



Wijdmeren

Oude Meentweg 2

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Ruimtelijke onderbouwing Oude Meentweg 2

Gemeente Wijdemeeren

identificatie

planstatus

projectnummer:

datum:

400991..20151601

29-02-2016

projectleider:

Drs. J. Elias

auteur:

D.J.E.M. Gooijers MSc.

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding en opgave	5
1.2	Ligging projectgebied	5
1.3	Vigerend bestemmingsplan	5
1.4	Leeswijzer	7
Hoofdstuk 2	Planbeschrijving	9
2.1	Huidige situatie projectgebied	9
2.2	Beoogde ontwikkeling	11
2.3	Ruimtelijke inpasbaarheid	12
Hoofdstuk 3	Ruimtelijk beleidskader	13
3.1	Inleiding	13
3.2	Rijksbeleid	13
3.3	Provinciaal beleid	14
3.4	Gemeentelijk beleid	15
Hoofdstuk 4	Sectorale aspecten	17
4.1	Inleiding	17
4.2	Water	17
4.3	Bedrijven en milieuhinder	19
4.4	Bodem	19
4.5	Externe veiligheid	20
4.6	Kabels en leidingen	20
4.7	Luchtkwaliteit	21
4.8	Archeologie	22
4.9	Wegverkeerslawaaï	22
4.10	Verkeer en parkeren	22
4.11	Ecologie	24
Hoofdstuk 5	Uitvoerbaarheid	27
5.1	Economische uitvoerbaarheid	27
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	27



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Ruimtelijke onderbouwing

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en opgave

Initiatiefnemer wenst op het perceel aan de Oude Meentweg 2 in 's-Graveland een theeschenkerij te realiseren in een gedeelte van een bestaand bijgebouw. Aan dit bijgebouw is een terras gekoppeld. De realisatie van het bijgebouw en de aanleg van het terras zijn reeds in 2013 vergund. Een gedeelte van het bijgebouw wordt op dit moment gebruikt als atelier. Het overige gedeelte van het bijgebouw zal worden ingericht ten behoeve van bovengenoemde horeca-activiteit.

De beoogde ontwikkeling is in strijd met het geldende bestemmingsplan 'Wijdmeren, Kern 's-Graveland en landgoederen', vastgesteld op 1 november 2012. De gemeente Wijdmeren heeft echter aangegeven medewerking te willen verlenen aan het initiatief op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo). Een voorwaarde hiervoor is dat de beoogde ontwikkeling niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Dit moet aangetoond worden in een zogenaamde ruimtelijke onderbouwing. Deze onderbouwing voorziet hierin.

1.2 Ligging projectgebied

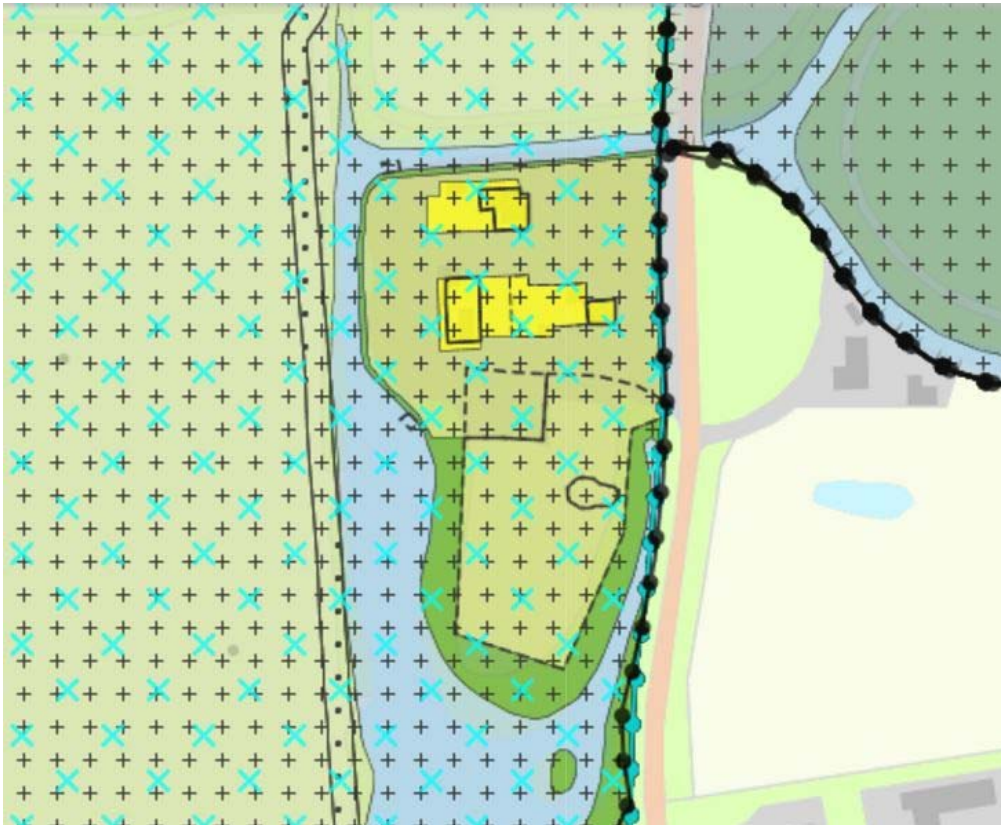
In figuur 1.1. is de ligging van het projectgebied weergegeven. Het projectgebied betreft het perceel Oude Meentweg 2 en is gelegen ten noordwesten van Hilversum en de wijk Nimrodpark en ligt ten oosten van de kern van 's-Graveland. Het projectgebied wordt omringd door bossen en landgoederen.



