

Gemeente Wijdmeren

**Ruimtelijke onderbouwing
Nieuw-Loosdrechtsedijk 2
Loosdrecht**

Juli 2021

Kenmerk 1696-81-T02
Projectnummer 1696-81

Toelichting

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
1.1.	Aanleiding	1
1.2.	Ligging plangebied	2
1.3.	Geldend bestemmingsplan	2
2.	Bestaande situatie	4
2.1.	Huidige situatie	4
3.	De voorgestelde situatie	7
3.1.	Programma	7
3.2.	Verkeer en Parkeren	7
4.	Beleidskader	10
4.1.	Rijksbeleid	10
4.2.	Provinciaal beleid	11
4.3.	Gemeentelijk beleid	13
5.	Planologische en milieutechnische randvoorwaarden	14
5.1.	Bodem	14
5.2.	Archeologie	15
5.3.	Waterhuishouding en waterparagraaf	16
5.4.	Natuur	16
5.5.	Geluid	19
5.6.	Luchtkwaliteit	20
5.7.	Externe veiligheid	22
5.8.	Bedrijven en milieuzonering	22
6.	Uitvoerbaarheid	28
6.1.	Economische uitvoerbaarheid	28
6.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid:	28
7.	Bijlagen	29

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Op het perceel Nieuw-Loosdrechtsedijk 2 in Loosdrecht staat een gemeentelijk monument waarin voorheen een politiebureau was gevestigd. Inmiddels is sprake van leegstand hetgeen een ongewenste situatie is. De initiatiefnemer, Claris Zorgvilla's Nederland B.V., is voornemens op deze locatie een zorgcomplex te realiseren. Het zorgcomplex voorziet in 26 wooneenheden (met bijbehorende woonkamers, keuken, kantoor en een studio) waarin dementerende ouderen in het laatste stadium van hun leven zullen verblijven.

Claris Zorgvilla's Nederland B.V. is een autoriteit op het gebied van het verlenen van kwalitatief hoogstaande en empathische zorg voor dementerende ouderen. Er wordt professionele zorg geboden binnen een huiselijke omgeving, met persoonlijke aandacht, waar het welzijn van de bewoners voorop staat. Een persoonlijke aanpak met ruimte voor de bewoners om in zorgvilla's hun eigen persoonlijkheid, individualiteit en waardigheid te behouden staat hierin centraal.

Met deze ontwikkeling zal een bijdrage worden geleverd aan het revitaliseren van de locatie en de omgeving. Bovendien wordt een kwalitatieve bijdrage geleverd aan de zorg voor demente ouderen binnen de gemeente Wijdemeren.

De monumentale villa zal worden behouden en gerenoveerd. De huidige aanbouw aan de linkerzijde zal worden vervangen door een nieuwe aanbouw. Aan de achterzijde zal de aanbouw worden vervangen door een nieuwe aanbouw met een grotere oppervlakte.

Afbeelding 1: Het huidige gebouw vanaf de Nieuw-Loosdrechtsedijk, met links de te slopen aanbouw.



Het planvoornemen past niet binnen het bestemmingsplan "Loosdrecht landelijk gebied noord-oost - 2012". De gemeente heeft aangegeven mee te willen werken aan het bouwplan door

middel van een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder a en c van de Wabo, waarbij door middel van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (het zogenaamde "projectafwijkingsbesluit") wordt afgeweken van het bestemmingsplan. Dit besluit kan uitsluitend worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Het voorliggende document vormt de goede ruimtelijke onderbouwing die aan het verlenen van de omgevingsvergunning ten grondslag dient te liggen.

1.2. Ligging plangebied

Het plangebied is aan de westzijde van de Nieuw-Loosdrechtsedijk gesitueerd. De Nieuw-Loosdrechtsedijk is de doorgaande weg door Nieuw-Loosdrecht. Ten westen van het plangebied) gaat de dijk over in de Oud-Loosdrechtsedijk met aan weerszijden lintbebouwing. De locatie ligt bij de aansluiting van de Oud-Loosdrechtsedijk en de Nieuw-Loosdrechtsedijk met de Molenmeent, die later overgaat in de Loosdrechtseweg die de verbindingsweg vormt met de gemeente Hilversum.

Afbeelding 2: De ligging van het plangebied in groter verband.

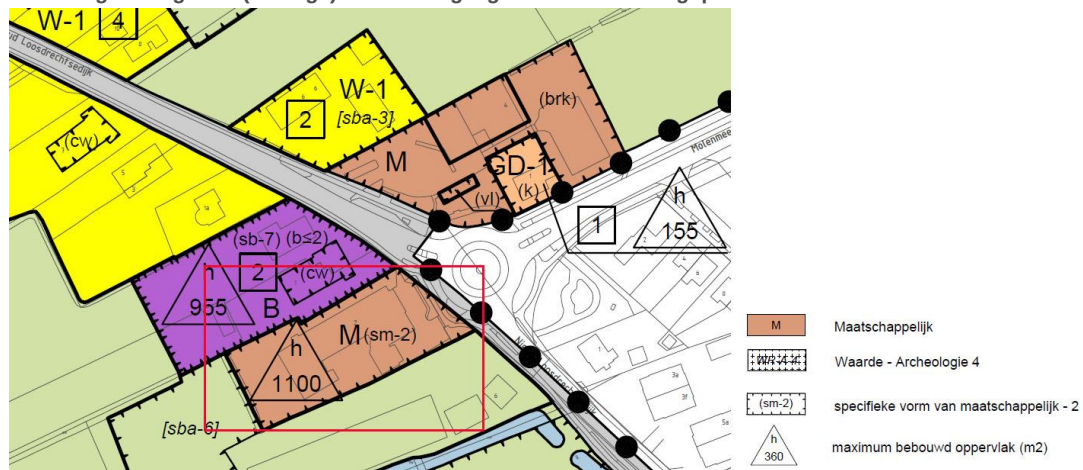


1.3. Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan "Loosdrecht landelijk gebied noordoost - 2012" dat op 28 mei 2015 door de gemeenteraad van Wijdmeren is vastgesteld. In dat bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming "Maatschappelijk" met de functieaanduiding "specifieke vorm van maatschappelijk - 2". Op grond van deze aanduiding is ter plaatse een politiebureau toegestaan. De maximaal toegestane oppervlakte van gebouwen en overkappingen bedraagt 1.100 m². Omdat er geen goot- of bouwhoogte is aangegeven geldt de bestaande goot- en bouwhoogte als maximum.

Daarnaast heeft het perceel de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie 4". Op grond van deze bestemming is het verboden om zonder omgevingsvergunning bodemingrepen met een oppervlakte van meer dan 500 m² uit te voeren.

Afbeelding 3: Fragment (analoge) verbeelding vigerend bestemmingsplan.



Conclusie

Binnen de huidige bestemming is het realiseren van een zorgcomplex met 26 wooneenheden niet mogelijk. Ten eerste wordt niet voldaan aan de toegestane functie en ten tweede wordt met het realiseren van nieuwe aanbouwen niet meer voldaan aan de huidige goot- en bouwhoogte. Er wordt wel voldaan aan de maximaal toegestane oppervlakte van gebouwen en overkappingen (1.100 m²).

2. Bestaande situatie

2.1. Huidige situatie

Algemeen

Het landschap in deze streek is in sterke mate beïnvloed en gevormd door de mens. Het plan-gebied en directe omgeving zijn ontgonnen vanuit het Gooi. Door deze ontginning ontstond een veenweidelandschap, met de dorpen Oud-Loosdrecht en Nieuw-Loosdrecht langs één U-vormige dijk, tot in de 19^e eeuw de 'Nieuwe Dijk' geheten. De dorpen zijn ontstaan tussen 1000 en 1300 na Christus. Het veenweidelandschap wordt gekenmerkt door lange verkavelingen, soms in waaivorm, en karakteristieke lintbebouwing waar langs de ontginningsassen waardevolle boerderijen voorkomen.

Als gevolg van de turfwinning vanaf de 14^e en 15^e eeuw, eerst als droge vervening maar vanaf de 16^e eeuw als natte vervening, ontstond het kenmerkende landschap. Het veen werd na introductie van de baggerbeugel uit trek- of petgaten gebaggerd en op de tussen de petgaten aanwezige legakkers te drogen gelegd.

Het gevolg van deze methode was dat het land langzaam maar zeker plaats maakte voor plassen (petgaten) met daartussen gelegen legakkers (langgerekte smalle stukken land, waarop de turf te drogen werd gelegd). Regels voor breedte van legakkers en petgaten mochten niet baten, veelal werden de legakkers te smal. Bij storm werden deze legakkers weggeslagen, waardoor grotere plassen ontstonden. In Loosdrecht viel het grootste deel van het grondgebied ten prooi aan het water in de loop van de 18^e eeuw en in de 19^e eeuw. Met name aan de westzijde van de plassen werd, in verband met de grotere kwetsbaarheid van de smalle legakkers, een groot deel van de legakkers door golfslag weggeslagen.

De Oud-Loosdrechtsedijk en de Nieuw-Loosdrechtsedijk verbinden het lintdorp Oud-Loosdrecht (gelegen op de rand van het Plassengebied) met het dorp Nieuw-Loosdrecht. Samen vormen deze dijken de befaamde U-vormige dijk die kenmerkend is voor Loosdrecht en de begrenzing vormt van de "ster". De "ster" ontleent zijn naam aan het unieke verkavelingspatroon dat dateert uit de tijd van de ontginning van het veenmoeras. Het grondgebruik is hoofdzakelijk weidebouw, afgewisseld met moerasbos. Ook komen twee parkachtige bossen voor, behorend bij kasteel Sypesteyn en landgoed De Negen Linden.

Zowel de Oud-Loosdrechtsedijk als de Nieuw-Loosdrechtsedijk bestaan uit een tweebaansweg voor gemotoriseerd verkeer, waarop maximaal 50 kilometer per uur mag worden gereden. De fietsers zijn voor het overgrote deel aangewezen op smalle fietssuggestiestroken. Aan de zij-kanten van de wegen van de dijk liggen bovendien een smal trottoirs. Ter hoogte van het plan-gebied gaan beide wegen in elkaar over door middel van een rotonde waarop ook de Molen-meent aansluit. Hoewel de voorliggende locatie qua adres behoort tot de Nieuw-Loosdrechtsedijk sluit deze qua ligging en landschappelijk karakter meer aan op de Oud-Loosdrechtsedijk.

Langs de Oud-Loosdrechtsedijk staan woningen en (voornamelijk) kleine bedrijven. De woningen zijn grotendeels vrijstaande eengezinswoningen, op sommige plaatsen staan twee-onder-één-kapwoningen of drie-onder-één-kapwoningen. Bedrijfsruimten staan veelal achter de woningen. In het lint met gevarieerde bebouwing zijn doorzichten en kavelrichtingen beeldbepalend voor de beleving. De rooilijnen variëren van "bijna aan de weg" tot een "behoorlijke afstand van de weg".

Nieuw-Loosdrechtsedijk 2

In de omgeving van het perceel Nieuw-Loosdrechtsedijk 2 komen meerdere functies voor. Ten zuiden van de planlocatie bevindt zich op het perceel Nieuw Loosdrechtsedijk 6 een paardenverblijf. Ten noorden van de planlocatie is op het perceel Oud-Loosdrechtsedijk 1b een bedrijf aanwezig dat authentieke oud-Hollandse haringkarren, ijscokarren, broodkarren en groentekarren vervaardigt.

Het gebouw is in 1880 gebouwd naar een ontwerp van de Haarlemse architect D.E.L. van den Arend als gemeentehuis annex dokterswoning en postkantoor. In de loop van de tijd is er veel aangebouwd. De laatste aanbouw zit aan de linkerzijkant en was de voormalige raadszaal van de gemeente Loosdrecht.

De planlocatie bestaat uit het kadastrale perceel sectie C, nummer 6333.

Afbeelding 4: Kadastrale situatie.



Afbeelding 5: Het plan (indicatieve plattegronden).



3. De voorgestelde situatie

3.1. Programma

Het plan omvat het realiseren van 26 wooneenheden (met bijbehorende woonkamers, keuken, kantoor en een studio) in een zorgcomplex met omliggend erf. Aan de voorzijde wordt het bestaande gemeentelijk monument gerenoveerd. Aan de achterzijde wordt de bestaande latere éénlaagse aanbouw gesloopt en vervangen door een nieuwe aanbouw met twee bouwlagen. Ook de bestaande éénlaagse aanbouw aan de zuidzijde wordt vervangen door een moderne éénlaagse aanbouw. Op de begane grond wordt in het bestaande gemeentelijke monument een woonkamer met serre (in de nieuwe aanbouw), een gang met toiletruimten en opslag, alsmede een kantoor gerealiseerd. In de achterliggende nieuwe aanbouw worden op de begane grond 13 zorgstudio's gerealiseerd, alsmede een tv-kamer. Op de eerste verdieping worden -tot slot- nog eens 13 zorgstudio's en een tv-kamer gerealiseerd.

De zorgstudio's hebben een oppervlakte die varieert van circa 30 m² tot circa 45 m². De totale bebouwde oppervlakte van het zorgcomplex bedraagt 1.077 m². De bouwhoogte van het complex varieert van 7 meter voor de uitbreiding tot maximaal 11,5 meter voor het monumentale gebouw.

Het zorgcomplex is te bereiken via de bestaande entree vanaf de Nieuw-Loosdrechtsedijk.

3.2. Verkeer en Parkeren

Teneinde de verkeerskundige aspecten goed te kunnen beoordelen is een Verkeerseffectrapportage¹ opgesteld. In het rapport is onder meer ingegaan op de aspecten parkeren en verkeersgeneratie.

Parkeren

In de "Beleidsregel parkeernormen van de gemeente Wijdmeren 2015" is voor medische-, maatschappelijke- en zorg voorzieningen in de vorm van een "verpleeg- en verzorgingstehuis" voor zover gelegen binnen een kern een parkeernorm van 0,5 parkeerplaats per wooneenheid opgenomen. Dat betekent dat de parkeerbehoefte van het zorgcomplex op 13 parkeerplaatsen kan worden gesteld.

Parkeervoorzieningen moeten conform de gemeentelijke beleidsregel binnen het planperceel worden aangebracht. Voor voorliggend initiatief geldt echter dat de pandeigenaar het voortdurende recht heeft tot gebruik van 15 parkeerplaatsen aan de overzijde op het terrein bij de brandweerkazerne. Hiermee kent het initiatief voldoende parkeercapaciteit om de parkeervraag van 13 parkeerplaatsen te faciliteren. De parkeerplaatsen zijn vrij toegankelijk, waarmee ook het bezoekersparkeren gefaciliteerd kan worden. De loopafstand naar deze parkeerplaatsen is

¹ Roelofs, Verkeersonderzoek Zorgvilla Nieuw-Loosdrechtsedijk 2, 27 mei 2020

50 tot 75 meter en voldoet hiermee aan de gemeentelijke beleidsregel, waarin voor de functie gezondheidszorg een acceptabele loopafstand van 100 meter is voorgeschreven.

Aanvullend geldt dat de initiatiefnemer ook voornemens is om op het eigen perceel nog een tiental parkeerplaatsen op het perceel zelf te realiseren. Deze parkeerplaatsen kunnen gebruikt worden voor bijvoorbeeld het halen/brengen van bewoners, hulpdiensten, expeditie, taxi's en mindervaliden. Hiermee bevat het planvoornemen ruim voldoende parkeercapaciteit.

Verkeersgeneratie

Om de verkeersgeneratie van het initiatief te berekenen is gebruik gemaakt van de kencijfers voor verkeersgeneratie, zoals opgenomen in CROW publicatie 381. Voor de functie 'verpleeg-/verzorgingstehuis', schrijft de publicatie geen kengetallen voor verkeersgeneratie voor. Daarom is gekeken naar de verkeersgeneratie voor vergelijkbare functies. De functies van 'kamerverhuur, zelfstandig (niet-studenten)' en 'éénpersoonswoningen (tiny house)' sluiten vanuit gebruik en vergelijkbare parkeerkencijfers het beste aan op het functioneel gebruik van zorgvilla. Voor de aanwezige functies is uitgegaan van het 'maximale kencijfer' voor de 'rest bebouwde kom' in 'weinig stedelijk' gebied. Het plan leidt dan ook tot een toename van 62 verkeersbewegingen op een gemiddelde weekdag en circa 70 verkeersbewegingen op een gemiddelde werkdag.

Conclusies & aanbevelingen

Op basis van verkeersonderzoek voor de herontwikkeling van het perceel Nieuw-Loosdrechtsedijk 2, volgen de volgende *conclusies/aanbevelingen*:

- parkeren: de beschikbare 15 parkeerplaatsen bij de brandweerkazerne volstaan om te voorzien in de parkeerbehoefte van de zorgvilla (13 parkeerplaatsen). Daarnaast worden er op eigen terrein nog een aantal parkeerplaatsen aangelegd, waarmee er ruim voldoende parkeercapaciteit beschikbaar is.
- verkeersgeneratie: de voorgenomen zorgvilla brengt een verkeersgeneratie van 62 verkeersbewegingen per weekdag en 70 verkeersbewegingen per werkdag met zich mee (in de oude situatie was dit 152 mvt/weekdag en 200 mvt/werkdag). Per saldo leidt het initiatief planologisch gezien tot een afname van 90 verkeersbewegingen op een weekdag en 130 verkeersbewegingen op een werkdag;
- verkeersontsluiting: de planlocatie kent met de Oud- en Nieuw-Loosdrechtsedijk en Molenmeent goede ontsluitingsmogelijkheden voor gemotoriseerd verkeer. Ook voor fietsers en voetgangers zijn er voldoende voorzieningen. De planlocatie is goed bereikbaar voor alle modaliteiten;
- verkeersafwikkeling: doordat de zorgvilla minder verkeersbewegingen met zich meebrengt dan het voorheen gevestigde politiebureau, heeft het initiatief een positief effect op de verkeersafwikkeling. Wel benaderen de geprognosticeerde intensiteiten nog altijd de ondergrens van de capaciteit. Op zowel wegvakniveau als op de rotonde is de verkeersafwikkeling in de plansituatie nog altijd acceptabel;
- verkeersveiligheid: op basis van de verkeersafname, de weginrichting en rijsnelheden zijn er op het omliggende wegennet geen onaanvaardbare verkeersveiligheidsrisico's voor de verschillende modaliteiten;

- aandachtspunten: bij de nadere uitwerking wordt aanbevolen rekening te houden met de bereikbaarheid voor hulpdiensten en taxi's e.d., bewegwijzering, fietsparkeren, de voetgangersverbinding tussen parkeerlocatie en zorgvilla en de toegankelijkheid en sociale veiligheid.

4. Beleidskader

4.1. Rijksbeleid

4.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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 landschapsbeleid over aan de provincies en gemeenten. De gemeente is in dat opzicht de overheid die het dichtst bij de burger staat en zorg draagt voor een veilige en leefbare woon- en werkomgeving. In het ruimtelijk domein gaat het om de ruimtelijke ontwikkeling van stad en platteland in brede zin, waarbij onder meer belangen ten aanzien van mobiliteit, milieu, natuur, water, economie en wonen worden afgewogen. Uitgangspunt is dat de ruimte zorgvuldig wordt benut en overprogrammering wordt voorkomen.

Conclusie

De nu voorliggende transformatie, die plaatsvindt binnen bestaand stedelijk gebied past binnen de beleidsuitgangspunten van de SVIR.

4.1.2. 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 dat de realisering van 26 woonzorgeenheden mogelijk maakt binnen stedelijk gebied.

Conclusie

Onderhavig plan heeft geen betrekking op deze nationale belangen en het plan is daarmee niet in strijd met het Barro.

4.2. Provinciaal beleid

4.2.1. Omgevingsvisie Noord-Holland 2050

Op 19 november 2018 hebben de Provinciale Staten van Noord-Holland de Omgevingsvisie NH2050 vastgesteld. Hierin staat de visie op de fysieke leefomgeving beschreven. De eerste stap in de uitwerking van de Omgevingsvisie is inmiddels gezet in de vorm van het opstellen van een Omgevingsverordening die de huidige PRV gaat vervangen. Ook werkt de provincie Noord-Holland aan de borging van de Omgevingsvisie in programma's voor de kortere termijn. De provincie wil balans tussen economische groei en leefbaarheid. Dit betekent dat in heel Noord-Holland een basiskwaliteit van de leefomgeving wordt gegarandeerd. Er zijn randvoorwaarden geformuleerd hoe om te gaan met klimaatverandering. De provincie ontwikkelt zoveel mogelijk "natuurinclusief" en met behoud van (karakteristieke) landschappen, clustert ruimtelijke economische ontwikkelingen rond infrastructuur en houdt rekening met de ondergrond.

In de visie zijn 5 bewegingen met ontwikkelprincipes beschreven voor de ontwikkeling van de leefomgeving:

1. Dynamisch schiereiland. Hierin is het benutten van de unieke ligging van Noord-Holland, te midden van water, leidend.
2. Metropool in ontwikkeling. Hierin wordt beschreven hoe de Metropoolregio Amsterdam steeds meer als één stad functioneert.
3. Sterke kernen, sterke regio's, gaat over de ontwikkeling van centrumgemeenten die de gehele regio waarin ze liggen vitaal houden.
4. Nieuwe energie, benut de economische kansen van de energietransitie.
5. Natuurlijk en vitaal landelijke omgeving, staan het ontwikkelen van natuurwaarden en een economisch duurzame agrarische sector centraal.

Conclusie

De provincie richt zich uitdrukkelijk op ruimtelijke vraagstukken die op regionale en bovenregionale schaal spelen en/of gevolgen hebben. Daarvan is in het onderhavige geval geen sprake, zodat het plan in overeenstemming is met provinciaal beleid.

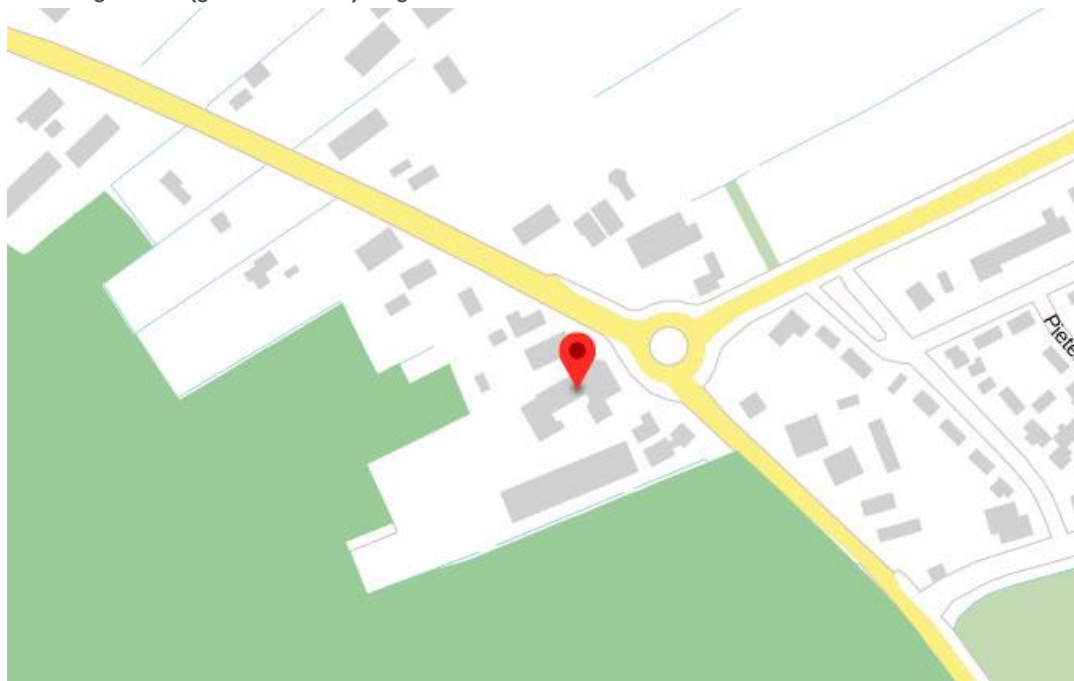
4.2.2. Provinciale Ruimtelijke Verordening

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 trad op 1 maart 2017 in werking. Op 20 decem-

ber 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. De laatste (geonconsolideerde) versie van de PRV dateert van 3 september 2019.

