

Gemeente Wijdmeren
Bestemmingsplan
Nieuw-Loosdrechtsedijk 211

Toelichting, regels en analoge verbeelding

Maart 2020

Kenmerk 1696-65-T01
Projectnummer 1696-65

Toelichting

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
2.	Planontwikkeling	2
2.1.	Ontstaansgeschiedenis	2
2.2.	Bestaande situatie	4
2.3.	Toekomstige situatie	4
3.	Relevant beleid	6
3.1.	(Inter)nationaal beleid	6
3.1.1.	Habitat- en Vogelrichtlijn	6
3.1.2.	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	6
3.2.	Provinciaal beleid	8
3.2.1.	Omgevingsvisie NH2050	8
3.2.2.	Provinciale Ruimtelijke Verordening	9
3.3.	Gemeentelijk beleid	11
3.3.1.	Structuurvisie Wijdemeren	11
3.3.2.	Bestemmingsplan Tussen de Dijken	12
4.	Milieu- en overig onderzoek	13
4.1.	Bodem	13
4.2.	Cultuurhistorie en archeologie	13
4.3.	Waterhuishouding	13
4.4.	Flora en fauna	14
4.5.	Geluid	16
4.6.	Luchtkwaliteit	16
4.7.	Veiligheid	17
4.8.	Bedrijven en milieuzonering	17
4.9.	Vormvrije mer-beoordeling	19
5.	Juridische planbeschrijving	20
5.1.	Algemeen	20
5.2.	Bestemmingsplan	20
5.3.	Regels	20
6.	Uitvoerbaarheid	23
6.1.	Economische uitvoerbaarheid	23
6.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	23
6.3.	Overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening	23

1. Inleiding

Aan de Nieuw-Loosdrechtsedijk 211 in Boomhoek is het restaurant Argentinos gevestigd. De locatie ligt in het plangebied van het bestemmingsplan Tussen de Dijken dat op 20 december 2012 door de gemeenteraad van Wijdmeren is vastgesteld. Het restaurant heeft in dit bestemmingsplan de bestemming "Horeca". Achter dit restaurant met een horecabestemming is in de bestemming "Natuur" een dierenverblijf aanwezig. Het is de bedoeling dit dierenverblijf te slopen en dichtbij het restaurant een nieuw dierenverblijf voor 3 pony's en 5 geiten te bouwen. In dit gebouw zou tevens een opslagmogelijkheid voor het restaurant (terrasmubilair en dergelijke) gecreëerd moeten worden. Daarnaast heeft de eigenaar het voornemen om op dit perceel een hooimijt te bouwen. Op grond van het huidige bestemmingsplan is dit niet toegestaan.

Afbeelding 1: Ligging plangebied.



Om die ontwikkelingen mogelijk te maken, is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Dit bestemmingsplan biedt het planologisch-juridisch kader voor de ontwikkelingen in het plangebied.

2. Planontwikkeling

2.1. Ontstaansgeschiedenis

Het landschap in deze streek is in sterke mate beïnvloed en gevormd door de mens. Het plangebied en directe omgeving zijn ontgonnen vanuit het Gooi. De U-vormige 'Nieuwe dijk' in Loosdrecht was de ontginningsbasis van waaruit de kavelsloten werden gegraven. Ook de inmiddels verdwenen 'Oude dijk', parallel aan de Drecht (ten noorden van 'Muyeveld' en 'Boomhoek'), was een ontginningsbasis. Het gehele gebied tussen Weersloot en Kromme Rade werd ontgonnen. De kavelsloten waterden af op de Drecht, Weersloot en Kromme Rade. Door deze ontginning ontstond een veenweidelandschap, met de dorpen Oud-Loosdrecht en Nieuw-Loosdrecht langs één U-vormige dijk, tot in de 18e eeuw de 'Nieuwe Dijk' geheten. De dorpen zijn ontstaan tussen 1000 en 1300 na Christus.

In de 14e en 15e eeuw was de turfwinning nog beperkt tot de droge vervening. Met de groeiende vraag naar brandstof in de grote steden nam de vervening echter sterk toe. Niet al het land werd na vervening weer geschikt gemaakt voor landbouw. Na introductie van de baggerbeugel in de 16e eeuw werd bovendien nat verveend. Het veen werd uit trek- of petgaten gebaggerd en op de tussen de petgaten aanwezige legakkers te drogen gelegd. Het gevolg van deze methode was dat het land langzaam maar zeker plaats maakte voor plassen (petgaten) met daartussen gelegen legakkers (langgerekte smalle stukken land, waarop de turf te drogen werd gelegd). Regels voor breedte van legakkers en petgaten mochten niet baten, veelal werden de legakkers te smal. Bij storm werden deze legakkers weggeslagen, waardoor grotere plassen ontstonden.

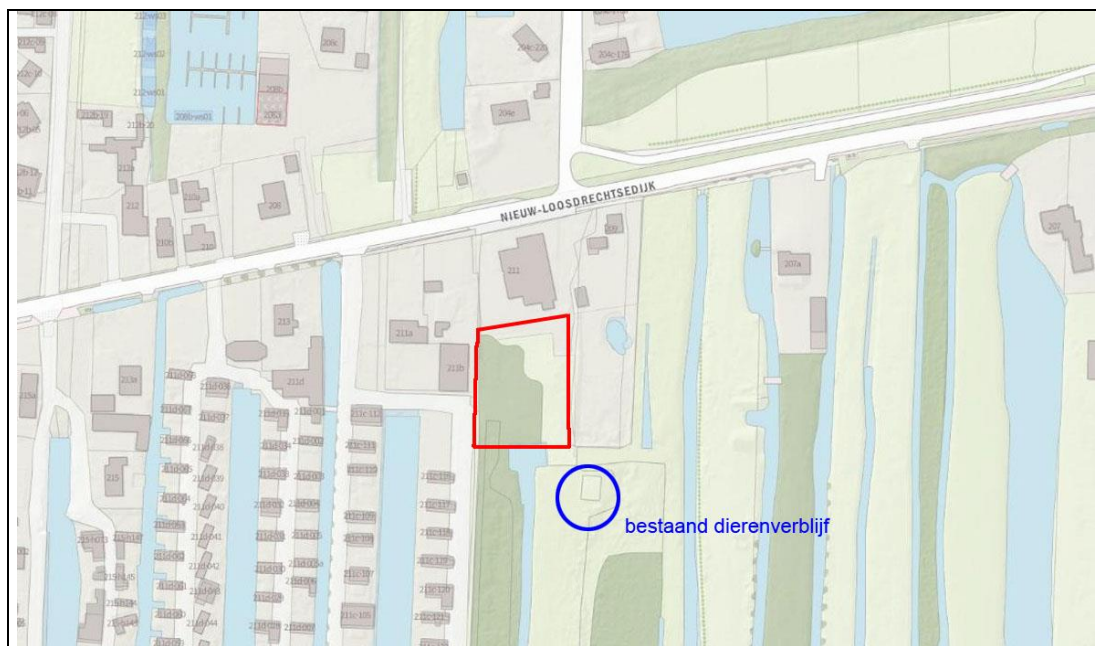
In Loosdrecht viel het grootste deel van het grondgebied ten prooi aan het water in de loop van de 18e eeuw en in de 19e eeuw. Zelfs in de 20e eeuw werden de plassen nog groter zoals is te zien op de topografische kaarten uit 1945 en 1950. Met name aan de westzijde van de plassen werd, in verband met de grotere kwetsbaarheid van de smalle legakkers, een groot deel van de legakkers door golfslag weggeslagen. Veel van deze verveningplassen werden in de 18e en 19e eeuw ingepolderd. De Loosdrechtse plassen zijn echter nooit drooggelegd. De belangrijkste reden voor het in stand houden van de plassen is waarschijnlijk de slechte ervaringen met de naburige Bethunepolder, die sterke overlast had van kwel van de Utrechtse Heuvelrug. Een tweede reden die meespeelde was de in de 20e eeuw belangrijk toegenomen waardering voor de natuur in het plassen gebied. Ook het feit dat de Loosdrechtse Plassen vanaf de Franse Overheersing tot aan de tweede wereldoorlog tot de nieuwe Hollandse Waterlinie behoorden, heeft waarschijnlijk aan de instandhouding van de plassen bijgedragen. Rond 1900 bestond Loosdrecht uit de kernen Oud-Loosdrecht en Nieuw-Loosdrecht langs de U-vormige dijk, met een bebouwing bestaande uit boerderijen en veenarbeiderswoningen. In de 20e eeuw krijgen de Loosdrechtse Plassen steeds meer een recreatieve functie. Dit blijkt onder meer door de aanwezigheid van jachthavens en horeca.

