

Gemeente Wijdmeren

Partiële herziening

Oud-Loosdrechtsedijk 242-244

Juli 2020

Kenmerk 1696-62-T01

Projectnummer 1696-62

Toelichting

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
1.1.	Aanleiding	1
1.2.	Ligging plangebied	1
1.3.	Geldend bestemmingsplan	2
2.	Bestaande situatie	4
2.1.	Huidige situatie	4
3.	De voorgestelde situatie	6
3.1.	Programma	6
3.2.	Woningcategorieën	7
3.3.	Parkeren	7
4.	Beleidskader	9
4.1.	Rijksbeleid	9
4.2.	Provinciaal beleid	10
4.3.	Gemeentelijk beleid	12
4.4.	Conclusie	14
5.	Planologische en milieutechnische randvoorwaarden	15
5.1.	Bodem	15
5.2.	Archeologie	15
5.3.	Waterhuishouding en waterparagraaf	16
5.4.	Natuur	17
5.5.	Geluid	21
5.6.	Luchtkwaliteit	22
5.7.	Externe veiligheid	24
5.8.	Bedrijven en milieuzonering	24
5.9.	Duurzaamheid en klimaatadaptie	25
6.	Juridische planbeschrijving	27
6.1.	Algemeen	27
6.2.	Planvorm	27
6.3.	Regels	27
7.	Uitvoerbaarheid	30
7.1.	Economische uitvoerbaarheid	30
7.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid:	30
8.	Bijlagen	31

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Op het perceel Oud-Loosdrechtsedijk 242 en 244 in Oud-Loosdrecht is de huidige bebouwing verwaarloosd en buiten gebruik. Er is sprake van achterstallig onderhoud en de uitstraling spreekt mede door de rommelige inrichting en ouderwets aandoende bebouwing niet tot de verbeelding van bewoners en bezoekers van Oud-Loosdrecht. De nieuwe eigenaar heeft het voornemen om de bestaande bebouwing te slopen en daar een nieuw modern gebouw te realiseren. Op de begane grond worden centrumfuncties (bijvoorbeeld kantoor) gerealiseerd en op de verdiepingen in totaal 5 appartementen, waarvan 2 in de sociale sfeer. Tevens worden op het achterterrein de vervallen gebouwen verwijderd en vervangen door 2 vrijstaande woningen. Tot slot zal de bestaande oeverlijn worden aangepast.

Met deze ontwikkeling zal een bijdrage worden geleverd aan het revitaliseren van het gebied aansluitend op het centrum van Oud-Loosdrecht (Porseleinhaven). De oude verwaarloosde bebouwing zal worden vervangen door nieuwe bebouwing met een uitstraling en bouwhoogte die beter past bij het centrumgebied. Bovendien wordt een impuls gegeven aan het gedifferentieerd wonen in het centrumgebied doordat ook woningen in de sociale sfeer worden gerealiseerd.

Afbeelding 1: Huidige bebouwing.



Het nu voorliggende plan schept de juridisch-planologische voorwaarden voor de realisering van het project.

1.2. Ligging plangebied

Het plangebied is aan de noordzijde van de Oud-Loosdrechtsedijk gesitueerd. De Oud-Loosdrechtsedijk is de doorgaande weg door Oud-Loosdrecht met aan weerszijden lintbebouwing. Het plangebied, dat gekenmerkt wordt door de aanwezigheid van kleinschalige centrum-

en recreatieve functies afgewisseld met de woonfunctie, ligt in de nabijheid van het centrum van Oud-Loosdrecht.

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



1.3. Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan "Plassengebied Loosdrecht 2013" dat op 7 juli 2016 door de gemeenteraad van Wijdemeren is vastgesteld. De Afdeling Bestuursrecht-spraak van de Raad van State heeft op 30 augustus 2017 uitspraak gedaan omtrent een groot aantal beroepen die tegen het plan waren ingediend. Ten aanzien van in totaal 7 beroepen heeft de Afdeling tussenuitspraak gedaan met toepassing van artikel 8.51d van de Algemene wet bestuursrecht. Deze tussenuitspraak en de vervolgens door de gemeenteraad vastgestelde Correctieve herziening bestemmingsplan Plassengebied Loosdrecht 2013 heeft geen gevolgen voor de hieronder opgenomen beschrijving van de bestemming van het plangebied.

In het bestemmingsplan heeft het noordelijk deel van het perceel de bestemming "Recreatie - Verblijfsrecreatie". Binnen deze bestemming is hoofdzakelijk het bedrijfsmatige exploiteren van verblijfsrecreatie in de vorm van recreatiewoningen, stacaravans en chalets toegestaan. Op het zuidelijke deel van het perceel is de bestemming "Centrum" van toepassing. Binnen deze bestemming is wonen toegestaan, met dien verstande dat uitbreiding van het aantal woningen alleen mag plaatsvinden in samenhang met het realiseren van centrumvoorzieningen, waarbij minimaal 50% van de grondoppervlakte bestemd moet zijn voor die centrumvoorzieningen. Onder centrumvoorzieningen wordt in dit geval verstaan: jachthavens (met uitzondering van ligplaatsen voor woonschepen en recreatiwoonschepen), detailhandel en aanverwante dienstverlening, hotels, restaurants en/of cafés, cafetaria's en/of ijssalons, sportieve recreatie, bedrijfsmatige activiteiten (categorieën 1 t/m 2) en maatschappelijke voorzieningen.

Het gehele perceel heeft de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 2. Op grond van deze bestemming dient bij bodemingrepen vanaf 100 m² archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden.

Afbeelding 3: Fragment verbeelding vigerend bestemmingsplan (perceel binnen rode contour).



Conclusie

Binnen de huidige bestemming is het realiseren van extra woningen onder voorwaarden mogelijk maar op het achterterrein is het realiseren van woningen niet toegestaan. Het toevoegen van wooneenheden betekent dat dient te worden gemotiveerd dat deze wooneenheden inpasbaar zijn binnen de omgeving.

Het nu voorliggende plan voorziet in de juridisch-planologische voorwaarden voor het realiseren van het project.

2. Bestaande situatie

2.1. Huidige situatie

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

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

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

De Oud-Loosdrechtsedijk 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. Aan de noord- en zuidkant van de dijk ligt bovendien een smal trottoir.

