

Ruimtelijke onderbouw

Project	<i>Bloklaan 22A te Loosdrecht</i>
Status	<i>Definitief</i>
Projectnummer	<i>21034</i>
Datum	<i>20 december 2021</i>
Auteur	<i>C. Schuchhard</i>
Controleur	<i>M.L. Baboeram</i>



COLOFON

Mees Ruimte & Milieu | Postbus 854 | 2700 AW Zoetermeer

085 – 744 08 38

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm, elektronisch op geluidsband of op welke andere wijze ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Mees Ruimte & Milieu.

INHOUDSOPGAVE

1	Inleiding	4
2	Projectbeschrijving	5
2.1	Projectlocatie	5
2.2	Projectplan	6
2.3	Vigerend bestemmingsplan	8
3	Ruimtelijk beleid	11
3.1	Rijksbeleid	11
3.2	Provinciaal beleid	13
3.3	Gemeentelijk beleid	18
4	Omgevingsaspecten	24
4.1	Motivering behoefte / Ladder voor duurzame verstedelijking	24
4.2	Archeologie en cultuurhistorie	25
4.3	Bedrijven en milieuzonering	26
4.4	Bodem	28
4.5	Externe veiligheid	29
4.6	Geluid	30
4.7	Hoogspanningsleidingen	31
4.8	Luchtkwaliteit	32
4.9	Natuur	33
4.10	Verkeer en parkeren	37
4.11	Water	39
4.12	(Vormvrije) m.e.r.-beoordeling	41
5	Beschrijving uitvoerbaarheid	42
5.1	Economische uitvoerbaarheid	42
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	42
6	Conclusie ruimtelijke en functionele inpasbaarheid	43
Bijlagen		
1	Projectgebied, met projectlocaties, februari 2021 (Mees Ruimte & Milieu)	
2	Quicksan Wet natuurbescherming, december 2020 (BK bouw- & milieuadvies)	
3	Rapportage stikstof incl. AERIUS-berekening, september 2020 (BK bouw- & milieuadvies)	
4	Nader ecologisch onderzoek, november 2021 (BK bouw- & milieuadvies)	
5	Parkeeradvies Recreatiepark Mijnden, september 2021 (Loendersloot Mobility Connected)	

1 INLEIDING

In opdracht van Mijnden B.V. heeft Mees Ruimte & Milieu een ruimtelijke onderbouwing opgesteld voor de gewenste ontwikkeling van 200 vakantiewoningen, 5 appartementengebouwen, een restaurant, een entreegebouw, een havengebouw en twee havens op de locatie aan de Bloklaan 22a in Loosdrecht. Het entreegebouw, de recreatiewoning en het havengebouw zijn niet toegestaan op basis van het vigerende bestemmingsplan, derhalve dient een planologische procedure te worden doorlopen voor deze onderdelen.

De planologische procedure wordt doorlopen aan de hand van de omgevingsvergunning voor de activiteit 'planologisch strijdig gebruik'. Onderdeel van deze omgevingsvergunning is de motivatie om af te wijken van het vigerende bestemmingsplan, de zogenoemde Goede Ruimtelijke Onderbouwing (GRO). Voorliggende rapportage betreft de GRO, waarin het project aan de hand van zowel ruimtelijke als milieutechnische aspecten wordt gemotiveerd.

2 PROJECTBESCHRIJVING

2.1 PROJECTLOCATIE

Het projectgebied betreft het recreatiecentrum Mijnden. Het projectgebied is gelegen aan de Bloklaan 22a in Loosdrecht en heeft de kadastrale gegevens: sectie E, nummer 1819 van de kadastrale gemeente Loosdrecht (gemeentecode: LDT00).

De projectlocaties zijn gelegen in binnen het projectgebied (recreatiecentrum Mijnden). Het recreatiecentrum grenst in het noorden aan de Bloklaan. In het zuiden loopt rivier de Drecht, achter de Drecht bevinden zich agrarische gronden. In het westen grenst het vakantiepark aan een woonwijk. Voorbij de woonwijk loopt de rivier de Vecht. In het oosten is de Loenderveense Plas gelegen. Tevens bevindt de provinciale grens zich aan de noord-, zuid-, en westzijde van het projectgebied. Het projectgebied is gelegen in de provincie Noord-Holland. De gronden aan de noord-, zuid-, en westzijde zijn gelegen in de provincie Utrecht. In figuur 1 is het projectgebied met daarin de projectlocaties weergegeven. In bijlage 1 is een vergrote versie van het figuur opgenomen, waarbij is ingezoomd op de projectlocaties.

Figuur 1. Luchtfoto projectlocatie (eigen bewerking QGIS, d.d. 15 februari 2021)



2.2 PROJECTPLAN

Havengebouw

In de huidige situatie is de locatie waar het havengebouw is beoogd, deels bebouwd met twee kleine gebouwen. Dit zijn twee bergingen ten behoeve van techniek, materieel en materiaal voor de recreatievijver en het springkussen op het recreatiepark. Deze gebouwen worden gesloopt. Het doel is om op dit terrein een nieuw havengebouw te realiseren met een bouwhoogte van circa 6,5 meter. In figuur 2 is een uitsnede opgenomen van het impressiebeeld (Marc Prosman Architecten, d.d. 1 december 2021).

Figuur 2. Impressie havengebouw, Marc Prosman Architecten



Entreegebouw

De gronden waar het entreegebouw is beoogd zijn in de huidige situatie deels braakliggend en deels bebouwd met het huidige entreegebouw. Het huidige entreegebouw wordt gesloopt en een nieuw entreegebouw wordt gerealiseerd.

In het entreegebouw komen verschillende functies samen ten behoeve van de bezoekers van het recreatiepark. Op de begane grond wordt een receptie, lounge, garages en opslag (voor schoonmaak- en overige spullen en inventaris berging) gerealiseerd. Op de eerste verdieping komt er ruimte vrij voor het personeel. Zo wordt voorzien in een lunchruimte met keuken, een kleed-, werk- en vergaderruimte en een studio. Op zowel de begane grond als op de eerste verdieping worden toiletten gerealiseerd. Ook bestaat de optie om een gym (sportschool) te realiseren. Deze sportschool is beschikbaar voor de bezoekers van het recreatiepark. In figuur 3 is een uitsnede opgenomen van het huidige impressiebeeld (Marc Prosman Architecten, d.d. 14 december 2021).

Figuur 3. Impressie entreegebouw, Marc Prosman Architecten



Recreatiewoning

De gronden waar de recreatiewoning is beoogd zijn in de huidige situatie ook deels bebouwd. Ten behoeve van de beoogde recreatiewoning, wordt deze huidige bebouwing gesloopt en wordt nieuwbouw gerealiseerd. Deze recreatiewoning krijgt dezelfde uitstraling als de overige woningen in het park. In figuur 4 is een uitsnede opgenomen van het huidige impressiebeeld (Marc Prosman Architecten).

Figuur 4. Impressie recreatiewoning, Marc Prosman Architecten



2.3 VIGEREND BESTEMMINGSPLAN

Ter plaatse van het projectgebied is het bestemmingsplan “Recreatiecentrum Mijnden” vigerend. Dit plan is op 7 juli 2017 vastgesteld door de gemeenteraad. Hieronder wordt per projectlocatie ingegaan op het vigerende bestemmingsplan.

Havengebouw

De locatie van het beoogde havengebouw heeft de bestemming ‘Recreatie – Recreatiecentrum’. Er is geen bouwvlak opgenomen.

Entreegebouw

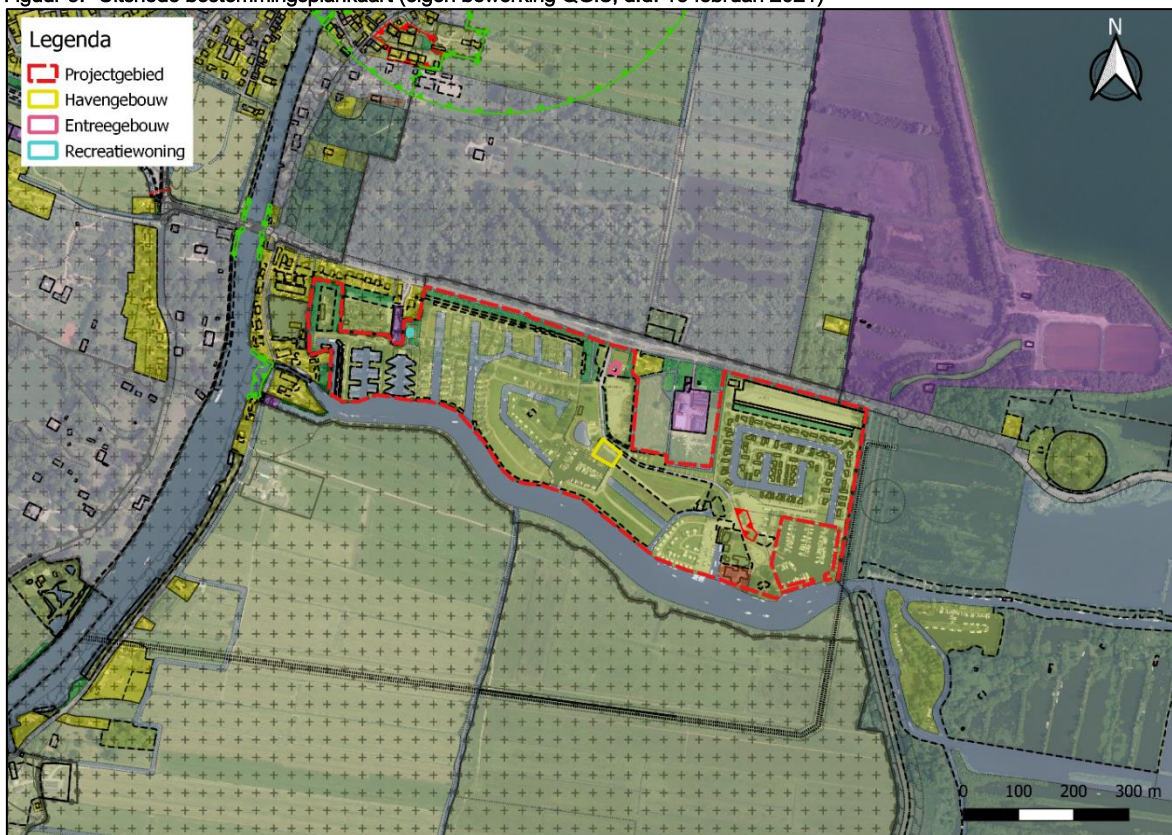
De locatie van het beoogde entreegebouw heeft de bestemming ‘Recreatie – Recreatiecentrum’. Er geldt deels een bouwvlak, waarbinnen de functieaanduiding ‘bedrijfswoning’ is opgenomen.

Recreatiewoning

De locatie van de beoogde recreatiewoning heeft de bestemming ‘Recreatie – Recreatiecentrum’ met deels de functieaanduiding ‘specifieke vorm van recreatie - persoonsgebondenovergangsrecht’ en een bouwvlak binnen de functieaanduiding.

Figuur 5 bevat een uitsnede van de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan. Vervolgens worden de relevante bepalingen uit de regels weergegeven, voor zover relevant voor de ontwikkeling en daarmee niet limitatief.

Figuur 5. Uitsnede bestemmingsplankaart (eigen bewerking QGIS, d.d. 15 februari 2021)



Artikel 9 – Recreatie – Recreatiecentrum

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie - Recreatiecentrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

1. bedrijfsmatige exploitatie van een terrein voor verblijfsrecreatie met de daarbij behorende kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen;
2. ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein': een parkeerterrein;
3. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning': maximaal 1 bedrijfswoning;
4. ter plaatse van de aanduiding 'opslag': opslag van goederen en materialen;
5. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - opslag boten': voor de opslag van uitsluitend boten;
6. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - botenloods': een botenloods;
7. speelterrein;
8. steigers en golfbrekers;
9. voorzieningen gericht op dienstverlening;
10. sanitaire voorzieningen;
11. een berging ten behoeve van aan deze bestemming grenzend woonschip;
12. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, beschoeiingen, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen en erftoegangswegen.

9.2 Bouwregels

Ter plaatse van de in deze bestemming bedoelde gronden mag worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

9.2.1 Algemeen

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bebouwing uitgesloten' is bebouwing niet toegestaan.

9.2.2 Gebouwen

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de goothoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 6 meter;
- c. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 8 meter.

9.2.3 Bedrijfswoningen

- a. de oppervlakte van een bedrijfswoning inclusief aan-, uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 190 m²;
- b. de goothoogte van een bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 6 meter;
- c. de bouwhoogte van een bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 8 meter;
- d. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen uitsluitend worden gebouwd op een afstand van tenminste 1 meter achter (het verlengde van) de voorgevel van de bedrijfswoning;
- e. de goothoogte van vrijstaande bijgebouwen en overkappingen bij bedrijfswoningen mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- f. de bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen bij bedrijfswoningen mag niet meer bedragen dan 5 meter.

9.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de breedte van steigers mag maximaal 1,8 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van steigers, gemeten ten opzichte van het waterpeil ter plaatse, mag niet meer bedragen dan 1 meter;
- c. de bouwhoogte van een berging mag niet meer bedragen 2,5 meter;
- d. de oppervlakte van een berging mag niet meer bedragen dan 16 m²;
- e. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevel en/of grenzend aan openbaar gebied mag niet meer bedragen dan 1 meter;
- f. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen elders mag niet meer bedragen dan 2 meter;
- g. de bouwhoogte van antenne-installaties ten behoeve van telecommunicatie, niet zijnde schotelantennes en zonder techniekast, mag niet meer bedragen dan 20 meter;
- h. de bouwhoogte van antenne-installaties die op bouwwerken worden geplaatst, niet zijnde schotelantennes, mag niet meer bedragen dan 5 meter;
- i. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 meter.

9.3 Specifieke gebruiksregels

- a. als gebruik in strijd met de bestemming, geldt in ieder geval het gebruik van de in lid 9.1 bedoelde gronden voor:
 1. permanente bewoning, behoudens ter plaatse van een bedrijfswoning;
 2. paardenbakken;
 3. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - opslag boten': 'opslag van goederen'.
- b. er is maximaal 1 berging toegestaan per aan deze bestemming grenzend woonschip.

Toets aan bestemmingsplan

De ontwikkeling van het havengebouw, entreegebouw en de recreatiewoning is in strijd met het vigerende bestemmingsplan. De strijdigheden zijn gelegen in:

- het feit dat er geen bouwvlak aanwezig is op de locatie waar het havengebouw is beoogd;
- het feit dat een recreatiewoning niet is toegestaan binnen de bestemming 'Recreatie – Recreatiecentrum'.

Om de genoemde strijdigheden weg te nemen en het project planologisch mogelijk te maken, wordt een procedure doorlopen aan de hand van een omgevingsvergunning 'planologisch strijdig gebruik'.

De projectlocatie is ook gelegen in het plangebied van het bestemmingsplan "Parapluplan Parkeren Wijdmeren 2019".