Ter plaatse van restaurant Argentinos is op de topografische kaart uit 1970 voor het eerst bebouwing zichtbaar. Deze bebouwing is daarna geleidelijk aan uitgebreid.

Abbeelding 2: Bestaande en indicatieve toekomstige situatie.



Abbeelding 3: Bestaande situatie.



2.2. Bestaande situatie

Het grillrestaurant Argentinos met bovenwoning is ongeveer 15 jaar gevestigd aan de Nieuw-Loosdrechtsedijk 211. Het restaurant heeft een terras aan de wegzijde. Via een inrit aan de westkant van het pand zijn de parkeervoorzieningen bereikbaar. Achter die parkeervoorzieningen ligt een gazon dat in het vigerende bestemmingsplan grotendeels een natuurbestemming heeft, maar al decennia wordt gebruikt als tuin. Nog verderop is binnen die natuurbestemming, binnen de begrenzing van het Natura2000-gebied Oostelijke Vechtplassen, een dierenverblijf aanwezig voor pony's en geiten. Een deel van deze bebouwing is illegaal. Deze worden geweid op de 6 hectare natuurgrond die in eigendom is bij de eigenaar van het restaurant. Het restaurant beschikt niet over opslagruimte om buiten het seizoen het terrasmeubilair op te slaan.

2.3. Toekomstige situatie

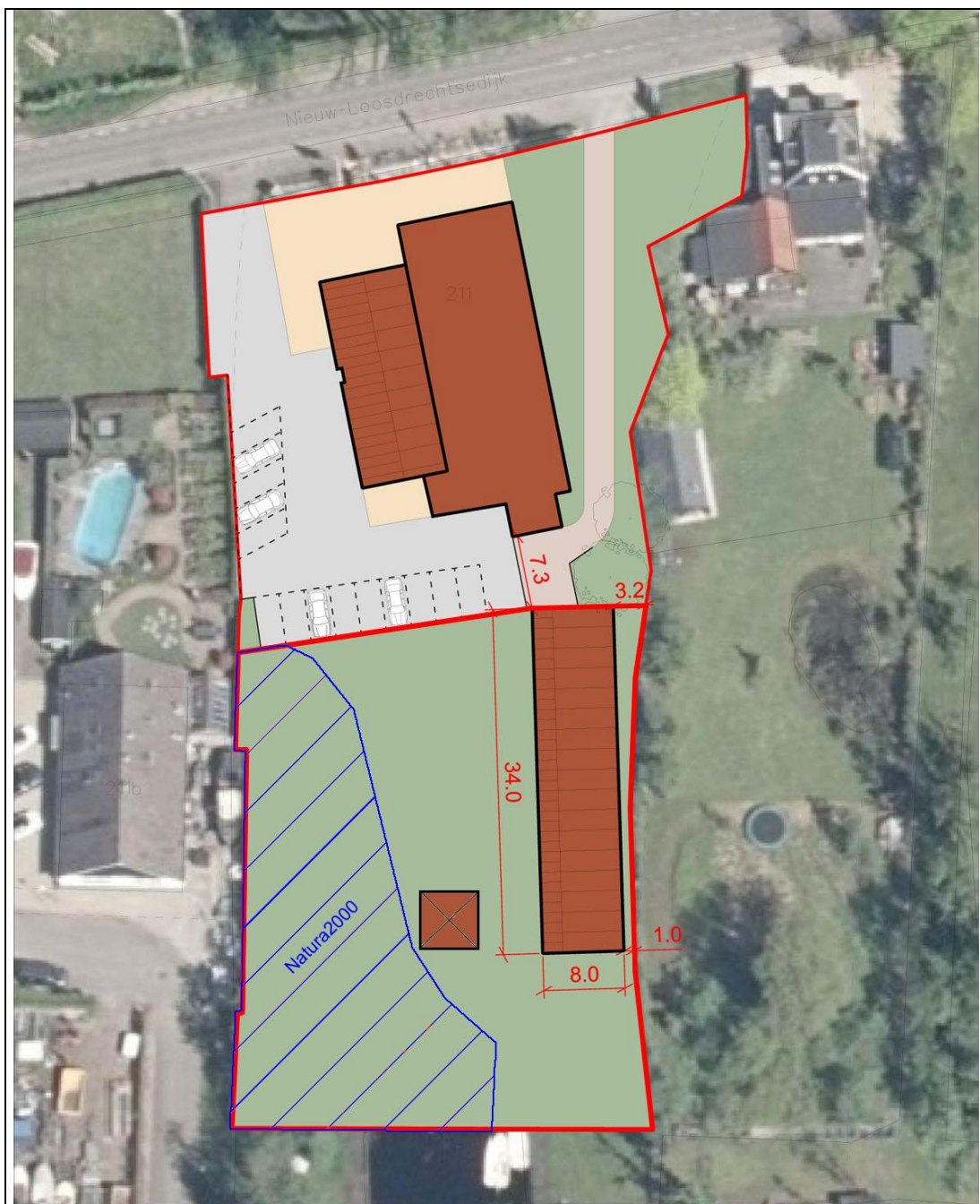
De eigenaar van het restaurant heeft behoefte aan een ruimte om onder meer het terrasmeubilair te kunnen opslaan. Omdat het vigerende bestemmingsplan hiervoor onvoldoende mogelijkheden biedt, heeft hij een plan ontwikkeld waarbij op het gazon een gebouw wordt gerealiseerd waarin de opslagmogelijkheden worden gecombineerd met een dierenverblijf voor zijn pony's en geiten. In de vormgeving en materialisering in hout worden gebouwd en zal het gebouw natuurlijke kleuren krijgen.

Het bestaande dierenverblijf zal vervolgens worden gesloopt. Daarnaast zal een hooimijt worden gebouwd. Bij de situering van de bebouwing is rekening gehouden met de ligging van het Natura2000-gebied Oostelijke Vechtplassen. De initiatiefnemer is eigenaar van 6 hectare grond in dit natuurgebied; van 2,7 hectare hiervan zijn voor 20 jaar afspraken over natuurbeheer gemaakt. Door deze maatregelen ontstaat hierdoor een win-win-situatie.

Afbeelding 4: Gazon met indicatieve situatie nieuwbouw.



