

Gemeente Wijdmeren

Wijzigingsplan

Oud-Loosdrechtsedijk 46a

5 december 2023

Toelichting, regels en verbeelding

Kenmerk 1696-113-T02

Projectnummer 1696-113

Toelichting

Inhoudsopgave

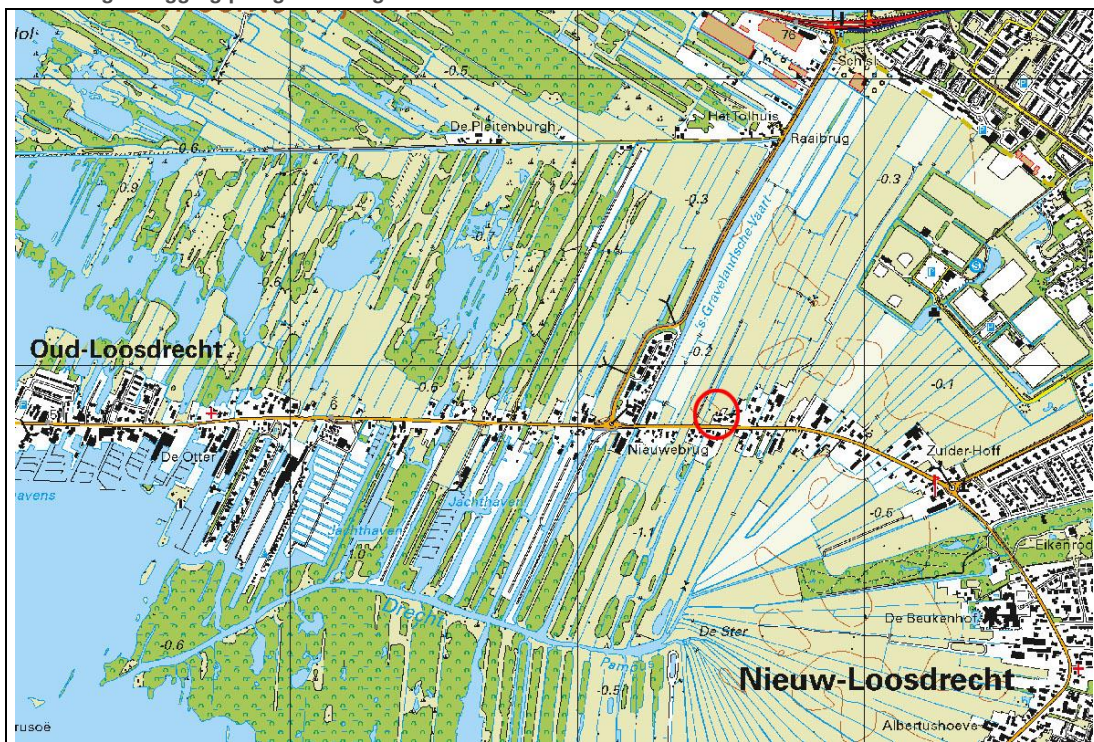
1.	Inleiding	1
1.1.	Aanleiding	1
1.2.	Ligging plangebied	2
1.3.	Geldend bestemmingsplan	2
2.	Bestaande situatie	4
2.1.	Huidige situatie	4
2.2.	Toekomstige situatie	5
3.	Beleidskader	6
3.1.	Algemeen	6
3.2.	Provinciaal beleid	6
3.3.	Gemeentelijk beleid	9
4.	Planologische en milieutechnische randvoorwaarden	11
4.1.	Bodem	11
4.2.	Archeologie	11
4.3.	Waterhuishouding en waterparagraaf	11
4.4.	Flora en fauna	11
4.5.	Geluid	12
4.6.	Luchtkwaliteit	13
4.7.	Externe veiligheid	13
4.8.	Bedrijven en milieuzonering	15
4.9.	Vormvrije MER-beoordeling	16
5.	Juridische planbeschrijving	18
5.1.	Algemeen	18
5.2.	Wijzigingsplan	18
6.	Uitvoerbaarheid	20
6.1.	Economische uitvoerbaarheid	20
6.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	20

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Op het perceel Oud-Loosdrechtsedijk 46a in Oud-Loosdrecht staat achter de bestaande woning een bedrijfsruimte waarin tot 2002 een zeilmakerij was gevestigd (Oud-Loosdrechtsedijk 46a). De woning staat aan de voorzijde over een diepte van ongeveer 2,9 meter binnen de bestemming "Gemengd – 1". Binnen deze bestemming is wonen toegestaan. Het grootste deel van de woning en de bestemming "Bedrijf" staan binnen de bestemming "Bedrijf". Binnen die bestemming zijn geen burgerwoningen, maar uitsluitend bedrijfswoningen toegestaan.

Afbeelding 1: Ligging plangebied in groter verband.



In het vigerende bestemmingsplan "Loosdrecht landelijk gebied noordoost - 2012" is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarbij burgemeester en wethouders, indien er sprake is van een algehele bedrijfsbeëindiging van een ter plaatse gevestigd bedrijf, onder meer bevoegd zijn de bestemming van het betreffende bouwvlak te wijzigen in de bestemming "Wonen". Omdat er geen sprake meer is van bedrijfsactiviteiten wil de eigenaar van die woning van die bevoegdheid gebruik maken, zodat de planologisch-juridische situatie overeenkomt met het feitelijk gebruik.

