

Gemeente Wijdmeren

Bestemmingsplan Avontuurfabriek

Toelichting, regels en analoge verbeelding

September 2015

Kenmerk 1696-25-T02
Projectnummer 1696-25

Toelichting

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
2.	Planontwikkeling	2
2.1.	Bestaande situatie	2
2.2.	Toekomstige situatie	3
2.3.	Toetsing aan parkeernormen	4
2.3.1.	Conclusie	6
3.	Relevant beleid	7
3.1.	(Inter)nationaal beleid	7
3.2.	Provinciaal beleid	9
3.3.	Gemeentelijk beleid	13
4.	Milieu- en overig onderzoek	15
4.1.	Bodem	15
4.2.	Cultuurhistorie en archeologie	16
4.3.	Waterhuishouding	16
4.4.	Flora en fauna	17
4.5.	Geluid	18
4.6.	Luchtkwaliteit	18
4.7.	Veiligheid	20
5.	Juridische planbeschrijving	21
5.1.	Algemeen	21
5.2.	Bestemmingsplan	21
5.3.	Regels	21
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
6.4.	Ontwerpbestemmingsplan en ambtshalve wijzigingen	23

1. Inleiding

De Avontuurfabriek heeft het achterste gedeelte van het perceel Rading 154 aangekocht om haar activiteiten op het perceel daar tegenover in de Pandahallen aan de Industrieweg 10 in Nieuw Loosdrecht uit te breiden. De Avontuurfabriek heeft een optie op eerste koop op het resterende perceelsgedeelte Rading 154 waar momenteel Dekker Natuursteen is gevestigd.

De locatie ligt in het plangebied van het bestemmingsplan Het plangebied Kernen Ankeveen, Kortenhoef en Nieuw-Loosdrecht dat op 27 september 2012 voor de gemeenteraad van Wijdemeren is vastgesteld. In dat bestemmingsplan heeft het perceel een bedrijfsbestemming. Binnen die bestemming zijn sport- en recreatie-activiteiten niet mogelijk.

Daarnaast heeft de Avontuurfabriek het voornemen om aan de westzijde van de bestaande hallen een parkeergarage te realiseren. Hiervan is een deel hoger dan het bestemmingsplan toestaat.

Om die activiteiten en bebouwing wel mogelijk te maken, is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Uit praktische overwegingen is de zowel de uitbreiding van de Avontuurfabriek op het perceel Rading 154 als het bestaande perceel aan de Industrieweg in dit bestemmingsplan opgenomen. Voor de bestaande hallen verandert dit bestemmingsplan niets ten opzichte van de vigerende regeling.

Dit bestemmingsplan biedt het planologisch-juridisch kader voor de ontwikkelingen in het plangebied.

Afbeelding 1: Ligging plangebied.



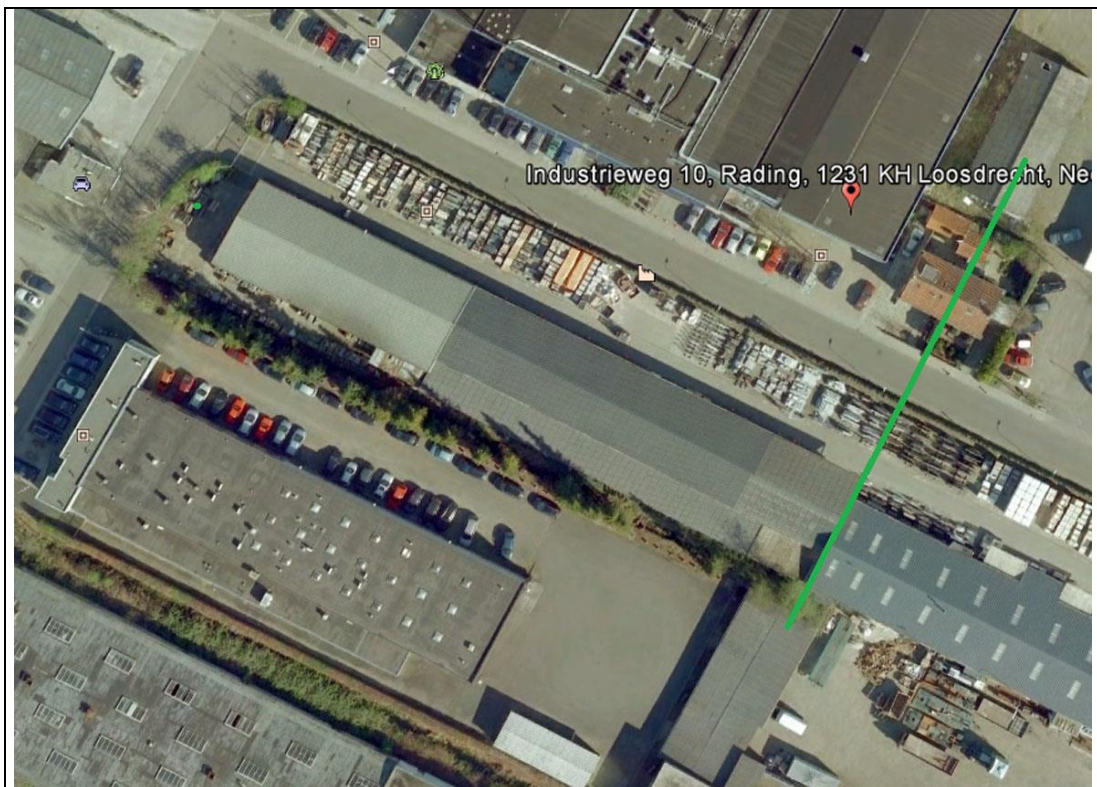
2. Planontwikkeling

2.1. Bestaande situatie

De Avontuurfabriek is gevestigd op het bedrijventerrein Rading in Nieuw-Loosdrecht aan de Industrieweg 10 (Pandahallen). De Industrieweg is de enige (lusvormige) ontsluitingsweg van het bedrijfsterrein, die vervolgens aansluit op de Rading aan de oostzijde. Het bedrijfsterrein wordt aan de noord-, west- en zuidzijde ingesloten door woonbuurten. Aan de oostzijde sluit het bedrijfsterrein aan op het landelijke gebied van de gemeente Hilversum. Het bedrijfsterrein heeft een gemengde functionele invulling. Naast de Avontuurfabriek in de Pandahallen is er voornamelijk gewoonlijke bedrijvigheid gesitueerd. Aan de Rading is er een supermarkt gevestigd. De Pandahallen liggen aan de noordzijde van het bedrijfsterrein.

De Avontuurfabriek organiseert meer dan 50 verschillende in- en outdooractiviteiten die allemaal met elkaar gecombineerd kunnen worden. Hiervoor heeft de Avontuurfabriek meer dan 10.000 m² aan indoorplezier beschikbaar. Dit concept is in de afgelopen jaren zeer succesvol gebleken. Daarom is er behoefte aan ruimte waar de activiteiten uitgebreid kunnen worden.

