

Gemeente Wijdmeren
Partiële herziening
bestemmingsplan Industrieweg 2

Maart 2019

Kenmerk 1696-71-T01
Projectnummer 1696-71

Toelichting

Inhoudsopgave

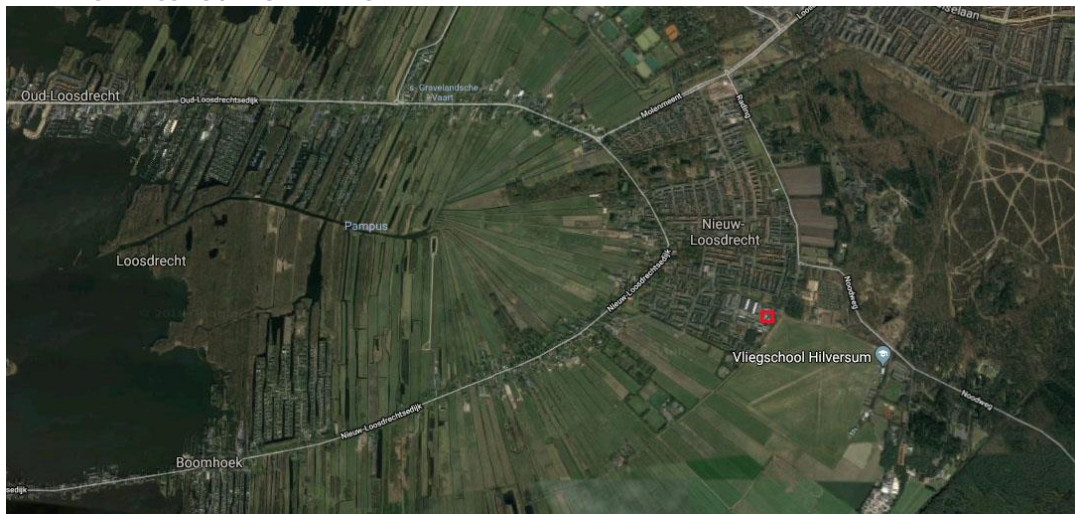
1.	Inleiding	1
1.1.	Aanleiding	1
1.2.	Ligging plangebied	1
2.	Bestaande situatie	2
2.1.	Huidige situatie	2
2.2.	De voorgestelde situatie	4
3.	Beleidskader	6
3.1.	Algemeen	6
3.2.	Rijksbeleid	6
3.3.	Provinciaal beleid	7
3.4.	Gemeentelijk beleid	11
4.	Planologische en milieutechnische randvoorwaarden	14
4.1.	Bodem	14
4.2.	Archeologie	14
4.3.	Waterhuishouding en waterparagraaf	14
4.4.	Natuur	16
4.5.	Geluid	18
4.6.	Luchtkwaliteit	18
4.7.	Externe veiligheid	19
4.8.	Bedrijven en milieuzonering	20
5.	Uitvoerbaarheid	23
5.1.	Economische uitvoerbaarheid	23
5.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid:	23
5.3.	Vooroverleg ex artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening.	23
5.4.	Vaststellingsprocedure	23
6.	Juridische planbeschrijving	24
6.1.	Algemeen	24
6.2.	Planvorm	24
6.3.	Regels	24

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Op het perceel Industrieweg 2 is het bedrijf Bos Cleaning & Finishing Products gevestigd. Het bedrijf is gespecialiseerd in het vervaardigen van poets- en polijstmaterialen. De groei van het bedrijf maakt een uitbreiding van het bedrijfsgebouw gewenst. Uitbreiding van de bebouwing is echter niet mogelijk binnen het bouwvlak dat is opgenomen in het bestemmingsplan "Kernen Ankeveen, Kortenhoeve en Nieuw-Loosdrecht".

Afbeelding 1: Ligging plangebied in groter verband.



De nu voorliggende partiële herziening van het bestemmingsplan voorziet in een aanpassing van het bouwvlak zodat de gewenste uitbreiding van het bedrijfsgebouw kan worden gerealiseerd.

1.2. Ligging plangebied

Het plangebied ligt aan de oostkant van Nieuw-Loosdrecht dichtbij de grens met de gemeente Hilversum. Het plangebied wordt globaal ingeklemd tussen de Industrieweg (zuidzijde) en de Tjalk (noordzijde). Aan de westzijde begrenst het parkeerterrein behorende bij de Avontuurfabriek het plangebied en aan de Noordzijde is dat het perceel waarop de Boni-supermarkt is gevestigd. De achtertuinen van een drietal woningen begrenzen het plangebied aan de oostzijde.

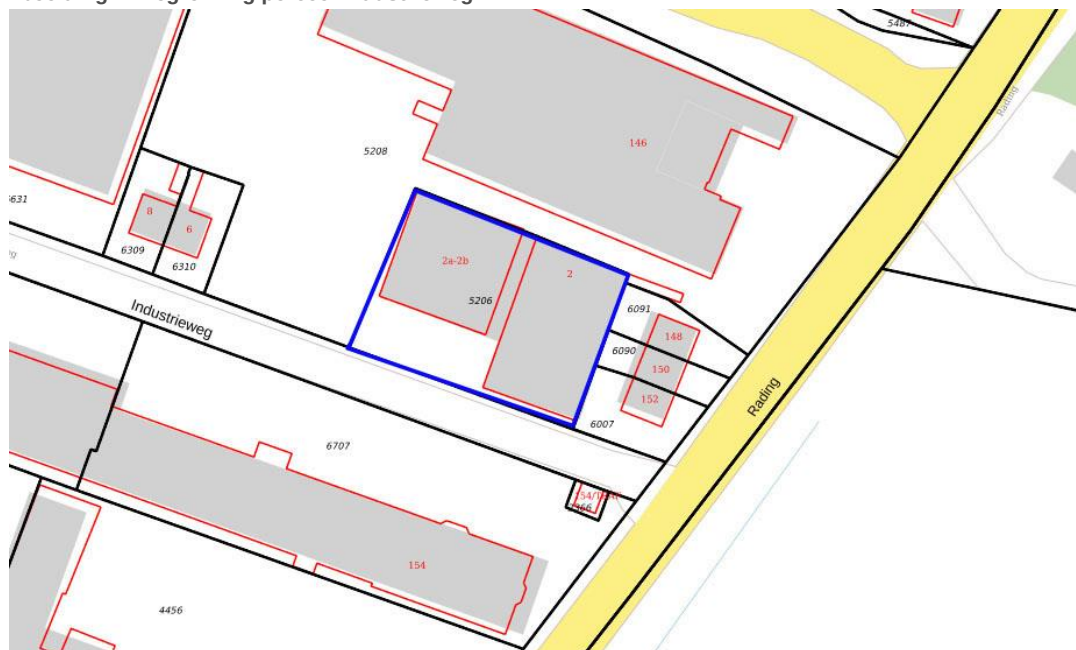
2. Bestaande situatie

2.1. Huidige situatie

Het landschap in deze streek is in sterke mate beïnvloed en gevormd door de mens. Het plangebied en directe omgeving zijn ontgonnen vanuit het Gooi. Door deze ontginning ontstond een veenweidelandschap, met de dorpen Oud-Loosdrecht en Nieuw-Loosdrecht. De dorpen zijn ontstaan tussen 1000 en 1300 na Christus.

