomen omdat in het stedenbouwkundig plan één nieuwbouwwoning deels op het perceel van de reeds vergunde woning wordt gesitueerd. De situering van deze woning verandert echter niet ten opzichte van de vergunning. Deze keuze is gemaakt om de doorzichten van het landschappelijke karakter beter te kunnen waarborgen. Ook wenst de initiatiefnemer de twee bedrijfswoningen aan de zuidzijde van het perceel te behouden en te bestemmen als (burger)woningen. Tot slot zal alle bedrijfsbebouwing worden gesloopt.

Motivering woningbouw

Het deel 'bedrijf' van het perceel kan worden gezien als onderdeel van het 'Bestaand Stedelijk gebied' in het kader van de Provinciale Ruimtelijke verordening 2019. Daarnaast is de locatie onderdeel van een oud bebouwingslint waaraan veel functies zijn gelegen. Het voornemen om hier woningbouw te realiseren is passend vanwege de locatie tussen twee woonbestemmingen. Het verwijderen van de bedrijvigheid draagt bij aan de versterking van het woon- en leefklimaat.

Huidige bebouwing

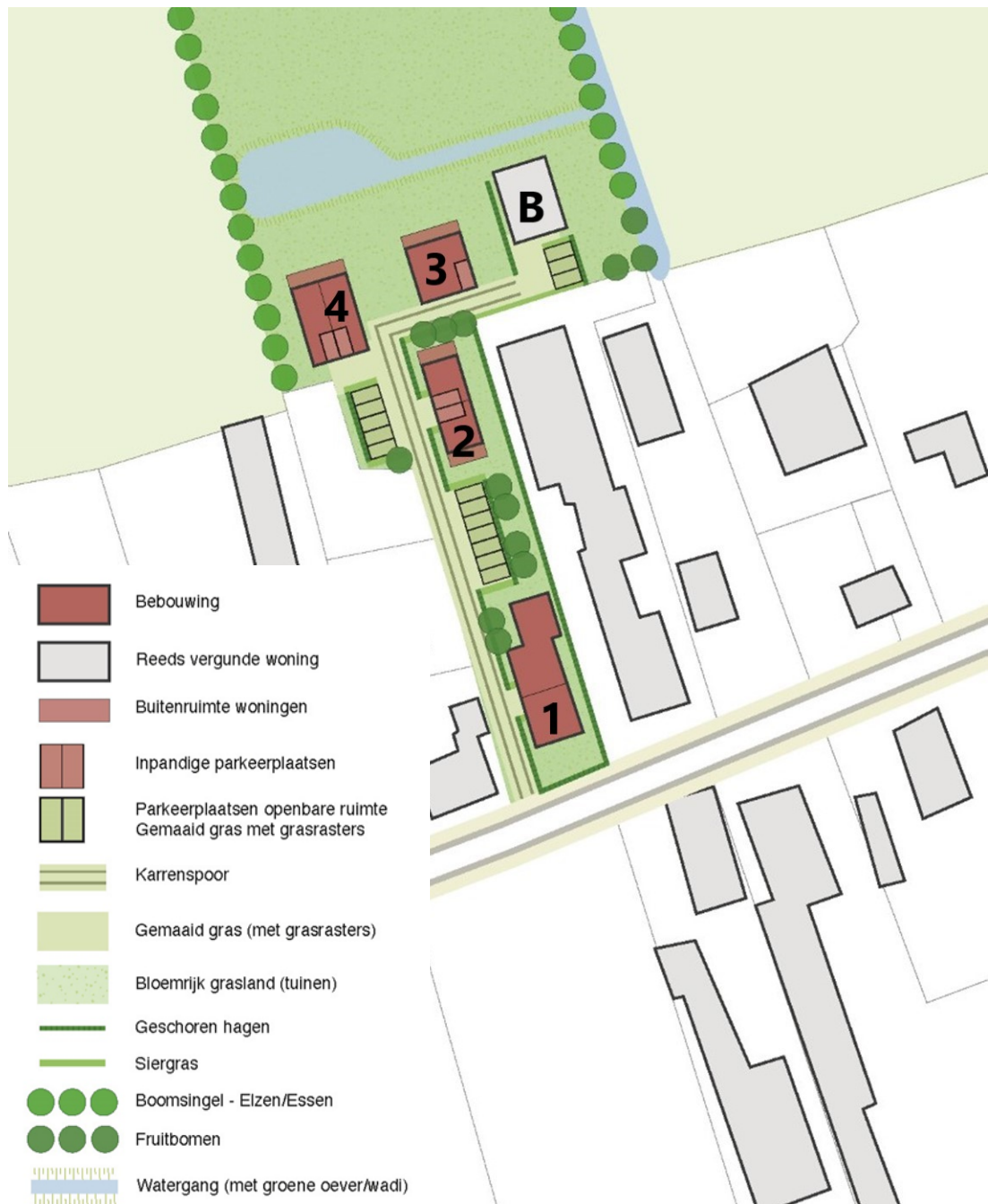
In onderstaande figuur is de huidige bebouwing weergegeven. Van de huidige bebouwing zullen enkel de bedrijfswoningen behouden blijven (zie figuur 10: 1 t/m 3). In het vigerende bestemmingsplan is slechts één bedrijfswoning toegestaan. Momenteel zijn er twee bedrijfswoningen in gebruik. De initiatiefnemer wenst om deze beide bedrijfswoningen te behouden en te bestemmen als (burger)woning. De overige bedrijfsbebouwing zal worden gesloopt om ruimte te creëren voor de nieuwe woningen.



Figuur 10: Bestaande bebouwing (bron: ruimtelijkeplannen.nl, bewerking door Dutchplanners)

Ontwerp

In de onderstaande figuur is het stedenbouwkundig ontwerp weergegeven. Er zullen drie woonschuren gerealiseerd worden in verschillende prijsklassen. In het ontwerp is ook de reeds vergunde woning op het perceel van 176a ingepast. In het zuiden van het plangebied worden de twee bestaande bedrijfswoningen in stand gehouden. Wel dienen deze bedrijfswoningen te worden bestemd als burgerwoningen.



Figuur 11: Stedenbouwkundig ontwerp (Bron: Dutchplanners)

Type bebouwing:

Op de projectlocatie zal een kapschuur, hooischuur en veldschuur worden gerealiseerd. Verder worden de bestaande woningen aan de zuidkant behouden (één woning hiervan zal in het sociale segment vallen) en wordt een reeds vergunde vrijstaande woning op 176A ontwikkeld (zie onderstaande tabel voor de maatvoering).

A	Nieuwe situatie	Breedte	Diepte	Oppervlakte (m2)	Gem Hoogte	Inhoud (m3)	Aantal woningen
1	Handhaven woningen voor (1x sociaal + 1x hoogsegment)			309,14 (twee woningen samen)		1326,56	2
2	Kapschuur (sociale woningen)	16	6,4	102,4	6,5	665,6	2
3	Hooischuur (hoogsegment) (vrijstaand)	10	10	100	6,5	650	1
4	Veldschuur (hoogsegment)	10	14	140	6,5	910	2
	Totaal			651,54		3552,16	7
B	Vrijstaande woning op 176a			150		1888	1
	Totaal			801,54		5440,16	8

Figuur 12: Tabel beoogde bebouwing (Bron: Dutchplanners)

De stijl van schuurwoningen is landelijk met een moderne uitstraling. De woningen zullen goed binnen de agrarische sferen en het lint van het gebied passen. Voor een gedetailleerde uitwerking van de schuurwoningen wordt verwezen naar het stedenbouwkundig plan.

Vrijstaande woning:

De vrijstaande woning zal op het perceel van 176A worden geplaatst en is reeds vergund. Deze woning zal een bebouwd oppervlakte van 150 m2 hebben. De situering van de woning is niet veranderd ten opzichte van de vergunning.

Kapschuur:

In het eerste woonblok, de kapschuur, zullen woningen in het sociale segment worden gerealiseerd. De kapschuur heeft een bebouwd oppervlak van 102,4 vierkante meter en omvat 2 woningen. De woningen hebben een beukmaat van 8 meter en worden 6,4 meter diep.

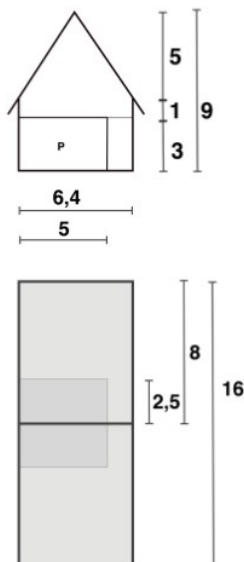
Hooischuur:

In het tweede woonblok, de hooischuur, zal één woning in het hoge segment worden gerealiseerd. De hooischuur heeft een oppervlakte van 100 vierkante meter en de woning heeft een beukmaat van 10 meter en wordt 10 meter diep.

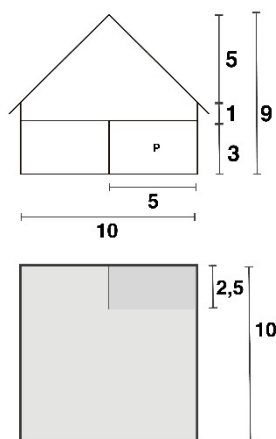
Veldschuur:

In het derde woonblok, de veldschuur, zullen woningen in het hoge segment worden gerealiseerd. De veldschuur heeft een oppervlakte van 140 vierkante meter en omvat 2 woningen. De woningen hebben een beukmaat van 5 meter en worden 14 meter diep.

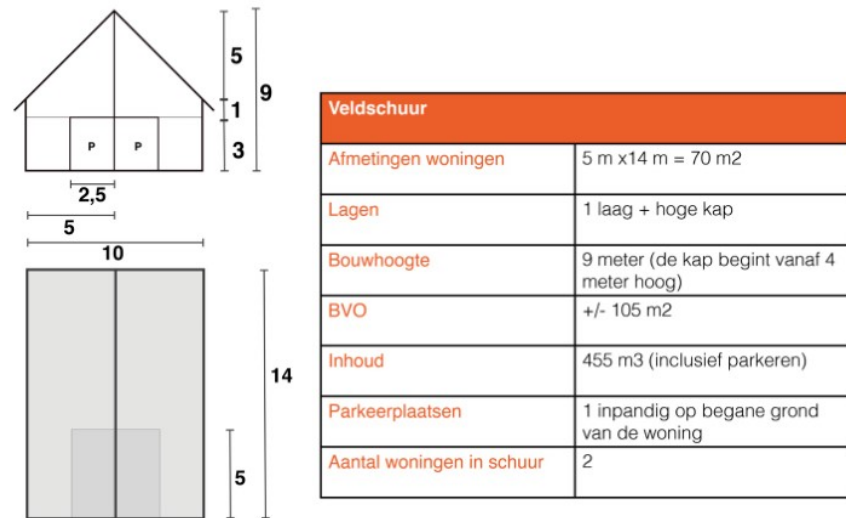
In de onderstaande afbeelding is maatvoering van de woonschuren weergegeven.