Afbeelding 5: Indicatieve toekomstige terreininrichting.



3. Relevant beleid

3.1. (Inter)nationaal beleid

3.1.1. Habitat- en Vogelrichtlijn

Nieuwe plannen of projecten in en in de nabijheid van Speciale Beschermingszones moeten worden getoetst aan de Habitatrictlijn, die ook het beschermingsregime biedt voor de vogelrichtlijngebieden. Op basis van een aantal kwalificerende vogelsoorten is een aantal gebieden in Nederland bij besluit van 20 maart 2000 door het ministerie van LNV aangewezen als Speciale Beschermingszone onder de Vogelrichtlijn, een zogenaamd Vogelrichtlijngebied. Een deel van het plangebied is een uitloper van de Speciale Beschermingszone "Oostelijke Vechtplassen" ten zuiden van het plangebied. De ruimtelijke ingrepen zijn dermate beperkt zijn dat een negatief effect door externe werking op doelsoorten en instandhoudingsdoelen in de omliggende beschermde natuurgebieden uitgesloten is. Bovendien zijn de werkzaamheden tijdelijk van aard en treden er in de nieuwe situatie geen nieuwe of verhoogde permanent negatieve effecten op voor beschermde flora en fauna.

3.1.2. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

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

Buiten de nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Het Rijk gaat zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten zitten en laat verstedelijkings- en landschapsbeleid over aan de provincies en gemeenten. De gemeente is in dat opzicht de overheid die het dichtst bij de burger staat en zorg draagt voor een veilige en leefbare woon- en werkomgeving. In het ruimtelijk domein gaat het om de ruimtelijke ontwikkeling van stad en platteland in brede zin, waarbij onder meer belangen ten aanzien van mobiliteit, milieu, natuur, water, economie en wonen worden afgewogen. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei geënt op het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Bij het

beheren en ontwikkelen van natuur krijgen boeren en particulieren in het landelijk gebied een grotere rol.

Het Rijk heeft een aantal Nationale Landschappen aangewezen. Deze landschappen weerspiegelen samen de diversiteit en ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Het Rijk laat het beleid ten aanzien van landschap op land over aan provincies en wil provincies meer ruimte geven bij de afweging tussen verstedelijking en landschap, om zo meer ruimte te laten voor regionaal maatwerk. Het plangebied ligt in het Nationaal Landschap Groene Hart.

De provincie is verantwoordelijk voor de uitwerking van het beleid voor de nationale landschappen. De globale begrenzing hiervan is weergegeven in een bijlage van het SVIR. De provincie neemt, op basis van deze globale begrenzing, een gedetailleerde begrenzing op in hun structuurvisie en werkt daarin de per nationaal landschap benoemde kwaliteiten uit.

Grootschalige ontwikkelingen zijn niet toegestaan, tenzij het het nationaal belang betreft en er compenserende maatregelen worden getroffen. Binnen de nationale landschappen is ruimte voor ten hoogste de eigen bevolkingsgroei (migratiesaldo nul). Daarnaast bieden de nationale landschappen ruimte voor de aanwezige regionale en lokale bedrijvigheid. Maat, schaal en ontwerp zijn bepalend voor behoud van de kwaliteiten van de landschappen.

Het begrip 'grootschalig' moet gerelateerd worden aan de aanwezige kernkwaliteiten en aan het reeds aanwezige verstedelijkingspatroon en het -volume. Zo kan in relatief onbebouwde landschappen een beperkte toename van de bebouwing reeds afbreuk doen aan de kernkwaliteiten van dat landschap, terwijl in andere landschappen een zelfde toename van bebouwing geen gevolgen hoeft te hebben voor de aanwezige kernkwaliteiten.

De bouw van een dierenverblijf annex opslagruimte is niet als grootschalig aan te merken en tast derhalve de kernkwaliteiten van het Groene Hart niet aan.

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen. De ladder voor duurzame verstedelijking is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten waardoor de ruimte bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen in stedelijke gebieden optimaal benut wordt.

Het bestaand stedelijk gebied wordt in het Besluit omgevingsrecht gedefinieerd als: 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. Door de ligging langs de Nieuw-Loosdrechtsedijk in Boomhoek ligt de locatie binnen die infrastructuur. Bovendien blijkt uit jurisprudentie dat bij de realisatie van bedrijfsbebouwing van 400 m² (AbRvS 201306183/1/R3) er geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, lid 1, aanhef en onder i, van

het Bro. De toename van het areaal bebouwing is in dit geval veel kleiner. Dit betekent dat de ladder niet hoeft te worden toegepast.

3.2. Provinciaal beleid

3.2.1. Omgevingsvisie NH2050

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

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

De hoofdambitie is de balans tussen economische groei en leefbaarheid. Dit komt tot uiting in een prettige en gezonde leefomgeving is een omgeving waar het goed wonen en werken is. Waar je zo min mogelijk wordt blootgesteld aan ongezonde en onveilige stoffen. Waar voldoende scholen, ziekenhuizen, sportcomplexen en andere voorzieningen zijn en waar voldoende lucht, licht en groen is. De provincie draagt bij aan de klimaatdoelstellingen van Nederland. Om dit te bereiken, moet in 2050 de Noord-Hollandse samenleving volledig klimaatneutraal zijn en de economie duurzaam ingericht. Innovatie is daarvoor een belangrijke motor en de provincie biedt ruimte aan de ontwikkeling van circulaire economie, duurzame landbouw, energietransitie en experimenten. De grote woningbehoefte wordt voornamelijk binnenstedelijk opgelost en duurzaamheid van de totale woningvoorraad is daarbij uitgangspunt. Zeker in Noord-Holland, dat bijna aan alle kanten omgeven is door water, is het belangrijk beschermd te zijn tegen dat water. Daarnaast is bereikbaarheid een belangrijk thema. Noord-Hollanders moeten zoveel mogelijk de vrijheid hebben om hun eigen vervoerswijzen te kiezen. Of dit nu de auto, fiets of openbaar vervoer is. Ook hier is ruimte voor experiment en innovatie. Tegelijkertijd worden de unieke kwaliteiten van het landschap behouden of zelfs versterkt. Waar mogelijk wordt de bodem-, water-, en luchtkwaliteit verbeterd en de biodiversiteit vergroot.

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

Het gaat om de volgende vijf bewegingen:

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

De onderhavige planontwikkeling is binnen de context van het provinciaal beleid zeer kleinschalig. Als er een beweging relevant is, is dit 'Natuurlijk en vitaal landelijke omgeving' omdat het achterterrein weer wordt teruggegeven aan de natuur.

3.2.2. Provinciale Ruimtelijke Verordening

Op 3 februari 2014 hebben Provinciale Staten de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) vastgesteld. Naar aanleiding van nieuwe wetgeving en/of provinciaal beleid wordt de PRV regelmatig aangepast. De laatste wijziging van de PRV is op 23 april 2018 door Provinciale Staten vastgesteld. De verordening is van toepassing op bestemmingsplannen, beheersverordeningen, wijzigings- en uitwerkingsplannen en omgevingsvergunningen waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplannen als bedoeld in artikel 2.12 lid 1 onderdeel a onder 3 of lid 2 van de Wabo.

De Provinciale Ruimtelijke Verordening blijft ook na intrekken van de Structuurvisie Noord-Holland 2040 van kracht. Inmiddels is gestart met het opstellen van de Omgevingsverordening, die volledig zal aansluiten op de Omgevingsvisie.

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

Artikel 5a van de PRV sluit aan op de wettelijk verplichte toepassing van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking, zoals vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De ladder is niet van toepassing zoals in paragraaf 3.1.2 is aangetoond.

In de zuidwesthoek van het plangebied valt een klein deel van het perceel in het NatuurNetwerk Nederland. Op grond van artikel 19 van de PRV strekt een bestemmingsplan voor gebieden die als Natuurnetwerk Nederland zijn aangeduid tot de bescherming, instandhouding en ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden van de gebieden. Voor dit perceelsgedeelte blijft de bestemming uit het vigerende bestemmingsplan in stand.

Afbeelding 6: Fragment kaart 4 PRV: NatuurNetwerk Nederland.

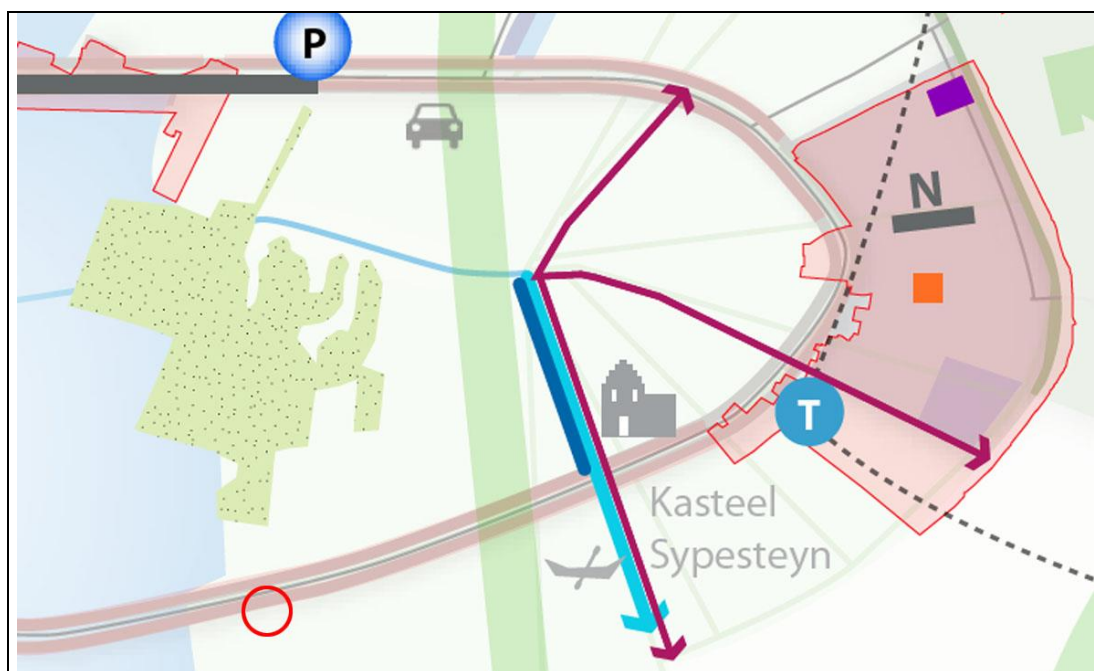


Het plangebied ligt daarnaast ook in het UNESCO-erfgoed van uitzonderlijke universele waarde de Nieuwe Hollandse Waterlinie. De provincie acht de bescherming van deze gebieden wenselijk. Voor dit UNESCO-erfgoed dienen op grond van artikel 21 van de PRV in het bestemmingsplan regels te worden opgenomen ten behoeve van het behoud of versterking van de kernkwaliteiten van de erfgoederen van de uitzonderlijke universele waarde, zoals omschreven in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie. Een bestemmingsplan voor die gebieden mag op grond van artikel 22 van de PRV uitsluitend voorzien in nieuwe functies en uitbreiding van de bebouwing van bestaande functies binnen de gebieden voor zover deze de kernkwaliteiten en/of Uitzonderlijke Universele waarden behouden of versterkt worden. Het bestemmingsplan mag evenmin bestemmingen en regels bevatten die voorzien in:

- een grootschalige stads- of dorpsontwikkelingslocatie of glastuinbouwlocatie dan wel een grootschalig bedrijventerrein of infrastructuurproject;
- een project dat, of een activiteit die, de uitgewerkte uitzonderlijke universele waarden van het Unesco-werelderfgoed "Beemster" of het Unesco-werelderfgoed "De Stelling van Amsterdam", aantast of doet verdwijnen.

Hiervan is geen sprake. De provincie relateert het begrip 'grootschalig' aan de kernkwaliteiten, het al bestaande verstedelijkingspatroon en het verstedelijkingsvolume. Omdat er sprake is van vervangende nieuwbouw van het dierenverblijf en sloop van het bestaande dierenverblijf, dat bovendien in het Natura200-gebied Oostelijke Vechtplassen ligt, betreft dit een duidelijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ten opzichte van de bestaande situatie, wordt aan de waarde van de Nieuwe Hollandse Waterlinie geen afbreuk gedaan. Dit standpunt is in een e-mail van de provincie aan de gemeente bevestigd. In deze mail is aangegeven dat gelet op de kleinschaligheid van de voorgenomen bebouwing, de impact hiervan marginaal is. Wanneer in de vormgeving rekening wordt gehouden met de kernwaarden van de Stelling (bijvoorbeeld in hout bouwen), zoals omschreven in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie, is deze inpasbaar. De verplichting om in hout te bouwen is tevens in de anterieure overeenkomst vastgelegd.

Afbeelding 7: Fragment kaart 'Gewenste toekomstige ruimtelijke structuur' uit Structuurvisie Wijdmeren.



3.3. Gemeentelijk beleid

3.3.1. Structuurvisie Wijdmeren

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

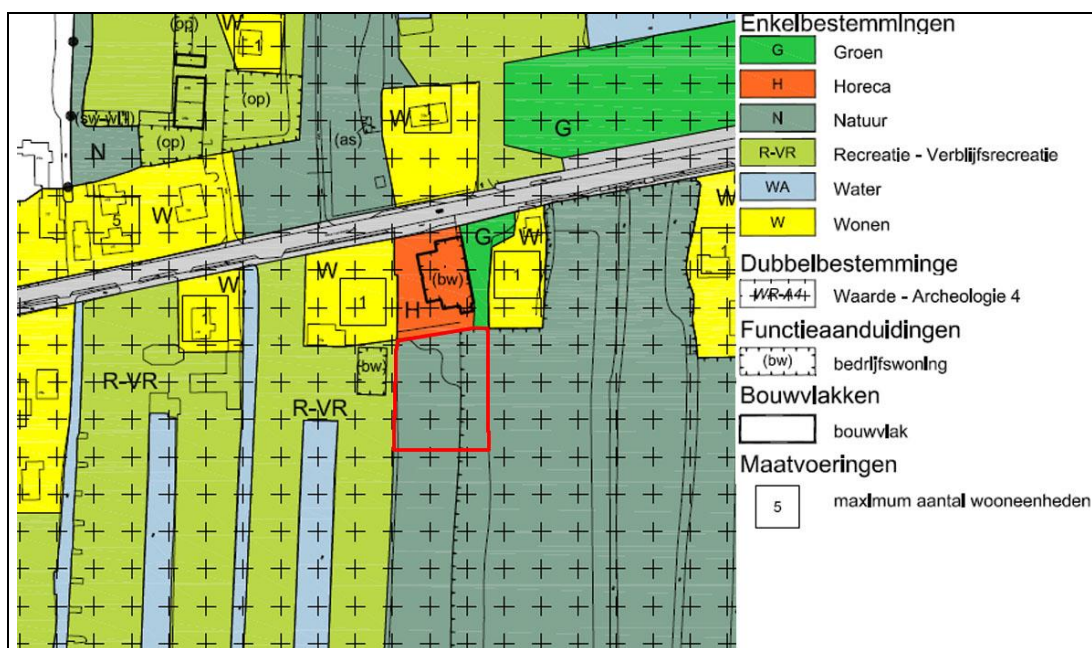
gemeenteraad is vastgesteld, is de Nieuw Loosdrechtsedijk ter plaatse van het plangebied aangegeven als bestaand lint. Hiervoor is geen specifiek beleid opgenomen.

