

Gemeente Wijdmeren
Ruimtelijke onderbouwing
Leeuwenlaan 12

November 2018

Kenmerk 1696-56-T01
Projectnummer 1696-56

Toelichting

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
1.1.	Aanleiding	1
1.2.	Ligging plangebied	2
1.3.	Geldend bestemmingsplan	2
2.	Huidige en toekomstige situatie	3
2.1.	Historie	3
2.2.	Huidige situatie	3
2.3.	Toekomstige situatie	4
3.	Beleidskader	6
3.1.	Rijksbeleid	6
3.2.	Provinciaal beleid	7
3.3.	Gemeentelijk beleid	9
4.	Planologische en milieutechnische randvoorwaarden	11
4.1.	Bodem	11
4.2.	Archeologie	12
4.3.	Waterhuishouding en waterparagraaf	12
4.4.	Natuur	13
4.5.	Geluid	15
4.6.	Luchtkwaliteit	15
4.7.	Externe veiligheid	17
4.8.	Bedrijven en milieuzonering	17
5.	Uitvoerbaarheid	20
5.1.	Economische uitvoerbaarheid	20
5.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	20



1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Op het perceel Leeuwenlaan 12 te 's-Graveland is landhuis Oostereinde gevestigd. In het op 1 november 2012 vastgestelde bestemmingsplan "Kern 's-Graveland en landgoederen" is dit perceel opgenomen binnen de bestemming Gemengd -2, het grootste bouwvlak op het perceel heeft de functieaanduiding wonen.

De eigenaar van het perceel heeft een plan laten opstellen waarbij het historische hoofdgebouw zo veel mogelijk in de oorspronkelijke staat wordt hersteld. Een bestaande aanbouw aan de achterzijde wordt vervangen door een moderne aanbouw die beter aansluit op het hoofdgebouw en deze ook beter respecteert. Meerdere op het perceel aanwezige bouwwerken worden gesloopt.

De nieuwe aanbouw past niet binnen de planregeling van het vigerend bestemmingsplan. Daarom is er voor gekozen om de aanbouw mogelijk te maken door af te wijken van het bestemmingsplan met de uitgebreide Wabo-procedure. Op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is daarvoor een ruimtelijke onderbouwing nodig.

De voorliggende ruimtelijke onderbouwing beschrijft de gewenste aanbouw en toetst deze aan bestaand beleid en de omgevingsaspecten. Voor de restauratie van het hoofdgebouw en de sloop van overige bouwwerken worden/zijn aparte procedures gevoerd. Deze onderdelen maken dan ook geen onderdeel uit van de procedure waarop deze ruimtelijke onderbouwing betrekking heeft.

Afbeelding 1: Ligging locatie in groter verband.



1.2. Ligging plangebied

Het perceel Leeuwenlaan 12 ligt omringd door bosachtige percelen die onderdeel uitmaken van de landgoederenzone ten oosten van 's-Graveland. Het plangebied is kadastraal bekend sectie B, nummer 2554. De Leeuwenlaan is de doorgaande weg van 's-Graveland naar Hilversum, het plangebied bevindt zich aan de zuidzijde van de weg.

1.3. Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan "Kern 's-Graveland en landgoederen", inclusief de eerste en tweede herziening, dat voor het eerst op 1 november 2012 en voor het laatst op 26 mei 2016 door de gemeenteraad van Wijdmeren is vastgesteld. In dat bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming "Gemengd - 2". Op het perceel zijn 2 bouwvlakken aangegeven. Het grootste bouwvlak omvat het landhuis met de later toegevoegde aanbouw. De aanduiding ter plaatse van het betreffende bouwvlak "functieaanduiding wonen" regelt dat er een woning mag worden gerealiseerd. Daarnaast heeft het perceel de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie 4. Op grond van deze bestemming dient bij bodemingrepen vanaf 500 m² archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden.

Afbeelding 2: Vigerend bestemmingsplan met het perceel Leeuwenlaan 12 binnen blauwe contour.



2. Huidige en toekomstige situatie

2.1. Historie

Het landgoed Oostereinde ligt op één van de kavels, die in 1625 aan de westkant van Hilversum door ontginning ontstonden. Het werden de beroemde 's-Gravelandse buitenplaatsen. De aanzienlijke strook grond, waarop deze buitenplaatsen ontstonden, behoorde tot 1634 tot het grondgebied van de gemeente Hilversum. De kavel ten zuiden van de Leeuwenlaan, waarop Oostereinde werd gebouwd, behoorde tot landgoed Spiegelrust, waarvan de bebouwing in 1808 werd afgebroken.

Aan het begin van de twintigste eeuw werd op het perceel een nieuw landhuis gebouwd door de toenmalige burgemeester van 's-Graveland en Ankeveen. Voor het ontwerp werd architect C.B. Posthumus Meyjes senior aangesteld. Eind 1904 werd het landhuis in gebruik genomen.

2.2. Huidige situatie

Het huidige landhuis is tot stand gekomen door vier grootschalige aanpassingen van het oorspronkelijke ontwerp. Zowel het interieur als de oorspronkelijk gevels aan de tuinzijde zijn door de latere aanpassingen sterk aangetast.

Het oorspronkelijk ontwerp van architect C.B. Posthumus Meyjes senior had een zorgvuldige inpassing gekregen waardoor het beeld ontstond van een vrijstaande villa in de parkachtige omgeving. Deze woontypologie was kenmerkend voor het begin van de 20^e eeuw. De latere aanpassingen aan het landhuis zijn puur functionalistisch vormgegeven, met duidelijk minder aandacht voor de ruimtelijkheid van het huis. De uitbreiding uit 1971 sloot aan op het toen bestaande pand waardoor kwaliteitsverlies van het oorspronkelijk gebouw is opgetreden. Deze uitbreiding imiteerde de stijl van het hoofdhuis, maar introduceerde historiserende elementen die niet binnen de eclectische compositie passen. Daarnaast is de aanbouw massaal en te belevan vanuit alle richtingen rondom het huis. Dit is in strijd met de het oorspronkelijk concept van de vrijstaande villa.

