

Gemeente Wijdmeren

Wijzigingsplan Veendijk 1

Januari 2019

Toelichting, regels en verbeelding

Kenmerk 1696-51-004-T02

Projectnummer 1696-51-004

Toelichting

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
1.1.	Aanleiding	1
1.2.	Ligging plangebied	2
1.3.	Geldend bestemmingsplan	2
2.	Beleidskader	4
2.1.	Rijksbeleid	4
2.2.	Provinciaal beleid	5
2.3.	Gemeentelijk beleid	7
3.	Planologische en milieutechnische randvoorwaarden	11
3.1.	Algemeen	11
3.2.	Bodem	11
3.3.	Archeologie	11
3.4.	Waterhuishouding en waterparagraaf	11
3.5.	Natuur	12
3.6.	Geluid	14
3.7.	Luchtkwaliteit	15
3.8.	Externe veiligheid	16
3.9.	Bedrijven en milieuzonering	17
3.10.	Conclusie	18
4.	Juridische planbeschrijving	19
4.1.	Algemeen	19
4.2.	Het wijzigingsplan	19
5.	Uitvoerbaarheid	20
5.1.	Economische uitvoerbaarheid	20
5.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	20

1. Inleiding

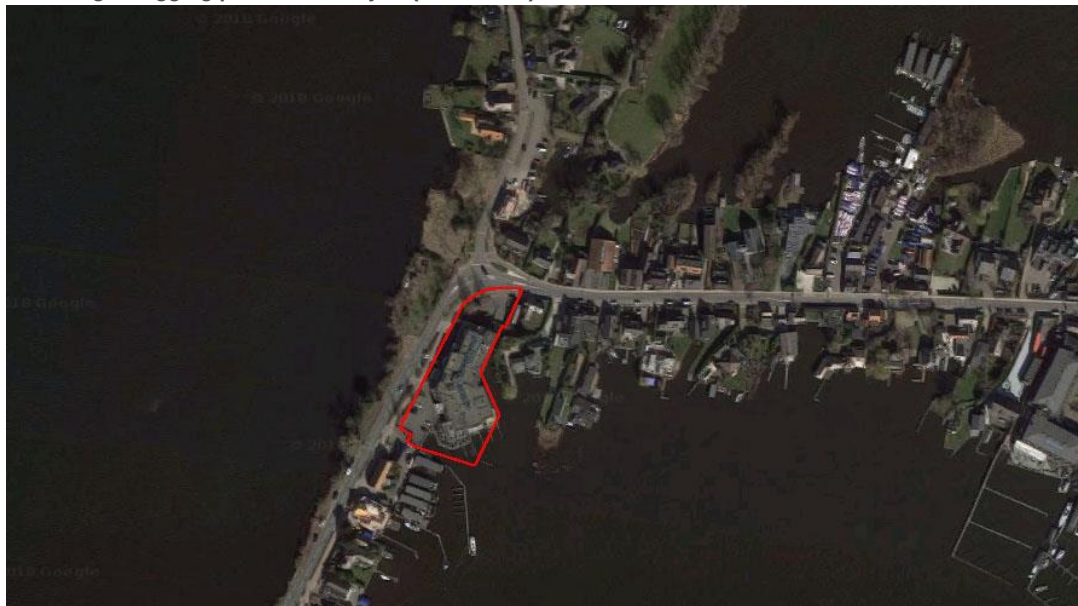
1.1. Aanleiding

Op het perceel Veendijk 1 staat het hotel-appartementencomplex de Driesprong. In het gebouw dat 28 recreatieve appartementen (waaronder 7 hotelkamers/suites) bevat is tevens een zelfstandig restaurant gevestigd. Onder het gebouw bevindt zich een parkeergarage met voorzieningen voor de hotelfunctie. Op het omliggende terrein bevinden zich 15 parkeerplaatsen en een terras ten behoeve van het restaurant. Aan de zijde van de Loosdrechtse plassen zijn aanlegplaatsen gesitueerd. Kadastraal is dit perceel bekend onder sectie G, nummer 2021.

In het op 7 juli 2016 vastgestelde bestemmingsplan Plassengebied Loosdrecht 2013 heeft het perceel de Bestemmingen "Horeca 2" en "Water". Tijdens het opstellen van het bestemmingsplan is onderzoek gedaan naar de uitvoerbaarheid van de in het voorontwerp-bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid naar de omzetting van de recreatieve functie naar een woonbestemming. Geconcludeerd werd dat de wijzigingsbevoegdheid in het vast te stellen bestemmingsplan kon worden opgenomen. Het bestemmingsplan Plassengebied voorziet daarom onder voorwaarden in een mogelijkheid om de recreatieve functie te wijzigen ten behoeve van permanent bewoonde woningen.