Langs de Oud-Loosdrechtsedijk staan woningen en kleine bedrijven. De woningen zijn grotendeels vrijstaande eengezinswoningen, op sommige plaatsen staan twee-onder-één-kapwoningen of drie-onder-één-kapwoningen. Bedrijfsruimten staan veelal achter de woningen. In het lint met gevarieerde bebouwing zijn doorzichten en kavelrichtingen beeldbepalend voor de beleving. De rooilijnen variëren van "bijna aan de weg" tot een "behoorlijke afstand van de weg". In het centrum van Oud-Loosdrecht zijn ook horecagelegenheden, een kerk, dienstverlenende bedrijven en gestapelde woonvormen aanwezig. Ter plaatse van het perceel Oud-Loosdrechtsedijk 242-244 is het zicht op het plassengebied nagenoeg verdwenen.

Het gebied bestaat uit de volgende kadastrale percelen die alle tot sectie G behoren: 2048, 2135, 2670 (ged.), 3696 en 3697.

Afbeelding 4: Kadastrale situatie.



Binnen de locatie staat de bebouwing van de percelen 242 en 244 direct aan de Oud-Loosdrechtsedijk. Deze bebouwing heeft geen cultuurhistorische waarde en is niet meer in gebruik. Achter deze bebouwing bevinden zich twee recreatieve eenheden en een bedrijfsgebouw.

3. De voorgestelde situatie

3.1. Programma

Het plan omvat het realiseren van een nieuw gebouw aan de Oud-Loosdrechtsedijk. Het perceel waarop dit gebouw (met een oppervlakte van circa 340 m²) zal worden gerealiseerd behoudt de bestemming Centrum en heeft een oppervlakte van ongeveer 773 m². Op de begane grond krijgt het gebouw gedeeltelijk een centrumfunctie (bijvoorbeeld kantoor) en gedeeltelijk een functie voor de bovenliggende appartementen (entree en bergingen). De oppervlakte van de centrumfunctie bedraagt circa 200 m² bvo. Op de eerste verdieping worden 3 appartementen gerealiseerd, waarvan er 2 aan de voorzijde worden gerealiseerd in de sociale sector. De derde woning wordt in de vrije sector op de markt gebracht. Op de tweede verdieping worden nog eens 2 appartementen in de vrije sector gerealiseerd.

Afbeelding 5: Het plan.



Op het achterterrein worden 2 vrijstaande woningen gerealiseerd op kavels met een omvang van ieder circa 413 m². Daarvoor zal de bestaande waterlijn enigszins worden aangepast.

Ten behoeve van het project is een indicatief beeld vervaardigd. Deze is weergegeven in afbeelding 5.

Afbeelding 6: Indicatie van het nieuwe gebouw vanaf de Oud-Loosdrechtsedijk



3.2. Woningcategorieën

Bij nieuwe woningbouwplannen streeft de gemeente naar minimaal 1/3 betaalbare woningen. Dit criterium is opgenomen in de Woonvisie Wijdmeren. Per project wordt daartoe bekeken wat de ruimtelijke, financiële en juridische mogelijkheden zijn. Voor onderliggend initiatief worden (afgerond) 2 wooneenheden in de sociale sector voorzien. Daarmee wordt voldaan aan het criterium uit de Woonvisie. Het opnemen van een groter sociaal programma zou de benodigde financiële impuls voor de herstructurering van het perceel onder druk zetten waardoor het beoogde kwaliteitsniveau onhaalbaar wordt. Bovendien staan ook de locatiekenmerken (zoals ligging en omvang) in de weg aan het realiseren van een groter sociaal woningbouwprogramma op de locatie Oud Loosdrechtsedijk 242-244.

De realisatie van het sociaal programma wordt op twee manieren geborgd. Ten eerste wordt in dit bestemmingsplan, conform de mogelijkheden die artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening biedt, expliciet gestuurd op de gewenste woningbouwcategorieën en ten tweede wordt de verplichte realisering opgenomen in de anterieure overeenkomst die de gemeente sluit met de ontwikkelaar.

3.3. Parkeren

Op basis van de "Beleidsregel parkeernormen van de gemeente Wijdmeren 2015" is een parkeerbalans opgesteld. Op basis van de kengetallen voor de diverse functies is de parkeerbehoefte van het plan bepaald. Daarbij is uitgegaan van de parkeernormen voor de kernen en de functies Wonen en Kantoren.

<i>Functie</i>	<i>Norm</i>	<i>Aantal</i>	<i>Totaal</i>
Eengezinswoning	1,6	2	3,2
Appartement etage koop	1,3	3	3,9
Appartement etage sociale huur	1,0	2	2,0
Kantoren zonder baliefunctie	2,1 / 100 m2 bvo	200 m2	4,2
<i>Totaal</i>			<i>13,3</i>

De twee vrijstaande woningen krijgen 2 parkeerplaatsen op eigen erf en voldoen daarmee aan de gemeentelijke parkeernormen.

Ten behoeve van het multifunctionele gebouw dienen er volgens bovenstaande tabel 10,1 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. In het plan zijn 10 parkeerplaatsen ten behoeve van de centrumfunctie met appartementen opgenomen.

Het totaal aantal parkeerplaatsen in het plangebied bedraagt 14 parkeerplaatsen.

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

4. Beleidskader

4.1. 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 4.3.2 wordt verder ingegaan op het te realiseren aantal wooneenheden in relatie tot de behoefteeraming uit het regionaal woningbouwprogramma.

4.1.1. 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 bestemmingsplanherziening die de realisering van enkele woningen mogelijk maakt en de bestaande oeverlijn marginaal aanpast. Onderhavige herziening heeft geen betrekking op deze nationale belangen en het plan is daarmee niet in strijd met het Barro.

4.2. Provinciaal beleid

4.2.1. Omgevingsvisie Noord-Holland 2050

Op 19 november 2018 hebben de Provinciale Staten van Noord-Holland de Omgevingsvisie NH2050 vastgesteld. Hierin staat de visie op de fysieke leefomgeving beschreven. De eerste stap in de uitwerking van de Omgevingsvisie is inmiddels gezet in het opstellen van een Omgevingsverordening die de huidige PRV gaat vervangen. Ook werkt de provincie Noord-Holland aan de borging van de Omgevingsvisie in programma's voor de kortere termijn.

De provincie wil balans tussen economische groei en leefbaarheid. Dit betekent dat in heel Noord-Holland een basiskwaliteit van de leefomgeving wordt gegarandeerd. Er zijn randvoorwaarden geformuleerd hoe om te gaan met klimaatverandering. De provincie ontwikkelt zoveel mogelijk "natuurinclusief" en met behoud van (karakteristieke) landschappen, clustert ruimtelijke economische ontwikkelingen rond infrastructuur en houdt rekening met de ondergrond.

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

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

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.

4.2.2. Provinciale Ruimtelijke Verordening

Op 3 februari 2014 hebben Provinciale Staten de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) vastgesteld. Naar aanleiding van nieuwe wetgeving en/of provinciaal beleid wordt de PRV regelmatig aangepast. Op 12 december 2016 hebben PS een wijziging van de Provinciale Ruimtelijke Verordening vastgesteld. Deze wijziging 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.

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



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

Het perceel Oud-Loosdrechtsdijk 242-244 ligt buiten het gebied dat is aangeduid als ecologische hoofdstructuur (kaart 4 Natuur). Geconcludeerd kan worden dat de PRV zich niet tegen de herziening 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.

4.2.3. Conclusie

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

4.3. Gemeentelijk beleid

4.3.1. Structuurvisie Wijdmeren

Op de kaart "Gewenste toekomstige ruimtelijke structuur" van de Structuurvisie Wijdmeren, met als ondertitel "Beheerste ontwikkeling met behoud van het goede", die op 6 februari 2013

door de gemeenteraad is vastgesteld, is de Oud-Loosdrechtsedijk ter plaatse van het plangebied aangegeven als bestaand lint. Hiervoor is geen specifiek beleid opgenomen.

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. Het nieuwe dorpscentrum Oud-Loosdrecht is een project dat hier iets aan doet; water naar de dijk, centrumfunctie met plein, winkels en horeca. De woningbouw is de economische drager voor de revitalisering. De watersportsector, winkels, voorzieningen en horeca krijgen hierdoor weer perspectief.

Wijdmeren heeft behoefte aan nieuwe woningen, vooral voor jongeren, ouderen en gehandicapten. Daarmee wordt tegemoet gekomen aan de vraag naar woningen 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.

4.3.2. 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 realisatie van 5 appartementen, waarvan 2 in de sociale sector, alsmede de realisering van 2 vrijstaande woningen, past binnen de regionale afspraken van 9.250 nieuwe woningen en 2.275 toevoegingen door transformaties tot het jaar 2030.

4.3.3. Woonvisie Wijdmeren 2016-2020

In de Woonvisie geeft de gemeente haar visie op het wonen. Het is een integraal plan, waarin een breed scala van onderwerpen met betrekking tot het wonen aan de orde komt. De gemeen-

te Wijdmeren stelt zich ten doel een passend woningaanbod te hebben, met name voor de inwoners van de gemeente. De woonvisie geeft weer hoeveel woningen, wat voor soort, waar en voor wie gebouwd moeten worden. Maar dat niet alleen. De visie geeft ook aan welke flankerende maatregelen noodzakelijk zijn en welke rolverdeling op het gebied van het wonen in Wijdmeren het beste is om ook daadwerkelijk resultaten te boeken. Bij nieuwe woningbouwplannen streeft de gemeente naar minimaal 1/3 betaalbare woningen en 2/5 deel gestapelde bouw.

Het aandeel sociale woningen bedraagt voor het project afgerond 2 woningen. Het aandeel gestapelde woningen bedraagt 5 appartementen. Er wordt voldaan aan de uitgangspunten van de Woonvisie 2016-2020.

4.3.4. Bestemmingsplan Plassengebied Loosdrecht 2013

Het beleidskader is beschreven in het bestemmingsplan "Plassengebied Loosdrecht 2013". De gemeente onderstreept naast de natuurlijke, cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten van het gebied ook het belang van de recreatieve waarde van dit gebied. Als onderdeel van het Groene Hart is het plangebied namelijk van belang voor de leefbaarheid van de omliggende stedelijke regio's. Verder moet de economische vitaliteit van het gebied gewaarborgd blijven. Hiervoor kunnen nieuwe economische dragers nodig zijn die passen binnen of zelfs gebruik maken van de kwaliteiten van dit gebied.

Het beleid is gericht op het weren van stedelijke functies buiten het vastgelegde BBG (Bestaand Bebouwd Gebied).

4.4. Conclusie

Het gemeentelijk beleid onderschrijft de versterking van de woningvoorraad binnen stedelijk gebied. De ontwikkeling past binnen het regionaal afgestemde woningbouwprogramma.

5. Planologische en milieutechnische randvoorwaarden

5.1. Bodem

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

Ten behoeve van het project is in 2016 een verkennend bodemonderzoek² uitgevoerd. Uit dat onderzoek bleek de aanwezigheid van verhoogde gehalten minerale olie en PAK in de vaste bodem. In het kader van de Wet Bodembescherming dient een nader bodemonderzoek³ naar deze verontreiniging uitgevoerd te worden.

In totaal bevat circa 50 m³ grond verhoogde gehalten aan minerale olie en PAK boven de interventiewaarde. Er is sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging welke ontstaan is vóór 1987. Duidelijk is dat aan onderhavig geval in de huidige situatie geen risico's aanwezig zijn aangezien er geen sprake is van een gevoelig gebruik. Voor de toekomstige situatie is mogelijk wel sprake van actuele risico's. In de toekomstige situatie bevindt de verontreiniging zich ter plaatse van de toekomstige infrastructuur.

Gevolgen voor het plan

Nader onderzoek wordt niet zinvol geacht. Aan de zijde van de Oud-Loosdrechtsedijk verandert de bestemming Centrum niet. Aan de noordzijde wordt de nieuwe bestemming Wonen toegekend. Ter plaatse van de ze woonbestemming bevindt de verontreiniging zich ver van de aangegeven bouwvlakken. In het kader van het bestemmingsplan bestaat er geen belemmering voor de toekenning van de bestemmingen. Dat laat onverlet dat ten behoeve van de realisering van het project een saneringsoperatie noodzakelijk is.

5.2. Archeologie

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

Uit het vigerende bestemmingsplan blijkt dat het perceel de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie 2" heeft. Op grond van deze dubbelbestemming dient bij bodemingrepen vanaf 100 m² archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden.

² PJ Milieu BV, Verkennend bodemonderzoek, kenmerk 1654601A, 7 september 2016.

³ PJ Milieu BV, Nader bodemonderzoek, kenmerk 1654602B, 15 juli 2019.

Gevolgen voor het plan

Het plan heeft betrekking op een bouwproject waarbij meer dan 100 m² grond wordt geroerd. Voor de aanwezigheid van archeologische waarden geldt een "verwachtingswaarde". De huidige bebouwing zal pas worden gesloopt in het kader van de omgevingsvergunning. Op dat moment dient het onderzoek te worden uitgevoerd. Dat betekent dan wel dat de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie 2" in het voorliggende bestemmingsplan word opgenomen.

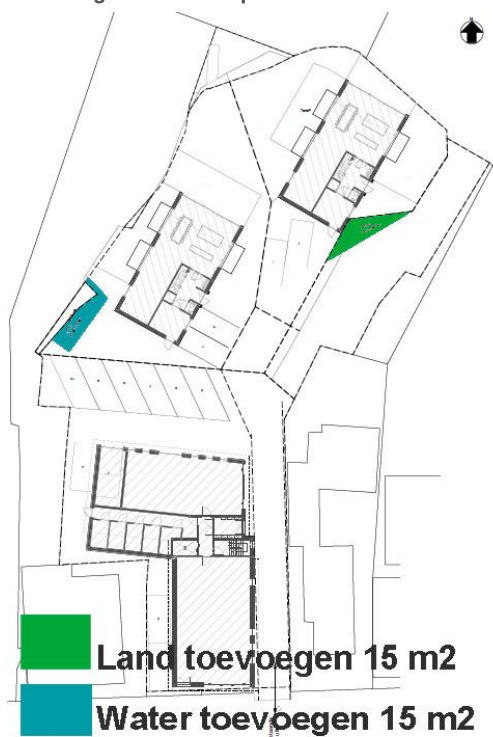
5.3. Waterhuishouding en waterparagraaf

Sinds 1 november 2003 is de watertoets verplicht bij ruimtelijke plannen. Het plangebied is in de huidige situatie voor een belangrijk deel verhard. Dat zal in de toekomstige situatie ook het geval zijn. Door de planvorming neemt de hoeveelheid verhard oppervlak niet toe.

Het hemelwater zal worden afgevoerd in de bodem dan wel naar het oppervlaktewater. Bovendien worden uitlogbare materialen zo veel mogelijk vermeden.

Het project omvat wel het wijzigen van de oeverlijn. Daarbij is het uitgangspunt geweest dat het te dempen water en het vergraven van land (ongeveer) oppervlakte-neutraal wordt uitgevoerd. Uit de analyse blijkt dat het plan 15 m² nieuw land toevoegt en dat er 15 m² nieuw water wordt gecreëerd.

Afbeelding 8: Watercompensatie.



Het projectgebied ligt binnen het beheersgebied van het waterschap Amstel, Gooi en Vecht, verantwoordelijk voor het waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer. Waternet voert taken uit in opdracht van het waterschap Amstel, Gooi en Vecht. In het kader van de watertoets wordt overleg gevoerd met de waterbeheerder.

Gevolgen voor het plan

Het plan compenseert de oppervlakte water die ten gevolge van de ontwikkeling verdwijnt door twee insteken toe te voegen. Daarom zijn er geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse. In het kader van de verdere planvorming dient er een watervergunning te worden aangevraagd bij Waternet voor het wijzigen van de oeverlijn.

5.4. 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.

Op 7 juli 2017 is bovendien een wetswijziging van het Besluit milieueffectrapportage inwerking getreden. Eén van de belangrijkste gevolgen van deze wetswijziging is dat vanaf 16 mei 2017 een vormvrije m.e.r.-beoordeling moet worden aangevraagd door middel van een aanmeldnotitie. Aangezien de ontwikkeling mogelijk dient te worden gemaakt via een bestemmingsplan is de gemeenteraad het bevoegde gezag voor een dergelijke aanmeldnotitie. De gemeenteraad dient derhalve een besluit te nemen over de op te stellen aanmeldnotitie voordat het ontwerp-bestemmingsplan in procedure wordt gebracht.

Beschermde soorten

Onder de Wet natuurbescherming vervallen de voormalige tabellen 1, 2 en 3 (Flora- en faunawet) waarin de beschermde soorten waren 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.

Het onderhavige plangebied is grotendeels verhard. Met name aan de noordzijde is enige begroeiing aanwezig. Het is niet onmogelijk dat er in de te slopen gebouwen beschermde soorten huisvesten. In het kader van dit bestemmingsplan is een ecologisch onderzoek uitgevoerd.

Ten behoeve van het project is een natuurtoets⁴ opgesteld. De belangrijkste ecologische gevolgen van het initiatief hangen samen met het opruimen van de beplanting (1), de sloop van de bebouwing (2), het grondverzet (3), de nieuwbouw (4), de herinrichting van de buitenruimte (5) en de verandering van het gebruik (6).

- Ad 1) In de te verwijderen bomen en struiken nestelen mogelijkwerwijs in het voorjaar vogels. De beplanting moet daarom buiten het broedseizoen (15 maart – 15 juli) worden weggehaald of in het broedseizoen eerst gecontroleerd worden op de aanwezigheid van nestelende vogels. Geadviseerd wordt in ieder geval te onderzoeken of de beplanting aan de westzijde kan blijven staan.
- Ad 2) In de te slopen gebouwen zijn geen jaarrond beschermde nesten of verblijfplaatsen van nationaal of communautair beschermde diersoorten vastgesteld. Hun aanwezigheid kan ook zo goed als worden uitgesloten.
- Ad 3) Bij het grondverzet voor het bouwrijp maken verdwijnen er geen groeiplaatsen van beschermde plantensoorten, maar worden mogelijk wel verblijfplaatsen van nationaal beschermde diersoorten als Mol en Veldmuis vernietigd. Voor deze soorten geldt in de provincie Noord-Holland een vrijstelling bij ruimtelijke ingrepen. Vanwege de in de Wet natuurbescherming opgenomen zorgplicht wordt aanbevolen het gebied voorafgaand aan het bouwrijp maken af te zoeken op deze soorten, deze te verzamelen en in de directe omgeving terug te zetten.
- Ad 4) Tijdens de bouw van de huizen treedt door lawaai, bouwlampen, trilling, bewegingen verstoring van de natuur in de omgeving op. De kwalificerende soorten en habitattypen, die extra gevoelig zijn voor deze storingsfactoren en binnen een straal van 500 m voorkomen zijn Kleine modderkruiper en Meervleermuis. De betreffende vissoort is vooral gevoelig voor geluid en trilling, de vleermuissoort vooral voor licht. Geluid en trilling zijn vooral in het begin van de bouw aan de orde. Deze zijn onvermijdelijk, maar van korte duur. Aangenomen wordt dat de vissen tijdelijk wegtrekken, maar ook weer terugkeren na de eerste bouwfase. Dit effect heeft geen invloed op de gunstige staat van instandhouding van Kleine modderkruiper in het gebied. Deze is nu goed en zal zich makkelijk

