

Bestemmingsplan

Nieuw-Loosdrechtsedijk 198 en 198a

Gemeente Wijdmeren

INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Het plangebied	3
1.3	Vigerende regeling	4
1.4	Opzet van het bestemmingsplan	5
2	Het plan	6
2.1	Ontstaansgeschiedenis	6
2.2	Huidige situatie plangebied en omgeving	7
2.3	Planbeschrijving	9
2.4	Afweging ten aanzien van het nieuwe gebruik	13
3	Beleidskader	15
3.1	Inleiding	15
3.2	Rijksbeleid	15
3.3	Provinciaal beleid	16
3.4	Gemeentelijk beleid	17
4	Milieu en omgevingsaspecten	20
4.1	Inleiding	20
4.2	Omgevingsaspecten	26
5	Juridische regeling	33
5.1	Planonderdelen	33
5.2	De bestemmingen	34
6	Economische haalbaarheid	36
7	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	37

Bijlage 1. Verkennend bodemonderzoek Nieuw-Loosdrechtsedijk 198a, Van Dijk Geo- en milieutechniek b.v., 17 mei 2017

Bijlage 2. Quick scan natuur Nieuw Loosdrechtsedijk 198a, SAB, 23 mei 2017

Bijlage 3. Akoestisch onderzoek wegverkeer Nieuw Loosdrechtsedijk, SAB, 12 juni 2017

Bijlage 4. Nader bodemonderzoek Nieuw-Loosdrechtsedijk 198a, Van Dijk Geo- en milieutechniek b.v., 23 april 2018

Bijlage 5. Verslag informatie-avond 3 oktober 2018, Koha, 5 oktober 2018

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De eigenaar van het perceel aan de Nieuw Loosdrechtsedijk 198a te Loosdrecht heeft aan de gemeente verzocht om op dit perceel een bouwmogelijkheid voor een woning te verkrijgen. Het terrein is bestemd voor sportieve recreatie en men kon er in het verleden gebruik maken van een midgetgolfterrein en tennisbaan. In de kantine vond kaartverkoop plaats. Het sportterrein is momenteel niet meer in gebruik en maakt een vervallen indruk. De kantine wordt momenteel bewoond.

Met de realisatie van het initiatief zal de ruimtelijke uitstraling van het perceel in kwaliteit toenemen. De nog aanwezige sportvoorzieningen worden verwijderd. Hiervoor in de plaats komt een nieuwe woning. De inpassing van de woning betekent een kwalitatieve verbetering van het vervallen terrein en vormt daarom een ruimtelijk gewenst initiatief.

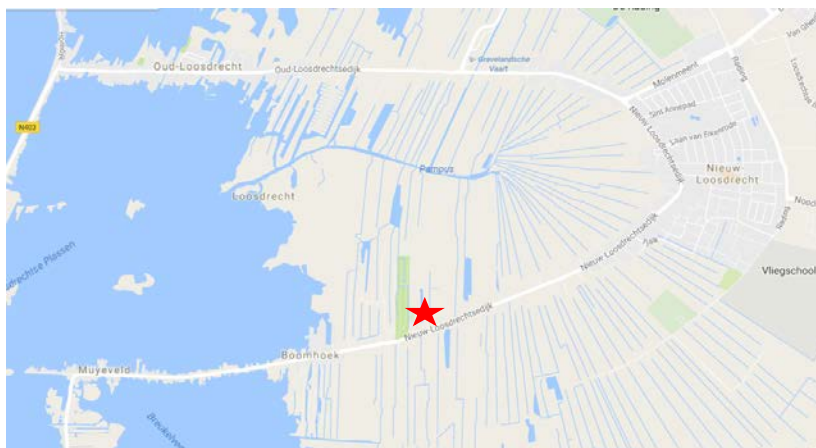
Op het naastgelegen perceel is een steiger en slibway aanwezig welke nog niet als zodanig zijn bestemd. Het planologisch mogelijk maken van deze steiger en slibway maakt hiermee onderdeel uit van voorliggende herziening. Een nadere toelichting op de functionele en ruimtelijke inpassing van het initiatief is opgenomen in hoofdstuk 2.

Beide ontwikkelingen zijn een gevolg van mediatieproces die tussen eigenaren van beide percelen heeft plaatsgevonden.

Om het plan te realiseren wordt het bestemmingsplan herzien. Dit document betreft de toelichting van dat nieuwe bestemmingsplan.

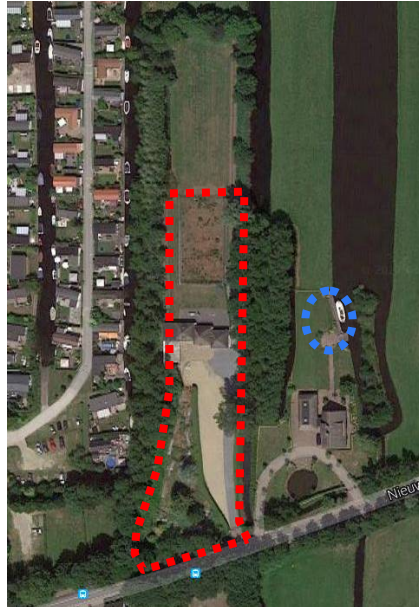
1.2 Het plangebied

Het plangebied betreft Nieuw Loosdrechtsedijk 198 en 198a te Loosdrecht in de gemeente Wijdemeren, een voormalig recreatieterrein wat voorheen dienst deed als een midgetgolfterrein en tennisbaan. Het is gelegen ten zuidwesten van Hilversum en ten noorden van Utrecht, in het open, waterrijke veenweidelandschap dat kenmerkend is voor het Loosdrechtse Plassengebied.



Globale aanduiding projectgebied (rode ster)

Het perceel grenst in het zuiden aan de Nieuw Loosdrechtsedijk en wordt omsloten door natuur bestaande uit open water, graslanden, riet en bos. Langs de dijk staan vele woningen, waaronder recreatiewoningen. Op navolgende afbeelding is de locatie aangeduid.



Links: ligging plangebied. De woonbestemming is aangegeven met rood, de steiger en slibway op het naastgelegen perceel met blauw; Rechts: vooraanzicht projectgebied van de woning.

1.3 Vigerende regeling

Het plangebied valt binnen het geldende bestemmingsplan 'Tussen de Dijken', zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 20 december 2012. Het gehele perceel heeft binnen dit bestemmingsplan de bestemming 'Sport'. De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor sportieve recreatie en sportvoorzieningen en bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen en erftoegangswegen. Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' is een bedrijfswoning toegestaan.



Uitsnede uit verbeelding met aanduiding van het plangebied waar de woning voor ogen is (rood); en de steiger en slibway (blauwe ster)

De steiger en slibway zijn gelegen op het aangrenzende perceel en heeft binnen het bestemmingsplan de bestemming 'Natuur'. Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van natuurlijke en/of landschappelijke waarden; bos en andere houtopstanden; water, sloten, kreken en daarmee gelijk te stellen waterlopen; beschoeiingen; het behoud van de aanwezige cultuurhistorische waarden; extensieve dagrecreatie; doorvaarroutes; en fiets- en wandelpaden. Een steiger is alleen toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'aanlegsteiger', die ter plaatse niet is opgenomen.

Tevens geldt voor beide locaties een dubbelbestemming:

Waarde – Archeologie -4: Deze dubbelbestemming is gericht op de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden. Bouwwerken zijn toegestaan als er sprake is van:

- vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
- een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 2.500 m²;
- een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden niet dieper dan 40 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

Wanneer een ontwikkeling niet binnen de voorgenoemde kaders valt zal een rapport moeten worden overhandigd waarin de archeologische waarde van de locatie naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

Beoordeling en conclusie

Het plan voor de woning past niet binnen de bestemming 'Sport'; ter plaatse is immers een woning niet toegestaan. De steiger is alleen toegestaan als het de nadere aanduiding 'aanlegsteiger' krijgt. De dubbelbestemming inzake archeologie leidt niet tot beperkingen die van belang zijn in het kader van onderhavig plan.

1.4 Opzet van het bestemmingsplan

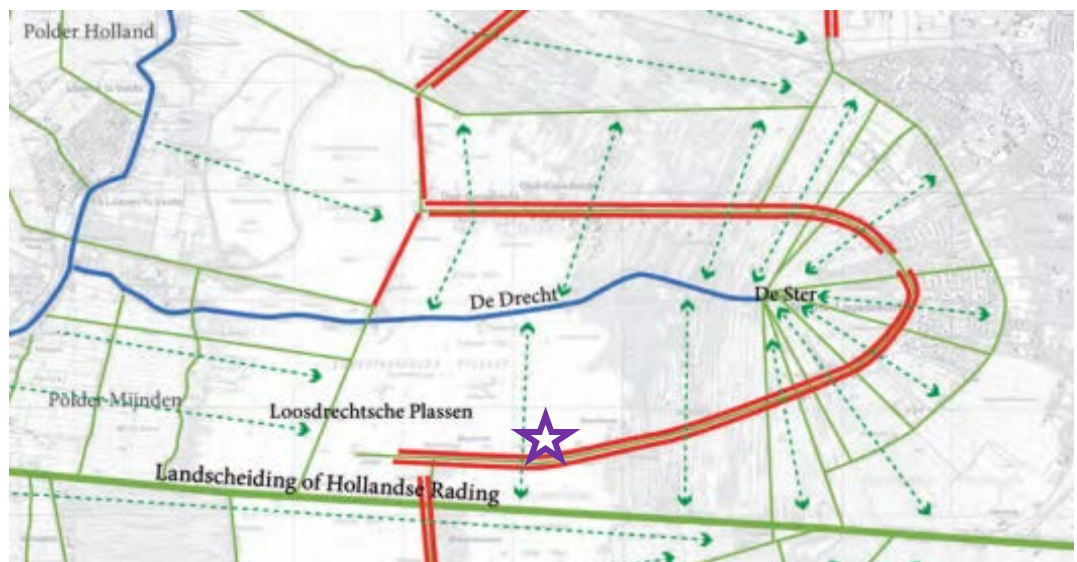
Het bestemmingsplan bestaat uit een planbeschrijving en een onderzoek naar de haalbaarheid. Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk twee de planbeschrijving. Hoofdstuk drie beschrijft het van toepassing zijnde beleid en een toets van het initiatief daaraan. De haalbaarheid van het plan komt in het vierde hoofdstuk aan bod. Naast de economische uitvoerbaarheid dient het plan ook op aspecten als beleid, milieu, water, ecologie, archeologie en verkeer en parkeren uitvoerbaar te zijn. IN het vijfde hoofdstuk wordt de regeling kort toegelicht. Het vijfde hoofdstuk betreft de weergave van de economische uitvoerbaarheid. Afgesloten wordt met een toelichting op de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

2 Het plan

2.1 Ontstaansgeschiedenis

Het plangebied is gelegen in het veenplassen en veenpolders landschap van de gemeente Wijdmeren. Het eerste gebruik van het landschap vindt plaats vanaf 1.000 na Chr. wanneer boeren het veenkussen bij Loosdrecht ontginnen. Er worden ontginningsassen aangelegd met daarop boerderijen. De afwatering van de percelen geschiedt vanaf de veenstroom De Drecht die uitkomt op de rivier Vecht. Door de ontwatering van het landschap daalt het veen enkele meters.