Parapluplan Parkeren Wijdmeren 2019

Op 29 november 2014 is de Reparatiwet BZK 2014 (Wet van 19 november 2014 tot herstel van wetstechnische gebreken en leemten alsmede aanbrenging van andere wijzigingen van ondergeschikte aard in diverse wetsbepalingen op het terrein van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties) in werking getreden. In deze reparatiwet is onder meer bepaald dat artikel 9 en 10 van de Woningwet komen te vervallen. Artikel 9 van de Woningwet maakte het tot op dat moment mogelijk om stedenbouwkundige bepalingen, in de bouwverordening op te nemen en fungeerde zodoende als vangnet voor gevallen waarin die bepalingen in het vigerende bestemmingsplan ontbraken. Alle stedenbouwkundige bepalingen uit de Bouwverordening moeten sindsdien worden opgenomen in bestemmingsplannen. Voor alle plannen die zijn vastgesteld vóór 29 november 2014 geldt een overgangsperiode tot 1 juli 2018. Binnen de gemeente Wijdmeren, zijn net als in veel andere gemeenten, de stedenbouwkundige bepalingen, waaronder de parkeernormen, vastgelegd in de bouwverordening. Het gemeentelijk parkeerbeleid van de gemeente Wijdmeren is vastgelegd in de "Beleidsregel parkeernormen van de gemeente Wijdmeren".

3 RUIMTELIJK BELEID

3.1 RIJKSBELEID

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

Per 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie vastgesteld. Hierin zijn de kaders van het nieuwe rijksbeleid opgenomen. Deze Omgevingsvisie vervangt de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012). De NOVI is een instrument van de nieuwe Omgevingswet en loopt vooruit op de inwerkingtreding van die wet. Vanwege het uitstel van de inwerkingtreding van de Omgevingswet komt de NOVI als structuurvisie uit onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze structuurvisie gelden als de Nationale Omgevingsvisie, zoals in de nieuwe wet bedoeld.

In de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) wordt door het Rijk een langetermijnvisie gegeven op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI bestaat uit een visie, toelichting en uitvoeringsagenda. De combinatie van deze drie documenten zorgt voor een toetsing die leidt tot nationale strategische keuzes en gebiedsgericht maatwerk.

Figuur 6. Afwegen met de NOVI. Bron: Nationale Omgevingsvisie



De NOVI beschrijft een toekomstperspectief met de ambities: wat willen we bereiken? Vervolgens worden de 21 nationale belangen in de fysieke leefomgeving en de daaruit voortkomende opgaven beschreven. Die opgaven zijn in feite het verschil tussen de ambitie en de huidige situatie en verwachte ontwikkelingen.

De vier prioriteiten

De Uitvoeringsagenda beschrijft de vier prioriteiten. De opgaven uit de toelichting kunnen veelal niet apart van elkaar worden aangepakt. Als een samenhangende, integrale aanpak nodig is, over de sectoren heen, vraagt dit een andere inzet. De samenhang tussen opgaven manifesteert zich rond vier prioriteiten.

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

Drie afwegingsprincipes

Het doel van de Omgevingswet is het bereiken van een balans tussen: '(a) het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit en (b) doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften'. Beschermen en ontwikkelen sluiten elkaar niet per definitie uit en kunnen elkaar zelfs versterken. Echter, gaan beschermen en ontwikkelen niet altijd en overal zonder meer samen en zijn soms echt onverenigbaar. Een optimale balans tussen deze twee vergt steeds een zorgvuldige afweging en prioritering van ongelijksoortige belangen. Om dit afwegingsproces en de omgeving inclusieve benadering richting te geven, is in de NOVI een drietal afwegingsprincipes geformuleerd:

1. *Combineren boven enkelvoudig*
2. *Kenmerken & identiteit*
3. *Afwentelen voorkomen*

3.1.1.1 Relatie tot ontwikkeling

De ontwikkeling van een verblijfsrecreatiepark geeft invulling aan het nationale belang "Realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit". Onder de opgave bij dit belang wordt omschreven dat in Nederland verbetering mogelijk is bij recreatiemogelijkheden. Het (deels) vernieuwen van het recreatiecentrum, in een natuurlijke omgeving, levert een positieve bijdrage aan deze opgave.

Verder zijn op het projectgebied geen nationale belangen van toepassing. Hiermee is de Nationale Omgevingsvisie verder niet relevant voor de ontwikkelingen in het projectgebied.

3.1.1.2 Conclusie

Geen van de 21 nationale belangen worden op negatieve wijze geraakt met voorliggend project. Beleid voor deze specifieke locatie dan wel ontwikkeling wordt daarom overgelaten aan de provincie en de gemeente.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft de juridische kaders die nodig zijn om het vigerend ruimtelijk rijksbeleid te borgen en legt daarmee nationale ruimtelijke belangen vast. De ruimtelijke onderwerpen van nationaal belang zijn daardoor beperkt. Het bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken. In hoofdstuk 2 van het Barro is, om de nationale belangen te beschermen per onderwerp (één onderwerp per titel) aangegeven welke beperkingen er per welk (ruimtelijk) gebied gelden.

3.1.2.1 Relatie tot ontwikkeling

Het projectgebied is gelegen binnen het werkingsgebied van 'Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde', bijlage 7 van het Barro. Binnen het projectgebied is het thema 'cultuurhistorie, landschap, natuur, water' van de Nieuwe Hollandse Waterlinie van toepassing is. In bijlage 8 van het Barro zijn de kernkwaliteiten opgenomen die van kracht zijn. De kernkwaliteiten worden in onderstaand kader weergegeven.

Tabel 1. Kernkwaliteiten Nieuwe Hollandse Waterlinie, bijlage 8 bij het Barro

1.	Het unieke, in samenhang met het landschap ontworpen negentiende en twintigste-eeuwse hydrologische en militairverdedigingssysteem, bestaande uit: – inundatiegebieden; – zone met verdedigingswerken als forten, batterijen, lunetten betonnen mitrailleurkazematten en groepsschuilplaatsen in hun samenhang met de omgeving; – voormalige schootsvelden (visueel open) en verboden kringen (merendeels onbebouwd gebied) rondom de forten; – waterwerken als waterlichamen, sluizen, inlaten, duikers, en dijken functionerend in samenhang met verdedigingswerken en inundatiegebieden; – overige elementen als beschutte wegen, (resten van) loopgraven en tankgrachten; – de landschappelijke inpassing en camouflage van de voormalige militaire objecten; – de historische vestingstructuur van de vestingsteden Muiden, Weesp, Naarden, Nieuwersluis, Gorinchem en Woudrichem;
2.	Grote openheid;
3.	Groen en overwegend rustig karakter.

3.1.2.2 Conclusie

De ontwikkeling van een havengebouw, entreegebouw en recreatiewoning is beoogd ter plaatse van een bestaand recreatiepark. Het karakter in de huidige situatie en de mate van openheid verandert niet naar aanleiding van de voorgenomen ontwikkeling. Het Barro legt daarmee geen restricties op voor het beoogde initiatief.

3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

Het Bro stelt vanuit de Rijksverantwoordelijkheid voor een goed systeem van ruimtelijke ordening juridische kaders aan de processen van ruimtelijke belangenafweging en besluitvorming bij de verschillende overheden. Onderwerpen zoals Ladder voor duurzame verstedelijking en de proceseisen voor goed ontwerp, aandacht voor de waterhuishouding (watertoets), het milieu en het cultureel erfgoed zijn allen geborgd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De relevante onderwerpen voor onderhavig project worden behandeld in hoofdstuk 4, waarin de ruimtelijke en milieutechnische aspecten worden behandeld.

3.2 PROVINCIAAL BELEID

3.2.1 Omgevingsvisie NH2050

De Omgevingsvisie NH2050 is vastgesteld door de Provinciale Staten van Noord-Holland op 19 november 2018. De leidende hoofddambitie in de Omgevingsvisie NH2050 is de balans tussen economische groei en leefbaarheid. De Omgevingsvisie richt zich op lange termijn ambities en –doelen, met oog voor kwaliteiten die de provincie langjarig wil koesteren en die proberen in te spelen op veranderingen en transitie die tijd nodig hebben. De visie spreekt zich dus uit over het ‘waarom’ en ten dele over het ‘wat’. Onder de hoofddambitie, ‘balans tussen economische groei en leefbaarheid’, zijn samenhangende ambities geformuleerd. De ambities zijn uitgewerkt in zogenaamde samenhangende bewegingen naar de toekomst. In die bewegingen worden meerdere ontwikkelprincipes gehanteerd. Alle ontwikkelprincipes hangen met elkaar samen.

De omgevingsvisie laat in algemene zin zien wat de ontwikkelprincipes zijn voor de hele provincie om een hoge leefomgevingskwaliteit te bieden. Deze principes zijn overkoepelend: ze gelden voor de hele provincie. Hierbij komen de thema's gezondheid, veiligheid, klimaatadaptatie en landschap aan bod, alsook een aantal generieke principes voor het gebruik van de fysieke leefomgeving. Daarnaast schetst de provincie vijf samenhangende bewegingen, die laten zien hoe wordt omgegaan met opgaven die op de samenleving afkomen en die de provincie wil faciliteren. Deze bewegingen zijn niet overkoepelend en zijn locatie- of onderwerp specifiek. Het gaat om de onderwerpen: Dynamisch Schiereiland, Metropool in ontwikkeling, Sterke kernen, sterke regio's, Nieuwe energie en Natuurlijk en Vitaal landelijke omgeving.

3.2.1.1 Relatie tot ontwikkeling

In de Omgevingsvisie zijn verschillende ambities en doelstellingen geformuleerd. Gezien de ligging van de projectlocatie in een gebied waar middels rijksbeleid wordt ingezet op het behoud van de uitzonderlijke waarden van erfgoederen (zie paragraaf 3.1.2), is de ambitie 'het benoemen, behouden en versterken van de unieke kwaliteiten van de diverse landschappen en de cultuurhistorie' van toepassing op het projectgebied. Het projectgebied betreft het recreatiecentrum Mijnden. Het toevoegen van een havengebouw, entreegebouw en recreatiewoning zijn bedoeld om deze functie versterken. De projectlocaties liggen allen binnen het projectgebied. De huidige functies staan reeds ten dienste van het recreatiecentrum en worden slechts veranderen naar andere functies die eveneens ten dienste staan van het recreatiecentrum. De huidige invulling van het landschap en het karakter van het projectgebied blijft daarbij behouden.

Het projectgebied is tevens gelegen in sterke kernen en sterke regio's. In de omgevingsvisie wordt hiervoor ingezet op functies die zich concentreren bij knooppunten en vindt ontwikkeling vraaggestuurd plaats. Het doel is hierbij dat kernen elkaar versterken. De opgave zit daarbij in de beschikbaarheid van mobiliteit. Door bepaalde functies of bestemmingen zoveel mogelijk te bundelen nabij een OV-, weg-, energie-, agri- en data-knooppunt, kunnen verkeersstromen toenemen.

In paragraaf 4.10 is een beschouwing van het aspect verkeer en parkeren opgenomen. Uit deze beschouwing volgt dat het aspect verkeer- en parkeren geen belemmering vormt voor het beoogde initiatief.

3.2.1.2 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is in lijn met de voornoemde ambitie voor 'het benoemen, behouden en versterken van de unieke kwaliteiten van de diverse landschappen en de cultuurhistorie' en de (relevante) ambitie behorende bij sterke kernen en sterke regio's.

3.2.2 Provinciale ruimtelijke verordening (geconsolideerde versie)

In de Provinciale Ruimtelijke verordening (PRV) staan alle regels waaraan ruimtelijke plannen in Noord-Holland moeten voldoen. In de verordening zijn regels opgenomen ter bescherming van specifieke waarden (zoals natuur-, landschappelijke- of cultuurhistorische waarden) of ten behoeve van bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen (bijvoorbeeld vestigingsregels voor intensieve veehouderij of detailhandelsvoorzieningen). De gemeente heeft de plicht bestemmingsplannen aan te passen aan de provinciale verordening.

De provinciale verordening van Noord-Holland stelt regels voor onder andere de onderstaande onderwerpen:

- bundeling van verstedelijking en locatiebeleid economische activiteiten;
- ecologische hoofdstructuur;
- nationale landschappen (inclusief werelderfgoedgebieden Stelling van Amsterdam en de Beemster);
- het regionaal watersysteem.

3.2.2.1 Relatie tot ontwikkeling

De projectlocatie maakt onderdeel uit van het op kaart 5 (Unesco) aangewezen gebied 'Nieuwe Hollandse Waterlinie'. Tevens is de locatie gelegen in het gebied aangewezen met kaart 9 (Duurzame energie) 'Kleinschalige oplossingen voor duurzame energie'.

Nieuwe Hollandse Waterlinie (kaart 5: Unesco)

De projectlocatie maakt onderdeel uit van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. De kernkwaliteiten van de Nieuwe Hollandse Waterlinie zijn:

- een samenhangend systeem van forten, dijken, kanalen en inundatiekommen;
- een groen en overwegend rustig karakter;
- openheid.

Met deze ruimtelijke onderbouwing wordt een deel van de bebouwing op het reeds aanwezige recreatiepark vervangen voor nieuwbouw en wordt er nieuwbouw gerealiseerd. De openheid van de omgeving wordt hierdoor niet aangetast. Op het recreatiepark liggen geen forten en het park maakt geen onderdeel uit van een inundatiekom. De kernkwaliteiten van de Nieuwe Hollandse Waterlinie komen niet in het geding.

Kleinschalige oplossingen voor duurzame energie (kaart 9: Duurzame energie)

De nieuwbouw wordt conform de norm Bijna Energie Neutrale Gebouwen (BENG) gerealiseerd, zie ook paragraaf 3.3.7 van deze ruimtelijke onderbouwing.

3.2.2.2 Conclusie

De Provinciale Ruimtelijke Verordening legt geen restricties op voor de beoogde ontwikkeling.

3.2.3 Omgevingsverordening Noord-Holland

De Provinciale Ruimtelijke Verordening is vervallen op 17 november 2020 met het ingaan van de opvolger; de Omgevingsverordening NH2020. De Omgevingsverordening NH2020 geldt vanaf 17 november 2020.

De belangrijkste onderwerpen uit de Omgevingsvisie worden verankerd in de Omgevingsverordening Noord-Holland. Deze vervangt alle bestaande verordeningen die betrekking hebben op de leefomgeving zoals de Provinciale Ruimtelijke Verordening, de Provinciale Milieuverordening, de Waterverordeningen en de Wegenverordening.

3.2.3.1 Relatie tot ontwikkeling

Bij de Omgevingsverordening is een digitale kaart opgenomen, waarop per gebied de van toepassing zijnde regels zijn opgenomen. Op basis van de kaart zijn ter plaatse van het projectgebied en daarmee de projectlocaties de volgende onderwerpen van toepassing:

- Agrarische bedrijven (artikel 6.33);
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde (artikel 6.49);
- Landelijke gebied (artikel 6.59);
- MRA – Landelijk gebied (artikel 6.9);
- Terreinen binnen de vastgestelde kritische afstand van Natura 2000-gebieden;
- Permanente bollenteelt uitgesloten.

De regels met betrekking tot agrarische bedrijven gaan in op de realisatie van agrarische bedrijven. In onderhavig geval is hier geen sprake van. Daarbij sluiten de beoogde herontwikkelingen aan bij de functie van het recreatiecentrum en vinden de ontwikkeling niet plaats binnen gronden die in gebruik zijn voor agrarische doeleinden. De ontwikkeling heeft geen nadelige effecten op de omliggende agrarische gronden. Daarnaast wordt geen bollenteelt gerealiseerd. De regels met betrekking tot agrarische bedrijven en bollenteelt zijn niet relevant voor de voorgenomen ontwikkeling, derhalve wordt hier niet verder op ingegaan.

Het projectgebied is gelegen op gronden met erfgoederen van uitzonderlijke universele waarden, hieronder wordt ingegaan op de regels behorende bij deze gronden.

Tabel 2. Artikel 6.49 van de Omgevingsverordening Noord-Holland

1.	De kernkwaliteiten van de erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde zijn uitgewerkt en geobjectiveerd in bijlage 7 bij de verordening.
2.	Een ruimtelijk plan ter plaatse van het werkingsgebied Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde bevat regels gericht op de instandhouding of versterking van de kernkwaliteiten van de erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.
3.	Een ruimtelijk plan ter plaatse van het werkingsgebied Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde voorziet uitsluitend in nieuwe activiteiten die de kernkwaliteiten als bedoeld in het eerste lid niet aantasten.
4.	In afwijking van het derde lid kan het ruimtelijk plan voorzien in een grootschalige stads- of dorpsontwikkelingslocatie of glastuinbouwlocatie dan wel een grootschalig bedrijventerrein of infrastructuurproject, voor zover: a. er sprake is van een groot openbaar belang; b. er geen reële alternatieven zijn; en c. er voldoende maatregelen worden getroffen om de nadelige effecten van de ontwikkeling op de instandhouding of versterking van de kernkwaliteiten als bedoeld in het eerste lid te mitigeren of te compenseren.
5.	Ter plaatse van het werkingsgebied Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde voorziet een ruimtelijk plan niet in een windturbine.
6.	Ter plaatse van Werelderfgoed De Stelling van Amsterdam voorziet een ruimtelijk plan niet in een opstelling voor zonne-energie, tenzij de gronden zijn bestemd voor of feitelijk in gebruik zijn als nutsvoorzieningen, weg-, spoor-, water- of luchtverkeer, niet zijnde leidingtracés voor gas, water of elektriciteit.
7.	Gedeputeerde Staten kunnen nadere regels stellen ten aanzien van de wijze waarop compensatie als bedoeld in het vierde lid, onder c, plaatsvindt.

De beoogde ontwikkeling is in paragraaf 3.1.2 getoetst aan de kernkwaliteiten van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Hieruit kan worden afgeleid dat het beoogde initiatief in lijn is met deze kernkwaliteiten en de kernkwaliteit niet in het geding door de ontwikkeling.

Naast de regels in artikel 6.49 zijn eveneens de regels uit artikelen 6.9 (MRA-landelijk gebied) en 6.59 (landelijk gebied) van toepassing op het projectgebied. Hieronder wordt nader ingegaan op de regels.

Tabel 3. Artikel 6.9 van de Omgevingsverordening Noord-Holland

1.	Een ruimtelijk plan kan ter plaatse van het werkingsgebied MRA landelijk gebied niet voorzien in een kleinschalige woningbouwontwikkeling.
2.	In afwijking van het eerste lid kan een ruimtelijk plan voorzien in functiewijziging van een stedelijke functie of van een agrarisch bouwperceel naar wonen in de vorm van maximaal twee burgerwoningen, indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden: a. ter plaatse van de bestaande stedelijke functie of het agrarisch bouwperceel is ten minste één bedrijfswoning planologisch toegestaan; b. de functiewijziging naar een woonfunctie beperkt de bedrijfsvoering en de ontwikkelingsmogelijkheden van omringende agrarische bedrijven niet; c. de bestaande bedrijfsbebouwing op de overige gronden wordt gesloopt en aan deze gronden wordt een bestemming toegekend zonder bouwmogelijkheden; en d. een tweede burgerwoning is alleen mogelijk als meer dan 1.500 m² grondoppervlakte aan bestaande bedrijfsbebouwing op het bestemmingsvlak wordt gesloopt.
3.	In afwijking van het eerste lid kan een nieuwe burgerwoning worden toegestaan, indien deze woning wordt gesitueerd in een dorpslint en hierbij een aanwezige bedrijfswoning binnen het werkingsgebied glastuinbouwconcentratiegebied wordt wegbestemd en gesloopt.
4.	In afwijking van het eerste lid kan een ruimtelijk plan voorzien in een functiewijziging van een karakteristieke boerderij naar een woonfunctie waarbij de karakteristieke boerderij mag worden gesplitst in meerdere burgerwoningen, indien geen afbreuk wordt gedaan aan het oorspronkelijke karakter van de bebouwing.

Tabel 4. Artikel 6.59 van de Omgevingsverordening Noord-Holland

1.	Gedeputeerde Staten stellen de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie vast, die de provinciale belangen beschrijft ten aanzien van landschappelijke en cultuurhistorische waarden.
2.	Bij de inpassing van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling ter plaatse van het werkingsgebied landelijk gebied, wordt in het ruimtelijk plan, gelet op de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie: a. rekening gehouden met: de ambities en ontwikkelprincipes van het toepasselijke ensemble en van de toepasselijke provinciale structuren; b. bij de inpassing betrokken: de kansen zoals beschreven bij de ambities en ontwikkelprincipes; en c. bij de inpassing betrokken: de ontstaansgeschiedenis en de kernwaarden van het toepasselijke ensemble en van de toepasselijke provinciale structuren. d. In aanvulling op het tweede lid, wordt bij de inpassing van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling in de
3.	Amstelscheg rekening gehouden met de karakteristieken en de ontwerpprincipes inzake de samenhang, de ruimtelijke kwaliteit en de identiteit van het landschap, zoals beschreven in het door Gedeputeerde Staten vastgestelde rapport 'Gebiedsperspectief en Beeldkwaliteit Amstelscheg' (nr. 2011-66880).
4.	De toelichting van een ruimtelijk plan bevat een motivering waaruit moet blijken dat voldaan is aan het bepaalde in het tweede lid.
5.	Gedeputeerde Staten, het dagelijks bestuur van het betrokken waterschap of het college van burgemeester en wethouders van de betrokken gemeente kunnen de Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling om advies vragen, ook in een vroeg stadium, inzake de locatieafweging of de ruimtelijke inpassing.

De ontwikkeling voorziet niet in de realisatie van woningbouw, maar behelst de bouw van een havengebouw, entreegebouw en recreatiewoning in een vakantiepark. Artikel 6.9 legt daarmee geen restricties op voor de realisatie van het project. In paragraaf 4.2 wordt ingegaan op het aspect cultuurhistorie, waarbij de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie, zoals genoemd in artikel 6.59, in acht wordt genomen.

Tevens is het projectgebied gelegen in 'Terreinen binnen de vastgestelde kritische afstand van Natura 2000-gebieden'. In paragraaf 4.9 van deze ruimtelijke onderbouwing wordt de ontwikkeling beschouwd aan de hand van het aspect natuur. In deze beschouwing is opgenomen welke onderzoeken dienen te worden uitgevoerd ten gevolge van de beoogde werkzaamheden voor de bescherming van soorten. Ook volgt uit de onderzoeken dat de stikstofuitstoot in de toekomstige situatie afneemt met 17,81 kg, omdat gebruik wordt gemaakt van de interne saldering is een vergunning aangevraagd in het kader van de Wet natuurbescherming. De voorgenomen ontwikkeling heeft hiermee geen negatief effect op de omliggende stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden.

3.2.3.2 Conclusie

Aan de regels zoals opgenomen in de Omgevingsverordening wordt, voor zover relevant in het kader van voorliggende ontwikkeling, voldaan.

3.3 GEMEENTELIJK BELEID

3.3.1 Omgevingsvisie Wijdmeren 2040

De ontwerp structuurvisie 'Omgevingsvisie Wijdmeren 2040' is beschikbaar sinds 18 mei 2021. De Omgevingswet treedt (vooralsnog) in werking in 2022. De Omgevingswet bundelt en vervangt 26 wetten die te maken hebben met de inrichting van de leefomgeving. De omgevingsvisie is een beleidsdocument voor de gemeente, voortkomend uit de Omgevingswet.

De kernen en het buitengebied van Wijdmeren krijgen de komende jaren te maken met tal van maatschappelijke en ruimtelijke opgaven. Denk aan verduurzaming en de energietransitie, de veranderende woonbehoefte, de toekomst van de voorzieningencentra en uiteraard de vele ontwikkelingen op gebied van natuurontwikkeling, recreatie en landbouw, zoals goed zichtbaar is in het buitengebied. Deze opgaven dagen de gemeente en samenleving uit om na te denken over de lange termijn toekomst en de visie op de inrichting, ontwikkeling en beheer van de leefomgeving.

Op basis van de visie op Wijdmeren in 2040 en de diverse trends en ontwikkelingen die op de gemeente afkomen zijn drie integrale kernopgaven geformuleerd. Drie verhaallijnen die ingaan op de uitdagingen die voorliggen en de bijbehorende ambities. De drie kernopgaven zijn:

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

3.3.1.1 Relatie tot ontwikkeling

Onder kernopgave B valt het versterken van het recreatief netwerk. Bij de ontwikkeling van Wijdmeren als het instapgebied voor waterrecreatie in Nederland wordt ingezet op versterking van het gehele recreatieve netwerk, zowel de recreatieve hotspots als de tussenliggende verbindingen. Zo wil de gemeente een toekomstbestendige recreatieve sector voor Wijdmeren behouden. Dat wordt gedaan door te investeren in het recreatieve netwerk, in te zetten op transformatie en nieuwe toeristische faciliteiten te ontwikkelen. De ontwikkeling behelst de bouw van een havengebouw, entreegebouw en recreatiewoning in een reeds bestaand vakantiepark. Door deze vernieuwde voorzieningen toe te voegen kan worden aangesloten bij hetgeen is beoogd voor het versterken van het recreatief netwerk.

3.3.1.2 Conclusie

De beoogde ontwikkeling sluit aan bij het doel om het recreatief netwerk te versterken in de gemeente Wijdmeren. De Omgevingsvisie Wijdmeren 2040 legt geen restricties op.

3.3.2 Detailhandelsstructuurvisie Wijdmeren

De gemeente Wijdmeren heeft een winkelaanbod van circa 30.000 m² aan winkelvloeroppervlak (wvo) verdeeld over circa 110 verkooppunten. Het meeste winkelaanbod is gevestigd in de kern Kortenhoef. Dit aanbod bestaat vooral uit branches in gerichte non-food en ligt verspreid over de kern. Aanbod in overige branches is geconcentreerd in het centrum. Het gaat dan om dagelijkse boodschappen (voedings- en genotmiddelen en frequent benodigde non-food). Recreatief aanbod is nauwelijks aanwezig. Het aanbod in Kortenhoef heeft een lokale verzorgingsfunctie. Het winkelaanbod in de kern Loosdrecht heeft een omvang van circa 7.000 m² wvo. Ongeveer 2.000 m² wvo bevindt zich in het centrum van Loosdrecht. Ook hierbij gaat het vooral om aanbod in dagelijkse branches. Daarnaast is enig recreatief aanbod aanwezig. Net als Kortenhoef heeft het centrum van Loosdrecht vooral een functie voor de eigen inwoners.

De winkelstructuur in de gemeente bestaat uit drie lokaal verzorgende winkelcentra en een verspreid gelegen aanbod in gerichte non-foodsector. In de overige kernen is vrijwel geen detailhandel aanwezig.

Het voeren van ruimtelijk detailhandelsbeleid is vooral zinvol indien nieuwe ontwikkelingen zorgvuldig worden getoetst. Bij de toetsing van elk initiatief kan de gemeente de volgende stappen doorlopen:

1. Past het initiatief bij de verzorgingsfunctie van het betreffende centrum?
Om te voorkomen dat de positie van andere centra in Wijdmeren in gevaar komt, dient de verzorgingsfunctie van het initiatief overeen te komen met de verzorgingsfunctie van het betreffende centrum. Indien de verzorgingsfunctie van het beoogde initiatief de beoogde verzorgingsfunctie van het betreffende centrum overstijgt (bijvoorbeeld grootschalige supermarkt), is het initiatief niet passend.
2. Past het initiatief op de beoogde locatie?
In deze visie wordt uitgegaan van inpassing van de detailhandel in of aan de centra van Kortenhoef, Loosdrecht en Nederhorst den Berg. Binnen deze centra gelden geen branchebeperkingen. Alleen winkels in de PDV-branches kunnen zich vestigen buiten de aangewezen winkelgebieden. Voor deze categorieën kan op een perifere locatie een vrijstelling worden gegeven.
3. Ruimtelijke-functionele inpassing?
Gewenste initiatieven dienen, indien zij op grond van bovenstaande stappen worden toegestaan, beoordeeld te worden op de mate waarin zij inpasbaar zijn op de beoogde locatie (bereikbaarheid, parkeercapaciteit en fysieke ruimte).

3.3.2.1 Relatie tot ontwikkeling

In tabel 5 wordt de ontwikkeling getoetst aan stappen zoals opgenomen in het detailhandelsbeleid.

Tabel 5. Toetsingskader, Detailhandelsstructuurvisie Wijdmeren

Toetsingskader	Toetsing aan project
1. Past het initiatief bij de verzorgingsfunctie van het betreffende centrum?	De realisatie van een havengebouw, entreegebouw en recreatiewoning in een vakantiepark brengt de positie van andere centra in Wijdmeren niet in gevaar.
2. Past het initiatief op de beoogde locatie?	De ontwikkeling betreft de realisatie van een havengebouw, entreegebouw en recreatiewoning in een vakantiepark. De beoogde voorzieningen worden ten behoeve van het vakantiepark gerealiseerd en passen daarmee op de locatie.
3. Ruimtelijke-functionele inpassing?	In onderhavig rapport worden de beoogde nieuwe functies getoetst aan het relevante beleid en de omgevingsaspecten. De functie kan op basis van deze beschouwing als inpasbaar worden aangewezen.

3.3.2.2 Conclusie

De beoogde ontwikkeling past binnen de uitgangspunten van de Detailhandelsstructuurvisie Wijdmeren.

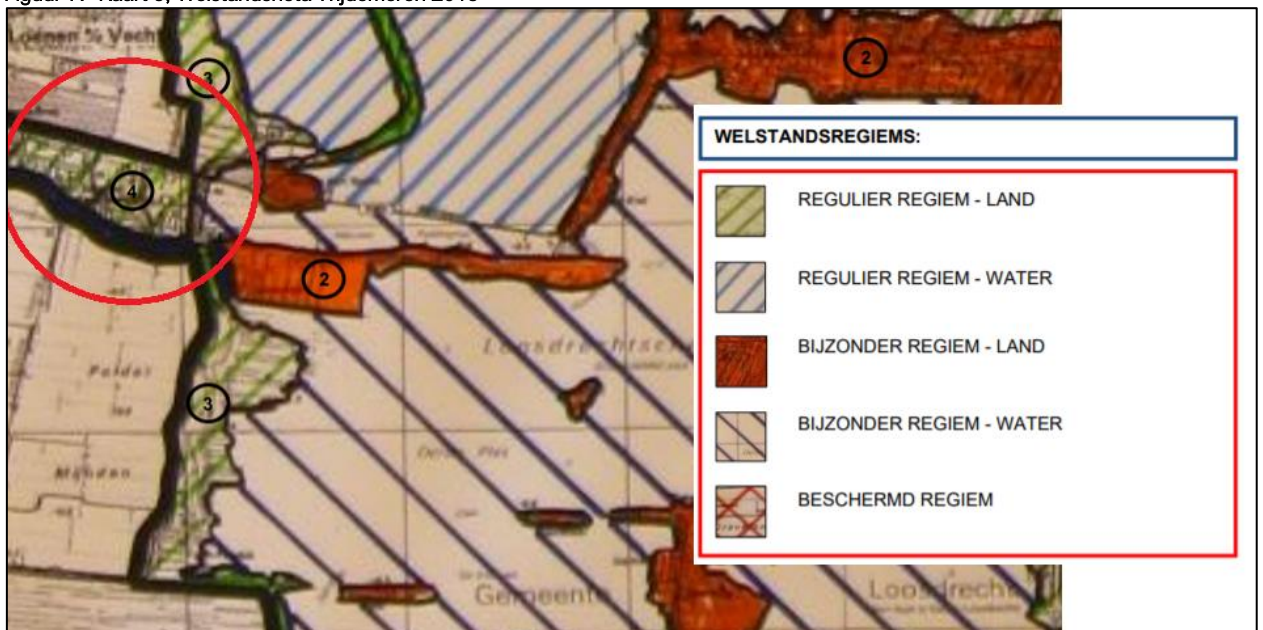
3.3.3 Welstandsnota Wijdmeren 2013

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

3.3.3.1 Relatie tot ontwikkeling

Voor het projectgebied geldt een regulier welstandsregime, waarbij met name wordt beoordeeld op het behoud van de samenhang binnen de rijen en cluster.

Figuur 7. Kaart 5, Welstandsnota Wijdmeren 2013



Bij een regulier welstandsregime wordt beoordeeld op:

- hoofdgebouwen zijn gericht op de openbare ruimte;
- bijbehorende bouwwerken liggen achter de voorgevelrooilijn;
- bouwmassa's zijn gevarieerd;
- clusters kennen een sterke onderlinge samenhang;
- bijhorende bouwwerken zijn ondergeschikt vormgegeven;
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op het hoofdvolume;
- op- en aanbouwen zijn afgestemd op het hoofdvolume;
- gevels van hoofdgebouwen zijn in hoofdzaak van baksteen of van andere steenachtige materialen of eventueel van hout, glas, gestukt of geschilderd;
- hellende daken van woningen afdekken met keramische dakpannen, riet, leien, zink of koper.

Bij de realisatie van het havengebouw, het entreegebouw en de recreatiewoning worden rekening gehouden met voorgenoemde criteria. Onderlinge samenhang blijft daarbij uitgangspunt.

3.3.3.2 Conclusie

Het bepaalde in de Welstandsnota vormt geen belemmering voor de realisatie van de ontwikkeling.

3.3.4 De kern van Wijdmeren, visie op recreatie en toerisme

In 2010 hebben de gemeenteraad en het college van Burgemeester en Wethouders aandacht besteed aan het op orde krijgen van de financiën van de gemeente Wijdmeren. Een gezond financieel perspectief is alleen zinnig (en mogelijk) als er een gezamenlijke visie is op de toekomst van Wijdmeren.

Uit individuele gesprekken van de Burgemeester met verschillende betrokkenen is naar voren gekomen dat de gedachte gedeeld wordt dat Wijdmeren 'goud' in handen heeft met recreatie en toerisme en de kwaliteit van de individuele kerens. Het beleid van de gemeente is er dan ook op gericht om deze twee 'unique selling points' te versterken en in de etalage te zetten.

3.3.4.1 Relatie tot ontwikkeling

De realisatie van een havengebouw, een nieuw entreegebouw en het toevoegen van een recreatiewoning zal bijdragen aan de ambitie van de gemeente om recreatie en toerisme te versterken binnen de gemeente. De ontwikkelingen staan ten dienste van het huidige recreatiepark. Een havengebouw kan daarbij de bereikbaarheid van de haven versterken. Het vernieuwde entreegebouw biedt daarnaast mogelijkheden om dagrecreanten te verwelkomen en de ervaring van toeristen te optimaliseren. Daarnaast geeft het toevoegen van een recreatiewoning ruimte om extra gasten te ontvangen.

3.3.4.2 Conclusie

De beoogde ontwikkeling past binnen de uitgangspunten van de visie op recreatie en toerisme van de gemeente Wijdmeren.

3.3.5 Beleidsregels parkeernormen van de gemeente Wijdmeren (2015)

De gemeente heeft op 31 maart 2015 "Beleidsregels parkeernormen gemeente Wijdmeren" vastgesteld. Deze beleidsregels zijn ervoor bedoeld dat de parkeersituatie door de nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen niet verder verslechtert. Bij het opstellen van de normen is rekening gehouden met de plaatselijke omstandigheden. De uitgangspunten van het beleid zijn:

1. elke initiatiefnemer van een bouwplan is zelf verantwoordelijk voor het oplossen van zijn eigen parkeerbehoefte;
2. de parkeerbehoefte moet zo veel mogelijk op eigen terrein worden opgelost;
3. het toepassen van de parkeernormen heeft een positieve invloed op de bereikbaarheid, leefbaarheid en de economische ontwikkeling van de gemeente.

De toepassing van parkeernormen leidt in het algemeen tot de berekende parkeereis waaraan een initiatief moet voldoen. Deze eis is gebaseerd op de bouwverordening, of, in geval van een bestemmingsplan, op de daarin opgenomen regels met betrekking tot parkeren. De normen zijn minimumnormen. Er zijn enkele situaties waarbij de parkeereis lager uitvalt, bijvoorbeeld door toepassing van aanwezigheidspercentages van te combineren functies.

Bij parkeernormen is rekening gehouden met meerdere hoedanigheden van gebruikers, zoals bewoners, bezoekers, werknemers, klanten een en ander afhankelijk van de betreffende functie. Er wordt daarbij vanuit gegaan dat bij openbare gebouwen en openbare gelegenheden minimaal één invalidenparkeerplek wordt aangelegd.

Bij functiewijzigingen wordt bij de berekening rekening gehouden met de parkeervraag van de bestaande legale functie. Dit betekent dat eerst de parkeereis van de meest recente legale functies wordt bepaald. Deze parkeerbehoefte mag vervolgens worden afgetrokken van de parkeereis van de nieuwe functie, zodat alleen het verschil aan parkeerplaatsen nog moet worden gerealiseerd. Als de parkeereis van de oude functie hoger is dan de parkeereis van de nieuwe functie, dan hoeven deze parkeerplaatsen niet te worden opgeheven.

3.3.5.1 Relatie tot ontwikkeling

Een beschouwing van de parkeernormen vindt plaats in paragraaf 4.10. Aan de hand van deze beschouwing kan worden geconcludeerd dat aan de Beleidsregels kan worden voldaan.

3.3.5.2 Conclusie

Het beoogde initiatief is in lijn met de Beleidsregels parkeernormen van de gemeente Wijdmeren.

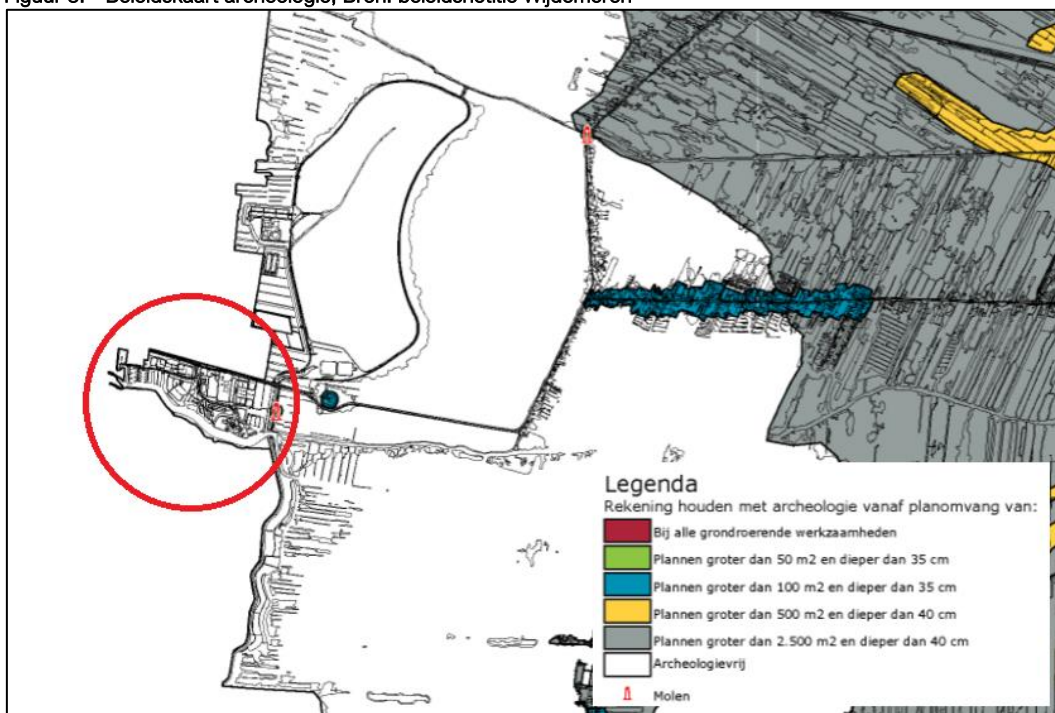
3.3.6 Beleidsnotitie en beleidskaart archeologie

In 2010 heeft de gemeente Wijdmeren een Archeologische Beleidskaart laten maken. De kaart is gebaseerd op een uitgebreide inventarisatie van het gemeentelijk bodemarchief en geeft aan welke gebieden een archeologische verwachting hebben. Per gebied is vastgelegd wanneer bij ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden met archeologie. De regimes die hiervoor gelden zijn weergegeven op de Beleidskaart Archeologie. Hierdoor is duidelijk aan welke regels moet worden voldaan bij ruimtelijke ontwikkelingen waar archeologische waarden in het geding kunnen zijn.

3.3.6.1 Relatie tot ontwikkeling

Op figuur 8 is een uitsnede opgenomen van de beleidskaart archeologie van de gemeente Wijdmeren.

Figuur 8. Beleidskaart archeologie, Bron: beleidsnotitie Wijdmeren



Op de kaart is zichtbaar dat het projectgebied is gelegen in een archeologievrij gebied, derhalve zijn geen archeologische waarden te verwachten. In paragraaf 4.2 wordt nader ingegaan op het aspect archeologie en cultuurhistorie.

3.3.6.2 Conclusie

Het voorliggende project is niet in strijd met het bepaalde in de Beleidsnotitie archeologie van de gemeente Wijdmeren.

3.3.7 Duurzaamheidsagenda 2018-2021 Wijdmeren

In 2050 wil de gemeente Wijdmeren klimaatneutraal zijn. Twee andere doelen zijn om in 2030 vrij van aardgas uit Groningen te zijn en om in 2030 niet meer energie te gebruiken dan lokaal en duurzaam wordt opgewekt. De duurzaamheidsagenda is uitgewerkt aan de hand van verschillende thema's. Deze thema's zijn hieronder opgenomen.

Groen, water en klimaatadaptie: de ambitie is om het groene karakter van de gemeente zo veel mogelijk te behouden en te versterken en in te spelen op de gevolgen van klimaatverandering. Dit geldt voor zowel binnen als buiten de gebouwde omgeving. Bij wijk- en straatontwerpen zijn groen en klimaatadaptatie belangrijke elementen. De gemeente stimuleert inwoners om dit op eigen terrein te ondersteunen door soortenrijkdom in het goed en daarmee het insectenleven te vergroten.

Grondstoffen en circulariteit: de gemeente zet het VANG beleid (Van Afval Naar Grondstof) voort. Afval bestaat niet, maar is een nieuwe grondstof. De gemeente streeft ernaar om in 2020 regionaal 75% van het afval te scheiden. Inwoners produceren in 2020 maximaal 100 kg restafval per persoon per jaar.

Mobiliteit: de manier waarop mensen zich verplaatsen heeft gevolgen voor de leefbaarheid, voor de veiligheid en voor de milieubelasting. De gemeente streeft naar duurzame mobiliteit, zowel binnen de gemeente als voor de medewerkers.

3.3.7.1 Relatie tot ontwikkeling

De ontwikkeling betreft de realisatie van een havengebouw, entreegebouw en een recreatiewoning. De gebouwen worden conform de norm Bijna Energie Neutrale Gebouwen (BENG) gerealiseerd. De houten geveldelen zijn FSC gekeurd en verduurzaamd, er wordt geen gebruik gemaakt van tropisch hardhout. Dit geldt ook voor de houten gevelkozijnen. De overstekken en luifels vormen een bouwkundige zonwering, waardoor opwarming door zonstraling wordt beperkt. In paragraaf 4.11 wordt de invloed van de beoogde ontwikkeling getoetst aan de waterhuishouding in de gemeente. Hieruit volgt dat kan worden voldaan aan het streven om hittestress en wateroverlast in de gemeente te verminderen. Het projectgebied betreft een vakantiepark. Behoud van de open structuur en het groen is van belang om de belevenis van recreanten te optimaliseren. Het toevoegen van het havengebouw en de vervangende bebouwing ten behoeve van de recreatiewoning en het entreegebouw hebben hier geen negatieve invloed op.

3.3.7.2 Conclusie

De ontwikkeling is in lijn met de Duurzaamheidsagenda van de gemeente Wijdmeren.

4 OMGEVINGSASPECTEN

4.1 MOTIVERING BEHOEFTE / LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJKING

4.1.1 Algemeen

De Ladder voor duurzame verstedelijking is voor het eerst geïntroduceerd in de SVIR en is als motiveringseis verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het doel van de Ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Met de Ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd.

Wettelijk kader

De Ladder voor duurzame verstedelijking is verankerd in het Bro. Artikel 1.1.1. definieert relevante begrippen:

- Bestaand stedelijk gebied: 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;
- Stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Artikel 3.1.6 van het Bro:

- Lid 2: de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Toelichting op gebruik

De Ladder is in de Nota van Toelichting (Stb. 2017, 182) gemotiveerd: "Zowel voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen binnen als buiten bestaand stedelijk gebied moet de behoefte worden beschreven. Uitgangspunt is dat met het oog op een zorgvuldig ruimtegebruik, een nieuwe stedelijke ontwikkeling in beginsel in bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd. Indien de nieuwe stedelijke ontwikkeling voorzien wordt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient dat nadrukkelijk te worden gemotiveerd in de toelichting.

4.1.2 Relatie tot ontwikkeling

Gelet op het bepaalde in artikel 3.1.6 lid 2 Bro is nagegaan of sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling waarvoor de ladder moet worden doorlopen. Volgens de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS 28 juni 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1724) is een ontwikkeling die voorziet in een ruimtebeslag van meer dan 500 m² in beginsel aan te merken als een stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 1.1.1, eerste lid, onder i Bro.

De ontwikkeling betreft de toevoeging van een havengebouw, entreegebouw en een recreatiewoning ter plaatse van een bestaand recreatiepark, het ruimtebeslag behelst meer dan 500 m², waardoor in beginsel sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Echter, in voornoemde uitspraak is aangegeven dat een bestemmingsplan waarbij ten opzichte van het voorgaande planologische regime niet wordt voorzien in een groter ruimtebeslag op de ruimte (wat in onderhavig geval het vergroten van het vakantiepark zou betekenen) en niet wordt voorzien in een functiewijziging, geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De voorgenomen ontwikkelingen in het projectgebied zijn allemaal gelegen binnen het reeds bestaande recreatiecentrum, derhalve is geen sprake van een planologische uitbreiding van het recreatiecentrum.

Daarnaast staan de beoogde functies en bebouwing binnen het projectgebied, net zoals de huidige functies, ten dienste van het recreatiecentrum. Er worden geen ontwikkelingen gerealiseerd die niet in verband staan met de functie 'recreatie', derhalve kan geconcludeerd worden dat geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling in het kader van de Bro. De Ladder hoeft derhalve formeel niet doorlopen te worden.

De nut en noodzaak van de ontwikkeling is voor volledigheidshalve middels de beleidsscan aangetoond in hoofdstuk 3 van deze ruimtelijke onderbouwing. Met oog op zorgvuldig ruimtegebruik wordt de inpasbaarheid van het project aangetoond in hoofdstuk 4 omgevingsaspecten.

4.1.2.1 Conclusie

De Ladder voor duurzame verstedelijking vormt geen belemmering voor realisatie van het beoogde initiatief.

4.2 ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE

4.2.1 Algemeen

Erfgoedwet

De Erfgoedwet bevat de geldende wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. De wet regelt tevens de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem. De uitvoering van de Erfgoedwet en de integratie van archeologie en ruimtelijke ordening is primair een gemeentelijke opgave. De gemeente is verplicht om in nieuwe bestemmingsplannen rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Dit volgt uit een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening en maakt onderdeel uit van de modernisering van de monumentenzorg. De Erfgoedwet is een voorloper op de Omgevingswet, welke naar verwachting in 2021 in werking treedt.

Nota Belvédère (1999)

Vanuit een ontwikkelingsgerichte visie op de omgang met cultuurhistorie worden in de Nota Belvédère beleidsmaatregelen voorgesteld die tot een kwaliteitsimpuls bij de toekomstige inrichting van Nederland zouden moeten leiden. Doelstelling van de nota is om de alom aanwezige cultuurhistorische waarden sterker richtinggevend te laten zijn bij de inrichting van Nederland. Dit met als doel het aanzien van Nederland aan kwaliteit te laten winnen en tegelijkertijd de onderlinge samenhang van cultuurhistorische waarden op het terrein van de archeologie, gebouwde monumenten en historische cultuurlandschap te versterken.

4.2.2 Relatie tot ontwikkeling

Archeologie

Het gehele projectgebied is gelegen in archeologievrij gebied, conform de archeologische beleidskaart (zie paragraaf 3.3.6). Aan de rand van het projectgebied heeft een poldermolen gestaan. Op deze locatie kunnen mogelijk archeologische resten aanwezig zijn. Op deze plek is echter geen nieuwe bebouwing beoogd. De archeologische resten die hier mogelijk aanwezig zijn, worden niet geschaad ten gevolge van benodigde het werkzaamheden. Het projectgebied zelf is niet aangewezen met een dubbelbestemming ter bescherming van archeologische waarden op grond van het vigerende bestemmingsplan "Recreatiecentrum Mijnden".

Cultuurhistorie

Het projectgebied is eveneens niet aangewezen met een dubbelbestemming ter bescherming van cultuurhistorische waarden. In het projectgebied zijn geen rijks- of gemeentelijk beschermde monumenten gelegen. Ook is het gehele projectgebied niet gelegen in een rijks- of gemeentelijk beschermd stads- of dorpsgezicht. Conform artikel 6.59 van de Omgevingsverordening dient de ontwikkeling getoetst te worden aan de 'Leidraad Landschap en Cultuurhistorie 2018'.

Het projectgebied is, conform de 'Leidraad Landschap en Cultuurhistorie 2018', gelegen in de 'Vechtstreek'. De ontstaan geschiedenis van de Vechtstreek is dat de streek deel was van een veenkussen dat zich uitstrekte tussen de duinen en de Utrechtse Heuvelrug. De Vecht vormde in dit deel van het veengebied de

centrale afwatering waarin veenrivieren als Gaasp en Gein uitmondden. Langs het zuidelijk deel van de Vecht, tussen Utrecht en Nederhorst den Berg, werd zandig materiaal uit de Oude Rijn afgezet en ontstonden oeverwallen. Rond 500 v.Chr. vestigden zich hier de eerste mensen. De Vechtstadjes Muiden en Weesp in het noorden dateren uit het begin van de middeleeuwen. Rond 1300 werden er op verschillende plaatsen kastelen en ridderhofsteden (Muiderslot, Gunterstein) gebouwd.

De venen werden in de middeleeuwen vanuit (de nederzettingen langs) de rivieren in ontginning genomen. Met evenwijdige sloten loodrecht op de Vecht, de Drecht, de Gaasp en de Diem werd het veen ontwaterd en geschikt gemaakt als landbouwgrond. Op enige afstand van de rivier ontstonden lintdorpen, zoals Kortenhoef en Ankeveen, die steeds verder het veen in verplaatst werden. Loosdrecht werd niet ontgonnen vanuit de Vecht, maar vanuit het riviertje de Drecht, waar de overgebleven verkaveling nog als een veer omheen ligt. Hierbinnen liggen de lintdorpen in hoefijzervorm.

De kernwaarden van het gebied zijn:

- de landschappelijke karakteristiek: de landschapstypen en de belangrijkste kenmerken van deze landschappen.
- openheid en ruimtebeleving: de beleving van de vrije open ruimte, de horizon en de oriëntatiepunten.
- de ruimtelijke dragers: de driedimensionale structuren en lijnen die in het (vlakke) landschap het beeld bepalen en begrenzen. Denk hierbij aan bebouwingslinten, bomenlanen en dijken.

Daarnaast zijn de ambities en ontwikkelprincipes om:

- bij te laten dragen aan het zichtbaar en herkenbaar houden van de landschappelijke karakteristiek
- bij te laten dragen aan het versterken van (de beleving van) openheid en
- helder te positioneren ten opzichte van de ruimtelijke dragers.

Met de beoogde toevoeging van een havengebouw, entreegebouw en recreatiewoning wordt ingezet op de versterking van de huidige recreatiefunctie van het projectgebied. Hiermee past de ontwikkeling binnen de uitgangspunten van de Leidraad. Ook hebben de beoogde ontwikkelingen geen negatief effect op de zichtbaarheid en herkenbaarheid van de landschappelijke karakteristiek.

4.2.3 Conclusie

De aspecten archeologie en cultuurhistorie vormen geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling ter plaatse van de projectlocatie.

4.3 BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING

4.3.1 Algemeen

Milieuzonering is een instrument dat helpt bij het afwegen en verantwoorden van keuzes aangaande nieuwe woningbouw- en bedrijvenlocaties en beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie. Het gaat hierbij om de milieuaspecten: geluid, geur, stof en gevaar, waarbij de belasting afneemt naarmate de afstand tot de bron toeneemt. Om ervoor te zorgen dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden en dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen, is de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' opgesteld. Door toepassing te geven aan deze handreiking wordt zoveel mogelijk voorkomen dat woningen hinder en gevaar ondervinden van bedrijven en dat die bedrijven in hun milieugebruiksruimte worden beperkt. In de handreiking zijn richtafstanden opgenomen voor een scala aan milieubelastende activiteiten, opslagen en installaties. De richtafstand geldt vanaf de grens van de inrichting tot de bestemmingsgrens van omliggende woningen en betreft nadrukkelijk een leidraad en geen norm. Indien goed gemotiveerd en onderbouwd door middel van relevant milieutechnisch onderzoek, kan ervoor worden gekozen van de richtafstand af te wijken.

Tabel 6. Richtafstanden bedrijven en milieuzonering

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstanden tot omgevingstype 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

De richtafstanden zijn afgestemd op het omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied. Zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat kan de richtafstand met één stap worden verlaagd indien sprake is van een omgevingstype gemengd gebied. In gemengd gebied komen direct naast woningen bijvoorbeeld winkels, horeca en kleine bedrijven voor.

4.3.2 Relatie tot ontwikkeling

De bestemmingen binnen het projectgebied betreffen met name recreatiebestemmingen, zoals 'Recreatie – Recreatiecentrum', 'Recreatie – jachthaven' en 'Recreatie – verblijfsgebied'. Overige bestemmingen in het projectgebied betreffen onder meer 'Groen', 'Water (- Waterweg)', 'Wonen', 'Horeca' en 'Bedrijf'. De omliggende de gronden betreffen overwegend 'agrarisch', 'wonen', 'natuur' en 'Buitenplaats'. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat binnen het projectgebied sprake is van gemengd gebied.

Havengebouw

De locatie waar het havengebouw is beoogd wordt begrensd door de bestemmingen 'Recreatie – Recreatiecentrum' en 'Water (- Waterweg)'. De dichtstbijzijnde woning is gelegen op een afstand van 135 meter. Voor Jachthaven met diverse voorzieningen geldt milieucategorie 3.1, wat leidt tot een richtafstand van 30 meter in gemengd gebied (SBI-code 2008, 932). Aangezien geen woningen gelegen zijn binnen 30 meter van het havengebouw, worden geen woningen belemmerd door de bedrijfsactiviteiten. Er is geen sprake van een risico in het kader van bedrijven en milieuzonering.

Entreegebouw

De gronden waar het entreegebouw is beoogd zijn gelegen nabij gronden met de bestemming 'Wonen'. Het is in de huidige situatie al toegestaan om een bedrijfswoning te realiseren binnen het bouwvlak waar het entreegebouw deels binnen is gelegen. Ook is de bedrijfsmatige exploitatie van een terrein voor verblijfsrecreatie met de daarbij behorende kleinschalige dagrecreatieve voorziening toegestaan.

Recreatiewoning

De recreatiewoning ligt op een afstand van circa 20 meter van een woonbestemming. De bouwvlakken binnen deze woonbestemming liggen in noordelijke richting op een afstand van circa 40 meter en circa 50 meter van de beoogde recreatiewoning conform het bestemmingsplan "Landelijk gebied Noord" (vastgesteld op 3 december 2015). Aan de oostelijke zijde van deze woonbouwvlakken is op een afstand van circa 5 en circa 10 meter reeds verblijfsrecreatie met recreatiewoningen gevestigd.

Aan de westzijde op een afstand van circa 5 meter van de projectlocatie waar de recreatiewoning is beoogd, is een bedrijfsbestemming van kracht conform bestemmingsplan "Landelijk gebied Noord". Binnen deze bedrijfsbestemming is een lampenkappenbedrijf toegestaan met maximaal milieucategorie 2. Hiervoor geldt in gemengd gebied een richtafstand van 10 meter. Aangezien sprake is van een recreatiewoning en geen burgerwoning, wordt het bedrijf door de voorgenomen ontwikkeling niet belemmerd in zijn bedrijfsuitvoering.

De recreatiewoning is binnen de huidige bestemming 'Recreatie – Recreatiecentrum' niet toegestaan. Volgens de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS 6 augustus 2014, ECLI:NL:RVS:2014:2936) is aangegeven dat op grond van de VNG-brochure in het oogpunt van geluidhinder in een rustige woonwijk een richtafstand van 50 meter aangehouden dient te worden tussen woningen en recreatiewoningen. Voor gemengd gebied kan deze afstand verlaagd worden naar 30 meter. Aan deze afstand wordt voldaan, omdat de beoogde recreatiewoning op voldoende afstand van de woonbouwvlakken binnen het bestemmingsplan "Landelijk gebied noord" is gelegen. Hoewel de recreatiewoning op voldoende afstand is gelegen van de woonbouwvlakken, ligt de beoogde bebouwing op een afstand van circa 10 meter van de woonbestemming wat is aangeduid als erfgebied. Hier wordt niet aan de richtafstand van 30 meter voldaan. Van deze richtafstand mag echter gemotiveerd worden afgeweken. In de voornoemde uitspraak heeft de Raad aangegeven dat een afwijking aanvaardbaar wordt geacht op het moment dat sprake is van een verbetering van de bestaande situatie door de herontwikkeling. Er is in de huidige situatie bebouwing aanwezig op de gronden waar de recreatiewoning is beoogd. Deze bebouwing wordt vernieuwd ten behoeve van de recreatiewoning. Gezien het feit dat het projectgebied een vakantiepark betreft, kan aangenomen worden dat dergelijke functies aanvaardbaar zijn op de locatie. Het vernieuwen van verbouwing kan daarbij mogelijk bijdragen aan de uitstraling van het vakantiepark.

4.3.3 Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling ter plaatse van de projectlocatie.

4.4 BODEM

4.4.1 Algemeen

Voor bodem en bodemverontreiniging is de Wet bodembescherming (Wbb) inclusief de aanvullende besluiten leidend. In de Wbb wordt een algemeen beschermingsniveau ingesteld voor de bodem ten aanzien van het voorkomen van nieuwe verontreiniging van de bodem.

De Wbb geeft regels voor bodemverontreiniging, waarvan sprake is als het gehalte van een stof in de grond of in het grondwater de voor die stof geldende streefwaarde overschrijdt. Of een verontreiniging acceptabel is, hangt af van de aard van de verontreiniging en van de bestemming van de gronden.

4.4.2 Relatie tot ontwikkeling

De ontwikkeling omvat de realisatie van een havengebouw, entreegebouw en een recreatiewoning. In de huidige situatie is de kwaliteit van de bodem reeds geschikt voor een recreatiefunctie. De toekomstige ontwikkelingen betreffen eveneens recreatiefuncties. Het gebruik verandert in hoofdzaak niet, waardoor voor het gebruik geen bodemonderzoek benodigd is.

Bodemonderzoek is echter wel aan de orde bij de aanvraag om omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen', mits sprake is van grondroerende werkzaamheden.

4.4.3 Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de planologische procedure.

4.5 EXTERNE VEILIGHEID

4.5.1 Algemeen

Externe veiligheid gaat over de risico's voor mens en milieu bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen. Ook de risico's die luchthavens geven vallen onder externe veiligheid. De aan deze activiteiten verbonden risico's moeten tot een aanvaardbaar niveau beperkt blijven.

Het wettelijk kader voor risicobedrijven is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en voor het vervoer van gevaarlijke stoffen in de Wet vervoer gevaarlijke stoffen. Normen voor ondergrondse buisleidingen zijn vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Bij de beoordeling van de externe veiligheidssituatie zijn twee begrippen van belang:

- Plaatsgebonden risico (PR): Inwoners van een bepaald gebied kunnen te maken krijgen met plaatsgebonden risico (PR). Dit is de kans per jaar dat één persoon overlijdt door een ongeluk met een gevaarlijke stof. In theorie zou die persoon zich onafgebroken en onbeschermd op één bepaalde plaats moeten bevinden. Deze kans mag niet groter zijn dan 1 op de miljoen. Het PR wordt 'vertaald' als een risicocontour rondom een risicovolle activiteit, waarbinnen geen kwetsbare objecten (bijvoorbeeld woningen) mogen liggen.
- Groepsrisico (GR): Het groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers en is een maatstaf voor de verwachte omvang van een ramp. Rondom een risicobron wordt een invloedsgebied gedefinieerd, waarbinnen grenzen worden gesteld aan het maximaal aanvaardbaar aantal personen, de zogenaamde oriëntatiewaarde (OW). Dit is een richtwaarde, waarvan het bevoegd gezag, mits afdoende gemotiveerd door middel van een gedegen verantwoording, kan afwijken. Dit betreft de zogeheten verantwoordingsplicht. De verantwoordingsplicht geldt voor elke toename van het GR.

Het Ipo (Interprovinciaal overleg) heeft een risicokaart ontwikkeld waarop verschillende risicobronnen inclusief bijbehorende relevante gegevens zijn weergegeven. De risicokaart vormt een hulpmiddel bij het beoordelen van het aspect externe veiligheid bij ruimtelijke ontwikkelingen. Daarnaast kan ook het risicoregister worden geraadpleegd.

4.5.2 Relatie tot ontwikkeling

Op grond van het vigerende bestemmingsplan "Recreatiecentrum Mijnden" is:

- Het projectgebied niet gelegen binnen het invloedsgebied van een Bevi-inrichting;
- Het projectgebied niet gelegen binnen de veiligheidsafstanden van andere stationaire risicobronnen;
- Het projectgebied niet gelegen binnen het invloedsgebied van een nabijgelegen transportroute;
- Het projectgebied niet gelegen binnen het invloedsgebied van een buisleiding voor het transport van gevaarlijke stoffen.

4.5.3 Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling ter plaatse van de projectlocatie.

4.6 GELUID

4.6.1 Algemeen

In het kader van de Wet geluidhinder moeten geluidsgevoelige objecten voldoen aan de wettelijk bepaalde normering als het gaat om de maximale geluidsbelasting op de gevels. De limitatieve lijst geluidsgevoelige gebouwen bestaat uit:

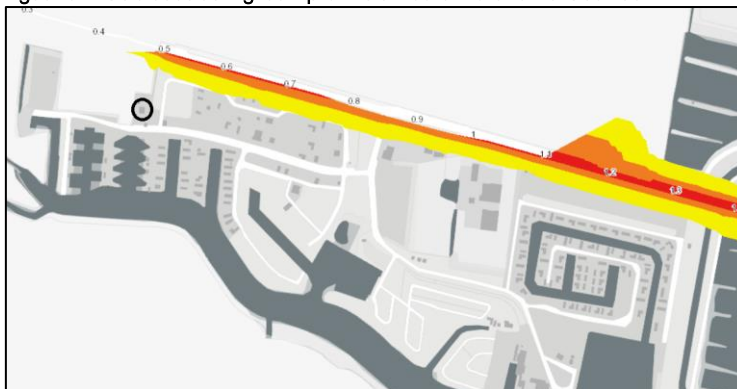
- woningen;
- onderwijsgebouwen;
- ziekenhuizen;
- verpleeghuizen;
- verzorgingstehuizen;
- psychiatrische inrichtingen;
- kinderdagverblijven.

Relevante geluidbronnen in het kader van de Wet geluidhinder zijn wegverkeerslawaai, railverkeerslawaai en industrielawaai. Op het moment dat een van bovenstaande functies ontwikkeld wordt in de nabijheid van voornoemde geluidbronnen of binnen de zones daarvan, zal middels een geluidsonderzoek aangetoond moeten worden of er voldaan wordt aan de wettelijke voorkeursgrenswaarde. Daarnaast kan het als het gaat om bijvoorbeeld logiesruimtes (hotelkamers, recreatieve verblijven) wenselijk zijn om een goed en aangenaam binnenklimaat te kunnen waarborgen.

4.6.2 Relatie tot ontwikkeling

De ontwikkeling betreft de realisatie van een havengebouw, entreegebouw en een recreatiewoning. Dit zijn geen geluidgevoelige objecten in het kader van de Wet geluidhinder. Voor de beoogde recreatiewoning geldt echter dat aangetoond dient te worden dat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gewaarborgd. Om een indicatie te geven van de geluidsbelasting ter plaatse van de recreatiewoning is in figuur 9 een uitsnede opgenomen van de geluidsbelastingkaart van de provincie Noord-Holland (een gemeentelijke geluidsbelastingkaart is vooralsnog niet beschikbaar). De locatie waar de recreatiewoning is beoogd is zwart omcirkeld.

Figuur 9. Geluidsbelastingkaart provincie Noord-Holland via Geoweb



Op de kaart is te zien dat de beoogde recreatiewoning niet is gelegen binnen een geluidscontour van de provinciale weg, de Bloklaan, die ten noorden van het projectgebied loopt. Op grond van de gegevens die volgen uit deze kaart kan daarmee geconcludeerd worden dat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gewaarborgd kan worden ter plaatse van de recreatiewoning.

4.6.3 Conclusie

Het aspect geluid vormt, op grond van de geluidsbelastingkaart van de provincie Noord-Holland, geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling ter plaatse van de projectlocatie.

4.7 HOOGSPANNINGSLEIDINGEN

4.7.1 Algemeen

Voor sommige kabels en leidingen is het belangrijk deze op te nemen in het bestemmingsplan. Het gaat dan niet om de algemene nutsleidingen, maar om de leidingen waarbij bijvoorbeeld een veiligheidszone geldt of leidingen die een risico zijn als ze bij werkzaamheden geraakt worden. Bepaalde leidingen moeten vanuit regelgeving of rijksbeleid in een bestemmingsplan worden opgenomen. Dit is het geval bij bovengrondse hoogspanningslijnen en buisleidingen. Bij andere leidingen bepaald bevoegd gezag of dit wenselijk is, dit is bijvoorbeeld steeds vaker het geval bij ondergrondse hoogspanningsverbindingen. Dergelijke leidingen kunnen beperkingen opleggen aan het gebruik van de omgeving. De (planologische relevante) leidingen dienen als zodanig te worden bestemd en daarbij dient de afstand die moet worden vrijgehouden van bebouwing ter bescherming van de leiding, te worden aangeduid. Dit betreft de zogeheten beschermingszone.

Naast planologisch relevante leidingen kunnen kabels en leidingen aanwezig zijn die planologisch niet relevant zijn, maar waar met de beheerder van de kabels en leidingen afstemming dient plaats te vinden over het beschermen dan wel verleggen van in en nabij een ontwikkellocatie gelegen kabels en leidingen.

Bovengrondse hoogspanningslijnen en ondergrondse hoogspanningsverbindingen

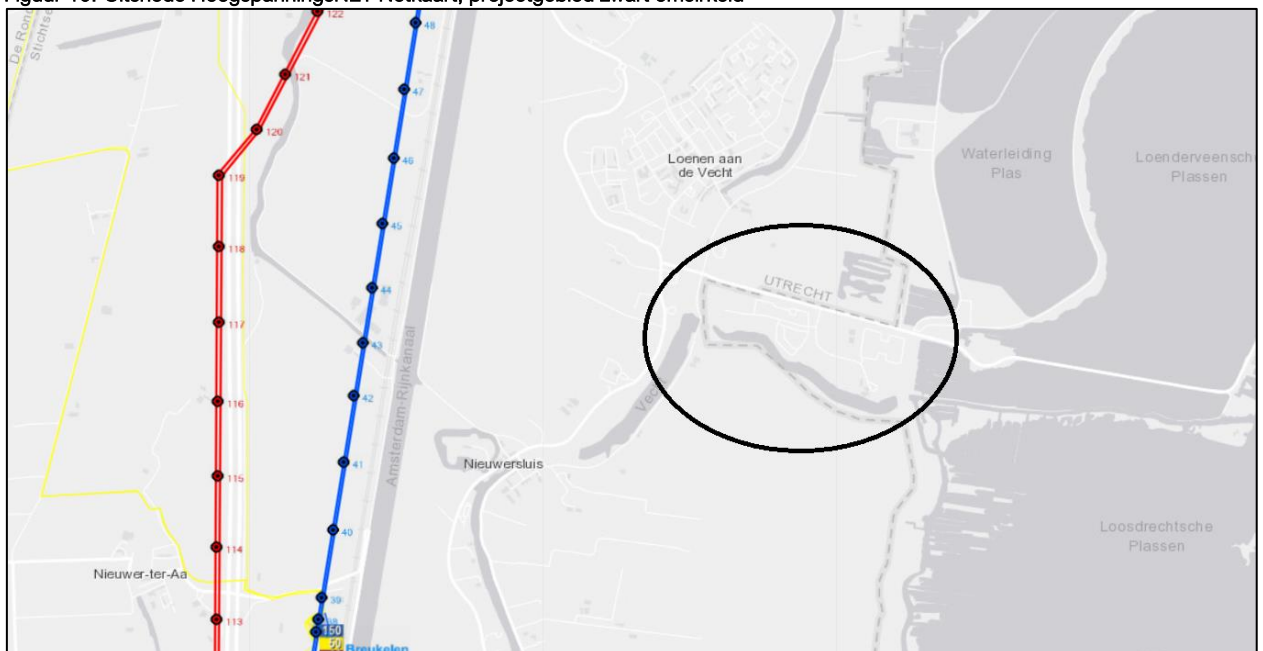
Bij transport van stroom door een hoogspanningsverbinding ontstaat een magneetveld. De sterkte ervan hangt vooral af van de hoeveelheid stroom die wordt vervoerd en van de afstand tot de verbinding. Over de mogelijk nadelige gevolgen van deze velden voor de gezondheid bestaat onduidelijkheid. Onduidelijk zijn vooral de langetermijneffecten van blootstelling aan de veldsterkte die optreedt in woningen die zich in de buurt van het hoogspanningsnet bevinden.

4.7.2 Relatie tot ontwikkeling

Op de kaart van hoogspanningsleidingen

<https://webkaart.hoogspanningsnet.com/index2.php#6/51.998/5.164> zijn hoogspanningsleidingen weergegeven. In de westelijke richting op een afstand van circa 1,8 kilometer van het projectgebied zijn hoogspanningsleidingen van 150 kV (blauwe lijn) en van 380 kV (rode lijn) gelegen.

Figuur 10. Uitsnede HoogspanningsNET Netkaart, projectgebied zwart omcirkeld



Het voorgenomen initiatief betreft de realisatie van een havengebouw, entreegebouw en een recreatiewoning. Gezien de afstand van 1,8 kilometer is geen sprake van langdurige blootstelling aan magneetvelden die gemiddeld over een jaar sterker zijn dan 0,4 microtesla. Daarnaast is in een recreatiecentrum op voorhand al geen sprake van langdurig verblijf.

4.7.3 Conclusie

Het aspect kabels en leidingen vormt geen belemmering voor realisatie van de beoogde ontwikkeling.

4.8 LUCHTKWALITEIT

4.8.1 Algemeen

In bijlage 2 van de Wet milieubeheer zijn de luchtkwaliteitseisen opgenomen. Daarnaast zijn er luchtkwaliteitseisen opgenomen in het Besluit niet in betekende mate bijdragen (Besluit NIBM) en de bijbehorende ministeriële Regeling niet in betekende mate bijdragen (Regeling NIBM).

In het Besluit NIBM en de Regeling NIBM zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project niet in betekende mate bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven.

De definitie van 'niet in betekende mate' is 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. De 3% komt overeen met 1,2 microgram/m³ (µg/m³). Als een project voor één stof de 3%-grens overschrijdt, dan verslechtert het project 'in betekende mate' de luchtkwaliteit. De 3%-norm is in de Regeling NIBM uitgewerkt in concrete voorbeelden, waaronder:

- woningbouw: 1.500 woningen netto bij één ontsluitende weg en 3.000 woningen bij twee ontsluitende wegen;
- kantoorlocaties: 100.000 m² brutovloeroppervlak bij één ontsluitende weg en 200.000 m² brutovloeroppervlak bij twee ontsluitende wegen.

4.8.2 Relatie tot ontwikkeling

In onderhavig geval is sprake van de realisatie van een havengebouw, entreegebouw en een recreatiewoning. Dit kan niet één op één vergeleken worden met de realisatie van woningbouw of kantoorlocaties.

Goed woon- en leefklimaat

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient een goed woon- en leefklimaat te worden gewaarborgd. Op basis van de NSL Monitoringstool kan worden beoordeeld wat de huidige grootschalige achtergrondconcentratie voor een bepaald jaar is ter plaatse van een specifieke locatie. Aan de hand daarvan kan worden beoordeeld of sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de projectlocatie. De grenswaarden voor toetsing van deze jaargemiddelde concentraties zijn: 40 µg/m³ voor stikstofdioxide NO₂, 40 µg/m³ voor fijnstof PM₁₀ en 25 µg/m³ voor fijnstof PM_{2,5}.

Onderstaande tabel toont de grootschalige achtergrondconcentraties ter plaatse van het dichtstbijzijnde rekenpunt nabij de projectlocatie (geraadpleegd via NSL Monitoringstool op 16 december 2021).

Tabel 7. Jaarlijkse achtergrondconcentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} ter plaatse van de projectlocatie (bron: nsl-monitoring.nl)

Jaar	GCN-achtergrondconcentratie locatie ID 178775		
	NO ₂ (µg/m ³)	PM ₁₀ (µg/m ³)	PM _{2,5} (µg/m ³)
2020	12,5	15,6	8,4
2030	9	13,6	7
Grenswaarden	40	40	25

In de tabel is zichtbaar dat de grenswaarden ter plaatse van het projectgebied, van zowel fijnstof als stikstofdioxide, niet worden overschreden.

4.8.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling ter plaatse van de projectlocatie.

4.9 NATUUR

4.9.1 Algemeen

Sinds 1 januari 2017 is één wet van toepassing die de natuurwetgeving in Nederland regelt: de Wet natuurbescherming. De wet ligt in de lijn van Europese wetgeving, zoals de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn. De Wet natuurbescherming vervangt de Boswet, de Flora- en Faunawet en de Natuurbeschermingswet 1998.

Wet natuurbescherming

Via de Wet natuurbescherming wordt de soortenbescherming en gebiedsbescherming geregeld. De soortenbescherming heeft betrekking op alle, in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlinders, op enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten en op een honderdtal vaatplanten. Welke soorten planten en dieren wettelijke bescherming genieten, is vastgelegd in de bijlage van de Wet natuurbescherming. Dat houdt in dat, bij planvorming, uitdrukkelijk rekening gehouden moet worden met gevolgen, die ruimtelijke ingrepen hebben, voor instandhouding van de beschermde soort.

Gebiedsbescherming wordt geregeld middels de Natura 2000-gebieden. In het kader van de Wet natuurbescherming moet uitgesloten worden dat significante negatieve effecten optreden in Natura 2000-gebieden. Hier kan sprake van zijn wanneer een ontwikkeling binnen een Natura 2000-gebied plaatsvindt, maar ook stikstofdepositie kan verslechterende gevolgen hebben voor stikstofgevoelige habitattypen of leefgebieden die als Natura 2000-gebied zijn aangewezen. Deze gevolgen kunnen significant zijn wanneer een plan, project of handeling leidt tot een toename van stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitattypen of leefgebieden die overbelast zijn. Voorheen gold hier de regeling Programmatische Aanpak Stikstof (PAS) voor, maar naar aanleiding een tweetal belangrijke uitspraken van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (mei 2019) is deze regeling komen te vervallen. Als gevolg hiervan dient in Nederland voor elk project een stikstofdepositieberekening uitgevoerd te worden. Wanneer uit de rekenresultaten een hogere depositie dan 0,00 mol/ha/jaar, kan al sprake zijn van een significant negatief effect.

Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is een netwerk van gebieden in Nederland waar de natuur voorrang heeft. Het netwerk helpt voorkomen dat planten en dieren in geïsoleerde gebieden uitsterven en dat natuurgebieden hun waarde verliezen. Het NNN kan worden gezien als de ruggengraat van de Nederlandse natuur. NNN is tevens opgenomen in het streekplan van de provincie. Indien het projectgebied in het NNN gelegen is, verlangt de provincie een 'nee-tenzij-toets'. Afhankelijk van de provincie kan dit ook gelden voor projectgebieden in de nabijheid van het NNN.

4.9.2 Relatie tot ontwikkeling

Ten behoeve van de ontwikkeling is door BK bouw- & milieuadvies een quickscan uitgevoerd naar de effecten op beschermde soorten en gebieden. De rapportage van BK bouw- & milieuadvies is bijgevoegd in bijlage 2 bij voorliggende onderbouwing. Daarnaast is door BK bouw- & milieuadvies een AERIUS-berekening uitgevoerd. Deze rapportage is bijgevoegd in de bijlage 3 bij deze ruimtelijke onderbouwing. De resultaten worden in deze paragraaf per onderdeel beschreven.

Soortenbescherming

Uit de uitgevoerde quickscan flora en fauna volgt dat het projectgebied in potentie geschikt is voor beschermde soorten amfibieën, vogels, grondgebonden zoogdieren en vleermuizen. Hieronder zijn de resultaten op hoofdlijnen weergegeven.

- Binnen het plangebied broedvogels te verwachten zijn. Voor alle beschermde soorten geldt vanuit de Wet natuurbescherming een verbod op handelingen die nesten of eieren beschadigen of verstoren. Storende werkzaamheden kunnen derhalve alleen buiten het broedseizoen worden uitgevoerd. Er zijn echter ook nestlocaties gevonden van de huismus, een valk, een witte kwikstaart en een oeverzwaluw. Gezien het feit dat dit jaarrond beschermde vogels zijn, is voor verstoring van deze verblijfplaatsen en belangrijk leef- of foerageergebied ook buiten het broedseizoen een ontheffing noodzakelijk.
- Er zijn geen grondgebonden zoogdieren, opening of holen van grondgebonden zoogdieren waargenomen. Alleen indien bomenrijen en struikgewassen/houtwallen worden verwijderd is nader onderzoek nodig. Voor algemeen voorkomende soorten geldt wel een zorgplicht.
- De locatie wordt geschikt bevonden als foerageergebied en/of vliegroute met betrekking tot vleermuizen. Indien er bomenrijen of watergangen worden verwijderd dient nader onderzoek te worden uitgevoerd. De te slopen bebouwing is niet geschikt bevonden als verblijfplaats voor vleermuizen. Met het uitvoeren van de werkzaamheden wordt niet verwacht dat belangrijke verblijfplaatsen worden verstoord of zullen verdwijnen. Nader onderzoek naar de functie van foerageergebied en vliegroute is noodzakelijk.
- Gezien het feit dat op het terrein verschillende smalle sloten aanwezig zijn, worden amfibieën verwacht. Indien sloten worden gedempt is nader onderzoek naar de rugstreeppad noodzakelijk.
- Op het terrein komen mogelijk ringslangen voor. De zand/grond/steenhopen zijn zeer geschikt als broedhopen. Nader onderzoek is nodig.
- Indien er sloten worden gedempt is tevens nader onderzoek naar de grote modderkruiper noodzakelijk.
- Er worden geen beschermde ongewervelden soorten verwacht, voor de algemeen voorkomende soorten op de locatie geldt echter wel een zorgplicht.

In het rapport is een conclusie opgenomen per werkzaamheden. De conclusie is terug te vinden in onderstaande tabel.

Tabel 8. Conclusie per werkzaamheden, BK bouw- & milieuadvies

werkzaamheden	conclusie nader onderzoek
Graafwerkzaamheid	Nader onderzoek naar de rugstreeppad, werkzaamheden in één richting uitvoeren ten behoeve van algemeen voorkomende kleine zoogdieren.
Werkzaamheden aan sloten/watergangen	Nader onderzoek naar de rugstreeppad, grote modderkruiper, ringslang en vleermuisvliegroutes.
Rooien van bomen	Nader onderzoek naar de aanwezigheid van valkennesten, marterachtigen en vleermuisvliegroutes.
Weghalen van struikgewassen	Nader onderzoek naar de huismus en marterachtigen.
Weghalen/slopen van de stacaravans	Nader onderzoek is niet benodigd.
Neerzetten van vakantiewoningen/stacaravans	Nader onderzoek is niet benodigd
Weghalen grond/zand/steen/hout hopen	Nader onderzoek naar rugstreeppad, marterachtigen en ringslang

Nader ecologisch onderzoek

Ten behoeve van de ontwikkeling is nader ecologisch onderzoek uitgevoerd door BK Bouw- & Milieuadvies B.V op 18 november 2021 naar huismussen, steenmarter, noordse woelmuis en ringslang. De volledige rapportage is opgenomen als bijlage 4. Voor deze soorten is het aanvragen van een ontheffing noodzakelijk.

De aanwezigheid van de rugstreeppad, de grote modderkruiper en essentieel foerageergebied en vliegroute voor vleermuizen zijn uitgesloten met dit onderzoek.

Uit het onderzoek blijkt verder dat er vrijgestelde soorten aanwezig zijn waar rekening mee gehouden dient te worden. Dit geldt ook voor algemeen voorkomende soorten. Voor deze soorten dient de zorgplicht in acht te worden genomen en hiervoor wordt een werkprotocol geadviseerd.

Tabel 9. Overzicht aangetroffen soorten per deelgebied en de te nemen acties

Deelgebied	Soort aangetroffen	Actie
1	Huisumus verblijfplaatsen	Ontheffing aanvragen
2	Huisumusverblijfplaatsen, leefgebied ringslang, verblijf en leefgebied noordse woelmuis, mogelijk verblijf en leefgebied steenmarter	Ontheffing aanvragen
3	Huisumus verblijfplaatsen	Geen (hier vinden geen werkzaamheden plaats)
4	Geen	Werken volgens werkprotocol
5	Huisumusverblijfplaatsen, leefgebied ringslang en steenmarter	Ontheffing aanvragen
6	Geen	Werken volgens werkprotocol
7	Geen	Werken volgens werkprotocol
8	Huisumusverblijfplaatsen, leefgebied ringslang, steenmarter en noordse woelmuis	Ontheffing aanvragen
9	Niet van toepassing (valt buiten projectwerkzaamheden)	Geen (hier vinden geen werkzaamheden plaats)

De geplande werkzaamheden worden in fases uitgevoerd. De te nemen vervolgstappen, per fase, voor de werkzaamheden zijn:

1. Opstellen werkprotocol voor fase 1 voor vrijgestelde soorten, huismussen, ringslang, steenmarter, vleermuizen en algemeen voorkomende soorten, per soort werkzaamheid en deelgebied/fase'
 - a. aan de hand van het werkprotocol kunnen werkzaamheden in fase 1 worden uitgevoerd.
2. Aanvragen ontheffing voor huismuis, steenmarter, ringslang en noordse woelmuis voor de werkzaamheden in fase 2 en 3. Hiervoor is het volgende nodig:
 - a. opstellen activiteitenplan en werkprotocol
 - b. toepassen/aanbrengen van compenseren maatregelen
3. Na het verkrijgen van de ontheffing kunnen werkzaamheden voor fase 2 en 3 aanvangen onder voorwaarden van de ontheffing, het activiteitenplan en het werkprotocol. Hierbij dient ook rekening te worden gehouden met mitigerende en compenserende maatregelen.

Gebiedsbescherming

Het projectgebied is gelegen aan het Natura 2000-gebied 'Oostelijke Vechtplassen'. Het beoogde havengebouw, het entreegebouw en de recreatiewoning zelf zijn niet gelegen in het Natura 2000-gebied. Gezien de ligging aan een Natura 2000-gebied is het uitvoeren van stikstofonderzoek noodzakelijk. Door BK bouw- & milieuadvies is een AERIUS-berekening uitgevoerd en een stikstofdepositierapportage opgesteld d.d. 30 september 2020.

Vanwege de uitspraak van de Afdeling in het kader van de PAS is met betrekking tot herontwikkeling een Aeries c.q. stikstof-berekening noodzakelijk om aan te tonen dat deze ontwikkeling geen negatieve effecten heeft op habitatsoorten in het Natura 2000-gebied (negatief effect is uitgesloten bij een depositie van minder of gelijk aan 0,00 mol/ha/jaar). Mocht het project leiden tot een stikdepositietoename van meer dan 0,00 mol/ha/jaar, dan is mogelijk een vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming noodzakelijk en een passende beoordeling. Uit de stikstofberekening komt naar voren dat gezien de ligging van het projectgebied interne saldering noodzakelijk is. De stikstof uitstoot in de toekomstige gebruiksfase bedraagt 21,67 kg. Dit is een afname van 17,81 kg per jaar ten opzichte van de huidige situatie. Voor de bouwfase is tevens ook sprake van een berekende afname van de stikstofdepositie. De beschikbare stikstof ruimte die vrijkomt, zal in eerste instantie worden ingezet voor de bouwfase (13,4 kg). Uiteindelijk neemt in de toekomstige situatie de stikstofuitstoot af (met 17,81 kg). Er is daarmee sprake van een vermindering van de stikstofuitstoot in de huidige situatie. Omdat gebruik wordt gemaakt van de interne saldering is een vergunning aangevraagd in het kader van de Wet natuurbescherming.

4.9.3 Conclusie

Nader ecologisch onderzoek wordt uitgevoerd. Indien benodigd wordt een ontheffing aangevraagd. Het aspect natuur vormt geen belemmering voor de planologische procedure.

4.10 VERKEER EN PARKEREN

4.10.1 Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dienen verkeer- en parkeeraspecten in kaart te worden gebracht. Daarbij is de parkeerbehoefte, verkeersgeneratie en de ontsluiting van belang. Hierdoor kan de realisatie van voldoende parkeerplaatsen worden gewaarborgd en worden ongewenste of onveilige verkeerssituaties tegengegaan. De genoemde verkeersaspecten worden hierna achtereenvolgens behandeld.

4.10.2 Relatie tot ontwikkeling

Parkeren

Door Loendersloot mobility connected is een rapportage Parkeeradvies Recreatiepark Mijnden te Loosdrecht uitgevoerd op 10 september 2021. Deze rapportage is opgesteld ten behoeve van het gehele recreatiepark. Aangezien de ruimtelijke onderbouwing enkel ziet op de realisatie van een havengebouw, entreegebouw en een recreatiewoning, worden enkel de conclusies voor deze drie functies opgenomen. De gehele rapportage is terug te vinden in bijlage 5 van de ruimtelijke onderbouwing.

Havengebouw

Er zal een havengebouw met een bvo van +/- 240m² worden gerealiseerd. Een havengebouw wordt onder de commerciële dienstverlening/kantoor zonder baliefunctie geschaard. Deze parkeernorm valt uiteen in een bezoekers- en werknemersaandeel. Het park heeft zelf ook al ligplaatsen en elke woning ook een steiger voor een boot. Hierdoor is het logisch dat parkeerbehoefte van de 'bezoekers' van het havengebouw al wordt gevangen in de parkeernorm van de 'jachthaven' en 'recreatiewoningen'. Daardoor zal dit gebouw alleen een parkeerbehoefte kennen van de werknemers. Van de parkeernorm zal dus 80% worden gehanteerd, omdat het bezoekersaandeel 20% is.

Entreegebouw

Het entreegebouw bestaat voor twee derde uit opslag en voor één derde als receptie. Het gedeelte opslag zal de norm van arbeidsextensief worden gehanteerd. Voor de receptie wordt dezelfde redenering als voor het havengebouw voorgesteld. Immers zijn de 'bezoekers' van de receptie de gebruikers van het park, welke al een parkeerplaats per woning of per ligplaats hebben. Eventueel kan de ontwikkelaar hier een aantal 'Kiss-and-ride'-achtige plekken realiseren voor de korte bezoeken aan de receptie; bijvoorbeeld bij het ophalen van de sleutel en dergelijke. Ook de bezoekers van het park zullen zich wellicht melden bij de receptie, maar ook hun parkeervraag is al voorzien in de recreatiewoningen. Daardoor zal de receptie alleen een parkeerbehoefte kennen van de werknemers. Van de parkeernorm zal dus 80% worden gehanteerd, omdat het bezoekersaandeel 20% is. Wel zal bij dit gebouw dus een aantal parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd voor het korte bezoek.

Recreatiewoning

Voor een groot deel van de woningen op dit park is al een omgevingsvergunning verleend met een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen per woning op eigen terrein. Deze norm van 2 parkeerplaatsen ligt hoger dan de norm uit het parkeerbeleid voor de functie 'bungalowpark huisjescomplex', welke 1,8 parkeerplaatsen kent per bungalow. Hiermee wordt verondersteld dat deze woningen en villa's als functie 'wonen' hebben in plaats van 'recreatie'. Dat betekent dat deze parkeernorm ook is opgebouwd uit parkeerbehoefte die typerend is voor woningen. Dat bestaat dan uit de bewoners maar ook uit bezoekers. Dit is relevant voor de rest van het park, omdat hiermee het onderdeel 'bezoek' van de recreatiewoningen reeds op eigen terrein op wordt gevangen. Daardoor zal de parkeerbehoefte van het aandeel bezoek niet op de buitenruimte hoeven te worden afgewenteld.

Tabel 11 toont de parkeerbehoefte van het recreatiepark in totaal. Deze ruimtelijke onderbouwing heeft betrekking op de met rood onderstreepte functies. Voor één recreatiewoning wordt rekening gehouden met een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen. Het havengebouw kent een parkeernorm van circa 8 parkeerplaatsen en voor het entreegebouw dienen circa 14 parkeerplaatsen gerealiseerd te worden. Dit komt neer op 24 parkeerplaatsen in totaal voor de onderdelen die in deze ruimtelijke onderbouwing zijn beschouwd.

Tabel 10. Parkeerbehoefte recreatiepark totaal (bron: rapportage Loendersloot mobility connected, 10 september 2021)

	Eenheid	Parkeernorm	Parkeervraag
<i>Recreatiewoning</i>	223	2	446,00
<i>Trekshutten</i>	7	1,1	7,70
<i>Groepsaccommodaties</i>	3	8	24,00
<i>Havengebouw</i>	2,4	$(3,8 \times 80\%) = 3,04$	7,30
<i>Entreegebouw</i>	4,59	$(3,8 \times 80\%) = 3,04$	13,95
	8,91	1,3	11,85
<i>Restaurant</i>	10,74	$(16 \times 60\%) = 9,6$	103,10
<i>Ligplaatsen</i>	$(280 \times 90\% / 3 =) 84$	2,00	168
<i>Dienstwoning</i>	2	2,1	4,20
Totale parkeervraag			787 (786,10)
<i>Eigen terrein</i>			-451
<i>Anti-dubbeltel bepaling</i>			-8
Parkeerbehoefte in rest van plangebied			328

In de parkeerbehoefte van deze drie functies kan worden voorzien op eigen terrein, waardoor parkeren geen randvoorwaarde vormt.

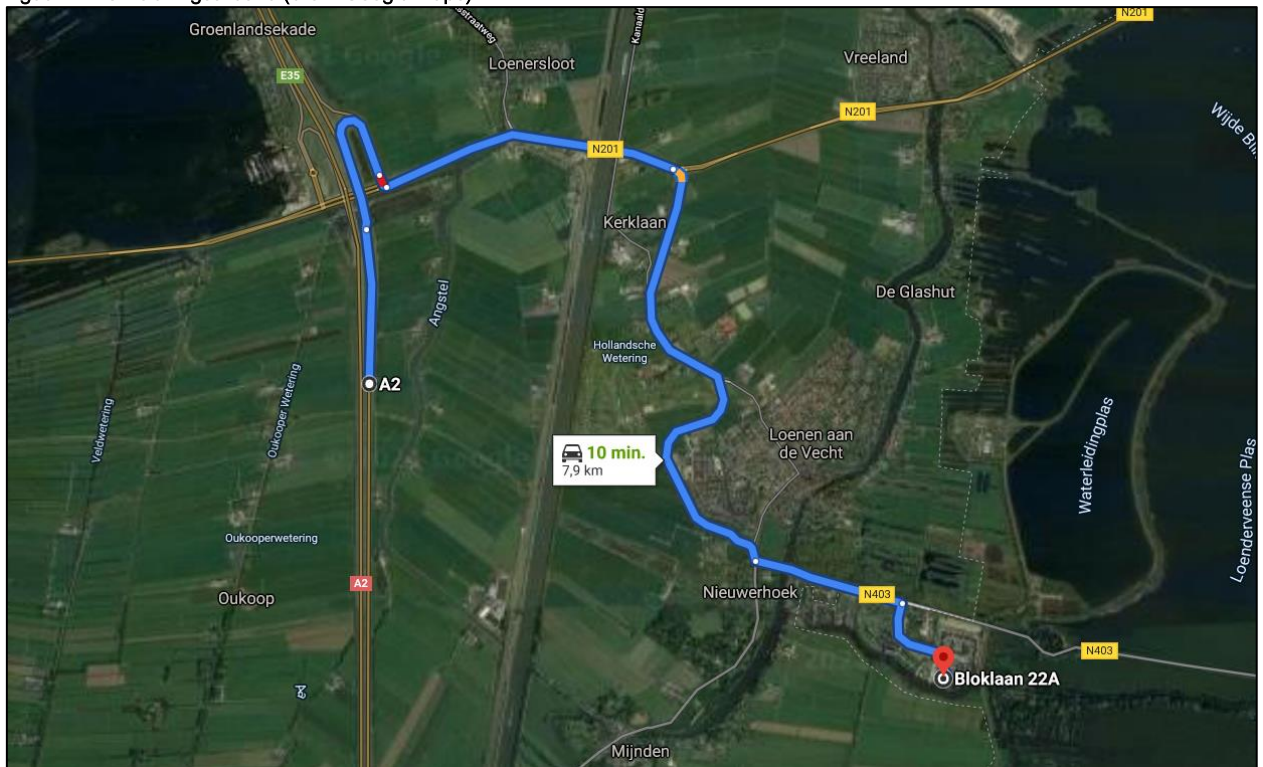
Verkeersgeneratie

In het bestemmingsplan "Recreatiecentrum Mijnden" is opgenomen dat één recreatiewoning een verkeersaantrekkende werking heeft van minimaal 2,6 en maximaal 2,8. Gezien het feit dat de recreatiewoning is beoogd op het vakantiepark, worden geen knelpunten verwacht ten aanzien van de minimale extra verkeersbewegingen.

Ontsluiting

De ontsluiting van de projectlocatie vindt plaats via de Bloklaan, richting de Rijksstraatweg (N402), de Provincialeweg (N201) naar de A2. Hiermee is de locatie goed bereikbaar.

Figuur 11. Ontsluitingssituatie (bron: Google Maps)



4.10.3 Conclusie

De aspecten verkeer en parkeren vormen geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling ter plaatse van de projectlocatie.

4.11 WATER

4.11.1 Algemeen

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening is het doorlopen van de watertoets verplicht voor alle ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van de watertoets is, om in overleg tussen de initiatiefnemer en de waterbeheerder aandacht te besteden aan de waterhuishoudkundige aspecten, zodat de waterhuishoudkundige doelstellingen worden gewaarborgd. De uitgangspunten voor het watersysteem dienen op een juiste wijze in het plan te worden verwerkt.

4.11.2 Relatie tot ontwikkeling

Het projectgebied is gelegen binnen het beheergebied van Waterschap Amstel, Gooi en Vecht. In bijlage 4 van het vigerende bestemmingsplan “Recreatiecentrum Mijnden” is de digitale watertoets opgenomen die is doorlopen ten behoeve van dat bestemmingsplan.

Waterkwaliteit

Bij de totstandkoming van het project worden uitloogbare materialen, zoals lood, koper en zink niet toegepast, zodat schoon hemelwater hier niet mee in aanraking kan komen. Zo heeft de ontwikkeling geen negatief effect op de (grond)waterkwaliteit ter plaatse.

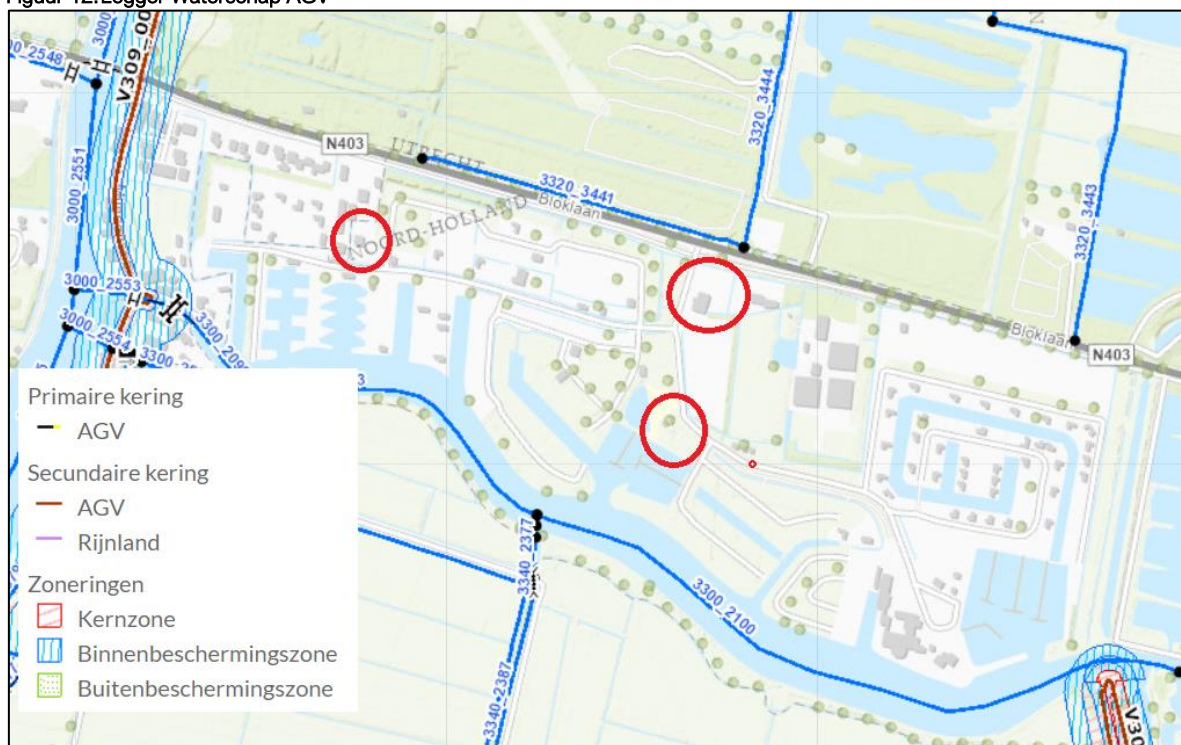
Waterkwantiteit

De recreatiewoning en het entreegebouw worden gerealiseerd binnen het bouwvlak dat reeds is verhard. De extra verharding die wordt toegevoegd ten gevolge van dit project is afkomstig van het havengebouw. De gronden waar het havengebouw is beoogd zijn deels verhard ten behoeve van twee kleine gebouwen. Worst-case zal sprake zijn van een toename van 120 m² aan verhard oppervlak (oppervlakte beoogde havengebouw conform impressiebeeld Marc Prosman Architecten d.d. 1 oktober 2020). Bij een toename van het verharde oppervlak met 5.000 m² is watercompensatie verplicht (buiten stedelijk gebied). Hier valt de beoogde ontwikkeling ruim onder.

Beschermde gebieden

In onderstaand figuur is een uitsnede opgenomen van de legger van het Waterschap. De locaties waar het havengebouw, het entreegebouw en de recreatiewoning zijn beoogd (rood omcirkeld in uitsnede) zijn niet gelegen binnen de (beschermingszone van een) waterkering of watergang.

Figuur 12. Legger Waterschap AGV



Gezien de ligging buiten de beschermingszone van een waterkering of watergang, ontstaan geen belemmeringen.

Riolering

Voor het havengebouw, het entreegebouw en de recreatiewoning wordt aangesloten op de bestaande riolering ter plaatse.

4.11.3 Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling ter plaatse van de projectlocatie.

4.12 (VORMVRIJE) M.E.R-BEOORDELING

4.12.1 Algemeen

De centrale doelstelling van het instrument milieueffectrapportage is het milieubelang een volwaardige plaats te geven in de besluitvorming over activiteiten met mogelijke belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu.

De basis van de milieueffectrapportage wordt gevormd door de EU-richtlijn m.e.r. Deze richtlijn is in Nederland geïmplementeerd in de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r. In het Besluit m.e.r. bestaat een belangrijk onderscheid tussen bijlage C en bijlage D. Voor activiteiten die voldoen aan de diverse criteria uit bijlage C geldt een m.e.r.-plicht. In bijlage D staan de activiteiten benoemd waarvoor een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt: er moet beoordeeld worden of sprake is van (mogelijke) belangrijke nadelige milieugevolgen. Als deze niet uitgesloten kunnen worden, geldt alsnog een m.e.r.-plicht.

In bijlage D worden in kolom 2 drempelwaarden gegeven. Indien een ontwikkeling boven de drempelwaarden uitkomt, geldt een m.e.r.-beoordelingsplicht. Op het moment dat een ontwikkeling genoemd staat in bijlage D, maar onder de drempelwaarden valt, dient te worden beoordeeld of sprake kan zijn van mogelijke belangrijke nadelige milieugevolgen. Deze beoordeling vindt plaats middels de zogeheten 'vormvrije m.e.r.-beoordeling'. Sinds 16 mei 2017 dient het bevoegd gezag een m.e.r.-beoordelingsbesluit te nemen teneinde vast te stellen of voor een ruimtelijke ontwikkeling kan worden volstaan met een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Hiertoe dient een aanmeldnotitie te worden opgesteld door de initiatiefnemer. Dit volgt uit de implementatie van artikel 1, vierde lid, onder a en b, van Richtlijn 2014/52/EU.

4.12.2 Relatie tot ontwikkeling

De ontwikkeling omvat de realisatie van een havengebouw, entreegebouw en een recreatiewoning op een vakantiepark. Een dergelijke ontwikkeling kan worden getypeerd als stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit m.e.r. Een stedelijk ontwikkelingsproject staat genoemd in bijlage D, onderdeel D 10 en is m.e.r.-beoordelingsplichtig wanneer het betrekking heeft op de aanleg, wijziging of uitbreiding van vakantiedorpen van 250.000 bezoekers of meer per jaar, een oppervlakte van 25 hectare of meer, 100 ligplaatsen of meer of een oppervlakte van 10 hectare of meer in een gevoelig gebied.

Onderhavige ontwikkeling valt daarmee ruim onder de drempelwaarden.

Aanmeldnotitie en m.e.r.-beoordelingsbesluit

De voorgenomen ontwikkeling is van beperkte omvang, waardoor er geen nadelige gevolgen voor het milieu worden verwacht. Er is geen sprake van een belemmering.

5 BESCHRIJVING UITVOERBAARHEID

5.1 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Het project wordt door initiatiefnemer uitgevoerd. De kosten in verband met de realisatie zijn voor rekening van initiatiefnemer. Er is geen aanleiding om aan de economische haalbaarheid van het plan te twijfelen.

Ten behoeve van de herontwikkeling aan de Bloklaan 22a is een overeenkomst gesloten tussen Gemeente Wijdemeren en Mijnden B.V. Hierin wordt overeengekomen dat op het moment er sprake is van planschade, voortvloeiend uit voorliggende planologische mutatie, deze schade in zijn geheel ten laste komt aan initiatiefnemer.

5.2 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

Voor deze ontwikkeling wordt de uitgebreide planologische procedure doorlopen. Het is daarom in eerste instantie voor eenieder mogelijk door middel van een inspraakreactie of zienswijze te reageren op het ontwerpbesluit, dat gedurende zes weken ter inzage ligt. Vervolgens staat nog de gang naar de rechtbank en daarna de Raad van State open.

Met bovenstaande procedures wordt de maatschappelijke betrokkenheid afdoende gewaarborgd.

6 CONCLUSIE RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE INPASBAARHEID

De initiatiefnemer heeft als doel om ter plaatse van een vakantiepark een havengebouw, entreegebouw en een recreatiewoning toe te voegen. Voor deze ontwikkeling dient een planologische procedure te worden doorlopen. De planologische procedure wordt aan de hand van een omgevingsvergunning doorlopen. Middels voorliggende rapportage is het project gemotiveerd aan relevante beleidskaders en omgevingsaspecten.

Tevens is de uitvoerbaarheid van het initiatief getoetst aan de diverse omgevingsaspecten en de bijbehorende regelgeving. Hieruit blijkt dat er geen belemmeringen zijn voor voorgenomen ontwikkeling. De ruimtelijke en functionele inpasbaarheid is daarmee gewaarborgd.

Bijlage 1

Projectgebied, met projectlocaties, februari 2021 (Mees Ruimte & Milieu)

Bijlage 2

Quicksan Wet natuurbescherming, december 2020 (BK bouw- & Milieuvadvis)

Bijlage 3

Rapportage stikstof incl. AERIUS-berekening, september 2020 (BK bouw- & milieuadvies)

Bijlage 4

Nader ecologisch onderzoek, november 2021 (BK bouw- & milieuvadvis)

Bijlage 5

Parkeeradvies Recreatiepark Mijnden, september 2021 (Loendersloot Mobility Connected)