Afbeelding 2: Luchtfoto Rading 154.



Op het perceel Rading 154 is Dekker Natuursteen gevestigd. De exploitant van de Avontuurfabriek is onlangs in de gelegenheid geweest om een deel van de bedrijfsopstallen van Dekker Natuursteen, dat op het perceel Rading 154 is gesitueerd en tegenover Industrieweg 10 ligt,

aan te kopen. Daarnaast heeft hij een optie op eerste koop op het resterende perceelsgedeelte Rading 154. Op het achterste perceelsgedeelte staat momenteel een open loods met een oppervlakte van ongeveer 1.500 m² waarin materiaal wordt opgeslagen. Ook buiten die loods wordt momenteel materiaal opgeslagen. Het bedrijfsgebouw op het voorste perceelsgedeelte heeft een oppervlak van 1.200 m². Op grond van het vigerende bestemmingsplan mag de bebouwing worden uitgebreid tot in totaal ongeveer 3.800 m².

Afbeelding 3: Bestaande situatie.



2.2. Toekomstige situatie

Rading 154

In eerste instantie zal de bedrijfsloods worden verbouwd ten behoeve van recreatie-activiteiten. Vooralsnog wordt daarbij gedacht aan een ruimte voor paintball, survival, elektrisch karten, een hoogte parcours, zeskamp of een vergelijkbare activiteit die gedeeltelijk in de open lucht plaats kan vinden. De markt voor dergelijke activiteiten is echter sterk aan trends onderhevig. De ondernemer sluit daarom niet uit dat het gebouw zo wordt verbouwd dat er ter plaatse binnenactiviteiten kunnen plaatsvinden. Indien te zijner tijd gebruik wordt gemaakt van de optie om ook het voorste deel van het pand aan de Rading aan te kopen zullen die activiteiten nog verder worden uitgebreid.

Industrieweg 10

Aan de westkant van de bestaande bebouwing van de Avontuurfabriek aan de Industrieweg 10 is een parkeerplaats aanwezig voor 87 personenauto's. Op deze parkeerplaats zal een parkeergarage in drie bouwlagen worden gebouwd waarin 265 parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

Uit het oogpunt van verkeersveiligheid zullen twee traverses worden gemaakt. Gasten die gebruik maken van activiteiten die aan weerszijden van de Industrieweg kunnen hiervan gebruik maken. Hiermee wordt voorkomen dat er conflictsituaties ontstaan met het (vracht)verkeer over de Industrieweg.

Afbeelding 4: Parkeergarage.



2.3. Toetsing aan parkeernormen

Beleid

Het bouwplan dient te voldoen aan de parkeernormen uit de "Beleidsregels parkeernormen van de gemeente Wijdmeren" uit 2006¹. Dit zijn beleidsregels op basis van de bouwverordening. Het opstellen van beleidsregels met betrekking tot parkeernormen heeft het voordeel dat, waar geen parkeerregels in bestemmingsplannen zijn opgenomen, deze een concreet toetsingskader geven voor het beoordelen van die bouwplannen. In die beleidsregels zijn voor een groot aantal functies parkeernormen opgenomen. De activiteiten van de Avontuurfabriek worden niet letterlijk genoemd. Bovendien zijn de activiteiten in de Avontuurfabriek zeer divers. In afbeelding 5 zijn parkeernormen aangegeven die de activiteiten (functies uit de beleidsregels) die in de Avontuurfabriek plaatsvinden, het best benaderen.

Afbeelding 5: Parkeernormen.

Activiteit Avontuurfabriek	Functie beleidsregels	norm
Speelparadijs	Speelhal	5,0 pp/100 m ²
Leisure (karten, paintball, glowgolf enz.)	Sporthal	2,0 pp/100 m ²
Horeca*	Café/Bar	5,0 pp/100 m ²
Squash	squashbaan	1,5/baan
Fitness	sportschool/-studio	3,0 pp/100 m ²

¹ Burgemeester en wethouders hebben op 31 maart 2015 geactualiseerde parkeernormen vastgesteld in de "Beleidsregels parkeernormen gemeente Wijdmeren". Daarbij zijn voor diverse functies de parkeernormen enigszins aangepast. Gelet op de diversiteit aan activiteiten in de Avontuurfabriek was voor de uitbreiding gekozen om uit te gaan van een gemiddelde parkeernorm van 3,0 parkeerplaatsen per 100 m² bvo. Gelet op de relatief marginale aanpassingen van de parkeernormen blijft deze gemiddelde parkeernorm uitgangspunt voor het bestemmingsplan.

Omdat niet duidelijk is welke specifieke recreatie-activiteiten in de toekomst zullen plaatsvinden en de ondernemer die de Avontuurfabriek exploiteert bovendien op nieuwe ontwikkelingen in de leisurebranche dient te kunnen inspelen, is het niet mogelijk om op voorhand per activiteit een specifieke parkeernorm te bepalen. Derhalve wordt uitgegaan van een generieke parkeernorm voor alle activiteiten. Daarbij is de afweging gemaakt dat een volledige invulling van de nieuwbouw als speelparadijs (de activiteit met de hoogste parkeernorm) van 5,0 parkeerplaatsen per 100 m² niet reëel is. Bovendien maken gasten, gelet op het bedrijfsconcept van de Avontuurfabriek, gebruik van de voorzieningen binnen of van het buitenterrein. Als het mooi weer is, gaan groepen naar buiten, als het slecht weer is, nemen ze deel aan binnen activiteiten. Het zijn echter dezelfde gasten. Alhoewel voor het merendeel van de activiteiten een norm van 2,0 parkeerplaatsen per 100 m² de parkeerbehoefte het meest lijkt te benaderen, is gekozen om uit te gaan van een parkeernorm van 3,0 parkeerplaatsen per 100 m² bvo voor de uitbreiding. Op basis van de huidige feitelijke parkeerdruk lijkt deze norm aan de hoge kant.

Bestaande situatie en planontwikkeling

Het plangebied van dit bestemmingsplan bestaat uit twee delen. Enerzijds zijn dit de bestaande Pandahallen aan de Industrielaan 10. Op basis van bestaande afspraken zijn hiervoor 122 parkeerplaatsen noodzakelijk. In de dagelijkse praktijk blijkt dit aantal te volstaan en is er geen sprake van parkeeroverlast. In aanvulling daarop is op 17 juli 2013 een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het aanbrengen van een verdiepingsvloer in de bestaande opstallen aan de Industrieweg 10 te Loosdrecht. Voor het aanbrengen van de verdiepingsvloer met een functie als kartbaan mag er worden uitgegaan dat deze kartbaan valt onder de functie 'sporthal'. De norm hiervoor is 2 parkeerplaatsen/100 m² bvo. De afmeting van deze verdiepingsvloer is ongeveer 1.830 m². Derhalve zijn 37 extra parkeerplaatsen noodzakelijk. Voor de bestaande situatie zijn derhalve 159 parkeerplaatsen nodig. Dit aantal wordt als vast gegeven beschouwd.