Afbeelding 3: De te slopen aanbouw vanuit het zuidwesten.



2.3. Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie wordt een aanbouw toegevoegd die ten opzichte van de oude aanbouw weliswaar iets groter is maar meer uit het zicht vanaf de oprijlaan komt te liggen. Hierdoor wordt het vrijstaande karakter van het landhuis in ere hersteld.

Het ontwerp voegt een eigentijdse laag toe aan de geschiedenis van het landhuis terwijl het zich hiervan tegelijkertijd duidelijk onderscheidt. Het landhuis is een gebouw in twee bouwlagen van metselwerk met een mansardekap. De nieuwbouw die gedeeltelijk aansluit op de achtergevel heeft één bouwlaag, is transparant en plat afgedekt. Onder de aanbouw wordt een kelder gerealiseerd waarin de installaties worden ondergebracht. Om dit te bereiken hebben tijdens het ontwerp-proces de volgende overwegingen een rol gespeeld:

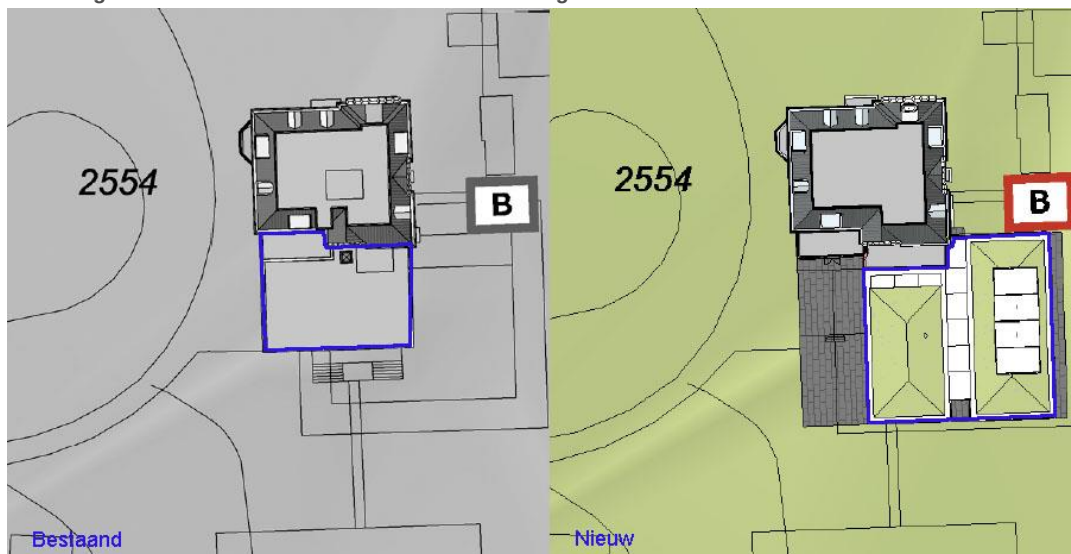
- Er is gezocht naar een optimaal raakvlak tussen oud en nieuw.
- De meest functionele en ondergeschikte mogelijkheid tot aansluiting is aan de zuidoost zijde van het landhuis. Vroeger waren hier de ondergeschikte functies gesitueerd, zoals knecht-kamer en toiletten. Aan deze zijde wordt een logische logistieke aansluiting op de nevenentree gemaakt. Daarnaast heeft de gevel van het landhuis op deze plek een neutraal karakter, met weinig openingen en verbijzonderingen.
- Door de aanbouw aan de zuidoost zijde te positioneren is het enerzijds mogelijk om de serre volledig te herbouwen en anderzijds het karakteristieke gevelbeeld van de villa aan de tuinzijde te herstellen.
- Alle details waar oud en nieuw materiaal samenkomen zijn transparant (met glas) ontworpen om de nieuwe ingrepen te onderscheiden ten opzichte van de bestaande historische villa. Door de transparantie van de aanbouw wordt het landhuis als geheel ervaren vanuit de buitenkant.
- De oppervlakte van het landhuis en de oppervlakte van de aanbouw zijn met elkaar in verhouding. De oppervlakte van de bebouwing is bovendien in verhouding tot de oppervlakte van de parkachtige tuin.

Afbeelding 4: De nieuwe aanbouw.



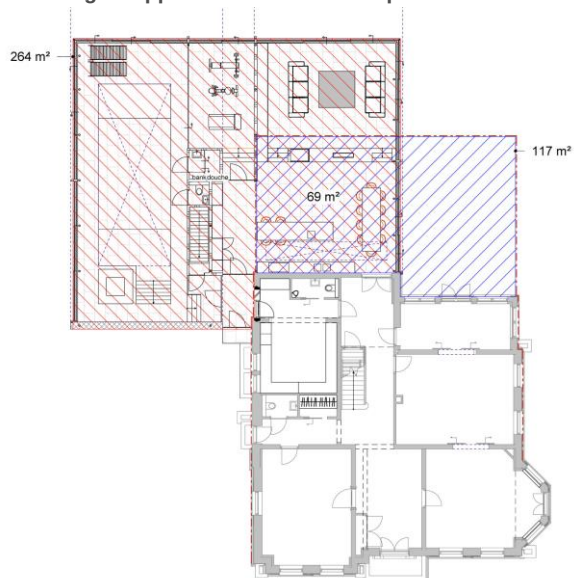
De nieuwbouw wordt vormgegeven als een transparant plat bouwvolume afgedekt met een horizontaal overstekend plat dak met sedum. De toegepaste materialen zijn veel glas, natuursteen en dunne profielen voor de schuifpuien.

Afbeelding 5: De nieuwe aanbouw in relatie tot de huidige aanbouw.



Het bruto vloeroppervlak van de oude aanbouw bedraagt 117 m². De nieuwe aanbouw is groter en bedraagt 264 m². De uitbreiding van de bebouwde oppervlakte bedraagt 147 m². In onderstaande afbeelding is dat aangegeven.