Het voorliggende wijzigingsplan voorziet in de juridisch-planologische regeling om ter plaatse van Veendijk 1 de bestemming Horeca -2 te wijzigen in de bestemming Wonen. Het plan voorziet in de realisatie van maximaal 28 wooneenheden binnen het bestaande gebouw. Daarbij zal de bestaande horeca worden gehandhaafd.

Afbeelding 1: Ligging perceel Veendijk 1 (rood kader).



1.2. Ligging plangebied

Het plangebied wordt gevormd door de gronden die in het bestemmingsplan de bestemming "Horeca - 2" hebben gekregen. Het plangebied ligt aan de oostzijde van de Veendijk, ter plaatse van de aansluiting op de Horndijk en de Oud-Loosdrechtsedijk (zie afbeelding 1).

1.3. Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan "Plassengebied Loosdrecht 2013" dat op 7 juli 2016 door de gemeenteraad van Wijdmeren is vastgesteld. In dat bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming "Horeca - 2". Samenvallend met deze bestemming is de aanduiding "wetgevingszone – wijzigingsgebied 2" van toepassing.

Het gebouw dient binnen het bouwvlak te worden gebouwd en de maximale goot- en bouwhoogte bedraagt respectievelijk 6 en 9 meter.

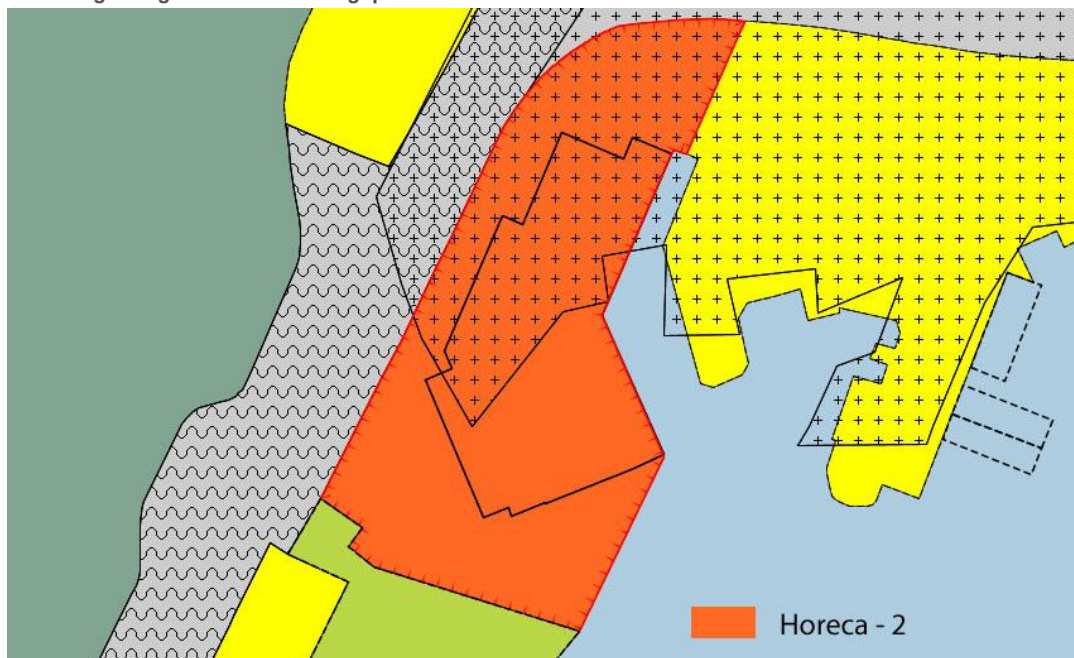
Artikel 8.6.1 (Het toestaan van permanente bewoning) luidt als volgt:

Het bevoegd gezag is bevoegd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 2' de gronden met de bestemming Horeca - 2 permanente bewoning van het hotel en/of recreatieappartementen toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- *er zal geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;*
- *het recreatief gebruik definitief wordt omgezet in permanent woongebruik.*

Daarnaast heeft het deel met de bestemming "Horeca -2" ook de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie 2". Op grond van deze bestemming dient bij bodemingrepen vanaf 100 m² archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden.

Afbeelding 2: Vigerend bestemmingsplan.



2. Beleidskader

2.1. Rijksbeleid

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

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

Buiten de nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Het Rijk gaat zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten zitten en laat verstedelijkings- en land-schapsbeleid over aan de provincies en gemeenten. 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 definitie¹ van "stedelijke ontwikkeling" en jurisprudentie daarover kan onderhavige ontwikkeling worden aangemerkt als stedelijke ontwikkeling.

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

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 dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, 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.

De ladder voor duurzame verstedelijking is derhalve slechts van toepassing op een *stedelijke ontwikkeling* in de vorm van een woningbouwlocatie *buiten* bestaand stedelijk gebied.

Conclusie

Op de nu voorliggende ontwikkeling, die is gesitueerd binnen bestaand stedelijk gebied, is de ladder dus niet van toepassing. Het plan past daarmee binnen de beleidsuitgangspunten van de SVIR. In paragraaf 2.3.2 wordt verder ingegaan op het te realiseren aantal wooneenheden in relatie tot de behoefteeraming uit het regionaal woningbouwprogramma.

2.1.1. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

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

2.2. Provinciaal beleid

2.2.1. Structuurvisie Noord-Holland 2040

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

2.2.2. Provinciale Ruimtelijke Verordening

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

Van belang is dat in de gewijzigde PRV in het eerste lid van artikel 1 is omschreven wat onder nieuwe bebouwing en functies moet worden verstaan. Het onderscheid tussen nieuw en bestaand is van belang omdat de verordening bestaande functies en bebouwing en juridisch-planologische rechten respecteert. Functies en bebouwing die kunnen worden toegestaan op grond van onherroepelijke besluiten van Gedeputeerde Staten of Provinciale Staten op het moment van inwerkingtreding van de verordening worden opgevat als bestaande functies en bebouwing. Daaronder kan worden begrepen de functies en bebouwing die in een vigerend bestemmingsplan zijn toegestaan. Een vigerend bestemmingsplan heeft immers altijd de goedkeuring/instemming van de provincie gehad.

Vanzelfsprekend is hierbij van belang dat de te realiseren bebouwing van gelijke aard, omvang en karakter is als de mogelijke bebouwing volgens het vigerende bestemmingsplan.

Artikel 5a PRV sluit aan op de wettelijk verplichte toepassing van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking, zoals vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In deze versie van de PRV zijn eerdere regels over het aantonen nut en noodzaak (Laddertrede 1) en het benutten van binnenstedelijke mogelijkheden van de betreffende marktregio (Laddertrede 2) uit de PRV gehaald, omdat het al bij wet is geregeld in artikel 3.1.6 lid 2a en 2b van het Bro.

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

Afbeelding 3: NNN/EHS (groene vlakken) volgens kaart 4 van de PRV.



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

Het deel van het perceel Veendijk 1 (voor zover gelegen binnen het voorliggende wijzigingsplan) ligt buiten het gebied dat is aangeduid als ecologische hoofdstructuur (kaart 4 Natuur). Geconcludeerd kan worden dat de PRV zich niet tegen de wijziging 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 hoeverre rekening is gehouden met de in het gebied voorkomende bijzondere aardkundige waarden. Het plangebied ligt niet binnen een gebied met aardkundige waarden.

2.2.3. Conclusie

De wijziging die in dit plan mogelijk wordt gemaakt past binnen het provinciaal beleid zoals geformuleerd in de Structuurvisie en de regels uit de PRV.

2.3. Gemeentelijk beleid

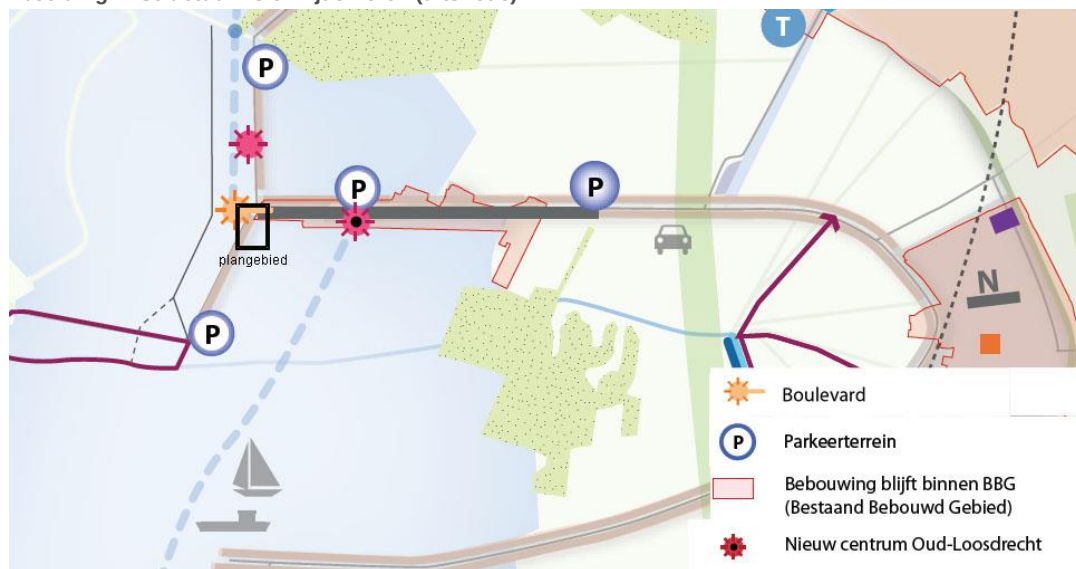
2.3.1. Structuurvisie Wijdmeren

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

Op de kaart "Gewenste toekomstige ruimtelijke structuur" van de Structuurvisie Wijdmeren, is de Oud-Loosdrechtsedijk ter plaatse van het plangebied aangegeven als bestaand lint. Hiervoor is geen specifiek beleid opgenomen. Aan het westelijke einde van de Oud-Loosdrechtsedijk wordt aan de ontwikkeling van een boulevard gedacht.

Oud-Loosdrecht is het brandpunt van watersportactiviteiten. Het is een kleine kern met relatief veel (watersport)ondernemers. Na jarenlange bloei is de branche in moeilijker vaarwater gekomen: bedrijven verdwijnen, watersport maakt plaats voor woningbouw. Een deel van de aantrekkelijkheid is verloren gegaan doordat er nauwelijks nog 'waterbeleving' vanuit de openbare ruimte is.

Afbeelding 4: Structuurvisie Wijdmeren (uitsnede).



Wijdmeren heeft behoefte aan nieuwe woningen, vooral voor jongeren, ouderen en gehandicapten. Vanwege de hoge natuurwaarden en landschappelijke waarden is het beleid voor woningbouw van andere overheden restrictief. Er kan gedacht worden aan het vergroten van de recreatieve toegankelijkheid van het landschap en het contact met het water. Woningbouw moet zorgvuldig tegen andere belangen worden afgewogen, zoals de vaak beperkte infrastructuur, het belang van het open landschap en het natuurbelang.

In principe streeft de gemeente Wijdmeren naar 35% sociale woningbouw bij welke woningbouwontwikkeling dan ook. Aangezien dit wegens diverse oorzaken niet altijd mogelijk is, wordt een regeling in het leven geroepen, die er voor zorgt dat in het geval van projecten waar geen sociale woningbouw kan worden gerealiseerd een bedrag per woning wordt gestort in een woonfonds (reserve wonen) opdat elders in de gemeente goedkope woningen kunnen worden gerealiseerd.

2.3.2. 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 komende jaren 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 functieverandering van 28 recreatieappartementen naar permanent bewoonde appartementen past binnen de regionale afspraken van 2.275 woningen als gevolg van toevoegingen door transformaties tot het jaar 2030.

2.3.3. Gebiedsakkoord Oostelijke Vechtplassen

Op 6 december 2017 werd met een handtekening van 21 deelnemende organisaties een start gemaakt om de Oostelijke Vechtplassen klaar te maken voor de toekomst. De gemeente Wijdemeren is één van de ondertekenaars van het Gebiedsakkoord. Het Gebiedsakkoord Oostelijke Vechtplassen omvat verschillende plannen om het gebied verder te ontwikkelen tot een aantrekkelijk en toegankelijk gebied waar mensen graag wonen, werken en recreëren.

Het Gebiedsakkoord legt de basis voor een duurzame gebiedsontwikkeling met samenhangende investeringen, onderhoud en duurzame exploitatie, die leiden tot het vergroten en behouden van elk van deze kwaliteiten. Partijen onderkennen dat het versterken van de grote verscheidenheid aan kwaliteiten onmiskenbaar kansen biedt om tot een waardevermeerdering te komen, zowel op economisch, sociaal (o.a. leefbaarheid) als ecologisch gebied.