Anderzijds is er sprake van een uitbreiding van de activiteiten op het perceel Rading 154. In dit bestemmingsplan heeft de achterste helft van het perceel de bestemming "Recreatie". Deze eerste fase van de uitbreiding op het perceel Rading 154 heeft een oppervlak van 3.700 m². Hiervan zal 2.850 m² worden benut voor leisure-activiteiten die (half)overdekt zullen plaatsvinden. De resterende oppervlakte zal onder meer worden gebruikt ten behoeve van opslag van buggy's en solexen. Derhalve zijn 86 extra parkeerplaatsen nodig. Na realisatie van de eerste fase op het perceel Rading 154 is de parkeerbehoefte 245 parkeerplaatsen.

De tweede fase heeft een vergelijkbare omvang. Ook voor deze uitbreiding zijn derhalve nog 86 parkeerplaatsen noodzakelijk. In totaal bedraagt de parkeerbehoefte 331 (159+86+86) parkeerplaatsen.

Parkeervoorzieningen

Om in de parkeerbehoefte te voorzien heeft de Avontuurfabriek het voornemen om op het perceel Industrieweg 12 (zie paragraaf 2.2) een gebouwde parkeervoorziening te realiseren waardoor 175 extra parkeerplaatsen zullen worden gebouwd. Door de bouw van de traverses vervallen 5 parkeerplaatsen. In totaal zijn er dan 292 parkeerplaatsen beschikbaar. Voor het huidige

gebruik en de eerste fase aan de Rading 154 is dit aantal ruimschoots voldoende. Voor de realisatie van de tweede fase is er sprake van een normatief tekort van 39 parkeerplaatsen. De tweede fase kan echter pas na toepassing van een wijzigingsbevoegdheid worden gerealiseerd. In de wijzigingsregels is -gelet op de verwachting dat de parkeernorm van 3,0 parkeerplaatsen per 100 m² aan de hoge kant is- een bepaling opgenomen, dat aanleg van deze parkeerplaatsen uitsluitend noodzakelijk is, indien de feitelijke parkeerdruk daar aanleiding toegeeft.

Om in de eventuele extra parkeerbehoefte te voorzien heeft de eigenaar van de Avontuurfabriek een huurovereenkomst met de Stichting Vliegveld Hilversum voor de zogenaamde locatie 'De Schaapskooi' tegenover Rading 154 om deze te gebruiken voor parkeerplaatsen. Hier zijn meer dan 250 parkeerplaatsen beschikbaar. Derhalve zijn er ook na realisatie van fase 2 voldoende parkeerplaatsen beschikbaar.

2.3.1. Conclusie

Op basis van bovenstaande berekening blijkt dat ter plaatse voldoende parkeergelegenheid beschikbaar is voor de recreatie-activiteiten van de Avontuurfabriek.

3. Relevant beleid

3.1. (Inter)nationaal beleid

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. Aan de westkant van de bebouwde kom van Loosdrecht ligt de Speciale Beschermingszone "Oostelijke Vechtplassen". Gelet op de ligging van het Vogelrichtlijngebied aan de andere zijde van de bebouwde kom, de ruime afstand en het feit dat er sprake is van functieverandering van een bestaand pand, zal er geen sprake zijn van externe werking op dat gebied.

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.

Functieverandering van een bestaand pand is uiteraard 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.

Uit de jurisprudentie valt af te leiden dat voor de uitleg van het begrip met name relevant is of een ontwikkeling voor het eerst planologisch wordt mogelijk gemaakt dan wel sprake is van een continuering van de bestaande planologische situatie. Indien echter sprake is van uitbreiding van de bebouwingsmogelijkheden, een functieverandering dan wel aanvullende of nieuwe aanduiding, dan wordt er vanuit gegaan dat sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Afbeelding 6: Ladder voor duurzame verstedelijking.



De Avontuurfabriek is een succesvolle onderneming die wil kunnen blijven inspelen op een snel veranderende markt. De eigenaar van de van de Avontuurfabriek ontwikkelt zijn bedrijfsconcept door nog meer activiteiten gelijktijdig te kunnen aanbieden op één locatie. Uiteraard is het daarvoor noodzakelijk dat die activiteiten geconcentreerd op één plek worden aangeboden. Het is voor het bedrijf bovendien om financiële redenen niet haalbaar om naar een andere locatie te verplaatsen, waar overigens een zelfde ruimtebeslag noodzakelijk zou zijn. Gelet op het vorenstaande kan worden gesteld dat er sprake is van een regionale behoefte.

Het onderhavig plangebied is een bestaand bedrijventerrein binnen het bestaand stedelijk gebied. Juist door die herstructurering levert de onderhavige ontwikkeling een bijdrage aan duurzame verstedelijking. Zodoende is ook trede 2 doorlopen en hoeft trede 3 niet meer te worden genomen.

3.2. Provinciaal beleid

Structuurvisie Noord-Holland 2040

In de "Structuurvisie 2040: Kwaliteit door veelzijdigheid", die op 21 juni 2010 door Provinciale Staten is vastgesteld en op daarna een aantal malen partieel is herzien, geeft de provincie aan welke belangen een rol spelen bij de ruimtelijke ordening in Noord-Holland. Hierbij gaat het om ruimtelijke kwaliteit, duurzaam ruimtegebruik en klimaatbestendigheid. De provincie wil steden optimaal benutten, landschappen open houden en ruimte bieden aan economie en woningbouw. De provincie Noord-Holland streeft naar verdere stedelijke verdichting en helpt gemeenten bij het optimaliseren van het gebruik van bestaand bebouwd gebied (voorheen 'rode contour'). Uitgangspunt is om deze woningvraag zoveel mogelijk te realiseren binnen het Bestaand Bebouwd Gebied (BBG). De bebouwde kom van Nieuw-Loosdrecht behoort tot het 'Bestaand

Bebouwd Gebied'. Op grond van het beleid uit de Structuurvisie zijn de beoogde recreatie-activiteiten in het plangebied derhalve aanvaardbaar.

Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie

Op 3 februari 2014 hebben Provinciale Staten de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) vastgesteld. De verordening schrijft voor waaraan de inhoud van (gemeentelijke) bestemmingsplannen, projectbesluiten en beheersverordeningen moeten voldoen.

De PRV geeft onder meer invulling aan het provinciale beleid om onnodige verstedelijking in het landelijk gebied tegen te gaan. Belangrijk gegeven daarbij is de begrenzing van het Bestaand Bebouwd Gebied (BBG). Het plangebied maakt onderdeel uit van het BBG.

Artikel 11, lid 3 van de PRV bepaalt dat in de toelichting bij het bestemmingsplan een verantwoording dient te worden opgenomen over de wijze waarop in het verlies aan bedrijventerrein wordt voorzien. Het gaat daarbij niet alleen om verlies aan oppervlakte, maar -indien van toepassing- ook om de beschikbaarheid van voldoende terrein voor specifieke milieubelastende bedrijfssoorten. De Avontuurfabriek is een lokaal bedrijf dat meer dan 50 verschillende in- en outdooractiviteiten organiseert, die allemaal met elkaar gecombineerd kunnen worden. Gelet op het feit dat het bedrijf zich onderscheidt van de andere bedrijven op het bedrijventerrein doordat het zich richt op de vermaaksindustrie, is in het verleden gekozen om het een meer specifieke bestemming te weten "Recreatie" te geven. In het onderhavige bestemmingsplan is diezelfde bestemming toegekend. Dit lokale bedrijf en de uitbreiding daarvan passen uitstekend op de huidige locatie in de bebouwde kom van Loosdrecht. Op het bedrijventerrein is er op dit moment bovendien sprake van leegstand. Tenslotte blijkt uit de recentste 'Aanpassing planningsopgave werklocaties' van 20 december 2011 van de Provincie Noord-Holland dat er sprake is van een overaanbod aan bedrijventerrein in Noord-Holland-Zuid. Voor een tekort aan beschikbare locaties als gevolg van deze beperkte uitbreiding van de Avontuurfabriek hoeft derhalve niet te worden gevreesd. De uitbreiding van de Avontuurfabriek heeft evenmin gevolgen voor de omliggende bedrijven. Er ontstaan hierdoor geen beperkingen voor de bedrijfsactiviteiten (of de uitbreiding daarvan) van omliggende bedrijven. Ook verkeerskundig zijn er geen problemen te verwachten. Uit verkeerskundig onderzoek is gebleken dat de wegen voldoende capaciteit hebben om het verkeersaanbod te verwerken. Verder zal de parkeergelegenheid ook worden uitgebreid, zodat er ruim voldoende parkeervoorzieningen op eigen terrein aanwezig zijn.

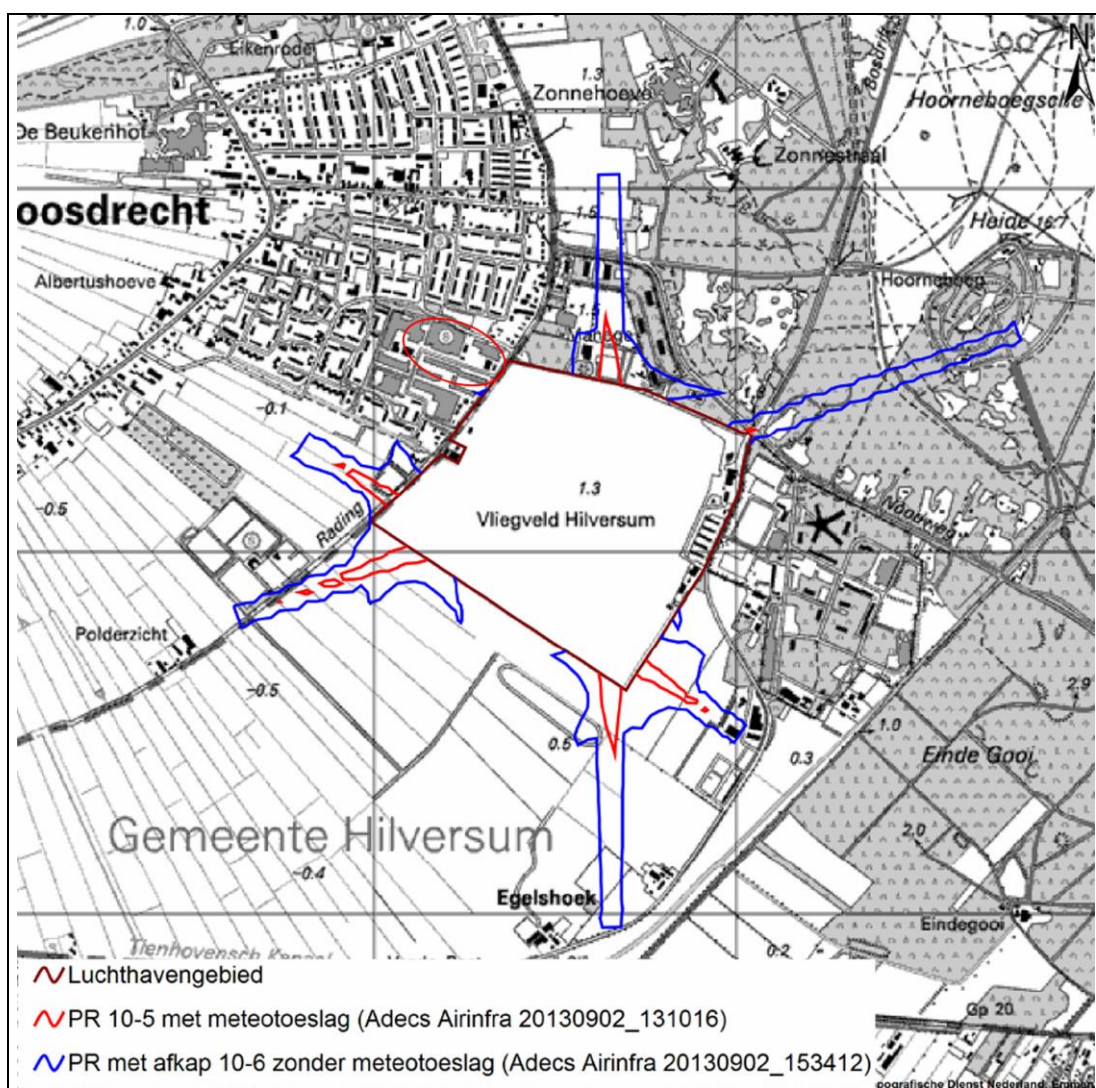
Luchthavenbesluit Hilversum

Op 22 september 2014 hebben Provinciale Staten van Noord-Holland het Luchthavenbesluit Hilversum vastgesteld. In het luchthavenbesluit is de milieugebruiksruimte van vliegveld Hilversum vastgelegd. Daarnaast reguleert het luchthavenbesluit het luchthavenluchtverkeer en de ruimtelijke indeling van de omgeving van de luchthaven.

De milieugebruiksruimte van het vliegveld is bepaald op basis van het aantal vluchten dat in het verleden door de Rijksoverheid aan het vliegveld is vergund. Op basis van dit aantal vluchten – 76.000 vliegtuigbewegingen en 2.000 helikopterbewegingen – is de maximale jaarlijkse ge-

luidsbelasting van de luchthaven berekend. Deze geluidsbelasting is berekend volgens in de wetgeving vastgelegde rekenmethodes, waarmee zogenaamde grenswaarden (geluidsplafond) zijn bepaald. De genoemde vliegbewegingen zijn op deze manier vertaald naar deze grenswaarden.

Afbeelding 7: Beperkingengebied in verband met het externe veiligheidsrisico.

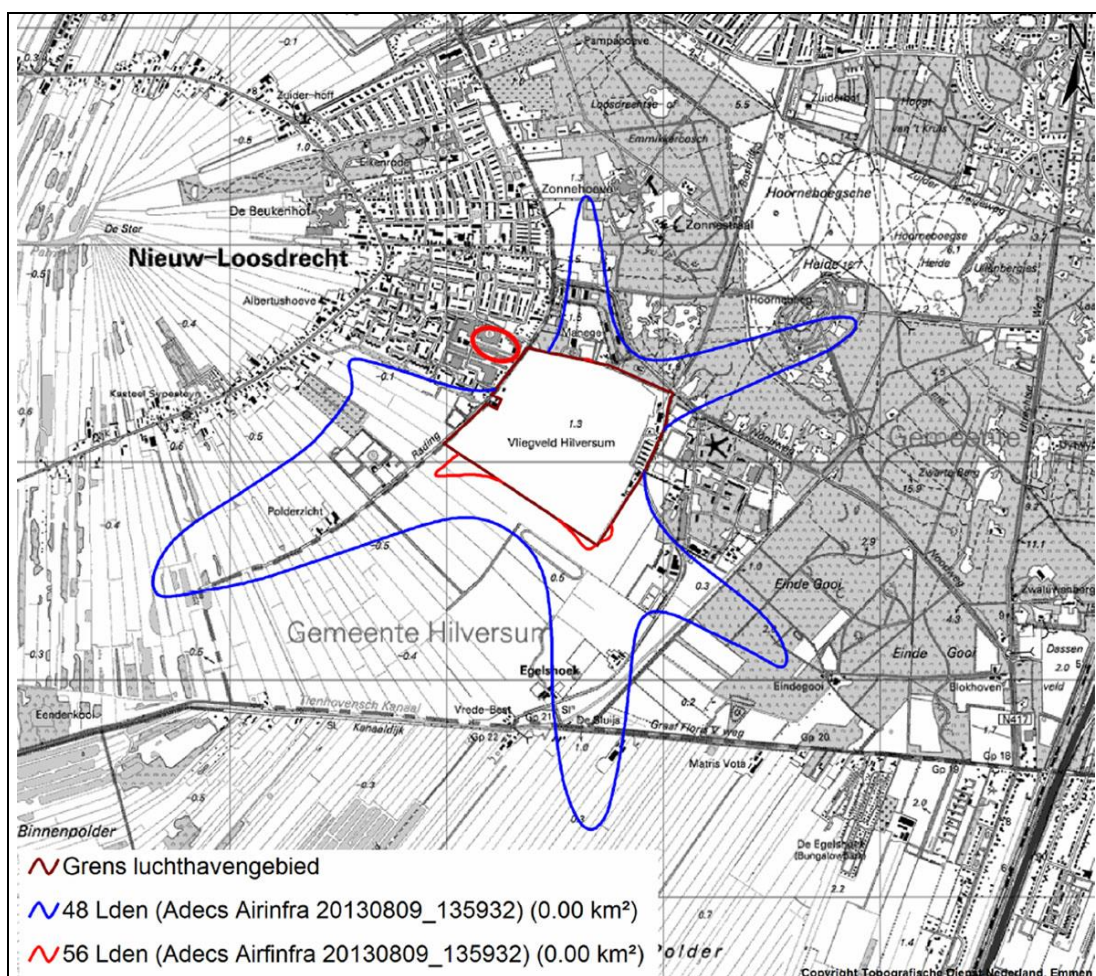


Over de ruimtelijke indeling van de omgeving van de luchthaven bevat het luchthavenbesluit een aantal regels. Zo wordt het zogenaamde 'luchthavengebied' benoemd; het gebied dat bestemd is voor gebruik als luchthaven. Ook voor de omgeving buiten het vliegveld gelden regels (beperkingengebied). Er mogen in bepaalde zones rond het vliegveld geen woningen of andere geluidsgevoelige bestemmingen worden gebouwd. Daarnaast zijn er gebieden waar in verband met de veiligheid helemaal niet gebouwd mogen worden. Tenslotte gelden er hoogtebeperkin-

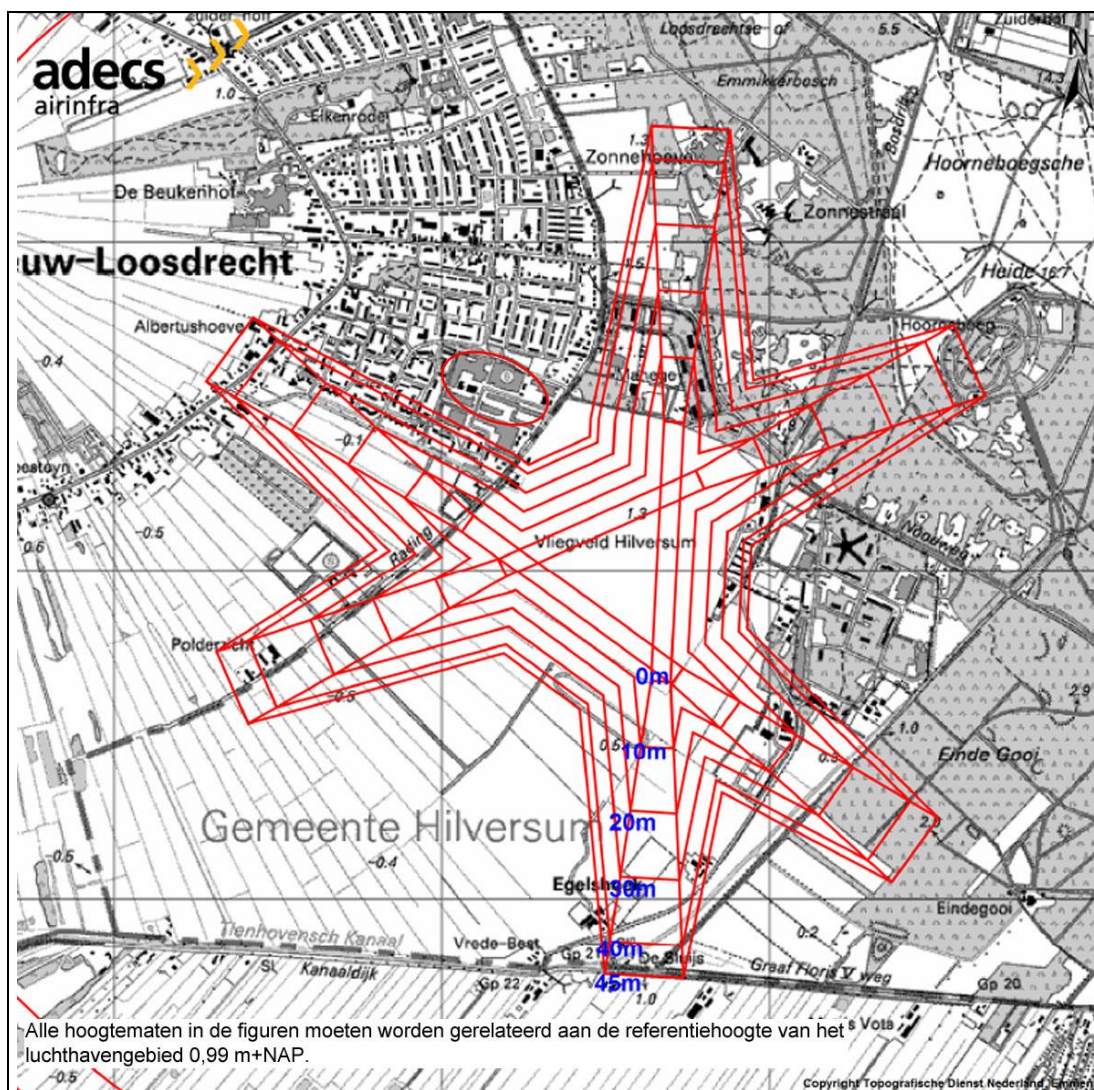
gen voor bouwen in de omgeving van het vliegveld, in verband met de vliegveiligheid. De omliggende gemeenten, waaronder Wijdmeren, zijn verplicht de regels over de ruimtelijke indeling op te nemen in hun bestemmingsplannen.