Het plangebied ligt aan de Industrieweg die de ontsluitingsweg van het bedrijfsterrein Hallinckveld vormt. Ter plaatse van het plangebied sluit deze weg aan op de Rading. De Rading is de doorgaande weg die ter hoogte van het gemeentehuis van Wijdmeren overgaat in de Molenmeent en de Loosdrechtseweg. De laatstgenoemde weg verbindt Hilversum met Nieuw-Loosdrecht. Juist ten noorden van het plangebied verbindt de Tjalk de Rading met de Nieuw-Loosdrechtsedijk. Op alle wegen rond het plangebied geldt een maximum rijsnelheid van 50 km/uur.

Afbeelding 2: Begrenzing perceel Industrieweg 2.



De planlocatie sluit redelijk goed aan op het openbaar vervoer. Langs de Prinses Margrietstraat en de Tjalk zijn bushaltes die op loopafstand zijn gesitueerd. Buslijnen 104 en 122 verbinden de locatie met Hilversum (NS-station) en station Overvecht (Utrecht).

De huidige toestand van het perceel is grotendeels bebouwd. De bedrijfsbebouwing bestond oorspronkelijk uit twee bouwvolumes (nummers 2 en 2a/b). Naderhand zijn deze bouwvolumes aan elkaar verbonden door een passage. De locatie maakt onderdeel uit van het bedrijventerrein Hallinckveld met onder meer de Avontuurfabriek. Aan de overzijde van de Rading bevindt

zich het vliegveld Hilversum. Deze is binnen de gemeente Hilversum gesitueerd. In de ruimere omgeving is sprake van een divers gebied. Langs de Rading zijn ten noorden van het plangebied bijvoorbeeld een supermarkt en woningen gesitueerd.

Afbeelding 3: Bestaande situatie.



Op onderste foto in afbeelding 3 zijn roldeuren te zien die in de huidige situatie niet (meer) worden gebruikt. Het voorerf wordt gebruikt voor parkeren. Fietsparkeren vindt plaats binnen de heg aan de rechterzijde.

De bedrijfskavel bestaat uit het kadastrale perceel: sectie C, nummer 5206 met een oppervlakte van circa 1284 m². Deze oppervlakte wijkt af van de door het kadaster gegeven oppervlakte van 1325 m².

2.2. De voorgestelde situatie

Voor de locatie is een bouwplan ontwikkeld. Dit plan maakt gebruik van de beperkte ruimte op het perceel. Daarom is er voor gekozen om de ruimte tussen beide bouwvolumes en een deel van het voorterrein te benutten voor een uitbreiding van het bouwvolume. Op deze wijze ontstaat een goed indeelbare binnenruimte die gebruikt kan worden voor de maakindustrie en de opslag van materialen en (half)fabricaten. De onbenutte ruimte van het bouwvlak aan de voorzijde zal vervolgens uit het bouwvlak worden gehaald. De ruimte op het voorerf zal worden heringericht ten behoeve van het parkeren.

Afbeelding 4: Een animatie van de huidige en de toekomstige situatie.



Qua goot- en nokhoogte zal worden aangesloten op de afmetingen die ook reeds zijn toegestaan in het vigerende bestemmingsplan.

Afbeelding 5: De bebouwde oppervlakte in de oude (links) en de nieuwe situatie (rechts).



Parkeren

Op basis van de "Beleidsregel parkeernormen van de gemeente Wijdmeren 2015" is een parkeerbalans opgesteld. Daarbij is uitgegaan van de parkeernormen voor de kernen en de functie Bedrijven.

<i>Functie</i>	<i>Norm / 100 m2 bvo</i>	<i>m2 bvo</i>	<i>Parkeerplaatsen</i>
Arbeidsextensief bedrijf	0,6	1.180	7,06

De bruto vloeroppervlak van het gebouw in de nieuwe situatie bedraagt circa 1.180 m². Daarbij is rekening gehouden met de uitbreiding van circa 78 m2 en het kantoor op de eerste verdieping van circa 130 m².

De Beleidsregel parkeernormen uit 2015 bepaald dat arbeidsextensieve bedrijven binnen de kernen een parkeernorm hebben van 0,6 parkeerplaats per 100 m² bvo. De parkeerbehoefte van het bedrijf dient bovendien op eigen terrein te worden opgelost.

Het bovenstaande betekent dat er 7,06 parkeerplaatsen op eigen terrein dienen te worden gerealiseerd. Het voorterrein zal worden ingericht voor 8 parkeerplaatsen. De huidige fietsparkeerplaatsen worden verwijderd. Vóór het huidige gebouw worden in de nabijheid van de entree vervangende fietsparkeerplaatsen aangelegd.

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

3. Beleidskader

3.1. Algemeen

In een groot aantal internationale, nationale, provinciale en gemeentelijke plannen en besluiten worden randvoorwaarden en uitgangspunten vermeld die van belang kunnen zijn voor het gebied. In de navolgende paragrafen wordt in het kort ingegaan op de plannen en besluiten, voor zover deze van belang zijn voor onderhavig plan.

3.2. Rijksbeleid

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

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

Buiten de nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Het Rijk gaat zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten zitten en laat verstedelijkings- en 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.

Uitgangspunt is dat de ruimte zorgvuldig wordt benut en overprogrammering wordt voorkomen. In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen. De ladder voor duurzame verstedelijking is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten

waardoor de ruimte bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen in stedelijke gebieden optimaal benut wordt. Op grond van de definitie¹ van "stedelijke ontwikkeling" en jurisprudentie daarover (ABRS 201306183/1/R3) wordt een ontwikkeling van maximaal 400 m² bedrijfsvloeroppervlak niet aangemerkt als stedelijke ontwikkeling.