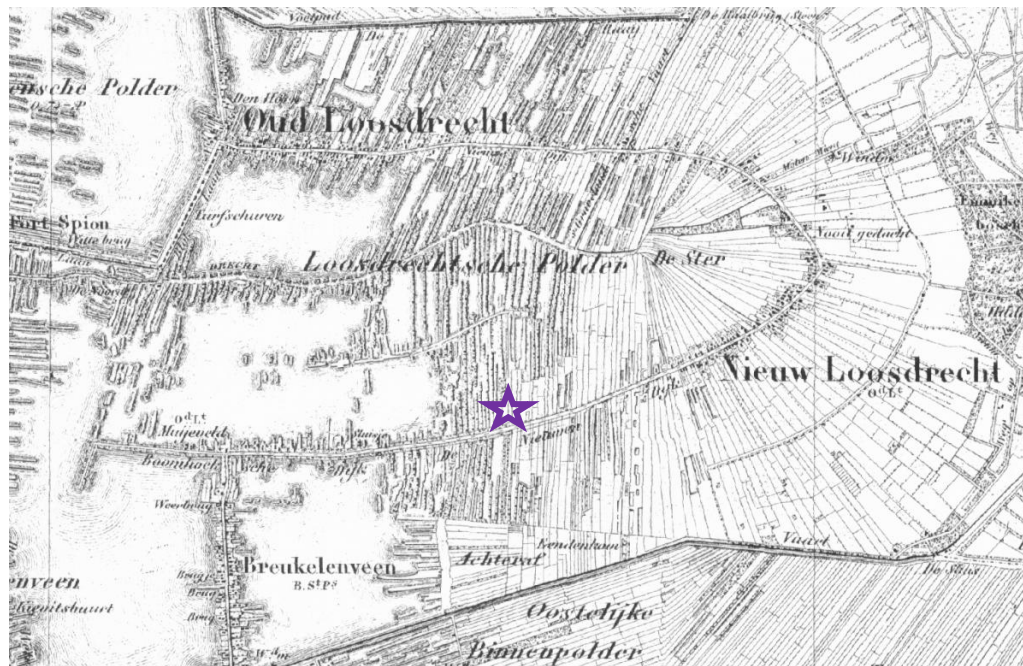
De ontginning van Loosdrecht is anders verlopen dan in de aangrenzende gebieden. Door de aanwezigheid van de Drecht ontstond bij Loosdrecht De Ster, een markante waaivormige verkaveling die afwaterde op de Drecht. De Hollandsche Rading, destijds de grens tussen Holland en Utrecht, vormde daarbij een harde grens.



Ontginningswijze van het landschap (projectgebied aangegeven met paarse ster). Bron: Structuurvisie Wijdmeren

Rond 1.500 na Chr. schakelt men over op weidebouw omdat het veengebied te nat wordt voor akkerbouw. Vanaf 1.600 na Chr. start men met de natte vervening door het opbaggeren van het veen, wat vervolgens te drogen wordt gelegd op de legakkers. Deze legakkers bestaan uit smalle stroken land en liggen haaks op de oorspronkelijke ontginningsbasis. Deze smalle percelen waren kwetsbaar en sloegen weg of werden vergraven, waardoor aan de winderige westkant grote veenplassen ontstonden, zoals de Loosdrechtsche Plassen.

Vanaf de 17^e eeuw krijgt het gebied ook een militaire functie. In 1871 wordt de gehele gemeente Wijdmeren opgenomen in De Nieuwe Hollandse Waterlinie. Dit verdedigingsmechanisme beschermde de steden van Holland. Met 46 forten strekte de linie zich uit van het eiland Pampus in de Zuiderzee tot aan de Biesbosch. Door de gemeente Wijdmeren lopen nog een tweetal oude landsgrenzen. De Landscheiding, of Hollandsche Rading, was de veel betwiste grens tussen Holland en Utrecht.



Topografische kaart uit 1850 (plangebied aangegeven met paarse ster). Bron:

www.topotijdreis.nl

Rond 1.900 na Chr. worden veel veenplassen in de omgeving drooggelegd. Een uitzondering zijn de Loosdrechtse plassen omdat de ondergrond – bestaand uit dekzand – zeer moeilijk te bemalen is. Daarnaast zijn de voedselarme dekzandgronden niet geschikt als goede landbouwgrond.

Vanaf het einde van de 19^e eeuw komt de verstedelijking op gang en breiden steden in de omgeving zoals Amsterdam en Utrecht zich steeds verder uit. De infrastructuur verbeterd en er komen autowegen en spoorlijnen.

2.2 Huidige situatie plangebied en omgeving

Lint Nieuw Loosdrechtsedijk

Het plangebied van Loosdrecht bestaat uit plassen met enkele linten en eilandjes. Het is onderdeel van het Groene Hart en van het NatuurNetwerk Nederland. De ontstaansgeschiedenis – zoals hiervoor beschreven - heeft in grote mate het huidige landschap bepaald en kenmerkt zich ter plaatse van het initiatief door een dicht bebouwd historisch lint omringd door een natuurgebied bestaande uit open water, riet, graslanden en bos. Hier en daar is er vrij uitzicht op de omringende plassen.



Zicht op het open water vanaf de Nieuw Loosdrechtsedijk

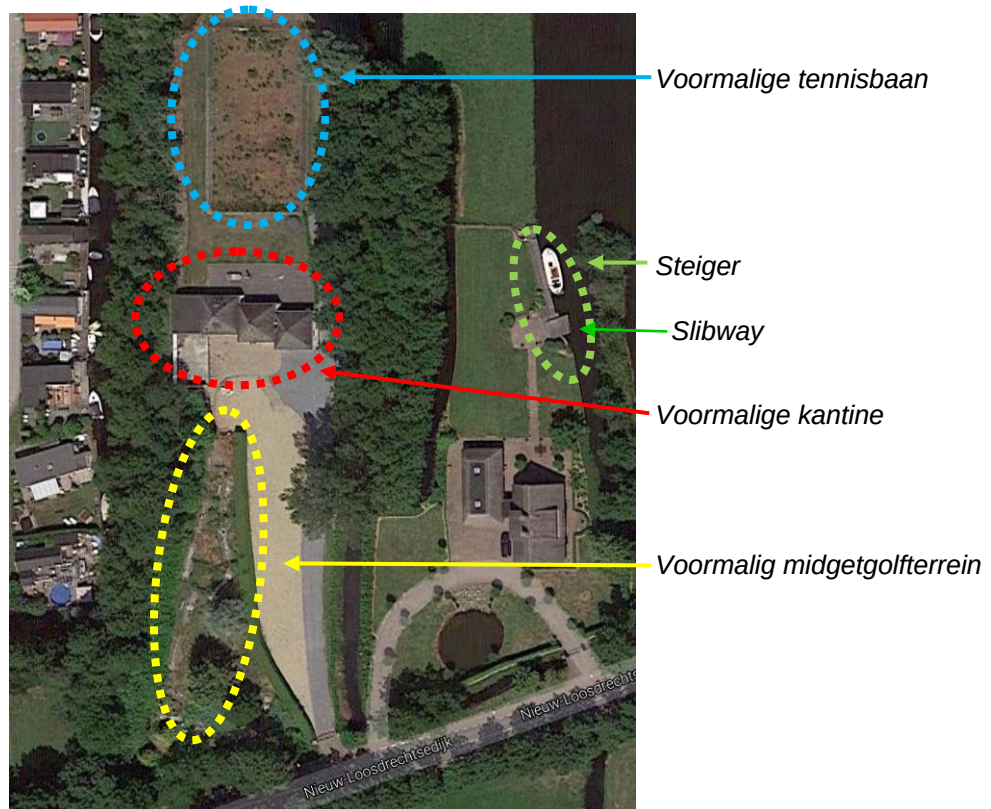
De Nieuw Loosdrechtsedijk is een belangrijke ontsluiting van het gebied maar heeft een smal wegprofiel doordat het op een oude ontginningsbasis ligt met aan weerszijden bebouwing en water. Veel bewoners ervaren het autoverkeer als een groot knelpunt. Naast het reguliere verkeer wordt er veel gebruik gemaakt van de dijk door recreatieve wandelaars en fietsers. De bebouwing langs het lint bestaat over het algemeen uit eengezinswoningen in het duurdere segment. In de dorpjes en langs de dijken bevinden zich van oudsher relatief veel (watersport)ondernemers maar sinds de economische crisis zijn er veel bedrijven verdwenen en hebben plaats gemaakt voor woningbouw.



Woningbouw langs de Nieuw Loosdrechtsedijk

Plangebied

Het plangebied is een voormalig kleinschalig sportterrein wat dienst deed als recreatievoorziening voor de omgeving. Op het perceel bevond zich een midgetgolfterrein en een tennisbaan. Deze voorzieningen zijn al geruime tijd niet meer in gebruik en zijn sterk in verval geraakt. Het gebouw waar de kantine van deze recreatievoorzieningen in bevond is nog wel aanwezig. Dit pand is bestemd als bedrijfswoning en is momenteel in gebruik als woning. De steiger en slibway zijn gelegen op het naastgelegen perceel, Nieuw Loosdrechtsedijk 198.



2.3 Planbeschrijving

Nieuwe woning

Op het perceel aan de Nieuw Loosdrechtsedijk 198a is de initiatiefnemer voornemens een vrijstaande woning te bouwen. De nieuwe woning komt dicht bij de weg te liggen dan de bestaande bebouwing. In de navolgende afbeelding is de ligging van het bouwvlak weergegeven. Hierop is te zien dat de voorgevel van de nieuwe woning op gelijke hoogte is geprojecteerd als de achtergevel van de naastgelegen woning op perceel Nieuw Loosdrechtsedijk 198.