Figuur 1.1 Ligging projectgebied (bron: Google Maps)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het projectgebied geldt het bestemmingsplan 'Wijdmeren, Kern 's-Graveland en landgoederen', vastgesteld op 1 november 2012. Zie figuur 1.2 voor een uitsnede van dit plan ter plaatse van het projectgebied.



Figuur 1.2 Uitsnede verbeelding bestemmingsplan (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Het projectgebied heeft ter plaatse de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin' met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4' en 'Waarde - Cultuurhistorie'. Deze gronden ter hoogte van de bestemming Wonen zijn bestemd voor wonen met aan-huis-verbonden beroepen of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten ter plaatse van het hoofdgebouw, erven, tuinen, stoepen, paden en erfonthoudingswegen. Een theeschenkerij is een horeca-activiteit en valt daarmee buiten de toegestane activiteiten ter plaatse. In artikel 17.3.2 onder e. wordt de uitoefening van detailhandelsactiviteiten of horeca-activiteiten als strijdig omschreven.

17.3.2 Aan-huis-verbonden beroepen of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

In een woning zijn een aan-huis-verbonden beroep of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. de aan-huis-verbonden beroeps- of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten mogen aan de woonfunctie geen afbreuk doen en dienen daaraan ondergeschikt te zijn in die zin dat de woonfunctie de primaire functie dient te blijven; dit betekent dat niet meer dan 30% van het vloeroppervlak van de woning, inclusief aan- en uitbouwen ten behoeve van het aan-huis-verbonden beroep of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten mag worden gebruikt;*
- b. het gebruik van een bijgebouw ten behoeve van een aan-huis-verbonden beroep of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten is niet toegestaan;*
- c. de activiteiten mogen geen hinder opleveren voor de woonsituatie; dit betekent dat in geval van bedrijfsactiviteiten uitsluitend bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan in categorie A en B1 van de van deze regels deel uitmakende Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging';*
- d. de activiteiten mogen zowel naar de aard als ten aanzien van de visuele aspecten ervan geen afbreuk doen aan het karakter van de woning en de woonomgeving;*
- e. de activiteiten mogen geen detailhandel of horeca betreffen;*
- f. de activiteiten mogen geen nadelige invloed hebben op de normale verkeersafwikkeling en geen onevenredige parkeerdruk veroorzaken.*

1.4 Leeswijzer

Deze ruimtelijke onderbouwing is als volgt opgebouwd:

- hoofdstuk 2: Bestaande situatie en planbeschrijving;
- hoofdstuk 3: Ruimtelijke beleidskaders;
- hoofdstuk 4: Sectorale onderzoeken naar de milieuaspecten;
- hoofdstuk 5: Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie projectgebied

Het projectgebied betreft het perceel Oude Meentweg 2 in 's-Graveland en ligt in de bossen tussen Hilversum en 's-Graveland. Op het perceel is een woning aanwezig inclusief enkele bijgebouwen. Naast het gebruik als woonperceel is er tevens een beeldentuin aanwezig, beeldentuin de Zanderij. Bij de tuin bevindt zich een atelier, een paddenpoel, ijsvogelwand, insectenhotel, vleermuiskelder en een bijenschans. De bijenschans is uniek in vorm en wordt door veel imkers uit binnen- en buitenland bezocht. Beeldentuin de Zanderij ligt langs een veel gebruikte fiets- en wandelroute in de regio Gooi en Vechtstreek. De tuin is in het weekend geopend voor bezoekers, op andere dagen op afspraak. De beeldentuin kent veel belangstelling. Groepen kunnen op aanvraag een rondleiding krijgen door de tuin waarbij tevens informatie gegeven wordt over de geschiedenis van het gebied. Naast de rondleiding kan er een geo-coaching speurtocht gedaan worden.

In de huidige situatie parkeren de bezoekers van de beeldentuin de auto langs de Oude Meentweg. Bezoekers per fiets parkeren de fiets op eigen terrein net buiten de toegangshekken van het perceel.



Figuur 2.1 Beeldentuin met bijenschans (bron: www.beeldentuin-dezanderij.nl)



Figuur 2.2 Autoparkeren en fietsparkeren huidige situatie

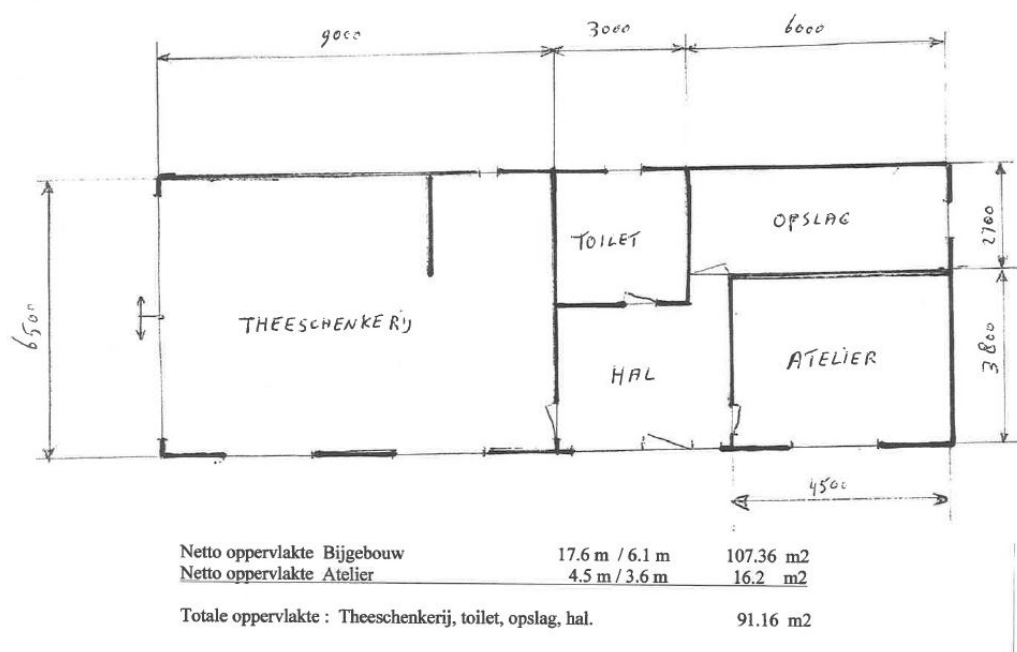
2.2 Beoogde ontwikkeling

De beoogde ontwikkeling betreft het gebruiken van een deel (circa 92 m²) van één van de bijgebouwen op het perceel met bijbehorend terras ten behoeve van horeca. Omdat de bezoekers van de tuin over het algemeen meer dan een uur aanwezig zijn, is het gewenst ter plaatse koffie en thee te kunnen schenken in een zogenaamde theeschenkerij. Een plattegrond van het bijgebouw met beoogde indeling is weergegeven in figuur 2.4.

Het realisatie van betreffende bijgebouw met terras is reeds in 2013 vergund. Het uitoefenen van horeca ter plaatse van dit bijgebouw en terras is echter juridisch-planologisch op dit moment niet toelaatbaar. Op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wabo kan echter een omgevingsvergunning verleend worden voor het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met de planologische voorschriften.



Figuur 2.3 Aanzicht bijgebouw en terras



Figuur 2.4 Plattegrond bijgebouw met beoogde indeling

2.3 Ruimtelijke inpasbaarheid

Het toevoegen van een kleinschalige horeca-activiteit op deze locatie is logisch gezien de aanwezigheid van een publieksactiviteit (de beeldentuin met bijbehorende voorzieningen). De benodigde bebouwing voor de uitoefening van de activiteit is reeds vergund, waardoor er door toevoeging van de activiteit geen verandering meer optreedt in de ruimtelijke uitstraling van het perceel.

De gemeente Wijdmeren heeft aangegeven dat de benodigde parkeerplaatsen voor de uitoefening van de horeca-activiteit op eigen terrein dienen te worden gerealiseerd. Een nadere uitwerking hiervan is beschreven en weergegeven in paragraaf 4.10 Verkeer en parkeren.

Hoofdstuk 3 Ruimtelijk beleidskader

3.1 Inleiding

Het plan moet worden getoetst aan het nu geldende rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid- en toetsingskader. Hieronder is dit beleid- en toetsingskader nader beschreven. Paragraaf 3.2 behandelt het rijksbeleid. Het provinciale beleid is opgenomen in paragraaf 3.3. Het relevante gemeentelijk beleid staat in paragraaf 3.4.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) bevat plannen voor ruimte en mobiliteit. In dit beleidsdocument staat beschreven in welke grote infrastructurele projecten het kabinet tot en met 2040 wil gaan investeren. Er is sprake van een hoog abstractieniveau: de visie richt zich alleen op nationale belangen zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en de waterveiligheid. De ambities die tot 2028 zijn geformuleerd luiden als volgt:

- a. het vergroten van de concurrentiepositie door de ruimtelijk-economische structuur te versterken;
- b. het verbeteren van de bereikbaarheid;
- c. zorgen voor een leefbare en veilige omgeving, met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

3.2.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd en vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro bepaalt dat voor verschillende ruimtelijke ontwikkelingen de treden van deze ladder doorlopen moeten worden. 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. De toelichting bij een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:

- a. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- b. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
- c. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Toetsing

De beoogde functiewijziging wordt niet gezien als een nieuwe stedelijke ontwikkeling ex 3.1.6 lid 2 Bro. De provincie Noord-Holland heeft een eigen systematiek voor toetsing aan de ladder vastgelegd in de Provinciale Ruimtelijke Verordening. De provincie Noord-Holland verstaat het volgende onder een

stedelijke ontwikkeling: 'ontwikkeling van functies die verband houden met wonen, bedrijvigheid, voorzieningen, bovengrondse en ondergrondse infrastructuur, stedelijk water en stedelijk groen, voor zover de hiervoor genoemde functies het oprichten van bebouwing mede mogelijk maken'. Aangezien in dit geval geen sprake is van een bouwactiviteit hoeft ook geen toetsing plaats te vinden aan de ladder voor duurzame verstedelijking vanuit provinciaal oogpunt.

Wanneer het wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling zou zijn, kan er in een bestaande behoefte voldaan worden. De gemeente Wijdmeren heeft in 2012 een horecanota vastgesteld waarin één van de doelstellingen is 'behoud en versterking van de horecasector in Wijdmeren, ter bevordering van een aantrekkelijk verblijfs- en bezoekersklimaat'. De gemeente Wijdmeren kent een sterk ontwikkelde horecasector die mede door het economisch klimaat van de afgelopen jaren wel uitgedund is. De ontwikkeling van horecaondernemingen hangt binnen de gemeente over het algemeen samen met andere ruimtelijke functies zoals sportclubs of faciliteiten op het gebied van recreatie en toerisme. Versterking van de horecasector is de komende jaren het uitgangspunt, onder andere door de ontwikkeling van horeca te koppelen aan toeristische producten zoals recreatieve routes. Het fietsknooppuntennetwerk in de Gooi en Vechtstreek is een voorbeeld van een dergelijke route. Deze route is gelegen langs het betreffende perceel. Het perceel kent daarnaast ook een eigen toeristisch-recreatieve functie waar de gewenste horeca op aan kan sluiten.

3.2.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Barro is de juridische vertaling van het beleid dat geschetst is in het SVIR. Dit beleidsdocument bevat regels die doorwerken naar lagere overheden. Dit betekent dat de regels uit het Barro ook geïmplementeerd moeten worden in provinciale en gemeentelijke ruimtelijke plannen. Evenals de SVIR wordt het Barro gekenmerkt door een hoog abstractie- en schaalniveau. Het Barro bevat regels voor bijvoorbeeld de mainportontwikkeling van Rotterdam, het kustfundament, defensie en de ecologische hoofdstructuur.

Toetsing

Vanwege de kleinschaligheid van de voorgenomen ontwikkeling is er geen sprake strijd met het Barro, die gekenmerkt wordt door een hoog abstractie- en schaalniveau. Anderzijds draagt de ontwikkeling ook niet bij aan het verwezenlijken van dit beleid.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Structuurvisie Noord-Holland 2040 (2011)

De provincie Noord-Holland heeft haar plannen, toekomstbeelden en ambities voor de komende 3 decennia vastgelegd in de 'Structuurvisie Noord-Holland 2040' inclusief de 1^e herziening, vastgesteld door Provinciale Staten (PS) op 23 mei 2011. De structuurvisie is op 28 september 2015 geactualiseerd. Doel van de structuurvisie is:

- toekomstbestendig en duurzaam bouwen;
- aandacht voor de ruimte buiten de woongebieden;
- leefgebieden worden belangrijker;
- de combinatie van wonen, economie en landschap vormen méér een drie-eenheid dan voorheen.

Door te kiezen voor hoogstedelijke milieus en beperkte uitleg van bedrijventerreinen, houdt de provincie Noord-Holland het landelijk gebied open en dichtbij. Door voorzichtig om te gaan met uitleg buiten bestaande kernen, speelt ze in op de bevolkingskrimp op langere termijn. Door in te zetten op het op eigen grondgebied realiseren van duurzame energie draagt ze actief bij aan de CO₂-reductie. Door versterking van de waterkeringen en het aanleggen van calamiteitenbergingen houdt ze de voeten droog. En door het landelijk gebied te ontwikkelen vanuit de kenmerken van Noord-Hollandse landschappen en de bodemfysieke kwaliteiten blijft de provincie bijzonder en aantrekkelijk om in te wonen, in te werken en te bezoeken.

Toetsing

Het plangebied en de directe omgeving zijn grotendeels aangeduid als metropolitaan landschap. Metropolitane landschappen zijn recreatieve uitloopgebieden voor de stedelingen in de regio. Deze landschappen moeten zich ook als zodanig in de toekomst kunnen ontwikkelen/ De versterking van (natuurgerichte) recreatie op deze locaties wordt om deze reden gestimuleerd door de provincie Noord-Holland. Het plangebied ligt daarnaast in het Natuurnetwerk Nederland (de voormalige EHS). Omdat het initiatief niet voorziet in bouwwerkzaamheden, maar een functiewijziging betreft zijn er geen negatieve effecten te verwachten op het NNN. De provinciale structuurvisie staat de beoogde ontwikkeling niet in de weg.

3.3.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening Noord-Holland 2014

De Provinciale Ruimtelijke Verordening is vastgesteld in 2014 en voor het laatst herzien op 15 januari 2016. In de PRV wordt voor een aantal onderwerpen regels gesteld die door de Rijksoverheid bij de provincies zijn neergelegd ter verdere uitwerking en/of aanvulling in een provinciale verordening. Op deze wijze komen de rijksregels 'getrapt' in bestemmingsplannen terecht.

De regeling die is opgesteld in de PRV heeft betrekking op de volgende onderwerpen:

- de aanwijzing van bestaand bebouwd gebied;
- mogelijkheden, kwaliteitseisen en ruimte voor ruimte voor het landelijk gebied;
- werkfuncties en grootschalige detailhandel in Bestaand Bebouwd Gebied en landelijk gebied;
- de Groene ruimte;
- de Blauwe ruimte;
- energie (windturbines).

Toetsing

De beoogde ontwikkeling en deze ruimtelijke onderbouwing hebben geen directe relatie met voorgenoemde verordening, buiten het gestelde in de ladder voor duurzame verstedelijking. In paragraaf 3.3.2 is de relatie tot de ladder reeds besproken. Het plan voldoet dus aan het gestelde in de provinciale verordening.

3.4 Gemeentelijk beleid

Het speerpunt in het gemeentelijk beleid is gelegen in het versterken van de toeristisch-recreatieve positie van Wijdmeren in het Groene Hart. Aan deze beleidsvisie ligt een aantal ontwikkelingen ten grondslag:

- het restrictieve beleid van rijk en provincie dat bedreigingen (beperking woningbouw en bedrijvigheid), maar ook kansen en uitdagingen biedt (stedelijke vernieuwing en ontwikkeling recreatie en toerisme);
- de noodzaak een voldoende gedifferentieerd voorzieningenniveau in stand te houden;
- de ontwikkelingen in de landbouw (onder andere schaalvergroting) in samenhang met een toename van het recreatief medegebruik van het landelijk gebied en landschapsbeheer.

Aan deze centrale beleidsvisie wordt via meerdere sporen inhoud gegeven. Belangrijk daarbij zijn het toeristisch-recreatief beleid, het voorzieningenbeleid en het beleid inzake natuur en landschap. Voor het ruimtelijk beleid voor het plangebied zijn de volgende beleidsdocumenten van bijzondere betekenis:

- Horecanota 2012;
- Beleidsnota parkeernormen 2015;
- Bomenbeleid 2011-2035.

Toetsing

Toetsing van de beoogde ontwikkeling aan de Horecanota 2012 heeft reeds plaatsgevonden in paragraaf 3.2.2 in het kader van de ladder voor de duurzame verstedelijking. Toetsing aan de Beleidsnota parkeernormen vindt plaats in de paragraaf 4.10 Verkeer en parkeren en toetsing aan het Bomenbeleid in paragraaf 4.11 Ecologie.

Hoofdstuk 4 Sectorale aspecten

4.1 Inleiding

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening en op basis van jurisprudentie dient de uitvoerbaarheid van een ruimtelijk plan te worden aangetoond en dient in het plan te worden onderbouwd dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. In dit hoofdstuk zijn de sectorale aspecten beschreven die voor dit plan relevant zijn. De resultaten en conclusies van eventuele onderzoeken zijn per aspect opgenomen in de betreffende paragraaf.

4.2 Water

Waterbeheer en watertoets

De initiatiefnemer dient in een vroeg stadium overleg te voeren met de waterbeheerder over een ruimtelijk plan. Hiermee wordt voorkomen dat ruimtelijke ontwikkelingen in strijd zijn met duurzaam waterbeheer. Het projectgebied ligt binnen het beheersgebied van het waterschap Amstel, Gooi en Vecht, verantwoordelijk voor het waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer. Waternet voert taken uit in opdracht van het waterschap Amstel, Gooi en Vecht.

Beleid duurzaam stedelijk waterbeheer

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding, alle met als doel een duurzaam waterbeheer (kwalitatief en kwantitatief). Deze paragraaf geeft eerst een opsomming van de voor het projectgebied relevante nota's van de andere overheden. Vervolgens wordt het beleid van het waterschap nader behandeld:

Europa:

- Kaderrichtlijn Water (KRW).

Nationaal:

- Nationaal Waterplan (NW);
- Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW);
- Waterwet.

Provinciaal:

- Provinciaal Waterplan;

Waterschapsbeleid

Het Waterbeheerplan 2016-2021 bouwt voort op het plan voor de periode 2010-2015 en houdt tegelijk rekening met nieuwe ontwikkeling. Het waterbeheerplan is op 8 oktober 2015 goedgekeurd door het Algemeen Bestuur van het waterschap en is vanaf 1 januari 2016 van kracht. In het Waterbeheerplan 2016-2021 beschrijft het waterschap wensbeelden per thema voor 2030, en daaruit afgeleid doelen voor de planperiode 2016-2021 op hoofdlijnen. Hierin staat wat het waterschap doet aan veiligheid, de beschikbaarheid van voldoende en schoon water, en aan efficiënte zuivering van afvalwater. Ook zet het waterschap zich in voor het behoud van cultuurhistorisch erfgoed en de natuur. Het waterschap wil bereiken dat mensen zich bewuster worden van het belang van een veilig en 'robuust' (toekomstbestendig) watersysteem. Het waterschap wil open en toegankelijk zijn, actief naar

samenwerking zoeken en de dialoog aangaan. De strategische uitgangspunten voor de langere termijn (2030) zijn:

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

Waterbeheer

Voor aanpassingen aan het bestaande watersysteem dient bij het waterschap vergunning te worden aangevraagd op grond van de "Keur". Dit geldt dus bijvoorbeeld voor het graven van nieuwe watergangen, het aanbrengen van een stuw of het afvoeren van hemelwater naar het oppervlaktewater. In de Keur is ook geregeld dat een beschermingszone voor watergangen en waterkeringen in acht dient te worden genomen. Dit betekent dat binnen de beschermingszone niet zonder ontheffing van het waterschap gebouwd, geplant of opgeslagen mag worden. De genoemde bepaling beoogt te voorkomen dat de stabiliteit, het profiel en/of de veiligheid wordt aangetast, de aan- of afvoer en/of berging van water wordt gehinderd dan wel het onderhoud wordt gehinderd. Ook voor het onderhoud gelden bepalingen uit de "Keur". Het onderhoud en de toestand van de (hoofd)watergangen worden tijdens de jaarlijkse schouw gecontroleerd en gehandhaafd.

Huidige situatie

Het projectgebied betreft het perceel Oude Meentweg 2. In de huidige situatie is het perceel deels verhard en deels onverhard. Volgens de Bodemkaart van Nederland bestaat de bodem ter plaatse uit zwakleem fijnzand op grof zand. Er is sprake van grondwatertrap IV. Dat wil zeggen dat de gemiddeld hoogste grondwaterstand boven de 0,4 meter beneden het maaiveld ligt en de gemiddeld laagste grondwaterstand varieert tussen de 0,8 en 1,2 meter onder maaiveld. Op het perceel is oppervlaktewater aanwezig in de vorm van een vijver. Het projectgebied ligt buiten de kern- en beschermingszone van zowel primaire als secundaire waterkeringen. De panden in het projectgebied (waaronder het betreffende bijgebouw) zijn in de huidige situatie aangesloten op het rioleringsstelsel.

Toekomstige situatie

Algemeen

De ontwikkeling in het projectgebied bestaat uit het wijzigen van de juridisch-planologische gebruiksmogelijkheden ter plaatse van het genoemde bijgebouw inclusief terras. Er zijn geen grootschalige functieveranderingen en/of herinrichtingen gepland. Er is ook geen sprake van toename in verharding. Watercompenserende maatregelen zijn niet noodzakelijk.

Watersysteemkwaliteit en ecologie

Ter voorkoming van diffuse verontreinigingen van water en bodem is het van belang om duurzame, niet-uitlogbare materialen te gebruiken, zowel gedurende de bouw- als de gebruiksfase.

Veiligheid en waterkeringen

Gezien het feit dat de ontwikkeling niet ligt in de nabije omgeving van primaire of secundaire waterkeringen heeft de ontwikkeling geen gevolgen voor de waterveiligheid in de omgeving.

Conclusie

De ontwikkeling heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse.

4.3 Bedrijven en milieuhinder

Normstelling en beleid

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

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

Om de belangenafweging tussen bedrijvigheid en nieuwe woningen in voldoende mate mee te nemen, wordt in dit plan gebruikgemaakt van de VNG publicatie Bedrijven en milieuzonering (editie 2009).

Onderzoek

Binnen het bestemmingsplan 'Wijdmeren, Kern 's-Graveland en landgoederen' is het gehele plangebied beschouwd als gemengd gebied. Ten aanzien van voorliggend projectgebied is echter met name sprake van een woonfunctie. Dit gebied valt dan ook te kwalificeren als rustige woonwijk.

Het bijgebouw behoort bij de woning gelegen op het perceel Oude Meentweg 2. In het bijgebouw is reeds een atelier gevestigd. Het overige gedeelte zal worden ingezet ten behoeve van de theeschenkerij. Op basis van de VNG-publicatie vallen de activiteiten onder categorie 1 en geldt een richtafstand van 10 meter ten opzichte van een rustige woonwijk en 0 meter ten opzichte van een gemengd gebied. Aan deze richtafstand wordt voldaan ten opzichte van de naastgelegen woning.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er ter plaatse sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Het aspect bedrijven en milieuzonering staat de beoogde ontwikkeling niet in de weg.

4.4 Bodem

Normstelling en beleid

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening gehouden te worden met de bodemgesteldheid in het projectgebied. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd.

Onderzoek en conclusie

De ontwikkeling bestaat uit een functiewijziging waarbij er slechts in pandige werkzaamheden ter plaatse van het bijgebouw plaatsvinden. De fysieke indeling van het perceel (inclusief bijgebouw en terras) blijft gelijk en er zullen geen aanvullende bouwwerkzaamheden plaatsvinden. De grond onder en/of naast het gebouw wordt dus niet geroerd. Bodemonderzoek is hierdoor niet noodzakelijk. Het aspect bodem staat de beoogde ontwikkeling dan ook niet in de weg.

4.5 Externe veiligheid

Normstelling en beleid

Bij ruimtelijke plannen wordt ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten gekeken, namelijk:

- a. bedrijven waar opslag, gebruik en/of productie van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- b. vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of leidingen.

In het externe veiligheidsbeleid wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Voor het GR geldt een oriëntatiewaarde. De gemeente heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde overschrijdt.

Onderzoek en conclusie

Uit de risicokaart blijkt dat er in de directe en daarmee relevante omgeving van het plangebied geen risicovolle bronnen aanwezig zijn. Daarnaast vindt er in de directe omgeving van het plangebied geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats over de weg of het spoor. Wel is er een ondergrondse buisleiding van de Gasunie aanwezig direct ten westen van het plangebied waar aardgas in vervoerd wordt. Het invloedsgebied van deze buisleiding ligt op 70 meter. Het betreffende bijgebouw en terras liggen op circa 80 meter afstand van deze buisleiding. Het aspect externe veiligheid staat de beoogde ontwikkeling niet in de weg.

4.6 Kabels en leidingen

Normstelling en beleid

Planologisch relevante leidingen en hoogspanningsverbindingen dienen te worden gewaarborgd. Tevens dient rond dergelijke leidingen rekening te worden gehouden met zones waarbinnen mogelijke beperkingen gelden. Planologisch relevante leidingen zijn leidingen waarin de navolgende producten worden vervoerd:

- a. gas, olie, olieproducten, chemische producten, vaste stoffen/goederen;
- b. aardgas met een diameter groter dan of gelijk aan 18 inch;
- c. defensiebrandstoffen;
- d. warmte en afvalwater, ruwwater of halffabrikaat voor de drink- en industriewatervoorziening met een diameter groter dan of gelijk aan 18 inch.

Onderzoek en conclusie

Er zijn, met uitzondering van de eerder genoemde aardgasleiding, geen planologisch relevante buisleidingen, hoogspanningsverbindingen of straalpaden in of op relevante afstand van het projectgebied aanwezig. Met eventueel aanwezige overige planologisch gezien niet-relevante leidingen (zoals rioolleidingen, leidingen nutsvoorzieningen, drainageleidingen) in of nabij het projectgebied hoeft geen rekening te worden gehouden. Er wordt geconcludeerd dat het aspect kabels en leidingen de uitvoering van de beoogde ontwikkeling niet in de weg staat.

4.7 Luchtkwaliteit

Normstelling en beleid

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

Besluit niet in betekenende mate (nibm)

In het Besluit nibm en de bijbehorende regeling is exact bepaald in welke gevallen een project vanwege de beperkte gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Hierbij worden twee situaties onderscheiden:

- een project heeft een effect van minder dan 3% toename van concentratie NO₂ (stikstof dioxide) en PM₁₀ (fijn stof) in de buitenlucht;
- een project valt in een categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met niet meer dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg of kantoorlocaties met maximaal 100.000 m² bvo bij één ontsluitingsweg.

Onderzoek

De ontwikkeling bestaat uit een functiewijziging waarbij de verkeersbewegingen naar alle waarschijnlijkheid niet tot slechts beperkt toenemen (zie paragraaf 4.10 Verkeer en parkeren). Dit betreft een project wat niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit als genoemd in het Besluit niet in betekenende mate. Nader onderzoek is dus niet noodzakelijk.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is wel een indicatie van de luchtkwaliteit ter plaatse van het projectgebied gegeven. Dit is gedaan aan de hand van de monitoringstool die bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit hoort. De maatgevende weg betreft de Leeuwenlaan en is enkele tientallen meters van het projectgebied gelegen. Hieruit blijkt dat zowel in 2015 als in 2020 voldaan wordt aan de voor dit jaar geldende normen uit de Wet Milieubeheer zoals geldend voor NO₂ (stikstof dioxide) en PM₁₀ (fijn stof). Uit de NSL-monitoringstool blijkt dat in 2015 de jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide en fijn stof langs deze weg ruimschoots onder de grenswaarden uit de Wet milieubeheer zijn gelegen. De concentraties luchtverontreinigende stoffen bedragen 19,1 µg/m³ voor NO₂, 21,2 µg/m³ voor PM₁₀ en 13,3 µg/m³ voor PM_{2,5}. Het aantal overschrijdingsdagen van de 24-uur gemiddelde concentratie PM₁₀ bedraagt 9 dagen. Hierdoor is er ter plaatse van het plangebied sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Conclusie

Omdat direct langs deze weg aan de grenswaarden wordt voldaan, zal dit ook ter plaatse van het projectgebied het geval zijn. Concentraties luchtverontreinigende stoffen nemen immers af naarmate een locatie verder van de weg ligt. Hierdoor zal ter plaatse van het projectgebied voldaan worden aan de wettelijke grenswaarden en is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het aspect luchtkwaliteit staat de beoogde ontwikkeling niet in de weg.

4.8 Archeologie

Normstelling en beleid

Ten aanzien van archeologische resten in de bodem is de Monumentenwet van toepassing. Deze wet regelt onder andere dat er in het proces van ruimtelijke ordening tijdig rekening gehouden wordt met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Hieronder vallen zowel reeds bekende archeologisch waardevolle gebieden als gebieden waarvoor een (verhoogde) archeologische verwachting geldt.

Onderzoek en conclusie

Het projectgebied kent de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4'. Onderzoek is noodzakelijk bij een bodemverstoring vanaf 500 m² of wanneer dieper gegraven wordt dan 40 cm. Omdat in het projectgebied slechts een functiewijziging wordt voorzien en er daarbij geen sprake is van bodemversturende activiteiten, staat het aspect archeologie de beoogde ontwikkeling niet in de weg.

4.9 Wegverkeerslawaaï

Normstelling en beleid

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

Onderzoek en conclusie

Een theeschenkerij wordt niet gezien als een geluidgevoelige functie in het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) en het Besluit geluidhinder (Bgh). Het aspect wegverkeerslawaaï staat de beoogde ontwikkeling niet in de weg.

4.10 Verkeer en parkeren

Normstelling en beleid

De verkeersgeneratie van een ontwikkeling wordt bepaald op basis van kencijfers van het CROW (publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie', 2012). De parkeerbehoefte van nieuwe ontwikkelingen wordt bepaald op basis van parkeernormen die door de gemeente zijn vastgesteld. Parkeren dient zoveel mogelijk op eigen terrein voorzien te worden.

Onderzoek

Verkeersstructuur en bereikbaarheid

Het projectgebied wordt ontsloten door de Oude Meentweg. De Oude Meentweg loopt over in de Leeuwenlaan in het zuiden, de verbindingsweg tussen Hilversum en de kern van 's-Graveland. In het noorden loopt de Oude Meentweg over in het Ankeveensepad. Op circa 500 meter van het plangebied liggen bushaltes met busdiensten naar Hilversum, Bussum en Nederhorst.

Parkeren

Op basis van de gemeentelijke Beleidsnota parkeernormen gemeente Wijdmeren 2015 ligt het plangebied in het landelijk gebied. In dat geval gelden de kencijfers op basis van de categorie 'niet stedelijk, rest bebouwde kom, maximum'. Een theeschenkerij valt onder de horecacategorie 'café(taria) en bar'. Rekening dient gehouden te worden met 8 parkeerplaatsen per 100 m² bedrijfsvloeroppervlak. Eventuele buitenterassen hoeven in geval van een horeca-activiteit niet meegerekend te worden in het aantal m² bvo. Bij een oppervlakte van 92 m² bvo bedraagt de behoefte afgerond 8 parkeerplaatsen.

De parkeernormen kunnen ook berekend worden aan de hand van de kengetallen van het CROW. De gemeente Wijdmeren is een weinig stedelijke gemeente en het plangebied ligt in de rest van de bebouwde kom. Op basis van het autobezit in deze gemeente worden hiervoor de gemiddelde kencijfers gehanteerd uit publicatie 317 van het CROW ('Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, 2012). De parkeerbehoefte van een theeschenkerij (café(taria) en bar) bedraagt daarmee 7 parkeerplaatsen per 100 m² bvo. Bij een oppervlakte van 92 m² bedraagt de parkeerbehoefte afgerond 7 parkeerplaatsen.

De parkeerbehoefte dient opgevangen op eigen terrein. Onderstaand is een overzichtstekening opgenomen waarin de indeling van de parkeerplaatsen ten behoeve van de beoogde ontwikkeling op het perceel inzichtelijk is gemaakt. Hierbij wordt grotendeels gebruik gemaakt van reeds bestaande verhardingen, zowel aan de voorzijde als aan de achterzijde van het perceel. In totaal worden er 9 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd. De parkeerplaatsen voldoen allemaal aan de standaardmaten zoals opgenomen in het CROW.

Voor de overzichtstekening is gebruik gemaakt van de GBKN van de gemeente Wijdmeren. Ter plaatse van het betreffende bijgebouw is echter op de luchtfoto nog sprake van een verouderde situatie.



Figuur 4.1 Plattegrond met aanleg parkeerplaatsen

Verkeersgeneratie en verkeersafwikkeling

Voor horecafuncties zijn geen kencijfers voor verkeersgeneratie aanwezig. De verwachting is dat het grootste deel van de gebruikers van de theeschenkerij of reeds een bezoeker is van de beeldentuin of een passant is. De beoogde ontwikkeling zal daarmee niet of slechts beperkt leiden tot verkeerstoename. Een eventueel beperkte toename kan worden afgewikkeld op het bestaande wegennet.

Conclusie

De bereikbaarheid van het projectgebied voor het gemotoriseerd en langzaam verkeer is goed te noemen. De locatie is tevens goed bereikbaar per openbaar vervoer. Daarnaast wordt ruimschoots voorzien in de benodigde parkeerbehoefte. Het aspect verkeer en parkeren staat de beoogde ontwikkeling niet in de weg.

4.11 Ecologie

Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient onderzocht te worden of de Flora- en faunawet, de Natuurbeschermingswet 1998 en het beleid van de provincie de uitvoering van het plan niet in de weg staan.

Normstelling en beleid

Gebiedsbescherming

Het rijksbeleid ten aanzien van de bescherming van soorten (flora en fauna) en de bescherming van de leefgebieden van soorten (habitats) is opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). In het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 zijn Natura 2000-gebieden (Habitat- en/of Vogelrichtlijngebieden), natuurmonumenten en landschapsgezichten beschermd. Bij ruimtelijke ontwikkelingen en plannen moet worden onderzocht of dit effect heeft op de beschermde natuurgebieden. De uitwerking van dit nationale belang ligt bij de provincies. De bescherming van gebieden die deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland (voormalig EHS), alsmede de bescherming van belangrijke weidevogelgebieden, is geregeld via de Verordening ruimte. Wanneer er ruimtelijke ontwikkelingen in gebieden plaatsvinden die onderdeel zijn van het NNW of in belangrijke weidevogelgebieden, geldt het nee, tenzij-principe. Bij ruimtelijke ontwikkelingen en plannen moet worden onderzocht of dit effect heeft op de beschermde natuurgebieden hoe er compensatie moet plaatsvinden wanneer er effecten optreden.

Flora- en faunawet

Voor de soortenbescherming is de Flora- en faunawet (hierna Ffw) van toepassing. Deze wet is gericht op de bescherming van dier- en plantensoorten in hun natuurlijke leefgebied. De Ffw bevat onder meer verbodsbepalingen met betrekking tot het aantasten, verontrusten of verstoren van beschermde dieren plantensoorten, hun nesten, holen en andere voortplantings- of vaste rust- en verblijfplaatsen. De wet maakt hierbij een onderscheid tussen 'licht' en 'zwaar' beschermde soorten. Indien sprake is van bestendig beheer, onderhoud of gebruik, gelden voor sommige, met name genoemde soorten, de verbodsbepalingen van de Ffw niet. Er is dan sprake van vrijstelling op grond van de wet. Voor zover deze vrijstelling niet van toepassing is, bestaat de mogelijkheid om van de verbodsbepalingen ontheffing te verkrijgen van het Ministerie van Economische Zaken.

Onderzoek

Gebiedsbescherming

Het projectgebied vormt geen onderdeel van een natuur- of groengebied met een beschermde status, zoals Natura 2000. Het projectgebied maakt wel deel uit van het Natuurnetwerk Nederland (de voormalige Ecologische Hoofdstructuur). Omdat de beoogde ontwikkeling een functiewijziging betreft wordt het NNN niet beïnvloed. De Natuurbeschermingswet 1998 en het beleid van de provincie staan de uitvoering van het plan dan ook niet in de weg.

Soortenbescherming

De huidige ecologische waarden zijn vastgesteld aan de hand van foto's van het projectgebied, algemene ecologische kennis en verspreidingsatlassen/gegevens (onder andere www.ravon.nl en www.waarneming.nl) waarin de waarnemingen zijn aangegeven. De ontwikkeling betreft een functiewijziging waarbij slechts een interne verbouwing van het bijgebouw zal plaatsvinden. De Flora- en faunawet vormt dan ook geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Bomen

In Wijdmeren worden de waardevolle bomen en bomenstructuren goed beschermd. Belangrijke en te behouden boomstructuren, monumentale bomen en beschermwaardige bomen zijn vastgelegd in het Bomenbeleid Wijdmeren 2011-2035. Op het perceel zijn geen behoudenswaardige bomenstructuren en bomen aanwezig.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling leidt niet tot negatieve effecten op beschermde natuurgebieden of beschermde soorten en bomen. Het aspect ecologie vormt dan ook geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Bij nieuwe ontwikkelingen moet onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro) een exploitatieplan worden vastgesteld, tenzij het kostenverhaal anderszins is verzekerd, bijvoorbeeld door middel van gemeentelijke gronduitgifte of een anterieure overeenkomst.

Het project is een particulier initiatief. De uitvoeringskosten betreffen de interne verbouwing van een gedeelte van het bijgebouw. De financiering hiervoor wordt gedragen door de aanvrager. Tevens wordt er tussen de initiatiefnemer en de gemeente een anterieure overeenkomst gesloten. Hiermee is het kostenverhaal voldoende verzekerd en eventuele mogelijkheid tot planschade afgedekt.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Bij een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) is de uitgebreide procedure van toepassing. Bij de uitgebreide procedure moet binnen 6 maanden op een aanvraag worden beslist. Ook moet de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen afgeven voordat het college van B&W op de aanvraag kan beslissen.

De ontwerpomgevingsvergunning wordt toegezonden aan een aantal vaste overleg- en adviespartners. Daarna wordt deze gedurende zes weken ter inzage gelegd, waarin belanghebbenden de tijd hebben voor het indienen van een zienswijze. Na deze periode verleent het college van B&W, na overweging van de zienswijzen, de definitieve vergunning.

Na vergunningverlening is voor belanghebbenden beroep mogelijk bij de rechtbank. Eventueel later gevolgd door een hoger beroep bij de Raad van State.



Rho

—
**ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE**