

Gemeente Wijdmeren
Ruimtelijke onderbouwing
Noordereinde 171-171a

27 oktober 2020

Kenmerk 1696-76-T02
Projectnummer 1696-76

Toelichting

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
1.1.	Aanleiding	1
1.2.	Ligging plangebied	1
1.3.	Geldend bestemmingsplan	2
2.	Bestaande en toekomstige situatie	3
2.1.	Bestaande situatie	3
2.2.	Toekomstige situatie	4
3.	Beleidskader	7
3.1.	Algemeen	7
3.2.	Rijksbeleid	7
3.3.	Provinciaal beleid	8
3.4.	Gemeentelijk beleid	11
4.	Planologische en milieutechnische randvoorwaarden	12
4.1.	Bodem	12
4.2.	Archeologie	12
4.3.	Waterhuishouding en waterparagraaf	12
4.4.	Natuur	13
4.5.	Geluid	16
4.6.	Luchtkwaliteit	17
4.7.	Externe veiligheid	19
4.8.	Bedrijven en milieuzonering	19
4.9.	Duurzaamheid en klimaatadaptie	21
5.	Uitvoerbaarheid	22
5.1.	Economische uitvoerbaarheid	22
5.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	22
6.	Bijlagen	23

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Op het perceel Noordereinde 171-171a te 's-Graveland was tot voor kort een installatiebedrijf gevestigd. In het op 1 november 2012 vastgestelde bestemmingsplan Kern 's-Graveland en landgoederen heeft dit perceel de bestemming Bedrijf gekregen.

De nieuwe eigenaar van het perceel heeft medewerking verzocht om de bestemming van het perceel te wijzigen in de bestemming Wonen. Het plan betreft de ontwikkeling van 2 appartementen binnen het pand 171 en een grondgebondenwoning in het pand 171a.

De voorliggende partiële herziening van het bestemmingsplan voorziet in de gewenste aanpassing. De juridisch-planologische regeling wordt op deze wijze in overeenstemming gebracht met de gewenste situatie.

Afbeelding 1: Ligging plangebied in groter verband.



1.2. Ligging plangebied

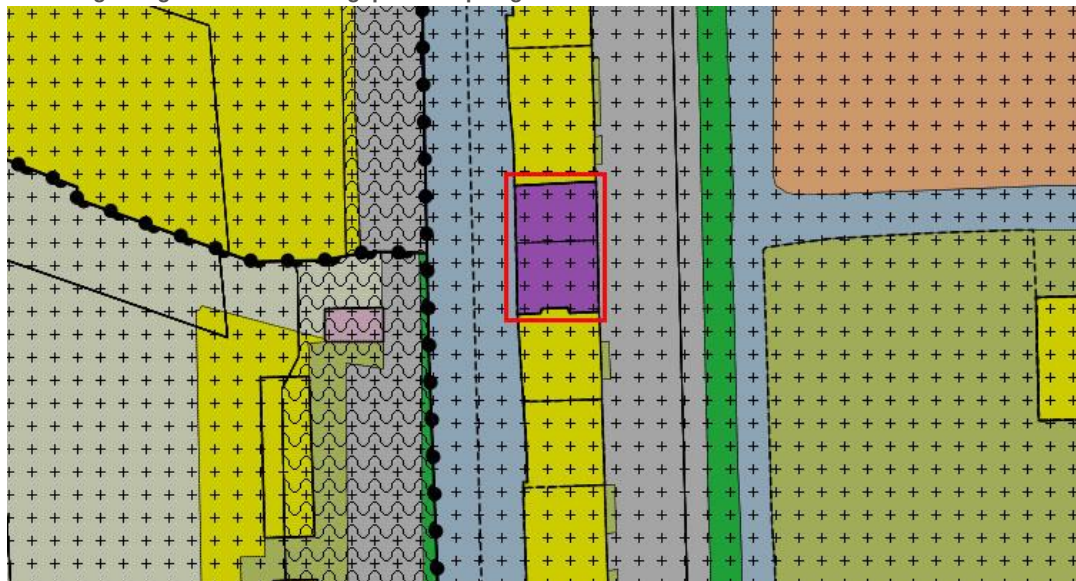
Het plangebied, dat wordt begrensd conform de vigerende bedrijfsbestemming ligt aan de westzijde ingesloten door de 's Gravelandse Vaart en aan de oostzijde door de openbare weg (Noordereinde). Binnen het bebouwingslint wordt het plangebied aan beide zijden begrensd door woonbebouwing. Het plangebied is kadastraal bekend sectie A, nummers 1284 en 1285 (gedeeltelijk) en maakt in feite onderdeel uit van het bebouwingslint van het Noordereinde. Aan de overzijde van het Noordereinde bevindt zich de Landgoederenzone. Daarin bevindt zich on-

der andere het appartementencomplex dat is gerealiseerd op het terrein van het voormalig zorgcentrum Huize Brugchelen en dat recht tegenover het plangebied is gesitueerd.

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 plangebied de bestemming "Bedrijf". De functieaanduiding "tot en met categorie b1" regelt dat er ter plaatse bedrijven tot en met categorie B1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging' zijn toegestaan. Daarnaast heeft het perceel de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie 3". Het gehele bestemmingsvlak valt binnen de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie 3". Op grond van deze bestemming dient bij bodemingrepen vanaf 100 m² archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden. De voor 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn tevens bestemd voor behoud, herstel en versterking van de aanwezige landschappelijke, ruimtelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden van het gebied en zijn bebouwing.

Afbeelding 2: Vigerend bestemmingsplan met plangebied binnen rode contour.



Conclusie

De vigerende bestemming staat het realiseren van het woningbouwproject niet toe. Daarom voorziet het voorliggende bestemmingsplan in de juridisch-planologische voorwaarden voor het kunnen realiseren van de woningen.

2. Bestaande en toekomstige situatie

2.1. Bestaande situatie

De bedrijfsfunctie is enige tijd geleden gestopt. De marktomstandigheden voor dit soort functies leiden tot de verwachting dat een nieuwe invulling van de panden met bedrijfsmatige activiteiten niet voor de hand ligt. Initiatiefnemer wil daarom de voornamelijk aanwezige woonfunctie van het bebouwingslint versterken door nieuwe woningen te realiseren.

Afbeelding 3: De huidige situatie vanaf het Noordereinde.



De functie en het gebouw zijn gevestigd binnen het bouwvlak dat is opgenomen in het vigerende bestemmingsplan.

Beide panden zijn opgenomen in het Monumentenregister (nummers 17351 en 17352). De redeggevende omschrijving geeft aan dat het gaat om panden met een lijstgevel. Doordat de gebouwen meermaals zijn aangepast aan de woon-werk behoefte van de tijd, bevat het gebouw achter de voorgevels nu geen elementen meer van monumentale waarden vanuit de oorspronkelijke bouwtijd.

Ten behoeve van de voorgenomen ingreep is een bouwhistorisch onderzoek¹ uitgevoerd. In dit onderzoek worden de volgende conclusies getrokken:

- Achter alle voorgevels zijn geen historisch waardevolle bouwdelen of componenten herkend.

¹ GMA Advies, bouwhistorisch onderzoek, Rapport: 19-1328 BHO, 22 november 2019.

- Het metselwerk van het rechterdeel de gevel van 171a is geheel vernieuwd (blijkens een gevelsteen gedateerd: 1968). Van het rechter gevelaanzicht is de gootlijn omstreeks 1968 tevens verhoogd. De (halve) kap is hierbij in zijn geheel is aangepast en de dakkapel vernieuwd.
- Het hoge geveldeel van 171a is op verdiepingsniveau intact. Ten aanzien van de kapvorm is dit niet vast te stellen vanwege de complete aftimmering aan de binnenzijde alsmede de hoofdvorm van de kap.
- De voorgevel van 171 leidt tot de conclusie dat het entreekozijn (mogelijk deels secundair) en gevelmetselwerk als oorspronkelijk aangemerkt kunnen worden. Daarbij wordt aangetekend dat de twee ingebrachte raamkozijnen met tussenliggende metselwerk niet oorspronkelijk kunnen zijn. De dakkapel is op enig moment geheel vernieuwd.
- Op basis van het onderzoek wordt geconcludeerd dat de mogelijk monumentale waarde van beide gebouwen uitsluitend is gelegen in het straataanzicht als onderdeel van de reeks gebouwen aan het Noordeinde.
- Opvallend is dat er bij de aanwijzing tot Rijksmonument geen motivering tot plaatsing geweest is. Door de zeer summiere omschrijving van beide rijksmonumenten, en het gegeven dat langs het Noordeneinde nagenoeg alle gebouwen als rijksmonument zijn gekenmerkt, kunnen we slechts afleiden dat er destijds sprake is geweest van een uitsluitend externe waarneming zonder interieur onderzoek.
- Naar de opvatting van de onderzoekers hebben de onderhavige panden onvoldoende kwaliteiten (en mogelijk nooit gehad) voor de vaststelling van de Rijksmonumentenstatus.

2.2. Toekomstige situatie

Rekening houdend met de conclusies van het bouwhistorisch onderzoek is er een bouwplan opgesteld. De buitencontouren van de bebouwing worden in beginsel gehandhaafd, met dien verstande dat de gevelindeling wordt aangepast aan de nieuwe functie "Wonen". Intern worden oude plafonds en scheidingswanden verwijderd en vervangen door lichte scheidingsconstructies.

In het pand 171 worden 2 (gestapelde) appartementen gerealiseerd. Een derde (grondgebonden) woning wordt gerealiseerd in het pand 171a.

Het doel van initiatiefnemer is om de jeugdige starters binnen de gemeente Wijdmeren zoveel mogelijk te helpen aan betaalbare woningen. Jongeren willen graag wonen binnen de gemeente wonen maar zien zich genoodzaakt te vertrekken door gebrek aan betaalbaar woningaanbod voor starters.

Afbeelding 4: De toekomstige situatie vanaf het Noorderende.