Ligging van de nieuwe woning op het perceel

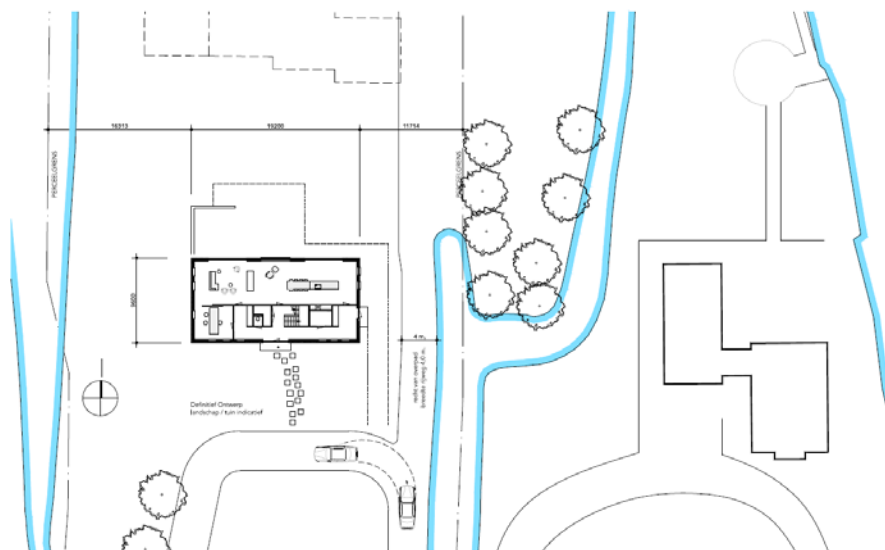
Het gehele perceel heeft een oppervlakte van 10.336 m². Verder zijn de volgende specificaties uitgangspunt bij het toekomstige bestemmingsplan:

- Bouwperceel > 1.000 m²;
- Afstand tot de zijdelingse perceelsgrens > 10 m;
- Maximaal bebouwingsoppervlak 230 m²;
- Goothoogte maximaal 3,5 m;
- Bouwhoogte maximaal 9 m;
- Vrijstaande bijgebouwen maximaal 60 m².

In de Welstandsnota¹ is bepaald dat er ter plaatse van het initiatief het welstandsregiem 'Gebied 2 Bijzonder regiem' geldt. Hierbij is het van belang dat er per perceel zich één hoofdgebouw bevindt, het hoofdgebouw gericht is op de weg, de doorzichten behouden en mogelijk versterkt worden, bijbehorende gebouwen aan de achterzijde van het hoofdgebouw komen en de overgang tussen privé en openbaar zorgvuldig is vormgegeven. Het initiatief voldoet hier volledig aan.

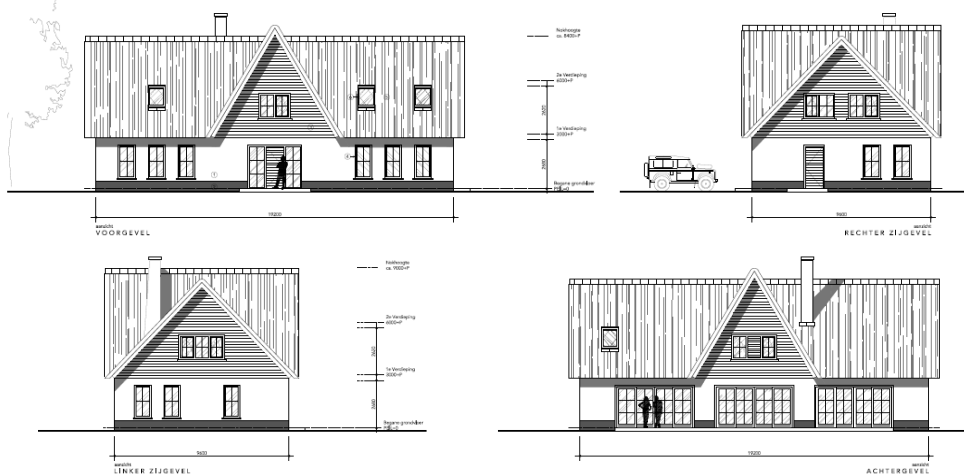
De footprint van de woning bedraagt 184 m². Het bijgebouw bevindt zich achter het hoofdgebouw en heeft een oppervlakte van maximaal 46 m². In de navolgende afbeelding is ligging van de woning en verdere maatvoering af te lezen.

¹ Welstandsnota Wijdmeren 2013, gemeente Wijdmeren, herziening januari 2013.



Definitief ontwerp woning, landschap/tuin is indicatief, bron: Kok Harlemanarchitecten

De nieuwe woning sluit in uiterlijk en schaal aan bij de woningen in de omgeving. Zo is bijvoorbeeld de kaprichting in lijn met de omliggende percelen. In de navolgende afbeeldingen is het aanzicht van de woning weergegeven



Definitief ontwerp van de voor-, zij- en achtergevel bron Kok Harleman architecten



Referentiebeeld voor materialisering en uiterlijk, bron Kok Harleman architecten

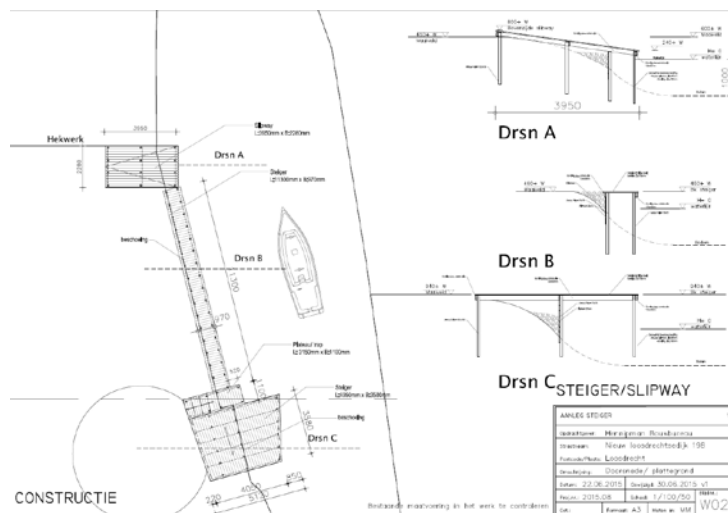
De tennisbaan wordt verwijderd en wordt ingericht als natuur.

Steiger

De steiger en slibway op het naastgelegen perceel zijn al aanwezig en in gebruik als zodanig. De steiger heeft een bescheiden maatvoering en is zorgvuldig ingepast in de omgeving. Het is niet zichtbaar vanaf de weg. Met een slibway kan de boot beter te water worden gelaten.



Ligging van de steiger op het perceel Nieuw Loosdrechtsedijk 198



Steiger en slibway: situatieschets nieuwe situatie

2.4 Afweging ten aanzien van het nieuwe gebruik

Het initiatief betreft het toestaan van de bouw en het gebruik van een woning op een perceel met de bestemming sport. De afwezig hier een woning toe te staan is hierna uiteengezet.

De gemeente Wijdmeren geeft in de Structuurvisie aan dat ze restrictief omgaat met het toestaan van woningbouw. Nieuwe initiatieven moeten zorgvuldig tegen andere belangen worden afgewogen, zoals de vaak beperkte infrastructuur, het belang van het open houden van het landschap (water) en het natuurbelang.

Beperkte infrastructuur

Het toestaan van een enkele woning heeft een verwaarloosbaar effect op de toename van het autoverkeer op de Nieuw Loosdrechtsedijk. In paragraaf verkeer en parkeren is bepaald dat het initiatief maximaal 8 extra motorvoertuigen met zich mee brengt. Dit is een verbetering ten opzichte van de planologisch toegestane situatie, een sportfunctie waar de piekbelasting van verkeer tijdens de weekenden erg hoog kan zijn. De extra parkeerdruk veroorzaakt door de te realiseren woning is eveneens minder dan wat er nu planologisch mogelijk is. Namelijk 2 tot 3 parkeerplaatsen ten opzichte van de vele auto's ten behoeve van de recreatieve voorzieningen. De parkeerplaatsen zijn reeds aanwezig op het eigen terrein waardoor de omgeving wordt ontzien. Kortom, de nieuwe functie zorgt voor een kwalitatieve verbetering van de beperkte capaciteit van de infrastructuur ter plaatse.

Open houden van het landschap

In de structuurvisie van de gemeente staat dat er veel waarde gehecht wordt aan het open houden van het landschap. Hier wordt met name mee bedoeld dat het zicht op het water behouden moet blijven en zo veel mogelijk teruggebracht moet worden. In het plangebied is op dit moment geen sprake van vrij doorzicht op het achtergebied. Met de ontwikkeling van het initiatief is sprake van een verbetering van de huidige situatie gezien de omvang van de nieuw te bouwen woning kleiner is dan de reeds aanwezige bebouwing. Er wordt bovendien minimaal 10 meter afstand bewaard ten opzichte van de zijdelingse perceelgrenzen waardoor het doorzicht vanaf de weg op de lange termijn wordt geborgd. Daarnaast zal door de komst van de woning het terrein worden onderhouden waardoor verbossing wordt tegengegaan. Hierdoor zal het zicht op het achterliggende landschap met de komst van de woning verbeteren.

Natuurbelang

De omringende natuur heeft een hoge ecologische en landschappelijke waarde. Het is van belang dat deze niet geschaad wordt en waar mogelijk versterkt. Momenteel is het terrein gedeeltelijk in gebruik, een deel is verwaarloosd. Het perceel ligt buiten het NatuurNetwerk Nederland maar grenst er wel aan. Het toekomstige gebruik zal minder intensief zijn dan de planologisch mogelijke sport en recreatievoorziening. Hiermee kan gesteld worden dat de impact van het initiatief een positieve invloed heeft op de natuurwaarden. Het verwijderen van de tennisbaan en inrichting als natuur is tevens een positieve ontwikkeling in het kader van het natuurbelang bezien.

Recreatie en toerisme

Daarnaast wil de gemeente een kwaliteitsslag maken in de mogelijkheden voor recre-

atie en toerisme. Er zal meer aandacht moeten zijn voor dagrecreatie en een verbreding van het aanbod voor dagrecreanten. De focus ligt daarbij op natuurgerichte recreatie en recreatie gekoppeld aan de rijke cultuurhistorie van Wijdmeren. Voorbeelden hiervan zijn het verhuur van fluisterbootjes en het zichtbaar maken van de Nieuwe Hollandsche Waterlinie. De huidige bestemming staat sport en recreatie toe waarmee het een gewenste functie is in de omgeving. De nadere visie van de gemeente is echter dat natuur- en cultuurgerichte recreatie de voorkeur heeft voor de gemeente Wijdmeren. De recreatieve functies in het plangebied – midgetgolf en tennis – sluiten daar niet op aan en verdienen daarmee niet de voorkeur boven een woning.

