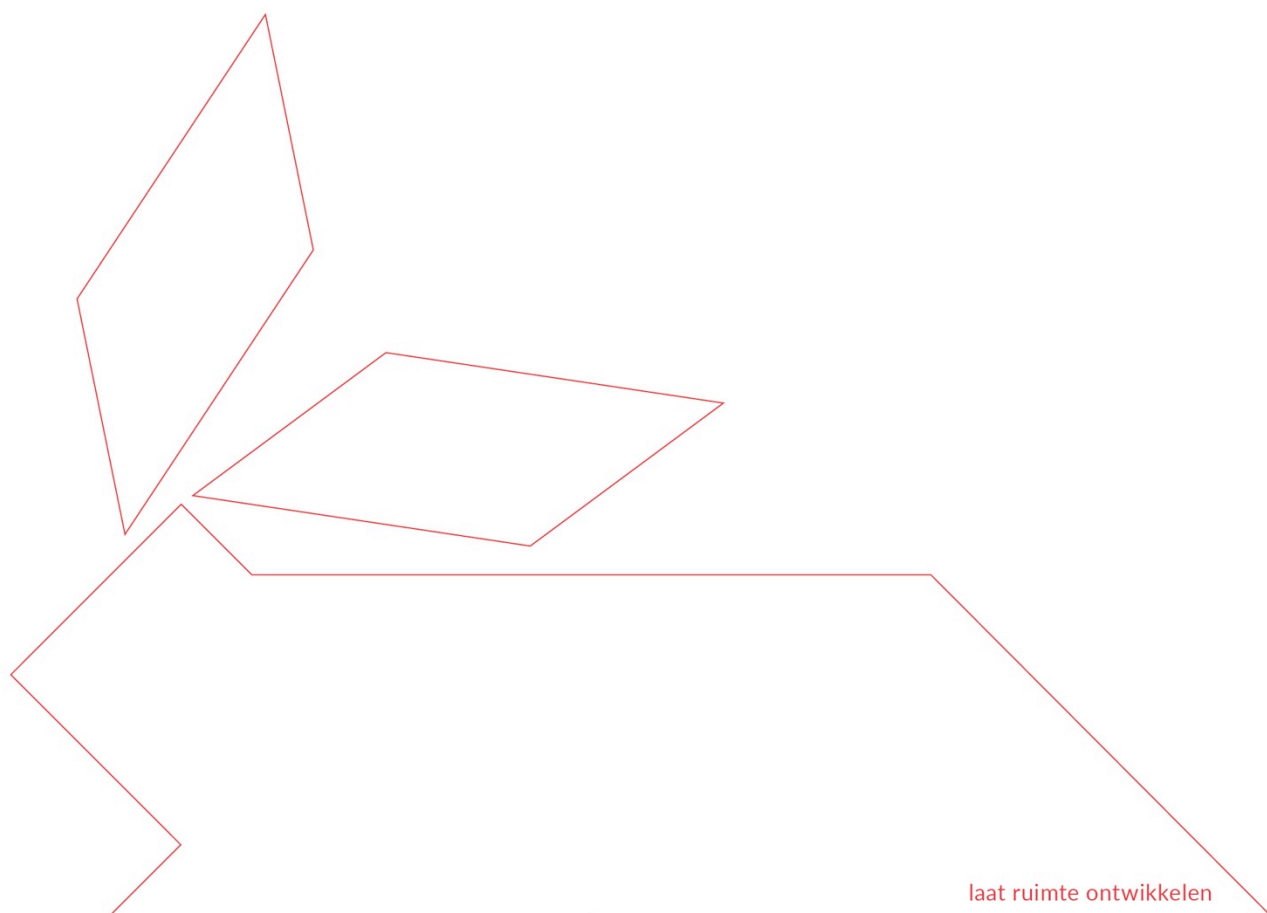


MAARTEN DE WEERD

adviseur gebiedsontwikkeling
& ruimtelijke planning

BESTEMMINGSPLAN TERRA NOVA

Gemeente Wijdmeren



laat ruimte ontwikkelen

MAARTEN DE WEERD

adviseur gebiedsontwikkeling
& ruimtelijke planning

TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN TERRA NOVA

Gemeente Wijdereen

Planstatus: ontwerp
Planidentificatie: NL.IMRO.1696.BP2800ternova2015-on01
Plandatum: 18-11-2015
Opdrachtgever: Stichting Landgoed Terra Nova
Kenmerk: 1504

servetstraat 5 bis
3512 jg utrecht

06 39 31 32 11
mail@maartendeweerd.nl
www.maartendeweerd.nl

IBAN NL20 RABO 0195 2330 50
btw NL190279345B091
kvk 61926388

laat ruimte ontwikkelen

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	4
1.1	AANLEIDING	4
1.2	PLANGEBIED	4
1.3	VIGEREND BESTEMMINGSPAN.....	6
1.4	LEESWIJZER	6
2	PLANVORMINGSPROCES	7
3	SITUATIEBESCHRIJVING	9
3.1	ACHTERGROND.....	9
3.2	BESTAANDE SITUATIE	10
3.3	BEOOGDE SITUATIE.....	11
4	BELEIDSKADER.....	14
4.1	RIJKSBELEID.....	14
4.2	PROVINCIAAL BELEID	16
4.3	REGIONAAL BELEID	24
4.4	GEMEENTELIJK BELEID.....	25
5	SECTORALE ASPECTEN	27
5.1	MILIEUEFFECTRAPPORTAGE.....	27
5.2	MILIEUASPECTEN	28
5.3	WATER.....	35
5.4	ECOLOGIE	38
5.5	VERKEER EN PARKEREN	42
5.6	ARCHEOLOGIE.....	43
5.7	CULTUURHISTORISCHE WAARDEN	43
6	PLANOPZET.....	45
6.1	BESTEMMINGSPAN ALGEMEEN	45
6.2	BESTEMMINGEN.....	45
7	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	47
8	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	48
	BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING	49
1	Landschap Ontwikkelingsplan Landgoed Terra Nova Oud Over 152 Loenen aan de Vecht, Debie & Verkuijl, tuin- en parkrestauratie, d.d. 26-03-2015	
2	Beheerplan Landgoed Terra Nova Oud Over 152 Loenen aan de Vecht, Debie & Verkuijl, tuin- en parkrestauratie, d.d. 20-03-2015	
3	Natuurtoets Landgoed Terra Nova, Bureau Waardenburg bv, d.d. 06-03-2014	
4	(Bodem) Vooronderzoek plangebied "Terra Nova" te Loosdrecht in de gemeente Wijdemeren, Econsultancy, d.d. 10-03-2015	

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Afgelopen decennia is het landgoed Terra Nova, deels gelegen op de grens tussen gemeente Wijdmeren en gemeente Stichtse Vecht, sterk vervallen. De huidige eigenaar heeft de ambitie het landgoed te renoveren. De ambitie omvat het herstel van de historische tuin, diverse ecologische en waterkwalitatieve maatregelen, de verplaatsing van de bestaande theekoepel en de realisatie van een nieuw hoofdhuis, incl. twee bijbehorende bouwwerken. Met de toevoeging van dit nieuwe programma wordt een kwaliteitsimpuls gegeven aan het landgoed, zowel vanuit het oogpunt om voldoende financieel economische basis te creëren voor de exploitatie van de buitenplaats als om de cultuurhistorische waarden weer zichtbaar en herkenbaar te maken en een fraaie landschappelijk waardevolle inrichting van het gebied te bewerkstelligen. Daarmee leidt de beoogde ontwikkeling tot een duurzame (her)ontwikkeling van het landgoed Terra Nova.

Het huidige bestemmingsplan 'Buitengebied gemeente Loenen' (1978) biedt onvoldoende ruimte voor de beoogde ontwikkeling. Om de ontwikkeling te faciliteren dient derhalve een nieuw bestemmingsplan vast te worden gesteld door de gemeenteraad van Wijdmeren. Initiatiefnemer heeft in het kader van het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan 'Plassengebied Loosdrecht' hiertoe een inspraakreactie ingediend om de ontwikkeling op te laten nemen in het ontwerpbestemmingsplan. In de beantwoording hierop wordt door de gemeente geconcludeerd dat de beoogde ontwikkeling opgenomen is in de gemeentelijke structuurvisie. Daarin 'is de beginselbereidheid tot het verlenen van medewerking aan de planontwikkeling van het landgoed Terra Nova nader aangescherpt'. De gemeente ziet voldoende redenen om 'de ontwikkeling bij de afronding van de inspraak mee te nemen in het (...) bestemmingsplan'.

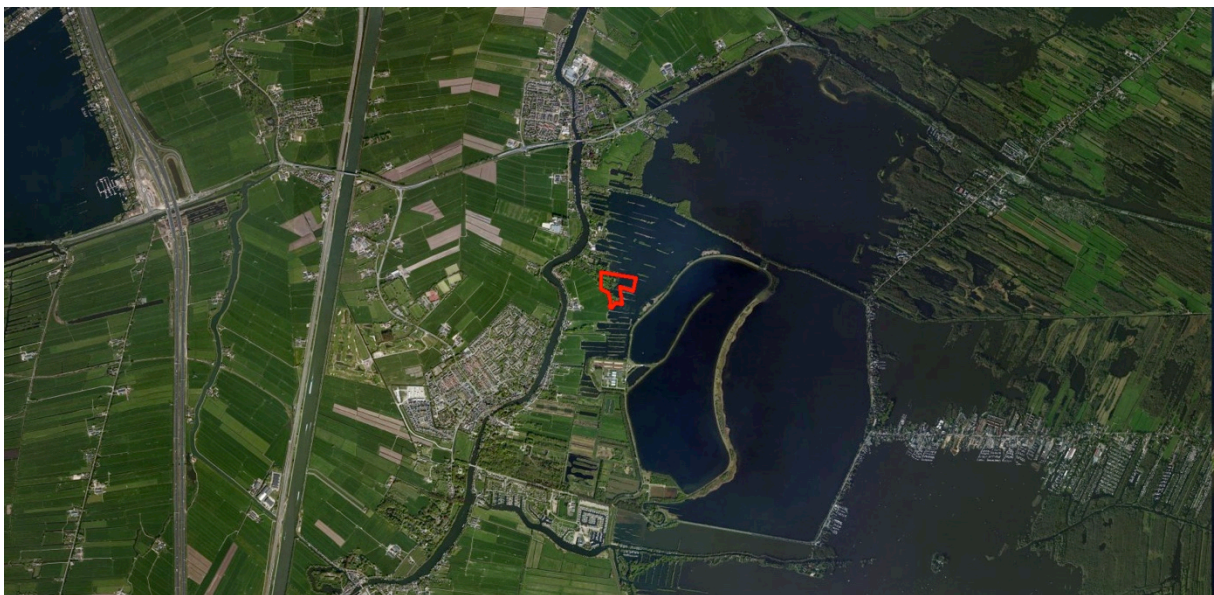
Gelet op de verwachte doorlooptijd van het bestemmingsplan 'Plassengebied Loosdrecht' heeft initiatiefnemer, in overleg met de gemeente, besloten de ontwikkeling te faciliteren middels een zogenaamd postzegelbestemmingsplan. Voorliggend document voorziet hierin.

1.2 Plangebied

Landgoed Terra Nova is gelegen in het buurtschap Oud-Over, onderdeel van het buitengebied van zowel Stichtse Vecht als Wijdmeren. Hoewel het landgoed gesitueerd is binnen beide gemeenten, daarmee binnen zowel provincie Noord-Holland als provincie Utrecht, wordt enkel een procedure doorlopen om het juridisch-planologisch regime binnen het gedeelte Wijdmeren te vervangen. Gelet op het planvoornemen en de bepalingen in het bestemmingsplan 'Landelijk gebied Noord' van de gemeente Stichtse Vecht is een aanpassing van het regime in Stichtse Vecht niet nodig.

Grofweg wordt het plangebied aan oostzijde begrensd door de Loenderveense Plas. De begrenzing van het plangebied aan de zuidzijde wordt bepaald door het agrarische gebied. De westzijde van het plangebied wordt gevormd door de gemeentegrens en grens aan de noordzijde van het plangebied loopt tussen Oud Over 152 en 154 in. De hiernavolgende afbeeldingen tonen de ligging van het plangebied in de regio en de globale begrenzing.

Het bestemmingsplan bestaat uit drie delen: de verbeelding, de regels en de toelichting. De verbeelding en de regels vormen samen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De toelichting is meer het beschrijvende deel van het bestemmingsplan en bevat de verantwoording van de keuzes die in het bestemmingsplan zijn gemaakt. Daarnaast zijn in de toelichting onder andere het vigerende beleid en diverse milieuaspecten beschreven.



Situering plangebied in regio



Begrenzing plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan voor het plangebied is 'Buitengebied gemeente Loenen'. Dit plan is op 25 mei 1978 door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Loenen vastgesteld. Gedeputeerde Staten van de Provincie Utrecht hebben het plan vervolgens op 5 december 1979 goedgekeurd.

Het plangebied heeft in het vigerende bestemmingsplan de bestemming 'Natuurgebied'. Deze bestemming biedt onvoldoende ruimte aan de beoogde ontwikkeling, waaronder de realisatie van een nieuwe woning, incl. bijbehorende opstallen en het verplaatsen van de theekoepel.

1.4 Leeswijzer

Een bestemmingsplan bestaat uit meerdere onderdelen. Het voorliggende document is de toelichting. De toelichting vormt het afwegingskader waarmee de gemaakte keuzen uiteen worden gezet en worden gemotiveerd. Daarnaast bestaat een bestemmingsplan uit een verbeelding en regels. Deze twee onderdelen vormen het juridisch bindende gedeelte van een bestemmingsplan. Tot slot kan een bestemmingsplan ook bijlagen bij de toelichting of bijlagen bij de regels bevatten.

Het bestemmingsplan 'Terra Nova' wordt gevormd door de voorliggende toelichting, regels, verbeelding en bijlagen bij de toelichting.

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 het planvormingsproces beschreven. Daarin wordt doorlopen proces, met daarin de betrokkenheid van de provincie, rijksdienst en onder meer de Vechtplassencommissie wordt kort samengevat. In hoofdstuk 3 wordt nader ingegaan op de bestaande en beoogde situatie. Het beleidskader en de gevolgen van dit beleidskader voor het bestemmingsplan komen in hoofdstuk 4 aan bod. In hoofdstuk 5 komen alle voor het bestemmingsplan relevante milieu- en overige aspecten aan de orde, waarna het geheel wordt vertaald in een planopzet die in hoofdstuk 6 wordt toegelicht. Tot slot bevatten hoofdstuk 7 en 8 de economische en maatschappelijk uitvoerbaarheid van het plan, waarbij de uitkomsten van de inspraak- en overlegmomenten zijn opgenomen.

2 PLANVORMINGSPROCES

Al sinds geruime tijd is initiatiefnemer, de Stichting Landgoed Terra Nova Loenen aan de Vecht, voornemens het landgoed Terra Nova in oude glorie te herstellen. Hiertoe zijn in de periode 2008-2012 door de initiatiefnemer verschillende delen van het landgoed aangekocht. De aankopen resulteerden in een aansluitend landgoed met een oppervlakte van 11 hectare.

In samenwerking met Hylkema Consultants en Debie & Verkuijl, tuin- en parkrestauratie heeft initiatiefnemer vervolgens een veelomvattend plan opgesteld. Ondanks het ontbreken van een rijksmonumentale status is het plan in 2012, op locatie, gepresenteerd aan de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed (RCE). In reactie op deze presentatie stelt de RCE dat zij de plannen voor het herstel van het landgoed als bijzondere kans zien 'voor dit bijzondere stukje erfgoed'. In de toenmalige planvorming was het hoofdhuis gepositioneerd op de locatie waar begin 20^e eeuw een hoofdhuis had moeten verrijzen. Daarbij is gekozen voor een omvang van de bebouwing welke recht deed aan deze historische verwijzing en zich goed deed inpassen in de omgeving.