3.3.2. Bestemmingsplan Tussen de Dijken

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan "Tussen de dijken" dat op 20 december 2012 door de gemeenteraad van Wijdmeren is vastgesteld. De gronden achter het restaurant hebben de bestemming "Natuur". Binnen die bestemming is de bouw van een dierenverblijf niet toegestaan.

Het plangebied heeft verder de dubbelbestemming "Waarde –Archeologie – 4. Voor de bestemming "Waarde –Archeologie – 4" geldt een onderzoeksplicht vanaf respectievelijk 2.500 m² en 40 cm. Zolang deze ondergrenzen niet worden overschreden, is geen archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Afbeelding 8: Uitsnede verbeelding.



4. Milieu- en overig onderzoek

4.1. Bodem

Op grond van artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient in de toelichting van het bestemmingsplan aandacht besteed te worden aan de milieuhygiënische bodemkwaliteit. Voor gebouwen waarin (nagenoeg) niet voortdurend mensen verblijven, zoals bijvoorbeeld een opslaghal waar niet langer dan 2 uur per dag mensen verblijven, wordt echter vrijstelling van bodemonderzoek verleend. Derhalve is ook voor het dierenverblijf annex opslagruimte geen bodemonderzoek noodzakelijk.

4.2. Cultuurhistorie en archeologie

De Erfgoedwet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: 'de veroorzaker betaalt'. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, dient door de initiatiefnemer voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken. Het belangrijkste doel is de bescherming van het archeologische in de bodem (in situ) omdat de bodem doorgaans de beste garantie biedt voor een goede conservering. Er wordt uitgegaan van het basisprincipe de 'verstoorder' betaalt voor het opgraven en het documenteren van de aangetroffen waarden als behoud in de bodem niet tot de mogelijkheden behoort.

Daarnaast heeft de gemeente Wijdmeren een Beleidskaart Archeologie opgesteld (vastgesteld 29-9-2011) die als uitgangspunt geldt bij alle activiteiten waarbij mogelijke archeologische waarden in het geding zijn. Door middel van regimes geeft het gemeentebestuur aan welk niveau van het archeologiebeleid in een bepaald gebied als redelijk kan worden beschouwd. Het plangebied behoort tot een gebied waar archeologisch onderzoek is vereist bij bodemingrepen groter dan 2.500 m² en dieper dan 40 cm. De planontwikkeling heeft een oppervlakte die ruimschoots kleiner is dan 2.500 m². Archeologisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

4.3. Waterhuishouding

Sinds 1 november 2003 is de watertoets verplicht bij ruimtelijke plannen. Door de planvorming neemt de hoeveelheid verhard oppervlak niet toe. In het plangebied wordt het waterbeheer gevoerd door het Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht, Waternet neemt daarbij de uitvoering van het waterbeheer voor zijn rekening. De rioleringstaak binnen het plangebied valt onder de verantwoordelijkheid van de gemeente Wijdmeren. In het kader van de watertoets wordt over dit bestemmingsplan overleg gevoerd met de waterbeheerder.

Bij nieuwe planontwikkelingen dienen de uitgangspunten van duurzaam stedelijk waterbeheer, zoals geformuleerd door Waterschap Amstel, Gooi en Vecht daar waar mogelijk te worden toegepast. De speerpunten zijn het verbeteren van de ecologische toestand van de oppervlaktewateren, het minimaliseren van wateroverlast met het oog op klimaatverandering en het optimaliseren van de afvalwaterketen.

In gevallen waarin een ontwikkeling leidt tot 250 m² of meer verharding, dienen (extra) compenserende maatregelen te worden getroffen voor waterberging. In dit geval blijft de toename van het bebouwd en verhard oppervlak ruimschoots onder die ondergrens en is geen compensatie noodzakelijk.

Waar mogelijk kan de afvalketen kosteneffectief worden verbeterd door het afkoppelen van verhard oppervlak, hiermee wordt voorkomen dat schoon hemelwater afgevoerd wordt naar de afvalwaterzuiveringsinstallatie. Voor nieuwbouw is dit verplicht. Daarnaast is het mogelijk schoon hemelwater langer vast te houden voor hergebruik door het op te vangen.

Het gebruik van uitlogende materialen beïnvloedt de kwaliteit van regen- en oppervlaktewater negatief en dient voorkomen te worden (gedurende zowel de bouw- en gebruiksfase als mede de inrichting van de openbare ruimte). Emissies naar het oppervlaktewater van PAK (teer- en bitumeuze materialen, verduurzaamd hout), lood, zink en koper (via regenwaterafvoer) moeten worden tegengegaan.

Voor aanpassingen aan het bestaande waterhuishoudingsstelsel dient bij het waterschap op basis van de Keur een watervergunning te worden aangevraagd. Dit geldt bijvoorbeeld voor het graven van nieuwe watergangen, zoals de uitbreiding van de haven, het aanbrengen van een stuw of het afvoeren van water naar het oppervlaktewater. Dit is bij de onderhavige planontwikkeling niet aan de orde.

4.4. Flora en fauna

Per 1 januari 2017 is de Flora- en faunawet samen met de Boswet en Natuurbeschermingswet vervangen door de Wet natuurbescherming (Wnb). Onder de Wet natuurbescherming vervallen de voormalige tabellen 1, 2 en 3 (Flora- en faunawet) waarin de beschermde soorten zijn opgenomen. Tevens zijn er circa 200 soorten niet langer beschermd en worden enkele bedreigde soorten toegevoegd. De soortenbescherming binnen de Wet natuurbescherming is opgedeeld in de volgende beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Voor alle beschermde soorten geldt een ontheffingsplicht. Het bevoegd gezag (de provincie) kunnen voor de soorten die zijn opgenomen in het 'beschermingsregime andere soorten' vrijstellingbesluit nemen en hierin onderscheid maken tussen meer en minder strikt beschermde soorten.

Gebiedsbescherming

Het Natuurnetwerk Nederland in de wet benoemd als de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is een netwerk van natuurgebieden in Nederland om de biodiversiteit te behouden en te versterken. Via dit netwerk kunnen planten en dieren zich verspreiden, waardoor de kans op uitsterven verkleind wordt. De EHS bestaat uit:

- Natura 2000-gebieden;
- bestaande natuurgebieden, zoals de Nationale Parken;

- gebieden waar nieuwe natuur aangelegd wordt;
- landbouwgebieden, die beheerd worden volgen agrarisch natuurbeheer en;
- grote wateren, zoals meren, rivieren, de kustzone van de Noordzee en Waddenzee.

De locatie van het dierenverblijf annex opslagruimte en de hooimijt zijn buiten het gebied dat onderdeel uitmaakt van het Natura-2000-gebied 'Oostelijke Vechtplassen' en het NatuurNetwerk Nederland (NNN). De planlocatie maakt voor het overige geen deel uit van een beschermd gebied en/of locatie betreffende: Natura-2000-gebied, Beschermd natuurmonument, Wetland, Nationaal Park of NNN. Binnen een straal van 3 kilometer zijn het Natura-2000-gebied 'Oostelijke Vechtplassen', Nationale Landschappen 'Nieuwe Hollandse Waterlinie' en 'Groene Hart', EHS-gebieden (of Natuurnetwerk Nederland) gesitueerd. De ruimtelijke ingrepen die dit bestemmingsplan mogelijk maakt, zijn dermate beperkt dat een negatief effect door externe werking op doelsoorten en instandhoudingsdoelen in de omliggende beschermde natuurgebieden uitgesloten is. Bovendien zijn de werkzaamheden tijdelijk van aard en treden er in de nieuwe situatie geen nieuwe of verhoogde permanent negatieve effecten op voor beschermde flora en fauna. Het plangebied, ook het gedeelte dat is aangewezen als Natura2000-gebied bestaat uit een gazon. Mits terughoudend gebruik wordt gemaakt van verlichting zal, gelet op het ontbreken van relevante natuurwaarden in dit deel van het Natura2000-gebied, geen externe werking optreden naar dit gebied. Op de zuidgrens van het plangebied is een smalle strook grond die onderdeel vormt van het NNN. De bebouwings- en gebruiksmogelijkheden worden door het onderhavige bestemmingsplan ten opzichte van de vigerende regeling niet vergroot.

Gelet op ligging nabij het Natura-2000-gebied 'Oostelijke Vechtplassen' is ten behoeve van de sloop- en aanlegfase een stikstofberekening¹ met de AERIUS-calculator (versie 2019A_20200403_6c571f9654) uitgevoerd. Er is bij die berekening uitgegaan dat sprake is van een bijgebouw dat met prefab elementen zal worden gerealiseerd, zodat ter plaatse relatief weinig werkzaamheden uitgevoerd hoeven te worden. Uit de berekening blijkt dat er geen sprake is van een depositiewaarde hoger dan 0,00 mol/ha/jaar. Omdat het nieuwe bijgebouw vervangende nieuwbouw betreft bij een bestaand restaurant, zullen er geen extra verkeersbewegingen zijn. Daardoor zal ook in de feitelijke gebruiksfase de depositie niet meer dan 0,00 mol/ha/jaar bedragen.

Soortenbescherming

In het plangebied of de directe omgeving daarvan komen beschermde diersoorten van de Wet natuurbescherming. Op de gehele planlocatie kunnen broedgevallen van algemene vogels voorkomen. Het plangebied heeft, behoudens broedvogels, aannemelijk geen essentiële betekenis voor zwaardere en strikt beschermde soorten (tabel 2 & 3). Aanbevolen wordt de werkzaamheden op te starten en/of uit te voeren buiten het broedseizoen (15 maart tot en met 15 juli). Indien de werkzaamheden in het broedseizoen worden uitgevoerd dient voor de aanvang

¹ buRO - bureau voor ruimtelijke ordening B.V., Berekening Aeriusscalculator Bestemmingsplan Nieuw-Loosdrechtsdijk 211, Aeriussenmerk RYrf3MDY5azz, Amersfoort, 3 april 2020

door een ter zake deskundig gecontroleerd te worden of er broedvogels aanwezig zijn, een en ander op aanwijzing van deskundige.

Gedurende de sloop en ontwikkeling kan verstoring van vleermuizen plaatsvinden als gevolg van (onjuist toegepaste) verlichting. Daarom dient de planlocatie tijdens de werkzaamheden bij voorkeur minimaal te worden verlicht. Hierbij dient een vleermuisvriendelijke verlichtingswijze te worden toegepast (rood/groen licht, lichtbundel nederwaarts richten, toepassen geconvergeerde lichtbundel) en dienen de werkzaamheden in de periode april-oktober tussen zonsopgang en zonsondergang te worden uitgevoerd (buiten schemerperiodes).

De ruimtelijke ingrepen leiden, behoudens vleermuizen en broedvogels, mogelijk tot een tijdelijke verstoring van algemene voorkomende en licht beschermde soorten. Beschermde soorten waarvoor geen vrijstelling geldt in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen en conform de Wet Natuurbescherming worden niet verwacht. Mits gewerkt wordt zoals aanbevolen wordt nader onderzoek naar het voorkomen van soorten niet nodig geacht.

Op voorwaarde dat gewerkt wordt zoals aanbevolen leiden de werkzaamheden aannemelijk niet tot overtreding van de Wet natuurbescherming. Er behoeft geen ontheffing aangevraagd te worden.

Tenslotte dient tijdens de werkzaamheden voorzichtig te worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (Zorgplicht). Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige. Alle aanwezige vegetatie of bodemmateriaal rondom de te slopen opstallen (takken, stronken) dient gefaseerd te worden verwijderd, zodat bodembewonende dieren de kans wordt gegeven in de nabijgelegen omgeving een ander leefgebied te benutten. Aan dieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, wordt gelegenheid gegeven te vluchten of zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden.

4.5. Geluid

Wegverkeerslawaaï

Volgens de Wet geluidhinder (Wgh) zijn een opslagruimte annex dierenverblijf en een hooimijt geen geluidgevoelige bestemmingen. Derhalve is geen akoestisch onderzoek noodzakelijk.

4.6. Luchtkwaliteit

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm) en in de AMvB "Niet in betekenende mate bijdragen" (NIBM), de ministeriële regeling NIBM, de ministeriële regeling Projectsaldering en de ministeriële regeling Beoordeling luchtkwaliteit.

Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project leidt -al dan niet per saldo- niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project draagt 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- een project past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Het Besluit NIBM omschrijft het begrip nader: een project dat minder dan 3% van de grenswaarden bijdraagt is NIBM. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor fijn stof en NO₂. Voor woningbouw ligt de 3%-grens op 1.500 woningen. De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm) en in de AMvB "Niet in betekenende mate bijdragen" (NIBM), de ministeriële regeling NIBM, de ministeriële regeling Projectsaldering en de ministeriële regeling Beoordeling luchtkwaliteit.

Onderzoek luchtkwaliteit is in dit geval niet noodzakelijk omdat er geen nieuwe activiteiten mogelijk worden gemaakt.

4.7. Veiligheid

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

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) van 27 oktober 2004 en de hierin opgenomen Regeling externe veiligheid inrichtingen, geeft aan welke activiteiten/bedrijven risicocontouren kennen, waarmee rekening dient te worden gehouden bij het verlenen van vergunningen in het kader van de Wet milieubeheer en bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

Uit de risicokaart blijkt dat er in de omgeving van het plangebied geen inrichtingen zijn waar met gevaarlijke stoffen wordt gewerkt. Er zijn evenmin routes of buisleidingen waarover/-door gevaarlijke stoffen worden getransporteerd. Derhalve is geen onderzoek externe veiligheid noodzakelijk.

4.8. Bedrijven en milieuzonering

In planologische procedures waarin de vestiging van woningen in de nabijheid van bedrijven mogelijk wordt gemaakt, moet rekening worden gehouden met ruimtelijk relevante milieuhygiënische aspecten van die bedrijven. Een belangrijk hulpmiddel om hiermee rekening te houden is de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering', die voor het eerst in 1986 verscheen en voor het laatst in 2009 geactualiseerd. In deze brochure is een omvangrijke lijst van bedrijven opge-

nomen, waarin per bedrijf voor een aantal aspecten de mate van ruimtelijk relevante hinderlijkheid is weergegeven.