Parkeren

Het toevoegen van woningen kan slechts worden toegestaan indien kan worden voldaan aan de gemeentelijke parkeernormen. Op basis van de "Beleidsregel parkeernormen van de gemeente Wijdmeren 2015" is een parkeerbalans opgesteld. Op basis van de kengetallen voor de diverse woningtypen is de parkeerbehoefte van het plan bepaald. Daarbij is uitgegaan van de parkeernormen voor het landelijk gebied en de functie Wonen.

Functie	Norm	Aantal	Totaal
Tussen/hoekwoning van een rij	2,4	1	2,4
Appartement etage koop	2,3	2	4,6
Totaal			7,0

Bij functiewijzigingen wordt bij de berekening van de parkeereis rekening gehouden met de parkeervraag van de bestaande legale situatie ("rechtens verkregen niveau"). Dit betekent dat eerst de parkeervraag van de meest recente legale functies wordt bepaald. Deze parkeervraag mag vervolgens worden afgetrokken van de parkeereis van de nieuwe functie, zodat alleen het verschil aan parkeerplaatsen nog moet worden gerealiseerd.

De parkeereis van de voormalige functie (installatiebedrijf Birkhoff) is daarom bepaald.

Functie	Norm (pp/100 m ² bvo)	Aantal (m ²)	Totaal
Kantoor (zonder baliefunctie/administratie)	2,8	51	1,43
Arbeidsextensief bedrijf	1,3	176	2,29
Totaal			3,72 ⇒ 4,0

Uit het voorgaande kan worden afgeleid dat de parkeereis voor het realiseren van de drie woningen kan worden gesteld op: $7,0 - 4,0 = 3,0$ parkeerplaatsen.

Uitgangspunt van het gemeentelijke parkeerbeleid is dat de parkeerbehoefte van een plan op eigen terrein wordt opgelost. Aan het Noorderende is geen ruimte om aan dit uitgangspunt te voldoen. De percelen tussen de openbare weg en de 's Gravelandse Vaart zijn volledig bebouwd. Dat geldt ook voor het perceel 171-171a. Deze situatie heeft tot gevolg dat de 3 parkeerplaatsen ter plaatse van het brede trottoir dienen te worden aangelegd. Er is voldoende ruimte om de parkeerplaatsen geheel voor de 3 woningen te realiseren (zie ook afbeelding 4).

Gesteld kan worden dat het plan voldoet aan de gemeentelijke parkeernormen.

3. Beleidskader

3.1. Algemeen

In een groot aantal internationale, nationale, provinciale en gemeentelijke plannen en besluiten worden randvoorwaarden en uitgangspunten vermeld die van belang kunnen zijn voor het gebied. In de navolgende paragrafen wordt in het kort ingegaan op de plannen en besluiten, voor zover deze van belang zijn voor onderhavig plan.

3.2. 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 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. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei geënt op het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen.

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 definitie² van "stedelijke ontwikkeling" en jurisprudentie daarover wordt een ontwikkeling van maximaal 11 woningen niet aangemerkt als stedelijke ontwikkeling.

Met ingang van 1 juli 2017 is bovendien een wijziging van het Bro in werking getreden met betrekking tot de ladder voor duurzame verstedelijking. Deze wijziging betekent dat de toelichting bij een bestemmingsplan waarin een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, een beschrijving bevat van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Op basis van jurisprudentie blijkt dat een project van maximaal 11 woningen niet gezien dient te worden als een stedelijke ontwikkeling. Op de nu voorliggende ontwikkeling, die voorziet in de bouw van maximaal 3 woningen binnen bestaand stedelijk gebied behoeft de ladder niet te worden doorlopen. Wel dient de behoefte te worden aangetoond.

3.2.1. 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, 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 voorliggende ontwikkeling. Onderhavige ontwikkeling heeft geen betrekking op deze nationale belangen en het plan is daarmee niet in strijd met het Barro.

3.3. Provinciaal beleid

3.3.1. 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 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.

² 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.

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.

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.

3.3.2. 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 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.

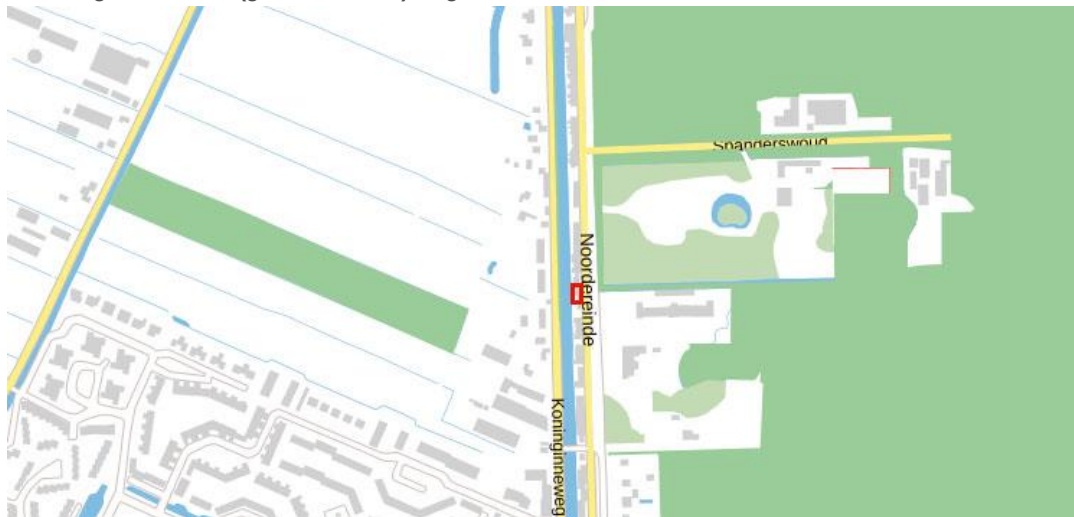
De laatste wijziging van de PRV is op 14 januari 2019 door Provinciale Staten vastgesteld. In deze wijziging zijn onder andere de artikelen met betrekking tot Kleinschalige ontwikkeling, Natuurnetwerk Nederland en Strandzoning aangepast. De gewijzigde PRV is op 1 februari 2019 in werking getreden.