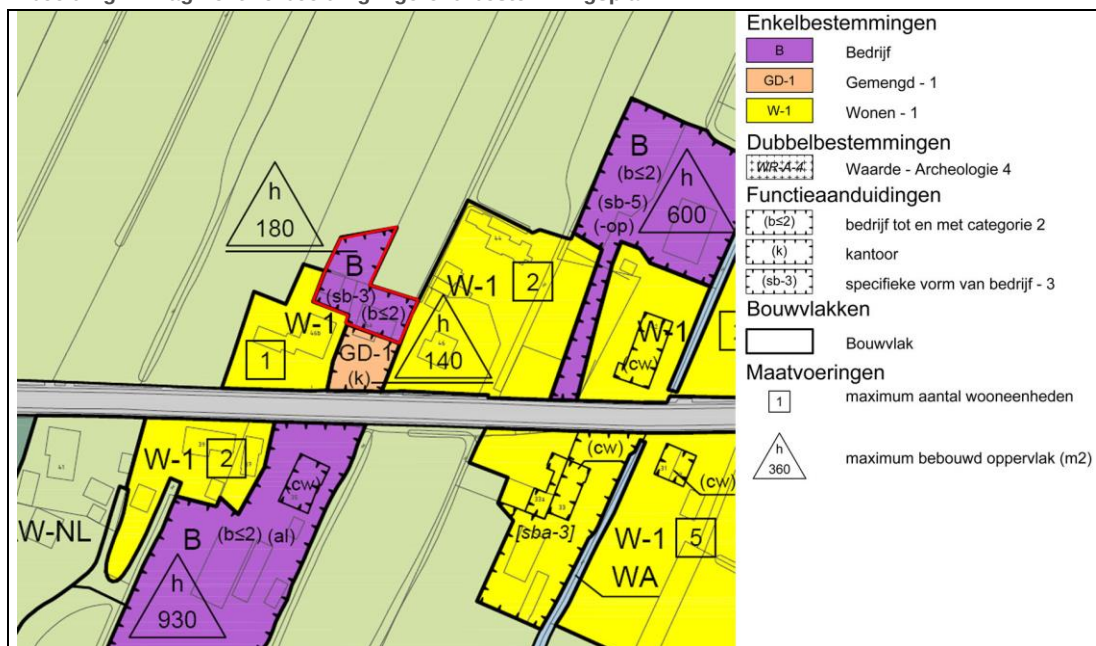
Na de vaststelling van dit wijzigingsplan is de bestemming van het perceel in overeenstemming met het feitelijk gebruik van het plangebied.

Het plangebied aan de noordkant van de Oud-Loosdrechtsedijk (zie afbeelding 1). De Oud-Loosdrechtsedijk is de doorgaande weg door Oud-Loosdrecht met aan weerszijden lintbebouwing.

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 "Bedrijf" met de aanduidingen 'Functieaanduiding specifieke vorm van bedrijf - 3' en 'Functieaanduiding bedrijf tot en met categorie 2'. Op grond van deze bestemming zijn bedrijfsactiviteiten tot en met milieucategorie 2 en een zeilmakerij toegestaan. Het aantal bedrijfswoningen mag niet meer dan één per bouwvlak bedragen. Een burgerwoning is binnen die bestemming niet toegestaan.

Het perceel heeft verder de bestemming "Gemengd -1" met de aanduiding 'kantoor'. Dit per-
ceelsgedeelte maakt echter geen onderdeel uit van het onderhavige wijzigingsplan. De woning
annex kantoor op het perceel Oud-Loosdrechtsedijk 46a staat voor een klein deel binnen die
bestemming "Gemengd - 1", maar voor het grootste deel binnen de bestemming "Bedrijf".

Daarnaast heeft het perceel de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie 4". Op grond van deze bestemming dient bij bodemingrepen vanaf 500 m² archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden.



In de bestemming "Bedrijf" is in lid 5.5.1 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarbij burgemeester en wethouders, indien er sprake is van een algehele bedrijfsbeëindiging van een ter plaatse gevestigd bedrijf, onder meer bevoegd zijn de bestemming van het betreffende bouwvlak onder meer te wijzigen in de bestemmingen wonen/agrarische activiteiten bij wijze van hobby en kantoren zonder baliefunctie met inachtneming van het volgende:

- a. het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voor reclameborden en/of neonreclame is niet toegestaan; hetzelfde geldt voor lichtmasten en lichtbakken;
- b. bij wijziging dient op eigen terrein te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor de betreffende functie binnen het bestaande bouwvlak.

In lid 5.5.2 is vervolgens bepaald dat, indien die wijzigingsbevoegdheid wordt toegepast, het volgende geldt:

- in het wijzigingsplan wordt bij wijze van bouwregel bepaald, dat er voor de in lid 5.5.1 genoemde functies geen nieuwe gebouwen mogen worden opgericht en dat de gebouwen, zoals aanwezig op het tijdstip waarop het in lid 5.5.1 genoemde gebruik een aanvang neemt, evenmin qua oppervlakte en hoogte mogen worden uitgebreid;
- de gebouwen in geen enkel opzicht mogen worden uitgebreid, behoudens voor zover daarvan bij omgevingsvergunning afwijking is verleend.

De bestemming "Gemengd – 1" omvat geen wijzigingsbevoegdheid om de bestemming te wijzigen in de bestemming "Wonen".

2. Bestaande situatie

2.1. Huidige situatie

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 18e 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 langs de ontginningsassen met waardevolle boerderijen voorkomen.

De Oud-Loosdrechtsedijk verbindt het lintdorp Oud-Loosdrecht (gelegen op de rand van het Plassengebied) met het dorp Nieuw-Loosdrecht. De Oud-Loosdrechtsedijk bestaat uit een tweebaansweg voor gemotoriseerd verkeer, dat maximaal 50 kilometer per uur mag rijden. De fietsers zijn voor het overgrote deel aangewezen op smalle fietssuggestiestroken. Tegenover het plangebied ligt aan de zuidkant van de dijk een smal trottoir.

Afbeelding 3: Bestaande situatie.



Langs de Oud-Loosdrechtsedijk staan woningen en kleine bedrijven. De woningen zijn grotendeels vrijstaande eengezinswoningen, op sommige plaatsen staan twee-onder-één- of drie-onder-één-kapwoningen. Bedrijfsruimten staan veelal achter de woningen. In het lint met gevarieerde bebouwing zijn doorzicht en kavelrichting beeldbepalend voor de beleving.

Aan de Oud-Loosdrechtsedijk 46a staat een vrijstaande (bedrijfs)woning annex kantoor. De bewoner heeft de kantooractiviteiten inmiddels beëindigd. Achter die bebouwing staat de voormalige bedrijfsruimte van een zeilmakerij. Door de situering van de bedrijfsruimte achter de panden en de tuinbeplanting op nummer 46a en 46b is het gebouw maar beperkt zichtbaar.

2.2. Toekomstige situatie

Aan de woning annex kantoor met huisnummer 46a worden geen veranderingen aangebracht. De voormalige bedrijfsruimte zal als bijgebouw bij de woning worden gehandhaafd.

Omdat de bebouwing qua oppervlakte niet wordt uitgebreid, blijven de zichtlijnen vanaf de Oud-Loosdrechtsedijk naar het open landschap behouden en geeft het landelijk gebied nog steeds een open en agrarisch karakter. De landschappelijke kwaliteiten blijven gewaarborgd.

3. Beleidskader

3.1. Algemeen

De ingreep heeft betrekking op een ontwikkeling waarin in het Bestemmingsplan Loosdrecht landelijk gebied noordoost – 2012 (moederplan) reeds rekening mee is gehouden. Bij het opstellen van dit moederplan heeft de toetsing aan het beleid van rijk, provincie en regio reeds plaatsgevonden. Omdat de ruimtelijke gevolgen zeer beperkt zijn en een lokaal karakter hebben, zijn er geen specifieke voorwaarden genoemd in het rijks beleid. Vanuit het beleid van de rijksoverheid zijn er geen belemmeringen voor de realisatie van onderhavig initiatief. Omdat de ontwikkeling past binnen deze beleidskaders wordt het rijksbeleid in dit wijzigingsplan niet nogmaals opgenomen.

Gemeentelijk beleid

Ook het gemeentelijk beleid heeft in het algemeen geen betrekking op het toevoegen van een woning op basis van een wijzigingsbevoegdheid. In dit hoofdstuk wordt daarom alleen ingegaan op de recent vastgestelde omgevingsvisie, het parkeerbeleid, het gemeentelijk welstandsbeleid en op het programma energietransitie.

Conclusie

Zonder in te gaan op alle afzonderlijke beleidsnota's, rapporten en besluiten van de verschillende lagen van bestuur, kan gesteld dat de omzetting van een bedrijfswoning in een burgerwoning in het plangebied past binnen de mogelijkheden (en beperkingen) in het beleid van rijk, provincie, waterschap en gemeente.

3.2. Provinciaal beleid

3.2.1. Omgevingsvisie Noord-Holland 2050

Op 19 november 2018 hebben provinciale staten de 'Omgevingsvisie NH2050' vastgesteld. Hierdoor is onder meer de Structuurvisie Noord-Holland 2040 ingetrokken.

De omgevingsvisie bevat een langetermijnvisie op alle aspecten die verband houden met de fysieke leefomgeving. In de Omgevingsvisie NH2050 is een aantal langetermijnambities vertaald naar een aantal generieke randvoorwaarden en principes over de leefomgevingskwaliteit in Noord-Holland en een viertal bewegingen naar de toekomst toe.

De hoofdambitie is de balans tussen economische groei en leefbaarheid. Dit komt tot uiting in een prettige en gezonde leefomgeving en is een omgeving waar het goed wonen en werken is, waar je zo min mogelijk wordt blootgesteld aan ongezonde en onveilige stoffen. Waar voldoende scholen, ziekenhuizen, sportcomplexen en andere voorzieningen zijn en waar voldoende lucht, licht en groen is. De provincie draagt bij aan de klimaatdoelstellingen van Nederland. Om dit te bereiken, moet in 2050 de Noord-Hollandse samenleving volledig klimaatneutraal zijn en de economie duurzaam ingericht. Innovatie is daarvoor een belangrijke motor en de provincie biedt ruimte aan de ontwikkeling van circulaire economie, duurzame landbouw, energietransitie en experimenten. De grote woningbehoefte wordt voornamelijk binnenstedelijk opgelost en

duurzaamheid van de totale woningvoorraad is daarbij uitgangspunt. Zeker in Noord-Holland, dat bijna aan alle kanten omgeven is door water, is het belangrijk beschermd te zijn tegen dat water. Daarnaast is bereikbaarheid een belangrijk thema. Noord-Hollanders moeten zoveel mogelijk de vrijheid hebben om hun eigen vervoerswijzen te kiezen. Of dit nu de auto, fiets of openbaar vervoer is. Ook hier is ruimte voor experiment en innovatie. Tegelijkertijd worden de unieke kwaliteiten van het landschap behouden of zelfs versterkt. Waar mogelijk wordt de bodem-, water-, en luchtkwaliteit verbeterd en de biodiversiteit vergroot.