Het plangebied ligt buiten het luchthavengebied. Het plangebied ligt evenmin in het beperkingengebied in verband met het externe veiligheidsrisico (zie afbeelding 7), het beperkingengebied in verband met de geluidsbelasting (zie afbeelding 8). Voor het plangebied geldt een hoogtebeperking voor bebouwing van 45 meter (zie afbeelding 9).

Afbeelding 8: Beperkingengebied in verband met de geluidsbelasting.



Afbeelding 9: Hoogtebeperkingengebied in verband met vliegveiligheid.



3.3. Gemeentelijk beleid

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan "Kernen Ankeveen, Kortenhoef en Nieuw-Loosdrecht" dat op 27 september 2012 door de gemeenteraad van Wijdmeren is vastgesteld.

Het perceel heeft hierin de bestemming "Bedrijf" en zijn bestemd voor bedrijfsactiviteiten. Binnen het bouwvlak geldt een bebouwingspercentage van 80% en een goothoogte van maximaal 6 meter. In het bestemmingsvlak zijn de functieaanduidingen 'bedrijf tot en met categorie2' en 'specifieke vorm van bedrijf – 6' aangegeven. Door laatstgenoemde aanduiding is het natuursteenbedrijf (groothandel in hout- en bouwmaterialen) toegestaan dat behoort tot categorie 3.1 van de Staat van bedrijfsactiviteiten. Binnen deze bestemmingen zijn recreatie-activiteiten niet toegestaan. Het (bouw)plan is derhalve strijdig is met het bestemmingsplan.

Afbeelding 10: Uitsnede verbeelding.



Voor het bestemmingsvlak waar de parkeergarage wordt gerealiseerd heeft de bestemming "Recreatie" Binnen deze bestemming is parkeren toegestaan. In het bestemmingsvlak is een bouwhoogte van 10 meter toegestaan. Voor een klein gedeelte aan de noordwestzijde van de bestaande bebouwing is een goothoogte van 9 meter aangegeven. De goothoogte van de parkeergarage bedraagt 10,05 meter. Het bouwplan voor de parkeergarage past derhalve niet in het bestemmingsplan.

Bovendien heeft het plangebied de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie - 5". Wanneer zich hier ruimtelijke ontwikkelingen gaan afspelen, moet vooraf onderzocht worden of er sprake is van aanwezige archeologische waarden. Het gaat daarbij in beginsel om nieuwe ontwikkelingen waarbij sprake is van bodemingrepen groter dan 2.500 m² of dieper dan 40 cm. Aangezien er in dit geval enerzijds sprake is van een verbouwing van een bestaand pand zijn dergelijke bodemingrepen niet aan de orde. De parkeergarage heeft een oppervlakte die ruimschoots kleiner is dan 2.500 m². Archeologisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Tenslotte is de gebiedsaanduiding 'geluidzone' aangegeven in verband met de nabijheid van de luchthaven Hilversum. Ter plaatse van de gebiedsaanduiding zijn nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen uitsluitend toelaatbaar met inachtneming van de maximaal toelaatbare geluidswaarden volgens de Wet Geluidhinder. Recreatie-activiteiten zijn echter geen geluidgevoelige bestemming. Bovendien zijn er vanwege het aspect geluidhinder in verband met de inwerkingtreding van het Luchthavenbesluit Hilversum (zie paragraaf 3.2) geen beperkingen meer met betrekking tot geluidhinder voor het onderhavig plangebied,

4. Milieu- en overig onderzoek

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. In artikel 2.1.5 leden 1 en 2 van de Bouwverordening is het voorschrift gegeven dat bij het indienen van een aanvraag om omgevingsvergunning een bodemonderzoeksrapport overlegd moet worden, dat bestaat uit de resultaten van een recent verkennend onderzoek volgens NEN 5740.

Derhalve is een verkennend bodemonderzoek² uitgevoerd. Daarbij zijn in de bovengrond zeer plaatselijk bijmengingen met bodemvreemde materialen waargenomen. Op het maaiveld en in het opgeboorde bodemmateriaal zijn zintuiglijk geen asbestverdachte materialen waargenomen. De bovengrond is licht verontreinigd met PAK en is niet verontreinigd met de overige onderzochte zware metalen, PCB's en minerale olie. Ook in de ondergrond zijn zeer plaatselijk bijmengingen met bodemvreemde materialen waargenomen. In het opgeboorde bodemmateriaal zijn zintuiglijk geen asbestverdachte materialen waargenomen. De ondergrond is evenmin verontreinigd met de onderzochte zware metalen, PCB's, PAK en minerale olie. Het grondwater is licht verontreinigd met barium en is niet verontreinigd met de overige onderzochte zware metalen, vluchtige aromaten, VOCl en minerale olie.

Gelet op de onderzoeksresultaten, te weten de aangetoonde overschrijdingen van de betreffende achtergrondwaarden (grond) en/of de aangetoonde overschrijdingen van de betreffende streefwaarden (grondwater) dient de hypothese onverdacht voor de onderzoekslocatie formeel te worden verworpen. Echter, de gemeten waarden zijn dermate gering dat aanvullend onderzoek naar het voorkomen van deze stoffen in de bodem op het perceel ingevolge de Wet bodembescherming, niet noodzakelijk is. Beperkingen inzake het verlenen van een eventuele omgevingsvergunning (activiteit bouwen) worden op basis van de onderzoeksresultaten uit milieuhygiënisch oogpunt niet voorzien. Beperkingen inzake de voortzetting van het huidige bodemgebruik van de onderzoekslocatie worden op basis van de onderzoeksresultaten uit milieuhygiënisch oogpunt niet voorzien.