Kort na de positieve reactie van de RCE heeft Hylkema Consultants, namens de initiatiefnemer, het plan als een inspraakreactie ingediend in het kader van de Structuurvisie en het voorontwerp 'Bestemmingsplan Plassengebied Loosdrecht'. In de op 3 november 2012 vastgestelde de Structuurvisie wordt de ontwikkeling Terra Nova vervolgens benoemd en gefaciliteerd. In antwoord op de inspraakreactie op het voorontwerp bestemmingsplan stelt de gemeente Wijdmeren dat zij in beginsel bereid is 'tot het verlenen van medewerking aan de planontwikkeling van het landgoed Terra Nova (...)'. De gemeente geeft daarnaast aan voldoende redenen te zien om 'de ontwikkeling bij de afronding van de inspraak mee te nemen in het (...) bestemmingsplan'. Hiermee heeft gemeente Wijdmeren de weg vrijgemaakt voor de verdere totstandkoming van het beoogde landgoed.

Vervolgens is in 2013 het plan door de initiatiefnemer, in samenwerking met Hylkema Consultants en Debie & Verkuijl, tuin- en parkrestauratie, gepresenteerd aan de provinciale Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling (ARO). In conclusie op het planvoornemen stelt de ARO dat zij de zorgvuldige onderbouwing van het plan waardeert en ten aanzien van cultuurhistorie en landschap positief adviseert. Daarmee geeft de ARO aan dat de gebouwde investeringen (m³ bebouwing) zich goed verhouden tot de hoeveelheid aan cultuurhistorische, natuurlijke en landschappelijke maatregelen.

In samenwerking met de Vechtplassencommissie (VPC) is het plan nadien nader aangescherpt. Deze aanscherping heeft geresulteerd in onder meer een gewijzigde posities van het hoofdgebouw en de bijbehorende bouwwerken zoals de theekoepel en het botenhuis. Met deze nadere aanscherping ziet ook de VPC de beoogde ontwikkeling als waardevol en gewenst. Tijdens de aanscherping is door zowel de VPC als Debie & Verkuijl, tuin- en parkrestauratie / Hylkema Consultants opnieuw goed gekeken naar de ruimtelijke dimensies van de bebouwing. Geconcludeerd is dat de bedachte omvang van gebouwen ook in de nieuwe situatie voldoende toereikend is om de positie van de hoofdwooning, incl.

bijbehorende bouwwerken, op het landgoed te onderstrepen. Daarmee zijn de volumes uit het eerste plan, welke reeds door de ARO en RCE positief zijn beoordeeld, gehandhaafd.

Afgelopen periode is er veelvuldig (ambtelijk) contact geweest tussen provincie, gemeente en initiatiefnemer over de wijze waarop de ontwikkeling nader moet worden uitgewerkt. Gekozen is om de waarborging van de landschappelijke ingrepen en het afdwingen van adequaat beheer privaatrechtelijk tussen de initiatiefnemer en provincie te regelen. Onderdeel van deze regeling is een bankgarantie van de initiatiefnemer. Mede als input voor de regeling is door Debie & Verkuil, tuin- en parkrestauratie een landschap ontwikkelingsplan (LOP) en een beheerplan opgesteld. Met het opstellen van het LOP wordt eveneens voldaan aan de wens van de RCE om middels toekomstige ingrepen en herstelwerkzaamheden op het landgoed tot een duurzame (her)ontwikkeling van het landgoed Terra Nova te komen.

Door de gekozen werkwijze met privaatrechtelijke afspraken tussen provincie en initiatiefnemer is het bestemmingsplan gevrijwaard van zogenaamde kwalitatieve verplichtingen, zonder dat getwijfeld hoeft te worden over de uitvoering van het complete plan.

3 SITUATIEBESCHRIJVING

3.1 Achtergrond

Terra Nova is thans een circa 11 hectare groot landgoed op de grens van Loenen aan de Vecht en Loosdrecht. Het plangebied bestaat uit een gedeelte van de historische tuin uit 1910 en was oorspronkelijk 73 hectare groot. Tussen 1910 en 1930 kocht dhr. R.H. Erdmann in totaal deze circa 73 hectare grond, die ooit deel uitmaakten van de landerijen van de in 1836 afgebroken buitenplaats Oostervecht. Om het gebied met haar legakkers en kleistroken geschikt te maken voor een buitenplaats liet hij Amsterdams huisvuil storten in diverse petgaten. Het daarmee verkregen nieuwe land doopte hij 'Terra Nova'.

Erdmann liet op Terra Nova een enkele gebouwen realiseren, waaronder een Noors houten zomerhuis, dienstverblijven, stallen en bijgebouwen. Het hoofdhuis moest verrijzen aan het eind van de nieuwe toegangslaan, dicht bij de Loenderveense Plas op een nieuw aangeplempt terrein. Een grote betonfundering is nog steeds aanwezig. Vanwege de dertigerjaren crisis is het gedroomde hoofdhuis nooit gebouwd. Op de opgehoogde gronden liet Erdmann een park in gemengde stijl aanleggen met verschillende deeltuinen. Na het overlijden van Erdmann zijn veel van de oorspronkelijk aanwezige elementen verkocht.

In 1987 en 2007 is het oorspronkelijke landgoed Terra Nova opgesplitst in verschillende percelen en verdeeld over de huisnummers Oud Over 150-160. In 2002 is door Copijn Utrecht een inrichtingsplan voor het gedeelte Oud Over 154-160 ontwikkeld, waarbij het voorliggende plangebied (Oud Over 150-152) buiten beschouwing is gebleven.

De huidige eigenaar, de Stichting Landgoed Terra Nova Loenen aan de Vecht, heeft tussen 2008 en 2012 met verschillende aankopen een deel van het oorspronkelijke landgoed weer hersteld tot een aansluitende 11 hectare groot terrein waarop de entree met toegangslaan en de oorspronkelijke bouwlocatie voor het nooit gerealiseerde hoofdhuis, gedacht op de aanwezige betonplaat nabij de kademuren van 1910, weer zijn samengebracht. In het verleden is huisnummer Oud Over 150 niet vastgelegd. Vermoedelijk had het nooit gerealiseerde hoofdhuis Oud Over 150 moeten worden. Het landgoed heeft de Natuurschoonwet 1928-status (NSW-status) zonder openstellingsplicht verworven.

NSW-status

De Natuurschoonwet (NSW) is in 1928 tot stand gekomen en is bedoeld voor eigenaren van een landgoed. In verband met de hoogte van successierechten bij het overlijden van één of meer eigenaren zagen erfgenamen zich genoodzaakt delen van het landgoed te verkopen. Hiermee versnipperde landgoederen (en natuurgebieden). De wet geeft fiscale tegemoetkomingen aan eigenaren, mits het landgoed of natuurgebied voldoet aan bepaalde criteria en mits de eigenaren het landgoed en het natuurschoon in stand houden.

3.2 Bestaande situatie

Zoals vermeld is het gedeelte Oud Over 150-152 11 hectare groot. Binnen dit gedeelte van Terra Nova zijn een voormalig bijgebouw, thans het woonhuis Oud Over 152, een toegangspoort, een tuinmuur met daarachter het parkbos, de toegangslaan met aan weerszijden kastanje- en lindebomen, een betonfundering voor het nooit gerealiseerde hoofdhuis, een tuinkoepel en een gemetselde kademuur van circa 120 strekkende meter, gesitueerd. Deze kades zijn deels ingestort.

Het gedeelte Oud Over 150-152 is gedeeltelijk op de oeverwal gesitueerd. De oeverwal vormt door haar hoogteverschil een markante rand met de open Glashutpolder. Het gesloten parkbos met doorgesloten oude hagen op de oeverwal benadrukken het contrast met de open ruimte van de lager gelegen Glashutpolder. De incidentele openingen in de bosrand zijn gesitueerd in het verlengde van de oude ontginningsloten en tonen bijzonder fraaie doorzichten naar het landschap. De historische ontwateringsloten, petgaten en legakkers zijn volledig geïntegreerd in de aanleg zodat de tuin op een natuurlijke wijze in het omliggende landschap is ingebed.

Het plangebied bestaat enkel uit het gedeelte dat is gelegen binnen de gemeentegrenzen van Wijdmeren en kent een totaal oppervlak van circa 4,5 hectare, incl. water. De woning Oud Over 152, alsmede de toegangspoort, tuinmuur en een gedeelte van de toegangslaan zijn buiten het plangebied gesitueerd.

De afgelopen decennia is weinig onderhoud gepleegd aan het gedeelte landgoed. De gronden zijn sterk ingeklonken en daarmee verzakt, de oorspronkelijke tuinaanleg is verwilderd en niet langer overal herkenbaar en de kades zijn op onderdelen ingestort. Het paden- en slotenpatroon is nog wel herkenbaar. Het patroon is gerelateerd aan de oorspronkelijke ontginning. De paden en sloten zijn door hun kaarsrechte vorm zeer karakteristiek. Het hoofdpadenstelsel, in de vorm van het passer-motief, is een klassiek principe en vormt hierin een structurerend element. Binnen het plangebied zijn ook andere herkenbare restanten van de oorspronkelijke tuinaanleg na 1910 aanwezig. Zo zijn rhododendrongroepen, doorgegroeide taxushagen en vele monumentale loofbomen nog aanwezig in het gebied. Ook de restanten van betonnen sokkels verraden een oudere tuinaanleg.

De bestaande bebouwing binnen het plangebied (gedeelte Oud Over 150-152, binnen gemeente Wijdmeren) beperkt zich tot de tuinkoepel. Deze tuin- of theekoepel (Eva-koepel, 1910) is thans gesitueerd aan het einde van de zuidelijke laan. De betonplaat maakt het ontbreken van een hoofdhuis zichtbaar waarbij het lanenstelsel, in passermotief, slechts beperkte betekenis kent. Het plangebied kent een bijzondere (lokale) cultuurhistorische waarden, zo erkent ook de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed in haar advies d.d. 10 juli 2012. In hoofdstuk 2 en 5 (paragraaf cultuurhistorie) is dit advies verder behandeld.

Het plangebied is voor een groot gedeelte gesitueerd binnen het Natuurnetwerk Nederland (voormalige ecologische hoofdstructuur) en Natura 2000-gebied.

3.3 Beoogde situatie

In de beoogde situatie wordt diverse ingrepen uitgevoerd. Deze ingrepen vertalen zich in een ruimtelijk ontwerp. Het totale ruimtelijke ontwerp, tot stand gekomen in overleg met de Vechtplassencommissie, de provincie en de gemeenten Stichtse Vecht en Wijdmeren, gaat uit van herstel van de allure van de historische buitenplaats Terra Nova. De samenhang tussen het landschap, het cultuurhistorische park en de natuurwaarden zullen worden versterkt en de bebouwing zal een verrijking aan de Vecht en de Loenderveense Plas bewerkstelligen.

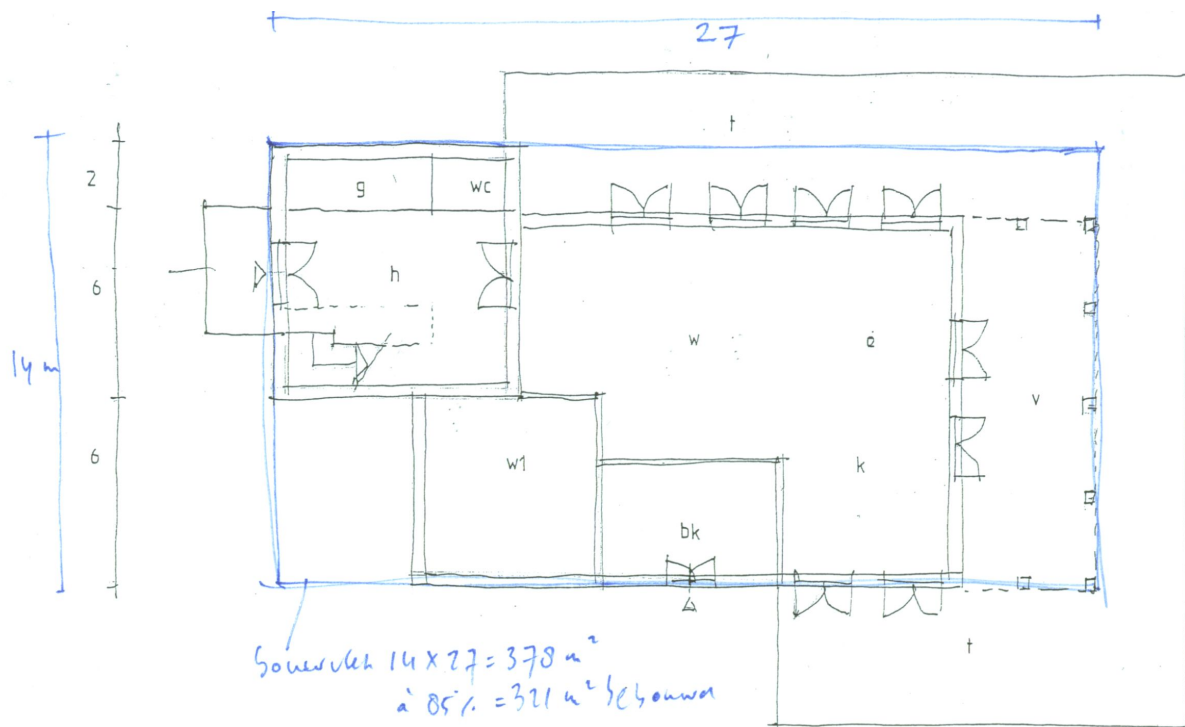
Bij het betreden van het landgoed zal de bijzondere karakteristiek van de voormalige buitenplaats weer herkenbaar worden gemaakt. Het lanenstelsel zal met het nieuwe hoofdhuis en de theekoepel een centrale positionering innemen. Het unieke omringende plassegebied vormt een belangrijke landschappelijke drager waarbinnen de cultuurhistorische onderdelen de structuur bepalen. Landgoed Terra Nova krijgt als geheel een sterkere identiteit waarbij het gebied zijn eigen karakteristiek aan de Vecht vergroot en de al aanwezige landschappelijke ruimtelijke relaties en natuurwaarden aanzienlijk worden versterkt.

In concreet maakt het voorliggende bestemmingsplan een nieuw hoofdhuis met twee bijbehorende bouwwerken (wagenschuur en botenhuis) mogelijk en biedt het voorliggende bestemmingsplan ruimte voor de verplaatsing van de tuinkoepel. Daarmee zijn in de beoogde situatie vier gebouwen toegestaan. Deze gebouwen, hoofdgebouw met bijbehorende bouwwerken, vormen samen een sterk ensemble. De situering van de vier gebouwen is gebaseerd op een uitvoerige analyse van cultuurhistorische en landschappelijke aspecten, hetgeen ook is verwoord in hoofdstuk 5 (paragraaf cultuurhistorie). De uitwerking van de drie nieuwe gebouwen is in handen van een architect en zal moeten plaatsvinden binnen de kaders van het voorliggende bestemmingsplan en het gemeentelijke welstandsbeleid. In het landschap ontwikkelingsplan zijn enkele sfeerbeelden opgenomen ter beeldvorming.

De kaders die het voorliggende bestemmingsplan biedt voor de bouw van de gebouwen zijn als volgt:

Hoofdhuis

De totale oppervlakte bedraagt circa 14 bij 24 meter. Om het lanenstelsel krachtig te beëindigen wordt in het landschap ontwikkelingsplan (zie bijlage) voor het hoofdhuis een massa voorgesteld met een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 8,5 en 14,5 meter. Het voorliggende plan biedt daarnaast de mogelijkheid om middels een afwijking een kleine toren te realiseren. Deze toren zou een het lanenstelsel nog sterker kunnen beantwoorden. De oppervlakte van het hoofdhuis bedraagt circa 320 m². Zoals omschreven in hoofdstuk 2 is dit metrage reeds in een vroeg stadium bepaald aan de hand van de oorspronkelijke fundering. Deze fundering, in de vorm van een betonplaat is ongeveer 2 keer zo groot. Overigens zal deze betonnen funderingsplaat worden verwijderd. Het bouwvlak in het voorliggende plan kent overigens een afmeting van 14 bij 27 meter en een bebouwingspercentage van 85%. De hiermee verkregen mate van flexibiliteit is gewenst bij de nadere uitwerking van de woning. In de hiernavolgende afbeeldingen is overigens een situatie opgenomen met toren.