Afbeelding 6: Oppervlakte van de te slopen en te realiseren bebouwing.



3. Beleidskader

3.1. Rijksbeleid

Op 13 maart 2012 heeft de Minister van Infrastructuur en Milieu het vaststellingsbesluit van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) ondertekend. Daarmee is het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid zoals uiteengezet in de SVIR van kracht geworden.

Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland door een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Om dit te bereiken, brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat (burgers en bedrijven), laat het meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...') en komt de gebruiker centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Het Rijk richt zich daarbij op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de belangen voor Nederland als geheel, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer (waaronder buisleidingen), energie en natuur, als ook ondergrond en ruimte voor militaire activiteiten. Ook waterveiligheid en milieukwaliteit (lucht, geluid, bodem, water en externe veiligheid) horen daarbij, evenals de bescherming van ons werelderfgoed (zoals de Waddenzee en de Nieuwe Hollandse Waterlinie).

Buiten de nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Het Rijk gaat zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten zitten en laat verstedelijkings- en land-schapsbeleid over aan de provincies en gemeenten.

Uitgangspunt is dat de ruimte zorgvuldig wordt benut en overprogrammering wordt voorkomen. In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen. De ladder voor duurzame verstedelijking is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten, waardoor de ruimte bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen in stedelijke gebieden optimaal benut wordt. Op grond van de definitie¹ van "stedelijke ontwikkeling" en jurisprudentie daarover kan onderhavige uitbreiding van een bestaande woning niet worden aangemerkt als stedelijke ontwikkeling.

Conclusie

Op de nu voorliggende uitbreiding van een bestaande woning is de ladder dus niet van toepassing. Er is geen nationaal belang in het geding. Het plan past daarmee binnen de beleidsuitgangspunten van de SVIR.

¹ Een stedelijke ontwikkeling is volgens artikel 1.1.1, sub 1i van het Besluit ruimtelijke ordening een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

3.1.1. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is eind december 2011 met uitzondering van enkele onderdelen in werking getreden. Het Barro omvat regels waar bestemmingsplannen aan moeten voldoen voor alle ruimtelijke rijksbelangen die een juridische vertaling dienen te krijgen in bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, nationale landschappen, de Ecologische Hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee. De algemene regels in het Barro met vooral een conserverend/beschermend karakter zijn niet relevant voor het voorliggende plan. De onderhavige uitbreiding van het landhuis heeft geen betrekking op de nationale belangen en het plan is daarom niet in strijd met het Barro.

3.2. Provinciaal beleid

3.2.1. Structuurvisie Noord-Holland 2040

In de "Structuurvisie 2040: Kwaliteit door veelzijdigheid", die op 21 juni 2010 door Provinciale Staten is vastgesteld en daarna een aantal malen partieel is herzien (laatste herziening 28 september 2015), geeft de provincie aan welke belangen een rol spelen bij de ruimtelijke ordening in Noord-Holland. In die structuurvisie geeft de provincie aan welke belangen een rol spelen bij de ruimtelijke ordening in Noord-Holland. Noord-Holland blijft een mooie, veelzijdige en internationaal concurrerende provincie door in te zetten op klimaatbestendigheid, ruimtelijke kwaliteit en duurzaam ruimtegebruik. Om het geschetste toekomstbeeld ruimtelijk te realiseren, heeft de provincie Noord-Holland op basis van de bovengenoemde criteria provinciale belangen benoemd. Deze vallen uiteen in drie hoofdbelangen en twaalf ondergeschikte belangen. Daarbij richt de provincie zich uitdrukkelijk op ruimtelijke vraagstukken die op regionale en bovenregionale schaal spelen en/of gevolgen hebben. Daarvan is in het onderhavige geval geen sprake.

3.2.2. Provinciale Ruimtelijke Verordening

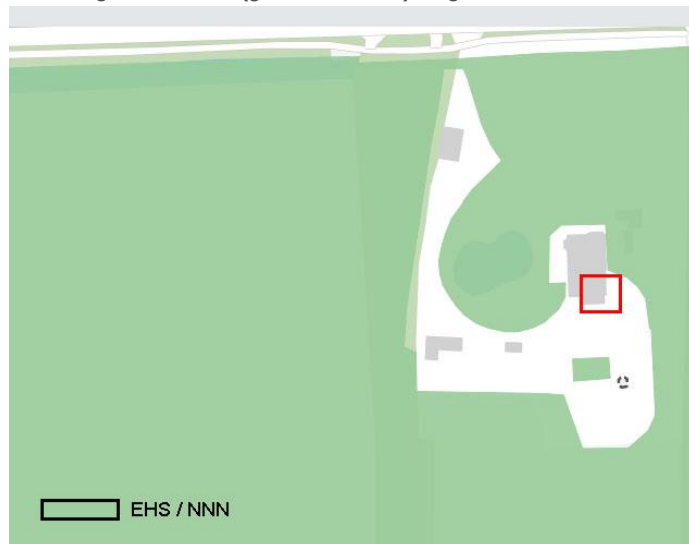
Op 3 februari 2014 hebben Provinciale Staten de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) vastgesteld. Naar aanleiding van nieuwe wetgeving en/of provinciaal beleid wordt de PRV regelmatig aangepast. Op 12 december 2016 hebben PS een wijziging van de Provinciale Ruimtelijke Verordening vastgesteld. Deze wijziging treedt op 1 maart 2017 in werking. Op 20 december 2016 hebben Gedeputeerde Staten bovendien besloten om de kaarten van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) uit het Natuurbeheerplan 2017 op te nemen in de PRV. In de PRV heet dit Ecologische Hoofdstructuur. De verordening schrijft voor waaraan de inhoud van (gemeentelijke) bestemmingsplannen, projectbesluiten en beheersverordeningen moeten voldoen.