De aan de visie gekoppelde sturingsfilosofie is 'lokaal wat kan, regionaal wat moet'. In de wetenschap dat de wereld waarmee Noord-Holland is verbonden continu verandert, geven deze bewegingen en ontwikkelprincipes enerzijds richting – en daarmee houvast naar een onbekende toekomst –, en anderzijds voldoende ruimte en handelingsperspectief om te anticiperen op nieuwe ontwikkelingen. De Omgevingsvisie is dus geen eindbeeld voor 2050. De visie laat in algemene zin wel zien wat de ontwikkelprincipes en randvoorwaarden zijn voor de hele provincie om een hoge leefomgevingskwaliteit te bieden. Deze principes en randvoorwaarden zijn overkoepelend: ze gelden voor de hele provincie. Hierbij komen de thema's gezondheid, veiligheid, klimaatadaptatie en landschap aan bod, alsook een aantal generieke principes voor het gebruik van de fysieke leefomgeving. Daarnaast schetst de provincie in de vijf samenhangende bewegingen naar de toekomst toe hoe zij omgaat met opgaven die op de samenleving afkomen en die zij willen faciliteren. Het gaat om de volgende vier bewegingen:

- Dynamisch Schiereiland – hier is het benutten van de unieke ligging leidend waarbij de kustverdediging voorop staat en waar toeristische en recreatieve kansen benut kunnen worden en natuurwaarden worden toegevoegd;
- Metropool in ontwikkeling – hierin beschrijven we hoe de Metropoolregio Amsterdam steeds meer als één stad gaat functioneren en dat de reikwijdte van de metropool groter wordt. Door het ontwikkelen van een samenhangend metropolitaan systeem vergroten we de agglomeratiekracht;
- Sterke kernen, sterke regio's – deze beweging gaat over de ontwikkeling van centrumgemeenten die daarmee het voorzieningenniveau in de gehele regio waarin ze liggen vitaal houden en de kernen hun herkenbare identiteit behouden;
- Nieuwe energie – deze beweging gaat over het benutten van de economische kansen van de energietransitie en circulaire economie. Natuurlijk en vitaal landelijke omgeving - deze beweging gaat over het ontwikkelen van natuurwaarden in combinatie met het versterken van de (duurzame) agri-foodsector.

Planspecifiek

De genoemde bewegingen hebben betrekking op de omzetting van een bedrijfswoning in een burgerwoning.

3.2.2. Omgevingsverordening Noord-Holland 2020

De belangrijkste onderwerpen uit de Omgevingsvisie zijn verankerd in de Omgevingsverordening Noord-Holland 2020, die op 16 november 2020 door Provinciale Staten van Noord-Holland is vastgesteld. De Omgevingsverordening vervangt alle verordeningen die betrekking hadden

op de leefomgeving zoals de Provinciale Ruimtelijke Verordening, de Provinciale Milieuverordening, de Waterverordeningen en de Wegenverordening. Door deze integratie loopt de provincie Noord-Holland vooruit op de invoering van de omgevingsverordening als een van de kerninstrumenten van de Omgevingswet, voor zover dat al mogelijk is op basis van de bestaande wetgeving.

Eén van de ontwikkelprincipes uit de Omgevingsvisie NH2050 is dat wonen en werken zoveel mogelijk binnenstedelijk worden gerealiseerd en geconcentreerd. Veel van de instructieregels aan gemeenten hebben betrekking op het landelijk gebied. Daarom is in het werkingsgebied 'Landelijk gebied' duidelijk gemaakt waar volgens de provincie de grens ligt tussen stedelijk en landelijk gebied.

Het plangebied maakt onderdeel uit van het landelijk gebied. Op grond van artikel 6.3 van de verordening kan een ruimtelijk plan uitsluitend voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als de ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken. Onder een stedelijke ontwikkeling wordt een ontwikkeling verstaan als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid onder i, van het Besluit ruimtelijke ordening. De omzetting van een bedrijfs-woning in een burgerwoning wordt echter niet als een stedelijke ontwikkeling gezien. De gronden zijn aangewezen als Bijzonder Provinciaal Landschap Vechtstreek-Zuid. Op grond van artikel 6.46 bevat een ruimtelijk plan ter plaatse van het werkingsgebied 'Bijzonder provinciaal landschap' regels ter bescherming van de voorkomende kernkwaliteiten. Lid 3 bepaalt dat in afwijking van artikel 6.3 geen nieuwe stedelijke ontwikkelingen zijn toegestaan. Zoals hierboven opgemerkt, is daarvan in het onderhavige geval geen sprake. Op grond van lid 4 kan het ruimtelijk plan regels bevatten die een andere nieuwe ruimtelijke ontwikkeling dan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, mits deze ontwikkeling de voorkomende kernkwaliteiten niet aantast.

Het plangebied is aangeduid als werkingsgebied 'MRA landelijk gebied'. Op grond van artikel 6.9, lid 1 is binnen die aanduiding geen kleinschalige woningbouwontwikkeling mogelijk. Er is in dit geval geen sprake van een kleinschalige woningbouwontwikkeling.

Het plangebied is verder aangeduid als 'Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde' vanwege de ligging in de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Op grond van artikel 6.49 dient een ruimtelijk plan gericht te zijn op de instandhouding of versterking van de kernkwaliteiten van de erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde. De kernkwaliteiten van de Nieuwe Hollandse Waterlinie zijn:

- het unieke, in samenhang met het landschap ontworpen negentiende en twintigste-eeuwse hydrologische en militairverdedigingssysteem, bestaande uit:
 - inundatiegebieden;
 - zone met verdedigingswerken als forten, batterijen, lunetten betonnen mitrailleurkazematen en groepsschuilplaatsen in hun samenhang met de omgeving;
 - voormalige schootsvelden (visueel open) en verboden kringen (merendeels onbebouwd gebied) rondom de forten;

- waterwerken als waterlichamen, sluizen, inlaten, duikers, en dijken functionerend in samenhang met verdedigingswerken en inundatiegebieden;
- overige elementen als beschutte wegen, (resten van) loopgraven en tankgrachten;
- de landschappelijke inpassing en camouflage van de voormalige militaire objecten;
- de historische vestingstructuur van de vestingsteden Muiden, Weesp, Naarden, Nieuwer-sluis, Gorinchem en Woudrichem;
- grote openheid;
- groen en overwegend rustig karakter.

Omdat er geen uitbreiding van de bebouwingsmogelijkheden mogelijk wordt gemaakt, worden de kernkwaliteiten niet aangetast.

Planspecifiek

In de omgevingsverordening worden geen belangen benoemd die betrekking hebben op de omzetting van een bedrijfswoning in een burgerwoning.

3.3. Gemeentelijk beleid

3.3.1. Omgevingsvisie Wijdmeren 2040

De Omgevingsvisie Wijdmeren 2040 is op 16 september 2021 door de gemeenteraad vastgesteld. De Omgevingswet treedt (vooralsnog) in werking op 1 januari 2024. De Omgevingswet bundelt en vervangt 26 wetten die te maken hebben met de inrichting van de leefomgeving. De omgevingsvisie is een beleidsdocument voor de gemeente, voortkomend uit de Omgevingswet. De kernen en het buitengebied van Wijdmeren krijgen de komende jaren te maken met tal van maatschappelijke en ruimtelijke opgaven. Denk aan verduurzaming en de energietransitie, de veranderende woonbehoefte, de toekomst van de voorzieningencentra en uiteraard de vele ontwikkelingen op gebied van natuurontwikkeling, recreatie en landbouw, zoals goed zichtbaar is in het buitengebied. Deze opgaven dagen de gemeente en samenleving uit om na te denken over de lange termijn toekomst en de visie op de inrichting, ontwikkeling en beheer van de leefomgeving.

Op basis van de visie op Wijdmeren in 2040 en de diverse trends en ontwikkelingen die op de gemeente afkomen zijn drie integrale kernopgaven geformuleerd. Drie verhaallijnen die ingaan op de uitdagingen die voorliggen en de bijbehorende ambities. De drie kernopgaven zijn:

- vitale en gezonde leefomgeving: behoud en versterking van de woon- en leefkwaliteit in de kernen en linten;
- ruimte voor ondernemerschap en bereikbaarheid: het vergroten van het verdienvermogen door ruimte te bieden voor (nieuwe) economische activiteiten en te investeren in bereikbaarheid;
- waardevol landschap: Vormgeven aan natuurbeschoud, landschapsbeheer en vergroting van de biodiversiteit.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling draagt bij aan het behoud en versterking van de woon- en leefkwaliteit in de kernen en linten. Er verdwijnt een potentieel milieubelastende functie uit de woonomgeving. Deze ontwikkeling doet verder ook geen afbreuk aan de verdere ambities uit de omgevingsvisie.

3.3.2. Conclusie

Door de planontwikkeling neemt het bebouwd oppervlak niet toe. Het groene karakter blijft hierdoor behouden. Het gemeentelijk beleid staat de wijziging niet in de weg.

4. Planologische en milieutechnische randvoorwaarden

4.1. Bodem

In artikel 5.20 van het Besluit omgevingsrecht is bepaald dat voor zover de omgevingsvergunning wordt verleend met toepassing van artikel 2.12 lid 1, sub a, onder 3 wordt verleend, de artikelen 3.1.2, 3.1.6 en 3.3.1, eerste lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) van overeenkomstige toepassing zijn. Op grond van artikel 3.1.6 Bro dient in de toelichting van het bestemmingsplan aandacht besteed te worden aan de milieuhygiënische bodemkwaliteit. Omdat de bedrijfswoning ter plaatse al een woonfunctie heeft en omdat er in verband met de functiewijziging geen bodemingrepen plaatsvinden is geen bodemonderzoek uitgevoerd.

4.2. Archeologie

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

Uit het vigerende bestemmingsplan blijkt dat het perceel de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie 4" heeft. Op grond van deze dubbelbestemming dient bij bodemingrepen vanaf 500 m² archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden. Er vinden geen bodemingrepen plaats. Derhalve is geen archeologisch onderzoek noodzakelijk.

4.3. Waterhuishouding en waterparagraaf

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. In het kader van de watertoets wordt over dit bestemmingsplan overleg gevoerd met de waterbeheerder.

Sinds 1 november 2003 is de watertoets verplicht bij ruimtelijke plannen die waterhuishoudkundig relevant zijn. Door de planvorming neemt de hoeveelheid verhard oppervlak niet toe en heeft de functiewijziging van bedrijfswoning naar burgerwoning geen invloed op de waterhuishouding. Daarom is geen watertoets uitgevoerd.

Conclusie

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

4.4. Flora en fauna

Per 1 januari 2017 is de Flora- en faunawet samen met de Boswet en Natuurbeschermingswet vervangen door de Wet natuurbescherming (Wnb). 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) kunnen voor de soorten die zijn opgenomen in het 'beschermingsregime andere soorten' vrijstellingbesluit nemen en hierin onderscheid maken tussen meer en minder strikt beschermde soorten.

Bij de omzetting van een bedrijfswoning naar een burgerwoning is uitsluitend een aanpassing van de planologisch-juridische status van de woning. Daarom is geen quick scan noodzakelijk om te bepalen er beschermde soorten worden aangetast door de planontwikkeling.

Het plangebied ligt niet in een beschermd natuurgebied. Het gebied aan de zuidkant van de Oud-Loosdrechtsedijk maakt onderdeel uit van het Natura2000-gebied Oostelijke Vechtplassen. De functieverandering van bedrijfsactiviteiten naar wonen zal geen invloed hebben op de natuurwaarden van dit Natura2000-gebied. Ook ten aanzien van stikstofemissie is er geen verschil tussen het gebruik als bedrijfswoning of het gebruik als burgerwoning. Ook uit het oogpunt van gebiedsbescherming heeft de planontwikkeling geen consequenties.

Conclusie

Uit het oogpunt van de Wet natuurbescherming zijn er geen belemmeringen voor de planontwikkeling.

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.

Voor de Oud-Loosdrechtsedijk geldt een maximale rijsnelheid van 50 km/uur.

De breedte van de geluidszone van een weg is afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van de weg (stedelijk of buitenstedelijk). De wegen rondom het plangebied behoren in de zin van de Wet geluidhinder tot het stedelijk gebied en hebben een geluidzone van 200 meter. De woning ligt in de geluidzone van de Oud-Loosdrechtsedijk.

In de Wet geluidhinder is vastgelegd dat de geluidbelasting op de gevel niet meer mag bedragen dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, danwel 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.

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan hoeven bestaande geluidsgevoelige bestemmingen (de huidige bedrijfswoning aan de Oud-Loosdrechtsedijk 46a) gelegen in de zone van be-

staande wegen op basis van artikel 76, lid 3 Wgh niet getoetst te worden. De bestaande woonfunctie wordt (op dezelfde plaats) voortgezet ook al is dat niet meer in het kader van de bedrijfsvoering maar in het kader van burgerbewoning. Derhalve hoeft voor de bestaande woning in het kader van de Wet geluidhinder geen akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd omdat er geen nieuwe woonfunctie wordt toegekend.

Conclusie

Op grond van de Wet geluidhinder zijn er geen beperkingen om de bedrijfswoning om te zetten in een burgerwoning.

4.6. 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.

Conclusie

Omdat in het plangebied het aantal woningen niet toeneemt, kan worden geconcludeerd dat uit het oogpunt van de "Wet luchtkwaliteit" er geen belemmeringen zijn voor de realisatie van het plan.

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.

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.

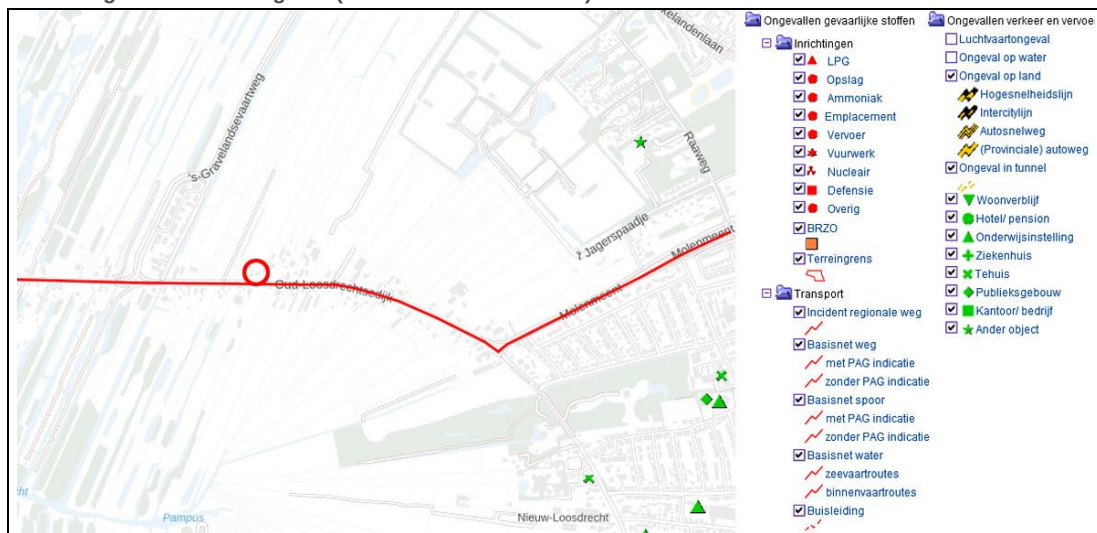
- Groepsrisico (GR):
Cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een onge-
 woon voorval binnen de inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

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.

Volgens de risicokaart (afbeelding 4) liggen er in de directe omgeving van het plangebied geen risicovolle bedrijven. Het plangebied ligt evenmin in het invloedsgebied van een buisleiding. De Oud-Loosdrechtsedijk (N403-Loenen - Loosdrecht) is aangeduid als route gevaarlijke stoffen. De plaatsgebonden risicocontour bedraagt echter 0 meter, terwijl de woning op circa 21 meter ligt. Bovendien wijzigt het groepsrisico niet met de omzetting van een bestaande bedrijfswoning naar een burgerwoning. Derhalve is geen nader onderzoek naar dit aspect noodzakelijk.

Afbeelding 4: Externe veiligheid (bron www.risicokaart.nl).



Conclusie

Uit het oogpunt van externe veiligheid zijn er derhalve geen belemmeringen voor de planontwikkeling.

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 het 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.

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. Voor dit bestemmingsplan zijn de richtafstandenlijst en omgevingstypen belangrijkste bouwstenen van milieuzonering:

- richtafstandenlijst
In de richtafstandenlijst zijn bedrijven op grond van hun potentiële milieubelasting ingedeeld in zes categorieën. De categorie 1 staat voor de laagste potentiële milieubelastingen en de categorie 6 staat voor de hoogste potentiële milieubelasting. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. Bij activiteiten met ruimtelijk duidelijk te onderscheiden deelactiviteiten (zoals productie, opslag, kantoren, parkeerterreinen) kunnen deze deelactiviteiten desgewenst als afzonderlijk te zoneren activiteiten worden beschouwd, bijvoorbeeld bij ligging van de activiteit binnen zones met een verschillende milieucategorie.
- omgevingstype
Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten, is onder meer afhankelijk van het omgevingstype. De richtafstanden van de richtafstandenlijst gelden ten opzichte van het omgevingstype rustige woonwijk. Een rustige woonwijk is ingericht volgens het principe van de functiescheiding: afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies voor; langs de randen is weinig verstoring door verkeer. Wanneer sprake is van het omgevingstype gemengd gebied kunnen de richtafstanden tussen milieubelastende functies

en richtafstanden met één afstandsstep verlaagd worden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat.