Eén van de problemen waarvoor een oplossing dient te worden gevonden, is:

- het (publieke) recreatie aanbod is gedateerd en sluit niet meer goed aan op de wensen en behoeften van de hedendaagse recreant.

De omzetting van recreatieve bewoning naar permanente bewoning draagt bij aan de vermindering van het overschot aan recreatieve voorzieningen die niet aansluiten op de vraag uit de markt.

2.3.4. Toetsing wijzigingsvoorwaarden

Het toepassen van de wijzigingsbevoegdheden uit artikel 8.6.1, onder a en b om de recreatieve bewoning te wijzigen kan slechts plaatsvinden indien aan de gegeven voorwaarden wordt voldaan. Hieronder wordt getoetst of aan de voorwaarden wordt voldaan."

Voorwaarde	Toetsing
Er zal geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.	De wijziging van recreatieve bewoning naar permanente bewoning heeft geen gevolgen voor de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden. Er wordt voldaan aan de voorwaarde.
Het recreatief gebruik definitief wordt omgezet in permanent woongebruik.	De omzetting wordt geregeld in dit wijzigingsplan en bovendien vastgelegd in een te sluiten overeenkomst tussen gemeente en ontwikkelaar. In de overeenkomst worden ook aspecten zoals bijdrage aan sociale woningbouw, een bijdrage conform de "Verordening reserve recreatie en toerisme gemeente Wijdmeren 2012" en planschade geregeld. Er wordt voldaan aan de voorwaarde.

2.3.5. Beleidsregel parkeernormen van de gemeente Wijdmeren 2015

De Beleidsregel parkeernormen van de gemeente Wijdmeren 2015 geeft voor (etage-koop) appartementen binnen een kern een parkeernorm van 1,3 pp/woning. Voor 28 appartementen geldt derhalve een parkeerbehoefte van 36,4 parkeerplaatsen. Er zijn in de parkeergarage onder het pand 41 parkeerplaatsen en op het maaiveld 3 parkeerplaatsen (nabij de ingang van de parkeergarage) aanwezig. Daarnaast zijn er voor de bestaande horeca 15 parkeerplaatsen aanwezig. In totaal zijn er dan ook 59 parkeerplaatsen aanwezig. Het bestaande bruto vloeroppervlak van de horeca bedraagt ongeveer 195 m². Volgens de beleidsregel dienen er 10 parkeerplaatsen per 100 m² bvo (exclusief terrassen) te worden gerealiseerd. Dat betekent een parkeerbehoefte van 19,5 parkeerplaatsen.

De totale parkeerbehoefte bedraagt 55,9 pp en er zijn in totaal 59 pp op het terrein aanwezig. Het plan voldoet daarom aan de parkeernormen.

2.3.6. Conclusie

Het gemeentelijk beleid (waaronder het vigerende bestemmingsplan) staat de bestemmingswijziging niet in de weg.

3. Planologische en milieutechnische randvoorwaarden

3.1. Algemeen

De aanpassing van de bestemming heeft geen gevolgen voor het primaire gebruik (bewonen) van de gronden. De in dit hoofdstuk behandelde randvoorwaarden houden hier rekening mee.

3.2. 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.

Omdat de nieuwe bestemming het bestaande gebruik weergeeft (en er bovendien geen bodemroering zal plaatsvinden) is er geen bodemonderzoek uitgevoerd. Indien er op deze gronden op een later tijdstip gebouwd dient te worden zal in het kader van de omgevingsvergunning bepaald worden of een bodemonderzoek op basis van de bouwverordening dient te worden uitgevoerd.

3.3. Archeologie

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden. Hiermee 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".

In het vigerende bestemmingsplan hebben de gronden de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie 2". Op grond van deze dubbelbestemming is archeologisch onderzoek noodzakelijk, indien een bodemingreep dieper dan 0,35 meter beneden maaiveld plaatsvindt en een oppervlakte groter dan 100 m² omvat. De voorgenomen wijziging heeft geen fysiek ingreep in de bodem tot gevolg.

Deze dubbelbestemming wordt in het voorliggende plan overgenomen. Dat betekent dat de archeologische waarden voldoende zijn beschermd.

3.4. Waterhuishouding en waterparagraaf

Sinds 1 november 2003 is de watertoets verplicht bij ruimtelijke plannen. Door de planvorming neemt de hoeveelheid verhard oppervlak niet toe. Het plangebied 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.