Van belang is dat in de gewijzigde PRV in het eerste lid van artikel 1 is omschreven wat onder nieuwe bebouwing en functies moet worden verstaan. Het onderscheid tussen nieuw en bestaand is van belang omdat de verordening bestaande functies en bebouwing en juridisch-planologische rechten respecteert. Functies en bebouwing die kunnen worden toegestaan op grond van onherroepelijke besluiten van Gedeputeerde Staten of Provinciale Staten op het moment van inwerkingtreding van de verordening worden opgevat als bestaande functies en

bebouwing. Daaronder kan worden begrepen de functies en bebouwing die in een vigerend bestemmingsplan zijn toegestaan. Een vigerend bestemmingsplan heeft immers altijd de goedkeuring/instemming van de provincie gehad. Vanzelfsprekend is hierbij van belang dat de te realiseren bebouwing van gelijke aard, omvang en karakter is als de mogelijke bebouwing volgens het vigerende bestemmingsplan.

De PRV geeft daarmee onder meer invulling aan het provinciale beleid om onnodige verstedelijking in het landelijk gebied tegen te gaan. Uitgangspunt is onder meer om aantasting van de ecologische hoofdstructuur en aardkundige waarden te voorkomen.

Afbeelding 7: NNN/EHS (groene vlakken) volgens kaart 4 van de PRV.



Indien een gebied binnen het Natuurnetwerk Nederland (de voormalige ecologische hoofdstructuur) is gesitueerd mogen op grond van artikel 19 van de PRV geen nieuwe bestemmingen en regels worden opgenomen die omzetting naar de natuurfunctie onomkeerbaar belemmeren en de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS significant aantasten.

Het deel van het perceel Leeuwenlaan 12 waarop de nieuwe aanbouw bij het landhuis wordt gerealiseerd ligt buiten het gebied dat is aangeduid als ecologische hoofdstructuur (kaart 4 Natuur). Geconcludeerd kan worden dat de PRV zich niet tegen de realisering van de aanbouw verzet omdat er geen feitelijke ingrepen in de NNN plaatsvinden.

Voor gebieden die als aardkundig waardevol gebied zijn aangemerkt, geldt op grond van artikel 8 van de PRV dat in de toelichting van een ruimtelijk plan moet worden aangegeven in hoeverre rekening is gehouden met de in het gebied voorkomende bijzondere aardkundige waarden. Het plangebied ligt niet binnen een gebied met aardkundige waarden.

3.2.3. Conclusie

De aanbouw bij het landhuis past binnen het provinciaal beleid zoals geformuleerd in de Structuurvisie en de regels uit de PRV.

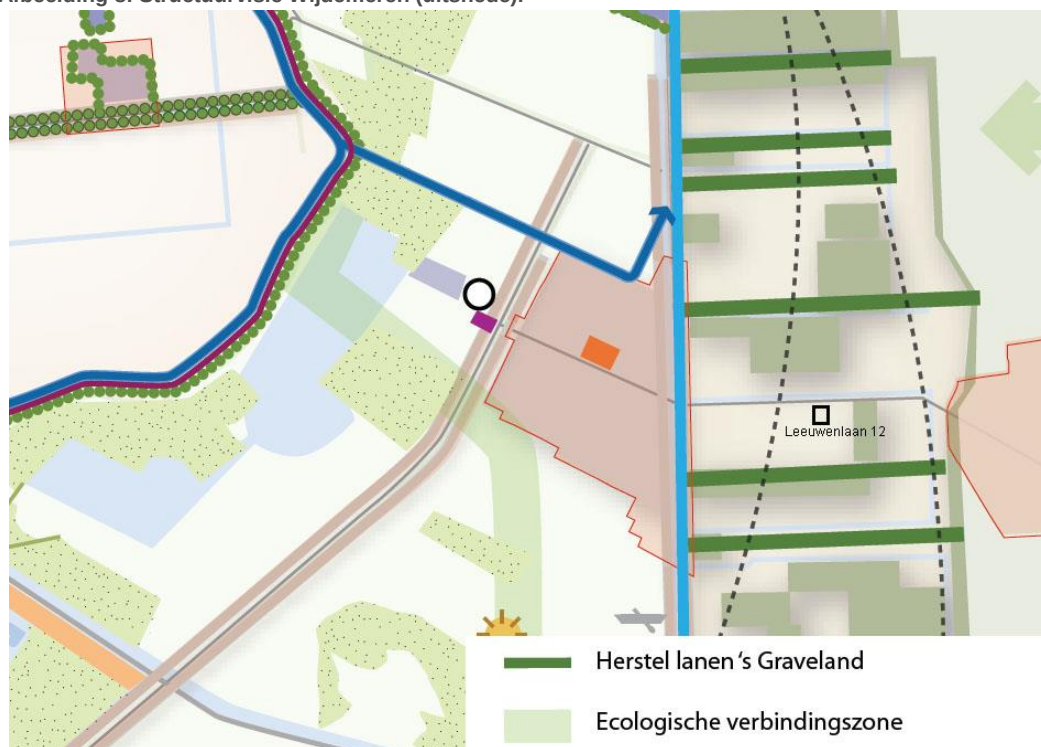
3.3. Gemeentelijk beleid

3.3.1. Structuurvisie Wijdmeren

De Structuurvisie, met als ondertitel "Beheerste ontwikkeling met behoud van het goede", die op 6 februari 2013 door de gemeenteraad is vastgesteld, is de samenhangende visie aangegeven voor het gehele grondgebied van de gemeente. Het gaat daarbij zowel om de visie op stedenbouwkundige en landschappelijke kwaliteiten, op kwaliteiten die bijvoorbeeld te maken hebben met water, cultuurhistorie, natuur, milieu en verkeer en vervoer, als om de visie op economie, wonen en recreatie.

Op de kaart "Gewenste toekomstige ruimtelijke structuur" van de Structuurvisie Wijdmeren, is het perceel Leeuwenlaan 12 aangegeven als onderdeel van "herstel lanen 's-Graveland". Eén van de opgaven die de gemeente ziet is het aandacht vragen voor cultuurhistorische waarden, zoals bij de 's-Gravelandse buitenplaatsen. Hiervoor is geen specifiek beleid opgenomen dat betrekking heeft op de aanbouw bij het landhuis. Gesteld kan worden dat de situering van de aanbouw rekening houdt met de oorspronkelijke waarden van het landhuis in relatie tot de situering op het perceel.

Afbeelding 8: Structuurvisie Wijdmeren (uitsnede).



3.3.2. Erfgoedverordening 2010 Gemeente Wijdmeren

Een gemeente kan besluiten een bijzonder pand op de gemeentelijke monumentenlijst te zetten. Dit gebeurt als een pand geen nationale betekenis heeft, maar wel van plaatselijk of regionaal belang is. De gemeente legt haar monumentenbeleid vast in een zogenaamde Erfgoedverordening.

Gemeentelijke monumenten zijn objecten of complexen die van lokaal belang zijn vanwege hun architectuurhistorische waarde, cultuurhistorische waarde of vanwege hun samenhang met de omgeving (ensemblewaarde). De bescherming van gemeentelijke monumenten is in Wijdmeren geregeld in de "Erfgoedverordening 2010 Gemeente Wijdmeren".

De verordening bepaald dat een gemeentelijke monument geregistreerd dient te worden op de gemeentelijke monumentenlijst. Dat is het geval bij het landhuis op het perceel Leeuwenlaan 12. De plaatsing op de gemeentelijke monumentenlijst heeft tot gevolg dat het verboden is het pand te beschadigen of te vernielen.

In artikel 10, lid 2 van de verordening is bepaald dat het verboden is om zonder vergunning van het bevoegd gezag:

- a) een gemeentelijk monument af te breken, te verstoren, te verplaatsen of in enig opzicht te wijzigen;
- b) een gemeentelijk monument te herstellen, te gebruiken of te laten gebruiken op een dusdanige wijze, dat het wordt ontsierd of in gevaar gebracht.

Het verbod en de vergunningplicht, als hierboven bedoeld, gelden niet indien het college nadere regels stelt met betrekking tot de wijze waarop werkzaamheden dienen te worden uitgevoerd. Het college moet advies inwinnen van de monumentencommissie (inmiddels erfgoedcommissie). In het kader van de omgevingsvergunning is een positief advies ontvangen.

3.3.3. Conclusie

Het gemeentelijk beleid staat de realisering van de aanbouw bij het landhuis niet in de weg.

4. Planologische en milieutechnische randvoorwaarden

De restauratie van het oorspronkelijke landgoed, de sloop van bebouwing en eventuele herinrichtingswerkzaamheden aan de parkachtige tuin, maken geen onderdeel uit van de procedure voor de aanbouw. In dit hoofdstuk wordt daarom uitsluitend ingegaan op de omgevingsaspecten die van belang zijn voor het realiseren van de nieuwe aanbouw.

4.1. Bodem

In artikel 2.4.1, lid 1 van de Bouwverordening is bepaald dat een omgevingsvergunningsplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu. In artikel 2.1.5 leden 1 en 2 van de Bouwverordening is het voorschrift gegeven dat bij het indienen van een aanvraag om omgevingsvergunning een bodemonderzoeksrapport overlegd moet worden, dat bestaat uit de resultaten van een recent verkennend onderzoek volgens NEN 5740.

Ten behoeve van het project is een verkennend bodemonderzoek² uitgevoerd. Op basis van het vooronderzoek is geconcludeerd dat de onderzoekslocatie onderzocht dient te worden volgens de strategie "onverdacht, niet lijnvormig" (ONV-NL). Bij onverdachte locaties luidt de onderzoekshypothese dat de bodem niet verontreinigd is.

De bovengrond bestaat voornamelijk uit zwak tot matig humeus, zwak siltig, matig fijn zand. De bovengrond is tevens grind-, wortel-, schelp- en kiezelhoudend. De ondergrond bestaat voornamelijk uit zwak siltig, matig fijn tot matig grof zand. De ondergrond is bovendien zwak grindig en plaatselijk zwak humeus. In het opgeboorde materiaal zijn zintuiglijk geen verontreinigingen waargenomen.

Er zijn op basis van het vooronderzoek, tijdens de terreininspectie en bij de uitvoering van de veldwerkzaamheden geen aanwijzingen gevonden, die aanleiding geven een asbestverontreiniging op de locatie te verwachten.

De bovengrond is licht verontreinigd met lood en PAK. Deze lichte verontreinigingen zijn hoogstwaarschijnlijk te relateren aan regionaal verhoogde gehalten aan lood en PAK in de bovengrond. In de ondergrond zijn geen verontreinigingen geconstateerd.

In het grondwater zijn geen verontreinigingen geconstateerd.

De vooraf gestelde hypothese, dat de onderzoekslocatie als "onverdacht" kan worden beschouwd wordt, op basis van de onderzoeksresultaten, niet geheel bevestigd. Gelet op de aard en mate van verontreiniging, bestaat er géén reden voor een nader onderzoek en bestaan er

² Econsultancy, Verkennend bodemonderzoek Leeuwenlaan 12, 2 oktober 2018.

met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem géén belemmeringen voor de nieuwbouw op de onderzoekslocatie.

Gevolgen voor het plan

Geconcludeerd mag worden dat de milieuhygiënische toestand van de bodem het realiseren van de aanbouw niet in de weg staat.

4.2. Archeologie

In de Erfgoedwet die op 1 juli 2016 in werking is getreden zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: "de veroorzaker betaalt".

Uit het vigerende bestemmingsplan blijkt dat het perceel de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie 4" heeft. Op grond van deze dubbelbestemming dient bij bodemingrepen vanaf 500 m² archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden. De totale aanbouw heeft een oppervlakte van 264 m², daarvan wordt ongeveer 69 m² op de plaats van de oude aanbouw gerealiseerd. Op deze plaats is de bodem reeds verstoord.

Gevolgen voor het plan

Geconcludeerd kan worden dat het criterium van 500 m² niet wordt overschreden. Er behoeft derhalve geen onderzoek plaats te vinden in het kader van dit plan.

4.3. Waterhuishouding en waterparagraaf

Sinds 1 november 2003 is de watertoets verplicht bij ruimtelijke plannen. Door de planvorming neemt de hoeveelheid verhard oppervlak niet toe. 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. In het kader van de watertoets wordt overleg gevoerd met de waterbeheerder.

Verhard oppervlak

Het plan heeft betrekking op een uitbreiding van netto 147 m² bebouwd oppervlak. Andere wijzigingen aan het verhard oppervlak, zoals herinrichting terrassen en sloop zwembad (circa 130 m²), worden via aparte procedures tot stand gebracht.

Als uitgangspunt van het plan geldt dat al het hemelwater via infiltratie in de bodem zal worden opgenomen. Het betreft schoon hemelwater. Het vuilwater zal op de bestaande riolering van de Leeuwenlaan worden afgevoerd.

Gevolgen voor het plan

Er worden geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse verwacht.

4.4. Natuur

4.4.1. Wet natuurbescherming

De Wet natuurbescherming (Wnb) vervangt vanaf 1 januari 2017 de Flora- en faunawet, Boswet en Natuurbeschermingswet 1998 en is het sluitstuk van de decentralisatie van het natuurbeleid van het Rijk naar de provincies, onder andere vastgelegd in het Bestuursakkoord Natuur (2011) en het Natuurpact (2013). Hiertoe maakt de Wnb onderscheid in het beschermen van gebieden (hoofdstuk 2), dier- en plantensoorten (hoofdstuk 3) en houtopstanden (hoofdstuk 4).

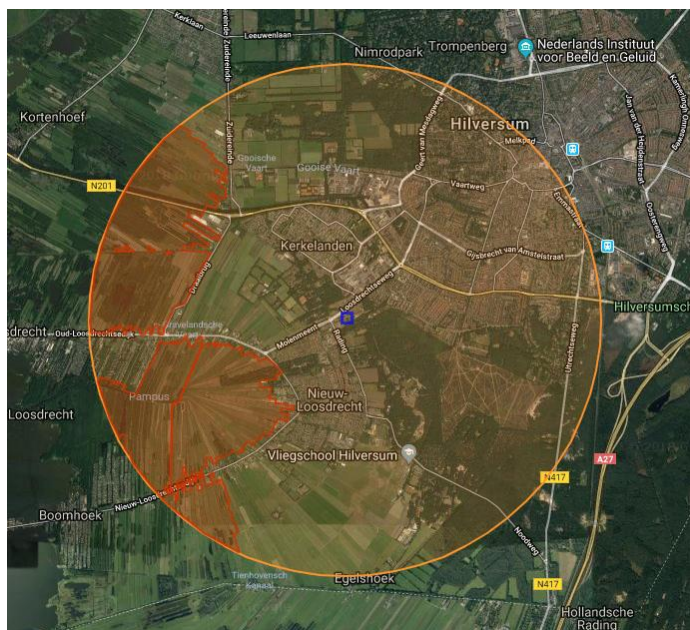
De Wnb gaat in op de bescherming van natuurgebieden van Europees belang die behoren tot het zogenoemde Natura2000-netwerk. In feite verandert er niet veel ten opzichte van de Natuurbeschermingswet 1998. Natura 2000-gebieden zijn belangrijke delen van het NNN en dragen veel bij aan het bereiken van een goede biologische diversiteit.

De provincies zijn vanaf 1 januari 2017 verantwoordelijk voor het beleidsveld natuur en hebben te maken gekregen met extra taken, bevoegdheden en verplichtingen, waarbij het nieuwe stelsel de Europese regelgeving als uitgangspunt neemt. De provincies hebben de opdracht om de Wnb nader uit te werken in een provinciale Natuurvisie die de strategische hoofdlijnen van het natuurbeleid moet weerspiegelen.

4.4.2. Gebiedsbescherming

De Wet natuurbescherming regelt de bescherming van waardevolle natuurgebieden en leefgebieden van soorten en schrijft voor, dat alle activiteiten met significant negatieve gevolgen voor de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura2000-gebied, in beginsel niet zijn toegestaan. Daarom verplicht de wet een initiatiefnemer van een plan of project te onderzoeken of er schadelijke gevolgen voor deze gebieden te verwachten zijn. De planlocatie is gelegen op ongeveer 1,5 km afstand van het Natura2000-gebied "Oostelijke Vechtplassen", alsmede grenzend aan de EHS (inmiddels Natuurnetwerk Nederland, zie paragraaf 3.2.2 en afbeelding 3).

Afbeelding 9: Natuurgebieden in de omgeving van het plangebied.



Gevolgen voor het plan

Er is derhalve geen sprake van een significant negatief effect op de instandhoudingsdoelstellingen van het natuurgebied Oostelijke Vechtplassen. Omdat de voorgenomen ingreep niet plaatsvindt binnen het NNN is er geen sprake van ruimtebeslag op dit NNN. De realisering van de aanbouw wordt niet belemmerd door het aspect Natuur.

4.4.3. Soortenbescherming

Voor het realiseren van de aanbouw is onderzoek naar beschermde soorten niet nodig. De sloop van de bestaande aanbouw volgt een eigen procedure. De realisering van de nieuwe aanbouw vindt gedeeltelijk plaats op de geroerde grond van de oude aanbouw en binnen de geciviliseerde tuin. De grond aan de zuidoostzijde van het woongebouw is slechts begroeid met enkele heesters. Deze heesters hebben geen ecologische waarde. De in de omgeving aanwezige bomen worden gespaard. Overigens dient te worden opgemerkt dat de restauratie van het oorspronkelijke landgoed, de sloop van bebouwing en eventuele herinrichtingswerkzaamheden aan de parkachtige tuin (zoals het verwijderen van heesters), geen onderdeel uitmaken van de procedure voor de nu voorliggende procedure voor de realisering van de aanbouw.

Gevolgen voor het plan

De marginale vergroting/herbouw van de aanbouw zal geen gevolgen hebben voor de in de omgeving verblijvende beschermde soorten of hun nesten. De werkzaamheden worden buiten het broedseizoen uitgevoerd. Bij de nieuwbouw worden geen artikelen op het gebied van soortbescherming van de Wet natuurbescherming overtreden.

4.5. Geluid

Volgens de Wet geluidhinder (Wgh) zijn woningen geluidgevoelige bestemmingen. Volgens artikel 77 van de Wet geluidhinder is het nodig akoestisch onderzoek te verrichten naar woningen die in een geluidszone vallen. In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen geluidszones, met uitzondering van:

- woonerven;
- 30 km/uur-gebieden.

De breedte van de geluidszone van een weg is afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van de weg (stedelijk of buitenstedelijk).

Een woning is een geluidgevoelige bestemming. Bij de vaststelling van een ruimtelijk plan hoeven bestaande geluidgevoelige bestemmingen (het huidige landhuis met aanbouwen) gelegen in de zone van bestaande wegen op basis van artikel 76, lid 3 Wgh niet getoetst te worden. De bestaande woonfunctie wordt (op dezelfde plaats) voortgezet. Derhalve hoeft voor de aanbouw in het kader van de Wet geluidhinder geen akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd.

Gevolgen voor het plan

Er zijn geen belemmeringen als gevolg van het aspect Geluid.

4.6. Luchtkwaliteit

De Eerste Kamer heeft op 9 oktober 2007 het wetsvoorstel voor de wijziging van de Wet milieu-beheer goedgekeurd (Stb. 2007, 414) en vervolgens is de wijziging op 15 november 2007 in werking getreden. Met name hoofdstuk 5 titel 2 uit genoemde wet behandelt de luchtkwaliteit, daarom staat de nieuwe titel 2 bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Een belangrijk onderdeel van het instrumentarium is het Nationale Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL), dat op 1 augustus 2009 in werking is getreden. Binnen het NSL werken het rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren.

De uitvoeringsregels behorend bij de wet zijn vastgelegd in algemene maatregelen van bestuur (amvb) en ministeriële regelingen, die gelijktijdig met de 'Wet luchtkwaliteit' in werking zijn getreden. De belangrijkste zijn het "Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)" en de "Regeling niet in belangrijke mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)". In deze laatste regeling zijn categorieën aangewezen waarvan op voorhand vaststaat dat zij niet in betekenende mate bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Tot aan de inwerkingtreding van het NSL gold voor die categorieën een grens van 1% van de betreffende grenswaarde, na de inwerkingtreding van het NSL op 1 augustus 2009 geldt een grens van 3% van de betreffende grenswaarde.

Woningbouw is één van de categorieën waarvoor vaststaat dat niet in betekenende mate wordt bijgedragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Hierbij geldt dat een omvang van 1500 woningen overeenkomt met de grens van 3% van de betreffende grenswaarde. Doordat

het onderhavige project slechts de uitbreiding van een woning omvat, kan worden gesteld dat het project niet in betekenende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is het wel zinvol om inzicht te hebben in de luchtkwaliteit om te beoordelen of de toekomstige bewoners niet worden blootgesteld aan te hoge concentraties luchtvervuiling. Om dit te toetsen is de luchtkwaliteit gecontroleerd aan de hand van de gegevens van de Atlas voor de leefomgeving.

Afbeelding 10: Concentratie NO₂ in 2016.



Afbeelding 11: Concentratie PM₁₀ in 2016.



Afbeelding 12: Concentratie PM_{2,5} in 2016.



De grenswaarden voor de jaargemiddelde concentraties van zowel NO₂ als PM₁₀ bedragen 40 µg/m³. Ook voor PM_{2,5} geldt vanaf 1 januari 2015 een grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie. Deze bedraagt 25 µg/m³.

Geconstateerd wordt dat de concentratie NO₂ in 2016 15,4 µg/m³ bedroeg. De concentratie Fijnstof (PM₁₀) bedroeg in 2016 17,5 µg/m³ en de concentratie Fijnstof (PM_{2,5}) bedroeg 10,6 µg/m³.

Er zijn derhalve geen overschrijdingen van de grenswaarden voor de componenten Fijnstof en NO₂. Derhalve is de luchtkwaliteit geen belemmering voor de beoogde bestemmingswijziging.

Gevolgen voor het plan

Omdat in het plangebied het aantal woningen niet toeneemt, kan worden geconcludeerd dat er uit het oogpunt van de "Wet luchtkwaliteit" geen belemmeringen zijn voor het plan. Ook zijn er in de huidige situatie geen overschrijdingen van de grenswaardes voor de componenten Fijnstof en NO₂.

4.7. Externe veiligheid

Bij de externe veiligheid gaat het om het beheersen van de veiligheid van personen in de omgeving van een risico-opleverende activiteit met gevaarlijke stoffen. Het kan daarbij gaan om industriële activiteiten (bedrijven), transportroutes of buisleidingen.

Volgens de risicokaart liggen er in de directe omgeving van Leeuwenlaan 12 geen risicovolle inrichtingen, buisleidingen of routes voor gevaarlijke stoffen.

Gevolgen voor het plan

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

4.8. Bedrijven en milieuzonering

In planologische procedures waarin de vestiging van woningen in de nabijheid van bedrijven mogelijk wordt gemaakt, moet rekening worden gehouden met ruimtelijk relevante milieuhygiënische aspecten van die bedrijven. In een bestemmingsplan staat het begrip "een goede ruimtelijke ordening" centraal. Ook het milieubeleid beoogt handhaving en bevordering van een goede kwaliteit van het leefmilieu. Om dit te realiseren wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Milieuzonering zorgt voor een voldoende afstand tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) in ruimtelijke plannen en heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen: "zware" bedrijven dienen verder van gevoelige bestemmingen te worden gesitueerd dan "lichte" bedrijven.