Samengevat zal het initiatief, het realiseren en gebruiken van een woning, een kwalitatieve verbetering betekenen voor het perceel zelf en de directe omgeving. Het vervallen sportterrein wordt ontdaan van de verwaarloosde voorzieningen en bebouwing. Hiervoor in de plaats komt een woning die goed past in het historische lint en zorgt de nieuwe functie voor minder druk (vanuit het verkeer en natuur perspectief) op de omgeving. Het is een gewenst initiatief wat tevens door de gemeente wordt onderschreven gezien het voornemen de woning op te nemen in een bestemmingsplan.

Steiger

Naast de ontwikkeling van de woning is het gebruik van de steiger en slibway op het naastgelegen perceel onderdeel van dit bestemmingsplan. De steiger en slibway zijn reeds aanwezig en zijn in gebruik door de eigenaren van het perceel. Dit gebruik geeft aan dat de steiger van goede kwaliteit is en het hiermee zijn bestaansrecht heeft bewezen. Daarnaast is hij niet zichtbaar vanaf de weg waardoor niemand er last van heeft of het zicht op het achterliggende landschap daardoor wordt belemmerd. Tenslotte is middels de aanlegplaats het perceel op meerdere punten ontsloten. Dit zorgt voor een vermindering van de verkeersdruk op de Nieuw Loosdrechtsedijk en is daarmee een gewenste ontwikkeling.

3 Beleidskader

3.1 Inleiding

Het al dan niet voldoen aan verschillende randvoorwaarden en uitgangspunten is bepalend voor de vraag of een plan ook daadwerkelijk uitvoerbaar is. Hierbij moet worden gedacht aan onder meer het ruimtelijke beleid van de provincie en de gemeente, milieuaspecten als geluid, bodem en hinder van bedrijven, water, ecologie, archeologie en economische haalbaarheid. Het plan is op deze aspecten getoetst. In dit hoofdstuk is aangegeven wat hiervan de resultaten zijn.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)*

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Deze structuurvisie geeft een integraal kader voor het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) bepaalt welke kaderstellende uitspraken van het kabinet bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. De centrale visie wordt uiteengezet in drie hoofddoelstellingen voor de middellange termijn (2028), namelijk 'concurrerend, bereikbaar en leefbaar & veilig'. De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Voor alle nationale opgaven worden prijsinstrumenten ingezet, waarbij financiering slechts één van de instrumenten is. Ook decentrale overheden en marktpartijen dragen bij aan de realisatie van nationale opgaven. Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen heeft het Rijk de 'ladder voor duurzame stedelijke ontwikkeling' geïntroduceerd (gebaseerd op de 'SER-ladder'). De 'ladder voor duurzame verstedelijking' is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd en vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro bepaalt dat voor onder meer bestemmingsplannen de treden van de ladder moet worden doorlopen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Met de ladder voor duurzame verstedelijking wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd.

3.2.2 *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, 2012)*

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende beleidsdoelstellingen van de SVIR. In het Barro zijn de aan de SVIR gerelateerde regels opgenomen, waarmee in de planvorming rekening moet worden gehouden.

3.2.3 *Beoordeling en conclusie*

De beoogde ontwikkeling ziet toe de omzetting van de bestemming sport naar wonen en creëert een bouwmogelijkheid en gebruik van één woning. Daarnaast worden het gebruik van een bestaande steiger en slibway gelegaliseerd.

Wanneer getoetst wordt aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking, dient eerst te worden bepaald of sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Uit eerdere jurisprudentie blijkt, dat bijvoorbeeld de bouw van 8 woningen (onder omstandigheden) niet als stedelijke ontwikkeling behoeft te worden beschouwd, gelet op het kleinschalige karakter. Zie 201405237/1/R2. De ruimtelijke impact van het plan bepaalt dus of sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Verder oordeelde de Afdeling dat het plan dat voorzag in de planologische inpassing van drie woningen geen nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt (zie AbRvS 5 november 2014, nr. 201402621/1/R2). Het bouwen van één woning is geen stedelijke ontwikkeling in de zin van de ladder (AbRvS 14 januari 2014, nr. 201308263/2/R4). Drie woningen die rechtstreeks mogelijk worden gemaakt en drie woningen via een wijzigingsbevoegdheid zijn ook niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, lid 1, onder i van het Bro (AbRvS 18 december 2013, nr. 201302867/1/R4). Opnieuw wel steeds met de toevoeging 'gelet op het kleinschalige karakter'. Ook de bouw van 9 woningen voorziet gelet op de kleinschalige woningbouw die het plan mogelijk maakt, plan niet voorziet in een woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. De in het plan voorziene ontwikkeling kan dan ook niet worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in deze bepaling van het Bro, zodat artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro niet van toepassing is. Zie 201401119/1/R1. De grootste hoeveelheid woningen die niet als stedelijke ontwikkeling is aangemerkt, bedraagt momenteel 11 (ABRvS 16 september 2015 (201501297/1/R4). Gelet hierop is de conclusie gerechtvaardigd dat het niet gaat om een stedelijke ontwikkeling en nader toetsing aan de Ladder achterwege kan blijven. Voor het overige zijn er geen nationale belangen in het geding.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 *Structuurvisie 2040, kwaliteit door veelzijdigheid (2010)*

De provinciale structuurvisie is op 21 juni 2010 vastgesteld door Provinciale Staten. Deze structuurvisie geeft de ruimtelijke ambities weer van de provincie Noord-Holland. De provincie heeft drie hoofdbelangen die samen de ruimtelijke hoofddoelstelling vormen van de provincie Noord-Holland. Deze drie hoofdbelangen zijn: Ruimtelijke kwaliteit, Duurzaam ruimtegebruik en Klimaatbestendigheid. Onder deze hoofdbelangen vallen een twaalfstal onderliggende provinciale ruimtelijke belangen. Deze belangen zijn uitgewerkt en hieraan zijn instrumenten gekoppeld die door de provincie worden ingezet om deze tot uitvoering te brengen. De volgende belangen zijn te onderscheiden:

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

Provinciale belangen omgeving plangebied

In de Structuurvisie behoort het gehele plangebied tot het gebied dat is aangemerkt als:

- **Bestaand Bebouwd Gebied:** Binnen het Bestaand Bebouwd Gebied bevordert de Provincie Noord-Holland zo veel mogelijk de intensivering en bundeling van stedelijkheid. Bouwen binnen Bestaand Bebouwd Gebied is kostbaar door bijvoorbeeld bodemsanering, funderingsherstel, archeologie, parkeren en bouwplaats- en sloopkosten. De financiering van deze zogenaamde 'onrendabele toppen' die kenmerkend zijn voor bouwen binnen Bestaand Bebouwd Gebied vraagt om een gezamenlijke oplossing en inzet van de juiste organisatorische en financiële middelen.

3.3.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie 2017

Bij de Structuurvisie hoort de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV). In de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) zijn de regels opgenomen waaraan bestemmingsplannen in Noord-Holland moeten voldoen. De meest recente wijziging van de Provinciale Ruimtelijke Verordening is vastgesteld door PS op 12 december 2016 en is op 1 maart 2017 in werking getreden.

Een belangrijke wijziging in de PRV is de wijziging van de definitie 'Bestaand Bebouwd Gebied' (BBG) naar 'Bestaand Stedelijk Gebied' (BSG). De definitie van BSG is gelijk aan de definitie van BSG zoals opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening.

3.3.3 Beoordeling en conclusie

De locatie ligt op grond van de PRV in gebied dat is aangemerkt als Bestaand Stedelijk Gebied (BSG). In de verordening is hierover het volgende bepaald: Bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur. De provinciale ruimtelijke verordening legt verder geen beperkingen op aan het project en het initiatief is van dien aard dat provinciale belangen niet worden geschaad.

3.4 Gemeentelijk beleid

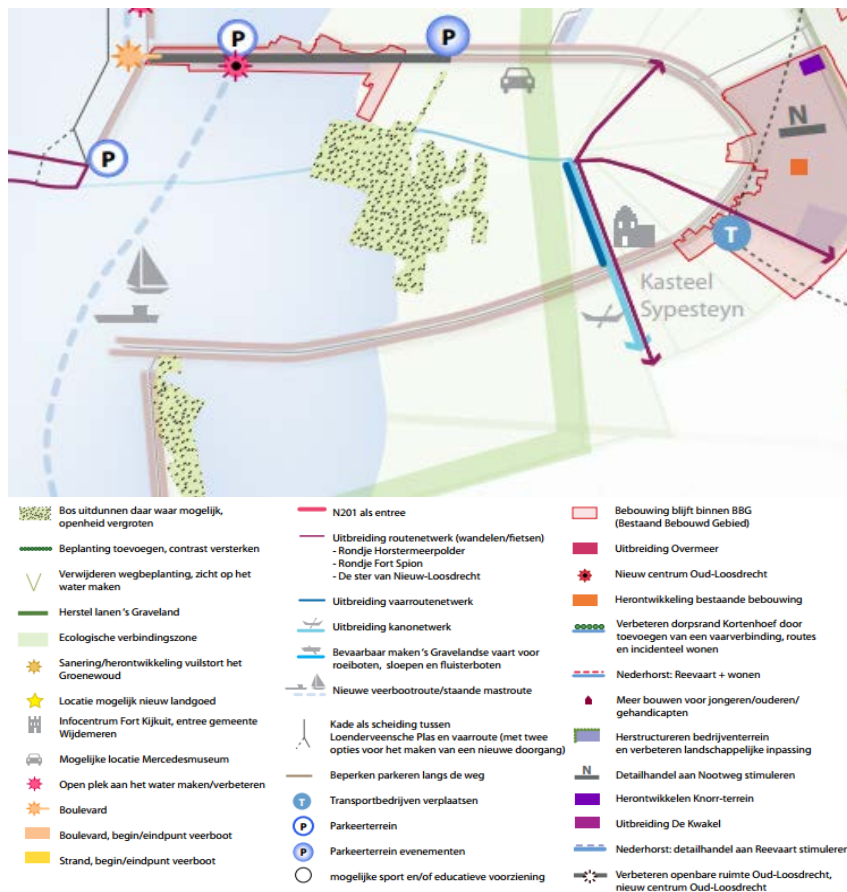
3.4.1 Structuurvisie Wijdmeren 2012

Op 19 juli 2012 heeft de gemeenteraad van Wijdmeren de structuurvisie vastgesteld. De centrale opgave is het vinden van een balans tussen het waardevolle landschap en de hedendaagse dynamiek. De belangrijkste opgaven voor gemeente Wijdmeren zijn:

- 1 Behoud, ontwikkeling en een betere ontsluiting van de aanwezige cultuurhistorie. Dit zijn bijvoorbeeld de Nieuwe Hollandse Waterlinie, de 's Gravelande buitenplaatsen en De Ster van Loosdrecht;
- 2 Behoud en versterking van de openheid van het landschap. Voorkomen dat het veengebied met haar karakteristieke verkaveling van petgaten en legakkers verloren gaat door bos;

- 3 Behoud en versterking van herkenbare landschappelijke eenheden. Dit zijn bijvoorbeeld de stroomrug van de Vecht, de plassen en venen, de droogmakerij de Horstermeer en de 's Gravelandse buitenplaatsen;
- 4 Het verbeteren van de infrastructuur door bijvoorbeeld de oude vaarverbindingen te versterken en waar mogelijk nieuwe te maken. Hierdoor kunnen de overbelaste wegen in het hoogseizoen ontlast worden;
- 5 Het bouwen van woningen, mits het het voorzieningenniveau en de kwaliteit van het landschap verbeterd;
- 6 Ruimte voor ondernemers en dynamiek, met respect voor landschappelijke waarden;
- 7 Herstructurering van de voormalige bedrijventerreinen;
- 8 Een kwaliteitsslag maken om de recreatie en toerisme sector te versterken. Dit kan bijvoorbeeld door het creëren van een uitstekende recreatieve ontsluiting, aantrekkelijke dorpskernen, een mooi landschap, voorzieningen die met elkaar verknoot zijn en heldere informatievoorziening;
- 9 Vergroten van het zicht op en het contact met het water. Denk daarbij aan het maken van boulevards, stranden, en het behouden of vergroten van de doorzichten op het water in de linten;
- 10 Het verbeteren van de openbare ruimte. Dit verhoogt het woongenot en trekt meer klandizie;
- 11 Ontwikkeling van een combinatie van onderwijsmogelijkheden (brede school) en sportfaciliteiten.

De gewenste toekomstige ruimtelijke structuur en ontwikkelingen zijn opgenomen in onderstaand kaartbeeld.



De gewenste toekomstige ruimtelijke structuur kan in een periode van 10 tot 40 jaar worden gerealiseerd. De infrastructuur zal worden verbeterd door de aanleg van een nieuwe veerbootroute. Het parkeren langs de weg wordt teruggedrongen door de aanleg van centrale parkeerplaatsen. De infrastructuur wordt verder verbeterd door de uitbreiding van het wandel- en fietsnetwerk. Het beleid wat betreft wonen sluit aan bij het provinciale beleid zoals is opgenomen in de Structuurvisie 2040. Bij nieuwbouw binnen Bestaand Stedelijk Gebied geldt de “ja, mits” benadering. Bouwplannen buiten Bestaand Stedelijk Gebied 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.

Beoordeling en conclusie

Het plangebied valt binnen het Bestaand Stedelijk Gebied. Het maakt onderdeel uit van de bestaande lintbebouwing aan de Nieuw Loosdrechtsedijk. Het initiatief sluit aan bij de landschappelijke kenmerken van de directe omgeving en de openheid blijft behouden. Zodoende is het plan in overeenstemming met de gemeentelijke structuurvisie.

3.4.2 Parkeernormen 2015

Op 31 maart 2015 heeft het college van B&W de beleidsregel parkeernormen gemeente Wijdmeren vastgesteld. Uitgangspunten van deze beleidsregels zijn:

- 1 elke initiatiefnemer van een bouwplan is zelf verantwoordelijk voor het oplossen van zijn eigen parkeerbehoefte;
- 2 de parkeerbehoefte moet zo veel mogelijk op eigen terrein worden opgelost;
- 3 het toepassen van de parkeernormen heeft een positieve invloed op de bereikbaarheid, leefbaarheid en de economische ontwikkeling van de gemeente.

Beoordeling en conclusie

In het plangebied is ruim voldoende plaats voor het realiseren van parkeergelegenheid voor de woning op eigen terrein. Aan de parkeernormen kan ruimschoots worden voldaan en staat de ontwikkeling niet in weg. De steiger en slibway hebben geen verkeersaantrekkende werking gezien het gelegen is op eigen terrein en uitsluitend privé gebruik betreft.

4 Milieu en omgevingsaspecten

4.1 Inleiding

Aan de verschillende overheden zijn op basis van milieuwetgeving zoals de Wet milieubeheer, de Wet bodembescherming en de Wet geluidhinder vele taken en bevoegdheden op milieugebied toegekend. Deze hebben ook betrekking op de ruimtelijke ordening. Het milieubeleid van de verschillende overheden is er op gericht om te komen tot een integrale verbetering van de leefomgeving door een vroegtijdige integratie van milieukwaliteit in ruimtelijke planvormingsprocessen.

In de navolgende paragrafen is alleen de bouw en het gebruik van de nieuwe woning beoordeeld. De steiger en slibway betreffen geen gevoelige functie en zijn al reeds aanwezig in het plangebied.

4.1.1 Milieu-aspecten

In het Besluit milieueffectrapportage is bepaald dat een milieueffectbeoordeling ook uitgevoerd moet worden als een project, dat wordt genoemd in de bijlage onder D van het Besluit m.e.r., nadelige gevolgen heeft voor het milieu. Het bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid tot het bouwen van stedelijke voorzieningen. Dit is een activiteit die is genoemd in de D-lijst (categorie D 11.2 Stedelijk vernieuwingsproject). Daarom moet worden beoordeeld of het plan belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu heeft. Gelet op de geringe omvang van het plan, ruim onder de drempelwaarde (2.000 woningen)) en de ligging van het plan, worden geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu verwacht. Een plan m.e.r. kan om een 2^e reden noodzakelijk zijn, namelijk wanneer significant negatieve effecten op nabij gelegen Natura 200-gebieden niet kunnen worden uitgesloten en een passende beoordeling moet worden gemaakt. Zie hiervoor paragraaf 4.2.4, waarin de conclusie wordt getrokken dat significant negatieve effecten op omliggende Natura 2000-gebieden als gevolg van dit plan kunnen worden uitgesloten. Het milieubelang wordt in het kader van het bestemmingsplan in navolgende paragrafen voldoende mate afgewogen. Een nadere beoordeling in een m.e.r.-beoordeling of plan-m.e.r. is niet noodzakelijk.

4.1.2 Bedrijven en milieuzonering

Kader

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet worden beoordeeld of bedrijven in de omgeving worden belemmerd door de ontwikkeling en of ter plaatse van gevoelige functies, zoals woningen, sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Tevens moet worden bekeken of de functie passend is in de omgeving.

Voor de beoordeling is gebruik gemaakt van de Handreiking Bedrijven en milieuzonering (VNG, editie 2009). Per milieucategorie geldt een minimaal gewenste afstand, de richtafstand. Deze richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds als uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is. De in de handreiking opgenomen afstanden zijn indicatief en

verschillen per gebiedstype waarin de ontwikkeling zal plaatsvinden. Uitgangspunt is dat deze afstanden gemotiveerd worden toegepast.

Milieucategorie	Richtafstand woonomgeving in meters	Richtafstand gemengd gebied in meters
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30
3.2	100	50
4.1	200	100

Beoordeling

Het initiatief is gelegen in het bebouwingslint van Loosdrecht, wat is te typeren als een gemengd gebied. In de omgeving is één agrarisch loonbedrijf te vinden met de milieucategorie 2. Hiervoor geldt een maximale richtafstand van 30 meter volgens de VNG publicatie bedrijven en milieuzonering (2009) en de Standaard Staat van Bedrijfsactiviteiten van het onderliggende bestemmingsplan. Dit bedrijf ligt op meer dan 100 meter waardoor geconcludeerd kan worden dat er geen directe invloed is op het initiatief. Voor het overige bevindt zich geen bedrijvigheid nabij het plangebied, waarvan de hindercirkel zich uitstrekt over het plangebied.

Conclusie

Het aspect 'bedrijven en milieuzonering' leidt niet tot belemmeringen voor onderhavig project.

4.1.3 Geluid

Wettelijk kader

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het wegverkeer en/of door inrichtingen, onder andere het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). In een bestemmingsplan moet volgens de Wgh worden aangetoond dat gevoelige functies, zoals een woning, een aanvaardbare geluidsbelasting hebben als gevolg van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Indien nieuwe geluidgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen.

Akoestisch onderzoek

Het plangebied ligt direct aan de Nieuw Loosdrechtsedijk. Deze weg heeft een snelheidsregime van 50 km/uur. Volgens de Wgh geldt voor deze wegen onderzoeksplicht naar de geluidshinder ten gevolge van deze weg. Er is daarom akoestisch onderzoek uitgevoerd²

Conclusie

Uit het onderzoek volgt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet wordt overschreden. Het aspect geluid werpt daarom geen belemmeringen op.

² Akoestisch onderzoek wegverkeer Nieuw Loosdrechtsedijk, SAB, 12 juni 2017

Bodem

Wettelijk kader

In het kader van een bestemmingsplanprocedure moet zijn aangetoond dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik. Hiertoe is een verkennend milieukundig bodem- en grondwateronderzoek (NEN 5740) uitgevoerd. Het onderzoek is als bijlage toegevoegd aan dit bestemmingsplan³. Uit het onderzoek blijkt dat sprake is van een sterke verontreiniging met PAK in de toplaag; in de onderlaag is een lichte verontreiniging PAK en kwik geconstateerd. Gelet op de sterke verontreiniging PAK is nader onderzoek nodig teneinde vast te stellen of sprake is van een ernstige verontreiniging. Dit nadere onderzoek is uitgevoerd en als bijlage toegevoegd aan dit bestemmingsplan⁴.

Uit het nader bodemonderzoek blijkt dat de zandige ophooglaag tot maximaal 0,75 m-rnv ter plaatse van de boorlocaties 1 en 10 sterk verontreinigd is met PAK en minerale olie. De verontreiniging met olie staat direct in relatie met de PAK verontreiniging. De mate aan verontreiniging neemt in verticale richting af en is in de onderliggende veenlaag niet tot hooguit licht verontreinigd. Het overige deel van de zandige ophooglaag ter plaatse van de onderzoekslocatie is over het algemeen niet tot licht verontreinigd met PAK en minerale olie en plaatselijk (boorlocaties 3 en 17) matig met PAK en licht met minerale olie. De plaatselijke aangetroffen bijmenging met kooldeeltjes ter plaatse van de boorlocaties 16, 17 en 19 is niet maatgevend voor de vastgestelde verontreiniging. Derhalve wordt het aannemelijk geacht dat de verontreiniging het gevolg is van in het verleden toegepast ophoogmateriaal. De omvang van de sterke verontreiniging met PAK en minerale olie kan worden bepaald op circa 42,5 t/m² met een dikte van 0,55 m (circa 23,5 t/m²) en betreft een zogenoemde puntverontreiniging. Derhalve is géén sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Aanbevolen wordt om de puntverontreiniging met PAK en minerale olie in de grond voorafgaand aan de voorziene nieuwbouw te verwijderen. Voorafgaand aan het verwijderen dient nog een Plan van Aanpak bij de gemeente te worden ingediend.

Conclusie

De bodem is gelet op bovenstaande geschikt c.q. geschikt te maken voor het beoogd gebruik. Het aspect bodem werpt daarom geen belemmeringen op.

4.1.4 Luchtkwaliteit

Wettelijk kader

Aspecten met betrekking tot luchtkwaliteit zijn verankerd in de Wet milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2 en een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes als PM₁₀ (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor.

³ Verkennend bodemonderzoek Nieuw-Loosdrechtse dijk 198a, Van Dijk Geo- en milieutechniek b.v., 17 mei 2017

⁴ Nader bodemonderzoek Nieuw-Loosdrechtse dijk 198a, Van Dijk Geo- en milieutechniek b.v., 23 april 2018

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht zijn geworden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Plannen die in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in het NSL in de provincies c.q. regio's waar overschrijdingen plaatsvinden. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Plannen die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof. Voor NO₂ en PM¹⁰ betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het project tot maximaal 1,2 µg/m³ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het plangebied te gebruiken voor wonen. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstellingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is, significant is ten opzichte van een etmaal. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval bij een woning, school of sportterrein.

De saneringstool bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) van het ministerie van VROM maakt voorts duidelijk (zie hierna) dat de concentraties luchtvervuilende stoffen in het plangebied onder de grenswaarden liggen die op Europees niveau zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu tegen schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's.

Beoordeling

Voorliggend initiatief betreft de realisatie van één woning. Voor wonen is vastgelegd wanneer het project NIBM is. De grens is gelegd bij 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg. Dit bestemmingsplan blijft daar qua aantal woningen ruimschoots onder. Derhalve kan op voorhand geconcludeerd worden dat het plan NIBM is.

Een berekening is volledigheidshalve uitgevoerd. Hiervoor is gebruik gemaakt van de NIBM-rekentool (versie 14 juli 2016) zoals voor een ieder beschikbaar is gesteld op de website⁵ van Infomil. Voor de berekening van de verkeersaantrekkende werking wordt verwezen naar paragraaf 4.3.5. Hieruit is op te maken dat de verwachte toename van de verkeersaantrekkende werking van de locatie naar verwachting zeer beperkt is. Het resultaat van de NIBM-berekening is weergegeven in navolgende afbeelding.

⁵ <http://www.infomil.nl/onderwerpen/hinder-gezondheid/luchtkwaliteit/rekenen-meten/nibm-tool/>

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

Jaar van planrealisatie	2017
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	9
Aandeel vrachtverkeer	2,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³
	PM ₁₀ in µg/m ³
	0,01
	0,00
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig	

Uit de NIBM-berekening (resultaat weergegeven in bovenstaande afbeelding) volgt dat de bijdrage NO₂ en PM₁₀ van het plan onder de NIBM-grens ligt (respectievelijk 0,14 µg/m³ en 0,02 µg/m³). Dit betekent dat het initiatief niet in betekende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit in deze omgeving.

Vanaf 1 januari 2015 dient het bevoegd gezag de luchtkwaliteit ook te toetsen aan de grenswaarde voor PM_{2,5}. Op basis van onderzoek door het Planbureau voor de Leef-omgeving kan worden gesteld dat als aan de grenswaarden voor PM₁₀ wordt voldaan, ook aan de grenswaarde voor PM_{2,5} wordt voldaan.

Goede ruimtelijke ordening en AMvB Gevoelige bestemmingen

In het kader van goede ruimtelijke ordening is volledigheidshalve voor wat betreft de luchtkwaliteit ter plaats, de monitoringstool uit het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) geraadpleegd. De monitoringstool geeft inzicht in de concentraties stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM_{2,5} en PM₁₀) in het plangebied tussen 2015 en 2030. De monitoringstool kent scenario's zonder en met lokale maatregelen die er voor moeten zorgen dat op termijn overal aan de grenswaarden wordt voldaan. Beide typen scenario's laten in de toekomst een afname van de concentraties zien. Dit komt doordat bedrijven en het verkeer steeds schoner worden door technologische verbeteringen.

Weg	Jaar	Concentratie NO ₂ (grenswaarde 40 µg/m ³)	Concentratie PM ₁₀ (grenswaarde 40 µg/m ³)	Overschrijdings- dagen PM 10 (grenswaarde 35 dagen /jaar)	Concentratie PM _{2,5} (grenswaarde 25 µg/m ³)
Loosdrechtseweg	2015	< 35 µg/m ³	< 35 µg/m ³	< 35 dagen	< 20 µg/m ³
	2020	< 35 µg/m ³	< 35 µg/m ³	< 35 dagen	< 20 µg/m ³
	2030	< 35 µg/m ³	< 35 µg/m ³	< 35 dagen	< 20 µg/m ³

De grootschalige depositiekaarten maken duidelijk dat de concentraties luchtvervuilende stoffen in de peiljaren 2015, 2020 en 2030 in en rond het plangebied onder de grenswaarden liggen die op Europees niveau zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu tegen schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging. In deze peiljaren bedraagt de concentratie NO₂ en PM₁₀ op de omringende wegen minder dan 38,5 µg/m³ en bedraagt de concentratie PM_{2,5} minder dan 20 µg/m³. Het aantal overschrij-

dingsdagen voor PM₁₀ is minder dan 35 dagen per jaar. De jaargemiddelde grenswaarden voor NO₂ en PM₁₀ van 40 µg/m³ en 25 µg/m³ voor PM_{2,5} worden dan ook niet overschreden. Onaanvaardbare luchtkwaliteit situatie in en nabij het plangebied wordt dan ook niet verwacht. Daarmee kan worden gesteld dat geen belangrijke nadelige gevolgen voor het aspect 'luchtkwaliteit' zijn te verwachten.

Conclusie

Zowel vanuit de Wet milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening wordt geconcludeerd dat de luchtkwaliteit ter plaatse geen belemmering vormt.

4.1.5 Externe veiligheid

Algemeen

Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stationaire bronnen (chemische fabriek, lpg-vulpunt) en de mobiele bronnen (route gevaarlijke stoffen). Er wordt onderscheid gemaakt tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Er wordt bij externe veiligheid onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico biedt burgers in hun woonomgeving een minimum beschermingsniveau tegen gevaarlijke stoffen.

Het groepsrisico heeft een oriënterende waarde en voor het plaatsgebonden risico geldt een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. Voor inrichtingen vormt het Besluit externe veiligheid (Bevi) het toetsingskader, voor buisleidingen het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en voor transportroutes het Besluit externe veiligheid transportroutes (Betv).

Plaatsgebonden risico

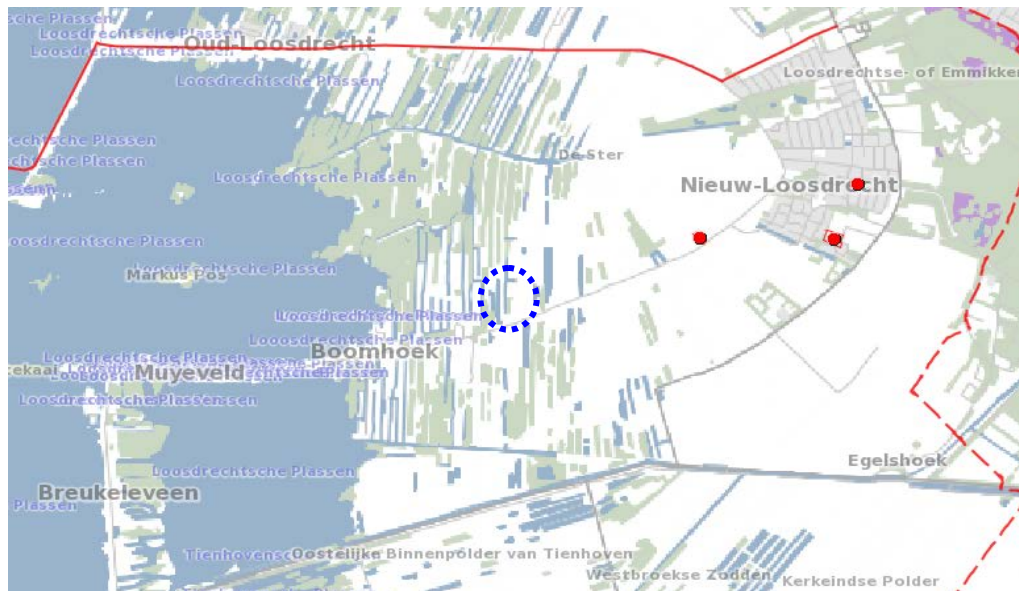
Het plaatsgebonden risico mag in principe nergens groter zijn dan 1 op 1 miljoen (ofwel 10⁻⁶). Dit is de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval. Deze kans mag niet groter zijn dan eens in de miljoen jaar. Elke ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan het plaatsgebonden risico van 10⁻⁶ als grenswaarde.

Groepsrisico

Het groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Het risico geeft aan hoe groot de kans is dat bij een ongeval bij een risicolocatie 10, 100 of 1000 slachtoffers tegelijk vallen. Dit risico is daardoor een maatstaf voor de verwachte omvang van een ramp. Voor het groepsrisico geldt een oriëntatiewaarde. Dit is geen norm, maar een ijkpunt. De oriëntatiewaarde wordt uitgedrukt in een risicocurve. De oriëntatiewaarde houdt in dat het bevoegd gezag in situaties daarboven gemotiveerd kan afwijken. Er kunnen redenen zijn dat een gemeente meer of juist minder risico's accepteert. De gemeente is verplicht om een belangenafweging te maken. Dit is de verantwoording van het groepsrisico. Daarbij spelen onder andere de zelfredzaamheid, vluchtwegen, economische en maatschappelijke belangen een rol.

Beoordeling

De voorgenen ontwikkeling bestaat uit de realisatie van een woning. Daarmee is er sprake van de realisatie van een nieuw kwetsbaar object waardoor in theorie het groepsrisico kan toenemen. De navolgende afbeelding bevat een uitsnede van de risicokaart Nederland.



Uitsnede risicokaart (ligging plangebied globaal met blauw aangegeven)

Hierop is te zien dat er in de nabijheid van het plangebied zich geen inrichtingen bevinden die onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen vallen. De in de buurt aanwezige installaties liggen op respectabele afstand van het plangebied. Er zijn geen transportroutes ((spoor en/of vaar)wegen) of buisleidingen met gevaarlijke stoffen in de directe omgeving.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect externe veiligheid geen beperkingen oplegt voor onderhavige ontwikkeling.

4.2 Omgevingsaspecten

4.2.1 Water

In het kader van het verkrijgen van een duurzaam watersysteem hebben Rijk, provincies, gemeenten en waterschappen in 2001 de Startovereenkomst waterbeleid 21^e eeuw (WB'21) ondertekend. Onderdeel van het nieuwe waterbeleid is de "watertoets": de check van ruimtelijke plannen aan de gevolgen voor het watersysteem. Gevolg is dat overleg moet plaatsvinden met de waterbeheerders en dat in het bestemmingsplan een beschrijving moet worden opgenomen van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding.

Europees beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) heeft tot doel het bereiken van een goede ecologische en chemische toestand in alle wateren in Europa in 2015.

Rijksbeleid

Water heeft invloed op de ruimtelijke ordening. Het kabinetsstandpunt “Waterbeleid in de 21e eeuw” (WB21) geeft aan dat bij nieuwe ruimtelijke besluiten water voortaan expliciet in beeld moet worden gebracht. Daarom dient een bestemmingsplan een volledig uitgebouwde waterparagraaf te hebben. Zo’n paragraaf bevat de “watertoets”. Het doel van het uitvoeren van deze toets is te waarborgen dat de waterhuishoudkundige doelstellingen bij de planvorming expliciet en op een evenwichtige wijze in de beschouwing worden genomen.

Waterbeleid in de 21e eeuw (WB21)

Het huidige systeem van waterbeheer kent vele mogelijkheden tot afwenteling. Te vaak leggen burgers en overheden hun problemen op het bord van een ander. De commissie meent dat het uitgangspunt “niet afwentelen” moet gelden voor het watersysteem zelf, voor de bestuurlijke verantwoordelijkheden en voor de kosten.

Om veiligheid te creëren en schade door wateroverlast en door droogte te voorkomen, kiest de Commissie voor een drietrapsstrategie bij de keuze van maatregelen. De drietrapsstrategie krijgt een verplichtend karakter voor alle overheden:

- Overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms vasthouden in de bodem en oppervlakte water;
- Zonodig water tijdelijk bergen in retentiegebieden langs de waterlopen waarvoor ruimte moet worden gecreëerd;
- Pas als mogelijkheid 1 en 2 te weinig opleveren, water afvoeren naar elders of, als dat niet kan, het water bij extreme omstandigheden gecontroleerd opvangen in daarvoor aangewezen gebieden;

Bij het waterbeheer in de stad zelf wordt steeds meer gewerkt volgens het principe van geen afwenteling. Dit gebeurt met het bergen en infiltreren van water binnen het stedelijk gebied. Dit waterneutraal bouwen komt echter hoofdzakelijk voor in nieuwe stedelijke uitbreidingen. In het stedelijk gebied moeten ook maatregelen worden getroffen om het water langer vast te houden en minder snel af te voeren naar elders (lokale berging, vasthouden bij de bron). Om problemen niet af te wentelen op de omgeving is voldoende bergingscapaciteit nodig in het oppervlaktewatersysteem binnen de stad in combinatie met infiltratie in de bodem.

Waterwet

De Waterwet vormt de basis voor normen die aan watersystemen kunnen worden gesteld. Voor primaire waterkeringen blijken de normen uit de wet zelf, andere normen voor rijkswateren worden opgenomen in het Waterbesluit of de Waterregeling.

Nationaal Waterplan 2016-2021

Het Nationaal Waterplan 2016-2021 is in december 2015 vastgesteld. Het Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het kabinet speelt proactief in op de verwachte klimaatveranderingen op lange termijn, om overstromingen te voorkomen. In het Nationaal Waterplan 2016-2021 staan de volgende ambities centraal:

- Nederland blijft de veiligste delta in de wereld;
- Nederlandse wateren zijn schoon en gezond en er is genoeg zoetwater;

- Nederland is klimaatbestendig en waterrobuust ingericht;
- Nederland is en blijft een gidsland voor watermanagement;
- Nederlanders leven waterbewust.

Provinciaal beleid

Provinciale Watervisie 2021 'Buiten de oevers'

De Watervisie 2021 "Buiten de oevers" is vastgesteld op 16 november door de Provinciale Staten van de provincie Noord-Holland. De watervisie geeft een vervolg aan het provinciale Waterplan 2010-2015. De Watervisie is afgestemd met de Stroomgebiedbeheerplannen uit de Kaderrichtlijn Water. De Watervisie is een strategisch beleidsdocument voor de periode 2016-2012 en beschrijft de ambitie en kaders voor het regionale waterbeheer in Noord-Holland richting 2021 met doorkijk naar 2040. De Watervisie is integraal onderdeel van het strategisch omgevingsbeleid en heeft een directe relatie met de provinciale structuurvisie. In de Watervisie richt de provincie zich op de thema's veilig, schoon en voldoende water en werkt die uit in doelstellingen voor onder andere veilige dijken en duinen, robuuste inrichting van het achterland, rampenbeheersing bij overstromingen, kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater, zoetwatervoorziening en het tegengaan van wateroverlast.

Beleid AGV

Het plangebied valt binnen het beheersgebied van het hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV). Waternet zorgt namens AGV voor schoon oppervlaktewater, veilige dijken en het waterpeil in de sloten en vaarten. Het verzorgingsgebied van Waternet omvat de gemeente Amsterdam en een groot gebied in de provincie Utrecht en Noord Holland. Het beleid van AGV is verwoord in hun Waterbeheerplan en diverse beleidsnota's. In de keur van AGV zijn ge- en verboden opgenomen voor de bescherming van de functionaliteit van waterlopen en waterkeringen. Soms is onder voorwaarden ontheffing van verboden mogelijk. De legger voor de primaire waterkeringen betreft een specificatie van de Keurbepalingen waarin op basis van specifiek onderzoek de beschermingszones zijn vastgesteld.

Keur AGV 2011

In de beleidsregels bij de Keur is vastgelegd dat compensatie dient plaats te vinden bij nieuwe verhardingen. Om te voorkomen dat individuele bewoners voor kleine voorzieningen zoals serres, tuinschuurtjes, enkele woning, etc., moeten compenseren geldt er een eenmalige vrijstelling van de compensatieplicht van 1.000 m² voor stedelijk- en glastuinbouwgebied en 5.000 m² voor landelijk gebied. (Voor kleinere oppervlaktes hoeft dus niet te worden gecompenseerd, bij grotere oppervlaktes mogen de vrijgestelde oppervlaktes daarop in mindering worden gebracht).

Toetsing onderhavig project

Het plangebied is in de huidige situatie deels onverhard. Met de ontwikkeling van de woning zal de oppervlakte verharding niet of nauwelijks toenemen, gezien de bestaande bebouwing wordt gesloopt. Daarnaast blijft de totale toename van de verharding onder de vrijstellingsoppervlakte van 1.000m² blijven (de woning wordt maximaal 184 m²; bij woningen mag ingevolge de planregels daar maximaal 60 m² erfbebouwing bijgebouwd worden). Compenserende maatregelen zijn dan ook niet noodzakelijk.

In of direct aan het plangebied grenzend bevinden zich geen watergangen of andere waterpartijen.

Om vervuiling van hemelwater te beperken, dient bij de bouw van de nieuwe woning geen gebruik te worden gemaakt van uitlogende materialen zoals koper, zink, lood en teerhoudende dakbedekking (PAK's). De locatie zal worden aangesloten op het bestaande rioolstelsel. Hemelwater afkomstig van het verhard oppervlak wordt wanneer mogelijk niet op de riolering geloosd, maar afgekoppeld en geïnfiltreerd in de bodem.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering bij onderhavig project.

4.2.2 Archeologie

Wettelijk kader

Door de ondertekening van het Verdrag van Malta (Valletta, 1992) heeft Nederland zich verplicht tot het beschermen van het archeologisch erfgoed. Uitgangspunt van het verdrag is het archeologische erfgoed waar mogelijk te behouden. Het Verdrag van Malta is op 21 december 2006 geïmplementeerd en in Nederland in de Erfgoedwet opgenomen. Op basis van deze wet geldt de verplichting om bij de vaststelling van een bestemmingsplan en bij de bestemming van de in het plan begrepen grond, rekening te houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische monumenten.

Beoordeling

Uit het vigerende bestemmingsplan blijkt dat het plangebied een archeologische verwachtingswaarde heeft wat is aangegeven met de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 4. Deze dubbelbestemming is gericht op de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden. Op deze gronden mag in essentie pas worden gebouwd indien een rapport is overlegd waarin de archeologische waarde is vastgesteld of waaruit blijkt dat deze niet worden geschaad. Van dit 'verbod' kan worden afgeweken indien het bouwplan betrekking heeft op een of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:

vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;

een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 2.500 m²;

een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden niet dieper dan 40 cm en zonder heilwerkzaamheden kan worden geplaatst.

Wanneer een ontwikkeling niet binnen de voorgenoemde kaders valt zal een rapport moeten worden overhandigd waarin de archeologische waarde van de locatie naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

De toekomstige bestemming wonen, welke niet geheel bebouwd mag worden, is bij benadering 5.000 m² groot. Het bouwvlak bedraagt ca. 184 m². Daar mag nog 60 m² erfbebouwing bijgebouwd worden. Daarmee blijft de mogelijke verstoring onder de 2.500 m² en is een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

Conclusie

Het onderwerp archeologie werpt geen belemmeringen op.

4.2.3 Cultuurhistorie

Inleiding

Door de wijziging van artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moeten naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten ook cultuurhistorische waarden worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmings- en wijzigingsplannen.

Toetsing

De landschappelijke patronen en verschijningsvorm van het gebied is in grote mate zichtbaar in overeenstemming met de onderliggende bodem en waterhuishouding. Het menselijk gebruik van het landschap vanaf de eerste ontginning is nog zichtbaar te herleiden waardoor het plangebied aangemerkt is als landschappelijk en cultuurhistorisch zeer waardevol. Daarnaast maakt het plangebied deel uit van het Belvédèregebied Vecht- en Plassengebied en is het gebied van belang voor het Nationaal Project Nieuw Hollandse Waterlinie. De cultuurhistorische waarden moeten hierom behouden blijven en waar mogelijk worden versterkt.

Het initiatief sluit aan bij de cultuurhistorische waarden in ligging op het perceel en uiterlijk van de woning. De doorzichten blijven behouden en worden zelfs versterkt en de woning zelf komt dichterbij de weg te liggen waarmee hij beter aansluit in bij het historisch lint. Op grond hiervan kan worden uitgesloten dat sprake is van de verstoring van cultuurhistorische waarden.

Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het project.

4.2.4 Flora en fauna

Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden in en om het plangebied. Voordat ontwikkelingen mogen plaatsvinden, dient eerst een onderzoek uitgevoerd te worden in het kader van de Natuurbeschermingswet (gebiedsbescherming), de Flora- en faunawet (soortenbescherming) en eventuele andere betrokken natuurregeling.

Vanaf 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming in werking getreden. Deze wet vervangt de Flora- en faunawet, de Natuurbeschermingswet 1998 en de Boswet. In de Wet natuurbescherming blijft veel hetzelfde, maar er verandert ook het een en ander.

Wet natuurbescherming

Bij ruimtelijke ingrepen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden van het plangebied. Bescherming in het kader van de natuurwet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming zijn de Wet natuurbescherming en provinciale verordeningen van toepassing. De provincies beschermen via provinciale verordening waardevolle natuurgebieden zoals het Natuurnetwerk Nederland, weidevogelgebied en ganzenoeragegebied. Daarnaast kunnen natuurgebieden of andere gebieden die essentieel zijn voor het behoud van

bepaalde flora en fauna, aangewezen worden als Europees vogelrichtlijn- en/of habitatrichtlijngebied (Natura 2000). De verplichtingen uit de Vogel- en Habitatrichtlijn zijn in Nederland opgenomen in de Wet natuurbescherming. Ook de bescherming van individuele plant- en diersoorten is geregeld in deze wet.

Quickscan Flora en Fauna

Omdat er wordt gebouwd en enige beplanting wordt verwijderd is een quick scan flora en fauna verricht. Deze is als bijlage aan het bestemmingsplan toegevoegd⁶. Er kunnen wel strikt beschermde soorten aanwezig zijn, doch de houtopstanden waar deze zich kunnen bevinden, blijven in stand. Zodoende is op dit punt geen nader onderzoek nodig.

Eventuele verstoring als gevolg van tijdelijke werkzaamheden worden daarbij aangemerkt als tijdelijk plan en vallen binnen de ontwikkelingsruimte van de Programmatische Aanpak Stikstof.

Conclusie

Het onderwerp natuur werpt gelet hierop geen belemmeringen op.

4.2.5 Verkeer en parkeren

Verkeerssituatie en parkeren

Verkeer

Het plangebied wordt ontsloten door de Nieuw-Loosdrechtsedijk. In het zuiden is de Nieuw-Loosdrechtsedijk ontsloten op de Nieuweweg en richting het noorden kan men op meerdere plekken de Nieuw-Loosdrechtsedijk verlaten ter hoogte van onder andere de Molenmeent richting Hilversum en de Nootweg naar Nieuw Loosdrecht.

Ten behoeve van de ontsluiting van de woning wordt gebruik gemaakt van de bestaande erftoegangsweg. Op de Nieuw-Loosdrechtsedijk mag men 50 km per uur rijden. De toevoeging van één woning zal een verwaarloosbaar effect hebben op de verkeersdrukke.

Met de kencijfers van CROW (Publicatie 317 Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, oktober 2012) kan daarnaast globaal de verkeersgeneratie per etmaal worden bepaald voor het plangebied. De gemeente Wijdmeren is een 'weinig stedelijk' gebied⁷. Volgens de publicatie genereert het type 'Koop, vrijstaand' in de rest bebouwde kom minimaal 7,8 aantal motorvoertuigbewegingen per woning per weekdagemaal en maximaal 8,6. De verwachting is dat de Nieuw-Loosdrechtsedijk deze toename in verkeersintensiteit gemakkelijk kan verwerken gezien het hoofdzakelijk bestemmingsverkeer zal betreffen. Het gaat om een theoretische toename; in de praktijk neemt deze af omdat het gebruik als sportterrein definitief wordt beëindigd.

Parkeren

Volgens de publicatie genereert de ontwikkeling van de woning een parkeerbehoefte van minimaal 1,9 en maximaal 2,7 parkeerplaatsen. Het parkeren zal op eigen terrein worden opgelost. Dit is in lijn met de Parkeernormen 2015 van de gemeente Wijdeme-

⁶ Bijlage 2. Quick scan natuur Nieuw Loosdrechtsedijk 198a, SAB, 23 mei 2017

⁷ <http://statline.cbs.nl/Statweb/publication/?DM=SLNL&PA=83287ned&D1=49-50&D2=a&HDR=T&STB=G1&VW=T>

ren.

Conclusie

Het aspect “verkeer en parkeren” vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het project.

4.2.6 Kabels, leidingen en telecommunicatie-installaties

Wet- & regelgeving en beleid

Onder de grond liggen netwerken van kabels en leidingen voor onder andere nutsvoorzieningen, (tele)communicatie en riolering. Graafwerkzaamheden in de openbare weg voor de uitbreiding en/ of onderhoud van deze werken mogen alleen gebeuren met vergunning en/of instemming van de gemeente.

Beoordeling

Binnen het plangebied bevinden zich verder geen grote kabels en leidingen die gepaard gaan met een planologische bescherming.

Conclusie

De in het plangebied aanwezige kabels en leidingen vormen geen belemmering voor het project.

5 Juridische regeling

5.1 Planonderdelen

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast.

Verbeelding

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in de bijbehorende planregel worden gegeven. Die toegekende gebruiksmogelijkheden kunnen op twee manieren nader worden ingevuld:

- via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan de gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één 'enkel' bestemming (dat is dé bestemming) en soms geldt er een dubbelbestemming (soms zelfs meerdere). In het voorschrift van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen;
- via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de verbeelding. Dat teken kan bestaan uit een lijn, een figuur, of een lettercode etc.. Via een aanduiding wordt in de planregels 'iets' geregeld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen bestemmingsregel hebben. Deze aanduidingen hebben alleen een juridische betekenis als in de planregels aan de betreffende aanduiding een gevolg wordt verbonden. Een aantal aanduidingen heeft juridisch gezien geen betekenis en is uitsluitend opgenomen ten behoeve van de leesbaarheid van de verbeelding (bijvoorbeeld topografische gegevens).

Planregels

De planregels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

1. Inleidende regels. Het hoofdstuk "inleidende regels bestaat uit een tweetal artikelen te weten de begrippen en de wijze van meten. In de begripsbepaling worden begrippen waar nodig beschreven om interpretatieproblemen te voorkomen. Veelal worden begrippen gedefinieerd die in de planregels worden gebruikt en daar een bijzondere betekenis hebben, die afwijkt van of niet voorkomt in het "normale" spraakgebruik. Wanneer een begrip niet opgenomen is in de begripsomschrijvingen/-bepalingen en er ontstaat een interpretatieprobleem dan is het normale spraakgebruik richtinggevend. De begripsomschrijvingen/-bepalingen zijn niet uitputtend bedoeld. De belangrijkste en/of onduidelijke begrippen zijn opgenomen in dit artikel. De wijze van meten beschrijft hoe de genoemde maatvoeringen in de diverse bestemmingsbepalingen gemeten dienen te worden.
2. Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de planregels van de

bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook een aanlegvergunningstelsel opgenomen. Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Eerst voor gebouwen, dan voor de overige bouwwerken. Deze worden genoemd 'bouwwerken, geen gebouwen zijnde', en betreffen de constructies van enig omvang die toch geen gebouw zijn. Te denken valt aan erfscheidingen, hekwerken, lichtmasten, speelvoorzieningen, vlaggenmasten, lantaarnpalen, en dergelijke. Aansluitend volgen afwijkingsbevoegdheden met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel een aanlegvergunningstelsel en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moeten worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld te verkrijgen van hetgeen is geregeld.

3. Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan.
4. Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk zijn respectievelijk overgangsregels en een slotregel opgenomen. Hoewel het hierin ook een algemene regel betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

Toelichting

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

5.2 De bestemmingen

In het bestemmingsplan is voor het gehele plangebied de bestemming Wonen opgenomen. Er mag dit binnen dit bestemmingsplan één woning worden gebouwd. In de regels zijn nadere regels gesteld ten aanzien van de maximale maten waaraan het hoofdgebouw moet voldoen. Een minimale afstand tot de weg moet worden aangehouden in verband met de Wet geluidhinder (de 48 dB contour mag niet overschreden worden); voor het overige kan de woning vrij op het erf worden geplaatst, waarbij 10 m tot de zijdelingse erfgrens moet worden aangehouden.

Aanvullend geldt:

Erfbouw

De erfbouwregeling geldt in beginsel voor woningen en ziet toe op alle voorkomende erfbouw, zoals aan- en uitbouwen, schuurtjes, garages en erf-scheidingen. De regeling houdt onder meer in dat de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen ten 60 m² mag bedragen. Ook worden regels gesteld ten aanzien van de maximale bouwhoogtes. Voor aan- en uitbouwen en vrijstaande bijgebouwen geldt een maximale goothoogte van 3 m en een maximale bouwhoogte van 5 m.

Aan-huis-gebonden beroep en bed&breakfast

Ondergeschikt aan het wonen mag in het hoofdgebouw aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, daaronder begrepen een bed&breakfast voorziening (dit laatste na afwijking). De omvang van de activiteiten is wel gelimiteerd zodat er geen ongewenste ruimtelijke effecten naar de omgeving ontstaat en het niet leidt tot onevenredige parkeeroverlast.

6 Economische haalbaarheid

Inleiding

Sinds de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) op 1 juli 2008 is het onder omstandigheden verplicht om aan de verlening van de vergunning een exploitatieplan te koppelen. Er is sprake van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, lid 1 van de Wro als onderdeel van afdeling 6.4 inzake de grondexploitatie. Een exploitatieplan is niet verplicht indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie van de in de vergunning opgenomen gronden op een andere wijze is verzekerd (artikel 6.12, lid 2 sub a Wro).

Beoordeling en conclusie

Het project betreft een particulier initiatief. Tussen de gemeente en de particuliere initiatiefnemer is voor de bouw van de woning een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten. Voorts zijn de kosten van het opstellen van de herziening niet voor rekening van de gemeente. Hiermee verloopt het project voor de gemeente kostenneutraal.

7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Informatie-avond

Op 3 oktober 2018 heeft een informatie-avond plaatsgevonden over dit bestemmingsplan. In bijlage 5 is een verslag van de avond opgenomen. De reacties waren positief; er waren wel enkele vragen die beantwoord zijn (zie bijlage).

7.2 Overleg

Het bestemmingsplan wordt in het kader van artikel 3.1.1 Bro voorgelegd aan de overleginstanties. In deze paragraaf of in een bijlage zullen de binnengekomen reacties worden samengevat en van een antwoord worden voorzien.

7.3 Zienswijzen

Op de procedure is afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht van toepassing. In navolging hiervan wordt het ontwerpbesluit voor zes weken ter inzage worden gelegd. Een ieder kan in deze periode zienswijzen indienen.

7.4 Conclusie

pm