Ecologische hoofdstructuur en aardkundig waardevol gebied

Uitgangspunt van de PRV is onder meer om aantasting van de ecologische hoofdstructuur en aardkundige waarden te voorkomen.

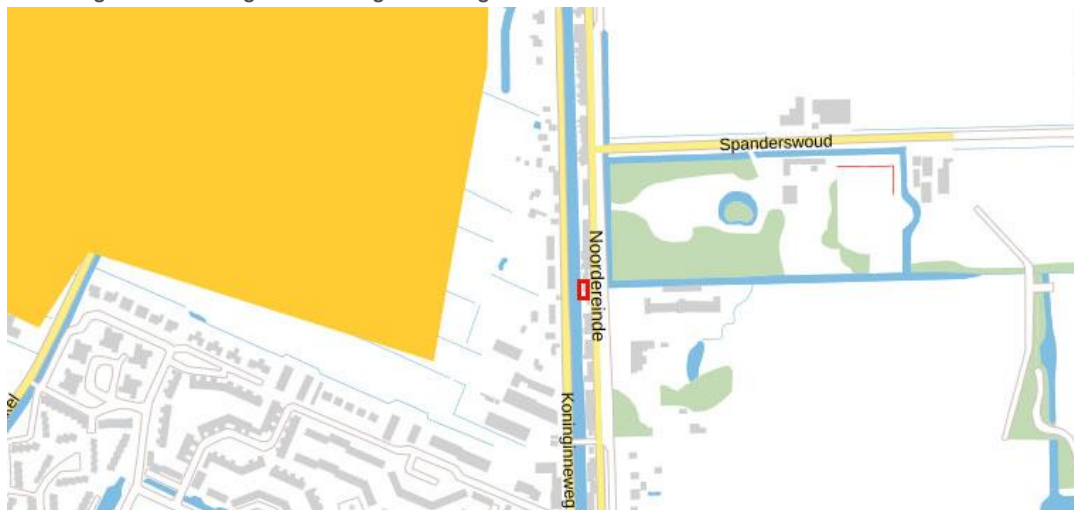
Indien een gebied binnen het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige ecologische hoofdstructuur (EHS), is gesitueerd mogen op grond van artikel 19 van de PRV geen nieuwe bestemmingen en regels worden opgenomen die omzetting naar de natuurfunctie onomkeerbaar belemmeren en de wezenlijke kenmerken en waarden van de NNN/EHS significant aantasten. Het plangebied ligt niet binnen het gebied dat is aangeduid als NNN (PRV-kaart 4 Natuur).

Afbeelding 5: NNN/EHS (groene vlakken) volgens PRV.



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

Afbeelding 6: Aardkundig waardevol gebied volgens PRV.



Conclusie

De bestemmingswijziging die in dit plan mogelijk wordt gemaakt, ligt binnen het bestaand stedelijk gebied. Het plan past binnen het provinciaal beleid zoals geformuleerd in de Omgevingsvisie en de regels uit de PRV.

3.4. Gemeentelijk beleid

3.4.1. 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 het plangebied niet specifiek opgenomen. Er is dan ook geen specifiek beleid opgenomen. Wel gelden een aantal algemene uitgangspunten. In principe streeft de gemeente Wijdmeren bijvoorbeeld naar 35% sociale woningbouw bij elke woningbouwontwikkeling. Daarnaast is voor de kern Nieuw-Loosdrecht op de kaart Wonen aangegeven dat er meer gebouwd dient te worden voor jongeren, ouderen en gehandicapten.

Het onderhavige bouwplan van 3 woningen is te klein om te kunnen differentiëren naar financieringsklassen. Daar staat tegenover dat met twee-derde van het programma wordt ingespeeld op kwetsbare doelgroepen op de woningmarkt. Daarbij kan worden gedacht aan starters in algemene zin en ouderen/jongeren in specifieke zin.

3.4.2. Woonvisie Regio Gooi en Vechtstreek 2016 - 2030 / Regionaal actieprogramma Woningbouw 2016-2020

Sinds 2008 is er een Regionale Woonvisie Gooi en Vechtstreek. In de periode 2010 tot 2015 was de nieuwbouwproductie in de regio stabiel en lag gemiddeld iets boven de 500 woningen per jaar. De verwachte huishoudensgroei is de belangrijkste onderlegger voor het regionaal vraaggestuurde bouwprogramma. Huishoudensprognoses van de provincie Noord-Holland laten zien dat er tot 2030 nog circa 11.000 huishoudens bij komen in de regio. Dit betekent dat uitbreiding van de woningvoorraad voor de periode tot 2030 nodig blijft.

In de jaren tot 2020 is de vraagdruk groter dan in de periode na 2020 vanwege inhaaleffecten van de economische crisis en instroom van nieuwe doelgroepen.

Tot 2030 bevat het regionale programma 9.250 nieuwbouwwoningen en 2.275 toevoegingen door transformaties. Het regionale bouwprogramma 2015-2020 bevat 750 nieuwbouwwoningen per jaar en voor de periode 2020-2030 gemiddeld 550 nieuwbouwwoningen per jaar.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de bescheiden toevoeging van 2 koop appartementen, alsmede 1 grondgebonden woning past binnen de regionale afspraken. Met het realiseren van kleine appartementen wordt tevens voorzien in de behoefte aan woningen voor jongeren en starters. Het voorliggende programma past ruim binnen het regionale programma tot 2030 dat voorziet in 2.275 woningen via transformatie.

4. Planologische en milieutechnische randvoorwaarden

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.

Het voorliggende bouwplan betreft de functiewijziging met bijbehorende renovatieve werkzaamheden. Aangezien de bedrijfsmatige activiteiten hebben plaatsgevonden op een geheel van de ondergrond afgesloten begane grondvloer en er in de toekomstige situatie eveneens sprake zal zijn van een geheel door de begane grondvloer afgesloten ondergrond, kan worden geconcludeerd dat de toekomstige bewoners niet in contact kunnen komen met de ondergrond. Er is daarom geen verkennend bodemonderzoek uitgevoerd.

Gevolgen voor het plan

De bodemsituatie heeft geen gevolgen voor de functiewijziging en renovatie van het pand Noordereinde 171/171a.

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 3" heeft. Op grond van deze dubbelbestemming dient bij bodemingrepen vanaf 100 m² archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden. Het is niet mogelijk om in het kader van dit bestemmingsplan een archeologisch onderzoek voor het terrein te verrichten omdat de bestaande bebouwing pas in het kader van de uitvoering zal worden gesloopt.

Gevolgen voor het plan

Geconcludeerd kan worden dat het handhaven van de huidige dubbelbestemming Waarde - Archeologie 3 in dit bestemmingsplan noodzakelijk is. De huidige archeologisch dubbelbestemming wordt gehandhaafd.

4.3. Waterhuishouding en waterparagraaf

Sinds 1 november 2003 is de watertoets verplicht bij ruimtelijke plannen. Door de planvorming neemt de hoeveelheid verhard oppervlak toe. Het projectgebied ligt binnen het beheersgebied van het waterschap Amstel, Gooi en Vecht, verantwoordelijk voor het waterkwantiteits- en wa-

terkwaliteitsbeheer. 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 planologisch-juridische mogelijk maken van 3 woningen binnen een bestaand bedrijfspand. Op het perceel zijn geen onbebouwde delen; het gehele perceel is/blijft bebouwd.

Ter plaatse van het plangebied is er een gemengd rioolstelsel aanwezig. Als uitgangspunt van het plan geldt dat al het regenwater via infiltratie op het oppervlaktewater ('s Gravelandse Vaart) zal worden geloosd. Het betreft schoon water. Het vuilwater zal op de bestaande riolering van het Noordereinde worden afgevoerd.

Gevolgen voor het plan

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

4.4. Natuur

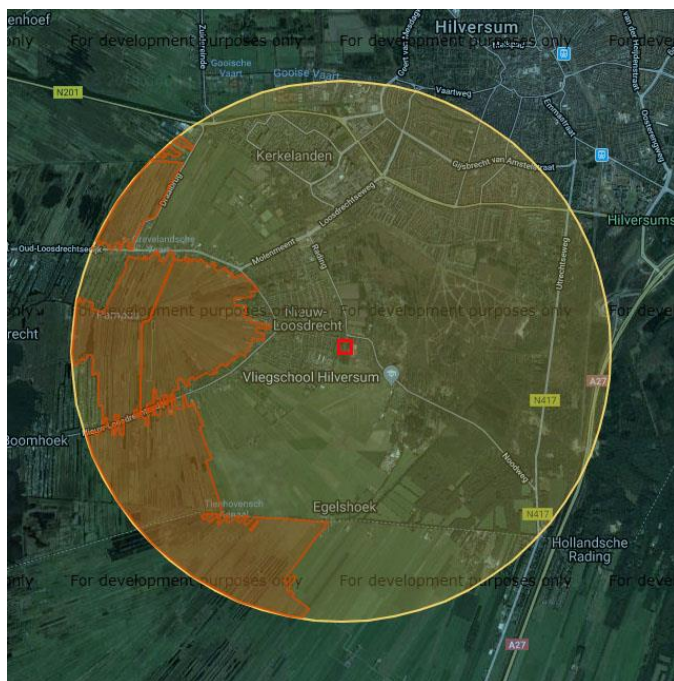
4.4.1. Wet natuurbescherming

Per 1 januari 2017 is de Flora- en faunawet samen met de Boswet en Natuurbeschermingswet vervangen door de Wet natuurbescherming (Wnb). Hiertoe maakt de Wnb onderscheid in het beschermen van gebieden (hoofdstuk 2), dier- en plantensoorten (hoofdstuk 3) en houtopstanden (hoofdstuk 4). Onder de Wet natuurbescherming vervallen de voormalige tabellen 1, 2 en 3 (Flora- en faunawet) waarin de beschermde soorten zijn opgenomen. Tevens zijn er circa 200 soorten niet langer beschermd en worden enkele bedreigde soorten toegevoegd. De soortenbescherming 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.