⁴ Bureau Schenkeveld, Natuurtoets, 10 juli 2019.

herstellen. Verlichting van de bouwplaats is niet per se noodzakelijk. Deze kan ook een verstrend effect hebben op andere (streng beschermde) vleermuissoorten. Het gebruik van bouwlampen in de periode tussen 1 april en 1 november moet daarom zoveel mogelijk beperkt worden. Voorgesteld wordt een werkprotocol op te stellen waarin alle beperkingen tijdens de bouwfase zijn vastgelegd. Deze is onderdeel van de omgevingsvergunning.

- Ad 5) De inrichting van de buitenruimte heeft waarschijnlijk een stenig karakter. Alleen aan de randen is enige ruimte voor groen. Aanbevolen wordt zoveel mogelijk bomen te laten staan of dezelfde soorten, Zwarte els, Schietwilg, Gewone es en Ruwe berk, terug te planten en wel langs de randen om de uitstraling van licht en geluid te dempen.
- Ad 6) Het nieuwe woongebruik en de kantoorfunctie betekenen een lichte vermeerdering van de verstoring door geluid, licht, trilling en (auto)bewegingen op de aangrenzende natuur. Vooral de ligging van beide woningen op de kop van de kavel zorgt voor uitstraling. Dit betekent dat er in het ontwerp van de woning voorzieningen moeten worden opgenomen deze uitstraling van licht te beperken. Hierbij kan gedacht worden aan minder raamoppervlak aan de noordzijde, geblindeerd of verduisterd glas, geen buitenverlichting en dergelijke. Voorgesteld wordt in de omgevingsvergunning een passage op te nemen die garandeert dat de toename van de lichtsterkte op 10 m afstand van het plangebied niet groter is dan 0,5 lux. De intensivering van het woongebruik en de daarmee verbonden hoeveelheid autobewegingen betekent waarschijnlijk geen toename van de stikstofuitstoot. De woningen worden gasloos gebouwd en ook met de eerdere functie (bedrijf, verblijfsrecreatie) gingen autobewegingen gepaard.

Beschermde gebieden

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)).

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. Deze versie van de rekentool heeft een beperkte toepasbaarheid voor woningbouw indien de afstand tot het Natura 2000-gebied minder dan 3 km bedraagt.

Er dient daarbij te worden opgemerkt dat sinds 1 juli 2018 "gasloos" bouwen een feit is. Het woningbouwprogramma zal derhalve niet op het gasnet worden aangesloten. Hierdoor zal de uitstoot van rookgassen tijdens de gebruiksfase in beginsel tot nul worden teruggebracht. Dat betekent dat de woningen zelf niet in de berekening behoeven te worden betrokken en dat bovengenoemde beperking van de rekentool niet van toepassing is.

Om de eventuele effecten van de gebruiksfase op het Natura2000-gebied te bepalen is een AERIUS-berekening uitgevoerd. Daarin is de emissie van het door de woningen gegenereerde verkeer opgenomen (42 mvt/etmaal: uitgaande van een verkeersproductie van 6 mvt/etm/woning en een programma van 7 woningen). Uit de berekening met AERIUS calculator (kenmerk RUCWai5xEKyn)⁵ blijkt het volgende: De berekening heeft geen depositieresultaten opgeleverd boven 0,00 mol/ha/jr.

Ook voor de aanlegfase is een AERIUS-berekening (kenmerk Rr23LefQ7SGP)⁶ gemaakt. Ook deze berekening heeft geen depositieresultaten opgeleverd boven 0,00 mol/ha/jr.

Conclusie

Significant negatieve effecten op kwalificerende habitattypen voor het Natura2000-gebied Oostelijke Vechtplassen als gevolg van de aanleg- en gebruiksfase van het project zijn met zekerheid uit te sluiten.

Afbeelding 9: Beschermd natuurgebied



Beschermde bomen

Er zijn binnen het gebied geen beschermde bomen.

⁵ buRO, AERIUS-berekening, kenmerk RUCWai5xEKyn, 6 december 2019.

⁶ buRO, AERIUS-berekening, kenmerk Rr23LefQ7SGP, 5 december 2019.

Gevolgen voor het plan

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

5.5. Geluid

Volgens de Wet geluidhinder (Wgh) zijn 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 weg behoort in de zin van de Wet geluidhinder tot het stedelijk gebied en heeft een geluidzone van 200 meter. De woningen liggen 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, 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.

Voor het plan is een akoestisch onderzoek uitgevoerd⁷. Uit het onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB als gevolg van het wegverkeer op de Oud-Loosdrechtsedijk wordt overschreden ter plaatse van de twee sociale koopappartementen en de drie overige koopappartementen. Er dient een hogere grenswaarde procedure gevolgd te worden voor wegverkeerslawaai afkomstig van de Oud-Loosdrechtsedijk. De hogere grenswaarde varieert van 51 tot 61 dB.

Ter plaatse van de twee overige woningen wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet overschreden.

Het college kan een hogere waarde verlenen, volgens artikel 110a lid 5 Wgh, in die gevallen waarin de toepassing van maatregelen, gericht op het terugbrengen van de te verwachten geluidbelasting (vanwege de weg) van de uitwendige scheidingsconstructie van de betrokken woningen tot 48 dB:

- onvoldoende doeltreffend zal zijn, dan wel;

⁷ Munsterhuis geluidsadvies, Rapport wegverkeerslawaai akoestisch onderzoek, 9 mei 2019.

- overwegende bezwaren ontmoet van stedenbouwkundige, verkeerskundige, landschappelijke of financiële aard.

De voorkeursvolgorde voor het treffen van maatregelen ter beperking van de geluidbelasting is op de eerste plaats bronmaatregelen (bijvoorbeeld beperken aantal voertuigen, toepassen ander wegdek of verlagen rijsnelheid), vervolgens overdrachtsmaatregelen (bijvoorbeeld geluidschermen) en tot slot gevelmaatregelen.

Het treffen van maatregelen aan de bron of in de overdrachtssfeer is om diverse redenen niet waarschijnlijk, c.q. haalbaar. De mogelijkheden om de geluidsbelasting te verlagen zijn beperkt. Op de Oud Loodrechtsedijk is nog geen geluidreducerend wegdek geplaatst. Het opnieuw asfalteren van de weg ten behoeve van dit project en uitsluitend ter plaatse van de locatie is geen optie (noch beheerstechnisch, noch financieel). Het plaatsen van een scherm langs de weg ontmoet bezwaren van stedenbouwkundige en financiële aard. De stedenbouwkundige bezwaren richten zich voornamelijk op het feit dat de locatie onderdeel uitmaakt van het centrumgebied van Oud-Loosdrecht. Er is dan ook geen aanvaardbare oplossing in de overdrachtssfeer. Een ontheffing hogere grenswaarden wegenverkeerslawaa Wet geluidhinder is dus mogelijk.

Gevolgen voor het plan

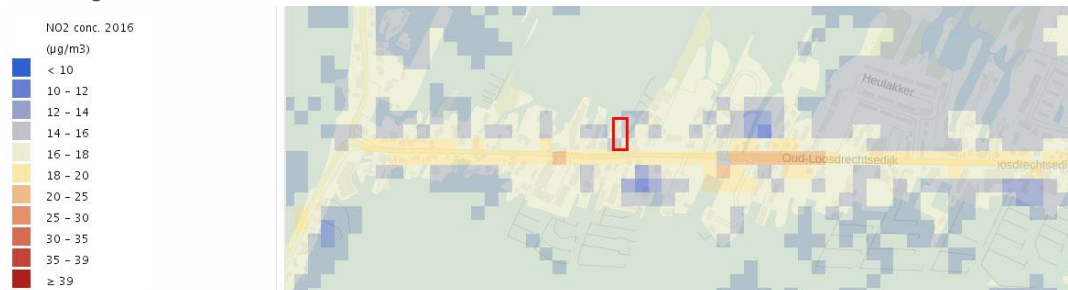
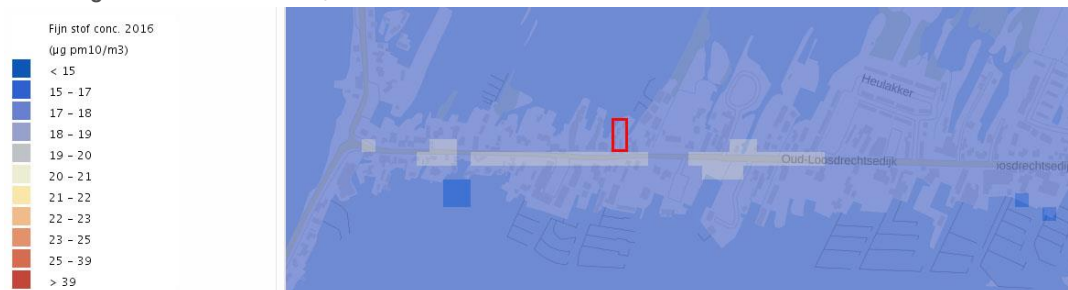
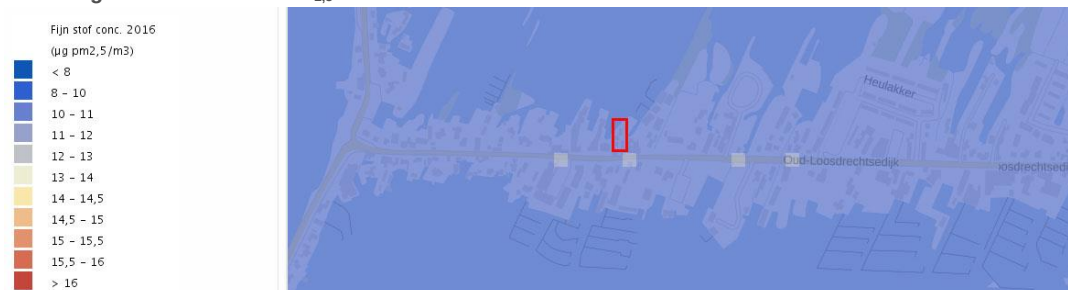
Burgemeester en wethouders dienen hogere waarden te (laten) verlenen.

5.6. 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. Doordat het onderhavige project slechts de realisering van maximaal 7 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 10: Concentratie NO₂ in 2016.Afbeelding 11: Concentratie PM₁₀ in 2016.Afbeelding 12: Concentratie PM_{2,5} in 2016.

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

Geconstateerd wordt dat de concentratie NO₂ in 2016 16,3 µg/m³ bedroeg. De concentratie Fijnstof (PM₁₀) bedroeg in 2016 17,4 µg/m³ en de concentratie Fijnstof (PM_{2,5}) bedroeg 10,7 µg/m³.

Gevolgen voor het plan

Omdat in het plangebied het aantal woningen met slechts 7 toeneemt, kan worden geconcludeerd dat er uit het oogpunt van de "Wet luchtkwaliteit" geen belemmeringen zijn voor het plan. Ook zijn er in de huidige situatie geen overschrijdingen van de grenswaarden voor de componenten Fijnstof en NO₂.

5.7. Externe veiligheid

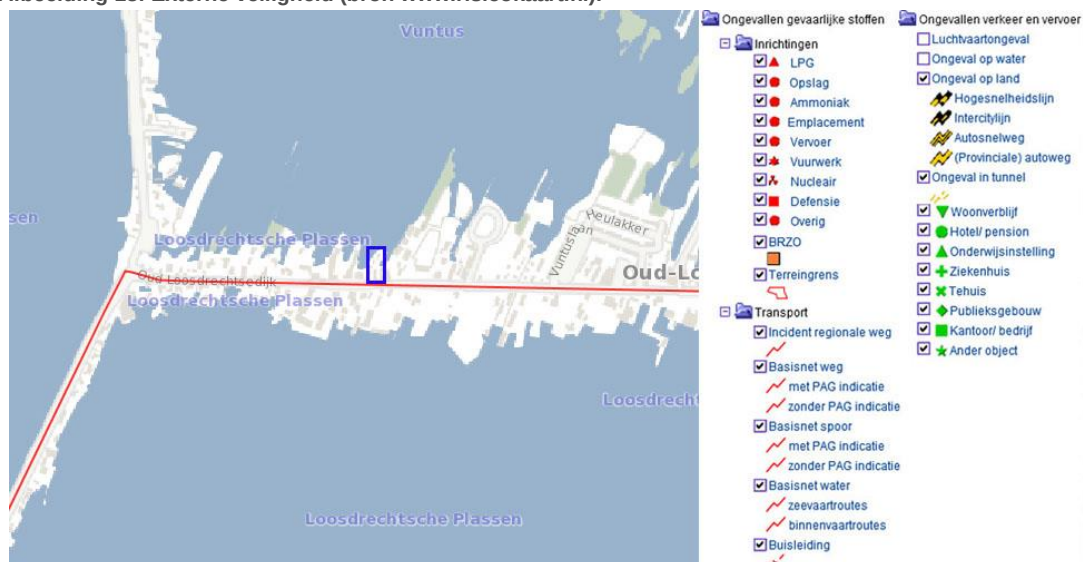
Bij de externe veiligheid gaat het om het beheersen van de veiligheid van personen in de omgeving van een risico-opleverende activiteit met gevaarlijke stoffen. Het kan daarbij gaan om industriële activiteiten (bedrijven), transportroutes of buisleidingen.

Volgens de risicokaart (afbeelding 13) liggen er in de directe omgeving van het plangebied geen risicovolle bedrijven. 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.

Gevolgen voor het plan

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

Afbeelding 13: Externe veiligheid (bron www.risicokaart.nl).



5.8. Bedrijven en milieuzonering

In planologische procedures waarin de vestiging van woningen in de nabijheid van bedrijven mogelijk wordt gemaakt, moet rekening worden gehouden met ruimtelijk relevante milieuhygiënische aspecten van die bedrijven. In een bestemmingsplan staat het begrip "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.

Het plangebied bevindt zich aan noordzijde van de doorgaande weg Oud-Loosdrechtsdijk. Binnen het bebouwingslint is sprake van een grote verweving van functies (detailhandel horeca, dienstverlening en dergelijke). Ook zijn er meerdere recreatiebedrijven, waaronder jachthavens in het gebied aanwezig. Er is dus sprake van een gebiedstype "gemengd gebied".

Het vigerende bestemmingsplan staat uitsluitend bedrijfsmatige activiteiten, behorende tot categorieën 1 t/m 2 toe. Dit betekent dat de hinderlijkste bedrijfsmatige activiteiten (categorie 2) een afstand van 10 meter tot de nieuw te bouwen woningen dienen aan te houden (of andersom). De dichtstbij gelegen bedrijven zijn Robberse Eiland (restaurant) en Paradijshof (restaurant). Beide voldoen aan de richtafstand van 10 meter

Met betrekking tot de bedrijfsmatige activiteiten van de jachthavens geldt dat deze passend zijn binnen hun omgeving. Andere woningen dan die nu worden toegestaan zijn daarbij maatgevend voor de uitvoering van de bedrijfsactiviteiten.

Gevolgen voor het plan

Uit het oogpunt van milieuzonering zijn er geen belemmeringen voor het plan.

5.9. Duurzaamheid en klimaatadaptie

Duurzaamheid

Het plan Oud-Loosdrechtsdijk 242-244 is een nieuw plan dat kansen biedt om zoveel mogelijk duurzaamheids-maatregelen toe te passen. Voldoen aan de minimale eisen van het Bouwbesluit is niet genoeg. Nieuwe woningen zijn in dit plan energiezuinig en gasloos. Bij de ontwikkeling van de woningen staat het respect voor mens en milieu voorop. 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 vervuilt.

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 en verhardingen valt, niet af te voeren op het aanwezige rioolstelsel. Als uitgangspunt van het plan geldt dat al het regenwater via infiltratie in de bodem zal worden opgenomen, dan wel op open water wordt afgevoerd. Het vuilwater zal op de bestaande riolering van de Oud-Loosdrechtsedijk worden afgevoerd.

6. Juridische planbeschrijving

6.1. Algemeen

Het voorliggende bestemmingsplan "Partiële herziening Oud-Loosdrechtsedijk 242-244" komt qua opzet overeen met het vigerende bestemmingsplan "Plassengebied Loosdrecht 2013". Doordat de regels van het voorliggende plan gelijk zijn aan het vigerende bestemmingsplan zijn de regels beperkt tot de noodzakelijkste bepalingen. De van toepassing zijnde bestemmingen (Centrum, Water, Wonen en Waarde – Archeologie 2) kunnen via hyperlinks worden geraadpleegd. Zo ontstaat een planologisch-juridische eenheid met de directe omgeving. Het bestemmingsplan is opgesteld conform SVBP2012. Hieronder wordt ingegaan op de planvorm, de opbouw van de verbeelding (plankaart) en de inhoud van de regels.

De Wro bepaalt dat ruimtelijke plannen digitaal en analoog beschikbaar moeten zijn. Dit brengt met zich mee dat bestemmingsplannen digitaal uitwisselbaar en op vergelijkbare wijze moeten worden gepresenteerd. Met het oog hierop stellen de Wro en de onderliggende regelgeving eisen waaraan digitale en analoge plannen moeten voldoen. Zo bevat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) bindende afspraken waarmee bij het maken van bestemmingsplannen rekening moet worden gehouden. De SVBP kent (onder meer) hoofdgroepen van bestemmingen, een lijst met functie- en bouwaanduidingen, gebiedsaanduidingen en een verplichte opbouw van de planregels en het renvoi.

6.2. Planvorm

Het bestemmingsplan zal voor dit deel van de kern Oud-Loosdrecht niet alleen een ontwikkelingsfunctie hebben, maar in grote mate ook een beheer- en gebruiksfunctie vervullen. Gezien de wens de bestaande structuur zo goed mogelijk te behouden, is gekozen voor een gedetailleerde planvorm. Dit betekent dat de nieuwe ontwikkeling zich dient te voegen naar de regels en aanduidingen in het plan.

6.3. Regels

6.3.1. Inleidende regels

Conform SVBP bevatten de inleidende regels artikelen met de begripsbepalingen en de wijze van meten.

6.3.2. Bestemmingsregels

Bij het bepalen van de bestemmingen voor de in het plangebied aanwezige functies zijn de bestemmingsregeling van het vigerende bestemmingsplan "Plassengebied Loosdrecht 2013", alsmede de toekomstige situatie, uitgangspunt. De bestemmingen Centrum, Water, Wonen en Waarde Archeologie 2 zijn met name van toepassing op dit plangebied.

Onder de per 1 juli 2008 in werking getreden Wro is in artikel 3.1 bepaald dat gemeenten in bestemmingsplannen expliciet kunnen sturen op de gewenste woningbouwcategorieën. In het bestemmingsplan kan ten behoeve van de uitvoerbaarheid van de in het bestemmingsplan opgenomen bestemmingen percentages van woningbouwcategorieën worden opgenomen.

Daarom is (ten behoeve van dit plangebied) in de bestemming Centrum een nieuw artikel 5.2.2 onder b opgenomen, luidende:

“het aantal woningen bedraagt niet meer dan het ter plaatse van de aanduiding “maximum aantal wooneenheden” aangegeven aantal, met dien verstande dat het percentage sociale woningen dat tot stand wordt gebracht minimaal 40% bedraagt van het aantal woningen.

Dit percentage wijkt vanwege "bestemmingsplan-technische" redenen af van het gebruikelijke beleidspercentage (1/3 in Woonvisie Wijdmeren). Bij een bouwprogramma van 7 woningen dienen er volgens het “1/3-criterium” 2,3 (afgerond 2) woningen te worden gerealiseerd in de sociale sector.

In het bestemmingsplan zijn 2 vrijstaande woningen opgenomen in de bestemming "Wonen". Daarnaast zijn er 5 woningen opgenomen in de bestemming "Centrum". De sociale woningen dienen te worden gerealiseerd binnen deze bestemming. In dit concrete geval worden er in het bestemmingsvlak maximaal 5 woningen toegestaan. Dat betekent dat de 2 te realiseren woningen in de sociale huur- of koopsector dienen te worden gerelateerd aan het totaal binnen deze bestemming te bouwen woningen (5 stuks). Voor deze bestemming is dat dus 40%.

Volgens artikel 1.1.1, lid d en e van het Besluit ruimtelijke ordening dient onder een sociale huurwoning het volgende te worden verstaan:

sociale huurwoning: huurwoning met een aanvangshuurprijs onder de grens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag, waarbij de instandhouding voor de in een gemeentelijke verordening omschreven doelgroep voor ten minste tien jaar na ingebruikname is verzekerd.

Ook voor sociale koopwoningen wordt in het Bro aangegeven wat daaronder wordt verstaan. De gemeente Wijdmeren hanteert in afwijking van de definitie van sociale koopwoning uit het Bro een koopprijs vrij op naam van ten hoogste € 180.000. In dit bestemmingsplan wordt de volgende definitie in de regels opgenomen:

sociale koopwoning: koopwoning met een koopprijs vrij op naam van ten hoogste € 180.000 (prijspeil 2016, exclusief indexering), waarbij de instandhouding voor de in een gemeentelijke verordening omschreven doelgroep voor een in de verordening vastgesteld tijdvak van ten minste een jaar en ten hoogste tien jaar na ingebruikname is verzekerd.

6.3.3. Algemene regels

Een aantal zaken is algemeen van aard of heeft niet zozeer betrekking op een specifieke bestemming uit hoofdstuk 2 van de regels. Deze zaken zijn geregeld in hoofdstuk 3 Algemene regels. De verplicht gestelde anti-dubbeltelregel (artikel 4) is opgenomen.

De Reparatiewet BZK is op 29 november 2014 in werking getreden. Deze wet neemt onder meer de wettelijke grondslag weg voor de stedenbouwkundige bepalingen in de bouwverordening. Er was een overgangstermijn voor bestaande bestemmingsplannen tot 1 juli 2018. Na die datum hebben de stedenbouwkundige bepalingen in de bouwverordening hun (aanvullende)

werking voor bestaande bestemmingsplannen verloren. Wanneer de gemeenteraad een nieuw bestemmingsplan vaststelt treedt de nieuwe regeling in werking.

Op dit moment zijn de stedenbouwkundige bepalingen uit de bouwverordening niet meer van toepassing. Dat zal dus het geval zijn bij de nu voorliggende partiële herziening. In het verlengde hiervan is in artikel 5 (algemene gebruiksregels) een regel opgenomen die de instandhouding van het aantal parkeerplaatsen op eigen erf vereist. Het op enigerlei wijze aan het gebruik onttrekken wordt aangemerkt als strijdig gebruik.

6.3.4. Overgangsrecht en slotregels

Tot slot zijn in hoofdstuk 4 de regels ondergebracht met betrekking tot het overgangsrecht (artikel 6) en de slotregel (artikel 7).

7. Uitvoerbaarheid

7.1. Economische uitvoerbaarheid

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

Dit overwegende vormt de economische uitvoerbaarheid geen belemmering voor het plan.

7.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid:

Het initiatief voor de herstructurering, vernieuwing en verduurzaming van de locatie is door de initiatiefnemer op 8 juli 2019 tijdens een informatieavond gecommuniceerd met omwonenden en belanghebbenden voor zover deze bezwaar zouden kunnen hebben tegen de voorgenomen plannen. Hieruit blijkt naar overtuiging van de initiatiefnemer geen weerstand waardoor sprake zou zijn van onvoldoende draagvlak.

Het communicatieverslag dat naar aanleiding van de informatieavond is opgesteld is als bijlage aan dit plan toegevoegd.

8. Bijlagen

1. Communicatieverslag, april 2020.
2. PJ Milieu BV, Nader bodemonderzoek, kenmerk 1654602B, 17 juli 2019.
3. Bureau Schenkeveld, Natuurtoets, 10 juli 2019.
4. Munsterhuis geluidsadvies, Rapport wegverkeerslawaaï akoestisch onderzoek, 9 mei 2019.
5. buRO, AERIUS-berekening met kenmerk RUCWai5xEKyn, inclusief notitie uitgangspunten, 6 december 2019.
6. buRO, AERIUS-berekening met kenmerk Rr23LefQ7SGP, inclusief notitie uitgangspunten, 5 december 2019.