De PRV geeft 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 6: NNN (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 NNN significant aantasten.

Het perceel Nieuw-Loosdrechtsedijk 2 ligt buiten het gebied dat is aangeduid als NNN (kaart 4 Natuur). Geconcludeerd kan worden dat de PRV zich niet tegen het plan 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 bestemmingsplan moet worden aangegeven in hoe-

verre rekening is gehouden met de in het gebied voorkomende bijzondere aardkundige waarden. Het plangebied ligt niet binnen een gebied met aardkundige waarden.

Conclusie

Het plan past binnen het provinciaal beleid zoals geformuleerd in de Omgevingsvisie en de regels uit de PRV.

4.3. Gemeentelijk beleid

4.3.1. Structuurvisie Wijdmeren

Op de kaart "Gewenste toekomstige ruimtelijke structuur" van de Structuurvisie Wijdmeren, met als ondertitel "Beheerste ontwikkeling met behoud van het goede", die op 6 februari 2013 door de gemeenteraad is vastgesteld, is de Nieuw-Loosdrechtsedijk ter plaatse van het plangebied aangegeven als bestaand lint. Hiervoor is geen specifiek beleid opgenomen. Het plan is dus niet in strijd met de Structuurvisie.

4.3.2. Maatschappelijke Agenda 2018-2021

De Maatschappelijke Agenda 2018-2021 (hierna MAG) is een integrale beleidsnota op hoofdlijnen. In de MAG zijn de wettelijke taken, eerder geformuleerde beleidsuitgangspunten en bestaand beleid sociaal domein verankerd.

In 2014 heeft de gemeente Wijdmeren samen met regiogemeenten het convenant 'Dementievriendelijke gemeente' ondertekend met de Stichting Alzheimer Nederland. Wijdmeren heeft daarmee de intentie uitgesproken de samenleving dementievriendelijk te maken en haar inwoners voor te lichten over hoe wij ons tegen onze inwoners met (beginnend) dementie het beste kunnen opstellen. Tevens zetten de gemeente -blijkens het convenant- in op meer ontmoetingsmogelijkheden voor deze doelgroep in de kernen.

Gevolgen voor het plan

Met het plan wordt een kwalitatieve bijdrage geleverd aan de zorg voor demente ouderen binnen de gemeente Wijdmeren en wordt aangesloten op de wensen en behoeften van demente ouderen.

4.3.3. Conclusie

Het gemeentelijk beleid onderschrijft de versterking van de maatschappelijke functie waarin het plan voorziet.

5. Planologische en milieutechnische randvoorwaarden

5.1. Bodem

In de Bouwverordening Wijdmeren 2012 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. Voorts 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.

In mei 2020 is een verkennend bodemonderzoek² uitgevoerd. Gezien het bekende gebruik in het verleden is bij de aanvang van het onderzoek de locatie als 'onverdacht' aangemerkt en voor de NEN 5740 als zodanig onderzocht.

Een verontreiniging met asbest wordt op basis van het verkennend onderzoek niet verwacht. Indien bijmenging met bodemvreemd materiaal wordt aangetroffen welke de bodem asbestverdacht maakt zal een onderzoek naar asbest in de bodem conform de NEN 5707 met strategie 'onverdacht' worden uitgevoerd.

Het terrein is voor ongeveer de helft bebouwd. Op het met klinkers verharde buitenterrein zijn boringen verricht. In de grond met bijmenging aan baksteen, komen PAK en minerale olie licht verhoogd voor. Omdat eenduidige bijmenging met baksteen niet als asbestverdacht wordt beschouwd, is de grond niet op asbest onderzocht.

In de bovengrond zonder bijmenging zijn geen verontreinigingen vastgesteld. In de ondergrond komen kwik, lood en PAK licht verhoogd voor.

In het grondwater is een lichte verhoging met molybdeen aangetroffen. Tijdens een onderzoek op een perceel aan de oostzijde / overzijde van de weg is in 2011 deze parameter ook licht verhoogd aangetoond, waarmee mogelijk sprake is van een regionaal karakter.

Hoewel door het aantreffen van lichte verontreinigingen de hypothese 'onverdacht' komt te vervallen, is een nader onderzoek niet noodzakelijk. De verontreinigingen in de grond werden op basis van de bodemkwaliteitskaart en onderzoek in de omgeving verwacht en komen bovendien veelvuldig voor in de regio.

Gevolgen voor het plan

De kwaliteit van de bodem heeft geen gevolgen voor de afgifte van een omgevingsvergunning voor het perceel.

² Milieutechniek ZVS Eemnes BV, Verkennend bodemonderzoek, 27 mei 2020

5.2. 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. Het principe "de veroorzaker betaalt" is van toepassing.

Uit het vigerende bestemmingsplan blijkt dat het perceel de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie 4" heeft. Op grond van deze bestemming is het verboden om zonder omgevingsvergunning bodemingrepen met een oppervlakte van meer dan 500 m² uit te voeren.

Gevolgen voor het plan

Het plan heeft betrekking op een bouwproject waarbij meer dan 500 m² grond wordt geroerd. Gelet hierop is een archeologisch onderzoek³ verricht.

Het plangebied ligt in het archeologisch landschap 'Hollands-Utrechts veengebied', in de landschapszone veenvlakten. Volgens de geologische kaart bestaat de bodemopbouw uit dekzand. Op het dekzand is bewoning mogelijk in het Laat-Paleolithicum en later. Tussen 1.500 v. Chr. en 100 na Chr. ontwikkelt zich in de omgeving van het plangebied een veenmoeras. Onder deze omstandigheden is het plangebied onaantrekkelijk voor bewoning door boeren.

De Loosdrechtse polders zijn ontgonnen in de Late Middeleeuwen vanaf de Drecht. De Oud- en Nieuw-Loosdrechtsedijk vormen samen de achterkade van de eerste ontginningsstag. Langs deze kade zijn de dorpen Oud-Loosdrecht en Nieuw-Loosdrecht ontstaan als bewoningslinten.

Op historisch kaartmateriaal uit de 18e eeuw en het kadastraal minuutplan uit 1811-1832 staat in het oostelijke deel van het plangebied het rechthuis van Loosdrecht. Het westelijke deel van het plangebied is in gebruik als tuin. Het rechthuis is in 1879 gesloopt en in 1880 vervangen door het (voormalig) gemeentehuis van Loosdrecht (gemeentelijke monument LOO-001). Op topografische kaarten van 1960 en later breidt het gemeentehuis zich uit naar het westen van het plangebied. Omdat het gemeentehuis op dezelfde locatie als het rechthuis is gebouwd wordt de kans dat behoudenswaardige resten van het rechthuis aanwezig zijn als laag ingeschat.

Omdat de nieuwbouw slechts beperkt buiten de contouren van de huidige bebouwing zal worden aangelegd worden bij de voorgenomen bodemingrepen naar verwachting geen archeologische resten verstoord. Geadviseerd wordt het plangebied vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling.

³ Bureau voor Archeologie, Bureauonderzoek, Rapport 928, 19 juni 2020

5.3. Waterhuishouding en waterparagraaf

Sinds 1 november 2003 is de watertoets verplicht bij ruimtelijke plannen. De planlocatie is in de huidige situatie geheel verhard/bebouwd (circa 2.629 m²). Door de planvorming neemt de hoeveelheid verhard oppervlak af omdat een gedeelte van het achter- en zijerf zal worden ingericht als belevingstuin. De onverharde oppervlakte van de belevingstuin bedraagt ongeveer 1.000 tot 1.100 m².

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.

Gevolgen voor het plan

Door het plan neemt het verhard oppervlak af. Door de hemelwaterafvoer niet aan te sluiten op de riolering wordt het water op een natuurlijke en duurzame wijze in de bodem of het oppervlaktewater geborgen. Compensatie behoeft dan ook niet plaats te vinden. Gelet hierop zijn er geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse.

5.4. Natuur

Kader

De Wet natuurbescherming (Wnb) vervangt vanaf 1 januari 2017 de Flora- en faunawet, de Boswet en de 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 Natura-2000-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 krijgen te maken 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.