Afbeelding 5: 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.

Uit de VNG-handreiking Bedrijven en Milieuzonering blijkt dat het plangebied kan worden gezien als een zogenaamd 'gemengd gebied'. Op pagina 30 van deze handreiking wordt aangegeven dat er sprake is van het omgevingstype 'gemengd gebied' indien gebieden direct langs de hoofdinfrastructuur liggen. De Oud-Loosdrechtsedijk is te kenmerken als een doorgaande weg/hoofdinfrastructuur. Op zowel de percelen Oud-Loosdrechtsedijk 35 a-d als 42 a-e zijn bedrijfsactiviteiten toegestaan tot en met milieucategorie 2. De afstand van de bedrijfswoning aan de Oud-Loosdrechtsedijk 46a tot deze locaties is wel groter dan de richtafstand van 10 meter voor een categorie 2-bedrijf in 'gemengd gebied'. Ook is het beschermingsniveau voor een bedrijfswoning ten opzichte van bedrijven van derden gelijk aan die van een burgerwoning.

Uit het oogpunt van milieuzonering zijn er daarom geen belemmeringen voor de functieverandering van bedrijfswoning naar burgerwoning.

4.9. Vormvrije MER-beoordeling

Sinds kort zijn er veranderingen opgetreden in de wettelijke bepalingen met betrekking tot milieueffectrapportages (Besluit m.e.r.). Voorheen kon worden volstaan met de conclusie dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde voor m.e.r.(-beoordeling) lag en dus geen m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling dient er een motivering te worden gegeven.

De consequentie van de nieuwe regeling is dat in elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteiten die voorkomen op de D-lijst aandacht moet worden besteed aan m.e.r. Het komt er op neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die beneden de drempelwaarden vallen uit de D-lijst, een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets, die dus een nieuw element is in de

m.e.r.-regelgeving, wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor m.e.r.

Daarbij is op grond van jurisprudentie (ABRvS 201901439/1/R1) van belang dat sprake is van bestaand bebouwd gebied en dat er geen sprake is van extra woningen. Een vormvrije m.e.r.-beoordelingsbeslissing danwel een aanmeldnotitie is daarom niet noodzakelijk.

Wellicht ten overvloede kan worden opgemerkt dat uit de samenvatting van de onderzoeken in dit hoofdstuk, volgt dat belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn uitgesloten.

5. Juridische planbeschrijving

5.1. 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 wijzigingsplan toegepast.

Deze wijzigingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding schaal 1:1.000.

5.2. Wijzigingsplan

Het digitale wijzigingsplan Oud-Loosdrechtsedijk 46a is de verzameling geometrisch bepaalde planobjecten dat is vervat in een GML-bestand (NL.IMRO.1696.WP10Old46a2022-va01) met bijbehorende regels. Dit wijzigingsplan is via elektronische weg uitwisselbaar en raadpleegbaar. Het geeft de bestemming en de bebouwingsmogelijkheden van de gronden aan. De planregels zijn daarbij zoveel als mogelijk overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan "Loosdrecht landelijk gebied noordoost - 2012".

Regels

In artikel 1 is een aantal begrippen opgenomen, zodat duidelijk wordt wat onder het bestemmingsplan en het wijzigingsplan en de bijbehorende analoge verbeelding (plankaart) wordt verstaan.

In artikel 2 is de Wijze van Meten bepaald.

De gronden hebben de bestemmingen "Wonen - 1" (artikel 3). Hiervoor zijn de relevante delen overgenomen uit die bestemming uit het bestemmingsplan "Loosdrecht landelijk gebied noordoost - 2012". Door middel van een aanduiding is bepaald dat het maximum aantal wooneenheden niet meer dan 1 bedraagt.

Gelet op artikel 5.5.2 van de wijzigingsregels van het bestemmingsplan Loosdrecht landelijk gebied noordoost – 2012 zijn de bouwregels aangepast en is bepaald dat:

- er geen nieuwe gebouwen mogen worden opgericht;
- de oppervlakte en hoogte van de bestaande gebouwen zoals die aanwezig zijn op het moment van tervisielegging van het ontwerp van dit wijzigingsplan, niet mogen worden uitgebreid.

Ook de bestemming "Waarde - Archeologie 4" is overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan "Loosdrecht landelijk gebied noordoost - 2012".

Ook de algemene regels zijn -voor zover relevant- overgenomen uit het bestemmingsplan "Loosdrecht landelijk gebied noordoost - 2012". Het wijzigingsplan heeft eigen overgangsrecht (artikel 9). Het opnemen van deze bepalingen is volgens het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) voor elk plan verplicht, dus ook voor een wijzigingsplan. Het wijzigingsplan is van latere datum

dan het bestemmingsplan, waardoor niet teruggevallen kan worden op de soortgelijke bepalingen uit dat plan. De citeertitel staat tenslotte in artikel 10.

Verbeelding

Met de invoering van het digitale bestemmingsplan bestaat de plankaart (zoals die tot 1 juli 2008 bekend stond) formeel niet meer. Het digitale bestemmingsplan bestaat uit een GML-bestand met bijbehorende regels. De papieren plankaart (nu bekend als de analoge verbeelding van het voorliggende wijzigingsplan) is getekend op een schaal 1:1.000 en omvat 1 kaartblad (genummerd 1696-113-P01). Het kaartblad geeft de bestemming van de gronden aan. Waar nodig zijn aanduidingen op de kaart opgenomen waarvan de betekenis in de regels wordt verklaard.

6. Uitvoerbaarheid

6.1. Economische uitvoerbaarheid

Conform artikel 6.12. lid 1 Wro dient de gemeenteraad een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bouwplan gerealiseerd wordt. Volgens artikel 6.2.1. van het Bro wordt hier in ieder geval de bouw van één of meerdere hoofdgebouwen onder verstaan. Voor het plangebied zal derhalve in principe een exploitatieplan vastgesteld dienen te worden. Conform artikel 6.12. lid 2 Wro kan de gemeenteraad besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluiten begrepen gronden anderszins verzekerd is.

Het plan wordt gerealiseerd door een particuliere initiatiefnemer. Uit de (globale) exploitatieberekeningen blijkt dat de onderhavige ontwikkeling financieel uitvoerbaar is. De Gemeente Wijdmeren zal een anterieure exploitatieovereenkomst sluiten met deze initiatiefnemer, waarin tevens het planschadeverhaal aan de orde komt. In deze exploitatieovereenkomst heeft de Gemeente Wijdmeren het kostenverhaal geregeld. Het kostenverhaal is hierdoor anderszins verzekerd. Derhalve hoeft geen exploitatieplan vastgesteld te worden bij vaststelling van het wijzigingsplan.

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het concept-ontwerp wijzigingsplan is voorgelegd aan de wettelijke overlegpartners.

- Provincie Noord-Holland (PNH)

De PNH stelt dat er nu alleen sprake is van een functiewijziging en dus gesteld kan worden dat er geen kernkwaliteiten van het BPL worden aangetast. Er zijn geen nadere eisen aan de inpassen die gesteld moeten worden. *Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen en leidt niet tot aanpassingen van het wijzigingsplan.*

- Gasunie

Het wijzigingsplan is getoetst aan het huidige externe veiligheidsbeleid. Op grond van deze toetsing concludeert de Gasunie dat het plangebied buiten de 1%-letaliteitsgrens van dichtstbij gelegen leiding van de Gasunie valt. Daarmee staat vast dat deze leiding geen invloed heeft op verdere planontwikkeling. *Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen en leidt niet tot aanpassingen van het wijzigingsplan.*

- Omgevingsdienst Flevoland & Gooi en Vechtstreek (OFGV)

Vanuit de OFGV zijn er geen opmerkingen ten aanzien van de thema's bodem, geluid, externe veiligheid, luchtkwaliteit en stikstofdepositie. *Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen en leidt niet tot aanpassingen van het wijzigingsplan.*

De OFGV adviseert wel om de tekst in de Toelichting ten aanzien van het thema bedrijven en milieuzonering aan te laten passen. In hoofdstuk 4.8 van de Toelichting staat beschreven dat er in de directe nabijheid geen bedrijven bevinden. Dit is niet correct. Overeenkomstig uit het vige-

rende bestemmingsplan zijn op Oud-Loosdrechtsedijk 35 a, b, c, en d en nummer 44 bedrijven mogelijk van ten hoogste categorie 2. De afstand van de bedrijfswoning aan de Oud-Loosdrechtsedijk 46a tot deze locaties is wel groter dan de richtafstand voor een categorie 2 bedrijf. Ook is het beschermingsniveau voor een bedrijfswoning ten opzichte van bedrijven van derden gelijk aan die van een burgerwoning. Dit zijn argumenten die kunnen worden aangedragen in de motivatie ten aanzien van bedrijven en milieuzonering. *De toelichting is naar aanleiding van deze informatie aangevuld.*

- TenneT

Binnen de grenzen van dit plan heeft TenneT (na een eerste beoordeling) noch bovengrondse-, noch ondergrondse hoogspanningsverbindingen in beheer. Tennenet heeft dan ook geen opmerkingen op het voorgestelde wijzigingsplan. *Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen en leidt niet tot aanpassingen van het wijzigingsplan.*

- Brandweer

Vanuit de brandweer zijn er geen op- en aanmerkingen over het wijzigingsplan. *Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen en leidt niet tot aanpassingen van het wijzigingsplan.*

- Waternet

Waternet valt op dat het wijzigen van de bestemming geen gevolgen heeft voor waterhuishoudkundige aspecten. Er geldt wel dat het gebouw aangesloten moet zijn op het vuilwaterriool omdat een directe lozing op oppervlaktewater niet is toegestaan. *De aansluiting op het vuilwaterriool zal als gevolg van de planontwikkeling niet veranderen. Deze opmerking leidt niet tot aanpassingen van het wijzigingsplan.*

- GAD

Als Oud-Loosdrechtsedijk 46a overgaat van kantoor naar woonfunctie, zullen de toekomstige bewoners voor hun afval gebruik moeten maken van minicontainers (kliko's). Deze kunnen aangevraagd worden op www.gad.nl. *Bij de bedrijfswoning wordt al gebruik gemaakt van minicontainers. Deze opmerking leidt niet tot aanpassingen van het wijzigingsplan.*

- Regio GV

De Regio GV heeft geen op- of aanmerkingen op het plan.

- Natuurmonumenten

Natuurmonumenten heeft geen bezwaar op de beoogde wijziging.

6.3. Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpwijzigingsplan heeft op grond van het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 5 oktober 2023 voor een periode van 6 weken ter visie gelegen. Een ieder is in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.