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 km afstand van het Natura2000-gebied "Oostelijke Vechtplassen", alsmede op korte afstand van de EHS (inmiddels Natuurnetwerk Nederland, zie afbeelding 5) dat aan de overzijde van het Noordereinde is gesitueerd.

Afbeelding 7: Natuurgebieden in de omgeving van het plangebied.



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

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. De laatste versie is in januari 2020 gepresenteerd.

Voor dit project zijn berekeningen gemaakt voor zowel de gebruiksfase³ (kenmerk RrGz2FMM1Vwo) als de aanlegfase⁴ (kenmerk RbDo23vBCUNi).

De uitgevoerde berekeningen hebben voor beide situaties als resultaat dat er geen rekenresultaten zijn hoger dan 0,00 mol/ha/jr.

Gevolgen voor het plan

Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling van het project geen significante effecten heeft op de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura2000-gebied.

³ Viridis, AERIUS-verschilberekening gebruikersfase (kenmerk RrGz2FMM1Vwo), 23 januari 2020.

⁴ Viridis, AERIUS-berekening aanlegfase (kenmerk RbDo23vBCUNi), 22 januari 2020.

4.4.3. Soortenbescherming

Ten behoeve van het project is een natuurtoets⁵ uitgevoerd om na te gaan of door de ruimtelijke ontwikkeling in het plangebied verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming al dan niet overtreden worden.

Mogelijk kunnen er nesten van huismussen aanwezig zijn aan de voorzijde van het pand. Mogelijk heeft het pand in het verleden ook potentie gehad als vleermuizenverblijf maar door de huidige staat is de enige opening momenteel ongeschikt geraakt door achterstallig onderhoud (houtrot).

De voorgenomen werkzaamheden hebben geen negatief effect op de mogelijk voorkomende beschermde diersoorten. Er worden geen renovatiewerkzaamheden uitgevoerd aan het dak. Deze wordt enkel van binnenuit geïsoleerd. Mogelijke huismussennesten zullen hiermee ongemoeid blijven. Tevens wordt er buiten het broedseizoen gewerkt om eventuele verstoring te voorkomen.

De enige mogelijke opening waar een vleermuisverblijf zou kunnen zitten is aan de achterzijde van het pand, in de jaren 70 aanbouw. Dit is een enkelsteense muur met een boeiplaat en plat dak. Momenteel is deze opening niet geschikt als verblijfplaats gezien de boeiplaat rot is, waarschijnlijk door een lekkage. Hierdoor is een mogelijke verblijfplaats ongeschikt geraakt.

Er zijn geen negatieve effecten op beschermde soorten te verwachten door de aard van de ingrepen. Daarbij heeft de opdrachtgever aangegeven vrijwillig natuurinclusieve maatregelen te willen treffen om de geschiktheid van het pand te vergroten op de aanwezigheid van beschermde soorten.

Er is geen aanvullend onderzoek nodig zolang de werkzaamheden aan de buitenkant van het pand beperkt blijven tot het vervangen van de boeidelen. Zolang het dak niet gerenoveerd wordt aan de buitenkant is er geen aanvullend onderzoek naar huismussen nodig.

Indien de beschreven mitigerende maatregelen in acht worden genomen, is er geen sprake van een overtreding van de Wet natuurbescherming. Het betreft de volgende mitigerende maatregelen:

- Broedgevallen buiten de broedperiode zijn ook beschermd. Indien een in gebruik zijnd nest wordt aangetroffen tijdens de uitvoer van de werkzaamheden dient het werk ter plaatse stilgelegd te worden en moet er contact opgenomen worden met de ter zake kundige ecooloog. In overleg met de ecooloog worden de vervolgstappen besloten.

⁵ Viridis, Notitie Quickscan Wet natuurbescherming, 8 januari 2020.

Vanuit de Wet Natuurbescherming geldt een algemene zorgverplichting (artikel 1.11 van de Wet Natuurbescherming). Om invulling te geven aan deze zorgverplichting zijn de volgende mitigerende maatregelen noodzakelijk:

- Werkzaamheden in het plangebied dienen met de minste schade voor aanwezige planten en dieren uitgevoerd te worden;
- De werkzaamheden dienen vanuit één richting te worden uitgevoerd zodat eventueel aanwezige dieren de tijd hebben voor de werkzaamheden uit te vluchten naar een nieuwe leefomgeving;
- Daarnaast dient zoveel mogelijk gebruik te worden gemaakt van bestaande wegen en paden.