Op de nu voorliggende ontwikkeling, die voorziet in de uitbreiding van het bedrijfsvloeroppervlak met circa 78 m² binnen bestaand stedelijk gebied is het begrip "stedelijke ontwikkeling" en dus ook de ladder niet van toepassing. Het plan past daarmee binnen de beleidsuitgangspunten van de SVIR.

3.2.1. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is eind december 2011 met uitzondering van enkele onderdelen in werking getreden. Het Barro omvat regels waar bestemmingsplannen aan moeten voldoen voor alle ruimtelijke rijksbelangen die een juridische vertaling dienen te krijgen in bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, nationale landschappen, de Ecologische Hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee. De algemene regels in het Barro met vooral een conserverend/beschermend karakter zijn niet relevant voor voorliggende ontwikkeling. Onderhavige ontwikkeling heeft geen betrekking op deze nationale belangen en het plan is daarmee niet in strijd met het Barro.

3.3. Provinciaal beleid

3.3.1. Omgevingsvisie Noord-Holland 2050

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

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

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

1. Dynamisch schiereiland. Hierin is het benutten van de unieke ligging van Noord-Holland, te midden van water, leidend.

¹ Een stedelijke ontwikkeling is volgens artikel 1.1.1, sub 1i van het Besluit ruimtelijke ordening een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

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

De provincie richt zich uitdrukkelijk op ruimtelijke vraagstukken die op regionale en bovenregionale schaal spelen en/of gevolgen hebben. Daarvan is in het onderhavige geval geen sprake.

3.3.2. Provinciale Ruimtelijke Verordening

Op 3 februari 2014 hebben Provinciale Staten de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) vastgesteld. Naar aanleiding van nieuwe wetgeving en/of provinciaal beleid wordt de PRV regelmatig aangepast. Op 12 december 2016 hebben PS een wijziging van de Provinciale Ruimtelijke Verordening vastgesteld. Deze wijziging trad op 1 maart 2017 in werking. Op 20 december 2016 hebben Gedeputeerde Staten bovendien besloten om de kaarten van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) uit het Natuurbeheerplan 2017 op te nemen in de PRV. In de PRV heet dit Ecologische Hoofdstructuur. De verordening schrijft voor waaraan de inhoud van (gemeentelijke) bestemmingsplannen, projectbesluiten en beheersverordeningen moeten voldoen. De laatste wijziging van de PRV is op 14 januari 2019 door Provinciale Staten vastgesteld. In deze wijziging zijn onder andere de artikelen met betrekking tot Kleinschalige ontwikkeling, Natuurnetwerk Nederland en Strandzonerings aangepast. De gewijzigde PRV is op 1 februari 2019 in werking getreden.

Bufferzone

In een bufferzone is het bouwen van nieuwe bebouwing in beginsel niet toegestaan. Het plangebied ligt volgens kaart 5b van de PRV buiten de bufferzone als bedoeld in artikel 24 PRV. De ontwikkeling wordt daarom niet beperkt door de bufferzone.

Afbeelding 6: De bufferzone in relatie tot het plangebied.



Ecologische hoofdstructuur

Uitgangspunt van de PRV is onder meer om aantasting van het Natuurnetwerk Nederland en aardkundige waarden te voorkomen.

Indien een gebied binnen het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige ecologische hoofdstructuur (EHS), is gesitueerd mogen op grond van artikel 19 van de PRV geen nieuwe bestemmingen en regels worden opgenomen die omzetting naar de natuurfunctie onomkeerbaar belemmeren en de wezenlijke kenmerken en waarden van de NNN/EHS significant aantasten. Het plangebied ligt niet binnen het gebied dat is aangeduid als NNN (kaart 4 Natuur).

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



Voor gebieden die als aardkundig waardevol gebied zijn aangemerkt, geldt op grond van artikel 8 van de PRV dat in de toelichting van een bestemmingsplan moet worden aangegeven in hoeverre rekening is gehouden met de in het gebied voorkomende bijzondere aardkundige waarden. Het plangebied ligt niet binnen een gebied met aardkundige waarden.

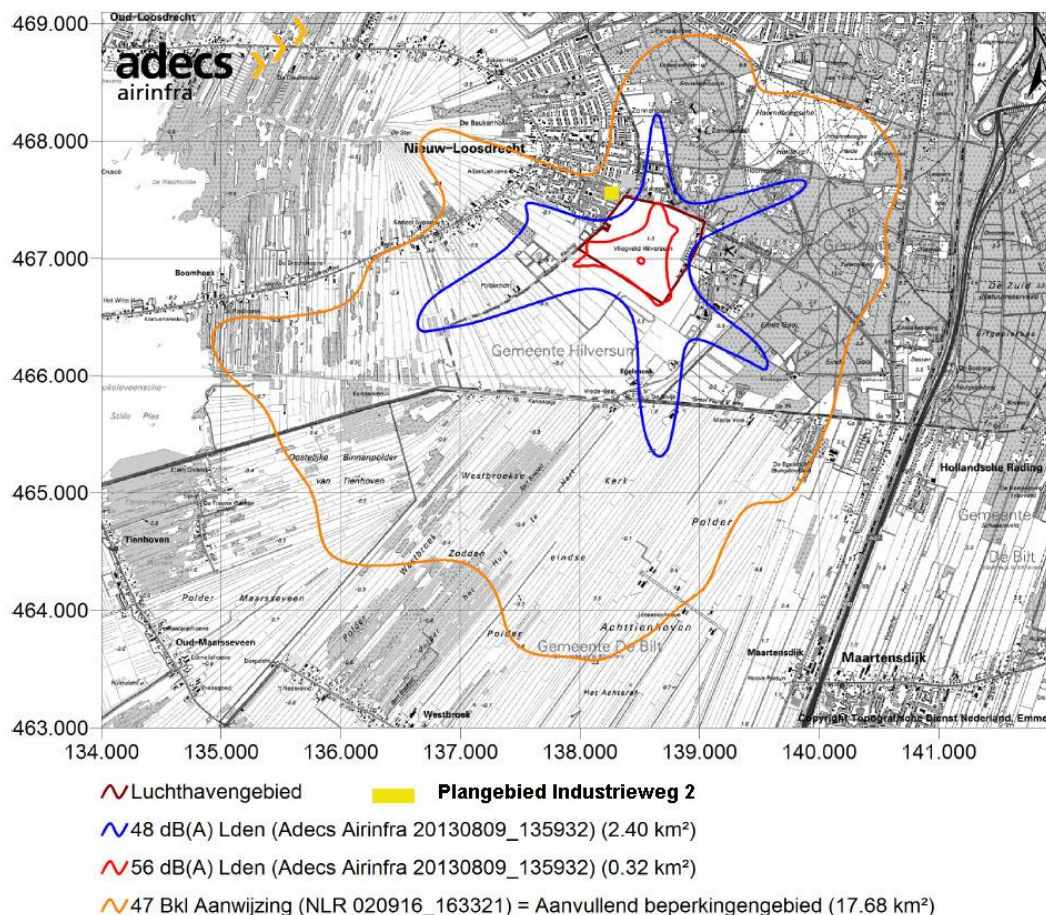
Conclusie

De bestemmingswijziging die in dit plan mogelijk wordt gemaakt, ligt binnen het bestaand stedelijk gebied. Het plan past binnen het provinciaal beleid zoals geformuleerd in de Omgevingsvisie en de regels uit de PRV.