Impressie hoofdwoning, schets plattegrond begane grond (1^e bouwlaag)

Wagenschuur

De wagenschuur kent een oppervlakte van 10 bij 20 meter. Met een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3,75 en 8 meter is het gebouw ondergeschikt aan het hoofdhuus.

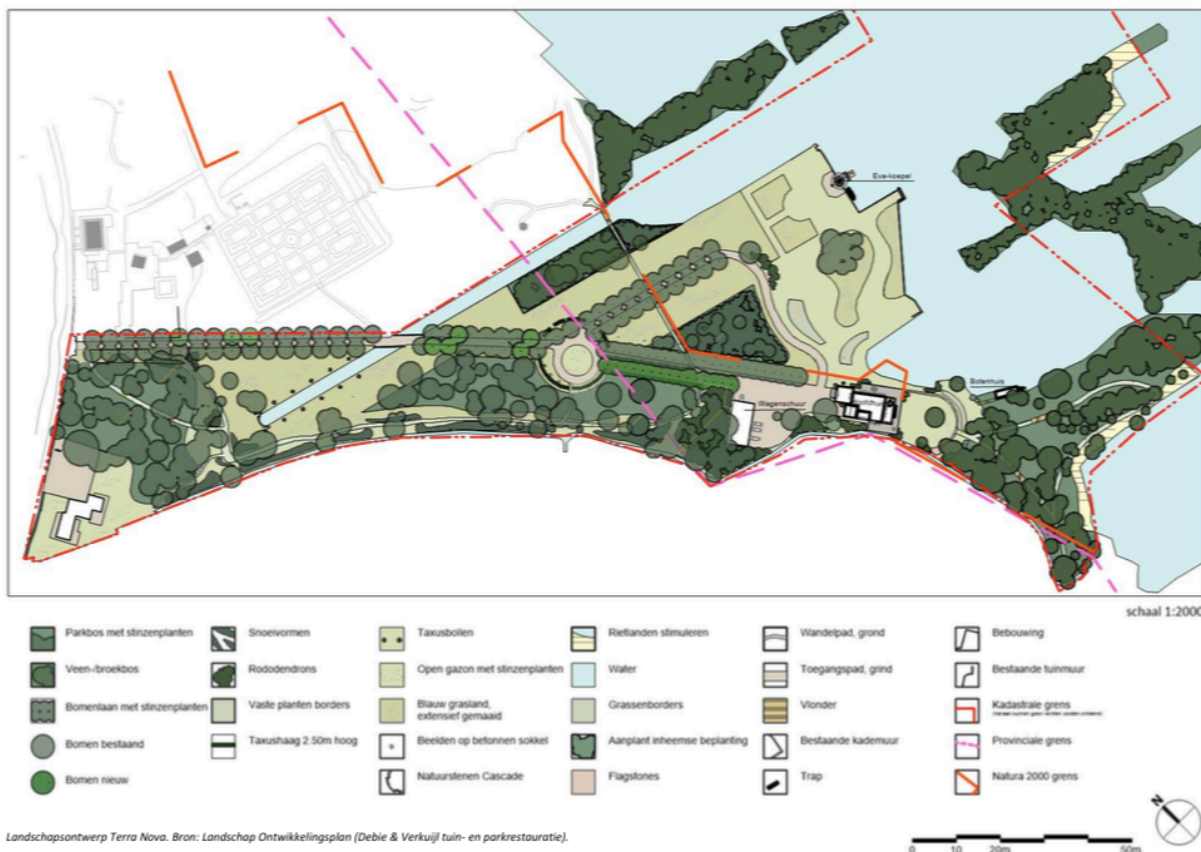
Botenhuis

Voor het botenhuis biedt het voorliggende bestemmingsplan een maximaal oppervlakte van circa 4 bij 8 meter, de bouw- en goothoogte bedragen respectievelijk 2,75 en 5 meter. Aanvullend aan deze maximalen is het metrage van het botenhuis in de regels gelimiteerd op 30 m^2 . Deze regeling is gelijkloidend aan de regeling in het momenteel in voorbereiding zijnde bestemmingsplan 'Loosdrecht, Plassengebied'.

Initiatiefnemers hebben de unieke mogelijkheid om, op basis van in het verleden verleende ontheffing, te varen op de Loenderveense Plas. Een botenhuis sluit goed aan bij deze mogelijkheid en bij de algemene bouwregeling verwoord in onder meer het bestemmingsplan 'Loosdrecht, Plassengebied'. Daarnaast vormt het botenhuis, samen met de hoofdwoning, de wagenschuur en de tuinkoepel een sterk ensemble, hetgeen bijdraagt aan de schoonheid van de buitenplaats.

Tuinkoepel

De tuinkoepel is de bestaande Eva-koepel.



Beoogde situatie buitenplaats, incl. voorstel voor bebouwing met toren

Beperkte openstelling

Het landgoed zal beperkt worden opgesteld. Gelet op de natuurbelangen ter plaatse kan het landgoed enkel worden opgesteld buiten het broedseizoen voor vogels. In het ecologisch rapport (zie voor een uitgebreidere behandeling hoofdstuk 5) wordt deze beperkte openstelling als uitgangspunt genoemd. Daarmee zijn de recreatieve aspecten ondergeschikt aan de flora en fauna. Enkel het deel direct rondom het hoofdhuis zal privé zijn, maar zal met speciale dagen onder begeleiding wel bezocht kunnen worden. Het park zal tussen zonsopgang en zonsondergang, al dan niet onder begeleiding, toegankelijk zijn via de toegangspoort waarbij de routing via het lanenstelsel aansluit op het slingerpad.

Een ruimere openstelling kan (broed)vogels en overige flora en fauna zodanig verstoren dat dit niet zonder nadere ecologische beoordeling gemotiveerd kan worden.

Tussen gemeente Stichtse Vecht, gemeente Wijdmeren, Provincie Noord-Holland en initiatiefnemer zijn afspraken gemaakt ten behoeve van deze openstelling. Door het privaatrechtelijk vastleggen van deze afspraken is de openstelling juridisch verankerd.

4 BELEIDSKADER

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. De visie heeft als doel dat Nederland in 2040 concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig is. Daarbij gaat de visie uit van het 'decentraal, tenzij...' principe. Hiermee wordt de ruimtelijke ordening in toenemende mate neergelegd bij gemeenten en provincies. Een rijksverantwoordelijkheid kan onder andere aan de orde zijn indien het onderwerp gepaard gaat met internationale verplichtingen of indien het de doorzettingskracht van provincies en gemeenten overstijgt.

Nederland concurrerend

Nederland heeft een goede ruimtelijke economische structuur voor een excellent vestigingsklimaat voor bedrijven en kenniswerkers. Dit betekent onder andere een uitstekende internationale bereikbaarheid van stedelijke regio's en optimale (logistieke) verbindingen van de mainports Rotterdam en Schiphol, de brainport Zuidoost Nederland en de greenports met Europa en de rest van de wereld.

Nederland bereikbaar

De groei van mobiliteit over de weg, spoor en vaarwegen zal worden gefaciliteerd. De ambitie is dat gebruikers beschikken over optimale ketenmobiliteit via multimodale knooppunten en door goede afstemming van infrastructuur en ruimtelijke ontwikkeling.

Nederland leefbaar en veilig

De woon- en werklocaties in steden en dorpen moeten aansluiten op de kwalitatieve vraag en de locaties voor transformatie en herstructurering worden zo veel mogelijk benut. Waterveiligheid en beschikbaarheid van voldoende zoetwater heeft ruimte nodig en stelt eisen aan de stedelijke ontwikkeling. Nederland behoudt haar unieke cultuurhistorische waarden en heeft een natuurnetwerk dat de flora- en faunasoorten in stand houdt. Het aandeel duurzame energiebronnen moet toenemen.

Raakvlak

Het beoogde ontwikkeling kent geen nationale baten of lasten. Ook overstijgt het niet de doorzettingskracht van provincie of gemeente. Gelet op de aard en de schaal van de ontwikkeling is er geen sprake van een rijksverantwoordelijkheid. In de planvorming is uitvoerig onderzoek gedaan naar de cultuurhistorische, landschappelijke en ecologische kwaliteiten. Deze onderzoeken, verwoord in hoofdstuk 5, concluderen dat de ontwikkeling passend is binnen de gestelde wet- en regelgeving. Daarmee is de ontwikkeling passend binnen de rijksambitie voor een leefbaar en veilig Nederland.

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Bij het vaststellen van ruimtelijke plannen dienen lagere overheden rekening te houden met het gestelde in het Barro. Doel van het Barro is bepaalde onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte te verwezenlijken.

In het Barro worden een aantal projecten die van Rijksbelang zijn met name genoemd en exact ingekaderd. Per project worden vervolgens regels gegeven, waaraan bestemmingsplannen zullen moeten voldoen. Het nationale belang dat het stellen van regels voor deze onderwerpen rechtvaardigt, is vastgelegd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

Na de eerste aanvulling (d.d. 1 oktober 2012) worden in het Barro vijftien onderwerpen beschreven zoals: Project Mainportontwikkeling Rotterdam; Defensie; Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde; Rijksvaarwegen; Hoofdwegen en landelijke spoorwegen; Elektriciteitsvoorziening; Ecologische hoofdstructuur en Primaire waterkeringen buiten het kustfundament.

Raakvlak

Het plangebied heeft betrekking op twee onderwerpen vanuit het Barro. De eerste betreft de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Het plangebied is gelegen binnen dit cultuurhistorisch erfgoed van uitzonderlijke universele waarde. Het Barro geeft de specifieke kernkwaliteiten van het erfgoed en stelt dat deze beschermd moeten worden via de provinciale verordening. Via de Ruimtelijke Verordening van provincie Noord-Holland werkt de aanwijzing door in het voorliggende plan. In paragraaf 4.2 wordt nader ingegaan op de ligging in de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Hieruit volgen geen belemmeringen.

Het tweede onderwerp is de ecologische hoofdstructuur. Provincie Noord-Holland heeft deze structuur vastgelegd als Natuurnetwerk Nederland in haar Structuurvisie en de Ruimtelijke Verordening. Uiteindelijk heeft dit in het voorliggende plan zich vertaald naar een beschermingsregeling, een onderzoek naar de ecologische kwaliteiten van het gebied en enkele beheersmaatregelen. Daarmee zijn de in het Barro opgenomen nationale belangen niet in het geding.

4.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Om een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte te bevorderen, is per 1 oktober 2012 in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) een ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Voor alle ruimtelijke plannen dient de volgende ladder doorlopen te worden:

1. eerst kijken of er vraag is naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling;
2. vervolgens kijken of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt;
3. mocht nieuwbouw echt nodig zijn, dan altijd zorgen voor een optimale inpassing en bereikbaarheid.

Raakvlak

De woning kan aangemerkt worden als stedelijke ontwikkeling. Vanuit de ladder voor duurzame verstedelijking dient dan eerst te worden bepaald of er voldoende vraag naar de woning bestaat. Aan de hand van de provinciale behoefteramingen, de onderliggende demografische en maatschappelijke ontwikkelingen en het gegeven dat de initiatiefnemer de woning voor eigen gebruik ontwikkelt biedt voldoende aanleiding om aan te nemen dat er voldoende vraag naar de woning bestaat en dat, als gevolg van het vaststellen van het voorliggende plan, geen onevenredige impact op de regionale woningmarkt ontstaat. Daarbij dient de ontwikkeling niet sec te worden gezien als de realisatie van een woning. De woning maakt onderdeel uit van de duurzame herontwikkeling van het landgoed Terra Nova. Deze herontwikkeling is onder meer vanwege cultuurhistorische redenen maatschappelijk gewenst.

Ter zekerstelling van bovenstaande aanname heeft er ten aanzien van de voorliggende ontwikkeling van één woning, in het wethoudersoverleg Regio Gooi- en Vechtstreek d.d. 6 november 2014, een regionale afstemming plaatsgevonden. Met het vaststellen van deze regionale afstemming geven de overige gemeenten in de Regio Gooi- en Vechtstreek aan de woning als passend te zien in het regionale ontwikkelingsperspectief.

Mogelijk hergebruik van bestaand stedelijk gebied of bestaande bebouwing is niet aan de orde. Hergebruik binnen bestaand stedelijk gebied gaat immers voorbij aan de doelstelling om met enkele ingrepen het landgoed duurzaam te herontwikkelen. Voorts is binnen het plangebied geen bestaande bebouwing voorhanden, behoudens de tuinkoepel. Ten aanzien van de inpassing heeft Debie & Verkuijl, tuin- en parkrestauratie een landschap ontwikkelingsplan opgesteld. Binnen dit document, opgenomen als bijlage, wordt aan de hand van enkele landschappelijke en cultuurhistorische analyses een voorstel gedaan voor de locatie, oppervlakte en hoogte van de bebouwing. Daarmee is er sprake van een goede inpassing. De bereikbaarheid is, gelet op de locatiegebondenheid en de beperkte mobiliteitsvraag van één woning, goed. Voorliggende planvorming voldoet derhalve aan de redenering vanuit de ladder voor duurzame verstedelijking.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Structuurvisie

De Structuurvisie 2040 is op 21 juni 2010 vastgesteld en op 23 mei 2011 voor de eerste keer herzien. In de structuurvisie legt de provincie vast welke provinciale belangen een rol spelen bij de ruimtelijke ordening. De visie dient als leidraad voor de manier waarop de ruimte zich de komende tijd moet ontwikkelen. Samen met de structuurvisie is de Provinciale Ruimtelijke Verordening opgesteld. De PRV draagt zorg voor een heldere doorwerking naar de gemeentelijke bestemmingsplannen.

De provincie Noord-Holland zet in de nieuwe structuurvisie duidelijk in op het creëren van compacte, hoogwaardige en bereikbare steden omringt door aantrekkelijk recreatief groen. De provincie Noord-Holland zorgt dat Noord-Holland een mooie, veelzijdige en internationaal concurrerende provincie blijft door in te zetten op klimaatbestendigheid,

ruimtelijke kwaliteit en duurzaam ruimtegebruik. In de structuurvisie wordt aangegeven welke belangen een rol spelen bij deze ambitie. Deze vallen uiteen in drie hoofdbelangen en twaalf ondergeschikte belangen. Daarbij richt de provincie zich uitdrukkelijk op ruimtelijke vraagstukken die op regionale en bovenregionale schaal spelen en/of gevolgen hebben. De drie hoofdbelangen en twaalf ondergeschikte belangen worden in de volgende afbeelding weergegeven.

Ruimtelijke kwaliteit	Duurzaam ruimtegebruik	Klimaatbestendigheid
Behoud en ontwikkeling van Noord-Hollandse cultuurlandschappen	Milieukwaliteiten	Voldoende bescherming tegen overstroming en wateroverlast
Behoud en ontwikkeling van natuurgebieden	Behoud en ontwikkeling van verkeers- en vervoersnetwerken	Voldoende en schoon drink, grond- en oppervlaktewater
Behoud en ontwikkeling van groen om de stad	Voldoende en op de behoefte aansluitende huisvesting	Voldoende ruimte voor het opwekken van duurzame energie
	Voldoende en gedifferentieerde ruimte voor landbouw en visserij	
	Voldoende en gedifferentieerde ruimte voor economische activiteiten	
	Voldoende en gedifferentieerde ruimte voor recreatieve en toeristische voorzieningen	

Provinciale belangen

Raakvlak

Het hoofdbelang ruimtelijke kwaliteit is voor het voorliggende plan een belangrijk hoofdbelang. Vanuit dit hoofdbelang wordt het behoud en de ontwikkeling van de provinciale cultuurlandschappen gewaarborgd. Belangrijke structuurdrager van dit landschap zijn de landgoederen. Naast het provinciale landschap maakt het plangebied ook onderdeel uit het nationale landschap de Nieuwe Hollandse Waterlinie. De kernkwaliteiten van dit landschap zijn een samenhangend systeem van forten, dijken, kanalen en inundatiekommen, een groene en overwegend rustig karakter en de openheid. Gekozen is om het landgoed Terra Nova duurzaam te herontwikkelen. De Nieuwe Hollandse Waterlinie vormde daarbij geen extra voorwaarden. Het voorliggende planvoornemen heeft dan ook geen gevolgen voor het samenhangende systeem van forten, dijken en kanalen. Ook het groene en rustige karakter wordt geen geweld aangedaan. De openheid zal, gelet op de schaal van het gebied en de omvang van de beoogde ingreep, zeer beperkt veranderen. Daarmee is de voorliggende ontwikkeling binnen de Nieuwe Hollandse Waterlinie acceptabel. Verder is ook de aanwijzing van het plangebied als Natura 2000-gebied en ecologische hoofdstructuur (thans

Natuurnetwerk Nederland) van belang. Deze aanwijzing wordt in hoofdstuk 5 nader behandeld.

In het kader van het hoofdbelang duurzaam ruimtegebruik is onder meer de milieukwaliteit van belang. In de voorliggende toelichting komt deze kwaliteit in hoofdstuk 5 aan bod. Hieruit volgt dat er sprake is van een samenhang tussen een goede ruimtelijke ordening en kwaliteiten als externe veiligheid, bodem, geluid, geur en lucht.



Bestaand bebouwd (stedelijk) gebied

Het belang voldoende en op de behoefte aansluitende huisvesting heeft betrekking op woningbouw en is daarmee van toepassing op het voorliggende plan. In paragraaf 4.2.3 wordt de provinciale woonvisie behandeld. Daaruit volgt dat het voorliggende plan niet strijdig is aan deze visie. Zoals uiteengezet in paragraaf 4.1.3 is het niet mogelijk de beoogde ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied te realiseren. De structuurvisie verzet zich hier niet tegen mits de beoogde ontwikkeling in voldoende mate rekening houdt met de ontwikkelgeschiedenis, ordeningsprincipes, bebouwingskarakteristiek van het landschap en de inpassing in de ruimere landschap. Vanuit onder meer de gewenste internationale concurrentiepositie is behoefte aan een grote diversiteit aan woonmilieus, zeker in de Amsterdamse metropoolregio. Voorliggend plan voorziet hierin. Daarnaast maakt het voorliggende plan een duurzame ontwikkeling van het landgoed Terra Nova mogelijk. Daarmee worden de cultuurhistorische waarden en de natuur- en landschapswaarde van het gebied verbeterd. Derhalve heeft de Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling (ARO) reeds positief gereageerd op een eerste planpresentatie (d.d. 17-04-2013). De ARO heeft als doel te adviseren over de kwaliteit van de beoogde uitbreiding buiten bestaand bebouwd gebied.

Een deel van het plangebied bestaat uit water. Het behoud van voldoende en schoon oppervlakte water is een van de provinciale ruimtelijke belangen. Het voorliggende plan gaat niet uit van een afname van oppervlakte water. Ook het waterinfiltrerend vermogen (toename verharding) is acceptabel. Binnen het plangebied zijn geen waterkerende elementen zoals dijken gesitueerd. Het plan heeft daarmee geen gevolgen voor de bescherming tegen wateroverlast en overstroming. Tot slot verzet het voorliggende plan zich niet tegen mogelijke alternatieve energiebronnen zoals zonne-energie. Daarmee is het plan niet strijdig aan het hoofdbelang 'klimaatbestendigheid'.

4.2.2 Ruimtelijke verordening

De Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie is samen met de Structuurvisie 2040 op 16 februari 2010 door de Gedeputeerde Staten vastgesteld en vervolgens enkele keren gewijzigd. De laatste wijziging is op 3 februari 2014 door de Gedeputeerde Staten geaccordeerd.

De verordening stelt regels en voorwaarden waaraan de inhoud van (gemeentelijke) bestemmingsplannen, projectbesluiten en beheersverordeningen moeten voldoen.

Raakvlak

Het plangebied is buiten bestaand stedelijk gebied en dus binnen landelijk gebied, gesitueerd. In hoofdstuk 4 geeft de verordening regels voor het landelijk gebied. Artikel 13 stelt dat nieuwe woningen niet zijn toegestaan. Uitzondering daarop zijn woningen die blijkens de eerste twee trappen van de SER ladder (paragraaf 4.1.3) niet binnen bestaand stedelijk gebied zijn te realiseren, overeenkomstig de provinciale woonvisie zijn en passen binnen de vastgestelde woningbouwmonitor. Van belang is dat voldaan wordt aan de uitgangspunten Leidraad Landschap en Cultuurhistorie (2010) ten aanzien van de kernkwaliteiten van de verschillende landschapstypen, de openheid van het landschap (incl. stilte en duisternis), historische structuurlijnen en cultuurhistorische objecten (artikel 15 lid 1). Met de motivatie in paragraaf 4.2.4 wordt aan deze uitgangspunten voldaan. Het tweede lid van artikel 15 stelt dat in de planvorming rekening gehouden moet zijn met de ontwikkelingsgeschiedenis van het landschap, de ordeningsprincipes van het landschap, de bebouwingsskarakteristieken ter plaatse, de inpassing van de nieuwe functie in de ruimere omgeving en de bestaande kwaliteiten van het gebied. De voorliggende toelichting, in samenhang met het in de bijlage opgenomen landschap ontwikkelingsplan, gaat in voldoende mate in op deze aspecten. Deze aspecten zijn in de ARO vergadering d.d. 17-04-2013 in concept gepresenteerd. De ARO waardeerde de zorgvuldige onderbouwing en de uitwerking van het plan voor het landgoed positief.

Artikel 19 borgt de belangen van de ecologische hoofdstructuur. Ten eerste stelt het artikel dat de bestemming natuur moet worden opgenomen voor de reeds gerealiseerde natuur. Het voorliggende plan heeft deze bestemming opgenomen voor het water. Het land van de buitenplaats is ondergebracht in de bestemming Buitenplaats. Gekozen is om middels een dubbelbestemming de ecologische hoofdstructuur te borgen. Ten tweede stelt het artikel dat een bestemmingsplan geen bestemmingen bevat die een omzetting naar de natuurfunctie onomkeerbaar belemmeren. In het derde lid wordt, voor plannen die middels een combinatie van activiteiten de kwaliteit of kwantiteit van de ecologische hoofdstructuur versterken, een uitzondering geboden. Zoals behandeld in hoofdstuk 5 en opgenomen in de natuurtoets (bijlage) versterkt het voorliggende plan de EHS. In de natuurtoets zijn de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS beschreven. De ingrepen in het landgoed alsmede de beheersmaatregelen zijn het uitgangspunt van de natuurtoets. Voor beide aspecten is een plan geschreven. Het landschap ontwikkelingsplan gaat in op de ingrepen. Middels een anterieure overeenkomst tussen de provincie en de initiatiefnemer is de waarborging hiervan afgedwongen. De in het beheerplan beschreven natuurbeheermaatregelen zijn volledig gericht op het bereiken van de gewenste natuurdoeltypen. Dit zorgt ervoor dat het landgoed

Terra Nova een enorme kwaliteitsslag maakt wat betreft natuurwaarden en zo een volwaardig onderdeel wordt van de Ecologische Hoofdstructuur (thans Natuurnetwerk Nederland). Het beheerplan maakt onderdeel uit van de anterieure afspraken tussen initiatiefnemer en provincie.



Ruimtelijke Verordening - kaartblad EHS

In artikel 20 wordt het plangebied als onderdeel van de Nieuwe Hollandse Waterlinie aangewezen. In het bestemmingsplan dienen regels te worden opgenomen voor het behoud van de aanwezige kernkwaliteiten. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een strikt regime, nieuwe ontwikkelingen zijn slechts onder strenge voorwaarden mogelijk. Hetgeen de aanwezige kernkwaliteiten beschermt. Overigens blijkt uit de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie niet dat de kwaliteiten van de Nieuwe Hollandse Waterlinie op het plangebied zodanig zijn dat geen ontwikkeling mogelijk is. In het landschap ontwikkelingsplan worden derhalve ook voldoende kansen gezien voor een nieuwe ontwikkeling. De uitzonderlijke universele waarden van de NHW blijven dan ook behouden, hetgeen, in combinatie met de positieve toetsing aan de Leidraad (paragraaf 4.2.4), grondslag biedt voor kleinschalige ontwikkelingen. Deze grondslag wordt door de provincie in artikel 22 geboden.

Gedeputeerde Staten van Noord-Holland hebben op 20 januari 2014 de ontwerpwijziging van de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) vastgesteld, hierin valt het plangebied buiten de bufferzone en is artikel 24 niet langer van toepassing. Het voorliggende plan kan vastgesteld worden indien de wijziging van het PRV van kracht is geworden.

4.2.3 Provinciale woonvisie

De provinciale woonvisie 'Goed wonen in Noord-Holland' (2010) heeft tot doel om te komen tot een kwalitatieve afstemming van het woningbouwaanbod op regionaal niveau. De woonvisie biedt het kader om op niveau van de regio bestuurlijke afspraken te maken over de kwalitatieve woningbouwopgave. De woonvisie vormt daarmee een samenwerking met de Woonagenda en de provinciale vraaggestuurde woningbouwprognose.

Naast de woonvisie heeft de provincie recent (2014) de Woonagenda Noord-Holland 2014/2015 vastgesteld. Hierin staan de belangrijkste speerpunten en projecten die de provincie tot en met 2015 gaat uitvoeren. Het accent wordt daarbij gelegd op vijf speerpunten:

1. Vlottrekken van woningbouw en stads- en dorpsontwikkeling.
2. Stimuleren van zelfbouw.
3. Binnenstedelijke woningbouw.
4. Wonen, zorg en welzijn.
5. Vraaggestuurde programmering.

Middels de provinciale vraaggestuurde woningbouwprognose monitort de provincie maatschappelijke en demografische ontwikkelingen en vertaald deze ontwikkelingen naar de woningmarkt. Aanvullend aan de woningbouwprognoses heeft de provincie ook de Monitor Woningbouwproductie Noordvleugel opgesteld met als doel om in de zgn. Noordvleugel een goed en actueel beeld te hebben van de ontwikkelingen op de woning(bouw)markt.

Raakvlak

Voor Noord-Holland Zuid zal de grote vraag vanuit de rest van het land leiden tot een grote vraag op de woningmarkt. Dit geldt vooral voor de regio rond Amsterdam. De woonvisie signaleert een groot aantal ontwikkelingen in de samenleving. Mede gezien deze ontwikkelingen wint het vraaggestuurd ontwikkelen aan populariteit. De provincie wil dit verder uitbouwen en ziet voor een deel van de opgave in Noord-Holland kansen voor vraaggestuurd ontwikkelen en vormen van (collectief) particulier opdrachtgeverschap. Dit zijn dan ook twee van de accenten vanuit de Woonagenda 2014/2015. Het voorliggende plan is een van de plannen welke uitgaat van particulier opdrachtgeverschap. Gelet op de specifieke kwaliteiten van het woonmilieu en de beperkte hoeveelheid woningen (slechts 1) heeft het voorliggende plan geen onevenredige negatieve gevolgen voor de andere accenten uit de woonagenda.

In de provinciale vraaggestuurde woningbouwprognose (2012) wordt aangegeven dat het aantal inwoners in Noord-Holland Zuid, waaronder de Gooi & Vechtstreek, in ieder geval tot aan de planscope (2040) groeit. Daarmee is er ook groei van het aantal huishoudens. De gegevens uit 2012 laten een beperkt ander beeld zien dan de Structuurvisie 2040. De behoefte aan woningen is groter dan de plancapaciteit. Daarmee dient tot 2040 nog extra plancapaciteit ontwikkeld te worden. De prognose geeft per gemeente een indicatie van het aantal te realiseren woningen, voor Wijdemeren staat deze indicatie op 410 woningen.

Voorliggende planlocatie is gelet op ligging en ontsluiting aan te merken als 'landelijk woonmilieu, bereikbaar'. De Monitor Woningbouwproductie Noordvleugel laat aan de hand van onderzoek (Companen, 2013) een behoefte voor landelijke woonmilieus zien die groter is dan de plancapaciteit, zowel in het Utrechtse gedeelte van de Noordvleugel als in het Noord-Hollandse gedeelte. Daarmee bestaat voldoende grondslag te veronderstellen dat de behoefte aan de woning in voldoende mate aanwezig is en de ontwikkeling van de woning niet zal leiden tot een onevenredige druk op de regionale woningmarkt.

Middels het wethoudersoverleg van de regio Gooi- en Vechtstreek (d.d. 6 november 2014) heeft er regionale afstemming plaatsgevonden.

Concluderend kan worden gesteld dat de wijze van ontwikkelen (vraaggestuurd & particulier opdrachtgeverschap) in lijn is met de wens vanuit de provincie. Voorts is er sprake van een algemene behoefte aan woningen in de directe regio. Hoewel ook gemotiveerd kan worden dat de planontwikkeling zodanig specifiek is dat deze wellicht tot meer dan een regiogebonden vraag zal leiden, is er voldoende vraag naar woningen in de omgeving. Deze vraag is overigens minder actueel aangezien de woning betrokken wordt door de initiatiefnemer.

4.2.4 Leidraad Landschap en Cultuurhistorie

De Leidraad Landschap en Cultuurhistorie is een onderdeel van het uitvoeringsprogramma van de Structuurvisie Noord-Holland 2040 en is samen met de Structuurvisie Noord-Holland en de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie vastgesteld op 21 juni 2010. De leidraad beschrijft de kernkwaliteiten van de verschillende Noord-Hollandse landschappen. Gemeentelijke bestemmingsplannen die voorzien in nieuwe ontwikkelingen in het landelijke gebied dienen rekening te houden met deze karakteristieke eigenschappen. Het basis uitgangspunt is dan ook "behoud door ontwikkeling".

Ruimtelijke ontwikkelingen buiten bestaand bebouwd gebied zijn mogelijk, mits de "nut en noodzaak" van de ontwikkeling wordt aangetoond. Plannen dienen deel uit te maken van de gemeentelijke structuurvisie en afgestemd te zijn met andere ontwikkelingen in regionaal verband. Hierna brengt de Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling (ARO) advies uit over de ruimtelijke kwaliteit, aan de hand van de "Leidraad Landschap en Cultuurhistorie". De toelichting bij bestemmingsplannen moet verantwoording geven van de mate waarin nieuwe functies rekening houden met de ontwikkelingsgeschiedenis van het landschap, de ordeningsprincipes van het landschap, de bebouwingskarakteristieken en de bestaande kwaliteiten van het gebied (inclusief de ondergrond).

Raakvlak

De Leidraad geeft als ingrediënten voor ruimtelijke kwaliteit de aspecten: aardkundige waarden, archeologische waarden, tijdsdiepte, historische structuurlijnen, cultuurhistorische objecten, openheid, donkerte & stilte en tot slot het dorps DNA.

Hoewel gelegen binnen de Vechtzone is het plangebied, blijkens de Leidraad en onder meer de Provinciale Verordening, niet aangewezen vanwege bijzondere aardkundige of archeologische waarden. Het plangebied is gesitueerd in het veenpolderlandschap. Hoewel het plangebied begin 20^e eeuw opgehoogd is, is de periode van de veenontginningen nog zichtbaar in het huidige landschap. Kenmerken die samenhangen met de ontginningsstructuur zijn boezemgebieden, landscheidingskaden, strokenverkaveling, gerende, knikkende en gebogen percelen, petgaten en legakkers, vaak overgaand in onvergraven graslanden binnen hetzelfde verkavelingspatroon. De ontwikkeling gaat uit van het behoud van de huidige ondergrond en verkaveling. Door de ontwikkeling wordt deze, waar noodzakelijk, weer opgehoogd zodat ook de komende decennia de kenmerken bewaard blijven.

Voor het aspect tijdsdiepte is het van belang dat zorgvuldig wordt omgegaan met de bestaande (historische) kenmerken van het landschap. Als onderdeel van het opgestelde landschap ontwikkelingsplan is een uitvoerige analyse van het plangebied en haar omgeving uitgevoerd. In deze analyse worden de huidige en historische kenmerken van het landschap omschreven. De Vecht en de Nieuwe Hollandse Waterlinie zijn aan te merken als historische structuurlijn. De historische waterweg is de drager van de landgoederenzone (cultuurhistorische objecten) tussen Utrecht en Amsterdam. Cultuurhistorische objecten zijn medebepalend voor de identiteit en beleving van het Noord-Hollandse landschap. De duurzame herontwikkeling van het landgoed Terra Nova daarmee bij aan het landschap. Reeds in paragraaf 4.2.1 wordt gesteld dat de ontwikkeling de (landschappelijke) doelstellingen van/met de Nieuwe Hollandse Waterlinie niet frustreert. Het plangebied heeft geen betrekking op de vrije schootvelden, het lege karakter van de inundatiegebieden of op enkele verdedigingswerken. De kernkwaliteiten van dit bijzondere cultuurhistorische landschap blijven geheel behouden.

De provincie vraagt gemeenten bewust om te gaan met visuele verstedelijking en verrommeling. Hiermee worden landschappen beschermd tegen visuele verstedelijking en verrommeling. De beoogde bebouwing wordt grotendeels op de bestaande oeverwal gerealiseerd. Deze oeverwal is meer begroeid waardoor de bebouwing direct landschappelijk is ingepast. Bovendien wordt met de bouw van het nieuwe landhuis op de oeverwal recht gedaan aan de cultuurhistorische traditie van Vechtse buitenplaatsen. Bestaande zichtlijnen worden niet onevenredig onderbroken. Enkel de zichtlijn over het toegangspad wordt beëindigd met de te verplaatsen theekoepel. Deze beëindiging is zeer gewenst vanuit cultuurhistorische redenen. Een deel van het plangebied wordt gevormd door water. Hier is sprake van een grote openheid. Het is omwille deze openheid dat de beoogde woning gesitueerd is achter de zwemplas, een locatie die vanuit de plassen gezien zeer beschut is. De ruimtelijke impact van het hoofdgebouw op de plassen is daarmee nihil.

Verder kan de bouwhoogte van invloed zijn op de openheid. De gekozen bouwhoogtes in het voorliggende plan zijn gebaseerd op gewenste referentiebeelden. De maximale hoogte van het hoofdgebouw bedraagt 14,5 meter. Gelet op de positie van deze woning op het perceel (niet aan de rand) en de beschreven bestaande ruimtelijke inpassing is dit acceptabel. Daarmee is de openheid niet in het geding. Overigens kent de provincie een kleine mate van openheid toe aan het plangebied. Gezien de feitelijke geslotenheid van het plangebied klopt dit.

De donkerte en stilte wordt op meerdere manieren geborgen. Allereerst door de beperking in het programma. Er wordt enkel één woning gerealiseerd. Voorts worden in verband met mogelijke beschermde flora en fauna diverse maatregelen getroffen waardoor de licht- en geluidsverstoring van het nieuwe gebruik in de omgeving slechts heel beperkt is. De provincie wijst het plangebied niet aan als onderdeel van een dorp of van een dorps DNA.

4.3 Regionaal beleid

4.3.1 Regionale woonvisie

De negen gemeenten uit het Gewest Gooi en Vechtstreek vertegenwoordigd in de Regionale Volkshuisvestingscommissie hebben in 2008 samen een Regionale Woonvisie opgesteld. In de woonvisie wordt het gezamenlijke toekomstbeeld voor de regio voor de komende jaren geschetst. De kernambities van de regionale woonvisie zijn:

- een economisch en sociaal vitale regio, ook op de lange termijn;
- meer beweging en meer keuze op de woningmarkt in het algemeen, en meer kansen voor mensen die het lastig hebben op de woningmarkt, in concreto jongeren, jonge gezinnen en ouderen die zorg nodig hebben;
- diversiteit aan woonmilieus in de regio behouden en versterken met behoud van het groene karakter;
- de Gooi en Vechtstreek onderscheidt zich als regio waar ruimte is voor het zoeken naar en uitvoeren van vernieuwende oplossingen op het gebied van wonen.

Er zijn drie strategieën onderscheiden die de regio in gaat zetten om deze ambities te verwezenlijken:

- focus op mensen met minder kansen op de woningmarkt, met name jongeren, jonge gezinnen van 30-45 jaar, en mensen die wonen met zorg combineren;
- creëren van een gedifferentieerder woonaanbod door het stimuleren van dynamiek op de woningmarkt, zowel door innovatief bouwen en herstructureren, als door het optimaliseren van de mogelijkheden die de bestaande voorraad biedt;
- inzet van vernieuwende en creatieve instrumenten en ideeën.

Raakvlak

Het voorliggende plan voorziet in één woning voor een specifieke doelgroep. Met de toevoeging van deze woning kan er doorstroom in de markt op gang komen, er kan immers wooncarrière gemaakt worden. Het woonmilieu is aan te merken als zeer landelijk en relatief goed bereikbaar. Dit woonmilieu is niet overal te realiseren, hetgeen bijdraagt aan de diversiteit van milieus in de regio.

De woonvisie, opgesteld in 2008, is door recente economische ontwikkelingen niet op alle vlakken meer actueel. Bovendien vormt niet de woning maar de duurzame herontwikkeling van het landgoed het belangrijkste motivatie voor de beoogde ontwikkeling. De woning maakt hier onlosmakelijk deel van uit. Gelet op deze achtergrond, het beperkte programma, het raakvlak met de regionale woonvisie en de actualiteit van de regionale woonvisie kan uitvoering worden gegeven aan het voorliggende bestemmingsplan.

Op 6 november 2014 heeft regionale afstemming plaatsgevonden ten aanzien van de voorliggende ontwikkeling.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Structuurvisie

De structuurvisie 'Beheerste ontwikkeling met behoud van het goede' is in 2012 door de gemeenteraad van Wijdemeren vastgesteld. De structuurvisie schetst uitgebreid de ontwikkelingsgeschiedenis alsmede de huidige inrichting van de gemeente. Op grond van een analyse van het landschap en het beleid zijn een centrale en elf specifieke opgaven voor de komende periode geformuleerd. De centrale opgave in de visie is het vinden van een balans tussen het waardevolle landschap en de hedendaagse dynamiek.

Raakvlak

Binnen de centrale opgave en de verschillende specifieke opgaven worden in de structuurvisie voor enkele thema's keuzes gemaakt. Het planvoornemen heeft betrekking op de aspecten wonen, landschap, economie en toerisme.



Uitsnede Structuurvisie - uitsnede kaartblad toekomstige ruimtelijke structuur

De gemeente hecht sterk aan het belang van openheid en landschappelijke kwaliteit en conformeert zich daarom aan het beleid van de Provincie over wonen, zoals neergelegd in de Structuurvisie 2040. De gemeente neemt de 'ja, mits' benadering over van de Provincie. Bouwplannen buiten BBG worden getoetst aan strenge kwalitatieve criteria. Belangrijke voorwaarden zijn dat wonen en landschap met elkaar worden verbonden en elkaar versterken en dat de bouwplannen aansluiten bij de landschappelijke context en de cultuurhistorie. Het voorliggende initiatief sluit naadloos aan bij deze benadering. Het gehele landgoed wordt duurzaam herontwikkeld, als onderdeel van de totale herontwikkeling wordt een woning gerealiseerd. Zoals ook eerder in de voorliggende toelichting en in de als bijlage opgenomen landschap ontwikkelingsplan omschreven zijn de woning, de cultuurhistorie en het landschap met elkaar in evenwicht. Vanuit dit evenwicht is het ook mogelijk om binnen de kaders van het provinciale beleid de beoogde ontwikkeling te realiseren. De gemeente heeft het planvoornemen reeds in de structuurvisie opgenomen als onderdeel van de gewenste toekomstige ruimtelijke structuur.

Recreatie en toerisme zijn belangrijke pijlers voor de economie van Wijdmeren. Om de teruggang van het toerisme te compenseren zet de gemeente in op het krachtig stimuleren van de dagrecreatie en het verbreden van het recreatief aanbod. De herontwikkeling van het landgoed met de bijbehorende openstelling zijn bij uitstek mogelijkheden de dagrecreatie te versterken. Hierbij dient wel rekening gehouden te worden met de aanwezige en beschermde natuurwaarden.

5 SECTORALE ASPECTEN

5.1 Milieueffectrapportage

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. Een m.e.r. is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. De m.e.r. is verankerd in de Wet milieubeheer. Naast deze wet is het Besluit m.e.r. belangrijk om te kunnen bepalen of bij de voorbereiding van een plan of een besluit de m.e.r.-procedure moet worden doorlopen. Bij toetsing aan het Besluit m.e.r. zijn er vijf mogelijkheden:

1. het plan of besluit is direct m.e.r.-plichtig;
2. het plan of besluit bevat activiteiten uit kolom 1 van onderdeel D, en ligt boven de (indicatieve) drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D. Het besluit moet eerst worden beoordeeld om na te gaan of er sprake is van m.e.r.-plicht: het besluit is dan m.e.r.-beoordelingsplichtig. Voor een plan in kolom 3 'plannen' geldt geen m.e.r.-beoordelingsplicht, maar direct een (plan-)m.e.r.-plicht;
3. het plan of besluit bevat wel de activiteiten uit kolom 1, maar ligt beneden de drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D: er dient in overleg met de aanvrager van het bijbehorende plan of besluit beoordeeld te worden of er aanleiding is voor het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling (als sprake is van een besluit) of het direct uitvoeren van een m.e.r. (als sprake is van een plan). Deze keuze wordt uiteindelijk in het bijbehorende plan of besluit gemotiveerd;
4. de activiteit(en) of het betreffende plan en/of besluit worden niet genoemd in het Besluit m.e.r.: er geldt geen m.e.r.-(beoordelings)plicht;
5. aan de hand van een passende beoordeling in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 kan geconcludeerd worden dat het plan mogelijk m.e.r.-plichtig is.

Raakvlak

Uit toetsing aan het Besluit m.e.r. volgt dat het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan valt onder mogelijkheid 3. Het besluit bevat een activiteit uit kolom 1 (namelijk de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject), maar er wordt niet voldaan aan de gegeven drempelwaarde van 2000 of meer woningen. Omdat er voor de gehele ontwikkeling slechts 1 woning wordt gerealiseerd (minder dan 1% van de drempelwaarde) en uit de voortoets (natuurtoets, opgenomen als bijlage) blijkt dat significante effecten op de Natura 2000 gebieden, gelet op de instandhoudingsdoelstellingen, op voorhand ook uit zijn uit te sluiten, waarmee een passende beoordeling niet noodzakelijk is, kan afgezien worden van een m.e.r.-beoordeling. Volstaan kan worden met een vormvrije m.e.r. beoordeling. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

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

De vormvrije m.e.r.-beoordeling wordt gevormd door de voorliggende toelichting. In deze toelichting worden geen belangrijke nadelige milieugevolgen gesignaleerd. Deze gevolgen kunnen derhalve worden uitgesloten; een nadere m.e.r.-beoordeling is dan ook niet noodzakelijk.

5.2 Milieuaspecten

5.2.1 Bedrijven en milieuzonering

Bedrijfsactiviteiten kunnen hinder veroorzaken door onaangename geuren, lawaai, stof, trillingen of drukke verkeersbewegingen. Het is daarom wenselijk als bedrijfsactiviteiten of andere milieubelastende functies op een zekere afstand van woningen en andere hindergevoelige functies zijn gesitueerd.

De Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) heeft hiervoor een handreiking opgesteld: de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009). In deze handreiking wordt aangegeven hoe door middel van milieuzonering de afstand tussen bedrijfsactiviteiten en milieugevoelige functies voldoende blijft. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven op een passende afstand ten opzichte van woningen worden gesitueerd en dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bestaande bedrijven worden gepland. Niet ieder bedrijf heeft evenveel invloed op de omgeving. In de handreiking worden bedrijfsactiviteiten daarom ingedeeld in verschillende categorieën. Per milieucategorie zijn richtafstanden opgenomen die aangehouden kunnen worden om hinder te voorkomen.

Er wordt hierbij onderscheid gemaakt in afstanden tot een rustige woonwijk en tot een gebied met een menging van functies. In de volgende tabel zijn de richtafstanden weergegeven. Deze afstanden zijn gebaseerd op de mate van verspreiding van geluid, stof, gevaar en geur.

Milieucategorie	Richtafstanden tot een 'rustige woonwijk'	Richtafstanden tot een 'gebied met menging van functies'
1	10 meter	0 meter
2	30 meter	10 meter
3.1 & 3.2	50 & 100 meter	30 & 50 meter
4	200 & 300 meter	100 & 200 meter
5	500 & 1.000 meter	300 & 700 meter
6	1.500 meter	1.000 meter

Richtafstanden per milieucategorie

De VNG-publicatie blijft een richtlijn, waarin in algemene zin richtafstanden zijn bepaald op basis van gemiddelde productieprocessen. Enerzijds blijft daarmee het afwijken van de afstanden mogelijk. Hiervoor dient wel een goede onderbouwing, incl. nader onderzoek, gegeven te worden. Anderzijds kan een goed woon- en leefklimaat met het hanteren van de voorgaande zonering niet worden gegarandeerd.

Raakvlak

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven gesitueerd of worden bedrijfsactiviteiten ondernomen. De meest nabijgelegen bedrijfsbestemming betreft het agrarische (loon)bedrijf aan Oud Over 112 te Loenen aan de Vecht. Hier is zowel een agrarisch loonbedrijf als een grondgebonden of intensieve veehouderij toegestaan. De afstand tussen de beoogde woning en de grens van het bouwvlak van het agrarische (loon)bedrijf bedraagt circa 180 meter. Een loonbedrijf kent een maximale milieucategorie van 3.1. De bijhorende richtafstand bedraagt 50 meter. Hier wordt ruimschoots aan voldaan. Veehouderijen vallen binnen een maximale milieucategorie van 3.2. De bijhorende richtafstand bedraagt 100 meter. Hier wordt ruimschoots aan voldaan. Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering.

5.2.2 Geur

Sinds januari 2007 is de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) van kracht. De Wgv vormt het exclusieve toetsingskader voor de beoordeling van geur afkomstig van veehouderijbedrijven. Voor het aspect geur wordt op grond van deze Wet, middels een wettelijk vastgelegd berekeningsprogramma, de geurbelasting van een veehouderijbedrijf op zijn omgeving berekend. Dit geldt voor bedrijven die dieren houden waarvoor een geurnorm is vastgesteld. Er zijn ook bedrijven waar extensieve diersoorten worden gehouden zoals bijvoorbeeld paarden en melkkoeien, voor dergelijke bedrijven gelden vaste afstandsnormen op grond van de Wgv.

Daarnaast biedt de wet de mogelijkheid voor gemeenten om af te wijken van de wettelijk vastgestelde geurnormen. Deze afwijkende normen moeten vastgesteld worden in een geurverordening die voorzien is van een ruimtelijke onderbouwing.

Raakvlak

Zoals aangegeven in paragraaf 5.2.1 is op circa 180 meter van het hoofdhuis (gevoelige functie) een veehouderij gesitueerd. Op 5 december 2013 is de geurverordening van de gemeente Stichtse Vecht in werking getreden. De afstandsnorm van emissiepunt (stal) tot geurgevoelige objecten (woningen en bedrijfspanden), buiten de bebouwde kom, bedraagt op basis van de Wgv en de gemeentelijke geurverordening 25 meter. Met een afstand van 180 meter tussen de gevoelige functie en de maximale bebouwingmogelijkheden voor het agrarische bedrijf, wordt hier ruim aan voldaan. Het aspect geur vormt geen belemmering.

5.2.3 Bodem

De kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied moeten ingevolge de Wet Bodembescherming in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. Ontwikkelingen kunnen pas plaatsvinden als de bodem waarop deze ontwikkelingen plaatsvinden geschikt is of geschikt is gemaakt voor het beoogde doel.

Bij een bestemmingswijziging is een bodemonderzoek slechts noodzakelijk, indien de bestemmingswijziging tevens een wijziging naar een strenger bodemgebruik inhoudt. Bij een bestemmingswijziging die een gelijkblijvend of minder streng bodemgebruik oplevert, is de

bodemkwaliteit in het kader van de bestemmingswijziging niet relevant en is bodemonderzoek niet noodzakelijk.

Raakvlak

De bodemkwaliteit is middels een vooronderzoek (opgenomen als bijlage) nader in beeld gebracht. Uit het vooronderzoek blijkt dat op de locatie geen verontreinigende stoffen worden verwacht in gehalten boven de landelijk of regionaal geldende achtergrondwaarde voor grond en/of de streefwaarde voor grondwater. Op basis van het vooronderzoek wordt derhalve verwacht dat de bestemmings- planwijziging met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem uitvoerbaar is. Het aspect bodem vormt derhalve geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.2.4 Luchtkwaliteit

Mensen dienen beschermd te worden tegen de negatieve gevolgen van luchtverontreiniging. Hiertoe zijn in paragraaf 5.2 van de Wet Milieubeheer, beter bekend als de 'Wet luchtkwaliteit' bepalingen en grenswaarden voor luchtkwaliteit opgenomen. De normen gelden overal in de buitenlucht en niet alleen ter plekke van gevoelige bestemmingen, zoals scholen, bejaardentehuizen en kinderdagopvangcentra. De Wet luchtkwaliteit introduceert het onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen 'niet in betekende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat hierbij vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen).

Wat het begrip 'in betekende mate' precies inhoudt, staat in een de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekende mate bijdragen' (Besluit NIBM). Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3 procent bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijn stof en stikstofdioxide (1,2 microgram per m³) een 'betekend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3 procent bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing. Dat betekent bijvoorbeeld dat lokale overheden een woonwijk van minder dan 1.500 huizen niet hoeven te toetsen aan de normen voor luchtkwaliteit. Deze kwantitatieve vertaling naar verschillende functies is neergelegd in de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen'.

Een belangrijk onderdeel voor de verbetering van de luchtkwaliteit is het Nationale Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Binnen dit NSL, dat sinds 1 augustus 2009 in werking is, werken het Rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren.

Raakvlak

Het voorliggende initiatief betreft de realisatie van één woning en de beperkte openstelling van het landgoed. Deze woning is geen gevoelige bestemming. Ingevolge het gestelde in paragraaf 'Verkeer en parkeren' van de voorliggende toelichting levert de ontwikkeling een (theoretische) toename op van circa 8-10 verkeersbewegingen. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is deze theoretische toename getoetst. Blijkens de NIBM tool, zie

uitsnede, kan worden gesteld dat de woning 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Nadere toetsing is niet noodzakelijk.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		10
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,01
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,00
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate; geen nader onderzoek nodig		

Uitsnede NIBM tool (versie mei 2014)

Hoewel de woning geen gevoelige bestemming betreft is vanuit een goede ruimtelijke ordening een beoordeling uitgevoerd voor de luchtkwaliteit. In het 'Rapport luchtkwaliteit Wijdmeren 2011' zijn de luchtmissies van stikstofdioxide (NO₂), fijn stof (PM₁₀), benzeen en koolstofmonoxide (CO) onderzocht. In de gemeente Wijdmeren zijn geen overschrijdingen van de luchtkwaliteitsnormen geconstateerd. Gelet op de onderzoeksdatum en de recente onderzoeksverplichting naar PM_{2,5} is een nieuwe beoordeling uitgevoerd. Daarbij is gebruik gemaakt van de NSL monitoringstool (monitoringsronde 2014). Het resultaat bevestigt het eerder uitgevoerde luchtkwaliteitsonderzoek. Het gekozen rekenpunt is direct nabij de woning Oud Over 152 gesitueerd (rekenpunt 179438). Zoals uit hierna opgenomen overzicht blijkt voldoet deze aan de grenswaarden. Daarmee vormt de aanwezige luchtkwaliteit geen verdere belemmering.

	Grenswaarde	Rekenwaarde 2015	Rekenwaarde 2020	Voldoet
NO ₂	40 µg/m ³	18,0 µg/m ³	14,3 µg/m ³	Ja
PM ₁₀	40 µg/m ³	22,0 µg/m ³	20,7 µg/m ³	Ja
PM _{2,5}	25 µg/m ³	14,0 µg/m ³	12,9 µg/m ³	Ja

Gegevens NSL Monitoringstool (monitoringsronde 2014, rekenpunt 179438)

5.2.5 Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) biedt een toetsingskader voor de toelaatbare geluidbelasting. De geluidseisen zijn alleen van toepassing op geluidgevoelige bestemmingen die gelegen zijn binnen de geluidzone van een geluidsbron. Een geluidzone is een gebied aan weerszijden van het spoor, van een weg of rond een bedrijven-/industrieterrein. Geluidgevoelige bestemmingen zijn woningen, basisscholen, scholen voor voortgezet onderwijs, instellingen voor beroepsonderwijs, ziekenhuizen, verpleeghuizen en andere gezondheidszorggebouwen.

De wet kent een ondergrens, de zogenaamde voorkeurswaarde. Wanneer de geluidbelasting lager is dan deze waarde, zijn de voorwaarden die de Wet geluidhinder stelt aan het realiseren van geluidgevoelige functies niet van toepassing. Daarnaast is er in de wet een bovengrens opgenomen, de maximaal toelaatbare geluidbelasting. Indien de geluidbelasting

hoger is dan deze waarde, is het realiseren van geluidgevoelige functies in principe niet mogelijk. Wanneer de geluidbelasting tussen de voorkeurswaarde en de maximaal toelaatbare geluidbelasting ligt, is het realiseren van geluidgevoelige functies aan beperkingen gebonden en alleen onder voorwaarden mogelijk. Dit wordt een 'hogere waarde' genoemd ('hoger' in de zin van hoger dan de voorkeurswaarde) en wordt via een formele procedure vastgelegd.

Raakvlak

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen (gezoneerde) bedrijventerreinen aanwezig. Daarmee vormt industrielaawaai geen belemmering. Het plangebied ligt op circa 3,5 km van de snelweg A2, circa 1,2 km van de provinciale weg N201 en op 280 meter van de lokale weg Oud Over. In buitenstedelijk gebied is voor de N201 en Oud Over akoestisch onderzoek noodzakelijk indien de woning binnen 250 meter van de weg is gesitueerd, de A2 kent een zone van 600 meter. Daarmee ligt de woning ruim buiten de geluidszones van de A2 en de N201. De woning ligt even buiten de onderzoekzone van Oud Over. Deze, overwegend eenbaansweg, wordt enkel gebruik voor bestemmingsverkeer en als fietsroute voor recreanten. Daarmee zijn de verkeersintensiteiten zeer laag. In het categoriseringsplan wegen Stichtse Vecht 2013 is Oud Over opgenomen als erftoegangsweg. Het GVVP Stichtse Vecht 2013 stelt vervolgens de ambitie om het snelheidsregime op Oud Over te verlagen naar 30 km/uur. In de toekomstige situatie dat Oud Over wordt aangewezen als 30 km/uur gebied zou nadere toetsing, op basis van jurisprudentie, niet meer hoeven. Raad van State heeft door deze jurisprudentie aangegeven dat voldoende zeker is dat direct langs erftoegangswegen met lage verkeersintensiteiten voldaan kan worden aan de geluidsnormen. Gelet op de strekking van deze jurisprudentie, de ligging buiten de geluidszone van Oud Over en de lage verkeersintensiteiten kan voldoende aannemelijk worden gemaakt dat de geluidssituatie op het Oud Over niet zodanig is dat ter plaatse van de hoofdwoning niet voldaan kan worden aan de voorkeursgrenswaarde.

De spoorweg heeft een geluidszone van 400 meter. Met de positionering van de woning op circa 2,3 km is deze ruim buiten de invloedssfeer gelegen. Geluidsoverlast wordt daarmee uitgesloten. Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.2.6 Externe veiligheid

Externe veiligheid richt zich op het beheersen van risico's met gevaarlijke stoffen. Het gaat daarbij om onder meer de productie, opslag, transport en het gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten kunnen een beperking opleggen aan de omgeving. Door voldoende afstand tot de risicovolle activiteiten aan te houden kan voldaan worden aan de normen. Aan de andere kant is de ruimte schaars en het rijksbeleid erop gericht de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten. Het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid moeten dus goed worden afgestemd. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op de volgende risico's:

1. risicovolle (Bevi-)inrichtingen;
2. vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
3. vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor.

Daarnaast wordt er in de wetgeving onderscheid gemaakt tussen de begrippen plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in een contour van 10^{-6} als grenswaarde. Het realiseren van kwetsbare objecten binnen deze contour is niet toegestaan. Bij groepsrisico is niet een contour bepalend, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Bij groepsrisico wordt gewerkt met een oriëntatiewaarde en niet met een grenswaarde. Hoe meer mensen dicht op de bron zijn bij een bepaalde calamiteit, hoe groter het effect. Hierbij is de 1% letaliteit belangrijk. Zolang deze oriëntatiewaarde niet overschreden wordt is er geen specifieke motivatie noodzakelijk. Via inrichtingsmaatregelen (op basis van de gebruiksvergunning en de bouwverordening) en rampenplannen e.a. kan het effect bij een calamiteit beperkt worden.

Risicovolle (Bevi-)inrichtingen

Voor (de omgeving van) de meest risicovolle bedrijven is het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (Bevi) van belang. Het Bevi legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor mensen buiten de inrichting. Het Bevi is opgesteld om de risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle bedrijven, te beperken. Het besluit heeft tot doel zowel individuele als groepen burgers een minimaal (aanvaard) beschermingsniveau te bieden. Via een bijhorende ministeriële regeling (Revi) worden diverse veiligheidsafstanden tot kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten gegeven. Aanvullend op het Bevi zijn in het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit (Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer) veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden.

Vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Met betrekking tot het beleid en de regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen zijn er verschillende ontwikkelingen gaande. Zo is er een nieuw Besluit externe veiligheid buisleidingen en wordt er gewerkt aan een Structuurvisie buisleidingen. Deze Structuurvisie wordt de opvolger van het Structuurschema Buisleidingen uit 1985 en bevat een lange termijnvisie op het buisleidingentransport van gevaarlijke stoffen. Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) zijn in 2011 in werking getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. Op basis van het Bevb wordt het voor gemeenten verplicht om bij de vaststelling van een bestemmingsplan, op basis waarvan de aanleg van een buisleiding of een kwetsbaar object of een risicoverhogend object mogelijk is, de grenswaarde voor het PR in acht te nemen en het GR te verantwoorden. Het Bevb vervangt hiermee de circulaires Zonering langs hogedruk aardgasleidingen (1984) en Zonering langs transportleidingen voor brandbare vloeistoffen (1991).

Vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor

Het externe veiligheidsbeleid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen staat beschreven in het Besluit transportroutes gevaarlijke stoffen (Btev), dat op 1 april 2015 in werking is getreden. In het Btev staan regels op het gebied van externe veiligheid voor de ruimtelijke inrichting rond wegen, waterwegen spoorwegen met vervoer van gevaarlijke stoffen. Volgens het Btev mag op grond van een ruimtelijke besluit geen kwetsbaar object in de veiligheidszone worden

gebouwd. Nieuwe beperkt kwetsbare objecten mogen alleen in uitzonderlijke gevallen in de veiligheidszone worden toegestaan. Ten opzichte van de Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen is een verantwoording van het groepsrisico niet meer verplicht als het aannemelijk is dat het groepsrisico ver beneden de oriëntatiewaarde blijft of nauwelijks toeneemt.

Elektromagnetische straling

Risico's van elektrische en/of magnetische straling vallen onder de noemer 'volksgezondheid' en zijn dus in beginsel geen externe veiligheidsaspect. Toetsing van stralingsrisico's is echter ook gerelateerd aan risicoafstanden. Het ligt daarom voor de hand om de beoordeling van stralingsrisico's onder het thema externe veiligheid te borgen. Voor hoogspanningslijnen is het beleidskader beschreven in het 'Advies met betrekking tot hoogspanningslijnen' (Min. VROM d.d. 5 oktober 2005). Hierin adviseert de Staatssecretaris van VROM het in acht nemen van een veiligheidszone, waarbinnen het jaargemiddelde magneetveld hoger is dan 0,4 microtesla. Voor door zendmasten (omroep, GSM, UMTS, enz.) veroorzaakte elektromagnetische straling zijn in de EU-publicatie 1999/519/EG blootstellingslimieten aanbevolen voor personen die permanent in de nabijheid van zendmasten verblijven. Nederland heeft deze aanbeveling overgenomen en verankerd in de Telecommunicatiewet.

Raakvlak

Raadpleging van de provinciale risicokaart toont in de omgeving van het plangebied twee risicofactoren. Het baggerdepot Loenderveen is, in verband met een propaantank, aangemerkt als inrichting (geen Bevi). Bij planontwikkeling dient rekening gehouden te worden met een PR-contour van 9 meter. De afstand van het plangebied tot de inrichtingsgrens bedraagt circa 250 meter. Daarmee vormt PR geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.



Uitsnede provinciale risicokaart (plangebied in zwart kader)

De tweede factor is het vervoer van gevaarlijke stoffen over de N201. Deze provinciale weg ligt op circa 1200 meter van het plangebied. De contour voor het PR bedraagt 0 meter. De transportroute kent vanwege het transport van GF3 (propaan) een invloedsgebied van 250

meter. Het plangebied is gesitueerd buiten dit invloedsgebied. Daarmee is een nadere verantwoording van het GR niet noodzakelijk. Andere vormen van vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen, over weg, water of spoor zijn niet aan de orde.

Er zijn in de omgeving geen hoogspanningslijnen aanwezig waarvan de indicatieve magneetveldzones tot het plangebied reiken. Uit de gegevens op de website www.antenneregister.nl blijkt voorts dat in de omgeving van het plangebied geen zendmasten aanwezig zijn die overschrijdingen van de geldende blootstellingslimieten voor elektrische en/of magnetische veldsterkten veroorzaken. Over het plangebied loopt een wel een straalpad. Straalpaden (straalverbindingspaden) zijn optisch vrije paden, met een breedte van circa 200 m ten behoeve van telecommunicatie. Voor het berichtenverkeer maken KPN-Telecom en andere instellingen en bedrijven gebruik van straalverbindingen. Bebouwing hoger dan 44 meter kan het straalpad hinderen. Omdat de bebouwing niet hoger is dan 14 meter, met afwijking tot 16 meter, wordt het straalpad niet gehinderd. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.3 Water

5.3.1 Algemeen beleid

Het aspect water is van groot belang binnen de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast (waaronder ook risico van overstromingen e.d.) voorkomen worden en de kwaliteit van het water hoog gehouden worden. Op Rijksniveau en Europees niveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt met betrekking tot water. De belangrijkste hiervan zijn het Waterbeleid voor de 21^e eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterplan.

Waterbeleid voor de 21^e eeuw

De Commissie Waterbeheer 21^{ste} eeuw heeft in augustus 2000 advies uitgebracht over het toekomstige waterbeleid in Nederland. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Anders omgaan met water, Waterbeleid voor de 21^{ste} eeuw' (WB21). De kern van het rapport WB21 is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. In het Waterbeleid voor de 21^e eeuw worden twee principes (drietrapstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd:

- vasthouden, bergen en afvoeren: dit houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren wordt het water afgevoerd.
- schoonhouden, scheiden en zuiveren: hier gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste komt het zuiveren van verontreinigd water aan bod.

Waterwet

Centraal in de Waterwet staat een integraal waterbeheer op basis van de 'watersysteembenadering'. Deze benadering gaat uit van het geheel van relaties binnen

watersystemen. Denk hierbij aan de relaties tussen waterkwaliteit, -kwantiteit, oppervlakte- en grondwater, maar ook aan de samenhang tussen water, grondgebruik en watergebruikers. Het doel van de Waterwet is het integreren van acht bestaande wetten voor waterbeheer. Door middel van één watervergunning regelt de wet het beheer van oppervlaktewater en grondwater en de juridische implementatie van Europese richtlijnen, waaronder de Kaderrichtlijn Water. Via de Waterwet gelden verschillende algemene regels. Niet alles is onder algemene regels te vangen en daarom is er de integrale watervergunning. In deze integrale watervergunning zijn zes vergunningen uit eerdere wetten (inclusief keurvergunning) opgegaan in één aparte watervergunning.

Nationaal Waterplan

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan vastgesteld door het kabinet. Het Nationaal Waterplan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en de diverse vormen van gebruik van water. Het geeft maatregelen die in de periode 2009-2015 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

5.3.2 Hoogheemraadschap Amstel, Gooi & Vecht

Op 17 juni 2010 is het geldende waterbeheerplan (WBP) van het hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vechtstreek vastgesteld. Voor de planperiode 2010-2015 is dit WBP van toepassing. Het hoogheemraadschap werkt nu aan het WBP voor de periode 2016-2021. Dit plan zal eind 2015 definitief worden vastgesteld. In het plan geeft hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vechtstreek aan wat haar ambities voor deze planperiode zijn en welke maatregelen in het watersysteem worden getroffen. Het WBP legt meer dan voorheen accent op uitvoering. De drie hoofddoelen zijn:

1. veiligheid tegen overstromingen;
2. voldoende water;
3. schoon water.

De taken van Amstel, Gooi en Vecht richten zich primair op het garanderen van voldoende waterstaatkundige veiligheid voor mensen, dieren en goederen. Die bescherming heeft Amstel, Gooi en Vecht opgebouwd in drie lagen: preventie in de zin van robuuste waterkeringen, sturing op ruimtelijke inrichting door beheersing van overstromingsrisico's en rampenbeheersing. Het WBP sorteert voor op deze ontwikkelingen.

Om deze doelen te kunnen realiseren beschikken de waterschappen over een eigen verordening, die van oudsher de Keur heet. De Keur kent "verboden" en "geboden" voor de manier van inrichten, gebruik en onderhoud van waterkeringen, oevers en wateren. Voor een deel van de verboden activiteiten uit de Keur kan onder voorwaarden vergunning worden verleend.

Keur en Beleidsregels

Per 1 december 2011 is een nieuwe Keur in werking getreden, alsmede nieuwe Beleidsregels. Op 1 augustus 2013 zijn na vaststelling door het bestuur wijzigingen van het Keurbesluit en

de Beleidsregels in werking getreden. De Keur is nodig vanwege de totstandkoming van de Waterwet en de daarmee verschuivende bevoegdheden in onderdelen van het waterbeheer. Verder zijn aan deze Keur bepalingen toegevoegd over het onttrekken van grondwater en het infiltreren van water in de bodem. De 'Keur en Beleidsregels' maken het mogelijk dat het Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht haar taken als waterkwaliteits- en kwantiteitsbeheerder kan uitvoeren. De Keur is een verordening van de waterbeheerder met wettelijke regels (gebod- en verbodsbepalingen) van toepassing op allerlei activiteiten zoals:

- waterkeringen (onder andere uitvoeren van bodemonderzoek, ophogen, aanleg van wegen, of gebouwen en heien);
- wateren (onder andere wijzigen van bestaande wateren, aanleggen van nieuwe wateren, duikers, dammen, bruggen en dempen);
- zowel voor waterkeringen als voor wateren(het aanleggen van kabels en leidingen);
- overig (onttrekken en/of infiltreren, aanleggen van verhard oppervlak).

De Keur bevat verbodsbepalingen voor werken en werkzaamheden in of nabij de bovengenoemde waterstaatswerken. Er kan een ontheffing worden aangevraagd om een bepaalde activiteit wel te mogen uitvoeren. Als Amstel, Gooi en Vecht daarin toestemt, dan wordt dat geregeld in de Watervergunning op grond van de Keur. De Keur is daarmee een belangrijk middel om via vergunningverlening en handhaving het watersysteem op orde te houden of te krijgen. In de Beleidsregels, die bij de Keur horen, is het beleid van Amstel, Gooi en Vecht nader uitgewerkt.

4.3.3 Watertoets

De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is geen technische toets maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder met elkaar in gesprek brengt in een zo vroeg mogelijk stadium. In de waterparagraaf worden de watertoets en de uitkomsten van een eventueel overleg opgenomen.

Raakvlak

Het plangebied bevat een plas die onder het beleid van KRW valt. De plas Terra Nova is een KRW waterlichaam waarvoor bepaalde waterkwaliteitsnormen zijn gesteld. De ontwikkelingen mogen de KRW doelen niet nadelig beïnvloeden. Het vuil water van de nieuwe bebouwing wordt afgevoerd middels een aan te leggen riool. Hemelwater wordt zoveel mogelijk afgekoppeld. Doordat er geen sprake is van uitlogende materialen vormt deze afkoppeling geen bedreiging voor de KRW doelen.

De beoogde ontwikkeling gaat verder uit van het toevoegen van een woning, twee bijgebouwen, het aanbrengen van aanvullende verharding en het opruimen van een voormalige fundering. De totale aangelegde verharding blijft onder de 5000m² en wordt tevens voor het grootste deel samengesteld uit open halfverharding. Deze vorm van verharding biedt voldoende ruimte aan infiltratie van hemelwater. Er wordt geen nieuw water gegraven en geen water gedempt. Er is wel een forse toename van natuurvriendelijke zachte oevers. De oever ter plaatse van het beoogde botenhuis (bijgebouw) is reeds verhard. Er is hier geen sprake van een toename aan verharde oever.

Voor het botenhuis is een watervergunning nodig waarbij moet worden aangetoond dat het vaarverkeer niet wordt gehinderd. Omdat er niet tot nauwelijks vaarverkeer voorkomt (alleen mogelijk met ontheffing) en het botenhuis in de oever is gesitueerd van één van de uitlopers van de plas is hinderen niet aan de orde. Daarmee is het aannemelijk dat de ontheffing kan worden afgegeven.

Op 8 september 2014 heeft overleg met Waternet plaatsgevonden waarin bovenstaande is bevestigd.

5.4 Ecologie

5.4.1 Algemeen

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Gebiedsbescherming kan volgen uit de aanwijzing van een gebied. Wat betreft soortenbescherming is de Flora- en Faunawet van toepassing. Hier wordt onder andere de bescherming van plant- en diersoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Indien hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden aangevraagd.

5.4.2 Gebiedsbescherming

De Natuurbeschermingswet richt zich op de bescherming van gebieden. In de Natuurbeschermingswet zijn de volgende gronden aangewezen en beschermd:

- Natura 2000-gebieden (Habitat- en Vogelrichtlijngebieden);
- beschermde Natuurmonumenten;
- wetlands.

Naast deze drie soorten gebieden is de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), ook bekend als natuurnetwerk, in het kader van de gebiedsbescherming van belang. De EHS is een samenhangend netwerk van belangrijke natuurgebieden in Nederland en omvat bestaande natuurgebieden, nieuwe natuurgebieden en ecologische verbindingszones. De EHS draagt bij aan het bereiken van de hoofddoelstelling van het Nederlandse natuurbeleid, namelijk: 'Natuur en landschap behouden, versterken en ontwikkelen, als bijdrage aan een leefbaar Nederland en een duurzame samenleving'. Hiertoe zijn de volgende uitgangspunten van belang:

- vergroten: het areaal natuur uitbreiden en zorgen voor grotere aaneengesloten gebieden;
- verbinden: natuurgebieden zoveel mogelijk met elkaar verbinden;
- verbeteren: de omgeving zo beïnvloeden dat in natuurgebieden een zo hoog mogelijke natuurkwaliteit haalbaar is.

Raakvlak

Zoals blijkt uit de volgende afbeelding ligt een deel van het plangebied binnen Natura 2000-gebied Oostelijke Vechtplassen, wetlands en de ecologische hoofdstructuur. Door Bureau Waardenburg is onderzoek gedaan naar de gevolgen van het planvoornemen voor de verschillende aangewezen natuurgebieden/-systematieken. Het onderzoek, opgenomen als bijlage bij de toelichting, beschrijft de voorgenomen ingrepen in het landgoed. Deze ingrepen betreffen de gebouwen (hoofdwoning, twee nieuwe bijgebouwen, verplaatsing tuinkoepel en diverse ingrepen in de groenstructuur en kademuren/oppervlakteverhardingen.



Aanwezige natuurgebieden (EHS: groen, N2000: rood, wetlands: blauw)

In de natuurtoets worden geen effecten voorzien op habitattypen of populaties van soorten waarvoor het Natura 2000-gebied is aangewezen. Daarmee zijn er geen effecten op instandhoudingsdoelen en is het uitgesloten dat er significante effecten zijn. In het kader van de natuurbescherming stelt de rapportage wel dat:

1. er natuurvriendelijke oevers gerealiseerd moeten worden aan de bezonde kanten. Het realiseren van natuurvriendelijke oevers, waar een rijke oeverbegroeiing tot ontwikkeling kan komen, verbetert het leefgebied van onder meer de kleine modderkruiper en de waterspitsmuis en biedt kansen voor broedvogels. Deze natuurvriendelijke oevers zijn reeds opgenomen in de planvorming en in het landschap ontwikkelingsplan;
2. ook dient de lichtuitstraling van de nieuwe woning richting de plas beperkt te worden. Hiertoe zijn in het voorliggende plan regels opgenomen.
3. Aanvullend wordt door Waardenburg aanbevolen om de in het oorspronkelijke aanwijzingsbesluit van Terra Nova genoemde rust te respecteren. Dat betekent dat de toegankelijkheid voor publiek van het gedeelte van het landgoed dat valt binnen de grenzen van het natuurmonument beperkt blijft. In dit gedeelte van het landgoed is het moerasbos en de petgaten- en legakkerstructuur het best bewaard. De huidige padenstructuur draagt al bij aan de rust, aangezien wandelaars vanaf het water weinig zichtbaar zullen zijn. Aanvullend wordt de openstelling beperkt tot de vanuit het verleden al gebruikelijke begeleide rondleidingen en beperkt tot buiten het broedseizoen (globaal half maart tot half augustus).

Voor de ligging in de EHS heeft Bureau Waardenburg een nee, tenzij toets uitgevoerd. Deze toets, uitgevoerd in de als bijlage opgenomen natuurtoets, geeft aan dat effecten op het functioneren van de EHS niet zijn te verwachten. De wezenlijke waarden en kenmerken worden niet aangetast. Het parkbos dat wordt gerenoveerd is ook nu al aanwezig. De aanwezige natuurwaarden blijven allen aanwezig, indien het landgoed wordt uitgevoerd zoals aangegeven in het inrichtingsplan.

Wel gaat door het ruimtebeslag een deel van de beheertypen verloren c.q. wordt de realisatie van de beheertypen onmogelijk gemaakt. Dit betreft het beheertype N04.02 Zoete Plas. Het gaat om een oppervlakte van in totaal circa 1690 m². Omdat de gronden bestaan uit bossen is het beheertype hier niet gerealiseerd en ook niet realiseerbaar. Het betreft immers een landbiotoop. Voor het landbiotoop liggen de natuurdoeltypen N17.03 Park- of stinzenbos, N14.02 Hoog- en laagveenbos en voor een klein deel N05.02 gemaaid rietland meer voor de hand. In de natuurtoets wordt voorgesteld daarom om deze beheertypen toe te wijzen aan het landgoed. Omdat een deel van de beheertypen onmogelijk worden gemaakt dient er een compensatie plaats te vinden. Met deze compensatie is er sprake van een verbetering van de ecologische kwaliteit, hetgeen een positieve uitkomst van de nee, tenzij toets garandeert. De hiernavolgende maatregelen worden genomen teneinde de kwaliteit te verbeteren.

Inrichtingsmaatregelen

4. Op enkele locaties open kappen van (zuid)oevers rond het plangebied (de rododendronstruwelen worden vanuit cultuurhistorisch oogpunt gespaard). Hier kunnen de oevers gedeeltelijk vergraven worden om een geleidelijk oplopende oever te realiseren. De locaties zijn in het ontwerp opgenomen als "Rietlanden stimuleren".
5. Aanbrengen van drie broedhopen voor de ringslang van blad, takken, goed verteerde ruige stalmest of compost en ander plantenafval, op goed bezonde gedeelten die in het ontwerp zijn aangemerkt als "Rietlanden stimuleren".
6. Aanbrengen van voorzieningen voor gebouwbewonende diersoorten in de nieuwe woning. Mogelijkheden zijn er met name voor een aantal soorten vogels en vleermuizen. Te denken valt aan het inbouwen van diverse vogel- en vleermuiskasten. Voor vleermuizen zijn zogenaamde bouwinclusieve maatregelen als het geschikt maken van spouwmuren voor bewoning eveneens geschikt. Dit onderdeel dient nader uitgewerkt te worden in het ontwerp voor het hoofdhuis.
7. Afhankelijk van de huidige aanwezigheid van stinzenplanten, extra stinzenbegroeiing aanbrengen in de delen die zijn aangemerkt als "parkbos met stinzenplanten", "bomenlaan met stinzenplanten" en "open gazon met stinzenplanten". Een en ander vormt onderdeel van de uitwerking van het beplantingsplan, waarbij de soorten worden afgestemd op de grondsoort en de mate van licht/schaduw.

Beheermaatregelen

8. Gefaseerd maaien en kappen van de in het eerste punt genoemde oevers, tussen begin september en eind december. Dit houdt in dat niet elk gedeelte jaarlijks

wordt gemaaid en of gekapt, maar dat alle delen eenmaal in de twee à drie jaar aan de beurt komen.

9. Bomen met gaten alleen verwijderen als deze gevaar opleveren.
10. Beheren van een aantal grazige vegetaties als extensief, bloemrijk grasland. Dat betekent dat deze vegetaties een of twee maal per jaar worden gemaaid, waarbij het maaisel wordt afgevoerd.

Compenserende maatregelen

11. Een gedeelte van het kanaal ("grand canal") door het Noord-Hollandse deel van het landgoed ligt op dit moment buiten de EHS. Dit betreft een gedeelte van 520 m². Deze oppervlakte kan ingezet worden als compensatie voor het deel van de EHS dat verloren gaat. Dit compenseert een gedeelte van de 1690 m² beheergebied dat niet meer beschikbaar is ten behoeve van het beheertype N04.02 Zoete plas. Er blijft een oppervlakte van 1170 m² over.
12. De huidige betonfundering wordt verwijderd ten behoeve van de renovatie van het park en de realisatie van het nieuwe hoofdhuis met bijgebouwen en halfverharding. Deze 674 m² komt daarna beschikbaar als beheergebied. Er blijft dan nog een te compenseren oppervlak van 496 m² over. Binnen het plan is geen mogelijkheid om dit verder kwantitatief te compenseren. In plaats hiervan zullen de inrichtings- en beheermaatregelen dienen als kwalitatieve compensatie.
13. Er wordt 825 m² rietland aangebracht.

Ook met het verlies aan 496 m² beheergebied levert de inrichting van het landgoed met de genoemde mitigerende maatregelen in zijn totaliteit een kwaliteitsverbetering op van de EHS ter plaatse. De realisatie van het landschap ontwikkelingsplan, waarbinnen de maatregelen zijn opgenomen, is reeds anterior met provincie Noord-Holland geregeld.

De maatregelen zijn allen verwerkt in het beheerplan en in het landschap ontwikkelingsplan. De uitvoering van deze plannen is door de provincie anterior verzekerd. Daarmee vormt het aspect gebiedsbescherming geen belemmering voor de voorliggende planuitvoering.

5.4.3 Soortenbescherming

De Flora- en faunawet regelt de bescherming van de in het wild voorkomende inheemse planten en dieren: de soortenbescherming. De wet richt zich vooral op het in stand houden van populaties van soorten die bescherming behoeven. In de wet zijn algemene en specifieke verboden vastgelegd ten aanzien van beschermde dier- en plantensoorten. Naast een aantal in de wet (en daarop gebaseerde besluiten) vermelde specifieke mogelijkheden om ontheffing te verlenen van in de wet genoemde verboden, geeft de wet een algemene ontheffingsbevoegdheid aan de minister van LNV (artikel 75, lid 3). Bekeken moet worden in hoeverre ruimtelijke plannen negatieve gevolgen hebben op beschermde dier- en plantensoorten en of er compenserende of mitigerende maatregelen genomen moeten worden.

Daarnaast geldt voor iedereen in Nederland altijd, dus ook los van het voorliggende beoogde ruimtelijke project, dat de zorgplicht nageleefd moet worden bij het verrichten van

werkzaamheden. Voor menig soort geldt dat indien deze zorgplicht nagekomen wordt een bepaald beoogd project uitvoerbaar is.

Raakvlak

In het kader van de natuurtoets (opgenomen als bijlage) is naast onderzoek naar de gebiedsbescherming ook onderzoek naar mogelijke beschermde soorten flora en fauna uitgevoerd. Aan de hand van dit onderzoek, waaronder locatiebezoek, zijn de volgende maatregelen geformuleerd:

- a. bij het verwijderen van de beplanting op het plangebied moet rekening worden gehouden met het broedseizoen. Het broedseizoen verschilt per soort. Globaal moet rekening gehouden worden met de periode half maart – half augustus. In de beplanting zijn algemene broedvogels aangetroffen;
- b. het plangebied heeft betekenis voor algemene soorten amfibieën en zoogdieren. Voor deze soorten geldt een vrijstelling ten aanzien van ruimtelijke ingrepen en bestendig beheer en onderhoud. Als gevolg van de ingreep wordt geen afbreuk gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de aangetroffen beschermde soorten.
- c. de geformuleerde 12 maatregelen in het kader van de gebiedsbescherming dienen uitgevoerd te worden.

Met het volgen van deze drie (A, B en C) maatregelen worden geen verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet overtreden. Het project heeft geen schadelijke invloed op beschermde planten of dieren die onder de bescherming van de Flora- en faunawet vallen.

5.5 Verkeer en parkeren

Voor een goede ruimtelijke ordening is een goede verkeersafwikkeling en een veilige verkeersontsluiting van alle modaliteiten van belang. Bij ruimtelijke planning dienen verkeerskundige aspecten afgewogen te worden, omdat deze van grote invloed zijn op de doelmatig functioneren van verschillende functies. Wanneer nieuwe ontwikkelingen worden gepland, is het van belang te onderzoeken welke effecten dit heeft op de verkeerskundige situatie om zo nodig passende maatregelen te kunnen nemen.

Verkeer

Als gevolg van het planvoornemen zal de verkeersintensiteit op het Oud Over toenemen. Gelet op de algemene normen in de CROW bedraagt de toename als gevolg van een nieuwe woning circa 8 motorvoertuigenbewegingen per etmaal.

Verder wordt het landgoed opengesteld. Omdat openstelling in het broedseizoen haaks staat op de natuurbelangen is de openstelling beperkt tot enkele maanden, al dan niet enkel onder begeleiding. Hiertoe worden met de provincie nadere afspraken gemaakt. Vanuit een worstcase benadering wordt aangenomen dat in de buiten-broedseizoen maanden gemiddeld 1 tot 2 keer per week bezoekers met de auto komen. Met een gemiddelde van 8 bezoekers per groep en gedeeld autogebruik bedraagt het totaal aantal motorvoertuigbewegingen niet meer dan 8 tot 16 per week. In de berekening wordt uitgegaan van een gemiddelde van 1 of

2 per dag, over het hele jaar. Daarmee bedraagt het totaal aan aanvullende verkeersbewegingen 9 tot 10 per dag. Dit aantal is zodanig laag dat dit niet tot onevenredige verstoringen van de bestaande infrastructuur zal leiden.

Parkeren

Bij nieuwbouw, uitbreiding, verbouw of bij wijziging van een functie worden eisen gesteld aan het aantal te realiseren parkeerplaatsen. In de 'Beleidsregels parkeernormen gemeente Wijdmeren', vastgesteld op 7 april 2015, is aangegeven hoe het beleid rondom parkeernormen en nieuwbouw wordt vormgegeven. Uitgangspunt is dat het aantal benodigde parkeerplaatsen volledig op eigen terrein worden gerealiseerd. Voor eengezinswoningen in het buitengebied geldt een norm van 2,6 parkeerplaatsen. De terreininrichting bij de voorliggende ontwikkeling is zodanig ruim opgezet dat voldaan kan worden aan deze parkeernorm op eigen terrein. Daarmee vormt het aspect verkeer en parkeren geen belemmering voor de beoogde planontwikkeling,

5.6 Archeologie

Vanuit het in 1992 afgesloten Verdrag van Malta (Europees Verdrag) wordt in de bescherming van van het Europees archeologisch erfgoed voorzien. Deze bescherming is in Nederland wettelijk verankerd in de Monumentenwet. Op basis van deze wet zijn gemeenten verplicht rekening te houden met archeologische waarden in de bestemmingsplannen. Gemeenten dienen bij bodemingrepen het behoud van deze archeologische waarden af te wegen tegen andere belangen. Om de belangafweging op adequate en verantwoorde wijze te kunnen maken heeft de gemeente Wijdmeren een archeologische beleidskaart op laten stellen voor haar grondgebied.

Raakvlak

De beleidskaart van de gemeente laat voor het plangebied geen archeologische verwachtingen zien. Het plangebied is aangeduid met 'archeologie vrij'. Voor het plangebied zijn niet of nauwelijks archeologische sporen te verwachten. De pleistocene opduikingen waar dit in de periode van de Steentijd wel mogelijk is geweest zijn apart opgenomen als terrein. Door slagturven is het veen in het plangebied vrijwel volledig verdwenen, inclusief archeologische sporen. Incidenteel kunnen wel archeologische vondsten aan het licht komen. Nader onderzoek is niet noodzakelijk. De archeologische vondstmelding blijft onverminderd van kracht.

5.7 Cultuurhistorische waarden

Door recente wijzigingen in het Bro (Besluit ruimtelijke ordening) is sinds 1 januari 2012 het opnemen van een cultuurhistorische paragraaf verplicht. In de toelichting van het bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

Raakvlak

De planvorming is tot stand gekomen na een uitvoerige waardering naar de cultuurhistorische aspecten. Deze waardering is in het landschap ontwikkelingsplan opgenomen. In basis ontleent Terra Nova haar bijzondere identiteit aan de Loenderveense Plas waarop haar bouwwerken gericht zijn. Door het ontbreken van een hoofdhuis is de ensemblewaarde van Terra Nova laag.

De Tuinhistorische waarde van Terra Nova is hoog. De hoofdstructuur is redelijk goed behouden. Het passermotief met lanen, de Eva-koepel, brug, cascade en kademuuren zijn nog aanwezig en spelen een belangrijke rol in de beleving van het landgoed. De ruimtelijke opbouw is nog herkenbaar, maar door verwaarlozing vervaagd. De gebruikshistorische waarde van Terra Nova is hoog als onderdeel door haar vroeg twintigste-eeuwse ontstaan binnen de Vechtse buitenplaats traditie. Daarnaast herinnert zij als onderdeel van de landerijen van de glasfabriek aan de voormalige buitenplaats Oostervecht. Ondanks de verloren gegane kunstobjecten heeft de tuin al meer dan een eeuw haar bijzondere karakter bewaard en onderstreept daarmee haar cultuurhistorische waarde.

Met de beoogde planvorming wordt de ensemblewaarde van het landgoed sterk verbeterd met respect voor de tuinhistorische waarden. Hoewel noch het landgoed noch de bebouwing een Rijks- of gemeentelijke monumentale status kent heeft de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed in 2012 de toenmalige plannen beoordeeld. De RCE stelt dat zij de plannen voor het herstel van het landgoed als kans zien voor een bijzonder stuk erfgoed. Gelet op de voorgeschiedenis van Terra Nova, waarbij er reeds plannen waren en voorbereidingen getroffen waren voor de bouw van een landhuis op het landgoed, ziet de RCE de plannen voor nieuwbouw van een hoofdhuis (...) als ontwikkeling die uit cultuurhistorisch oogpunt passend is voor deze plek.

Na het advies van de RCE is in overleg met de Vecht- en Plassencommissie (VPC) grondig naar het ontwerp van het landgoed en naar de beoogde ingrepen op het landgoed gekeken. Het resultaat van deze exercitie met de ter zake deskundigen van de VPC is onder meer dat het hoofdhuis niet op de betonnen fundering wordt gerealiseerd maar op de stroomrug. Dit sluit beter aan bij de regionale kenmerken in het Vechtgebied. Vanuit het aspect cultuurhistorie is dat geen belemmering voor het voorliggende bestemmingsplan.

6 PLANOPZET

6.1 Bestemmingsplan algemeen

Het bestemmingsplan is een ruimtelijk besluit, waarin de regels voor het gebruik en het bebouwen van gronden worden vastgelegd. In een bestemmingsplan wordt door middel van bestemmingen en aanvullende aanduidingen aangegeven op welke gronden welke functies toegestaan zijn en hoe deze gronden bebouwd mogen worden.

Het bestemmingsplan bestaat uit drie onderdelen: de juridisch bindende planregels en verbeelding, met daarbij een toelichting. De planregels regelen het gebruik van de gronden en gebouwen. Ze bevatten bepalingen met betrekking tot de toegestane bebouwing en het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken.

Planregels

Het bestemmingsplan is opgesteld volgens de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP)2012. De planregels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. (zie ook volgende paragraaf). De planregels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk I bevat de inleidende regels voor het hele plangebied. Hoofdstuk II geeft de bestemmingsregels. Hoofdstuk III geeft vervolgens de algemene regels waaronder (mogelijke) flexibiliteitsbepalingen in de vorm van wijzigings- en afwijkingsbevoegdheden. In dit derde hoofdstuk kunnen belangrijke algemene bepalingen zijn opgenomen die van invloed zijn op het bepaalde in hoofdstuk II. Ten slotte regelt Hoofdstuk IV de overgangs- en slotbepalingen.

Verbeelding

De verbeelding laat zien waar de bestemmingen die in de planregels staan, zich bevinden. Verbeelding en planregels samen vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. Bij dit bestemmingsplan wordt de verbeelding middels één kaart met een schaal van 1 : 1.500 gevisualiseerd. Op de kaart is met lijnen, coderingen en arceringen aan gronden een bepaalde bestemming toegekend. Binnen een bestemmingsvlak zijn op sommige delen van de kaart met aanduidingen nadere regels aangegeven. De verbeelding is volgens IMRO 2012 (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening) getekend.

6.2 Bestemmingen

Het bestemmingsplan kent de volgende bestemmingen.

Buitenplaats

Het landgoed is opgenomen binnen de bestemming buitenplaats. Deze bestemming biedt onder meer ruimte aan de bouw en het gebruik van een hoofdwooning en een bijbehorend bouwwerk. Binnen deze bestemming is ook de theekoepel geregeld.

De specifieke bouwaanduiding op het hoofdgebouw biedt ruimte aan een toren, zoals ook beschreven is in hoofdstuk 3. Ter zekerstelling dat de afwijking alleen voor een kleine toren

kan worden gebruikt is deze aanduiding niet op de gehele hoofdwoning opgenomen. Voorts dient deze toren ook landschappelijk en stedenbouwkundig gewenst te zijn. Bewust is een formulering met 'gewenst' gebruikt in plaats een formulering met 'inpasbaar'. Indien een afwijking van bouwhoogte geen landschappelijk en/of stedenbouwkundige meerwaarde heeft is daarmee een afwijking niet mogelijk. Het college dient dit te (laten) beoordelen.

Natuur

Conform de gemeentelijke beleidslijn zijn het water en de omliggende natuurgebieden aangemerkt als natuur.

7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Het voorliggende plan wordt gerealiseerd op particulier initiatief. De kosten die gepaard gaan met de bijbehorende uitvoeringskosten zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De kosten voor het opstellen van dit bestemmingsplan en de bijbehorende ruimtelijk - juridische procedure zullen door middel van leges worden verrekend met de initiatiefnemer.

Ter zekerstelling van de realisatie van het complete plan, dus ook de openstelling en de cultuurhistorische en ecologische ingrepen, is een overeenkomst gesloten tussen de provincie Noord-Holland en de initiatiefnemer. In hoofdstuk 2 van de voorliggende toelichting is dit ook aan bod gekomen. Onderdeel van deze overeenkomst is een bankgarantie.

De initiatiefnemer en de gemeente hebben een planschadeovereenkomst gesloten. Omdat de kosten verhaal anderszins is verzekerd kan bij vaststelling van het bestemmingsplan besloten worden geen exploitatieplan vast te stellen.

Middels de planschadeovereenkomst en de anterieure overeenkomst tussen provincie Noord-Holland en initiatiefnemer is de uitvoerbaarheid voldoende verzekerd.

8 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

Bij de voorbereiding van een voorontwerp bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 lid 1 Wro sub c overleg te worden gevoerd als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro. Op basis van het eerste lid van dit artikel wordt overleg gevoerd met waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

Een ontwerpbestemmingsplan dient conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegd worden. Hierbij is er de mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen in te dienen op het plan. Na vaststelling door de Raad wordt het vaststellingsbesluit bekend gemaakt. Het bestemmingsplan ligt na vaststelling 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn is er de mogelijkheid beroep in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State. Het bestemmingsplan treedt vervolgens daags na afloop van de tervisielegging in werking als er geen beroep is ingesteld. Is er wel beroep ingesteld dan treedt het bestemmingsplan ook in werking, tenzij naast het indienen van een beroepschrift ook om een voorlopige voorziening is gevraagd. De schorsing van de inwerkingtreding eindigt indien de voorlopige voorziening wordt afgewezen. De procedure eindigt met het besluit van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Voorontwerp

Het voorontwerpbestemmingsplan en de daarop betrekking hebbende stukken hebben vanaf 27 augustus 2015 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Daarnaast heeft de gemeente, in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro, de relevante organisaties (overlegpartners) in de gelegenheid gesteld om te reageren op het voorontwerp bestemmingsplan. In het totaal zijn twee reacties ontvangen. De eerste reactie betreft een instemmende reactie van Rijkswaterstaat. De tweede reactie is van de Provincie Noord-Holland, waarin zij aangeeft dat er ten behoeve van de openstelling aanvullende afspraken noodzakelijk zijn. Deze afspraken zijn inmiddels gemaakt en door deze privaatrechtelijk vast te leggen is de openstelling voldoende juridisch verankerd.

Ontwerp

PM

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

- 1 Landschap Ontwikkelingsplan Landgoed Terra Nova Oud Over 152 Loenen aan de Vecht, Debie & Verkuijl, tuin- en parkrestauratie, d.d. 26-03-2015
- 2 Beheerplan Landgoed Terra Nova Oud Over 152 Loenen aan de Vecht, Debie & Verkuijl, tuin- en parkrestauratie, d.d. 20-03-2015
- 3 Natuurtoets Landgoed Terra Nova, Bureau Waardenburg bv, d.d. 06-03-2014
- 4 (Bodem) Vooronderzoek plangebied "Terra Nova" te Loosdrecht in de gemeente Wijdemeren, Econsultancy, d.d. 10-03-2015