Kapschuur	
Afmetingen woningen	8 m x 6,4 m = 51,2 m ²
Lagen	1 laag + hoge kap
Bouwhoogte	9 meter (de kap begint vanaf 4 meter hoog)
BVO	+/- 76,8 m ²
Inhoud	332,8 m ³ (inclusief parkeren)
Parkeerplaatsen	1 inpandig op begane grond van de woning
Aantal woningen in schuur	2



Hooischuur	
Afmetingen woningen	10 m x 10 m = 100 m ²
Lagen	1 laag + hoge kap
Bouwhoogte	9 meter (kap begint vanaf 4 meter)
BVO	+/- 150 m ²
Inhoud	650 m ³ (inclusief parkeren)
Parkeerplaatsen	1 inpandig op begane grond van de woning
Aantal woningen in schuur	1



Figuur 13: Dwarsdoorsneden en maatvoering woonblokken (Bron: Dutchplanners)

Verharding en parkeren:

De woningen worden elk voorzien van één inpandige parkeerplaats. In totaal resulteert dit in vijf inpandige parkeerplaatsen. Op deze manier kan op een innovatieve manier worden voldaan aan de gestelde parkeernorm van de gemeente Wijdmeren voor het landelijk gebied, zonder hierbij veel extra verharding te realiseren. Dit resulteert in een hogere waterbergingscapaciteit. De overige benodigde 15 parkeerplaatsen zullen in de openbare ruimte worden gerealiseerd. De al vergunde woning op 176a kan parkeren op eigen terrein. In figuren 14 en 15 is weergegeven hoe aan de parkeernormen van de gemeente Wijdmeren voldaan wordt.



Figuur 14: Parkeren (Bron: Dutchplanners)

Parkeerbalans	Aantal	Norm	Totaal
Sociale woningen (appartement, etage, sociale huur)	2	2	4
Hoogsegment woning (eengezinswoning)	3	2,6	7,8
Bestaande bedrijfswoning (eengezinswoning)	1	2,6	2,6
Bestaande bedrijfswoning (sociale huur)	1	2	2
Subtotaal	7		17
Vergunde woning	1	2,6	2,6
Totaal	8		20

Figuur 15: parkeernorm/ parkeerplaatsen (Bron: Dutchplanners)



Figuur 16: Visualisatie parkeren in woningen (Bron: H en E Architecten)

De parkeerplaatsen zullen in de openbare ruimte worden uitgevoerd in gras met een grasrooster. Deze vorm van half-verharding faciliteert een betere waterbergingscapaciteit. Bovendien zullen de woningen worden ontsloten middels een karrenspoor. Een karrenspoor geeft dezelfde mobiliteitsvrijheid als een normale weg maar voor de helft van de verharding. In de onderstaande afbeelding zijn referentiebeelden van de parkeerplaatsen in de openbare ruimte en het karrenspoor weergegeven.



Figuur 17: Referentiebeeld groene parkeerplaats en karrenspoor

Openbare ruimte:

De openbare ruimte in het stedenbouwkundig plan versterkt het DNA van het Loosdrechtse slagenlandschap. De groenstructuur vanuit het slagenlandschap wordt doorgetrokken tussen de woningen en creëert een rustige en groene woon- en leefomgeving. Voor de verdere uitwerking van de openbare ruimte wordt verwezen naar het stedenbouwkundig plan.

Erfafscheidingen

De erfafscheidingen richting de burens zullen worden behouden zoals ze nu zijn. Dit zijn met name hagen. De erfafscheidingen tussen de te realiseren woningen worden verduidelijkt in het stedenbouwkundig plan.



Figuur 18: Kaart openbare ruimte (Bron: Dutchplanners)

Voorwaarden

Als reactie op de eerdere aanvraag heeft gemeente Wijdmeren een aantal voorwaarden gegeven met betrekking tot het initiatief. Hieronder worden de voorwaarden uiteengezet. Het stedenbouwkundig plan voldoet aan de gestelde voorwaarden.

- In de toekomstige fase wordt de niet vergunde bebouwing en de niet vergunde activiteiten die zich momenteel op de locatie bevinden verwijderd/beëindigd.
- Bebouwing op het bouwvlak wat nu de bestemming bedrijf heeft zal binnen het geldend bestemmingsplan passen waarin een maximaal bebouwingsoppervlakte is toegestaan van 742m².
- De situering zal overeenkomen met de situering van een boerenerf om aan te sluiten bij de bestaande bebouwing.
- Er zal een afname in bebouwing plaatsvinden. Hier worden vierkante meters bebouwing ingeruild voor vierkante meters groen.
- De woningen sluiten aan op de typologie van het lint.
- De ontwikkeling zal het landschap versterken door het behouden van de zichtlijnen. Bovendien versterkt de aansluiting op het landelijk gebied door de stijl van de woningen. Verder zal er meer groen op het perceel worden gerealiseerd waardoor de landschappelijke waarde eveneens wordt versterkt.
- Het doorzicht vanuit de NLD zal worden behouden volgens de richtlijnen van de gemeente.
- De parkeernorm voor landelijk gebied zal worden aangehouden.
- De ontwikkeling zal het aantal verkeersbewegingen verminderen rondom het gebied. De toekomstige functie wonen zal een lagere verkeersintensiteit met zich meebrengen dan de huidige functie bedrijf.

Hoofdstuk 3 – Beleid en regelgeving

In dit hoofdstuk worden de beleidskaders die relevant zijn voor onderhavig plan toegelicht. Vervolgens wordt het plan aan deze beleidskaders getoetst. Er is sprake van een doorwerking van beleid dat is vastgesteld op verschillende niveaus van bestuur.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Begin 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Deze visie vervangt verschillende nota's betreffende de ruimtelijke ordening, zoals de Nota Ruimte. In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte wordt geschetst hoe Nederland er in 2040 uit moet zien. Het Rijk streeft naar een krachtige aanpak die ruimte geeft aan een regionaal netwerk, die de gebruiker vooropzet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt.

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte versterkt het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet'. De verantwoordelijkheid om te sturen in de ruimtelijke ordening wordt door de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte nog meer bij de provincie en gemeenten gelegd. Dit houdt in dat de betekenis van de nationale structuurvisie voor het bestemmingsplangebied zodoende zeer beperkt blijft. Het relevante beleidskader wordt gevormd door de provincie en vooral de gemeente.

Conclusie:

De voorgenomen herontwikkeling is erop gericht om vijf nieuw te bouwen woningen te realiseren en twee bedrijfswoningen te behouden waarvan een woning vergunt dient te worden. De voorgenomen ontwikkeling heeft geen nadelige invloed op één van de onderwerpen van nationaal belang.

Op 1 juli 2022 treedt de Omgevingswet in werking. De Omgevingswet bundelt alle huidige wetten over de leefomgeving. Daarbij hoort ook één Rijksvisie op de leefomgeving: de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). Op 20 juni 2019 is het ontwerp voor de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) verschenen.

NOVI-gebieden zijn, voortbouwend op bestaande interbestuurlijke samenwerkingstrajecten, instrumenten waarbij overheden meerdere jaren verbonden zijn en toewerken naar de echte gezamenlijke uitvoering van de verschillende opgaven. Deze gebieden zijn onderdeel van de Omgevingsagenda's die per landsdeel worden opgesteld. Bij de NOVI-gebieden wordt met prioriteit ingezoomd op de relatief concrete transities in de acht gebieden.

[illegible]

24

Het NOVI-gebied het Groene Hart wordt als volgt omschreven;

“De ruimte en kwaliteit van de leefomgeving van het Groene Hart staan onder druk door de verstedelijkingsbehoefte en daaraan gekoppelde mobiliteit in het gebied zelf, de noodzaak van vernatting om bodemdaling tegen te gaan, de daarbij komende noodzaak om andere manieren van landbouw te gaan bedrijven en de behoefte tot opwekken van duurzame energie. Gebiedsgerichte trajecten van Rijk en regio bestaan nu deels naast elkaar, terwijl er voor de lange termijn behoefte zou zijn aan een overkoepelende aanpak/ governance waarin alle ruimtelijke invloeden voor het gehele Groene Hart afgewogen worden. Met als doel de kwaliteit van de leefomgeving te versterken.”

Conclusie:

Om tot een conclusie te komen wordt de kwaliteit van de leefomgeving versterkt door het vervangen van de bestaande bedrijfsfunctie voor de functie wonen. Het plangebied ligt tussen twee woonbestemmingen. Hiermee draagt het initiatief bij aan de ambities van het rijk voor NOVI-gebieden om de kwaliteit van de leefomgeving te versterken.

3.1.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Met het vastgestelde Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (30 december 2011), ook wel Barro genoemd, geeft het Rijk algemene regels voor bestemmingsplannen en wordt een aantal van de nationale ruimtelijke belangen uit de voormalige Nota Ruimte en voormalige PKB's in regelgeving geborgd. Doel van dit Besluit is bepaalde onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) te verwezenlijken, dan wel te beschermen. Het gaat hierbij om de volgende onderwerpen:

- Rijkswaardwegen;
- Hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
- Elektriciteitsvoorziening;
- Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
- Natuur Netwerk Nederland (voorheen Ecologische hoofdstructuur);
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).

Een gedeelte van de percelen in eigendom van de initiatiefnemer valt binnen Natuur Netwerk Nederland. Dit betreft echter niet de percelen die van toepassing zijn voor onderhavig plan. Voor een verdere toelichting wordt doorverwezen naar paragraaf 3.2.2.

Conclusie:

Enkele percelen in eigendom van de initiatiefnemer behoren tot NNN-gebied. Onderhavig plan betreft enkel percelen die buiten NNN-gebied liggen. Het plangebied maakt hiermee geen deel uit van één van de onderwerpen uit bovenstaande alinea. Het plan is dan ook niet in strijd met het nationaal ruimtelijk belang, zoals geborgd in het Barro.

3.1.3. Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd. Sinds 1 oktober 2012 is de ladder als procesvereiste opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2). De ladder wordt door de overheid ingezet om zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren. Alle ruimtelijke besluiten die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken, moeten aandacht besteden aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Voor een binnenstedelijk project moet de behoefte in de relevante regio beschreven worden. Voor stedelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied moet een motivatie worden gegeven waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd.

Planspecifiek

De Ladder is van toepassing op woningbouwplannen die worden aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Stedelijk gebied

Voor de definitie van bestaand stedelijk gebied wordt verwezen naar het begrip uit het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 1.1.1 lid h): *“bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.”*

Op basis van deze definitie valt het projectgebied binnen bestaand stedelijk gebied.

Nieuwe stedelijke ontwikkeling

Voor de bestemming wonen geldt dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die ladder-plichtig is. Onderhavig plan gaat over de realisatie van vijf nieuw te bouwen woningen.

Conclusie:

De locatie betreft bestaand stedelijk gebied door de aanwezigheid van bestaande bedrijfsbebouwing. In de toekomstige situatie wordt niet meer bebouwing toegevoegd dan momenteel planologisch mogelijk is. Het betreft vijf toe te voegen woningen. Er is dus geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het verder doorlopen van de ladder voor duurzame verstedelijking in dit geval niet noodzakelijk.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1. Omgevingsvisie Noord-Holland 2050

Op 19 november 2018 hebben de Provinciale Staten van Noord-Holland de Omgevingsvisie NH2050 vastgesteld. In dit document wordt de visie van Noord-Holland op de fysieke leefomgeving beschreven.

De Omgevingsvisie NH2050 beschrijft vijf uitgangspunten met ontwikkelprincipes voor de ontwikkeling van de leefomgeving. Deze vijf bewegingen zijn:

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

Conclusie:

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.

3.2.2. Provinciale Ruimtelijke Verordening

Op 3 februari 2014 is de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) vastgesteld door de Provinciale Staten. 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 trad op 1 maart 2017 in werking. De laatste wijziging aan de PRV is op 14 januari 2019 door Provinciale Staten vastgesteld. In deze wijziging zijn onder andere de artikelen met betrekking tot Kleinschalige ontwikkeling, Natuurnetwerk Nederland en Strandzonerings aangepast. Deze gewijzigde PRV is op 1 februari 2019 in werking getreden.

Op 22 oktober 2020 is de Omgevingsverordening NH2020 vastgesteld door de Provinciale Staten van Noord-Holland. In deze Omgevingsverordening zijn regels opgenomen die aansluiten bij de provinciale aanpak van ambities en doelen uit de Omgevingsvisie NH2050. De Omgevingsverordening NH2020 geldt vanaf 17 november 2020. De aanvraag omgevingsvergunning is ingediend op 13 november 2020, enkele dagen voor de inwerkingtreding van de nieuwe Omgevingsverordening. De initiatiefnemer doet beroep op het overgangsrecht, en maakt daarbij voor het toetsen van de ontwikkeling gebruik van het ten tijde van de aanvraag vigerende provinciaal beleid: de Provinciale Ruimtelijke Verordening.

De Provinciale Ruimtelijke Verordening bevat algemeen regels omtrent de inhoud van (gemeentelijke) bestemmingsplannen, projectbesluiten en beheersverordeningen. Ten aanzien van een aantal onderwerpen zijn algemene regels gesteld die zich specifiek richten op de provincie ter verdere uitwerking en/of aanvulling in een provinciale verordening. Op deze manier komen rijksregels "getrapt" in bestemmingsplannen terecht.

Planspecifiek:

Natuurnetwerk Nederland

Een uitgangspunt van de PRV is om aantasting van het Natuurnetwerk Nederland en aardkundige waarden te voorkomen. Indien een gebied binnen het Natuurnetwerk Nederland (NNN) 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 het NNN significant aantasten.



Figuur 20: Ligging NNN (Bron: Provincie Noord-Holland Natuur Netwerk Nederland)

Een gedeelte van de percelen in eigendom van de initiatiefnemer valt binnen Natuur Netwerk Nederland. Dit betreft echter niet de percelen die van toepassing zijn voor onderhavig plan.

Conclusie:

De bestemmingswijziging die in dit plan mogelijk wordt gemaakt, ligt binnen het bestaand stedelijk gebied. Het plan past binnen het provinciaal beleid zoals geformuleerd in de Omgevingsvisie en de regels uit de PRV.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1. Regionale Woonvisie Gooi & Vechtstreek 2016-2030

In 2016 is de Regionale Woonvisie Gooi & Vechtstreek 2016-2030 opgesteld. Deze regionale woonvisie geeft de gezamenlijk ambitie van de zeven regiogemeenten van de Gooi & Vechtstreek op het gebied van wonen weer. Deze visie is opgesteld om te fungeren als 'paraplu visie' voor verdere uitwerking van lokaal woonbeleid. In de visie wordt beschreven dat de regiogemeenten drie ambities nastreven:

1. **Beweging op de woningmarkt:** door het wegnemen van belemmeringen en het stimuleren van doorstroming zorgen we voor meer beweging op de regionale woningmarkt. Hierdoor krijgen meer mensen meer keuzes en meer kansen.
2. **Identiteit en diversiteit:** Gooi en Vechtstreek is een regio met een sterke eigen identiteit. Deze identiteit willen we behouden en versterken. Dit wordt onder andere gepoogd door te zorgen voor meer diversiteit aan woningen en woonmilieus in de regio.
3. **Samenwerking:** Omdat men samen sterker staat, werken de gemeenten nauw samen met alle woonpartners in de regio om de missie te verwezenlijken. Via het voeren van een continue dialoog en via het monitoren en evalueren van de gezamenlijke inspanning.

Om deze drie ambities na te streven worden in de woonvisie vijf thema's benoemd:

1. **De inclusieve regio:** een woonregio voor iedereen. Dit thema richt zich op de betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen voor minder kansrijke groepen op de woningmarkt.
2. **De bouwende regio:** bouwopgave en transformatie. Dit thema geeft aan dat uitbreiding van de woningvoorraad nodig blijft. De ambitie is om minimaal 20 procent van de woningtoevoegingen door middel van transformaties te laten plaatsvinden.
3. **De vernieuwende regio:** vernieuwing van de bestaande woningvoorraad. Dit thema richt zich zowel op de fysieke als de sociale aspecten van de bestaande woningvoorraad. Het gaat hierbij om aspecten als onderhoud, verbetering en verduurzaming van de bestaande woningvoorraad.
4. **De zorgzame regio:** wonen met zorg. Dit thema richt zich op passende woonvormen met aandacht voor ondersteuning en begeleiding van mensen met fysieke, mentale of sociale beperkingen.

5. **De duurzame regio:** naar een duurzame toekomst. Dit thema richt zich op het terugdringen van het energieverbruik in de bebouwde omgeving, onder andere door het verduurzamen van de bestaande woningvoorraad en aandacht voor duurzaamheid bij nieuwbouw

Planspecifiek

Onderhavig plan past bij meerdere thema's uit de regionale woonvisie. Vanzelfsprekend sluit het initiatief aan bij het thema 'de bouwende regio', gezien onderhavig plan bijdraagt aan de benodigde uitbreiding van de woningvoorraad in de regio. Het initiatief voorziet daarbij in de realisatie van een divers woningaanbod. Conform de gemeentelijke richtlijnen wordt een derde deel sociale huur gerealiseerd. De overige nieuwbouwwoningen zullen in het hoge segment vallen. Hiermee biedt het plan mogelijkheden voor verschillende type woningzoekenden in de regio.

Tevens wordt er bij de realisatie van de nieuwe woningen rekening gehouden met duurzaamheid. Zo wordt er zo min mogelijk verharding gerealiseerd door de groene parkeerplaatsen, het plaatsen van parkkeerplekken in de woningen en het ontsluiten van de woningen via het karrenspoor.

Conclusie:

Onderhavig plan past binnen de regionale woonvisie en gemaakte afspraken. De toevoeging van vijf nieuwbouwwoningen en het behouden van de twee bedrijfswoningen waarvan er één vergunt dient te worden levert een bescheiden bijdrage aan de regionale ambitie om tot 2030 te voorzien in 9.250 nieuwbouwwoningen.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1. Omgevingsvisie Wijdmeren 2040

Op 16 september 2021 is de Omgevingsvisie Wijdmeren 2040 vastgesteld. Deze Omgevingsvisie vormt een strategisch beleidsdocument dat de ruimtelijke ontwikkeling van Wijdmeren tot 2040 op hoofdlijnen bevat. In het document worden drie kernopgaven uiteengezet:

1. Vitale en gezonde leefomgeving: behoud en versterking van de woon- en leefkwaliteit in de kernen en linten
2. Ruimte voor ondernemerschap en bereikbaarheid: het vergroten van het verdienvermogen door ruimte te bieden aan (nieuwe) economische activiteiten en te investeren in bereikbaarheid
3. Waardevol landschap: Vormgeven van natuurbehoud, landschapsbeheer en vergroting van de biodiversiteit

Deze drie kernopgaven worden doorvertaald naar keuzes en ambities middels een gebiedsgerichte uitwerking. In deze gebiedsgerichte uitwerking wordt onderscheid gemaakt tussen drie gebieden: 1. kernen en linten, 2. werklocaties en 3. buitengebied.

De kernopgaven, gebiedsopgaven en strategische keuzes die in dit document beschreven staan vormen een toetsingskader voor nieuwe initiatieven binnen de gemeente.

Planspecifiek

Kijkend naar de gebiedsindeling uit de Woonvisie valt onderhavig plan binnen het gebied 'kernen en linten'. Voor dit gebied zijn de drie kernopgaven uit de Omgevingsvisie doorvertaald naar 13 uitgangspunten.

Het realiseren van vijf nieuwe woningen en het legaliseren van één woning sluit aan bij de opgestelde uitgangspunten. Uit de uitgangspunten blijkt dat een focus op inbreiding gewenst is. Gesteld kan worden dat hier in onderhavig plan sprake van is, gezien de locatie deel uitmaakt van een oud bebouwingslint. Daarbij ligt de locatie tussen twee woonbestemmingen in. De ontwikkeling voorziet in nieuwbouw (met uitzondering van het vergunnen van een bestaande bedrijfswoning). In de uitgangspunten wordt gesteld dat nieuwbouw primair moet voorzien in de lokale behoefte en zoveel mogelijk complementair moet zijn aan het bestaande aanbod.

Conclusie:

De voorgestelde ontwikkeling past binnen de uitgangspunten en ambities van de Omgevingsvisie Wijdmeren 2040.

3.4.2. Wijdmeren Woonvisie 2021-2024

In juli 2021 is de woonvisie 'Wijdmeren 2021-2024' van de gemeente Wijdmeren in werking getreden. In deze woonvisie wordt het woonbeleid voor de gemeente uiteengezet. Het centrale doel van de woonvisie wordt als volgt beschreven:

“Hoofddoel voor de woonvisie Wijdmeren 2021-2024 is gericht op het stimuleren van een divers samengestelde woningvoorraad, nu en in de toekomst, waarbij deze zo goed mogelijk is afgestemd op de samenstelling van de inwoners van Wijdmeren, met extra aandacht voor het behoud van (woon)mogelijkheden voor jongeren en jonge gezinnen.” (bron: Gemeente Wijdmeren, Woonvisie 2021-2024)

Deze ambitie wordt in de woonvisie opgedeeld in drie doelstellingen:

1. Focus op nieuwbouw
2. Leefbare kernen met oog voor kwaliteit van leefbaarheid
3. Duurzame woningvoorraad

Planspecifiek

De voorgestelde ontwikkeling, het realiseren van vijf nieuwe woningen, sluit aan bij de drie doelstellingen uit de gemeentelijke woonvisie. De aanvraag voor deze locatie is gedaan onder de oude Woonvisie. Zoals in deze Woonvisie wordt beschreven blijkt uit een prognose van de provincie Noord-Holland dat Wijdmeren tot 2030 een behoefte heeft aan circa 800 woningen. Het uitbreiden van de woningvoorraad van de gemeente Wijdmeren is dus gewenst. De woonvisie beschrijft dat hierbij ingezet wordt op nieuwbouw.

De gemeente heeft tevens de ambitie om beter aan te sluiten op de bestaande woonvraag en meer kansen te creëren voor specifieke doelgroepen. Het initiatief volgt het gemeentelijk beleid over de verhouding een derde sociale huur. De overige woningen in het plan zullen in het hoog segment vallen. Met het realiseren van woningen in verschillende klassen wordt voorzien in de behoefte aan een meer divers woningaanbod.

Tevens wordt er bij de realisatie van de nieuwe woningen rekening gehouden met duurzaamheid. Zo zullen de woningen worden voorzien van een warmtepomp en eventueel zonnepanelen. Daarnaast zijn de woningen gas-loos.

Conclusie:

De voorgestelde ontwikkeling sluit aan bij de uitgangspunten van de gemeentelijke Woonvisie.

3.4.3. Duurzaamheidsagenda 2018-2021 gemeente Wijdmeren

Op 13 december 2018 is de Duurzaamheidsagenda 2018-2021 Wijdmeren vastgesteld door de gemeenteraad. De Duurzaamheidsagenda geeft de gemeentelijke ambities op het gebied van duurzaamheid weer. In de Duurzaamheidsagenda zet de gemeente Wijdmeren in op vier thema's:

1. CO2 Reductie & energietransitie
2. Groen, water & klimaatadaptatie
3. Grondstoffen & circulariteit
4. Mobiliteit

Planspecifiek

De gemeente Wijdmeren stimuleert het behouden en versterken van het groene karakter. Het thema klimaatadaptatie speelt hierbinnen ook een belangrijke rol. Inwoners van de gemeente worden gestimuleerd om op eigen terrein maatregelen te nemen ten behoeve van groen en klimaatadaptatie.

Het initiatief voor de percelen aan de Nieuw-Loosdrechtsedijk 178 past binnen deze gemeentelijke ambitie. De functieverandering van bedrijf naar wonen leidt tot een afname van de vierkante meters aan totale verharding. Daarbij wordt in de inrichting van het eigen terrein rondom de woningen ingezet op zo min mogelijk verharding. Zoals benoemd in paragraaf 2.2 worden parkeerplaatsen half verhard en waar mogelijk in de woning gerealiseerd. Voor de bereikbaarheid van de woningen is gekozen voor de aanleg van een karrenspoor.

Bovendien is het plan getoetst door het Waterschap AGV. Hieronder de reactie van het Waterschap AGV op het plan Nieuw-Loosdrechtsedijk 178 te Nieuw-Loosdrecht.

Het plan omvat o.a.:

- Een afname aan bebouwing en verharding van 1300 m2 naar 801,54 m2.
- Geen demping of wijziging aan de bestaande wateren
- Geen invloed op de zones van een waterkering
- De percelen binnen het plan met Natura2000-doelen worden niet beïnvloed door (de realisatie van) dit plan

Met inachtneming van bovenstaande is waterschap AGV akkoord met dit plan

Conclusie:

Onderhavig plan past binnen het duurzaamheidsbeleid zoals geformuleerd door de gemeente Wijdmeren.

Hoofdstuk 4 – Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Bodem

Op basis van artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening zijn gemeenten verplicht om in een ruimtelijk plan een paragraaf over de bodemkwaliteit op te nemen. In deze paragraaf dient gemotiveerd te worden of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van de bodem. Uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening is dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen. Zo mag een eventuele aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico opleveren voor de gebruikers van de bodem en mag de bodemkwaliteit niet verslechteren door grondverzet.

Planspecifiek

Het planvoornemen voorziet in de realisatie van nieuwbouw woningen. De gronden die daarvoor gebruikt gaan worden hebben reeds een bedrijfsbestemming en zijn in gebruik als bedrijfsperceel. Ten gevolge van het planvoornemen worden de betreffende gronden in gebruik genomen voor de woonbestemming.

Onderzoek:

Het onderzoek is uitgevoerd door het bedrijf Milieutechniek ZVS Eemnes BV. Hieruit is gebleken dat:

- Het puinpad is niet asbesthoudend
- Er is een heterogeen gebied bevestigd, nader onderzoek is daarom niet noodzakelijk.
- Het grondwater op de locatie is niet verontreinigd.

Er zijn geen milieutechnische belemmeringen voor de afgifte van een omgevingsvergunning voor de onderzoekslocatie. Wel dient er rekening te worden gehouden met het feit dat de toepassing van (licht verontreinigde) grond aan beperkingen onderhevig is. Indien er gedurende nieuwbouw grond vrijkomt en niet op de onderzoekslocatie kan worden verwerkt, dient de grond te worden voorzien van een kwaliteitsverklaring conform het Besluit bodemkwaliteit, dan wel te worden aangeboden aan een erkende verwerker.

In dat geval dient de grond opnieuw te worden onderzocht op PFAS in navolging van het tijdelijke handelingskader. Ter voorbereiding daarvan is indicatief van de bovengrond een bepaling verricht en blijkt deze met enige restricties toepasbaar.

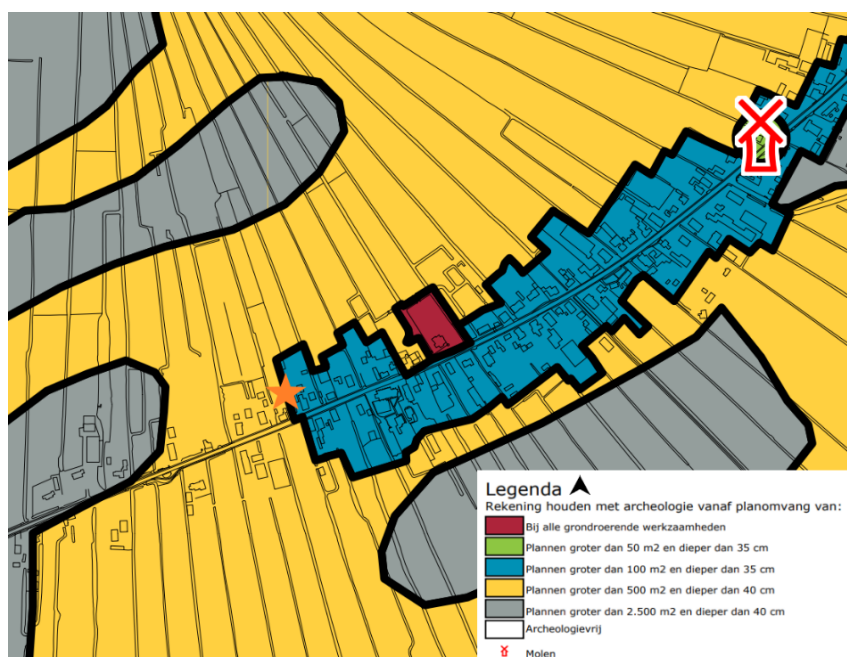
Conclusie:

Het plangebied is geheel geschikt voor de toekomstige functie, zijnde de bestemming 'wonen'. De bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

De bescherming van archeologische waarden bij ruimtelijke ontwikkelingen is geregeld in de Erfgoedwet. De essentie van de wettelijke bescherming is dat archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem bewaard blijven. Bij ruimtelijke plannen geldt de verplichting om rekening te houden met bekende en te verwachten archeologische waarden. Indien ingrepen gepaard gaan met een verstoring van de bodem, kan het nodig zijn om nader onderzoek te doen, zodat - waar nodig - de archeologische waarden veiliggesteld kunnen worden en/of het plan aangepast kan worden. De verantwoordelijkheid voor archeologische waarden ligt bij de gemeente.

Op basis van artikel 5.10 van de Erfgoedwet zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Er geldt een meldingsplicht bij het vinden van (mogelijke) waardevolle zaken.

Op de planlocatie zijn dubbelbestemming 'Waarde archeologie 3' en 'Waarde archeologie 4' ontdekt. Dit betekent dat er een gemiddeld hoge archeologische verwachting is bij de realisatie van de ontwikkeling.



37

Uit de beleidskaart archeologie van de gemeente Wijdmeren blijkt dat de planlocatie valt binnen twee verschillende archeologische waarde gebieden. Het oostelijke deel van het plangebied valt onder 'waarde – archeologie 3' (blauw op kaart). Voor gebieden met deze waarde geldt een onderzoek verplichting bij plannen groter dan 100 m² en dieper dan 35 cm. Het westelijke deel van het plangebied valt onder 'waarde – archeologie 4' (oranje op kaart). Voor gebieden met deze waarde geldt een onderzoek verplichting bij plannen groter dan 500 m² en dieper dan 40 cm. Omdat het plangebied binnen deze verwachtingswaarden ligt is er archeologisch onderzoek uitgevoerd door ADC Archeoprojecten. Onderstaande is de conclusie van het betreffende onderzoek.

Conclusie:

ADC ArcheoProjecten adviseert op basis van het huidige stedenbouwkundig plan, waarbij de bestaande woning in het zuidelijk deel van het plangebied wordt gehandhaafd en de nieuwbouw in het noordelijk en noordoostelijk deel is voorzien, vrijgave wat betreft aspect archeologie voor de voorgenomen ontwikkeling. Het is altijd mogelijk dat tijdens grondwerkzaamheden onverwacht archeologische vondsten aan het licht komen. Het verdient daarom aanbeveling om de uitvoerder van de grondwerkzaamheden te wijzen op de plicht zogenoemde toevalsvondsten te melden bij de bevoegde overheid, zoals aangegeven in artikel 5.10 en 5.11 van de Erfgoedwet. Deze melding (5) dient behalve bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) tevens plaats te vinden bij de gemeente Wijdmeren.

Opgemerkt dient te worden dat wijzigingen van het stedenbouwkundig plan waarbij alsnog van bouw-, sloop- of andere grondroerende werkzaamheden in het zuidelijk deel van het plangebied worden uitgevoerd, aanleiding kunnen zijn tot nader archeologisch onderzoek.

4.3 Waterhuishouding en waterparagraaf

Op grond van artikel 3.1.6 Bro dient in de toelichting op ruimtelijke plannen een waterparagraaf te worden opgenomen van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie. In die paragraaf dient uiteengezet te worden of en in welke mate het plan in kwestie gevolgen heeft voor de waterhuishouding, dat wil zeggen het grondwater en het oppervlaktewater. Sinds 1 november 2003 is de watertoets verplicht bij ruimtelijke plannen. Het doel van de watertoets is het waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen.

Planspecifiek

Disclaimer: De waterparagraaf en de watertoets is gebaseerd op het vorige stedenbouwkundig ontwerp. Waar het vorige plan 849 vierkante meter bebouwing besloeg heeft het nieuwe plan slechts 801,54 vierkante meter bebouwing. Deze vermindering heeft een positieve impact op de waterhuishouding. Derhalve is een nieuwe watertoets niet noodzakelijk.

In het plangebied wordt het waterbeheer gevoerd door het Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht, Waternet neemt daarbij de uitvoering van het waterbeheer voor zijn rekening. De rioleringstaak binnen het plangebied valt onder de verantwoordelijkheid van de gemeente Wijdmeren.

Watertoets

In het kader van de watertoets is onderhavig plan voorgelegd aan de waterbeheerder.

Hieronder de reactie van het Waterschap AGV op het plan Nieuw-Loosdrechtsedijk 178 te Nieuw-Loosdrecht.

Het plan omvat o.a.:

- Een afname aan bebouwing en verharding van 1300 m² naar 849 m².
- Geen demping of wijziging aan de bestaande wateren
- Geen invloed op de zones van een waterkering
- De percelen binnen het plan met Natura2000-doelen worden niet beïnvloed door (de realisatie van) dit plan

Met inachtneming van bovenstaande is waterschap AGV akkoord met dit plan.

Verhard oppervlak

Het plangebied bestaat momenteel uit veel verharding. Met onderhavig initiatief wordt de hoeveelheid verhard oppervlak verlaagd. De circa 1300 m² aan bedrijfsbebouwing op de

percelen wordt vervangen door 849 m² bebouwing (bestaande uit 150 m² op perceel 176a + 715,54 m² op perceel 178 met huidige bestemming 'bedrijf').

Tevens neemt het aantal vierkante meters verharding toe door parkeerplaatsen. Van de 20 benodigde parkeerplaatsen worden er 5 parkeerplaatsen in de schuurwoningen gesitueerd. De overige 15 parkeerplaatsen worden uitgevoerd in gras met een grasrooster. De parkeerplaatsen hebben een oppervlakte van $2,5 \times 5 \text{ m} = 12,5 \text{ m}^2$. Dit zorgt voor een totale oppervlakte van $15 \times 12,5 = 187,5 \text{ m}^2$.

Hiermee heeft het plan geen negatief effect op de bergingscapaciteit of de afvoersnelheid van hemelwater. Hemelwater afvoer (HWA) krijgt in de beoogde situatie juist een hogere bergingscapaciteit door innovatief gebruik van parkeren in woningen en groenere manieren van verharding (karrenpad en half verharde parkeerplaatsen).

Kwaliteit en beleving

Binnen onderhavig plan wordt verontreiniging van hemelwater voorkomen, o.a. door toepassing van niet-uitlogende materialen (Dubo-bepalingen) en door het beperken van toepassing van lood, koper, zink en zacht pvc.

Conclusie:

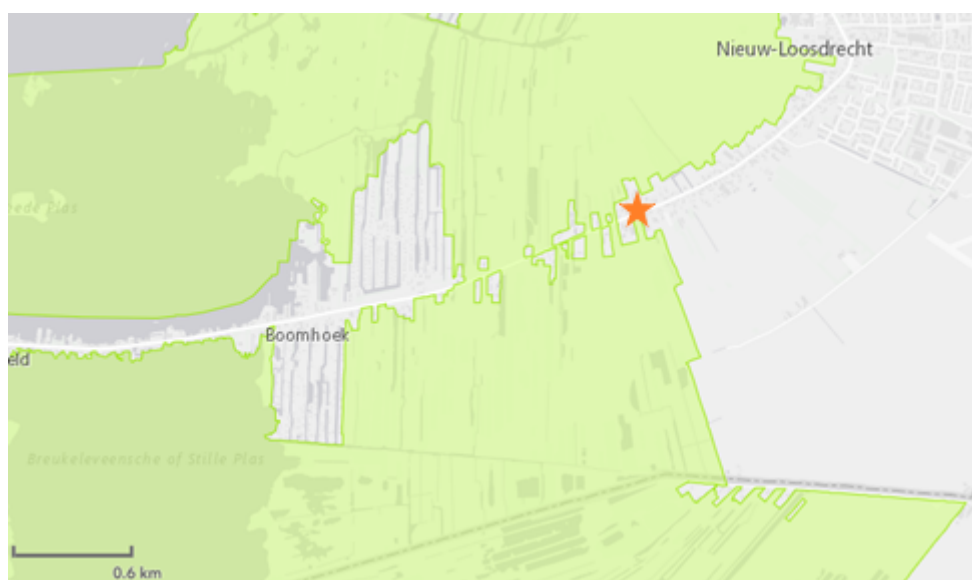
Het aspect water vormt derhalve geen belemmering voor dit plan.

4.4 Natuur

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. Daarmee is de integratie van de Natuurbeschermingswet (Nbw), de Flora- en faunawet (Ffw) en de Boswet een feit.

In de Wet natuurbescherming worden Natura 2000-gebieden beschermd. Natura 2000 is de overkoepelende naam voor gebieden die worden beschermd vanuit de Vogel- en Habitatrichtlijn. Volgens deze Europese richtlijnen moeten lidstaten specifieke diersoorten en hun natuurlijke leefomgeving (habitat) beschermen om de biodiversiteit te behouden. Natura 2000-gebieden kennen een zogenaamde 'externe werking'. Dit betekent dat ontwikkelingen die buiten de begrenzing van de Natura 2000-gebieden gelegen zijn, ook getoetst moeten worden of er significant negatieve effecten optreden op het betreffende gebied.

Een ander hoofdstuk in de Wet natuurbescherming regelt de bescherming van de in het wild voorkomende inheemse planten en dieren: de soortenbescherming. De wet richt zich vooral op het in stand houden van populaties van soorten die bescherming behoeven. In de wet zijn algemene en specifieke verboden vastgelegd ten aanzien van beschermde dier- en plantensoorten. Bekeken moet worden in hoeverre ruimtelijke plannen negatieve gevolgen hebben op beschermde dier- en plantensoorten en of er compenserende of mitigerende maatregelen genomen moeten worden. De wet geeft de mogelijkheid aan provincies om voor een bepaald aantal soorten via een verordening een algemene vrijstelling op bepaalde verbodsbepalingen te geven.



Figuur 22: Locatie Natura 2000-gebied nabij planlocatie (bron: Natura2000)

Planspecifiek:

Gebiedsbescherming

Het plangebied is omringt door het Natura 2000-gebied de 'Oostelijke Vechtplassen'. Derhalve is een impact van de ontwikkeling op de omgeving niet uit te sluiten. Er zijn zowel directe als indirecte effecten in de zin van areaalverlies, verontreiniging of verstoring te verwachten. Deze effecten zijn enkel te verwachten bij de realisatie van de woningen. De functiewijziging van bedrijf naar wonen zal juist zorgen voor een kleinere impact op het omliggende natuurgebied.

Een toename van stikstofdepositie als gevolg van het gebruik van de woningen kan mogelijk een effect hebben op de natuurwaarden in de beschermde Natura 2000-gebieden. Daarom is er voor het plan een stikstofberekening uitgevoerd met behulp van het programma AERIUS Calculator.

Door adviesbureau Els en Linde zijn op 27 december 2021 de gegevens ingevoerd in de AERIUS Calculator. In de berekening is uitgegaan van vijf nieuwbouwwoningen. In de berekening is uitgegaan van een toekomstig aantal verkeersbewegingen van 48 mvt/etm. Voor voorliggend plan blijkt dit aantal iets lager uit te vallen, namelijk 47 mvt/etm. Daarnaast is na het opleveren van deze memo nog een correctie uitgevoerd voor het huidige aantal verkeersbewegingen. In de memo wordt hier 102 mvt/etm aangegeven, dit aantal blijkt 109 mvt/etm te zijn. Beide correcties hebben geen nadelige invloed op de stikstofdepositie.

De resultaten van deze berekening zijn toegevoegd in de bijlage. Uit de berekening blijkt dat er sprake is van een verhoging van de depositie op de Natura 2000 tijdens de gebruiksfase. Met interne saldering van de huidige functie blijft de verhoging van de depositie achterwege. Er is geen vergunning nodig voor de interne saldering.

Soortenbescherming

Het plangebied is gelegen in wat door de gemeente wordt gezien als gemengd gebied. De gewenste ontwikkeling heeft hierop wel nadelen zover dit de bescherming van soorten en hun leefgebied aangaat. Dit omdat de grond gelegen is in een natuurzone en een bedrijvig gebruik kent.

Om de beoogde woningbouw mogelijk te maken dient een ecologisch onderzoek te worden uitgevoerd met betrekking tot de soortenbescherming van het gebied.

Uit de resultaten van de Quicksan Ecologie van 10 november 2021 is gebleken dat in de bedrijfspanden en de woning geschikte openingen zitten voor vleermuizen huismus en gierzwaluw. Als deze niet vrij of behouden kunnen blijven tijdens en na de werkzaamheden wordt een onderzoek naar vleermuizen geadviseerd.

Conclusie:

Gebiedsbescherming:

Onderzoek moet worden uitgevoerd om uit te sluiten dat stikstof met betrekking tot de ontwikkeling een significante impact op de leefomgeving heeft. De noodzakelijke Aerius berekeningen (voor gebruiksfase en bouwfase) worden uitgevoerd door Els en Linde BV.

De resultaten van deze berekening zijn toegevoegd in de bijlage. Uit de berekening blijkt dat er sprake is van een verhoging van de depositie op de Natura 2000 tijdens de gebruiksfase. Met interne saldering van de huidige functie blijft de verhoging van de depositie achterwege. Er is geen vergunning nodig voor de interne saldering.

Soortenbescherming:

Aan de hand van de Quicksan blijkt het noodzakelijk te zijn een vervolgonderzoek uit te voeren met betrekking tot soortenbescherming. Zonder dit aanvullende onderzoek kunnen er geen sloopwerkzaamheden plaatsvinden.

Verwachting:

Het is nog niet uit te sluiten dat het aspect flora en fauna geen belemmering vormt voor dit plan. Hier dient een ecologisch onderzoek te worden uitgevoerd met betrekking tot de soortenbescherming van het gebied.

De woning blijft behouden, daarvoor is dus geen onderzoek nodig. Aanwezigheid van marters, rugstreeppad, heikikker en ringslang binnen en in de directe omgeving van de planlocatie is niet uit te sluiten. Voor het slopen van de gebouwen is een onderzoek naar vleermuizen, huismus, gierzwaluw en in marters en rugstreeppad nodig. Als de vijver/poel gedempt wordt is een onderzoek naar rugstreeppad, heikikker en ringslang nodig.

PM: Vervolgonderzoeken zijn in uitvoering.

4.5 Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidsniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaaï en industrielawaai. Bij de ontwikkeling van een geluidsgevoelige functie, zoals een woning, moet een goed woon- en leefklimaat geborgd worden. De geluidbelasting op de geluidgevoelige functie mag de gestelde norm niet overschrijden. Artikel 77 van de Wgh geeft aan dat in dit geval een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeursgrenswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

In de Wgh worden de volgende objecten beschermd: *“woningen; geluidgevoelige gebouwen, zoals scholen, ziekenhuizen, verzorgings- en verpleeghuizen, psychiatrische instellingen en kinderdagverblijven; geluidsgevoelige terreinen (woonwagenstandplaatsen en bestemde ligplaatsen voor woonschepen).”*

Planspecifiek

Onderhavig initiatief betreft de juridische borging van een zestal woningen. In onderhavig geval zijn in het ontwerp de meest oostelijk gelegen woningen dicht bij een gevoelige functie gelegen. Het gaat hier om een afstand van circa 38 meter tot de functie bedrijf. Er zit geen verder functieaanduiding op het bestemde grondgebied bedrijf. Derhalve wordt uitgegaan van een bedrijf tot en met milieucategorie 1. Hiervan uitgaande is de richtafstand tot gemengd gebied 0 meter en wordt er ruimschoots voldaan aan de gegeven richtafstand.

Onderzoek:

Het akoestisch onderzoek is uitgevoerd door het bedrijf SoundForceOne; Dit onderzoek is voor de oude situatie uitgevoerd. In de nieuwe situatie zal de hooischuur worden getransformeerd naar woningen. Gezien de ligging zal de gevelbelasting overeenkomen met de gevelbelasting van de andere woonschuren. Derhalve is een nieuw onderzoek niet noodzakelijk. Uit het onderzoek is gebleken dat vanwege de Nieuw-Loosdrechtsedijk de gevelbelasting maximaal 39 dB inclusief aftrek conform art 110g Wgh bedraagt. De voorkeurswaarde wordt daarmee niet overschreden. Volgens de methode Miedema is het leefklimaat goed te noemen. Een gevelweringsonderzoek is hier niet benodigd omdat aan de voorkeurswaarde wordt voldaan. De woningen beschikken aan de noordzijde over een geluidluwe gevel en buitenruimte.

Conclusie:

Het initiatief en de omgeving hebben geen significante impact op elkaar. Het aspect ‘geluid’ vormt daarom geen belemmering in de realisatie van dit plan.

4.6 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 staan de hoofdlijnen voor regelgeving voor luchtkwaliteitseisen beschreven in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (Wm). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 komen te vervallen. Het verkeer langs drukke wegen bewerkstelligt overschrijdingen van grenswaarden (concentraties) voor fijnstof (PM10) en stikstofdioxide (NO2). Aspecten van de nieuwe regelgeving op grond van de Wm worden in afzonderlijke uitvoeringsregelingen uitgewerkt. De belangrijkste zijn:

- Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)
- Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)
- Besluit gevoelige bestemmingen.

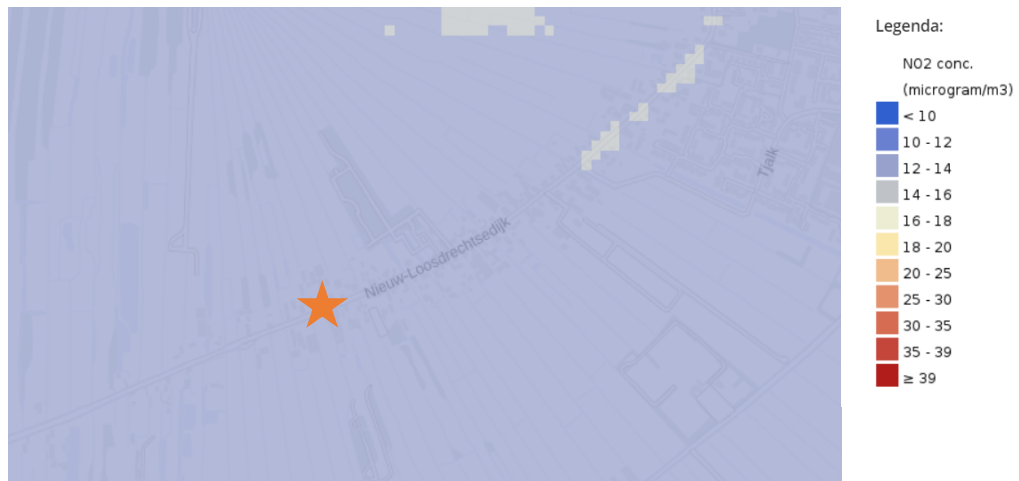
Het Besluit NIBM legt vast wanneer een project met ruimtelijke gevolgen niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Hiervan is sprake als aannemelijk is, dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Deze grenswaarde is gesteld op 40 µg/m3. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m3 voor zowel PM10 als NO2. De 3 %-grens is van toepassing sinds 1 augustus 2009 toen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Lucht in werking trad.

In de Regeling NIBM is onder andere voor kantoren en woningen aangegeven bij welke eenheden/aantallen de 3%-grens wordt overschreden en er luchtkwaliteit berekeningen dan wel luchtkwaliteit onderzoek nodig is.

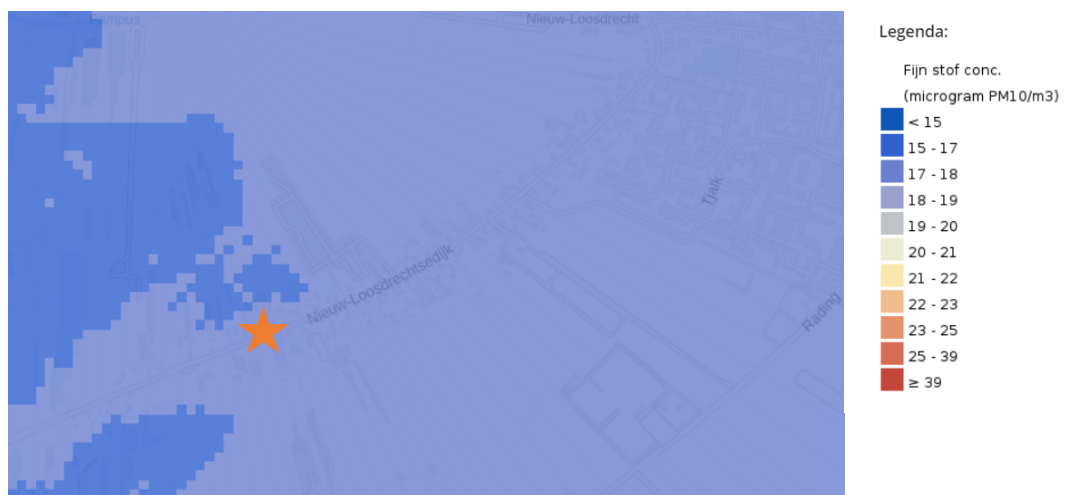
Planspecifiek

Met de realisatie van vijf nieuwbouwwoningen blijft dit initiatief ruimschoots onder de drempelwaarden zoals genoemd in de regeling NIBM. Om die reden is er geen onderzoek naar de luchtkwaliteit nodig. Het project draagt niet in betekenende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

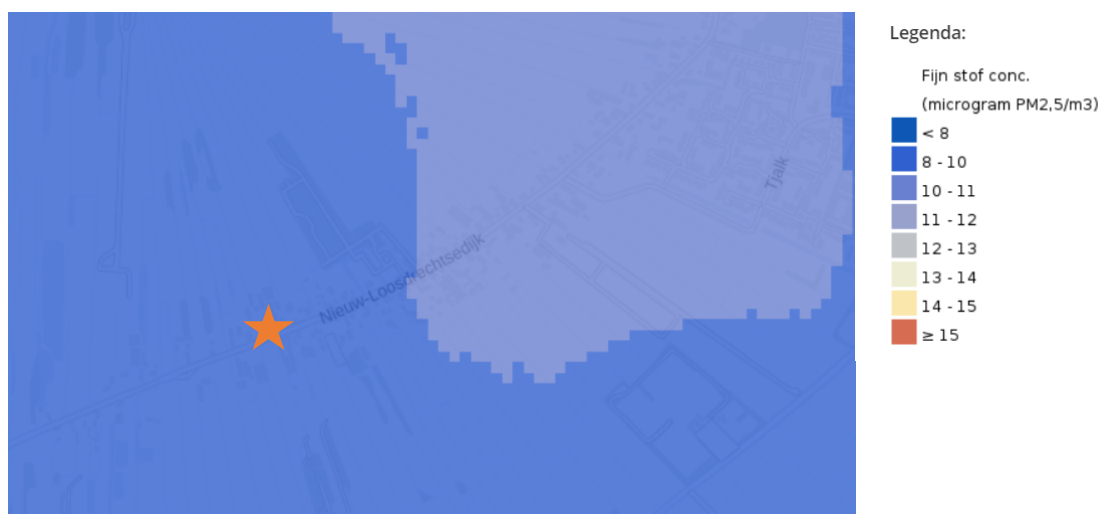
Vanuit een goede ruimtelijke ordening moet ook worden bekeken of de luchtkwaliteit in de omgeving geen negatieve impact heeft op het leef- en woongenot van de toekomstige bewoners. Om dit te toetsen is de luchtkwaliteit in en rondom het plangebied gecontroleerd met betrekking tot stikstofdioxide en fijnstof concentraties aan de hand van de gegevens van de Atlas voor de leefomgeving.



Figuur 23: Concentratie NO₂ in 2019 (Bron: RIVM)



Figuur 24: Concentratie PM₁₀ in 2019 (Bron: RIVM)



Figuur 25: Concentratie PM_{2,5} in 2019 (Bron: RIVM)

In de drie bovenstaande figuren is de planlocatie aangeduid met een oranje ster. Uit de figuren blijkt dat de concentratie NO₂ ter hoogte van het plangebied in 2019 13 µg/m³ bedroeg. De concentratie Fijnstof (PM₁₀) bedroeg in 2019 16 tot 17 µg/m³ en de concentratie Fijnstof (PM_{2,5}) bedroeg 9 µg/m³.

De waarden op en rondom het plangebied blijven ruim onder de gestelde grenswaarden voor fijnstof en stikstofdioxide. De luchtkwaliteit vormt hiermee geen belemmering voor de bestemmingswijziging.

Conclusie:

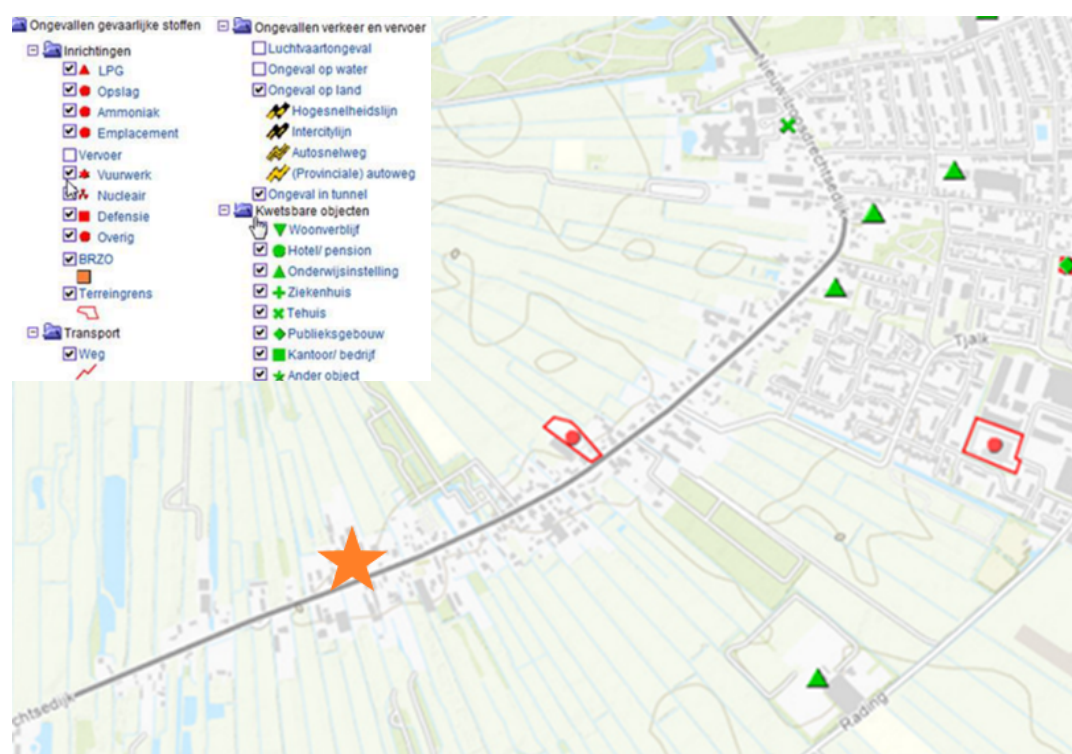
Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor onderhavig initiatief.

4.7 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over de beheersing van veiligheid van personen in de omgeving van risico-opleverende activiteiten met gevaarlijke stoffen. Die activiteiten kunnen bestaan uit het opslaan, verwerken of transporteren van gevaarlijke stoffen. Deze activiteiten kunnen een risico veroorzaken voor de leefomgeving. De risico's worden uitgedrukt in twee risicomaten: het plaatsgebonden en het groepsrisico. Voor de beoordeling van een ruimtelijk plan moet voor externe veiligheid worden vastgesteld of het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van specifieke risicovolle inrichtingen, relevante transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen of relevante buisleidingen.

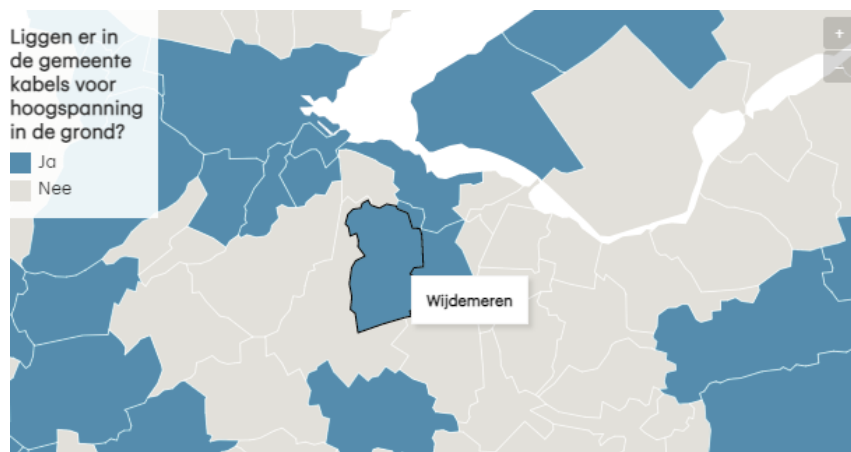
Planspecifiek

Het plan heeft wel betrekking op kwetsbare objecten, maar voorziet niet in de oprichting van een Bevi-inrichting of een andere stationaire risicobron.



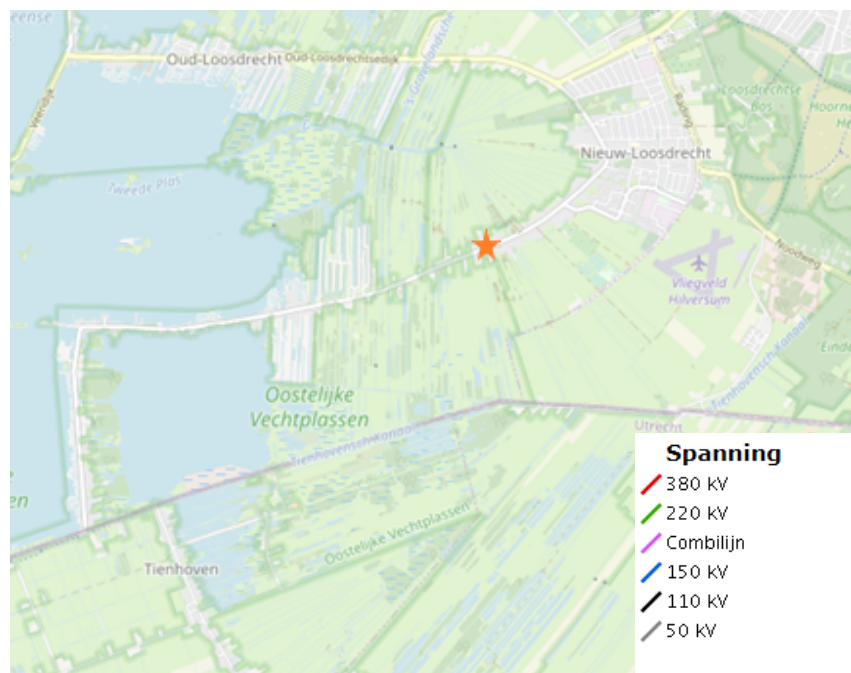
Figuur 26: Fragment risicokaart (Bron: risicokaart.nl)

Figuur 26 toont een fragment van de risicokaart voor de directe omgeving van de projectlocatie (oranje ster). Uit deze kaart blijkt dat er geen sprake is van risicovolle activiteiten met gevaarlijke stoffen in de directe omgeving van het plangebied. Hiermee voldoet onderhavig initiatief aan de eis voor het plaatsgebonden risico.¹



Figuur 27: Ondergrondse Hoogspanningskabels (Bron: Tennet)

Bovenstaande kaart geeft aan dat er ondergrondse hoogspanningskabels in de gemeente Wijdmeren liggen.



Figuur 28: Bovengrondse hoogspanningskabels (Bron: Tennet)

Bovenstaande kaart geeft aan dat er geen bovengrondse hoogspanningskabels in de buurt van het plangebied liggen.

Conclusie:

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het plan.

4.8 Bedrijven en milieuzonering

Onder milieuzonering wordt verstaan “het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen”. Bij de planontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzonering om de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren.

Milieuzonering heeft betrekking op aspecten met een ruimtelijke dimensie, zoals geluid, geur, gevaar en stof. De mate van belasting, en daarmee de gewenste aan te houden afstand, kan per aspect en per bedrijfstype verschillen. In de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) is een lijst opgenomen met daarin de minimale richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en bedrijven.

Deze richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, een stiltegebied of een natuurgebied). Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Er komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven en kantoren) voor.

In bepaalde gevallen kan gemotiveerd worden dat er geen sprake is van een 'rustige woonwijk', maar een 'gemengd gebied'. Bij een 'gemengd gebied' kunnen de gehanteerde richtafstanden met 1 afstandsstap verkleind worden.

Planspecifiek

Onderhavig plan wenst vijf nieuwbouwwoningen te realiseren. De planlocatie bevindt zich in een gebied dat te kenmerken is als 'gemengd'. In de directe omgeving van de locatie bevinden zich naast woningen ook diverse (agrarische) bedrijven en een enkele maatschappelijke functie.

Deze locatiekenmerken leiden ertoe dat de gehanteerde richtafstanden uit de VNG-publicatie met 1 afstandsstap verkleind kunnen worden.

Invloed initiatief op omgeving

Het initiatief voorziet in de realisatie van woningen. Woningen worden niet gezien als milieubelastend. Er worden daarmee geen bedrijven in hun bedrijfsvoering gehinderd door het planvoornemen.

Invloed omgeving op initiatief

Onderhavig plan voorziet in de realisatie van woningen. Hiermee heeft het plan een milieugevoelige bestemming. Om deze reden moet worden geïnventariseerd of er in de nabije omgeving van het plangebied bedrijfsactiviteiten plaatsvinden die het woongenot kunnen aantasten. Onderstaande kaart toont in oranje het plangebied, in paars het omliggende bedrijven en in het groen agrarische bedrijvigheid.



Huisnummer	Type bedrijf	Milieucategorie	Afstand tot te realiseren woningen	Richtafstand (gemengd gebied)
184	Bedrijf	2	40 meter	10
174	Bedrijf	2	36 meter	10
183	Agrarisch	3.2	80 meter	50
179-181	Agrarisch	3.2	65 meter	50

Figuur 29: kadastrale kaart met huisnummers en bijbehorende tabel bedrijvigheid

In de omgeving van de planlocatie aan de Nieuw-Loosdrechtsedijk 178 is (agrarische) bedrijvigheid gevestigd. Alle bedrijven rondom nummer 178 behoren tot maximaal milieucategorie 2. Voor bedrijven met milieucategorie 2 wordt volgens de VNG een richtafstand van 30 meter tot een rustige woonwijk of rustig buitengebied gehanteerd. Voor

onderhavig plan is er echter sprake van een gemengd gebied. De te hanteren richtafstand voor een gemengd gebied is 10 meter.

De bedrijven met de meeste impact op het plangebied zijn gevestigd op nummer 184 en 174 (zie figuur 28). Het bedrijf op nummer 184 heeft een minimale afstand van 40 meter tot de nieuwe woningen. Het andere bedrijf, op nummer 174, heeft een minimale afstand van 36 meter tot de te realiseren woningen. Voor beide bedrijven wordt ruim voldaan aan de richtafstand.

Naast de bedrijven lijken er een groot aantal agrarische percelen met de bestemming 'Agrarisch met waarden- Natuur- en landschapswaarden' en soms de bestemming 'Wonen' aanwezig te zijn in het gebied. Deze percelen hebben vaak een stal of paardenbak. Dit type gebruik van het perceel is aan te duiden als 'agrarisch bedrijf'. Uit de VNG-publicatie blijkt dat bij dit type bedrijf een milieucategorie 3.2 hoort. Voor een rustige woonwijk wordt hier een richtafstand van 100 meter gehanteerd. Voor een gemengd gebied, zoals hier sprake van is, resulteert deze milieucategorie in een richtafstand van 50 meter. De agrarische percelen met de meeste impact op het plangebied zijn gevestigd op nummer 183 en 179-181 (zie figuur 28). Het bedrijf op nummer 183 heeft een minimale afstand van 80 meter tot de nieuwe woningen. Het bedrijf op nummer 179-181 heeft een minimale afstand van 65 meter tot de te realiseren woningen. Voor beide bedrijven wordt hiermee voldaan aan de voorgeschreven de richtafstand.

Conclusie:

Om tot een conclusie te komen heeft zowel de 'reguliere' bedrijvigheid als de agrarische bedrijvigheid rondom nummer 178 geen impact op het woon en leefklimaat van de nieuwe woningen. Daarnaast worden er geen bedrijven in hun bedrijfsvoering gehinderd. Het aspect 'bedrijven en milieuzonering vormt daarom geen belemmering in de realisatie van dit plan.

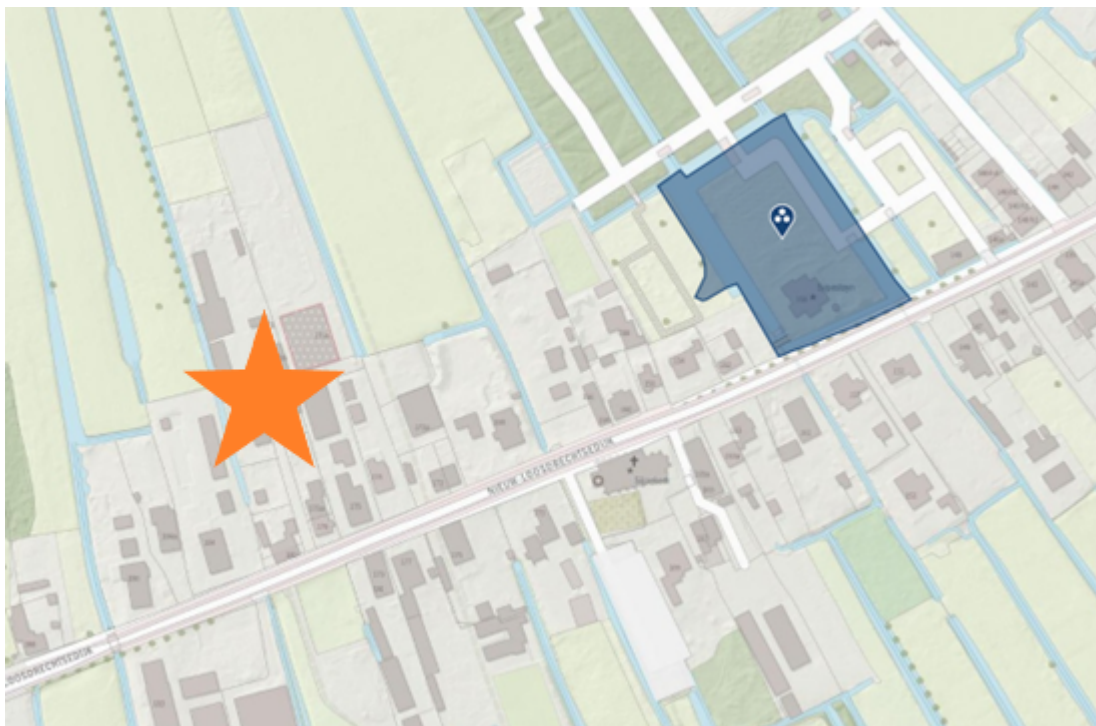
4.9 Cultuurhistorie

In de Bro is sinds 1 januari 2012 (artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a) opgenomen dat een bestemmingsplan “een *beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden*” dient te bevatten. Hierbij is te denken aan: aanwezige monumenten, historische gebieden, kenmerkende (straat)beelden en landschapselementen. Bij het maken van plannen kan ook rekening gehouden worden met elementen die in het verleden aanwezig waren in het plangebied maar nu niet meer zichtbaar zijn.

Planspecifiek

Met onderhavig plan worden de bestaande bedrijfsgebouwen verwijderd en vervangen door vijf nieuwbouwwoningen. De bestaande bedrijfsbebouwing is vanuit cultuurhistorisch oogpunt niet waardevol.

De karakteristieke lintbebouwingsstructuur wordt met deze ontwikkeling niet aangetast. De bedrijfswoningen langs de Nieuw-Loosdrechtsedijk worden behouden. De vijf nieuwe woningen worden achter deze bedrijfswoningen gesitueerd.



Figuur 30: Monumentale kaart (bron: Archeologie in Nederland, Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed)

Verder ligt het plangebied op een afstand van circa 170 meter van een rijksmonument, het kasteel Sypensteyn (donkerpaars op kaart). Het planvoornemen heeft geen invloed op dit rijksmonument.

In het stedenbouwkundig plan wordt toegelicht hoe de beoogde situatie aansluit op het kenmerkende slagenlandschap.

Conclusie:

In het kader van de cultuurhistorie bestaan er voor het plangebied en de gewenste ontwikkelingen geen belemmeringen.

4.10 Verkeer en parkeren

Onderdeel van goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogd nieuw project op de verkeersstructuur. Het benodigde aantal parkeerplaatsen voor het initiatief moet bepaald worden op grond van de 'Beleidsregel parkeernormen van de gemeente Wijdmeren 2015'. Voor deze parkeernota zijn de gemiddelde parkeerkencijfers van de CROW- publicatie 317 als norm worden gehanteerd.

Planspecifiek

Verkeer

De omgeving van de Nieuw-Loosdrechtsedijk is bereikbaar per auto en langzaam verkeer. Het verkeersbeeld ter plaatse wordt gedomineerd door het autoverkeer. De verkeersintensiteiten zijn niet dusdanig dat er sprake is van probleemsituaties. Zie onderstaande afbeelding voor de verkeersintensiteit in 2013 en de verwachting voor 2023.

Straat	2013	2023
Nieuw Loosdrechtsedijk	1.700	1.950
's-Gravelandsevaartweg	4.400	5.150
Molenmeent	7.700	8.950
Horndijk	850	1.000

Figuur 31: Tabel verkeersintensiteit gemeente Wijdmeren (bron: gemeente Wijdmeren)

De verwachting is dat het verkeersbeeld als gevolg van de ontwikkeling wezenlijk zal veranderen. De verandering van 'bedrijf' naar 'wonen' resulteert een vermindering in verkeersintensiteit. Waar normaliter dagelijks meerdere mensen zich naar het perceel begaven in verband met de bedrijfsactiviteiten zal dit met de bestemming 'wonen' verminderen. Een woonbestemming trekt namelijk minder verkeer aan. In figuur 33 wordt dit gekwantificeerd.

Verkeersgeneratie:

Bestaande situatie		Beoogde situatie	
Bedrijf Bvo: 1419 m²:	$(7,85 \times 14) =$ 109,9 mvt/etmaal	Vrijstaande (vergunde) woning	8,2 mvt/etmaal
Planologisch mogelijk: 742 m² x 1,5 = 1113 m² (x 1,5 vanwege verdieping)	$1113 / 100 = 11,13 \times$ 7,85 = 87,4 mvt/etmaal	2 onder 1 kap Hoog segment (3 woonheden)	$7,4 \times 3 =$ 22,2 mvt/etmaal
		2 onder 1 kap Sociaal segment (3 wooneenheden)	$5,6 \times 3 =$ 16,8 mvt/etmaal
		Vrijstaande woning (huurhuis vrije sector)	7,4 mvt/etmaal
2 onder 1 kap (koop) (2 wooneenheden)	$7,8 \times 2 =$ 15,6 mvt/etmaal		
Totaal= 103 mvt/etmaal		Totaal= 54,6 mvt/etmaal	

Reductie= $(54,6 - 103 / 103 \times 100) = -47\%$

Figuur 32: Tabel verkeersgeneratie

Op basis van de cijfers van CROW-publicatie 317 is deze berekening tot stand gekomen. Er is uitgegaan van de gemiddelden (min en max) voor verkeersgeneratie per type woning in het buitengebied.

De reeds vergunde vrijstaande woning is meegenomen in de berekening.

De beoogde situatie vergeleken met de bestaande situatie levert een vermindering op in verkeersgeneratie. Er zal een reductie van $(54,6 - 103 / 103 \times 100) = 47\%$ plaatsvinden op het gebied van verkeersgeneratie.

Het plan leidt niet tot belemmeringen met betrekking tot de verkeersgeneratie.

Parkeren

De 'Beleidsregel parkeernomen van de gemeente Wijdmeren 2015' heeft als uitgangspunt dat de verantwoordelijkheid voor het oplossen van de parkeerbehoefte bij bouwplannen bij de initiatiefnemer ligt. Daarbij wordt gewenst dat de parkeerbehoefte zoveel mogelijk op eigen terrein opgelost wordt.

Onderhavig plan wil vijf wooneenheden op de projectlocatie realiseren. Er is daarbij sprake van vijf nieuw te bouwen woningen en het behoud van twee bestaande bedrijfswoningen (waarvan er één vergund moet worden). In de parkeernota wordt onderscheid gemaakt tussen kern en landelijk gebied. Uit de bijlage van het gemeentelijke parkeerbeleid blijkt dat de planlocatie behoort tot het landelijk gebied. Om de parkeernormen te bepalen is gebruik gemaakt van de onderstaande tabel voor de functie Wonen:

Wonen

categorie	kern	landelijk gebied	per
eengezinswoning	1,6	2,6	woning
tussen/hoekwoning van een rij	1,4	2,4	woning
appartement, etage, koop	1,3	2,3	woning
appartement, etage, sociale huur	1,0	2,0	woning
aanleunwoning, zorgwoning, serviceflat	0,9	1,4	woning
kamerverhuur	0,6	0,8	kamer

Figuur 33: Tabel parkeernorm gemeente Wijdmeren (Bron: Beleidsregel parkeernormen van de gemeente Wijdmeren 2015)

De onderstaande tabellen tonen de parkeernormen en de bijbehorende, benodigde parkeerplaatsen

	Aantal	Norm	Totaal		
Sociale woningen (Appartement, etage sociale huur)	3	2	6		
Hoogsegment woning (eengezinswoning)	3	2,6	7,8		
Bestaande bedrijfswoning (eengezinswoning)	1	2,6	2,6		
Totaal	8		17		
Vergunde vrijstaande woning	1	2,6	2,6		
Totaal	9		20		

Parkeren	
Parkeren	5 parkeerplaatsen in woningen
	15 parkeerplaatsen in openbare ruimte
	3 parkeerplaatsen bij vergunde woning

Conclusie:

Gesteld kan worden dat het plan inpasbaar is binnen het lokale verkeersbeeld. Er behoeven geen structurele aanpassingen van infrastructuur plaats te vinden. Volstaan kan worden met de bestaande infrastructuur. Tevens wordt de parkeerbehoefte op eigen terrein opgelost. Het aspect verkeer en parkeren vormt hiermee geen belemmering voor het plan.

Figuur 34: parkeernorm/ parkeerplaatsen (Bron: Dutchplanners)

4.11 Wet geurhinder en veehouderij

Op veehouderijen zijn onder meer de in artikel 3 en 4 van de Wet geurhinder en veehouderij genoemde criteria van toepassing. In verband met een goede ruimtelijke ordening hebben deze criteria een zogeheten "omgekeerde werking". Dit betekent dat er aan deze criteria dient te worden getoetst.

Planspecifiek:

Invloed initiatief op omgeving

Het initiatief voorziet enkel in de realisatie van woningen. Woningen worden niet gezien als objecten die geuroverlast veroorzaken. Er is geen negatieve invloed van het initiatief op de omgeving te verwachten.

Invloed omgeving op initiatief

Onderhavig plan voorziet in de realisatie van woningen. Hiermee heeft het plan een geurgevoelige bestemming. Om deze reden moet worden geïnventariseerd of er in de nabije omgeving van het plangebied geen geurbelastende activiteiten zijn gesitueerd.

Er zijn twee mogelijk geurbelastende objecten rondom het plangebied (agrarische bedrijvigheid). Dit zijn beide rundveehouderijen aan de zuidzijde van de Nieuw-Loosdrechtsedijk: adres 183 en 179-181.

Nieuw-Loosdrechtsedijk 183: (circa 80 meter)

- o Bestemming 'Agrarisch met waarden- Natuur- en landschapswaarden
- o Functieaanduiding specifieke vorm van bedrijf – 2
 - *ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 2':
tevens een veehouderijbedrijf met opslag voor boten, caravans en halffabricaten tot een oppervlakte van maximaal 500 m²;*

Nieuw-Loosdrechtsedijk 179-181: (circa 65 meter)

- o Bestemming 'Agrarisch met waarden- Natuur- en landschapswaarden
- o Veehouderij

De afstand vanaf de agrarische percelen tot aan de nieuwbouwwoningen is 80 meter respectievelijk 65 meter. Dit betekent dat er niet voldaan wordt aan de minimale richtafstand van 100 meter van de VNG voor bedrijven met milieucategorie 3.2.

Echter is dit gebied als gemengd gebied aangemerkt (zie paragraaf 4.8 voor motivatie). Dit houdt in dat er uit mag worden gegaan van 'Richtafstand tot gemengd gebied'. In het geval van categorie 3.2 schrijft de VNG een richtafstand voor van 50 meter met betrekking tot geur. Hiermee wordt wel voldaan aan de richtafstanden van de VNG.

Er is dus geen negatieve invloed van de omgeving op het initiatief.

Conclusie:

Er is geen negatieve invloed van het initiatief op de omgeving. Tevens is er geen negatieve invloed van de omgeving op het initiatief. Het aspect geur vormt dus geen belemmering voor onderhavig initiatief.

Offerte is aangevraagd voor onderzoek naar wet geurhinder en veehouderij.

Hoofdstuk 5 – Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Het plan zal geheel in particuliere handen uitgevoerd worden. Voor de gemeente zijn er geen financiële consequenties aan verbonden. Met de initiatiefnemer wordt een zogenaamde anterieure overeenkomst afgesloten waarin de afspraken over plankosten en planschade is geregeld. Gezien het karakter van het plan is er op voorhand geen aanleiding te veronderstellen dat er sprake is van planschade ten gevolge van het plan. Tevens wordt er een overeenkomst afgesloten in verband met de landschappelijke inpassing.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het ontwerpwijzigingsplan wordt gedurende 6 weken ter inzage gelegd met bijbehorende stukken. Gedurende de termijn van de ter inzagelegging kunnen belanghebbenden een zienswijze indienen. De eventuele zienswijzen worden beoordeeld en aanvullend in dit wijzigingsplan opgenomen.

Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

In het kader van artikel 3.1.1. Bro zal vooroverleg plaats vinden met de overheidsinstanties waarvan de belangen in het geding zijn bij de ontwikkeling.

Zienswijzenprocedure P.M.

De ontwerp-omgevingsvergunning ligt gedurende zes weken na bekendmaking in de Staatscourant en in het gemeenteblad ter inzage. Belanghebbenden zijn in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen.

Hoofdstuk 6 – Conclusie

Aan de Nieuw-Loosdrechtsedijk 178 is de initiatiefnemer voornemens woningbouw te realiseren.

Het initiatief bestaat uit vijf nieuw te bouwen woningen en het vergunnen van de illegale tweede bedrijfswoning op nummer 178. Daarnaast wordt de reeds vergunde, vrijstaande woning in het oosten van het plangebied meegenomen. Aan de situering van deze woning verandert niets, echter zal een van de vijf nieuw te ontwikkelen woningen voor een deel op het perceel van de vergunde woning komen te staan.

De vijf woningen worden verdeeld over drie woonblokken met agrarisch uitstraling. Twee woonblokken zullen binnen het hoge segment vallen. Het andere woonblok zal tot het sociale segment behoren. Het realiseren van dit plan leidt tot de verwijdering van de bestaande bedrijfsbebouwing, met uitzondering van de twee bedrijfswoningen.

Dit plan is in strijd met het geldende bestemmingsplan. De ontwikkeling vraagt om een functiewijziging van de bestaande bestemming 'bedrijf' naar de functie 'wonen'. Deze functiewijziging is nodig omdat de huidige bestemming geen ruimte biedt voor de nieuwbouwplannen.

De realisatie van dit plan zal bijdragen aan een goede woon- en leefomgeving. Met de ontwikkeling van het plan wordt voorzien in een specifiek woningtype dat met oog op de verschillende demografische ontwikkelingen binnen de gemeente en regio wenselijk is. Het plan voorziet daarbij in een herontwikkeling die de locatie aan de Nieuw-Loosdrechtsedijk 178 een kwaliteitsimpuls geeft.

In deze ruimtelijke onderbouwing is het voorstel onderzocht op eventuele mogelijke nadelige effecten op de omgeving. De ruimtelijke onderbouwing toont aan dat de verschillende milieu- en omgevingsaspecten geen belemmering vormen voor de uitvoering van dit project.