3.3.3. Verordening Luchthavenbesluit Hilversum

De locatie ligt op basis van de Verordening Luchthavenbesluit Hilversum in het zogeheten aanvullende beperkingengebied, maar buiten de 48 dB(A) Lden contour.

Afbeelding 8: Aanvullend beperkingengebied



In artikel 4.3 van de Verordening Luchthavenbesluit Hilversum is opgenomen dat de leden 2, 3, en 4 van artikel 12 (§ 3.2.3. Geluidbelasting) van het Besluit burgerluchthavens overeenkomstig van toepassing zijn op het aanvullende beperkingengebied. Dit betekent dat een verklaring van geen bezwaar door Gedeputeerde Staten moet worden verleend voor nieuwbouw van geluidgevoelige functies/objecten, waarbij de situaties waarin deze verklaring kan worden verleend limitatief in het Besluit burgerluchthavens zijn genoemd. Bedrijfsbebouwing is geen geluidgevoelig object.

Gevolgen voor het plan

Aangezien de voorliggende ontwikkeling uitsluitend het wijzigen van het bouwvlak binnen de bestemming Bedrijf betreft heeft de aanwezigheid van de geluidzone geen gevolgen voor het plan. Er zijn geen belemmeringen voor de wijziging zoals bewerkstelligd in het voorliggende bestemmingsplan.

3.3.4. Provinciale Milieuverordening

De Provinciale Milieuverordening (PMV) is gebaseerd op de Wet milieubeheer (Wm) en de Wet bodembescherming. De verordening is via een aantal 'tranches' (wijzigingen) verder aangevuld, gewijzigd en geactualiseerd. Op 6 februari 2017 is tranche 10 vastgesteld. In hoofdstuk 5 van de verordening zijn regels gesteld ten aanzien van de grondwaterbescherming. Eén van de aangewezen grondwaterbeschermingsgebieden, waarvoor regels gelden ter bescherming van de kwaliteit van het grondwater met het oog op de waterwinning, is "Loosdrecht". Het plangebied ligt buiten de beschermingszone. In paragraaf 4.3 zal nader worden ingegaan op het grondwaterbeschermingsgebied en de gevolgen voor het plan.

3.4. Gemeentelijk beleid

3.4.1. Structuurvisie Wijdmeren

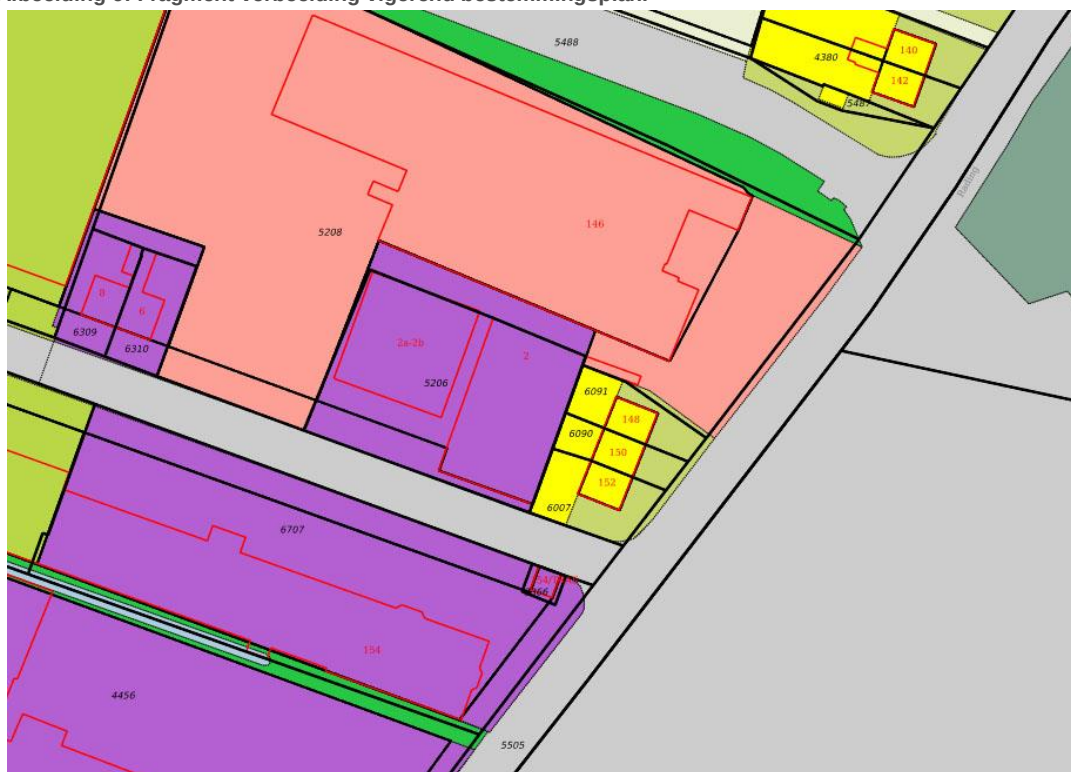
Op de kaart 'Gewenste toekomstige ruimtelijke structuur' van de Structuurvisie Wijdmeren, met als ondertitel "Beheerste ontwikkeling met behoud van het goede", die op 6 februari 2013 door de gemeenteraad is vastgesteld, is het bedrijfsterrein Hallinckveld niet opgenomen. Er is dan ook geen specifiek beleid opgenomen voor het plangebied.

3.4.2. Bestemmingsplan Kernen Ankeveen, Kortenhoef en Nieuw-Loosdrecht

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan "Kernen Ankeveen, Kortenhoef en Nieuw-Loosdrecht" dat op 27 september 2012 door de gemeenteraad van Wijdmeren is vastgesteld. In dat bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming "Bedrijf" ten behoeve van uitoefening van een bedrijfsactiviteiten. Ter plaatse geldt de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - 8" waardoor de bedrijfsactiviteiten mogen worden uitgeoefend in milieucategorie 3.1. De maximale goothoogte bedraagt 6 meter en de maximale bouwhoogte bedraagt 9 meter. Het aangegeven bouwvlak mag voor ten hoogste 80% worden bebouwd. Tevens geldt de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie 5". Op grond van deze laatste bestemming dient bij bodemingrepen vanaf 2.500 m² en dieper dan 40 cm beneden maaiveld archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden.

Ter plaatse geldt ook de gebiedsaanduiding "geluidzone". Dat betekent dat nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen uitsluitend toelaatbaar zijn met inachtneming van de maximaal toelaatbare geluidswaarden volgens de Wet Geluidhinder. Deze regel heeft betrekking op het vliegveld Hilversum.

Afbeelding 9: Fragment verbeelding vigerend bestemmingsplan.



Conclusie

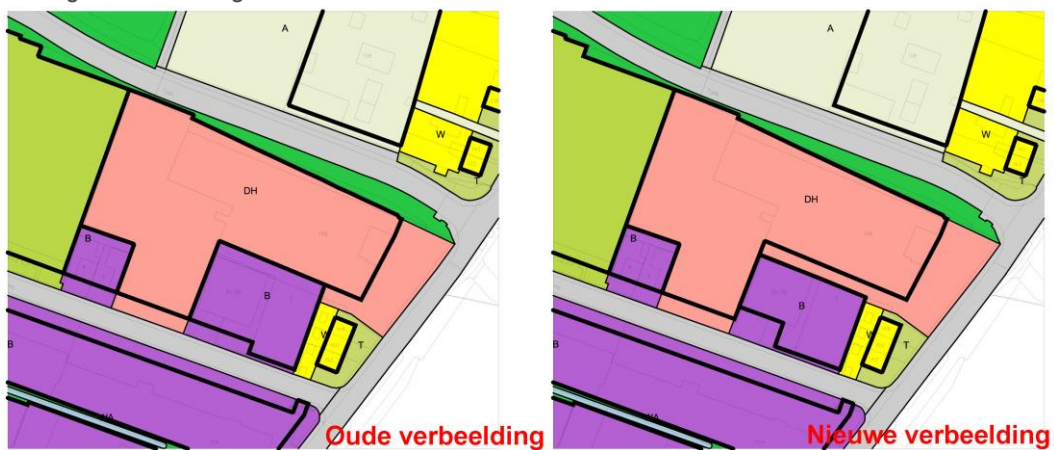
Binnen de huidige bestemming Bedrijf is het realiseren van de uitbreiding van de bedrijfsbebouwing niet mogelijk omdat de uitbreiding deels buiten het aangegeven bouwvlak wordt gesitueerd en tevens het maximale bebouwingspercentage wordt overschreden.

De voorliggende partiële herziening van het bestemmingsplan past het bouwvlak (inclusief bebouwingspercentage) aan zodat de voorgenomen ontwikkeling kan worden gerealiseerd. Daarbij wordt ter plaatse van het voorerf de bouwgrens op de huidige voorgevel van 2a/b gelegd zodat het parkeren kan worden gerealiseerd buiten het bouwvlak.

Op de verbeelding van het bestemmingsplan is ook te zien dat een gedeelte van het perceel aan de noordzijde van het perceel Industrieweg 2 per abuis de bestemming "Bedrijf" en een bouwvlak heeft gekregen. Aangezien deze strook grond niet voor bedrijfsactiviteiten wordt gebruikt en ook niet bebouwd is zal daar de bestemming "Detailhandel" zonder bouwvlak aan worden toegekend.

In afbeelding 10 is aangegeven welke veranderingen optreden met betrekking tot het bouwvlak op het perceel Industrieweg 2 te Loosdrecht.

Afbeelding 10: Verbeelding in de oude en nieuwe situatie.



4. Planologische en milieutechnische randvoorwaarden

4.1. Bodem

In artikel 2.4.1, lid 1 van de Bouwverordening is bepaald dat een omgevingsvergunningsplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu.

Gevolgen voor het plan

Aangezien het plan geen wijziging van de bestemming bewerkstelligt behoeft in het kader van de planologische procedure geen verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd.

4.2. Archeologie

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

Uit het vigerende bestemmingsplan blijkt dat het perceel de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie 5" heeft. Op grond van deze dubbelbestemming dient bij bodemingrepen vanaf 2.500 m² archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden. De totale uitbreiding van het bouwvlak totale plangebied heeft een oppervlak van ongeveer 1.284 m². Het ligt voor de hand dat met het realiseren van de uitbreiding van het gebouw (circa 78 m²) het criterium van 2.500 m² niet wordt overschreden.

Gevolgen voor het plan

Geconcludeerd kan worden dat er geen archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Het handhaven van de huidige dubbelbestemming "Waarde - Archeologie 5" is gewenst.

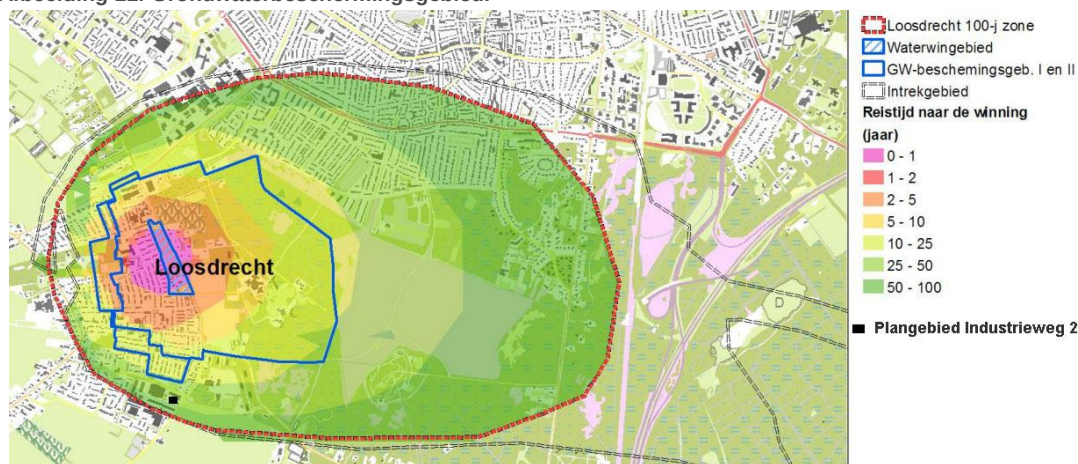
4.3. Waterhuishouding en waterparagraaf

Sinds 1 november 2003 is de watertoets verplicht bij ruimtelijke plannen. Door de planvorming neemt de hoeveelheid verhard oppervlak toe. Het projectgebied ligt binnen het beheersgebied van het waterschap Amstel, Gooi en Vecht, verantwoordelijk voor het waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer. Waternet voert taken uit in opdracht van het waterschap Amstel, Gooi en Vecht. In het kader van de watertoets wordt overleg gevoerd met de waterbeheerder.

Grondwater

Het plangebied is gesitueerd buiten grondwaterbeschermingsgebied I en grondwaterbeschermingsgebied II rond de waterwinning Loosdrecht.

Afbeelding 11: Grondwaterbeschermingsgebied.



In de Drinkwaterwet is het duurzaam veiligstellen van de openbare drinkwatervoorziening aangemerkt als "dwingende reden voor groot openbaar belang". In de kaderrichtlijn water (KRW artikel 4, 2000/60/EG) is aanvullend opgenomen dat lidstaten maatregelen moeten nemen om de inbreng van verontreinigende stoffen in het grondwater te voorkomen of te beperken. Specifiek voor drinkwaterwinningen is opgenomen dat water dat gebruikt wordt voor drinkwater met de toegepaste zuiveringsstappen moet voldoen aan de drinkwaterrichtlijn (98/83/EG). Ook dienen de waterlichamen waaruit drinkwater wordt onttrokken voldoende beschermd te worden om verdere achteruitgang van de kwaliteit te voorkomen om zodoende het niveau van zuivering dat voor de productie van drinkwater is vereist op termijn te verlagen.

Voor het gebied is een Gebiedsdossier opgesteld. Het opstellen en gebruiken van een "gebiedsdossier" draagt bij aan het realiseren van de KRW doelstellingen voor wat betreft drinkwaterkwaliteit. In het Gebiedsdossier is aangegeven dat het toepassen van warmte-koudeopslag (WKO) als een reële bedreiging wordt gezien binnen het grondwaterbeschermingsgebied.

Het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan valt niet binnen de zone die is aangemerkt als waterwingebied. Het gebied ligt tevens buiten zowel het beschermingsgebied I als beschermingsgebied II. Het beschermingsgebied I ligt aan de noordzijde van het plangebied op een afstand van ongeveer 275 meter. Het beschermingsgebied II ligt ten westen van de Jonkheer van Sypesteynlaan en ten noorden van de Lieve Geelvincklaan op een afstand van ongeveer 125 meter van het plangebied.

Verhard oppervlak

Het plan heeft betrekking op een planologisch-juridische mogelijk maken van het uitbreiden van de bebouwing ten koste van de aanwezige verharding. Het volledige perceel van circa 1.286 m² is verhard en zal dat in de toekomst blijven.

De maaiveldverharding wordt zo veel mogelijk als waterdoorlatend materiaal uitgevoerd (bijvoorbeeld graskeien ter plaatse van de parkeerplaatsen).

Ter plaatse van het plangebied is er een gemengd rioolstelsel aanwezig. Als uitgangspunt van het plan geldt dat al het regenwater via infiltratie in de bodem zal worden opgenomen. Het betreft schoon water. De maaiveldverharding wordt bijvoorbeeld zo veel mogelijk als waterdoorlatend materiaal uitgevoerd (graskeien ter plaatse van de parkeerplaatsen). Het vuilwater zal op de bestaande (gemengde) riolering van de Industrieweg en de Rading worden afgevoerd.

Gevolgen voor het plan

Er worden geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse verwacht. Het toepassen van WKO zal worden uitgesloten. In dit bestemmingsplan is het gebruiken van een warmte-koudeopslag-installatie daarom als strijdig gebruik aangemerkt.

4.4. Natuur

4.4.1. Wet natuurbescherming

Per 1 januari 2017 is de huidige Flora- en faunawet samen met de Boswet en Natuurbeschermingswet vervangen door de Wet natuurbescherming (Wnb). Hiertoe maakt de Wnb onderscheid in het beschermen van gebieden (hoofdstuk 2), dier- en plantensoorten (hoofdstuk 3) en houtopstanden (hoofdstuk 4). 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) kan voor de soorten die zijn opgenomen in het "beschermingsregime andere soorten" een vrijstellingsbesluit nemen en hierin onderscheid maken tussen meer en minder strikt beschermde soorten.

4.4.2. Gebiedsbescherming

De Wet natuurbescherming regelt de bescherming van waardevolle natuurgebieden en leefgebieden van soorten en schrijft voor, dat alle activiteiten met significant negatieve gevolgen voor de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura2000-gebied, in beginsel niet zijn toegestaan. Daarom verplicht de wet een initiatiefnemer van een plan of project te onderzoeken of er schadelijke gevolgen voor deze gebieden te verwachten zijn. De planlocatie is gelegen op ongeveer 1 km afstand van het Natura2000-gebied "Oostelijke Vechtplassen", alsmede op korte afstand van de EHS (inmiddels Natuurnetwerk Nederland, zie afbeelding 8) dat aan de overzijde van de Rading is gesitueerd.

Omdat de voorgenomen ingreep niet plaatsvindt in het natuurgebied is er geen sprake van ruimtebeslag op dit Natura2000-gebied, dan wel de NNN.

In het kader van het Programma Aanpak Stikstof (PAS) is het programma AERIUS geïntroduceerd. Gelet op de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 29 mei 2019 is er op 16 september 2019 een nieuw AERIUS-rekenprogramma gepresenteerd.

Deze rekentool heeft beperkingen indien de afstand tot het Natura2000-gebied minder dan 3 km bedraagt.

Voor dit project is geen berekening gemaakt met behulp van de AERIUS-rekentool (versie september 2019) voor de gebruiksfase. Deze versie heeft een beperkt toepassingsbereik voor bedrijven binnen een straal van 3 km van beschermde natuurgebieden. Het beperkte toepassingsbereik wordt veroorzaakt door dat de gebouwinvloed (nog) niet berekend kan worden.

Het nu voorliggende plan voorziet in een aanpassing van het bouwvlak. Per saldo wordt het oppervlak van het bouwvlak kleiner dan in het vigerende bestemmingsplan. Dat betekent dat ook de bebouwingsmogelijkheden kleiner worden.

De toekomstige uitbreiding van het bedrijfsgebouw betreft een zeer marginale uitbreiding van slechts 78 m². Deze uitbreiding leidt niet tot een uitbreiding van de productiecapaciteit van het bedrijf of van een vergroting van het opgesteld vermogen van installaties. Door het vergroten van het oppervlak kan een betere interne organisatie van het bedrijfsproces worden bereikt. De verkeersproductie zal niet toenemen. Dat betekent dat mag worden verwacht dat de uitstoot van stikstof niet zal toenemen.

Voor de aanlegfase geldt bovenstaande beperking van AERIUS niet. Daarom is een berekening gemaakt voor de aanlegfase (S3McHcpaXtQZ). Uit de berekening² blijkt dat er geen depositie hoger dan 0,0 mol/ha/jr optreedt.

Gevolgen voor het plan

Geconcludeerd wordt dat de aanpassing van het bouwvlak geen significante effecten heeft op de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura2000-gebied.

4.4.3. Soortenbescherming

Ten behoeve van de wijziging van het bouwvlak is ook geen natuurtoets uitgevoerd. Voor de toekomstige uitbreiding van het pand worden ook geen gevolgen voor beschermde soorten verwacht. Het gebouw heeft een moderne constructie (geen gaten en kieren) en ligt op een bedrijfsterrein.

Gevolgen voor het plan

Op dit moment lijkt het aannemelijk dat de toekomstige uitbreiding van het pand niet zal worden beperkt door de aanwezigheid van beschermde soorten. De uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan komt daardoor niet in het geding.

4.4.4. Houtopstanden

De gemeente Wijdmeren heeft het beleid ten aanzien van houtopstanden opgenomen in het Bomenbeleidsplan Wijdmeren 2011. Uit de inventarisatie van het bomenbestand van de ge-

² buRO, AERIUS-berekening, S3McHcpaXtQZ, 10 december 2019.

meente Wijdmeren in 2010 zijn de beschermwaardige bomen afgeleid. Per kern is de hoofdstructuur weergegeven. Onderstaande afbeelding toont een uitsnede van de hoofdstructuur voor de kern Nieuw Loosdrecht. De hoofdstructuur van bomen is lichtgroen gearceerd terwijl de boomstructuren in de EHS (inmiddels NNN) donkergroen gearceerd zijn.

Afbeelding 12: Hoofdstructuur van bomen.



Ten behoeve van de wijziging van het bouwvlak en de toekomstige uitbreiding van het gebouw worden de boomstructuren langs de Tjalk en de Rading niet aangetast. Er worden geen bomen gekapt ten behoeve van de te realiseren uitbreiding van het gebouw.

Gevolgen voor het plan

Door het plan worden geen houtopstanden aangetast..

4.5. Geluid

Volgens de Wet geluidhinder (Wgh) zijn bedrijven geen geluidgevoelige bestemmingen. Dat betekent dat het volgens de Wet geluidhinder niet nodig is akoestisch onderzoek te verrichten.

Gevolgen voor het plan

Het aspect geluid is niet van belang voor het aanpassen van het bouwvlak binnen de bestemming "Bedrijf".

4.6. Luchtkwaliteit

De Eerste Kamer heeft op 9 oktober 2007 het wetsvoorstel voor de wijziging van de Wet milieu-beheer goedgekeurd (Stb. 2007, 414) en vervolgens is de wijziging op 15 november 2007 in werking getreden. Met name hoofdstuk 5 titel 2 uit genoemde wet behandelt de luchtkwaliteit, daarom staat de nieuwe titel 2 bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Een belangrijk onderdeel van

het instrumentarium is het Nationale Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL), dat op 1 augustus 2009 in werking is getreden. Binnen het NSL werken het rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren.

De uitvoeringsregels behorend bij de wet zijn vastgelegd in algemene maatregelen van bestuur (amvb) en ministeriële regelingen, die gelijktijdig met de 'Wet luchtkwaliteit' in werking zijn getreden. De belangrijkste zijn het "Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)" en de "Regeling niet in belangrijke mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)". In deze laatste regeling zijn categorieën aangewezen waarvan op voorhand vaststaat dat zij niet in betekenende mate bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Tot aan de inwerkingtreding van het NSL gold voor die categorieën een grens van 1% van de betreffende grenswaarde, na de inwerkingtreding van het NSL op 1 augustus 2009 geldt een grens van 3% van de betreffende grenswaarde.

Gevolgen voor het plan

Omdat in de aanpassing van het bouwvlak en de daarop volgende uitbreiding van het bedrijfsgebouw zeer kleinschalig zijn, kan worden geconcludeerd dat er uit het oogpunt van de "Wet luchtkwaliteit" geen belemmeringen zijn voor het plan.

4.7. Externe veiligheid

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

Volgens de risicokaart (afbeelding 13) liggen er in de directe omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen of buisleidingen. Door de aanpassing van het bouwvlak en de toekomstige uitbreiding van het bedrijfsgebouw zal het aantal aanwezige personen niet toenemen.

Gevolgen voor het plan

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

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



4.8. Bedrijven en milieuzonering

In planologische procedures waarin de vestiging van woningen in de nabijheid van bedrijven mogelijk wordt gemaakt, moet rekening worden gehouden met ruimtelijk relevante milieuhygiënische aspecten van die bedrijven. In een bestemmingsplan staat het begrip "een goede ruimtelijke ordening" centraal. Ook het milieubeleid beoogt handhaving en bevordering van een goede kwaliteit van het leefmilieu. Om dit te realiseren wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Milieuzonering zorgt voor een voldoende afstand tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) in ruimtelijke plannen en heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen: "zware" bedrijven zullen verder van gevoelige bestemmingen worden gesitueerd dan "lichte" bedrijven.

Milieuzonering heeft met name betrekking op milieuaspecten die een ruimtelijke dimensie hebben, te weten geur, stof, geluid en gevaar. Een belangrijk hulpmiddel om hiermee rekening te houden is de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering', die voor het eerst in 1986 verscheen en voor het laatst in 2009 geactualiseerd. In deze brochure is een omvangrijke lijst van bedrijven opgenomen, waarin per bedrijf voor een aantal aspecten de mate van ruimtelijk relevante

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

- richtafstandenlijst

In de richtafstandenlijst zijn bedrijven op grond van hun potentiële milieubelasting ingedeeld in zes categorieën. De categorie 1 staat voor de laagste potentiële milieubelastingen en de categorie 6 staat voor de hoogste potentiële milieubelasting. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. Bij activiteiten met ruimtelijk duidelijk te onderscheiden deelactiviteiten (zoals productie, opslag, kantoren, parkeerterreinen) kunnen deze deelactiviteiten desgewenst als afzonderlijk te zoneren activiteiten worden beschouwd, bijvoorbeeld bij ligging van de activiteit binnen zones met een verschillende milieucategorie.

- omgevingstype

Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten, is onder meer afhankelijk van het omgevingstype. De richtafstanden van de richtafstandenlijst gelden ten opzichte van het omgevingstype rustige woonwijk. Een rustige woonwijk is ingericht volgens het principe van de functiescheiding: afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies voor; langs de randen is weinig verstoring door verkeer. Wanneer sprake is van het omgevingstype gemengd gebied kunnen de richtafstanden tussen milieubelastende functies en richtafstanden met één afstandsstap verlaagd worden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat.

Afbeelding 14: Omgevingstype.

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 meter	0 meter
2	30 meter	10 meter
3.1	50 meter	30 meter
3.2	100 meter	50 meter
4.1	200 meter	100 meter
4.2	300 meter	200 meter

Het uitgangspunt van de VNG handreiking is dat de gemeente deze gemotiveerd toepast. Het is een hulpmiddel, maar het legt niet vast wat wel en wat niet is toegestaan. Een gemeente dient zelf zorgvuldig af te wegen, te bepalen en te motiveren welke functies en activiteiten zij in een bepaald gebied toelaatbaar acht en welke Staat van Bedrijfsactiviteiten zal worden toegepast, zodat maatwerk en flexibiliteit voor een plangebied ontstaat.

In de bestaande situatie bevinden zich in de directe omgeving van het plangebied aan de oostzijde 3 woningen (Rading 148 t/m 152). De relatie tussen de aanwezige bedrijfsactiviteiten en de woonfunctie verandert niet. Er vinden geen wijzigingen plaats in de bedrijfsactiviteiten en door de aanpassing van het bouwvlak worden de bestaande activiteiten ook niet geïntensi-

veerd. De wijziging van het bouwvlak vindt plaats aan de zuidwestelijke zijde van het perceel. De wijziging van het bouwvlak behoeft daarom niet nader te worden gemotiveerd.

Gevolgen voor het plan

Vanuit milieuzonering zijn er geen belemmeringen voor plan.

5. Uitvoerbaarheid

5.1. Economische uitvoerbaarheid

Het toekomstige bouwplan wordt gerealiseerd door de initiatiefnemer. Eventuele planschade wordt niet verwacht. Er wordt een planschade overeenkomst gesloten tussen de gemeente Wijdmeren en de initiatiefnemer. Derhalve hoeft geen exploitatieplan vastgesteld te worden bij vaststelling van deze partiële herziening door de raad van de Gemeente Wijdmeren.

5.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid:

Het initiatief voor de bestemmingswijziging en de uitbreiding van het gebouw is door de initiatiefnemer gecommuniceerd met omwonenden en belanghebbenden. Van deze communicatie is een verslag gemaakt dat als bijlage bij deze toelichting is gevoegd. De algehele lijn van de reacties is dat de omwonenden geen overwegende bezwaren hebben tegen de ontwikkeling.

5.3. Vooroverleg ex artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening.

Het plan zal (vanwege de beperkte ruimtelijke effecten) in het kader van het vooroverleg niet worden voorgelegd aan de gebruikelijke overlegpartners.

5.4. Vaststellingsprocedure

Pm.

6. Juridische planbeschrijving

Het voorliggende bestemmingsplan "Partiële herziening bestemmingsplan Industrieweg 2" komt qua opzet overeen met het vigerende bestemmingsplan voor de kernen "Kernen Ankeveen, Kortenhoef en Nieuw-Loosdrecht". Dat bestemmingsplan is geschoeid op de Nota Opzet Bestemmingsplannen (2004), die in het kader van de actualisering van de bestemmingsplannen in de gemeente Wijdmeren is opgesteld. Daarmee wordt gestreefd naar een uniformering van de juridisch-planologische regeling die in de bestemmingsplannen voor elk van de kernen in de gemeente wordt gehanteerd.

Doordat de regels van het voorliggende bestemmingsplan gelijk zijn aan het bestemmingsplan "Kernen Ankeveen, Kortenhoef en Nieuw-Loosdrecht" zijn de regels beperkt tot de noodzakelijkste bepalingen. De van toepassing zijnde bestemmingen (Bedrijf en Waarde – Archeologie 5) kunnen via hyperlinks worden geraadpleegd. Zo ontstaat een planologisch-juridische eenheid met de directe omgeving.

Het bestemmingsplan is opgesteld conform SVBP2012. Hieronder wordt ingegaan op de planvorm, de opbouw van de verbeelding (plankaart) en de inhoud van de regels.

6.1. Algemeen

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

6.2. Planvorm

Het bestemmingsplan zal voor de bedrijfskavel in grote mate ook een beheer- en gebruiksfunctie vervullen.

Gezien de wens de bestaande structuur zo goed mogelijk te behouden, is gekozen voor een gedetailleerde planvorm. Dit betekent dat de nieuwe ontwikkeling zich dient te voegen naar de regels en aanduidingen in het plan.

6.3. Regels

6.3.1. Inleidende regels

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

6.3.2. Bestemmingsregels

Bij het bepalen van de bestemmingen voor de in het plangebied aanwezige functies zijn de bestemmingsregeling van het vigerende bestemmingsplan "Kernen Ankeveen, Kortenhoef en Nieuw-Loosdrecht", alsmede de toekomstige situatie, uitgangspunt. De bestemmingen Bedrijf

en Waarde Archeologie 5 zijn met name van toepassing op dit plangebied. Doordat een deel van de huidige bestemmingsvlak Bedrijf komt te vervallen (zie paragraaf 3.4.2) wordt op de verbeelding ook de bestemming Detailhandel opgenomen. Met dien verstande dat in de bestemming Bedrijf een wijzigingen wordt aangebracht die nodig is voor de bescherming van de watervoorziening Loosdrecht:

- aan artikel 4.3.1 een nieuw lid h wordt toegevoegd, luidende: “het in gebruikstellen of laten stellen van een WKO-installatie is niet toegestaan”.

6.3.3. Algemene regels

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

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

Op dit moment zijn de stedenbouwkundige bepalingen uit de bouwverordening niet meer van toepassing. Dat zal dus het geval zijn bij de nu voorliggende partiële herziening. In het verlengde hiervan is in artikel 4 (algemene gebruiksregels) een regel opgenomen die de instandhouding van het aantal parkeerplaatsen op eigen erf vereist. Het op enigerlei wijze aan het gebruik onttrekken wordt aangemerkt als strijdig gebruik.

6.3.4. Overgangsrecht en slotregels

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