Indien op de onderzoekslocatie ten gevolge van graafwerkzaamheden grond vrijkomt en buiten de locatie wordt hergebruikt, vindt hergebruik veelal plaats binnen het kader van het Besluit bodemkwaliteit. In dat geval dient de chemische kwaliteit van de grond te worden getoetst aan de kwaliteitsnormen die door het Besluit bodemkwaliteit aan de betreffende toepassing worden verbonden.

² IDDS BV, Verkennend Bodemonderzoek, Rapport betreffende een verkennend bodemonderzoek Rading 154 te Loosdrecht, 1305F421/RKO/rap1, Noordwijk, 3 oktober 2013

4.2. Cultuurhistorie en archeologie

De Monumentenwet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpas-sing 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 of dieper dan 40 cm. Aangezien er in dit geval sprake is van een verbouwing van een bestaand pand zijn dergelijke bodemingrepen niet aan de orde. De parkeergarage 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.

Indien in de toekomst het verhard oppervlak in het plangebied toeneemt, dient hiervoor gecompenseerd te worden in de vorm van nieuw open water. De compensatieopgave bedraagt in dat geval ten minste 10% van de toename aan verhard oppervlak. Met het bouwplan wordt geen verhard oppervlak toegevoegd. Het terrein is al volledig verhard. De bouwactiviteiten vinden binnen het bestaande pand plaats. De parkeergarage wordt gebouwd op een volledig verhard

parkeerterrein. Derhalve kan worden gesteld dat de bebouwing geen invloed heeft op de bergingscapaciteit danwel de afvoersnelheid van het regenwater.

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. De DWA van het pand zal worden aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel.

Het gebruik van uitlogende materialen beïnvloedt de kwaliteit van regen- en oppervlaktewater negatief en dient voorkomen te worden (gedurende zowel de bouw- en gebruiksfase alsmede 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, het aanbrengen van een stuw of het afvoeren van water naar het oppervlaktewater.

4.4. Flora en fauna

De natuur in Nederland wordt beschermd vanuit twee invalshoeken: bescherming van gebieden en bescherming van soorten. De gebiedsbescherming is geregeld via de Natuurbeschermingswet (Natura2000-gebieden en Beschermde natuurmonumenten) en het Streekplan (onder andere Ecologische Hoofdstructuur (EHS), weidevogelgebieden en ganzenoeragegebieden). De soortbescherming is geregeld door middel van de Flora- en faunawet. De verschillende natuurwetgevingen in Nederland hebben als belangrijk component het zorgplichtbeginsel, dat van elke initiatiefnemer verlangt dat hij zich vooraf op de hoogte stelt van eventuele schadelijke effecten op voorkomende planten en dieren en hun leefomgeving.

Gebiedsbescherming

Gebiedsbescherming zoals geregeld in de Natuurbeschermingswet is niet aan de orde. Aan de westkant van de bebouwde kom van Loosdrecht ligt de Speciale Beschermingszone "Oostelijke Vechtplassen". Gelet op de ligging van het Vogelrichtlijngebied aan de andere zijde van de bebouwde kom, de ruime afstand en het feit dat er sprake is van functieverandering van een bestaand pand, zal er geen sprake zijn van externe werking op dat gebied.

Soortenbescherming

In het plangebied komen mogelijk verschillende beschermde soorten voor die vermeld staan op de lijsten van de Flora- en faunawet. Het is mogelijk dat het plangebied wordt gebruikt door enkele soorten grondgebonden zoogdieren, planten en amfibieën die zijn opgenomen in tabel 1 bij de Flora- en faunawet. In het geval van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting geldt voor de al-

gemeen beschermde soorten uit tabel 1 een vrijstelling. Er is voor het verontrusten van deze soorten geen ontheffing nodig. Wel dient de algemene zorgplicht in acht genomen te worden. Het perceel is bebouwd en verhard. Op basis daarvan is het aannemelijk dat, gezien de huidige terreinomstandigheden van de beoogde locatie (bebouwing), geen significant nadelige effecten oplevert voor de aanwezige beschermde dier- en plantensoorten.

De sloop van bestaande opstallen, het opruimen van de beplanting, het grondverzet, de nieuwbouw en het gebruik hebben beperkte ecologische gevolgen. De in het plangebied en omgeving aanwezige beschermde wilde planten- en diersoorten worden in geringe mate geschaad. Er zullen bij de werkzaamheden geen algemene verbodsbepalingen (artikel 9 tot en met 12) van de Flora- en faunawet worden overtreden, mits de zorgplicht in acht wordt genomen. In dat kader dient de sloop van de bebouwing buiten het broedseizoen (15 maart- 15 juli) te gebeuren.

4.5. Geluid

Recreatieve activiteiten zijn geen geluidgevoelige functies in de zin van de Wet geluidhinder. Op grond van artikel 74, lid 2 van de Wet geluidhinder is akoestisch onderzoek niet 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.

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.

Recreatieve functies worden niet genoemd in het Besluit NIBM. De vestiging van het klimbos heeft een toename van de concentraties van luchtverontreinigende stoffen tot gevolg in de omgeving. De voor de luchtkwaliteit relevante activiteiten zijn de verkeersbewegingen.

Afbeelding 11: Berekening NIBM-tool.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit		
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		200
Aandeel vrachtverkeer		1,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,16
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,06
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Bij de berekening is uitgegaan van een worst case benadering. De maximaal verwachte verkeersgeneratie van de nieuwe ontwikkeling op het perceel Rading 154 bedraagt 200 voertuigbewegingen per etmaal. Hiervan is 1% zwaar verkeer (vrachtwagens). De parkeergarage genereert geen nieuw verkeer omdat deze uitsluitend voorziet in de reeds bestaande parkeerbehoefte en die van de toekomstige uitbreiding. Uit een berekening met de NIBM-tool van InfoMil blijkt dat de luchtkwaliteit hierdoor niet in betekenende mate verslechtert.

Gelet op de heersende achtergrondconcentraties van de luchtkwaliteit en de NIBM-bijdrage vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmering voor de ontwikkelingsmogelijkheden in dit bestemmingsplan.

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.

In de directe omgeving van het bouwplan zijn geen BEVI-inrichtingen gevestigd. Op ongeveer 115 meter afstand van het plangebied is het bedrijf Pembroek BV gevestigd. Dit bedrijf valt niet onder het Besluit Risico's Zware Ongevallen 1999 (BRZO) en niet onder het BEVI. Uit onderzoek naar de aan te houden risicoafstanden in verband met ethanolopslag (Risico-inventarisatie Externe Veiligheid gemeente Wijdmeren, rapportnummer 3318005, Tebodin B.V., 9 december 2005) blijkt dat de PR 10^{-6} -contour zich op 11 meter van de ethanolopslag bevindt. Het onderhavige plangebied ligt buiten deze contour. Het PR vormt daarom geen knelpunt.