De watertoets is verplicht voor alle overheden die waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen hebben. Aangezien het voorliggende wijzigingsplan geen gevolgen heeft voor de waterhuishouding (omdat er geen wijzing optreedt van het bebouwd oppervlak, de wijze van riolen of het verloop van de oeverlijn) is het plan niet voorgelegd aan Waternet.

3.5. Natuur

Kader

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

De Wnb gaat in op de bescherming van natuurgebieden van Europees belang die behoren tot het zogenoemde 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.

Gebiedsbescherming: Natura2000 / NNN (EHS)

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 Natuurbeschermingswet een initiatiefnemer van een plan of project te onderzoeken of er schadelijke gevolgen voor deze gebieden te verwachten zijn.

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

Afbeelding 5: Beschermd natuurgebied



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

Voor het Programma Aanpak Stikstof (PAS) geldt een grenswaarde tussen de 0,05 en 1 mol waarbij er alleen een meldingsplicht is bij landbouw, infrastructurele of industrie ontwikkelingen (dus niet bij woningbouw). Boven de 1 mol is er altijd een vergunningsplicht. Echter er is een uitzondering. De grenswaarden voor Natura-2000 gebieden kunnen verlaagd worden van 1 mol naar 0,05 mol. Dit is het geval bij het Natura-2000 gebied Oostelijke Vechtplassen.

De functieverandering kan niet worden beschouwd als een economische activiteit (en is bovendien kleinschalig van aard). Het wijzigingsplan leidt niet tot een aanpassing van de in het bestemmingsplan opgenomen bebouwingsmogelijkheden. Het huidige gebouw wordt gehandhaafd en bovendien vindt er geen aanpassing van de oeverlijn plaats. Derhalve treden er geen significante gevolgen op voor het beschermde natuurgebied en/of de NNN.

Soortenbescherming

In verband met de op 1 januari 2017 in werking getreden Wet natuurbescherming en de daarin verwerkte Europese richtlijnen, de Habitatrichtlijn en de Vogelrichtlijn, dienen ruimtelijke en andere ingrepen te worden getoetst aan deze regelgeving.

Er vinden in het kader van dit wijzigingsplan geen bouwactiviteiten plaats. Het feitelijke gebruik wordt in een andere vorm voortgezet, daarom kan worden gesteld dat er geen significant negatieve effecten optreden voor beschermde soorten. De bestemmingswijziging leidt niet tot overtreding van de Wet natuurbescherming.

In het kader van een toekomstige aanpassing van het gebouw kan eventueel een onderzoek naar beschermde soorten nodig zijn. Dit onderzoek dient dan plaats te vinden in het kader van de omgevingsvergunning.

3.6. Geluid

Volgens de Wet geluidhinder (Wgh) zijn woningen geluidgevoelige bestemmingen. De functie-wijziging heeft betrekking op woningen die volgens de Wgh geluidgevoelig zijn. Volgens artikel 77 van de Wet geluidhinder is het nodig akoestisch onderzoek te verrichten naar woningen die in een geluidszone vallen. Het plangebied valt binnen de zones van de Veendijk, de Oud-Loosdrechtsedijk en de Hornweg.

De Omgevingsdienst Flevoland en Gooi- en Vechtstreek heeft een beschikking hogere waarden opgesteld. Daarin is uitgegaan van de akoestische effecten van het wegverkeer op de Oud Loosdrechtsedijk, de Veendijk en de Hornweg, zoals aangegeven in het in 2015 uitgevoerde akoestisch onderzoek².

In het akoestisch onderzoek is bepaald welke geluidsbelasting het beoogde appartementengebouw zal ondervinden ten gevolge van het verkeer op de Oud-Loosdrechtsedijk, Veendijk en Horndijk. Ten gevolge van het wegverkeer op de Oud-Loosdrechtsedijk en de Veendijk wordt de voorkeursgrenswaarde als bedoeld in artikel 82 van de Wet geluidhinder, bij het beoogde appartementengebouw overschreden. De voorkeursgrenswaarde bedraagt voor wegverkeer 48 dB. Het ten hoogst toegestane geluidsniveau waarvoor het college van B&W een hogere waarde kan vaststellen bedraagt 63 dB. De geluidbelasting op het beoogde appartementengebouw overschrijdt deze maximale ontheffingswaarde niet.

Het voorgaande is voor het college aanleiding om, rekening houdend met aspecten als mogelijke bron- en overdrachtsmaatregelen, overeenkomstig art. 83 van de Wet geluidhinder en hoofdstuk VIIIa van de Wet geluidhinder, voor 17 appartementen in het appartementengebouw aan Veendijk 1 in ontwerp hogere waarden Wet geluidhinder vast te stellen³.

² Peutz, Geluidbelasting op de gevels van Hotel De Driesprong te Loosdrecht, rapportnummer 20737-2-RA, 22 april 2015;

³ OFGV, Beschikking Wet geluidhinder vaststelling hogere waarden, 29 november 2018.

3.7. Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit samen met de AMvB "Niet in betekenende mate bijdragen" (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.

Omdat het plan geen betrekking heeft op een relatief klein aantal woningen, kan worden geconcludeerd dat uit het oogpunt van de "Wet luchtkwaliteit" er geen belemmeringen zijn voor het plan.

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 6: Concentratie NO₂ in 2016.



Afbeelding 7: Concentratie PM₁₀ in 2016.



Afbeelding 8: Concentratie PM_{2,5} in 2016.

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

Geconstateerd wordt dat de concentratie NO₂ in 2016 16,8 µg/m³ bedroeg. De concentratie Fijnstof (PM₁₀) bedroeg in 2016 17,6 µg/m³ en de concentratie Fijnstof (PM_{2,5}) bedroeg 10,8 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.

3.8. 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.

De wetgeving rond externe veiligheid heeft tot doel de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen tot het aanvaarde maximum te beperken. Het gaat daarbij om het beperken van de kans op en effect van een ernstig ongeval vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen. Het doel wordt vertaald naar de begrippen plaatsgebonden risico en groepsrisico.

- Plaatsgebonden risico (PR):
Risico op een plaats buiten een inrichting, route of leiding, uitgedrukt als een kans per jaar dat een persoon onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen een inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.
- Groepsrisico (GR):
Cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen de inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

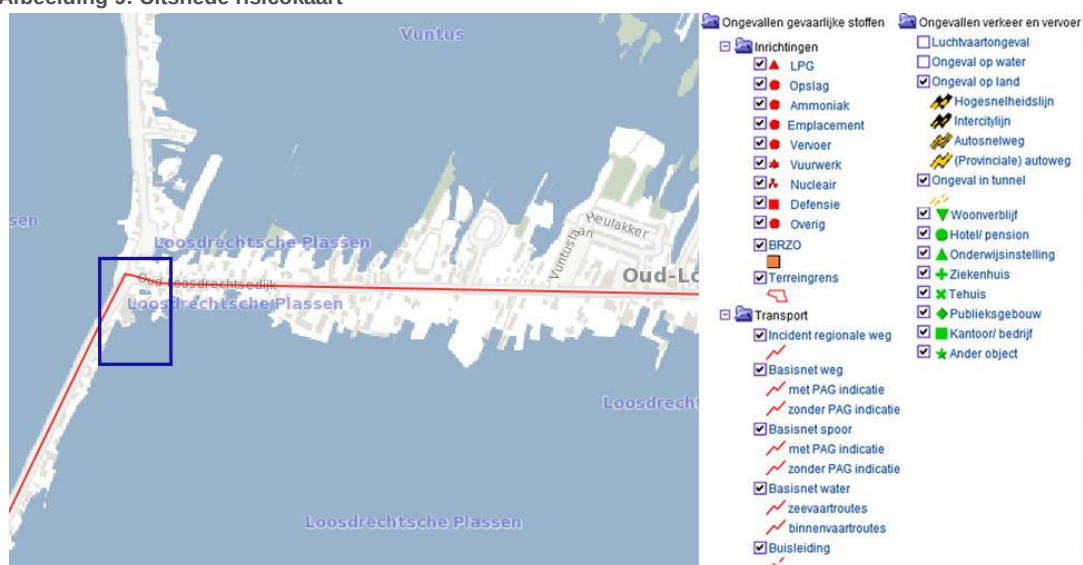
In het Bevi zijn de risiconormen wettelijk vastgelegd. Deze normen zijn niet effectgericht maar gebaseerd op een kansberekening. Voor bedrijven is de norm voor het Plaatsgebonden risico 10^{-6} . Deze norm komt uitdrukking in een afstand: de PR-contour.

De risiconormen geven alleen de kans weer om als direct gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen te overlijden. Gezondheidsschade en de kans op verwonding of materiële schade zijn daarin niet meegenomen. Er is geen harde norm voor het groepsrisico vastgesteld. Er is voor gekozen om de norm voor het groepsrisico als oriëntatiewaarde te handhaven, zij het met een nadrukkelijke verantwoordingsplicht.

De Risicokaart van de provincie Noord-Holland geeft geen risicovolle inrichtingen aan. Het plangebied ligt aan de Oud Loosdrechtsedijk die een route is voor gevaarlijke stoffen. Deze weg heeft geen PR 10^{-6} risicocontour voor gevaarlijke stoffen.

Door de wijziging treedt er bovendien geen verandering op in het feitelijk aanwezige aantal personen. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat er geen toename van het groepsrisico optreedt.

Afbeelding 9: Uitsnede risicokaart



Vanuit externe veiligheid is er geen belemmering voor het omzetten van de recreatieve woonvorm naar permanente bewoning.

3.9. Bedrijven en milieuzonering

In een ruimtelijk plan 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. De te hanteren afstanden zijn opgenomen in een richtafstandenlijst.

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

Ten zuiden van het plangebied is jachthaven de Driesprong gevestigd. Deze jachthaven bevat uitsluitend aanlegplaatsen en 5 ligplaatsen voor woonschepen. Er zijn geen voorzieningen zoals een botenlift en er worden geen reparatiewerkzaamheden uitgevoerd. Op de begane grondvloer van hotel de Driesprong is een restaurant gevestigd. Voor een dergelijke horecafunctie (activiteiten uit milieucategorie 1) geldt een richtafstand van 10 meter in een rustige woonwijk. Vanwege de ligging in gemengd gebied hoeft er voor het restaurant geen afstand tot gevoelige bestemmingen in acht te worden genomen. Overige bedrijfsactiviteiten komen niet voor in de omgeving van de Driesprong.

Dit afwezigheid van hinderlijke bedrijfsactiviteiten zorgt ervoor dat er geen belemmeringen voor het wijzigingsplan optreden in het kader van milieuzonering.

3.10. Conclusie

De in dit hoofdstuk opgenomen beschrijving van milieuaspecten toont duidelijk dat de voorgenomen wijziging niet wordt belemmerd door de milieuaspecten.

4. Juridische planbeschrijving

4.1. Algemeen

Vanaf 1 januari 2010 is het toepassen van de digitale standaarden verplicht. Vanaf 1 juli 2013 dient hiervoor het rapport Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP-2012) te worden toegepast. Deze standaard is voor het onderhavige plan toegepast.

4.2. Het wijzigingsplan

Het plan geeft de bestemming en de bebouwingsmogelijkheden van de gronden aan. Het plangebied omvat een deel van het perceel Veendijk 1 te Loosdrecht.

In artikel 1 worden de gebruikte begrippen beschreven, zoals het plan, het wijzigingsplan en het bestemmingsplan Plassengebied Loosdrecht 2013.

In artikel 2 is de verhouding tussen het wijzigingsplan en het bestemmingsplan vastgelegd. De regels behorende bij het vigerende bestemmingsplan zijn onverminderd van toepassing voor het voorliggende plan. In feite is de toegekende bestemming de enige wijziging die wordt aangebracht.

Door middel van hyperlinks zijn de regels van het bestemmingsplan, alsmede de bestemming die in dit wijzigingsplan is opgenomen (Waarde – Archeologie 2) gekoppeld aan het moederplan. Op deze wijze zijn de regels direct raadpleegbaar gemaakt. Uitzondering vormt de bestemming Wonen. Deze bestemming, die in artikel 3 is opgenomen, is afgeleid van de gelijknamige bestemming in het bestemmingsplan Plassengebied Loosdrecht 2013, maar aangepast aan de nu voorliggende situatie.

Artikel 4 en 5 regelen respectievelijk de verplichte teksten met betrekking tot dubbeltelregel en overgangsrecht.

5. Uitvoerbaarheid

5.1. Economische uitvoerbaarheid

Het plan leidt naar verwachting niet tot recht op planschade. Gesteld kan worden dat het wijzigingsplan financieel uitvoerbaar is. De gemeente en de initiatiefnemer sluiten een anterieure overeenkomst waarin onder meer het kostenverhaal, een bijdrage aan sociale woningbouw en een bijdrage in het kader van de "Verordening reserve recreatie en toerisme gemeente Wijdmeren 2012" is geregeld. Derhalve hoeft geen exploitatieplan vastgesteld te worden bij vaststelling van deze wijziging van het bestemmingsplan door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Wijdmeren.

5.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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