Gevolgen voor het plan

Geconcludeerd wordt dat, met inachtneming van de beschreven mitigerende maatregelen, negatieve effecten van de voorgenomen renovatiewerkzaamheden aan het Noordereinde 171 & 171a te Kortenhoef op beschermde soorten zijn uitgesloten. Er is momenteel geen aanleiding tot het uitvoeren van nader onderzoek.

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). Het Noordeinde behoort in de zin van de Wet geluidhinder tot het stedelijk gebied en heeft een geluidzone van 200 meter. Aan de westzijde van het plangebied ligt de Koninginneweg. Deze weg heeft een maximum snelheid van 30 km/uur en behoeft daarom niet te worden onderzocht. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is deze weg wel meegerekend in het kader van de toetsing aan het Bouwbesluit.

In de Wet geluidhinder is vastgelegd dat de geluidbelasting op de gevel niet meer mag bedragen dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, dan wel een door burgemeester en wethouders vast te stellen hogere grenswaarde. De maximale ontheffing is $L_{den}=63$ dB, inclusief aftrek op grond van artikel 110g van de Wet geluidhinder.

Ten behoeve van het plan is een akoestisch onderzoek⁶ uitgevoerd. Uit het onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB als gevolg van het wegverkeer op het Noordereinde wordt overschreden ter plaatse van de woningen. In het rapport is aangegeven dat er aan de bron en

⁶ Geluid Plus adviseurs, Akoestisch onderzoek, projectnr. 20.004, 15 januari 2020.

in de overdrachtssfeer geen maatregelen kunnen worden getroffen. Er dient een hogere grenswaarde procedure gevolgd te worden voor wegverkeerslawaaï afkomstig van het Noordereinde. De hogere waarde die aangevraagd dient te worden bedraagt 62 dB.

Gevolgen voor het plan

Gelijktijdig met vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan dient een procedure hogere waarden te worden doorlopen.

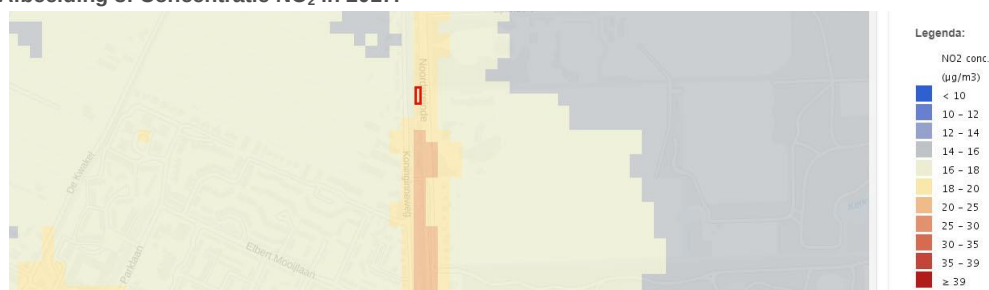
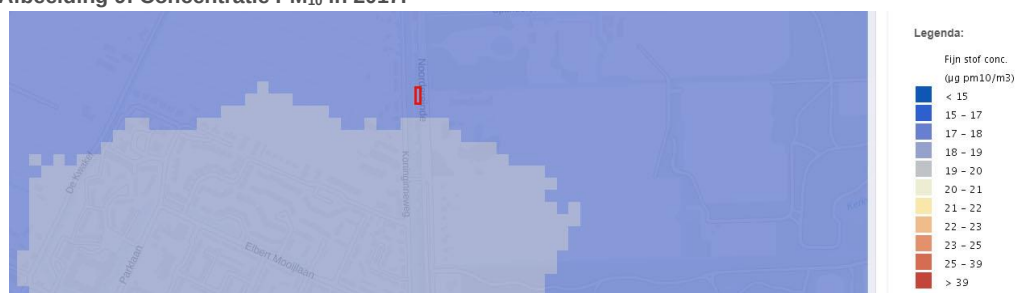
4.6. Luchtkwaliteit

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 realisering van 3 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 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 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. 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 2017 19,2 µg/m³ bedroeg. De concentratie Fijnstof (PM₁₀) bedroeg in 2017 17,9 µg/m³ en de concentratie Fijnstof (PM_{2,5}) bedroeg 10,7 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 met slechts 3 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

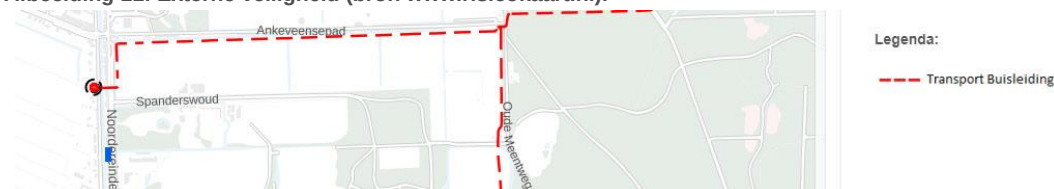
Bij de externe veiligheid gaat het om het beheersen van de veiligheid van personen in de omgeving van een risico-opleverende activiteit met gevaarlijke stoffen. Het kan daarbij gaan om industriële activiteiten (bedrijven), transportroutes of buisleidingen.

Volgens de risicokaart (afbeelding 11) liggen er in de directe omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen. Op een afstand van ongeveer 200 meter ten noorden van het plangebied ligt een ondergrondse buisleiding van de Gasunie met een bijbehorend distributiestation aan de Koninginneweg. De buisleiding heeft geen 10⁻⁶-contour (nul meter). De risicoafstand van het station (PR 10⁻⁶) bedraagt 25 meter. Geconcludeerd kan worden dat deze inrichting en buisleiding geen belemmering vormen voor de ontwikkeling van 3 woningen op een afstand van ongeveer 200 meter.

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).



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 zullen verder van gevoelige bestemmingen worden gesitueerd dan "lichte" bedrijven.

Milieuozonering 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 milieuozonering', 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. Voor dit bestemmingsplan zijn de richtafstandenlijst en omgevingstypen belangrijkste bouwstenen van milieuozonering:

- 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 omgevingstype 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 12: 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 bestaande situatie bevinden zich in de directe omgeving van het plangebied geen bedrijfsactiviteiten. De relatie tussen de in de omgeving van het plangebied aanwezige bedrijfsactiviteiten en de woonfunctie behoeft daarom niet nader te worden gemotiveerd.

Gevolgen voor het plan

Vanuit milieuzonering zijn er geen belemmeringen voor het realiseren van 2 appartementen en 1 woning op de planlocatie.

4.9. Duurzaamheid en klimaatadaptie

Duurzaamheid

Het plan Noordereinde 171-171a is een plan dat kansen biedt om zoveel mogelijk duurzaamheids-maatregelen toe te passen. De monumentale status stelt echter beperkingen aan de wijze waarop het pand wordt verduurzaamd. Het Bouwbesluit stelt afwijkende eisen bij renovatie van panden. Gesteld kan worden dat door de te treffen maatregelen in ieder geval de minimum eisen van het Bouwbesluit worden gehaald.

Duurzaam bouwen gaat niet alleen over een laag energieverbruik, maar ook over:

- gebruik van duurzame materialen die rekening houden met het milieu en de gezondheid van bewoners en gebruikers;
- een gezond woonmilieu en een gezonde woonomgeving;
- prettige en leefbare huizen, gebouwen, wijken en steden;
- duurzaam slopen, materialen die vrijkomen hergebruiken;
- verantwoord watergebruik.

Klimaatbestendig inrichten van de buurt

Duurzaam waterbeheer moet voorkomen dat er wateroverlast ontstaat en regenwater vervuult. Door veel verharde oppervlakken loopt regenwater niet gemakkelijk in de grond. De nadruk ligt daarom op maatregelen die water vasthouden waardoor wateroverlast wordt voorkomen.

In dit plan wil de gemeente dat bereiken door hemelwater, dat op de woningen valt, niet af te voeren op het aanwezige gemengde rioolstelsel. Als uitgangspunt van het plan geldt dat al het regenwater zal worden geloosd op de 's Gravelandse Vaart. Het vuilwater zal op de bestaande (gemengde) riolering van het Noordereinde worden afgevoerd.

5. Uitvoerbaarheid

5.1. Economische uitvoerbaarheid

Het plan wordt opgesteld in opdracht van de initiatiefnemer. Het plan leidt niet tot een vergroting van bebouwingsmogelijkheden en de nieuwe functie sluit aan op de huidige omgevingstypologie. Er is naar verwachting geen recht op planschade.

De parkeereis van 3 parkeerplaatsen wordt vastgelegd in de anterieure overeenkomst die de gemeente met de initiatiefnemer sluit. Dat betekent dat de aanleg van de 3 parkeerplaatsen voor rekening van de initiatiefnemer dient plaats te vinden.

Gesteld kan worden dat het plan financieel uitvoerbaar is. Derhalve hoeft geen exploitatieplan vastgesteld te worden bij vaststelling van deze partiële herziening van het bestemmingsplan door de raad van de gemeente Wijdmeren.

5.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van het wettelijk vooroverleg wordt het voorontwerp verzonden aan de gebruikelijke instanties. De samenvatting en de beantwoording hiervan wordt te zijner tijd in een separate notitie verwerkt.

Het initiatief voor de wijziging van de bestemming en het realiseren van 3 woningen is door de initiatiefnemer gecommuniceerd met omwonenden en belanghebbenden. Van deze communicatie is een verslag gemaakt dat als bijlage bij deze toelichting is gevoegd. De algehele lijn van de reacties is dat de omwonenden geen bezwaren hebben tegen de ontwikkeling. Het communicatie verslag is als bijlage opgenomen.

6. Bijlagen

1. Viridis, AERIUS-verschilberekening gebruikersfase (kenmerk RrGz2FMM1Vwo), 23 januari 2020.
2. Viridis, AERIUS-berekening aanlegfase (kenmerk RbDo23vBCUNi), 22 januari 2020.
3. Viridis, Notitie Quicksan Wet natuurbescherming, 8 januari 2020.
4. Geluid Plus adviseurs, Akoestisch onderzoek, projectnr. 20.004, 15 januari 2020.
5. Communicatieverslag.