Milieuzonering zorgt voor een voldoende afstand tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) in ruimtelijke plannen. Het doel hiervan is enerzijds in ruimtelijke plannen milieuhinder bij woningen (en andere gevoelige functies) te voorkomen, en anderzijds aan bedrijven voldoende milieuruimte te bieden voor het uitoefenen van hun bedrijfsactiviteiten: "zware" bedrijven zullen verder van gevoelige bestemmingen worden gesitueerd dan "lichte" bedrijven.

De bedrijven in de VNG-brochure zijn opgenomen in een tabel, die is ingedeeld in milieucategorieën, waarbij per bedrijf is aangegeven wat de gewenste afstand tot een rustige woonwijk dient te zijn (de zogenaamde afstandentabel). Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. In het algemeen wordt door middel van het aanbrengen van een zonering tussen bedrijvigheid en woonbebouwing de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is.

In de VNG-brochure worden verschillende omgevingstypen onderscheiden.

- Rustige woonwijk. De richtafstanden van de richtafstandenlijst gelden standaard ten opzichte van het omgevingstype rustige woonwijk. Een rustige woonwijk is ingericht volgens het principe van de functiescheiding: afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies voor; langs de randen is weinig verstoring door verkeer. Vergelijkbaar met de rustige woonwijk zijn rustig buitengebied, stiltegebied en natuurgebied. Daarvoor gelden dan ook dezelfde richtafstanden.
- Gemengd gebied. Naast het omgevingstype rustige woonwijk kent de VNG-uitgave ook het omgevingstype gemengd gebied. Wanneer sprake is van omgevingstype gemengd gebied kunnen de richtafstanden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies, voor met name het aspect geluid, met één afstandsstep verlaagd worden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat. Het aspect geluid is veelal het maatgevende aspect. Een gemengd gebied is een gebied met een variatie aan functies; direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren ook tot het omgevingstype gemengd gebied. Gezien de aanwezige functiemenging of de ligging nabij drukke wegen kent het gemengd gebied al een hogere milieubelasting. Dat rechtvaardigt het verlagen van de richtafstanden met één stap. De richtafstand van 30 meter voor een bedrijf in milieucategorie 2 kan dan bijvoorbeeld worden verkleind tot 10 meter.

Een restaurant behoort tot milieucategorie 1. Ook opslag behoort tot die categorie. Voor activiteiten in milieucategorie 1 geldt een richtafstand van 10 meter. Het dierenverblijf annex opslagruimte is op grotere afstand van de woning van derden gesitueerd. Uit het oogpunt van milieuzonering zijn er daarom geen belemmeringen voor de planontwikkeling.

4.9. Vormvrije mer-beoordeling

Het Besluit ruimtelijke ordening stelt in artikel 3.1.1, onder f dat inzicht dient te worden gegeven in de uitvoerbaarheid van het plan. Bovendien dient het bestuursorgaan bij de voorbereiding van het besluit (tot vaststelling van het bestemmingsplan) de nodige kennis te vergaren omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen (artikel 3.2 Algemene Wet Bestuursrecht).

Het is niet nodig om voor alle nieuwe activiteiten een m.e.r.-procedure te volgen. In het Besluit m.e.r. zijn in de bijlage, onderdeel C en D activiteiten opgenomen, waarbij op grond van artikel 7.8b van de Wet milieubeheer besloten moet worden of bij de voorbereiding van het plan of besluit voor die activiteiten een milieueffectrapport (MER) moet worden opgesteld. De verplichting voor een m.e.r.-procedure ontstaat als de voorgenomen activiteit is vermeld in die bijlage, de activiteit daarbij in omvang minimaal gelijk is aan de daarbij vermelde drempelwaarden (zie afbeelding 9) en de activiteit mogelijk wordt gemaakt in één van de in het Besluit m.e.r. aangegeven wettelijke plannen of besluiten.

Afbeelding 9: Relevante categorieën.

Categorie		Drempelwaarde
D 11.2	De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.	In gevallen waarin de activiteit betrekking op: 1. een oppervlakte van 100 hectare of meer, 2. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of 3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m ² of meer.

Het oppervlaktecriterium wordt uiteraard niet overschreden. Voor activiteiten onder de drempelwaarde van bijlage D, bestaat sinds de wijziging van het Besluit m.e.r. van 1 april 2011 de verplichting tot een zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordeling. Deze bestaat uit een toets van de activiteiten aan 'Bijlage III Europese richtlijn milieu-beoordeling projecten'. Daarbij dient beoordeeld te worden of er belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen optreden. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

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

De in dit hoofdstuk beschreven onderzoeksresultaten voldoen niet alleen aan de onderzoeksverplichting van het Besluit ruimtelijke ordening, maar kunnen ook worden opgevat als de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Het in de voorgaande paragrafen beschreven onderzoek naar milieuaspecten geeft aan dat belangrijke nadelige milieugevolgen, als gevolg van de in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkelingen, zijn uitgesloten. Geconcludeerd kan worden dat er geen m.e.r.-beoordeling) noodzakelijk is.

5. Juridische planbeschrijving

5.1. Algemeen

Op 1 juli 2008 zijn de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (en het Besluit ruimtelijke ordening) in werking getreden. Vanaf 1 juli 2013 is daarnaast bij de vervaardiging van bestemmingsplannen de toepassing de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP-2012) verplicht. Deze standaard geeft aanbevelingen en richtlijnen voor de opzet van bestemmingsplannen. De bestemmingen in het voorliggende bestemmingsplan passen binnen die standaard. Waar mogelijk is in bebouwings- en gebruiksregels zoveel mogelijk aangesloten op het vigerende bestemmingsplan "Tussen de Dijken" is vastgesteld.

5.2. Bestemmingsplan

Het digitale Bestemmingsplan Nieuw-Loosdrechtsedijk 211 is de verzameling geometrisch bepaalde planobjecten dat is vervat in een GML-bestand (NL.IMRO.1696.BP3300Nld2112019-on01) met bijbehorende regels. Dit bestemmingsplan is via elektronische weg uitwisselbaar en raadpleegbaar. Het geeft de bestemming en de bebouwingsmogelijkheden van de gronden aan.

Met de invoering van het digitale bestemmingsplan bestaat de plankaart (zoals die tot 1 juli 2008 bekend stond) formeel niet meer. Het digitale bestemmingsplan bestaat uit een GML-bestand met bijbehorende regels. De papieren plankaart (nu bekend als de analoge verbeelding van het voorliggende bestemmingsplan) is getekend op een schaal 1:1.000 en omvat 1 kaartblad (genummerd 1696-65-P01). Het kaartblad geeft de bestemming van de gronden aan. Waar nodig zijn aanduidingen op de kaart opgenomen waarvan de betekenis in de regels wordt verklaard.

5.3. Regels

De regels van het voorliggende bestemmingsplan zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Deze hoofdstukken zijn:

1. Inleidende regels;
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels;
4. Overgangs-, en slotregels.

Inleidende regels

In de Inleidende regels worden de gebruikte begrippen beschreven (artikel 1) en worden regels gesteld ten aanzien van de wijze waarop gemeten moet worden (artikel 2).

Bestemmingsregels

De Bestemmingsregels bevatten de volgende bestemmingen: Natuur (artikel 3) en de dubbelbestemming Waarde - Archeologie – 4 (artikel 4). De belangrijkste aanpassingen van de gebruikelijke regelingen worden hieronder apart toegelicht.

Net als in het vigerende bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming "Natuur". Ter plaatse van het dierenverblijf en de hooimijt zijn respectievelijk de aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding - 1' en 'specifieke bouwaanduiding - 2' aangegeven waarin het dierenverblijf annex opslagruimte en de hooimijt mogen worden gebouwd. Om te borgen dat het oude dierenverblijf wordt gesloopt, is een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Omdat de dieren wel huisvesting nodig hebben tijdens de bouw van het nieuwe gebouw, dient deze sloop uiterlijk een jaar nadat de omgevingsvergunning van de nieuwbouw is verleend, te zijn uitgevoerd.

De gronden die niet binnen het Natura2000-gebied Oostelijke Vechtplassen liggen, hebben de aanduiding 'tuin'. Alhoewel de gronden in het plangebied voor een deel gebruikt mogen worden als tuin, maken deze gronden geen deel uit van het achtererfgebied als bedoeld in het Bor. In de planregels is hiertoe een bepaling opgenomen. In de nota van toelichting bij het besluit tot wijziging van onder meer het Bor van 4 september 2014 (Stb. 2014, 333, p. 43-45, hierna: de NvT II) is over vergunningvrije bouwwerken onder meer het volgende opgenomen: *"Voorts wordt nog gewezen op de mogelijkheid om via het bestemmingsplan, uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening, het vergunningvrij bebouwen van percelen met een bijzondere stedenbouwkundige of landschappelijke betekenis in te perken. (...) Ook is het mogelijk om gronden «mede» te bestemmen voor andere functies. Er geldt dan bijvoorbeeld voor het gehele perceel een bestemming woondoeleinden, maar door een zogenoemde dubbelbestemming te geven of door mede bepaalde waarden, functie- of gebiedsaanduidingen toe te kennen, kan tot uitdrukking worden gebracht dat percelen of perceelsgedeelten mede een ander planologisch doel dienen."* In dit geval hebben de gronden de bestemming "Natuur". Daarmee is er sprake van een planologische inperking van de gebruiksmogelijkheden van deze gronden. De beperkingen die hiermee worden gesteld aan de mogelijkheden voor het deze gronden, leiden ertoe dat geen sprake is erf in de zin van artikel 1 van de bijlage II van het Bor en dat geen vergunningvrije bebouwing mag worden gerealiseerd.

De eventueel aanwezige archeologische waarden in het plangebied worden beschermd via de dubbelbestemming Waarde - Archeologie - 4 (artikel 4). Op grond van deze dubbelbestemming is het voor activiteiten met een oppervlakte groter dan 2.500 m² en dieper dan 0,4 meter, waarbij gegraven wordt, zoals bouwen en een aantal specifiek genoemde werken en werkzaamheden noodzakelijk eerst een archeologisch onderzoek te laten uitvoeren dan wel een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden aan te vragen. Indien is aangetoond dat de te verrichten activiteiten de archeologische waarden niet zullen schaden kan worden gebouwd, dan wel kan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden worden verleend.

Algemene regels

Een aantal zaken is algemeen van aard of heeft niet zozeer betrekking op een specifieke bestemming uit hoofdstuk 2 van de regels. Deze zaken zijn geregeld in hoofdstuk 3 Algemene regels.

De Anti-dubbeltelregel in artikel 5 is in elk bestemmingsplan opgenomen om te voorkomen dat in feite meer kan worden gebouwd dan in het bestemmingsplan bedoeld is. Dit kan zich voordoen bij woningbouw wanneer (onderdelen van) bouwpercelen van eigenaar wisselen. In een dergelijk geval worden de nieuw verworven gronden niet meegeteld bij de berekening van de bouwmogelijkheden als dat al voor een in het verleden verleende bouwvergunning gebeurd is.

In de Algemene bouwregels (artikel 6) is een aantal algemene regels opgenomen die gelden voor meerdere bestemmingen. Dit artikel bevat een verbod om gronden op zo'n manier te bebouwen, dat daardoor op een aangrenzend terrein, bouwvlak of bouwperceel een toestand zou ontstaan, die aldaar niet meer met de regels van het geldende bestemmingsplan zou overeenstemmen. Daarnaast is regeling voor ondergronds bouwen opgenomen.

De Algemene afwijkingsregels in artikel 7 bevatten de bevoegdheid om kleine afwijkingen te realiseren. Het gaat hier om het oprichten van nutsvoorzieningen tot 50 m³, het overschrijden van in de planregels voorgeschreven maatvoeringen en ondergeschikte afwijkingen ten gevolge van meetveranderingen.

De Algemene wijzigingsregels (artikel 8) maken het mogelijk wijzigingen in de plaats, richting en/of afmetingen van bouwgrenzen aan te brengen en om de Staat van bedrijfsactiviteiten aan te passen.

De Overige regels in artikel 9 bepaalt dat voor zover in de regels wordt verwezen naar andere regelgeving, de andere regelgeving geldt zoals die luidt dan wel van kracht is op het moment van tervisielegging van het ontwerp van bestemmingsplan Nieuw-Loosdrechtsedijk 211.

Overgangs- en slotregels

De verplichte overgangsregels voor bouwwerken en gebruik zijn conform het bepaalde in artikel 3.2.2 van het Bro opgenomen (artikel 10). Tenslotte bevat het plan een slotregel (artikel 11).

6. Uitvoerbaarheid

6.1. Economische uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening is het verplicht een exploitatieplan op te stellen voor het onderhavige bouwplan. Op grond van lid 2a is een uitzondering hierop mogelijk als het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is.

Er is een anterieure overeenkomst gesloten waardoor aan het vorenstaande wordt voldaan. De initiatiefnemer betaalt zelf de kosten voor het bestemmingsplan. In de anterieure overeenkomst is overeengekomen dat voor het geval dat uit de planologische maatregel schade voortvloeit, deze worden verhaald op initiatiefnemer en is daarnaast het verhaal van ambtelijke uren vastgelegd. Derhalve is geen exploitatieplan noodzakelijk.

Naast financiële afspraken is in die anterieure overeenkomst tevens vastgelegd dat, gezien de kernkwaliteiten van het gebied, de gebouwen in hout moeten worden uitgevoerd.

Uit een globale exploitatie-opzet van initiatiefnemer blijkt dat het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar is.

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het voorontwerp-Bestemmingsplan Nieuw-Loosdrechtsedijk 211 is, conform de Inspraakverordening van de gemeente Wijdmeren, onderhevig aan inspraak. Het voorontwerp zal op de gebruikelijke wijze worden gepubliceerd (website gemeente). De inspraakreacties worden te zijner tijd in deze paragraaf verwerkt.

Initiatiefnemer heeft op 25 november 2019 omwonenden uitgenodigd voor een informatiebijeenkomst en zijn plannen gepresenteerd. Alle omwonenden met uitzondering van één bewoner van een belendend perceel zijn daarbij aanwezig geweest. Zij hebben daarbij te kennen gegeven geen bezwaren tegen de plannen te hebben.

6.3. Overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening

Het voorontwerp-Bestemmingsplan Nieuw-Loosdrechtsedijk 211 - Nieuw Loosdrecht wordt in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening aan een aantal instanties toegezonden. Eventuele reacties worden in deze paragraaf samengevat en beantwoord.