Beschermde soorten

Onder de Wet natuurbescherming zijn de voormalige tabellen 1, 2 en 3 (Flora- en faunawet), waarin de beschermde soorten waren opgenomen, vervallen. Tevens zijn er circa 200 soorten niet langer beschermd en worden enkele bedreigde soorten toegevoegd. De soortenbescher-

ming binnen de Wet natuurbescherming is opgedeeld in de volgende beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Voor alle beschermde soorten geldt een ontheffingsplicht. Het bevoegd gezag (de provincie) kan voor de soorten die zijn opgenomen in het "beschermingsregime andere soorten" een vrijstellingsbesluit nemen en hierin onderscheid maken tussen meer en minder strikt beschermde soorten.

De onderhavige planlocatie is deels bebouwd. Het is niet onmogelijk dat er in het te slopen gebouw beschermde soorten huisvesten. In het kader van dit plan is een ecologisch onderzoek⁴ uitgevoerd. De belangrijkste ecologische gevolgen van het initiatief hangen samen met het opruimen van de beplanting (1), de sloop van de bebouwing (2), het grondverzet (3), de nieuwbouw (4), de herinrichting van de buitenruimte (5) en de verandering van het gebruik (6). Hieronder volgt per aspect een samenvatting van de conclusies van het uitgevoerde ecologische onderzoek.

- Ad 1) In de te verwijderen bomen en struiken nestelen in het voorjaar vogels. De beplanting moet daarom buiten het broedseizoen (15 maart – 15 juli) worden weggehaald of in het broedseizoen eerst gecontroleerd worden op de aanwezigheid van nestelende vogels. Overigens blijft het groen waarin de vogels nu nestelen zoals de haag en de vleugelnoot staan.
- Ad 2) In de te slopen gebouwen zijn geen jaarrond beschermde nesten of verblijfplaatsen van nationaal of communautair beschermde diersoorten vastgesteld. Hun aanwezigheid kan ook zo goed als worden uitgesloten. Het is wel belangrijk dat bij de restauratie van de buitenkant van het monumentale deel de huiszwaluwnesten worden gespaard en de vogels niet worden verstoord tijdens het broedseizoen (1 april tot 15 september). Omdat de aanwezigheid van vleermuizen niet waarschijnlijk is, maar ook niet valt uit te sluiten, is een vleermuizenonderzoek⁵ uitgevoerd. Hierin wordt geconcludeerd dat er door de werkzaamheden aan de bebouwing geen vleermuizen worden verstoord of verblijfplaatsen worden vernietigd. Daarmee word artikel 3.5 van de Wet natuurbescherming niet overtreden. Er hoeft dus geen ontheffing te worden aangevraagd.
- Ad 3) Bij het grondverzet voor het bouwrijp maken verdwijnen er geen groeiplaatsen van beschermde plantensoorten en worden er ook geen verblijfplaatsen van (inter)nationaal beschermde diersoorten vernietigd.
- Ad 4) Tijdens de bouw van het zorgcomplex treedt door lawaai, bouwlampen, trilling, bewegingen verstoring van de natuur in de omgeving op. Er komen echter binnen een straal van 500 m geen kwalificerende soorten en habitattypen voor, die extra gevoelig zijn voor deze storingsfactoren). Tijdens de bouw treedt ook stikstofuitstoot op. De doorrekening van het effect hiervan op de stikstofdepositie op hiervoor gevoelige habitattypen is doorgerekend. Uit de AERIUS-berekeningen (kenmerken RRxA2G1YxB9q en Rz3aqZCdyjSF)

⁴ Bureau Schenkeveld, Natuurtoets, juni 2020

⁵ Bureau Schenkeveld, Vleermuisonderzoek Nieuw-Loosdrechtsedijk 2 Loosdrecht, Culemborg, december 2020

blijkt dat er in de aanleg- en de gebruiksfase van het project op het perceel Nieuw-Loosdrechtsedijk 2 geen rekenresultaten zijn hoger dan 0,00 mol/ha/jaar.

- Ad 5) De inrichting van de buitenruimte heeft voor een deel een stenig karakter. Aan de achterzijde en aan de randen is ruimte voor groen. Aanbevolen wordt parkbossoorten en stinzenplanten te kiezen.
- Ad 6) Het nieuwe woonzorggebruik betekent waarschijnlijk een lichte vermindering van de verstoring door geluid, licht, trilling en (auto)bewegingen op de aangrenzende natuur dan in de situatie als politiebureau.

De omvorming van het complex van politiebureau naar woonzorgcentrum en de daarmee gepaard gaande sloop en nieuwbouw heeft geen significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied Oostelijke Vechtplassen. Door de omvorming worden geen verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming op het gebied van soortbescherming (artikel 3.1-3.41) overtreden. Hiervoor geldt wel als voorwaarden, dat:

- De bomen en struiken buiten het broedseizoen (15 maart tot 15 juli) verwijderd worden of eerst gecontroleerd op aanwezigheid van nestelende vogels;
- Bij de restauratie van het monumentale deel de nesten Huiszwaluw gespaard blijven, en
- Het vervolgonderzoek (van beperkte omvang) uitsluit dat er verblijfplaatsen van vleermuizen in het monumentale pand aanwezig zijn.

Beschermde gebieden

De ontwikkeling vindt plaats in de onmiddellijke nabijheid van het Natura2000-gebied Oostelijke Vechtplassen en op korte afstand van het Natuurnetwerk Nederland NNN (voorheen de Ecologische Hoofdstructuur (EHS)).

Omdat de voorgenomen ingreep niet plaatsvindt in het natuurgebied is er geen sprake van ruimtebeslag op dit Natura2000-gebied, dan wel de NNN.

Tijdens de bouw van het zorgcomplex treedt door lawaai, bouwlampen, trilling, bewegingen verstoring van de natuur in de omgeving op. Er komen echter binnen een straal van 500 meter geen kwalificerende soorten en habitattypen voor, die extra gevoelig zijn voor deze storingsfactoren.

In het kader van het Programma Aanpak Stikstof (PAS) is het programma AERIUS geïntroduceerd. Gelet op de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 29 mei 2019 is er op 16 september 2019 een nieuw AERIUS-rekenprogramma gepresenteerd. Voor dit project is voor zowel de gebruiksfase⁶ als de aanlegfase⁷ een berekening gemaakt met behulp van de AERIUS-rekentool (versie 25 mei 2021).

⁶ buRO, AERIUS-berekening gebruiksfase, kenmerk RRxA2G1YxB9q, 25 juni 2021

⁷ buRO, AERIUS-berekening aanlegfase, kenmerk Rz3aqZCdySF, 25 juni 2021

De berekeningen voor beide fasen geven geen rekenresultaten die hoger zijn dan 0,00 mol/ha/jaar.

Afbeelding 7: Beschermd natuurgebied.



Beschermden bomen

Er zijn binnen het plangebied geen beschermden bomen aanwezig.

Gevolgen voor het plan

Het gebied maakt geen onderdeel uit van beschermden natuurgebied. De natuurtoets die is opgesteld in het kader van dit plan toont aan dat er geen beperkingen zijn voor de ontwikkeling van het plan.

5.5. Geluid

Volgens de Wet geluidhinder (Wgh) zijn (zorg)wooneenheden 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.

Voor de Nieuw-/Oud-Loosdrechtsedijk en de Molenmeent geldt een maximale rijsnelheid van 50 km/uur. Het project valt binnen de geluidzones van deze wegen. Ten behoeve van het plan is daarom een akoestische berekening⁸ uitgevoerd.

Uit het onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB ten gevolge van zowel de Oud- en Nieuw-Loosdrechtsedijk en de Molenmeent ter plaatse van de appartementen wordt overschreden. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB (binnenstedelijk gebied) wordt niet overschreden, zodat een besluit hogere waarde kan worden genomen.

De hogere grenswaarde (inclusief aftrek 5 dB ex artikel 110g Wgh.) die aangevraagd dient te worden bedraagt:

- 57 dB voor de appartementen als gevolg van de Oud-Loosdrechtsedijk;
- 54 dB voor de appartementen als gevolg van de Nieuw-Loosdrechtsedijk;
- 52 dB voor de appartementen als gevolg van de Molenmeent.

Maatregelen ter reductie van het geluid ten gevolge van de relevante geluidbronnen (betreffende drie wegen) zijn in relatie tot het onderhavig project vanwege overwegende bezwaren van stedenbouwkundige of financiële aard, niet realiseerbaar.

Gevolgen voor het plan

Het aspect geluid levert geen beperkingen op voor de uitvoering van het plan. Voor de vergunningverlening dienen de hogere waarden te zijn verleend.

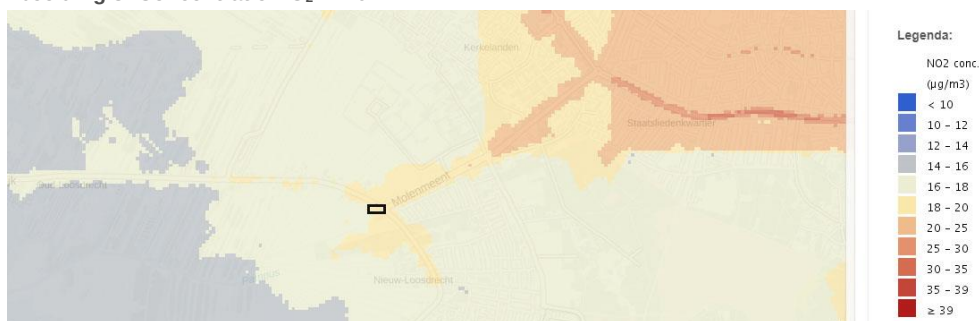
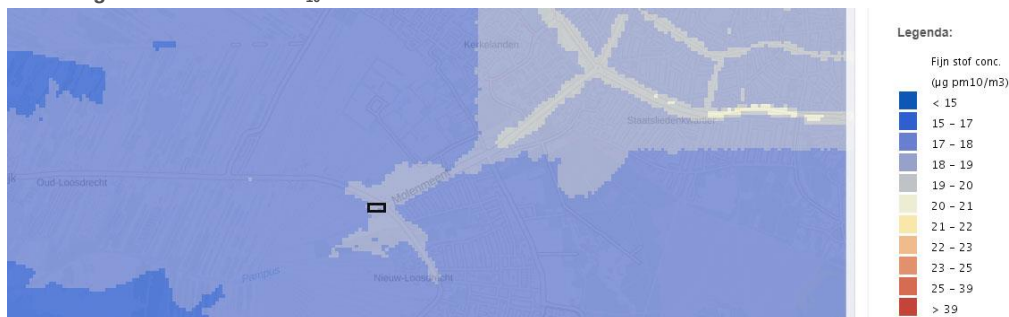
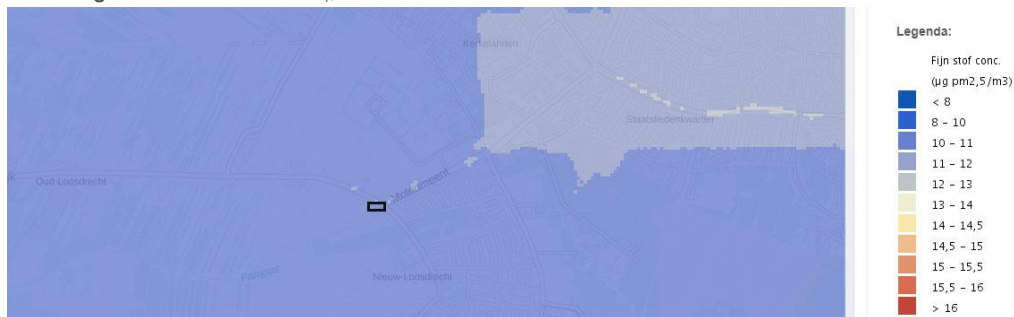
5.6. Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit samen met de AMvB "Niet in betekenende mate bijdragen" (Besluit NIBM), de ministeriële regeling NIBM, de ministeriële regeling Projectsaldering en de ministeriële regeling Beoordeling luchtkwaliteit in werking getreden.

Projecten die "niet in betekenende mate bijdragen" aan de luchtverontreiniging, hoeven volgens de nieuwe wet niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Het Besluit NIBM omschrijft het begrip nader: een project dat minder dan 3% van de grenswaarden bijdraagt is NIBM. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor fijn stof en NO₂. Voor woningbouw ligt de 3%-grens op 1.500 woningen. Doordat het onderhavige project slechts de realisering van 26 woningen 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, mede 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.

⁸ Munsterhuis geluidsadvies, Akoestisch onderzoek wegverkeer, 8 juni 2020

Afbeelding 8: Concentratie NO₂ in 2017.Afbeelding 9: Concentratie PM₁₀ in 2017.Afbeelding 10: Concentratie PM_{2,5} in 2017.

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

Geconstateerd wordt dat de concentratie NO₂ in 2017 18,1 µg/m³ bedroeg. De concentratie Fijnstof (PM₁₀) bedroeg in 2017 17,9 µg/m³ en de concentratie Fijnstof (PM_{2,5}) bedroeg 10,8 µg/m³.

Gevolgen voor het plan

Omdat in het plangebied het aantal woningen met slechts 26 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 grenswaarden voor de componenten Fijnstof en NO₂.

5.7. Externe veiligheid

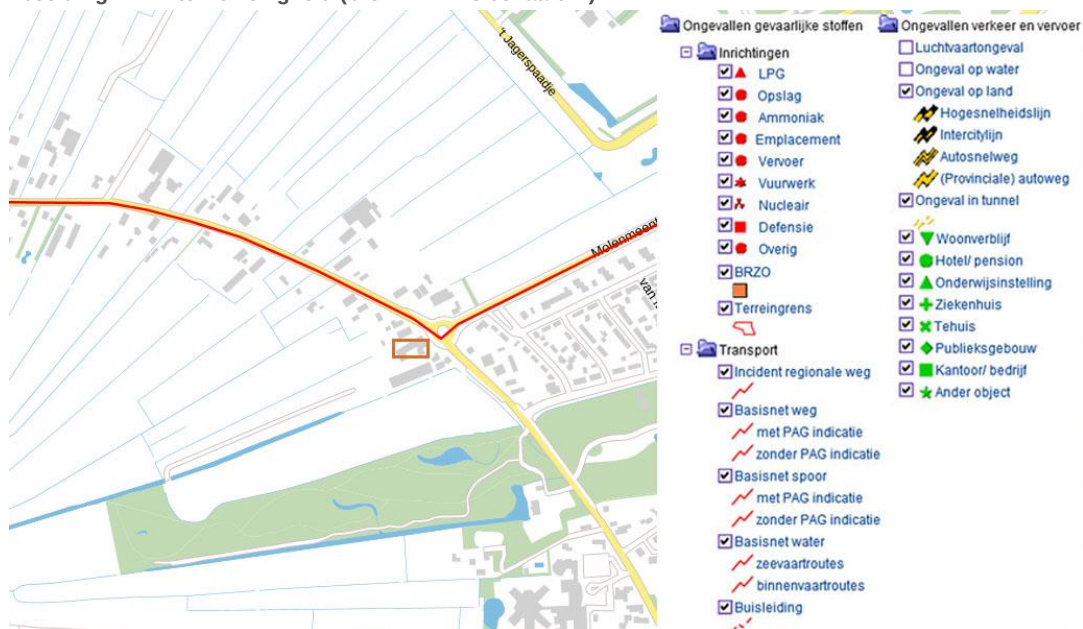
Bij de externe veiligheid gaat het om het beheersen van de veiligheid van personen in de omgeving van een risico-opleverende activiteit met gevaarlijke stoffen. Het kan daarbij gaan om industriële activiteiten (bedrijven), transportroutes of buisleidingen.

Volgens de risicokaart (afbeelding 11) liggen er in de directe omgeving van het plangebied geen risicovolle bedrijven of buisleidingen. Het plangebied ligt aan de Oud-Loosdrechtsedijk en de Molenmeent, die beide een route voor gevaarlijke stoffen vormen. Deze route heeft geen PR 10⁻⁶ risicocontour voor gevaarlijke stoffen.

Gevolgen voor het plan

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

Afbeelding 11: Externe veiligheid (bron www.risicokaart.nl).



5.8. 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 "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 zullen verder van gevoelige bestemmingen 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 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.

Situatie plangebied

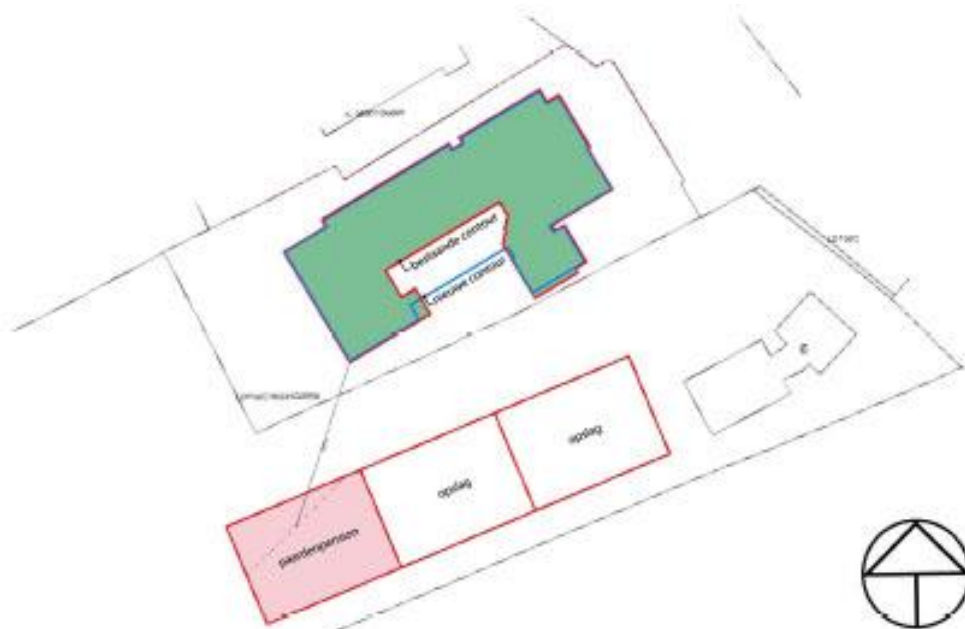
Het perceel Nieuw-Loosdrechtsdijk 2 bevindt zich aan westzijde van de doorgaande weg Nieuw- en Oud-Loosdrechtsdijk. Binnen het bebouwingslint is sprake van een grote verweving van functies (bedrijven, agrarische activiteiten en dergelijke). Er is sprake van een gebiedstype "gemengd gebied". Enige reuring mag in het gebied worden verwacht.

Nieuw-Loosdrechtsdijk 6:

Direct ten zuiden van het plangebied geldt volgens het vigerende bestemmingsplan de bestemming "Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden". Ter plaatse is de uitoefening van een grondgebonden veehouderijbedrijf toegestaan, alsmede enkele niet-agrarische nevenfuncties met een oppervlak van maximaal 300 m² per bouwvlak. Onder de nevenfuncties kunnen ook gerekend worden paardrijactiviteiten, waarbij een buitenrijbaan uitsluitend is toegestaan binnen het bouwvlak en het oppervlak maximaal 20 x 40 m mag bedragen. Op het perceel is dan ook een paardenhouderij gevestigd. Het feitelijk ruimtebeslag van de paardenhouderij bevindt zich in het achterste gedeelte van de stal op het perceel (zie afbeelding 12).

Volgens de brochure Bedrijven en milieuzonering van de VNG behoren paardenfokkerijen (SBI 0143) tot de milieucategorie 3.1 (richtafstand tot woningen is 30 meter in een gemengd omgevingstype). Deze richtafstand dient te worden gerekend vanaf de bestemmingsgrens tot aan de gevel van de zorgvilla. Geconstateerd wordt dat de zorgvilla binnen deze richtafstand zal worden gerealiseerd. Een nadere beschouwing van de effecten van het plan is derhalve noodzakelijk. Daarbij zal worden getoetst aan de eisen van het Activiteitenbesluit.

Afbeelding 12: Emissiepunt in relatie tot zorgcomplex.



Op grond van het Activiteitenbesluit moeten tussen het paardenverblijf en een geurgevoelig object de volgende afstanden in acht worden genomen:

- 100 meter (waarbij uitgegaan wordt van het 'emissiepunt' van het paardenverblijf en de gevel van het geurgevoelig object), en
- 50 meter (waarbij uitgegaan wordt van de afstand tussen de dichtstbijzijnde gevels van het paardenverblijf en het geurgevoelige object).

Omdat het zorgcomplex een geurgevoelig object is, dienen in beginsel bovengenoemde afstanden te worden geborgd. Als uitzondering op deze hoofdregel bepaalt het Activiteitenbesluit dat in het geval waarin in de "oude" situatie de afstanden tussen het paardenverblijf en een geurgevoelig object korter zijn dan hiervoor vermeld, deze kortere afstanden in de "nieuwe" situatie als uitgangspunt mogen gelden (artikelen 3.117 lid 2 en 3.119 lid 2 sub c van het Activiteitenbesluit).

In dit kader is het van belang of het voormalige politiebureau (oude situatie) kan worden aangemerkt als een geurgevoelig object. Een 'geurgevoelig object' moet geschikt zijn om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf, voor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik. Uit rechtspraak volgt dat het gebruik van een werkplaats door een persoon gedurende ten minste vijf dagen per week, gedurende acht uur per dag, volstaat voor de kwalificatie als 'geurgevoelig object'. Gelet op deze rechtspraak kan worden geconcludeerd dat het (voormalige) politiebureau ook als een geurgevoelig object moet worden aangemerkt.

Nu het zorgcomplex op dezelfde (kortste) afstand van de paardenhouderij ligt als de oude afstand tussen politiebureau en paardenhouderij en bovendien zowel het zorgcomplex als het

politiebureau kunnen worden aangemerkt als geurgevoelig object, wordt voldaan aan de afstandseisen uit het Activiteitenbesluit. Hieruit kan de conclusie worden getrokken dat de realisering van het zorgcomplex (onder de voorwaarde dat de afstand tot de paardenhouderij niet wordt verkleind) geen negatieve effecten heeft op de bedrijfsvoering van de paardenhouderij.

Om te bepalen of er ter plaatse van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat gegarandeerd kan worden, is op advies van de OFGV een geurhinderonderzoek⁹ uitgevoerd.

Om inzicht te krijgen in de mate van geurhinder is in principe zowel de voorgrondbelasting als de achtergrondbelasting relevant. De voorgrondbelasting ter plaatse van een geurgevoelig object is de geurbelasting die wordt veroorzaakt door de voor dat geurgevoelig object dominante veehouderij. De achtergrondbelasting is de totale geurbelasting ter plaatse van een geurgevoelig object veroorzaakt door alle veehouderijen in de omgeving van een geurgevoelig object. Als vuistregel geldt dat de voorgrondbelasting maatgevend is indien die tenminste de helft bedraagt van de achtergrondbelasting.

In dit geval is het bepalen van de achtergrond echter niet van toepassing omdat er in de omgeving van het plangebied geen veehouderijbedrijven aanwezig zijn waar dieren worden gehouden waarvoor een geuremissiefactor is vastgesteld.

Indien dieren worden gehouden waarvoor een geuremissiefactor is vastgesteld kan de voorgrondbelasting worden bepaald op basis van odourunits. Op deze veehouderij aan de Nieuw-Loosdrechtsedijk 6, worden 28 stuks rundvee (ravcode A7.100: overig rundvee ouder dan 2 jaar) en 21 paarden (rav-code K1.100) gehouden, waarvoor op 7 mei 2007 een omgevingsvergunning is verleend. Voor beide diercategorieën zijn geen geuremissiefactoren vastgesteld. Derhalve dient getoetst te worden aan vaste afstanden. Omdat het plangebied buiten de bebouwde ligt, dient overeenkomstig de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) een vaste afstand van 50 meter aangehouden te worden ten aanzien van het emissiepunt van de naastgelegen veehouderij. Het centrale emissiepunt van de paardenstal ligt op circa 30 meter en van de rundveestal op 38 meter van de projectlocatie.

Het feit dat in 2007 voor de naastgelegen veehouderij een vergunning is verleend voor een stal op minder dan 50 meter van een geurgevoelig object toont aan dat, ondanks niet voldaan wordt aan de vaste afstand, alsnog voldaan kan worden aan de Wgv en dat daarmee mag worden aangenomen dat sprake is van een 'aanvaardbaar woon- en leefklimaat'. Daarnaast zijn ten aanzien van het voorkomen van geuroverlast in de vergunning van de veehouderij op Nieuw-Loosdrechtsedijk 6 voorschriften opgenomen die bepalen dat dat deuren van de stallen gesloten moeten worden gehouden behoudens gedurende het doorlaten van personen, dieren of

⁹ Van Doormaal Advies B.V., Aanvullend milieuonderzoek: Geurhinder en veehouderijen Nieuw-Loosdrechtsedijk 2 Diessen, 9 april 2021

goederen. Tevens is in de vergunning voorgeschreven dat na verwijdering van de vaste mest de restanten direct van het terrein van de inrichting moeten worden afgevoerd en opgeslagen op de mestplaat zodat geen geurhinder kan optreden.

Verder dient te worden meegewogen bij het bepalen van een 'aanvaardbaar woon- en leefklimaat' dat de veehouderij op de Nieuw-Loosdrechtsedijk 6 met name een kleinschalige veehouderij betreft met voornamelijk paarden en ouder vleesvee. Binnen de veehouderij zijn minder dan 50 stuks vee aanwezig waardoor de OBM-grens (Omgevingsvergunning Beperkte Milieutoets) niet wordt overschreden. Van het houden van paarden mag worden aangenomen dat deze niet worden gehouden voor productiedoeleinden en dat hierdoor minder geuroverlast is te verwachten dan bij een agrarisch bedrijf gericht op de productie van vlees of melk met een hogere voederconversie. Het vleesvee wat gehouden wordt betreft vleesvee ouder dan 2 jaar. Dit vleesvee groeit op een minder snelle manier en de dieren worden waarschijnlijk gehouden op stro waarbij sprake blijft van vaste mest. Daarnaast komt minder mest vrij dan bijvoorbeeld bij melkvee (waarvoor ook een vaste afstand geldt). Omdat bij de paarden en bij het vleesvee sprake is van een extensieve manier van het houden van vee op kleine schaal, mag worden aangenomen dat doorgaans minder geuroverlast is te verwachten dan bij dieren die gehouden worden op grotere schaal en bijvoorbeeld op een roostervloer en waarbij sprake is van drijfmest (waarvoor ook dezelfde vaste afstand geldt). Ten slotte blijkt uit gemeentelijke controles dat het vleesvee momenteel niet meer wordt gehouden op locatie.

Conclusie

Het emissiepunt van de stal van de naastgelegen veehouderij ligt binnen 50 meter van de planlocatie. De afstand tussen de gevel van de naastgelegen stal en de gevel van de planlocatie is tevens korter dan 25 meter. Door het planvoornemen nemen deze afstanden niet verder af. De veehouderij op Nieuw-Loosdrechtsedijk 6 wordt derhalve niet onevenredig in zijn ontwikkeling beperkt.

Tevens is hierdoor afwijken van de afstanden op basis van artikel 4 en artikel 5 van de Wet geurhinder en veehouderij aanvaardbaar én kan op basis van de Wgv sprake zijn van een vergunbare situatie. Ten aanzien van de omgekeerde werking is derhalve ook sprake van een 'aanvaardbaar woon- en leefklimaat'. Daarnaast zijn in de verleende vergunning van de naastgelegen veehouderij voorschriften gesteld die geuroverlast dienen te voorkomen. En is sprake van een kleinschalige veehouderij beneden de OBM-grens. Van geurcumulatie binnen de inrichting, bijvoorbeeld wanneer veel dieren worden gehouden zonder geuremissiefactor, is derhalve geen sprake.

De Wgv staat het planvoornemen derhalve niet in de weg. Tevens kan voldoende gemotiveerd worden dat ruimtelijk gezien sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in de beoogde situatie op de planlocatie.

Het woonzorgcentrum zal mede vanwege de duurzaamheidseisen worden voorzien van een mechanisch ventilatiesysteem. De locatie van de luchtinlaat van deze installatie zal zodanig

worden gepositioneerd, opdat een zo groot mogelijke afstand van de paardenhouderij wordt gecreëerd (noordzijde gebouw), rekening houdend met de technische specificaties van het systeem. Daardoor mag worden verwacht dat er geen geuroverlast binnen het zorgcomplex ontstaat. Doordat het systeem tevens vereist dat er geen gevelopeningen worden aangebracht kan worden gesteld dat vanuit geurhinder wordt voldaan aan een goed woon- en leefklimaat voor de bewoners van het zorgcomplex.

Oud-Loosdrechtsedijk 1, 1a en 1b:

Aan de noordzijde van het plangebied geldt de bestemming "Bedrijf". Deze bestemming voorziet in bedrijfsactiviteiten tot en met categorie 2 van de Standaard staat van bedrijfsactiviteiten. Bovendien is specifiek aangegeven dat ter plaatse een fabricagebedrijf van luidsprekers, overige akoestische activiteiten en houtbewerking uit categorie 3.1 van de Standaard staat van bedrijfsactiviteiten mag worden gevestigd. Op het perceel Oud-Loosdrechtsedijk 1b is een bedrijf aanwezig dat authentieke oud-Hollandse haringkarren, ijscokarren, broodkarren en groentekarren vervaardigt. Rekening houdend met het gebiedstype "gemengd" bedraagt de richtafstand 30 meter. Er wordt niet voldaan aan de richtafstand. Voor een houtbewerkingsbedrijf is geluid het hinderbepalende aspect. Tussen het plangebied en dit houtbewerkingsbedrijf is een woning van derden aanwezig op het perceel Oud-Loosdrechtsedijk 1. Deze woning is bepalend voor de uitbreidingsmogelijkheden van het houtbewerkingsbedrijf. Voor deze woning staat het woon- en leefklimaat niet ter discussie. Derhalve kan geconcludeerd worden dat er ook voor het zorgcomplex in het onderhavig plangebied geen sprake is van een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat door de aanwezigheid van het houtbewerkingsbedrijf. In aanvulling daarop kan nog worden opgemerkt dat in verband met wegverkeerslawaaï aan de gevel van het zorgcomplex aan de zijde van het houtbewerkingsbedrijf, geluidwerende voorzieningen worden getroffen om aan het maximale binnenniveau van 33 dB te kunnen voldoen. Deze maatregelen dragen uiteraard ook bij aan de reductie van het geluid als gevolg van het houtbewerkingsbedrijf.

Gevolgen voor het plan

Uit het oogpunt van milieuzonering zijn er geen belemmeringen voor het plan. Er wordt voldaan aan een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

6. Uitvoerbaarheid

6.1. Economische uitvoerbaarheid

Het plan wordt gerealiseerd door een particuliere initiatiefnemer. De Gemeente Wijdmeren zal een anterieure exploitatieovereenkomst sluiten met deze initiatiefnemer. In deze exploitatieovereenkomst regelt de Gemeente Wijdmeren het kostenverhaal, waaronder eventuele plan-schade. Het kostenverhaal is hierdoor anderszins verzekerd. Derhalve hoeft geen exploitatieplan vastgesteld te worden bij vaststelling van het bestemmingsplan door de raad van de Gemeente Wijdmeren.

Gelet hierop vormt de economische uitvoerbaarheid geen belemmering voor het plan.

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid:

Het initiatief voor de realisatie van een zorgcomplex op de locatie Nieuw-Loosdrechtsedijk 2 is door de initiatiefnemer gecommuniceerd met de direct aanwonenden. Hieruit blijkt geen weerstand tegen het project.

Het Communicatieverslag is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen.

7. Bijlagen

- Roelofs, Verkeersonderzoek Zorgvilla Nieuw-Loosdrechtsedijk 2, 27 mei 2020
- Milieutechniek ZVS Eemnes BV, Verkennend bodemonderzoek, 27 mei 2020
- Bureau voor Archeologie, Bureauonderzoek, Rapport 928, 19 juni 2020
- Bureau Schenkeveld, Natuurtoets, juni 2020
- Bureau Schenkeveld, Vleermuisonderzoek, december 2020
- buRO, AERIUS-berekening gebruiksfase, kenmerk RRxA2G1YxB9q, 25 juni 2021
- buRO, AERIUS-berekening aanlegfase, kenmerk Rz3aqZCdyjSF, 25 juni 2021
- Munsterhuis geluidsadvies, Akoestisch onderzoek wegverkeer, 8 juni 2020
- Van Doormaal Advies B.V., Geurhinderonderzoek, 9 april 2021
- Communicatieverslag