Milieuzonering heeft met name betrekking op milieuaspecten die een ruimtelijke dimensie hebben, te weten geur, stof, geluid en gevaar. Een belangrijk hulpmiddel om hiermee rekening te houden is de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering', die voor het eerst in 1986 verscheen en voor het laatst in 2009 is geactualiseerd. In deze brochure is een omvangrijke lijst van bedrijven opgenomen, waarin per bedrijf voor een aantal aspecten de mate van ruimtelijk relevante hinderlijkheid is weergegeven. Voor ruimtelijke plannen zijn de richtafstandenlijst en omgevingstypen belangrijke bouwstenen van milieuzonering:

Richtafstandenlijst

In de richtafstandenlijst zijn bedrijven op grond van hun potentiële milieubelasting ingedeeld in

zes categorieën. De categorie 1 staat voor de laagste potentiële milieubelastingen en de categorie 6 staat voor de hoogste potentiële milieubelasting. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. Bij activiteiten met ruimtelijk duidelijk te onderscheiden deelactiviteiten (zoals productie, opslag, kantoren, parkeerterreinen) kunnen deze deelactiviteiten desgewenst als afzonderlijk te zoneren activiteiten worden beschouwd, bijvoorbeeld bij ligging van de activiteit binnen zones met een verschillende milieucategorie.

Omgevingstype

Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten, is onder meer afhankelijk van het omgevingstype. De richtafstanden van de richtafstandenlijst gelden ten opzichte van het omgevingstype rustige woonwijk. Een rustige woonwijk is ingericht volgens het principe van de functiescheiding: afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies voor; langs de randen is weinig verstoring door verkeer. Wanneer sprake is van het omgevings-type gemengd gebied kunnen de richtafstanden tussen milieubelastende functies en richtafstanden met één afstandsstap verlaagd worden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat.

Afbeelding 13: Omgevingstype.

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 meter	0 meter
2	30 meter	10 meter
3.1	50 meter	30 meter
3.2	100 meter	50 meter
4.1	200 meter	100 meter
4.2	300 meter	200 meter

Het uitgangspunt van de VNG handreiking is dat de gemeente deze gemotiveerd toepast. Het is een hulpmiddel, maar het legt niet vast wat wel en wat niet is toegestaan. Een gemeente dient zelf zorgvuldig af te wegen, te bepalen en te motiveren welke functies en activiteiten zij in een bepaald gebied toelaatbaar acht en welke Staat van Bedrijfsactiviteiten zal worden toegepast, zodat maatwerk en flexibiliteit voor een plangebied ontstaat.

In de nu voorliggende situatie bevindt zich in de directe omgeving van het plangebied een functie waar bedrijfsmatige activiteiten worden uitgeoefend. Het betreft de tuinderij op Leeuwenlaan 34. De relatie tussen de in het plangebied aanwezige woonfunctie en de bedrijfsactiviteiten dient nader te worden onderzocht.

Het omgevingstype kan worden aangemerkt als een rustig woongebied. Er dient dan ook te worden uitgegaan van dit omgevingstype.

Tuinderij Land en Boschzigt bestaat al 70 jaar en is daarmee de oudste biologisch-dynamische tuinderij in Nederland. Verscholen tussen de bossen op één van de 's-Gravelandse landgoederen worden hier sinds 1947 verschillende groenten, fruit en kruiden geteeld. Sinds 2006 is het ook een zorgtuinderij. Er wordt zinvolle dagbesteding geboden aan mensen met een verstandelijke beperking, met een autistische stoornis of met psychiatrische problemen. Deze dagbesteding vindt zowel op de velden plaats als in één van de gebouwen. In de oude sfeervolle tuinschuur is bovendien een natuurvoedingswinkel gevestigd. De vers van het land geoogste groenten zijn daar natuurlijk de trekpleister. Tot slot is in de serre een kleinschalige horeca gevestigd waarin de geoogste producten worden bereid en geserveerd.

Binnen het bouwvlak, dat op een afstand van ongeveer 37 meter van het landhuis is gesitueerd, worden de functies dagbesteding, ondergeschikte horeca en natuurvoedingswinkel uitgeoefend. Deze functies behoren alle tot de kwekerij en zijn daar ondergeschikt aan.

De functies kunnen worden beschouwd als "detailhandel n.e.g." (SBI-2008: 47), "Logies, maaltijden en drankenverstrekking" (SBI-2008: 55) en "Artsenpraktijken, klinieken, dagverblijven" (SBI-2008: 8621/22/23). Deze worden alle aangemerkt als categorie 1 waarvoor een richtafstand van 10 meter geldt.

Door het realiseren van de aanbouw wordt de afstand tot het bouwvlak, waarbinnen de bedrijfsmatige functies worden uitgeoefend, teruggebracht tot ongeveer 27 meter. Deze afstand is groter dan de richtafstand.

Gevolgen voor het plan

Vanuit milieuzonering zijn er geen belemmeringen voor het realiseren van de aanbouw. De bedrijfsmatige activiteiten worden andersom eveneens niet belemmerd door de realisering van de aanbouw.

5. Uitvoerbaarheid

5.1. Economische uitvoerbaarheid

Het plan wordt opgesteld in opdracht van de initiatiefnemer. Er is naar verwachting geen recht op planschade. Gesteld kan worden dat het plan financieel uitvoerbaar is. Alvorens de omgevingsvergunning wordt verleend zal een planschadeovereenkomst worden gesloten tussen de gemeente Wijdmeren en de initiatiefnemer.

5.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het plan voor de restauratie van het landhuis en de bijbehorende sloop en herbouw van de aanbouw is voorgelegd aan de Erfgoedcommissie. De Erfgoedcommissie heeft ingestemd met het plan.

In het kader van de omgevingsvergunning worden omwonenden in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen.