

VAN DER MARK ADVIES

STEDENBOUW EN RUIMTELIJKE ORDENING



Gemeente Wijdmeren

Ruimtelijke onderbouwing

Oud - Loosdrechtsedijk 65, Loosdrecht

Project:	Ruimtelijke onderbouwing
	Oud - Loosdrechtsedijk 65, Loosdrecht
Opdrachtgever:	Dhr. D.J.J.Portengen
Opgesteld door:	VANDERMARKADVIES
Versie:	26 augustus 2021

INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding en doel	3
1.2	Ligging van de locatie	4
1.3	Geldend bestemmingsplan	4
1.4	Inhoud van deze ruimtelijke onderbouwing	5
2	Beschrijving plangebied	6
2.1	Beschrijving huidige situatie	6
2.2	Beschrijving nieuwe ontwikkeling	8
3	Beleidskader	11
3.1	Nationaal beleid	11
3.2	Provinciaal beleid	14
3.3	Gemeentelijk beleid	19
4	Omgevingsaspecten	22
4.1	Milieuzonering	22
4.2	Geur	24
4.3	Luchtkwaliteit	24
4.4	Bodem	25
4.5	Archeologie en cultuurhistorie	25
4.6	Wet natuurbescherming	26
4.7	Stikstofdepositie	28
4.8	Water	29
4.9	Geluid	30
4.10	Externe veiligheid	31
4.11	Besluit Milieueffectrapportage (M.E.R.)	31
5	Uitvoerbaarheid	32
5.1	Economische uitvoerbaarheid	32
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	32
6	Eindconclusie	33

Bijlagen:

- Bijlage 1: Behoud van de cultuurhistorische waarden, augustus 2021;
- Bijlage 2: Ontwerp omvorming hooiberg tot woning, juni 2021;
- Bijlage 3: Verkennend bodemonderzoek, juli 2021;
- Bijlage 4: Quicksan Wet natuurbescherming, juli 2021;
- Bijlage 5: Memo stikstofdepositie, juli 2021;
- Bijlage 6: Akoestisch onderzoek, juli 2021;
- Bijlage 7: Communicatieverslag, juni 2021

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Op het perceel Oud-Loosdrechtsedijk 65 te Loosdrecht bevindt zich een gepleisterd langhuis uit het begin van de 18^e eeuw. Dit pand, dat is aangewezen als Rijksmonument, is al ruim 100 jaar in het bezit van de familie Portengen. Ten tijde van het familiebezit heeft het Rijksmonument er door verschillende overheidsprojecten stevig van langs gekregen. Hierdoor zijn de cultuurhistorische waarden onder druk komen te staan. In het (recente) verleden zijn er al diverse herstelwerkzaamheden uitgevoerd, maar gebleken is, dat er nog ingrijpende werkzaamheden nodig zijn om het pand voor het nageslacht te kunnen bewaren.



Situering Rijksmonument aan de Oud-Loosdrechtsedijk 65

De familie is bereid deze werkzaamheden ook daadwerkelijk uit te laten voeren. Maar daarvoor is het nodig een kostendrager te vinden. Verkoop van het pand (na uitvoering van de werkzaamheden) is een mogelijkheid om de nodige financiën te genereren. Maar in dat geval zullen de huidige bewoners een ander onderkomen moeten zoeken. Die zoektocht hoeft op zich niet lang te duren. Op hetzelfde perceel is namelijk een hooiberg aanwezig, die zijn oorspronkelijke functie verloren heeft. Deze hooiberg kan omgevormd worden tot een (bescheiden) woning. Een dergelijke transformatie heeft in de afgelopen decennia op tal van plaatsen in Loosdrecht plaatsgevonden. Geen unieke oplossing dus, maar wel een praktische, waarbij geen toename van bebouwing in het lint hoeft plaats te vinden.

Over deze optie is uitvoerig overleg gevoerd met de gemeente. Daarbij is het duidelijk geworden, dat het gewenst is deze transformatie nader te onderbouwen. In de voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt uitgebreid ingegaan op de noodzaak het Rijksmonument te herstellen. Vervolgens wordt de voorgestelde oplossingsrichting (omvormen hooiberg tot woning) nader onderbouwd.

1.2 Ligging van de locatie

De locatie ligt in de bebouwde kom van Oud-Loosdrecht in de gemeente Wijdeme-
ren. Oud-Loosdrecht vormt samen met Nieuw-Loosdrecht de plaats Loosdrecht. Het
dorp ligt in een gebied omringd door wateren, waaronder de Loosdrechtse Plassen.



Situering plangebied in groter verband (Bron: Google Earth)

De locatie maakt deel uit van de lintbebouwing en wordt omgeven door landelijk ge-
bied. Aan de westzijde van de locatie bevindt zich de 's-Gravenlandsevaart. Aan de
zuidzijde van de locatie liggen de kenmerkende smalle kavels, die deel uitmaken van
het Natura-2000 gebied "Oostelijke Vechtplassen".

1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor het perceel is het bestemmingsplan "Loosdrecht landelijk gebied noordoost –
2012" van kracht, dat vastgesteld is op 2 februari 2017. Op onderstaande afbeelding
is een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan opgenomen. De locatie van de
hooiberg is daarbij door middel van een rode ster aangegeven.



Uitsnede geldend bestemmingsplan met rode ster op locatie hooiberg

Op basis van het geldende bestemmingsplan zijn de gronden, waarop het Rijksmonument en de hooiberg zijn gelegen bestemd voor “Wonen – 1”. Op de plankaart is de locatie van het Rijksmonument (gelegen binnen de onderbroken lijn) nader aangegeleid met de functieaanduiding “cultuurhistorische waarden”. In de regels is bepaald, dat het bevoegd gezag bij omgevingsvergunning kan afwijken ten behoeve van het onderbrengen van één extra woning ter plaatse van de aanduiding “cultuurhistorische waarden”, indien hierdoor daadwerkelijk wordt bijgedragen aan herstel en/of behoud van deze panden. In de vorige paragraaf is al aangegeven, dat dit voor de beschreven casus een eerste stap is op weg naar een oplossing.

Verder is op de plankaart aangegeven, dat er op deze gronden maximaal 4 wooneenheden aanwezig mogen zijn. Omdat er op dit moment al 4 wooneenheden aanwezig zijn betekent dit, dat er op basis van het geldende bestemmingsplan bij recht geen extra woning toegevoegd kan worden. Echter, de eerder genoemde afwijkingsbevoegdheid biedt de mogelijkheid om één extra woning toe te voegen, indien hierdoor daadwerkelijk wordt bijgedragen aan herstel en/of behoud van het Rijksmonument.

Naast de woonbestemming heeft de planlocatie de dubbelbestemming ‘Waarde archeologie 5’. De voor ‘Waarde - Archeologie 5’ aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden. Het aspect archeologie zal in paragraaf 4.5 nader worden besproken.

Ten slotte valt het perceel ook onder het thematische bestemmingsplan ‘Parapluplan Parkeren Wijdmeren’. Voor parkeren geldt dat bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen dan wel voor het toestaan van een andere planologische gebruiksactiviteit, voldoende parkeergelegenheid moet worden gerealiseerd en in stand wordt gehouden, waarbij voldoende betekent dat wordt voldaan aan de beleidsregel parkeren.

1.4 Inhoud van deze ruimtelijke onderbouwing

Deze ruimtelijke onderbouwing is als volgt opgebouwd:

- In hoofdstuk 2 is de planbeschrijving opgenomen. Na een beschrijving van de huidige situatie wordt aangegeven wat de voorgestelde nieuwe ontwikkeling omvat;
- Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 het Beleidskader op een rijtje gezet. Achtereenvolgens wordt het Rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid ten aanzien van deze locatie aangegeven;
- In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de haalbaarheid van het project. Daarbij wordt vooral aandacht geschonken aan de milieuhygiënische aspecten;
- Hoofdstuk 5 gaat in op de economische uitvoerbaarheid van het plan;
- In Hoofdstuk 6 is de eindconclusie opgenomen.

2 Beschrijving plangebied

2.1 Beschrijving huidige situatie

Het perceel Oud – Loosdrechtsedijk 65 bestaat uit de volgende kadastrale nummers:

- 4912, waar zich het Rijksmonument bevindt;
- 4070, waar zich een schuur, een dubbele paardenstal, een tuinhuisje en een hooiberg bevindt;
- 6665, bestaande uit een zeer langgerekt stuk weiland, gelegen ten zuidoosten van het perceel 4070.

Voor een goed begrip van de problematiek zijn alleen de percelen 4912 en 4070 van belang. Deze zijn hieronder rood omlijnd:

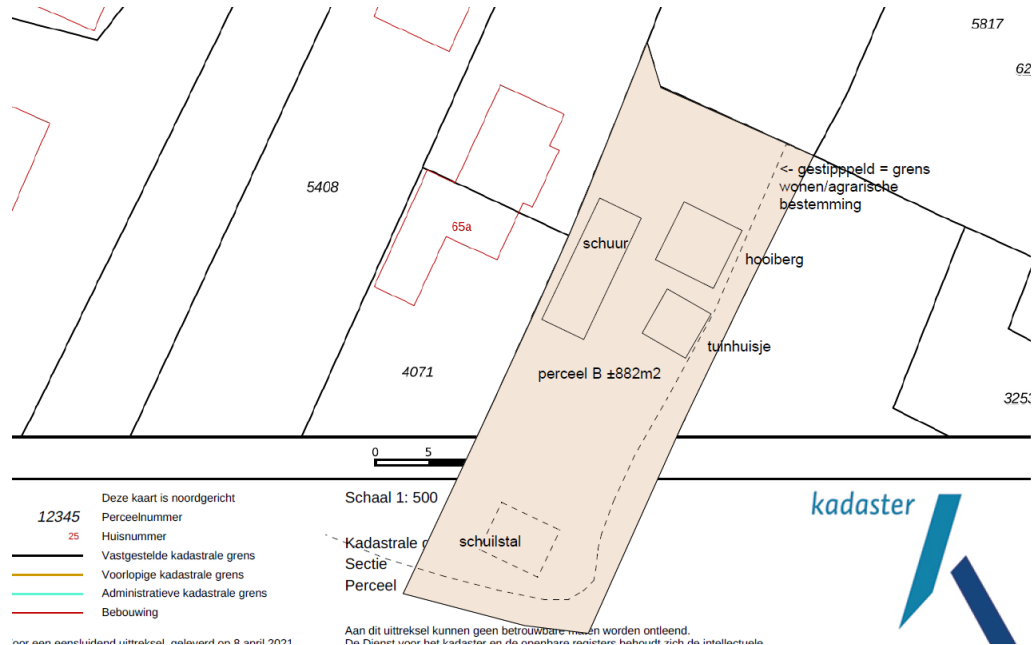


Het perceel Oud-Loosdrechtsedijk 65 nader ingezoomd met een “M” ter plaatse van het Rijksmonument en een rode ster ter plaatse van de hooiberg (Bron: Kadaster)

Ten westen van het Rijksmonument bevindt zich de 's-Gravelandsevaart. Via de 's-Gravelandsevaart werden, over het water en per veerschip, goederen getransporteerd. Onder meer groenten uit Kortenhoef naar de Albert Cuypmarkt en op de terug vracht wasgoed van het Amstelhotel naar de wasserijen in 's-Graveland. Ten tijde van het familiebezit heeft het Rijksmonument door verschillende overheidsprojecten er stevig van langs gekregen. Het betreft het vervangen van de oorspronkelijke houten klapbrug over de 's-Gravelandsevaart door een betonnen brug, de sloop van een betonnen kokerbrug en het kanaliseren van de 's-Gravelandsevaart. Omdat deze werkzaamheden gepaard gingen met zware trillingen, een verlaagde grondwaterstand en een verhoogde gronddruk is de constructie van het Rijksmonument aangetast. Hierdoor zijn de cultuurhistorische waarden onder druk komen te staan.

In Bijlage 1 worden de drie projecten van de Gemeente en Provincie, en de gevolgen daarvan, nader omschreven. Ook wordt beschreven wat er gedaan is aan onderhoud van het Rijksmonument en wat er nu nog nodig is voor het behoud.
 Conclusie: alleen wanneer er drastische herstelwerkzaamheden worden uitgevoerd is het mogelijk de instandhouding van het Rijksmonument voor langere tijd te garanderen.

Op het kadastrale perceel 4070 bevindt zich een grote schuur, een dubbele paardenstal, een tuinhuisje in de vorm van een blokhut en een hooiberg. De situering ten opzichte van elkaar is op onderstaande afbeelding aangegeven.



Situering schuur, dubbele paardenstal, tuinhuisje en hooiberg

De onderstaande foto's geven een impressie van de bestaande situatie:



De hooiberg, die zijn oorspronkelijke functie gaat verliezen door de realisatie van de natuurplannen in de Oostelijke Vechtplassen met rechts de schuur



Het tuinhuisje met op de achtergrond de hooiberg

2.2 Beschrijving nieuwe ontwikkeling

In de inleiding is aangegeven, dat de initiatiefnemers de schade aan het Rijksmonument graag grondig willen aanpakken. Dit vergt drastische maatregelen, waarbij de constructie van het pand zodanig versterkt wordt, dat het pand weer jaren mee kan gaan. Deze werkzaamheden kunnen alleen uitgevoerd worden wanneer er een kostendrager gevonden kan worden. Door verkoop van het pand (na voltooiing van de herstelwerkzaamheden) kunnen deze kosten opgebracht worden. Maar dan is het wel nodig dat de initiatiefnemers moeten verhuizen naar een ander onderkomen. Zij willen graag op hun perceel blijven wonen en zien mogelijkheden om de bestaande hooiberg om te vormen tot een woning. Dat kan alleen wanneer het tuinhuisje, dat pal naast de hooiberg staat, gesloopt wordt. Hierdoor ontstaat er een betere uitgangspositie voor het realiseren van een woning met buitenruimte.

De nieuwe situatie is op onderstaande afbeelding aangegeven.



Mogelijke nieuwe situatie (Bron: Architectenburo Groenesteijn)

De nieuwe woning benut de ruimte van de hooiberg en is voorzien van een uitbouw aan de zuidzijde. Door deze uitbouw te voorzien van veel glas en openslaande deuren kan er voor gezorgd worden, dat er vanuit de nieuwe woning direct zicht komt in zuidelijke richting op het landelijke gebied. Hierdoor blijven de initiatiefnemers verbonden met hun vertrouwde omgeving.

Door Architectenburo Groenesteijn is een ontwerp gemaakt voor de gewenste omvorming van de hooiberg tot een woning. Dit schetsontwerp is als Bijlage 2 toegevoegd. Hieronder zijn enkele 3d-impressies opgenomen van de nieuwe woning.



De nieuwe woning kan eenvoudig ontsloten worden, zoals dat voor het gebruik van de huidige opstallen en landerijen al het geval is, vanaf de Oud-Loosdrechtsedijk door gebruik te maken van dezelfde toegangsweg, die ook de panden 65a en 65b ontsluit. Op onderstaande tekening is een impressie gegeven van deze toegangsweg. De locatie van de beoogde nieuwe woning is nog net te zien.



Ontsluitingsweg tbv diverse panden, waaronder de beoogde nieuwe woning ter plaatse van de hooiberg (door middel van een pijl aangegeven)

Op verscheidene plaatsen zijn in het lint langs de Oud-Loosdrechtsedijk woningen wat verder van de weg af gesitueerd. Dit is een heel gangbare methode wanneer de percelen verhoudingsgewijs smal zijn, maar wel erg diep. Op onderstaande afbeelding is de huidige bebouwing langs de Oud-Loosdrechtsedijk aangegeven. Daaruit blijkt, dat het eerder regel dan uitzondering is wanneer er 'naar achteren' gebouwd wordt. De beoogde nieuwe woning is door middel van een rode ster aangegeven. Deze is geprojecteerd 'op dezelfde hoogte' als de bestaande woning met nr. 65a.



Huidige bebouwing aan weerszijden van de Oud-Loosdrechtsedijk. De locatie van de beoogde nieuwe woning is met een rode ster aangegeven (Bron: Kadaster)

Ten gevolge van de nieuwe woning zal de verkeersdruk op de Oud-Loosdrechtsedijk slechts minimaal toenemen. De verwachte verkeersgeneratie van de nieuwe woning bedraagt ongeveer 7 tot 8 ritten per etmaal. De verkeersintensiteit op de Oud-Loosdrechtsedijk ter hoogte van de planlocatie bedroeg in 2019 op basis van gemeentelijke tellingen 4.942 mvt/ etmaal. De toename ten gevolge van de nieuwe woning bedraagt nog geen 2 %, hetgeen verwaarloosbaar is.

De toename van de parkeerdruk (ongeveer 2 parkeerplaatsen) kan in de directe omgeving van de nieuwe woning op eigen erf opgevangen worden.

3 Beleidskader

Bij ruimtelijke plannen moet worden weergegeven hoe rekening is gehouden met relevant beleid. In de volgende paragrafen wordt het relevante beleid op nationaal, provinciaal en gemeentelijk schaalniveau en de relatie met de voorgenomen ontwikkeling behandeld.

3.1 Nationaal beleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld als rijksstructuurvisie. De NOVI vervangt onder andere de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). De NOVI is de langetermijnvisie voor een duurzame fysieke leefomgeving in Nederland. Nederland staat voor een aantal urgente maatschappelijke opgaven, die zowel lokaal als regionaal, nationaal en internationaal spelen. Grote en complexe opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland flink veranderen. Nederland heeft een lange traditie van zich aanpassen. Deze opgaven worden benut om vooruit te komen en tegelijkertijd het mooie van Nederland te behouden voor de generaties na ons. De NOVI biedt een perspectief om deze grote opgaven aan te pakken, om samen Nederland mooier en sterker te maken en daarbij voort te bouwen op het bestaande landschap en de (historische) steden. Omgevingskwaliteit is het kernbegrip: dat wil zeggen ruimtelijke kwaliteit én milieukwaliteit. Met inachtneming van maatschappelijke waarden en inhoudelijke normen voor bijvoorbeeld gezondheid, veiligheid en milieu. In dat samenspel van normen, waarden en collectieve ambities, stuurt de NOVI op samenwerking tussen alle betrokken partijen.

De NOVI heeft de maatschappelijke opgaven samengevat in 4 prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptie en energietransitie;
2. Duurzaam economisch groeipotentieel;
3. Sterke en gezonde steden en regio's;
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Onder deze prioriteiten hangen 21 nationale belangen die het lokale, regionale en provinciale niveau overstijgen. Deze belangen hebben onder andere betrekking op het realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit, zorgt dragen voor een woningvoorraad die aansluit op woonbehoeften, het beperken van klimaatverandering, et cetera. De verantwoordelijkheid van het omgevingsbeleid ligt voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen, waardoor inhoudelijke keuzes in veel gevallen ook het beste regionaal kunnen worden gemaakt. Met de NOVI wordt het proces in gang gezet waarmee de keuzes voor de leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden.

Conclusie

Onderhavig initiatief betreft een ontwikkeling van beperkte omvang zonder strijdigheid met rijksbelangen. De ontwikkeling is passend binnen de NOVI.

3.1.2 Besluit Algemene regels Ruimtelijke Ordening (Barro)

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Gemeenten moeten bij het vaststellen van bestemmingsplannen, wijzigingsplannen of uitwerkingsplannen rekening houden met het Barro. Doel van het Barro is bepaalde onderwerpen uit het nationale beleid te verwezenlijken. In het Barro worden een aantal projecten opgesomd die een groot Rijksbelang hebben. Per project worden regels gegeven, waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen. De regels zijn een uitwerking van de onderwerpen uit het nationale beleid.

In het Barro zijn veertien onderwerpen met bijzonder rijksbelang beschreven:

- Rijksvaarwegen;
- Project mainportontwikkeling Rotterdam;
- Kustfundament;
- Grote rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- Defensie;
- Hoofdvaarwegen en landelijke spoorwegen;
- Elektriciteitsvoorziening;
- Buisleidingen van nationaal belang voor het vervoer van gevaarlijke stoffen;
- Natuurnetwerk Nederland;
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarden;
- Ruimtereservering parallelle Kaagbaan.

Toetsing/ conclusie

Het initiatief valt niet onder een van de projecten uit het Barro. Door de gewenste ontwikkeling zal geen nationaal belang worden geschaad.

3.1.3 De Ladder van Duurzame verstedelijking

Het nationale beleid vraagt om een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dit moet met behulp van de ladder voor duurzame verstedelijking worden onderbouwd. Deze verplichte toetsing is vastgelegd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het Barro verwijst naar het Bro; geformuleerd is dat deze toetsing een procesvereiste is bij alle nieuwe ruimtelijke besluiten en plannen ten aanzien van bijvoorbeeld kantoorlocaties en woningbouwlocaties. Gemotiveerd dient te worden hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt ten aanzien van het ruimtegebruik.

De kernbepaling van de Ladder, artikel 3.1.6 lid 2 Bro, luidt:

'De toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied.'

Om dit te onderbouwen dienen de volgende stappen te worden doorlopen:

1. er dient een beoordeling plaats te vinden door betrokken overheden of de beoogde ontwikkeling voorziet in een behoefte;
2. indien er een vraag is aangetoond, dient een beoordeling plaats te vinden door betrokken overheden of de ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten. Indien het bestemmingsplan de ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, is een motivering benodigd waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Stedelijke ontwikkeling

Om aan deze verplichting uit het Bro te kunnen voldoen dient allereerst te worden nagegaan of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

In het Bro is het begrip stedelijke ontwikkeling als volgt vastgelegd:

'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'

Uit jurisprudentie blijkt dat er in beginsel sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling vanaf de realisatie van 12 woningen. Onderhavig initiatief betreft de bouw van 1 woning, waardoor het doorlopen van de laddertoets niet noodzakelijk is.

Toetsing/ conclusie

Op basis van het bovenstaande kan worden geconcludeerd, dat de nieuwe ontwikkeling voldoet aan de eisen, die de Ladder van Duurzame Verstedelijking stelt aan een nieuwe ontwikkeling.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie NH2050 – Balans tussen economische groei en leefbaarheid

De Omgevingsvisie NH2050 is op 19 november 2018 door Provinciale Staten (PS) vastgesteld. In de Omgevingsvisie NH2050 staat een duurzame ontwikkeling van de fysieke leefomgeving centraal. De leefomgeving is de basis, voor een samenleving die wensen en behoeften heeft en de leefomgeving gebruikt voor ruimtelijk- economische ontwikkelingen. De hoofdamijsie is gericht op een goede balans tussen economische groei en leefbaarheid.

De belangrijkste onderwerpen zijn:

1. Klimaatverandering bedreigt onze leefomgeving; de ambitie is een klimaatbestendig en water-robuust Noord-Holland;
2. Verbetering van bodem, water- en luchtkwaliteit; de ambitie is het behouden en waar mogelijk verbeteren van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving;
3. Biodiversiteit; de ambitie luidt deze te vergroten;
4. Economische transitie; ambitie is een duurzame economie, met innovatie als belangrijke motor;
5. Energietransitie; de ambitie is dat Noord-Holland als samenleving in 2050 volledig klimaatneutraal en gebaseerd is op (een maximale inzet op opwekking van) hernieuwbare energie;
6. Mobiliteit: de ambitie is dat de inwoners en bedrijven van Noord-Holland zichzelf of producten effectief, veilig en efficiënt kunnen verplaatsen, waarbij de negatieve gevolgen van de mobiliteit op klimaat, gezondheid, natuur en landschap steeds nadrukkelijk meegewogen worden;
7. Wonen en Werken: de ambitie is dat vraag en aanbod van woon- en werklocaties (kwantitatief en kwalitatief) beter met elkaar in overeenstemming zijn;
8. Landschap: de ambitie is het benoemen, behouden en versterken van de unieke kwaliteiten van de diverse landschappen en de cultuurhistorie.

3.2.2 Omgevingsverordening NH2020

Bij de Omgevingsvisie NH2050 hoort de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV). In de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) NH2020, vastgesteld op 16 november 2020 zijn de regels opgenomen waaraan ruimtelijke plannen in Noord-Holland moeten voldoen. Van deze regels is vooral de regeling ten aanzien van **Kernkwaliteiten** van het **Bijzonder Provinciaal Landschap** voor de onderhavige planlocatie van belang.

Het **Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL)** is het regime voor bescherming en waar mogelijk versterking en ontwikkeling van gebieden in Noord-Holland die landschapelijk, aardkundig, ecologisch of cultuurhistorisch van bijzondere waarde zijn. Het BPL Vechtstreek-Zuid maakt deel uit van de Vechtstreek en bestaat uit veenpolderlandschap met een uitgebreid stelsel van plassen, petgaten en legakkers (de Vechtplassen). Het kwelwater uit Het Gooi en de ontginning en de winning van het veen vormden het gebied tot een van de mooiste en meest natuurlijke landschappen van de provincie.

Belangrijke kernkwaliteiten van dit landschap zijn onder andere:

- de bebouwingslinten;
- de open ruimte op de veenplassen;
- de strokenverkaveling op de veenweidepolders.

De bebouwingslinten

Belangrijk is de visuele relatie tussen landschap en bebouwingslint. Waar bebouwing aan één of beide zijden van de kades ontbreekt is er uitzicht op de veenplassen of veenweidegebieden. De linten van Oud- en Nieuw Loosdrecht zijn plaatselijk verdicht met recreatieve voorzieningen zoals jachthavens en recreatieparken.

Ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk mits er voldoende doorzichten in het lint blijven bestaan en zij zorgvuldig worden ingepast in de karakteristiek van het lint. Ruimtelijke ontwikkelingen die bestaande doorzichten volledig blokkeren zijn een aantasting van de kernkwaliteit. Tweedelijns bebouwing in de linten is ook een aantasting van de kernkwaliteit. Er is sprake van tweedelijns bebouwing als een nieuw gebouw niet ondergeschikt is aan het bestaande hoofdgebouw in het lint, als de ontsluiting van de bebouwing parallel aan het lint gelegd wordt of wanneer bebouwing langs een nieuwe dwarsweg wordt ontwikkeld en “hofjes” worden gecreëerd.

De open ruimte op de veenplassen

De veenplassen bestaan uit meerdere open ruimtes, gescheiden door kades, soms met lintbebouwing en opgaande begroeiing. Aan de oostzijde zijn de plassen afgebakend door dichte moerasbossen op de legakkers, waardoor het gebied een afwisseling kent tussen openheid en beslotenheid. Door de openheid van de veenplassen en de afwisseling met de meer besloten bos- en moerasgebieden, in combinatie met de cultuurhistorische waarden, is het gebied van bijzondere landschappelijke en recreatieve waarde. De openheid maakt de plassen kwetsbaar voor ruimtelijke ontwikkelingen en verrommeling. Ruimtelijke ontwikkelingen in en langs de plassen die leiden tot (verdere) verdichting of verrommeling zijn een aantasting van deze kernkwaliteit.

De strokenverkaveling op de veenweidepolders

De verkavelingsrichting is loodrecht op de afwateringsrivieren de Vecht en de Drecht. De kenmerkende waaivormige verkaveling van de ‘Ster van Loosdrecht’ is ontstaan door een komvormig reliëf, waarschijnlijk veroorzaakt door een paraboolduin in de ondergrond. Het verkavelingspatroon van de veenweidepolders is eeuwenlang grotendeels onveranderd gebleven en maakt het landschap met haar geschiedenis zichtbaar. Dit maakt het gebied cultuurhistorisch van hoge waarde. Ruimtelijke ontwikkelingen die het verkavelingspatroon van de veenweidepolders wijzigen of ruimtelijke ontwikkelingen die leiden tot het dempen of wijzigen van sloten en andere waterlopen zijn in ieder geval een aantasting van deze kernkwaliteit.

Ten slotte wordt de ‘s-Gravenlandsevaart specifiek genoemd als kernkwaliteit. De ‘s-Gravenlandsevaart is belangrijk geweest voor de ontwikkeling van ‘s-Graveland en is van cultuurhistorische waarde. De vaart volgt nog het oorspronkelijke tracé. Ruimtelijke ontwikkelingen die het profiel veranderen of ruimtelijke ontwikkelingen die de zichtbaarheid van de vaart verminderen zijn een aantasting van deze kernkwaliteit.

Toetsing/ conclusie

De beoogde omvorming van een hooiberg tot een woning tast de beschreven kernkwaliteiten niet aan: De omvorming van de hooiberg valt NIET onder de definitie van tweedelijns bebouwing, omdat de bebouwing ondergeschikt is en blijft aan de hoofdbebouwing op het perceel en de ontsluiting rechtstreeks vanaf de Oud-Loosdrechtse dijk plaatsvindt. Daarnaast vindt er geen verdichting van het lint plaats en blijven bestaande doorzichten behouden.

Het voorliggend project is dus niet in strijd met het geldende provinciaal beleid.

3.2.3 Wijzigingsbesluit – herbegrenzing BPL en NNN

Op 6 april 2021 heeft de provincie een wijzigingsbesluit – herbegrenzing BPL (Bijzonder Provinciaal Landschap) en NNN (Natuur Netwerk Nederland) vastgesteld. Voor de planlocatie levert dit geen veranderingen op ten opzichte van de begrenzingen op basis van de Omgevingsverordening NH2020.

Op onderstaande afbeeldingen is te zien, dat de planlocatie gelegen is (en blijft) in het gebied van het Bijzonder Provinciaal Landschap en dat het Natuur Netwerk Nederland daar aan de zuidzijde naadloos op aansluit:



Uitsnede Bijzonder Provinciaal Landschap

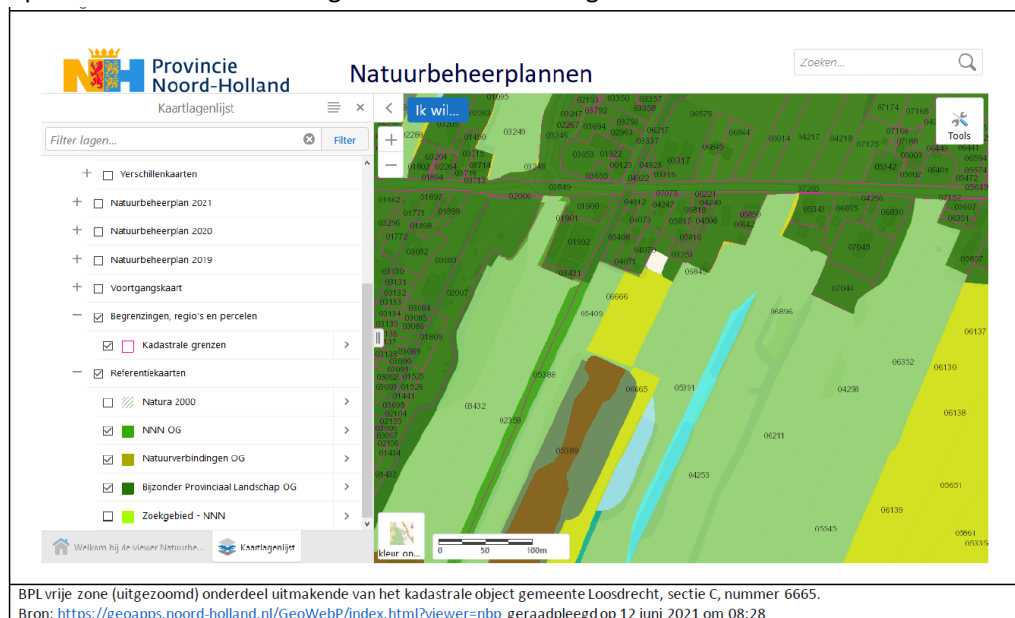


Uitsnede Natuur Netwerk Nederland

3.2.4 Ontwerp Omgevingsverordening NH2022

Het ontwerp van de Omgevingsverordening NH2022 heeft ter inzage gelegen in de periode van 26 april tot en met 18 juni 2021.

De kaarten, die daarin zijn opgenomen ten aanzien van het Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL) en het Natuur Netwerk Nederland (NNN) komen nagenoeg overeen met de kaarten, die opgenomen zijn in de Provinciale Omgevingsverordening NH2020. Maar toch zijn er enkele opvallende verschillen. Zo kent de kaart, waarop het Bijzonder Provinciaal Landschap is aangegeven op de website van de provincie enkele BLP vrije zones. Dat zijn zones, waar het regime, behorende bij het BPL niet van toepassing is. Een van deze vrije zones is gelegen op een deel van het perceel kadastraal bekend sectie C, nummer 6665. Dit perceel is in bezit van de initiatiefnemer Op onderstaande afbeelding is deze “witte vlek” goed zichtbaar.



‘witte vlek’ op een deel van het perceel 6665

Op onderstaande afbeelding is ingezoomd op deze locatie. De plek van de beoogde nieuwe woning is daarbij met een rode ster aangegeven.



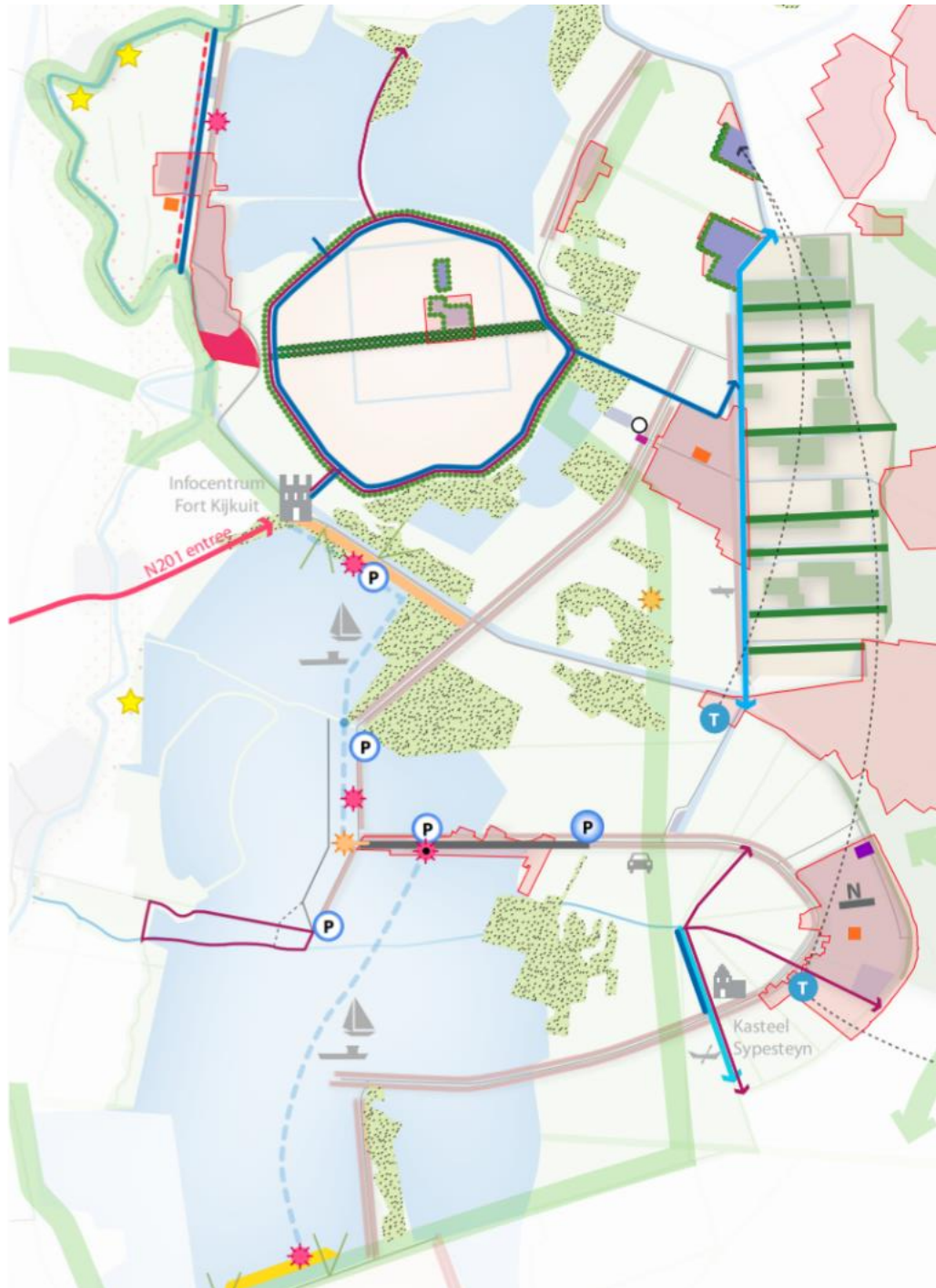
De eigenaar van het perceel zou graag zien, dat de witte vlek voor alle zekerheid verplaatst wordt naar de locatie van de hooiberg, zodat er geen enkele restrictie geldt op basis van het regime, behorende bij gebieden die aangewezen zijn als Bijzonder Provinciaal Landschap. Daartoe is een verzoek ingediend bij de provincie.

Overigens is in paragraaf 3.2.2. al betoogd, dat de omvorming van de hooiberg tot een woning niet strijdig is met het provinciaal beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Wijdmeren

Op 6 februari 2013 heeft de gemeenteraad van Wijdmeren de Structuurvisie Wijdmeren vastgesteld. In de Structuurvisie wordt ingegaan op de gewenste toekomstige ruimtelijke structuur, die op de langere termijn, in een periode van 10 tot 40 jaar. Kan worden gerealiseerd. Deze gewenste ruimtelijke structuur is op onderstaande afbeelding weergegeven.



Gewenste toekomstige ruimtelijke structuur (Bron: Structuurvisie Wijdmeren)

Wanneer we inzoomen op de omgeving van het plangebied, dan levert dit het volgende beeld op:



Uitsnede gewenste toekomstige ruimtelijke structuur, waarbij het plangebied met een rode ster is gemarkeerd. (Bron basistekening: Structuurvisie Wijdmeren)

Bij deze afbeelding hoort bijgaande legenda:

Bos uitdunnen daar waar mogelijk, openheid vergroten	N201 als entree	Bebouwing blijft binnen BBG (Bestaand Bebouwd Gebied)
Beplanting toevoegen, contrast versterken	Uitbreiding routenetwerk (wandelen/fietsen) - Rondje Horstermeerpolder - Rondje Fort Spion - De ster van Nieuw-Loosdrecht	Uitbreiding Overmeer
Verwijderen wegbepanting, zicht op het water maken	Uitbreiding vaaroutenetwerk	Nieuw centrum Oud-Loosdrecht
Herstel lanen's Graveland	Uitbreiding kanonetwerk	Herontwikkeling bestaande bebouwing
Ecologische verbindingzone	Bevaarbaar maken's Gravelandse vaart voor roeiboten, sloepen en fluisterboten	Verbeteren dorpsrand Kortenhoeft door toevoegen van een vaarverbinding, routes en incidenteel wonen
Sanering/herontwikkeling vuilstort het Groenewoud	Nieuwe veerbootroute/staande mastroute	Nederhorst: Reevaart + wonen
Locatie mogelijk nieuw landgoed	Kade als scheiding tussen Loenderveense Plas en vaarroute (met twee opties voor het maken van een nieuwe doorgang)	Meer bouwen voor jongeren/ouderen/gehandicapten
Infocentrum Fort Kijkuit, entree gemeente Wijdmeren	Beperken parkeren langs de weg	Herstructureren bedrijventerrein en verbeteren landschappelijke inpassing
Mogelijke locatie Mercedesmuseum	Transportbedrijven verplaatsen	Detailhandel aan Nootweg stimuleren
Open plek aan het water maken/verbeteren	Parkeerterrein	Herontwikkelen Knorr-terrein
Boulevard	Parkeerterrein evenementen	Uitbreiding De Kwakel
Boulevard, begin/eindpunt veerboot	mogelijke sport en/of educatieve voorziening	Nederhorst: detailhandel aan Reevaart stimuleren
Strand, begin/eindpunt veerboot		Verbeteren openbare ruimte Oud-Loosdrecht, nieuw centrum Oud-Loosdrecht

Voor de directe omgeving van de locatie Oud-Loosdrechtsedijk 65 zijn de volgende zaken van belang:

- Het parkeren langs de weg (o.a. langs de Oud-Loosdrechtsedijk) wordt teruggedrongen door de aanleg van centrale parkeerplaatsen;
- Uitbreiden routenetwerk (wandelen/ fietsen) dwars door 'Het Hoefijzer';
- Bouwplannen buiten het Bestaand Stedelijk Gebied worden getoetst aan strenge kwalitatieve criteria. Belangrijke voorwaarden daarbij zijn dat recreatieve voorzieningen en landschap met elkaar worden verbonden en elkaar versterken en dat de bouwplannen aansluiten bij de landschappelijke context en de cultuurhistorie.

Toetsing/ conclusie

Het plan betreft het omvormen van een hooiberg. Omdat het aanwezige tuinhuisje geamoveerd zal worden zal er per saldo geen toename van bebouwing plaatsvinden. Daarom zal de openheid van het aansluitende landschap niet aangetast worden. Omdat de vorm van de hooiberg behouden blijft draagt het plan bij aan behoud en versterking van herkenbare landschappelijke kenmerken. De locatie maakt deel uit van het bestaande bebouwingslint langs de Oud-Loosdrechtsedijk en de directe omgeving van de gewenste woning biedt ruime gelegenheden om het parkeren op eigen erf op te lossen.

Daarbij mag niet vergeten worden dat de omvorming van de voormalige hooiberg in een woning gekoppeld is aan een hersteloperatie van het Rijksmonument vooraan de weg. Hierdoor blijven de cultuurhistorische kenmerken van het ruim 300 jaar oude langhuis behouden.

De conclusie is dan ook, dat het plan past binnen de gewenste ontwikkelingen, die in de Structuurvisie Wijdmeren is opgenomen.

4 Omgevingsaspecten

4.1 Milieuzonering

Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies zoals wonen anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt gebruik gemaakt van de daarvoor algemeen aanvaarde VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009. Daarin is een Staat van Inrichtingen opgenomen, waarin aangegeven wordt welke afstand in acht genomen dient te worden tussen een bepaald type bedrijf en een (milieu)gevoelige functie.

De VNG-richtafstanden zijn afhankelijk van de bedrijfsactiviteiten en de gebiedstypering. Bij de gebiedstypering wordt in deze publicatie onderscheid gemaakt tussen een rustige woonwijk enerzijds en woningen in een gebied met functiemenging (menging van bedrijven en woningen) anderzijds. In een rustige woonwijk is minder geluidshinder acceptabel dan in een gebied met functiemenging.

Langs de Oude Loosdrechtsedijk bevinden zich diverse woningen en bedrijven. Het plangebied bevindt zich dan ook in een 'gemengd gebied'. In gemengd gebied kan de richtafstand met 1 afstandsstap worden verkleind.

De VNG-handreiking geeft op systematische wijze informatie over de milieukeurmerken van vrijwel alle voorkomende bedrijfstypen. Het biedt daarmee een hulpmiddel om ruimtelijke ordening en milieu op gemeentelijk niveau op elkaar af te stemmen. In de publicatie zijn richtafstanden gegeven. Hierbij wordt onderscheid gemaakt naar richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De afstanden gaan uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd, dan kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

In de VNG-publicatie zijn voor het bepalen van de richtafstanden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- het betreft 'gemiddeld' moderne bedrijfsactiviteiten met gebruikelijke productieprocessen en voorzieningen;
- de richtafstanden hebben betrekking op de omgevingstypen 'rustige woonwijk' en 'rustig buitengebied'. Bij het omgevingstype 'gemengd gebied' kan worden uitgegaan van kortere afstanden (verlaging met één afstandsstap);
- de richtafstanden bieden in beginsel ruimte voor normale groei van de bedrijfsactiviteiten;
- bij activiteiten met ruimtelijk duidelijk te onderscheiden deelactiviteiten (zoals productie, opslag, kantoren, parkeerterreinen) kunnen deze deelactiviteiten desgewenst als afzonderlijk te zoneren activiteiten worden beschouwd, bijvoorbeeld bij ligging van de activiteit binnen zones met een verschillende milieucategorie.

De richtafstanden lopen op naar mate sprake is van een bedrijf in een hogere milieucategorie. Zoals bij de uitgangspunten voor de richtafstanden is gesteld, kan bij het type gemengd gebied de richtafstand zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat met één afstandsstap worden verlaagd (dus van bijvoorbeeld 50 naar 30 meter voor milieucategorie 3.1).

Verdere reducties zijn blijkens de toelichting in de VNG-publicatie niet te verantwoorden, omdat in algemene zin niet aannemelijk kan worden gemaakt dat het woon- en leefklimaat niet wordt aangetast en het functioneren van bedrijven niet in gevaar wordt gebracht. De richtafstand wordt gemeten vanaf de grens van het bedrijfsperceel tot de gevel van het gevoelige object.

Navolgende tabel geeft aan wat de richtafstanden zijn voor de verschillende milieucategorieën, zowel voor 'rustige woonwijken' of 'rustige buitengebieden' als voor 'gemengde gebieden'.

Milieu categorie	Richtafstand voor 'rustig gebied' of 'rustig buitengebied'	Richtafstand voor een 'gemengd gebied'
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Richtafstanden en omgevingstype (Bron: VNG 2009)

In het plangebied wordt 1 nieuwe woning gerealiseerd. Nagegaan dient te worden of deze woning:

- belemmeringen veroorzaakt in de bedrijfsvoering van omringende bedrijven;
- hinder ondervindt van nabijgelegen bedrijven.

In de tabel hieronder is aangegeven welke bedrijven zich in de omgeving bevinden, tot welke milieucategorie zij behoren (op basis van het geldende bestemmingsplan), wat de bijbehorende in acht te nemen afstand is, uitgaande van een gemengd gebied en wat de werkelijke afstand is tot de beoogde nieuwe woning.

Adres	Type bedrijf	Milieucategorie	In acht te nemen afstand	Werkelijke afstand
O-L'dijk 52c	Bouw/ assemblage	3.2.	50 meter	92 meter
O-L'dijk 52	Horecabedrijf	2	10 meter	66 meter
O-l'dijk 50	Gemaal	2	10 meter	60 meter
O-L'dijk 69d	Zeilmakerij	3.1	30 meter	50 meter
O-L'dijk 61	Stoffeeratelier	2	10 meter	11 meter
O-L'dijk 55	Garagebedrijf	2	10 meter	40 meter
O-L'dijk 35	Grondverzetsbedrijf	2	10 meter	182 meter

Op basis van de tabel kan geconcludeerd worden, dat de werkelijke afstand tussen omringende bedrijven en de beoogde nieuwe woning in alle gevallen groter is dan de in acht te nemen afstand. Dat betekent, dat de nieuwe woning geen hinder ondervindt van nabijgelegen bedrijven. Anderzijds betekent dit, dat de nieuwe woning ook geen belemmeringen zal veroorzaken voor de bedrijfsvoering van omringende bedrijven.

Conclusie

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmeringen voor de beoogde nieuwe woning.

4.2 Geur

In de directe omgeving van de geplande nieuwe woning zijn geen veehouderijen aanwezig welke voor de (toekomstige) bewoners een hinderlijke geur en/of (fijn)stof emissie zouden kunnen veroorzaken.

De vraag of de nieuwe woning een negatief effect heeft op de uitbreidingsmogelijkheden van veehouderijen in de omgeving laat zich navenant beantwoorden. Binnen een straal van 150 meter in de directe omgeving van de geplande woning zijn geen veehouderijen gevestigd. De nieuwe woning hindert de aanwezige veehouderijen uit de wijdere omgeving niet

Conclusie:

Het aspect geur vormt geen belemmeringen voor de beoogde nieuwe woning.

4.3 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit samen met de AMvB "Niet in betekenende mate bijdragen" (NIBM), de ministeriële regeling NIBM, de ministeriële regeling Projectsaldering en de ministeriële regeling Beoordeling luchtkwaliteit in werking getreden. Projecten die "niet in betekenende mate bijdragen" aan de luchtverontreiniging, hoeven volgens de nieuwe wet niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht.

Het "Besluit niet in betekenende mate" (NIBM) omschrijft het begrip nader: een project dat minder dan 3% van de grenswaarden bijdraagt is NIBM. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor fijn stof en NO₂. Voor woningbouw ligt de 3%-grens op 1.500 woningen. Voor wat betreft de luchtkwaliteit wordt voldaan aan een goed woon- en leefklimaat als de grenswaarden (jaargemiddelde concentratie van stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀)) niet worden overschreden.

Het voorliggend plan voorziet in de toevoeging van één burgerwoning. Het plan draagt daarom 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Vanuit zowel de Wet milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening vormt het plan op het gebied van luchtkwaliteit daarom geen belemmering.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde nieuwe woning.

4.4 Bodem

Ten aanzien van de bodemkwaliteit geldt de Wet bodembescherming (Wbb) en het (bijbehorende) Besluit bodemkwaliteit. Gestreefd wordt naar een duurzaam gebruik van de bodem. Bij een ruimtelijk plan moet de bodemkwaliteit van het betreffende gebied inzichtelijk worden gemaakt. Hierbij is van belang te weten of er bodemverontreiniging is die de functiedoelen kan frustreren, of er gezondheidsrisico's of ecologische risico's daardoor zijn en wat de mogelijkheden zijn om er tijdig iets aan te doen.

In juli 2021 is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door Van Dijk Geo- en milieutechniek b.v. De resultaten van dit onderzoek zijn opgenomen in een rapport, dat als Bijlage 3 aan deze ruimtelijke onderbouwing is toegevoegd.

Op basis van dit onderzoek kan het volgende worden geconcludeerd:

- Uit de analyseresultaten blijkt, dat de top- en onderlaag van de bodem ter plaatse van het perceel licht verontreinigd zijn met enkele zware metalen en PAK; de ondergelegen veenlaag is tevens licht verontreinigd met minerale olie, maar dat is veroorzaakt door natuurlijke verbindingen (o.a. veenzuren). Een licht verhoogd gehalte aan zware metalen en PAK wordt vaker in van oudsher bewoonde gebieden vastgesteld en kan gezien worden als een verhoogd achtergrondgehalte;
- Het grondwater ter plaatse is licht verontreinigd met som dichlooretheen;
- Met betrekking tot de vastgestelde milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse kan worden geconcludeerd, dat er gezien de geringe mate aan verontreiniging milieuhygiënisch gezien geen bezwaar is tegen de toekomstige nieuwbouw. De beslissing of op deze locatie gebouwd mag worden ligt uiteindelijk bij de gemeente.

Conclusie:

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de beoogde bouw van een nieuwe woning.

4.5 Archeologie en cultuurhistorie

Op basis van het geldende bestemmingsplan "Loosdrecht landelijk gebied noordoost – 2012" zijn de gronden, waar de nieuwe woning is geprojecteerd, voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5'. In de regels is bepaald, dat er op deze gronden uitsluitend mag worden gebouwd indiende aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld. Dit geldt echter niet voor bouwwerken met een oppervlakte van ten hoogste 2.500 m². Omdat de nieuwe woning slechts een oppervlakte beslaat van ongeveer 52 m² is er in dit geval geen archeologisch onderzoek nodig. Aangegeven is, dat het de bedoeling is het Rijksmonument op hetzelfde perceel zodanig grondig te herstellen, dat dit pand voor het nageslacht behouden kan worden. Vanuit het aspect cultuurhistorie is dit natuurlijk alleen maar toe te juichen.

Conclusie:

Het aspect archeologie en cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de beoogde bouw van de nieuwe woning.

4.6 Wet natuurbescherming

Bij elk ruimtelijk plan dient, met het oog op de natuurbescherming, rekening te worden gehouden met de Wet natuurbescherming. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Een ruimtelijk plan mag namelijk geen significante negatieve gevolgen hebben voor een te beschermen gebied en/of soort.

Door Blomecologie is in juli 2021 een Quicksan Wet natuurbescherming uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek zijn opgenomen in een rapport, dat als Bijlage 4 is opgenomen. Op basis van het onderzoek kan het volgende geconcludeerd worden:

Gebiedsbescherming

De planlocatie maakt geen deel uit van een beschermd gebied en/of locatie betreffende: Natura 2000 en het Natuurnetwerk Nederland en de Bijzondere Provinciale Landschappen. Op een afstand van circa 10 m ligt het Natura 2000-gebied 'Oostelijke Vechtplassen'. Op een afstand van circa 10 m ligt tevens het Natuurnetwerk Nederland.



Ligging plangebied ten opzichte van het Natura 2000-gebied Oostelijke Vechtplassen



Ligging plangebied ten opzichte van het Natuurnetwerk Nederland (NNN)

De planlocatie is gelegen in gebied aangemerkt als Bijzonder Provinciaal Landschap:



Ligging van de planlocatie binnen het gebied, dat is aangemerkt als Bijzonder Provinciaal Landschap

Ondanks dat de beoogde ontwikkeling buiten een beschermd gebied uitgevoerd wordt, kunnen er nog steeds effecten optreden. Effecten als trillingen, geluid, optische verstoring etc. kunnen leiden tot verstoring op aangewezen diersoorten van de Oostelijke Vechtplassen. De aangewezen soorten betreffen: bittervoorn, gevlekte witsnuitlibel, groenknolorchis, platte schijfhoren, zeggekorfslak en zwarte stern. Binnen een straal van 200 m rondom de planlocatie is het voorkomen van vorenge-noemde aangewezen soorten niet bekend. Daarnaast worden, gezien de aard van de ontwikkeling (c.q. renovatiewerkzaamheden en realiseren kleine aanbouw), negatieve effecten op aangewezen soorten niet verwacht. Een toename van trillingen, geluid en optische verstoring is in de beoogde ontwikkeling tevens uitgesloten. Een voortoets is derhalve niet noodzakelijk voor de beoogde ontwikkeling. Ten aanzien van het Natuurnetwerk Nederland geldt dat externe werking geen toetsingskader is. Gezien de kleinschalige ontwikkeling (tot 11 woningen of bouwwerken met een oppervlak minder dan 500m²) zullen de kernkwaliteiten van het Belangrijk Provinciaal Landschap niet aangetast worden.

Soortenbescherming

De planlocatie heeft geen essentiële betekenis voor beschermde soorten.

De planlocatie is mogelijk geschikt leefgebied voor algemene zoogdieren, foeragerende vleermuizen, amfibieën, insecten welke niet beschermd zijn (behoudens de Algemene zorgplicht) onder de Wet natuurbescherming. Voor broedvogels geldt dat de nesten van alle soorten beschermd zijn tijdens het broedseizoen (indicatief 15 maart – 15 juli).

Conclusie:

Het transformeren van de hooimijt aan de Oud-Loosdrechtsedijk 65 te Loosdrecht is uitvoerbaar in het kader van de Wet natuurbescherming.

4.7 Stikstofdepositie

In het kader van de Wet Natuurbescherming moet uitgesloten worden dat significante negatieve effecten kunnen optreden in Natura 2000-gebieden. Stikstofdepositie kan verslechterende gevolgen hebben voor stikstofgevoelige habitattypen of leefgebieden waarvoor een Natura 2000-gebied is aangewezen. Deze gevolgen kunnen significant zijn wanneer een plan, project of andere handeling leidt tot een toename van stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitattypen of leefgebieden die reeds overbelast zijn.

Het projectgebied ligt op circa 430 meter afstand van stikstofgevoelige habitats en leefgebieden in Natura 2000-gebied “Oostelijke Vechtplassen”. In onderstaande afbeelding zijn het projectgebied en het Natura 2000-gebied zwart omlijnd weergegeven. De stikstofgevoelige habitats en leefgebieden zijn roze gekleurd. De overige niet stikstofgevoelige delen van het Natura 2000-gebied zijn groen en blauw gekleurd.



Ligging projectgebied ten opzichte van het Natura 2000-gebied 'Oostelijke Vechtplassen' (Bron: AERIUS Calculator)

Door Langelaar Milieuadvies is in juli 2021 een berekening uitgevoerd van de mogelijke stikstofdepositie. De resultaten van dit onderzoek zijn opgenomen in een rapport, dat als Bijlage 5 aan deze ruimtelijke onderbouwing is toegevoegd. Gezien de Stikstofwet op 1 juli 2021 in werking is getreden is de stikstofuitstoot tijdens de aanlegfase voor ruimtelijke ontwikkelingen vrijgesteld. In de gebruiksfase zal de stikstofuitstoot van de getransformeerde hooimijt waarschijnlijk nihil zijn. Een berekening middels de AERIUS Calculator zou derhalve achterwege kunnen blijven, maar is voor alle zekerheid toch uitgevoerd.

Op basis van de uitgevoerde stikstofberekeningen kunnen de volgende conclusies getrokken worden:"

- Het verkeer in de gebruiksfase leidt niet tot een stikstofdepositietoename op stikstofgevoelige habitats en leefgebieden in Natura2000-gebieden;
- In de aanlegfase die minder dan 2 jaar duurt, leidt de inzet van machines en transportbewegingen cumulatief beschouwd tot een kleine tijdelijke depositie van maximaal 0,01 mol/ha/jr op reeds (bijna) overbelaste stikstofgevoelige delen van Natura 2000-gebied "Oostelijke Vechtplassen"";
- Omdat het gaat om een project met alléén kleine tijdelijke deposities in de aanlegfase kleiner dan of gelijk aan 0,05 mol N/ha/jaar gedurende maximaal 2 jaar (of een equivalent hiervan) kan op voorhand worden geconcludeerd dat dit niet kan leiden tot significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebied "Oostelijke Vechtplassen " door stikstof;
- Het project is daarmee in beginsel niet vergunningplichtig op grond van de Wet Natuurbescherming voor het aspect stikstofdepositie.

Conclusie:

Het aspect stikstofdepositie vormt geen belemmering voor de beoogde bouw van de nieuwe woning.

4.8 Water

De locatie valt binnen het beheersgebied van het hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV). Waternet zorgt namens AGV voor schoon oppervlaktewater, veilige dijken en het waterpeil in de sloten en vaarten. Het verzorgingsgebied van Waternet omvat de gemeente Amsterdam en een groot gebied in de provincie Utrecht en Noord Holland. Het beleid van AGV is verwoord in hun Waterbeheerplan en diverse beleidsnota's.

In de keur van AGV zijn ge- en verboden opgenomen voor de bescherming van de functionaliteit van waterlopen en waterkeringen. Soms is onder voorwaarden ontheffing van verboden mogelijk. In de beleidsregels bij de Keur is vastgelegd dat compensatie dient plaats te vinden bij nieuwe verhardingen. Om te voorkomen dat individuele bewoners voor kleine voorzieningen zoals serres, tuinschuurtjes, een enkele woning, etc., moeten compenseren geldt er een eenmalige vrijstelling van de compensatieplicht van 1.000 m² voor stedelijk- en glastuinbouwgebied en 5.000 m² voor landelijk gebied. (Voor kleinere oppervlaktes hoeft dus niet te worden gecompenseerd, bij grotere oppervlaktes mogen de vrijgestelde oppervlaktes daarop in mindering worden gebracht).

De locatie is in de huidige situatie deels onverhard. Met de onderhavige ontwikkeling zal de oppervlakte verharding niet of nauwelijks toenemen aangezien het tuinhuisje geamoveerd wordt en de bestaande hooiberg getransformeerd wordt tot een woning met een kleine uitbouw. Per saldo zal het bebouwde oppervlak daardoor ongeveer gelijk blijven, waardoor de totale 'toename' van de verharding ruim onder de vrijstellingsoppervlakte van 1.000 m² zal blijven. Compenserende maatregelen zijn dan ook niet noodzakelijk.

Conclusie:

Het aspect water vormt geen belemmering voor de beoogde bouw van een nieuwe woning.

4.9 Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) heeft als doel het beschermen van de mens tegen geluidhinder. In de Wgh worden twee soorten grenswaarden genoemd:

- Voorkeursgrenswaarde1: deze waarde garandeert een goed woon- en leefklimaat. Voor woningen waarbij de voorkeursgrenswaarde niet wordt overschreden zijn op basis van de Wgh geen aanvullende maatregelen noodzakelijk, zoals de verlening van hogere grenswaarden.
- Hoogste toelaatbare geluidsbelasting: deze waarde geeft de hoogste gevelbelasting weer waarvoor op basis van de Wgh een hogere waarde kan worden vastgesteld.

De hoogte van de grenswaarden varieert, afhankelijk van het type geluidsbron, de ligging van de geluidsgevoelige bestemming (binnen of buiten de bebouwde kom) en het soort geluidsgevoelige bestemming. In onderstaande tabel staan de voorkeursgrenswaarde en de hoogste toelaatbare geluidsbelasting voor de nieuwe woning weergegeven.

Wegverkeer

De nieuwe woning ligt aan de Oud-Loosdrechtsedijk. Deze weg ligt in de bebouwde kom en heeft twee rijstroken. De zone van deze weg bedraagt 200 meter op basis van de Wgh. De nieuwe woning ligt in de zones van de Oud-Loosdrechtsedijk.

De nieuwe woning ligt tevens nabij de 's Gravelandsevaartweg. Deze weg ligt deels in de bebouwde kom en deels buiten de bebouwde kom. De zone van deze weg bedraagt 200 respectievelijk 250 meter op basis van de Wgh. De nieuwe woning ligt in de zones van de 's Gravelandsevaartweg. Akoestisch onderzoek is noodzakelijk naar de geluidhinder afkomstig van de Oud-Loosdrechtsedijk en de 's Gravelandsevaartweg.

Door De Milieuadviseur is in juli een akoestisch onderzoek uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek zijn opgenomen in een rapport, dat als Bijlage 6 is toegevoegd aan deze ruimtelijke onderbouwing. Op basis van dit onderzoek kunnen de volgende conclusies getrokken worden:

- De hoogste geluidsbelasting, afkomstig van de Oud-Loosdrechtsedijk, bedraagt 40 dB, inclusief aftrek op grond van artikel 110g Wgh.
- De hoogste geluidsbelasting, afkomstig van de 's Gravelandsevaartweg, bedraagt 25 dB, inclusief aftrek op grond van artikel 110g Wgh.
- Bij de nieuwe woning wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wgh.

Luchthaven Hilversum

Ten oosten van de woning ligt luchthaven Hilversum. Rondom deze luchthaven zijn geluidscontouren gelegen. Deze geluidscontouren zijn vastgelegd in de 'Verordening luchthavenbesluit Hilversum'. De woning ligt buiten de geluidscontouren van de luchthaven Hilversum. Er zijn dan ook geen belemmeringen op basis van de 'Verordening luchthavenbesluit Hilversum' voor de realisatie van de woning.

Conclusie:

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de beoogde realisatie van de nieuwe woning

4.10 Externe veiligheid

De externe veiligheid wordt bepaald door de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in en rond het plangebied. Veiligheidsafstanden tussen activiteiten met gevaarlijke stoffen en (beperkt) kwetsbare objecten, zoals kantoren en bedrijfsruimten, moeten ervoor zorgen dat bij een eventuele calamiteit het aantal slachtoffers beperkt blijft. Het plaatsgebonden risico en groepsrisico zijn verwerkt in strikte normen die uitgangspunt moeten zijn voor het ruimtelijk en milieubeleid. Ze zijn vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi).

In dit besluit zijn grenswaarden vastgesteld voor het plaatsgebonden risico. Voor het groepsrisico zijn alleen oriënterende waarden vastgesteld. Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden. Dit besluit is gebaseerd op de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen.

Bij ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid gekeken te worden naar:

- inrichtingen waar opslag en/of productie van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water;
- vervoer van gevaarlijke stoffen via (buis)leidingen.

Voor heel Nederland is een risicokaart opgesteld. De risicokaart heeft een signalerende functie voor risicovolle inrichtingen, transportroutes van gevaarlijke stoffen en buisleidingen. Uit raadpleging van de risicokaart blijkt, dat er in een straal van 1,5 kilometer geen inrichtingen zijn, waar opslag en/of productie van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Ook vindt er in dat gebied geen vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of via (buis)leidingen plaats.

Conclusie:

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de beoogde bouw van een nieuwe woning.

4.11 Besluit Milieueffectrapportage (M.E.R.)

Voor plannen en activiteiten, die mogelijk belangrijke nadelige gevolgen hebben voor het milieu, kan het noodzakelijk zijn dat een milieueffectrapport wordt opgesteld. Er is een m.e.r.-plicht voor plannen (planMER) en een m.e.r.-plicht voor besluiten. Een plan is plan-m.e.r.-plichtig als het plan kaders stelt voor m.e.r.-plichtige activiteiten. Een bestemmingsplan kan plan-m.e.r.-plichtig zijn. Dit is het geval als het plan kaders stelt voor latere m.e.r.-plichtige activiteiten en/of als voor het plan een passende beoordeling nodig is. Daarnaast kan een plan ook m.e.r.-plichtig zijn als er een concreet (bouw)plan ter uitvoering ligt.

Deze ruimtelijke onderbouwing heeft betrekking op de omvorming van een voormalige hooiberg tot een woning. Gelet op de aard (wonen) en omvang (geen nieuw ruimtelijk beslag) van dit plan is er geen sprake van een activiteit zoals genoemd in het Besluit m.e.r.

Conclusie:

Voor het omvormen van een voormalige hooiberg tot een woning is een nadere beoordeling in een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling of plan-m.e.r. niet noodzakelijk.

5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Conform artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening dient een onderzoek te worden verricht naar de uitvoerbaarheid van het plan.

Voor de financiering van het project hoeft geen beroep gedaan te worden op gemeentelijke fondsen. Het is een particulier initiatief, dat particulier gefinancierd zal worden.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het voornemen om de bestaande hooiberg om te vormen tot een woning is in juni 2021 besproken met omwonenden. De initiatiefnemer heeft de omwonenden persoonlijk bezocht, waarbij de plannen uiteen zijn gezet.

De omwonenden hebben positief gereageerd op de plannen en wensten de initiatiefnemer veel succes bij de verdere planvorming. Een verslag van het overleg met omwonenden is als Bijlage 7 aan deze ruimtelijke onderbouwing toegevoegd.

6 Eindconclusie

Op basis van deze ruimtelijke onderbouwing is aangetoond, dat het omvormen van de bestaande hooiberg tot een woning beschouwd kan worden als een goede ruimtelijke ordening.

Toetsing van het initiatief aan diverse milieuaspecten toont aan, dat het voornemen niet leidt tot belemmeringen door een van deze aspecten.

Ook leidt de situering van een woning op deze locatie niet tot beperkingen van de gebruiksmogelijkheden van omliggende bedrijven.

Door de omvorming van de bestaande hooiberg tot een woning is het mogelijk het Rijksmonument op een grondige manier constructief aan te pakken, waardoor het pand voor het nageslacht behouden kan worden.