De letale effectafstand bedraagt 45 meter (invloedsgebied groepsrisico (GR)). Het bestemmingsplan voorziet niet in nieuwe ontwikkelingen binnen het invloedsgebied voor het GR. Naast het rapport van Tebodin B.V. is overigens in de meest recente richtlijn (leidraad externe veiligheid inrichtingen) beschreven, dat de letale effectcontour van Pembroek 0 meter bedraagt.

Er zijn ook geen routes gevaarlijke stoffen en/of kabels en leidingen in de nabije omgeving van het bouwplan. De toekomstige situatie zal naar verwachting niet leiden tot meetbare veranderingen van het groepsrisico.

Er is geen sprake van overschrijding van de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico of de richtwaarde voor het groepsrisico en er is geen noodzaak voor het uitvoeren van een risicoanalyse.

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 "Kernen Ankeveen, Kortenhoef en Nieuw-Loosdrecht" is vastgesteld.

5.2. Bestemmingsplan

Het digitale Bestemmingsplan Avontuurfabriek is de verzameling geometrisch bepaalde planobjecten dat is vervat in een GML-bestand (NL.IMRO.1696.BP3000industwg2015-va01) 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 1696-25-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: Bedrijf (artikel 3), Recreatie (artikel 4), "Verkeer - Verblijfsgebied" (artikel 5) en de dubbelbestemming Waarde - Archeologie (artikel 6). De belangrijkste aanpassingen van de gebruikelijke regelingen worden hieronder apart toegelicht.

Het voorste perceelsgedeelte waar Dekker Natuursteen is gevestigd, houdt de bestemming "Bedrijf". Binnen die bestemming zijn -net als in het vigerende bestemmingsplan- bedrijven tot en met categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten toegestaan en bedrijfsactiviteiten met de SBI-code 51.53 (groothandel in hout- en bouwmaterialen), uit ten hoogste milieucategorie 3.1. Ook de bouwregels zijn identiek aan het vigerende bestemmingsplan. In het artikel is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming te wijzigen in de bestemming "Recreatie". Het perceelsgedeelte dat de Avontuurfabriek heeft gekocht krijgt –net als de bestaande hallen en de parkeergarage" de bestemming "Recreatie" en is bestemd voor recreatie alsmede voor een sporthallencomplex met voorzieningen voor sport, recreatie en evenementen. Voor de parkeergarage is de bouwhoogte overeenkomstig het bouwplan op de verbeelding opgenomen.

De Industrieweg tussen beide plandelen heeft de bestemming "Verkeer - Verblijfsgebied". Deze gronden zijn bestemd voor verblijfsgebied met een functie voor verblijf, verplaatsing en gebruik ten dienste van de aangrenzende bestemmingen. De bestemming maakt ook twee traverses mogelijk zodat gasten veilig kunnen oversteken van het bedrijfsdeel aan de Industrieweg naar dat aan de Rading en omgekeerd.

De eventueel aanwezige archeologische waarden in het plangebied worden beschermd via de dubbelbestemming Waarde - Archeologie - 5. Op grond van deze dubbelbestemming is het voor activiteiten met een oppervlakte groter dan 2.500 m² of 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. Verder bevat dit hoofdstuk regels met betrekking tot overschrijding van bouwgrenzen, het buiten werking stellen van de bouwverordening en algemene afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden.

Overgangs- en slotregels

De verplichte overgangsregels voor bouwwerken en gebruik zijn conform het bepaalde in artikel 3.2.2 van het Bro opgenomen (artikel 13). Tenslotte bevat het plan een slotregel (artikel 14).

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 privaatrechtelijke overeenkomst gesloten waardoor aan het vorenstaande wordt voldaan. Hierin is bepaald dat eventuele kosten voor aanpassingen aan de infrastructuur en dergelijke voor rekening van de initiatiefnemer komen. Tussen de initiatiefnemer en de gemeente is een schadeverhaalsovereenkomst gesloten voor het geval dat uit de planologische maatregel schade voortvloeit. Derhalve is geen exploitatieplan noodzakelijk.

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

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het voorontwerp-Bestemmingsplan Avontuurfabriek 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.

6.3. Overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening

Het voorontwerp-Bestemmingsplan Avontuurfabriek - Nieuw Loosdrecht zal in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening aan een aantal instanties worden toegezonden. De overlegreacties zijn in een separate bijlage beantwoord.

6.4. Ontwerpbestemmingsplan en ambtshalve wijzigingen

Ingaande 4 juni 2015 heeft gedurende een termijn van 6 weken ter inzage gelegen het ontwerp van het bestemmingsplan Avontuurfabriek te Loosdrecht. Gelijktijdig heeft het ontwerp-besluit omgevingsvergunning voor het uitbreiden van de Avontuurfabriek; het oprichten van twee loopbruggen van de Avontuurfabriek en het pand Rading 154 en het realiseren van parkeerplaatsen die verloren gaan door het oprichten van de loopbruggen, ter inzage gelegen.

Tegen het bestemmingsplan is één zienswijze ingediend. Deze is samengevat en beantwoord in de "Commentaarnota zienswijzen (incl. ambtshalve wijzigingen) bestemmingsplan Avontuurfabriek te Loosdrecht". De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

Naar aanleiding van een reactie van de Provincie Noord-Holland en van de actualisering van het parkeerbeleid, is de toelichting op een aantal punten ambtshalve aangepast.

Bijlage: Berekening parkeerbehoefte 2008

Parkeerbeleid

De gemeente Wijdmeren heeft beleid geformuleerd in de "Beleidsregels parkeernormen". Dit zijn beleidsregels op basis van de bouwverordening. Het opstellen van beleidsregels met betrekking tot parkeernormen heeft het voordeel dat, waar geen parkeerregels in bestemmingsplannen zijn opgenomen, deze een concreet toetsingskader geven voor het beoordelen van bouwvergunningen en vrijstellingen ex artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Het plan voorziet in het verwijderen van 4 tennisbanen en het daarvoor in de plaats realiseren van 2020 m² speelhal. Dit heeft gevolgen voor de genormeerde parkeerbehoefte.

Bestaande situatie = 122 parkeerplaatsen op eigen erf		
6 tennisbanen	3 pp/baan	18 pp
8 squashbanen	1,5 pp/baan	12 pp
6 badmintonbanen	1,5 pp/baan	9 pp
690 m ² fitness	3 pp/100 m ² bvo	21 pp
2015 m ² paintball	2 pp/100 m ² bvo	40 pp
Totaal volgens norm		100 pp

Geconcludeerd kan worden dat in de huidige situatie wordt voldaan aan de normen uit de beleidsregels.

Toekomstige situatie = 122 parkeerplaatsen op eigen erf		
2 tennisbanen	3 pp/baan	6 pp
8 squashbanen	1,5 pp/baan	12 pp
6 badmintonbanen	1,5 pp/baan	9 pp
690 m ² fitness	3 pp/100 m ² bvo	21 pp
2015 m ² paintball	2 pp/100 m ² bvo	40 pp
2020 m ² speelhal	5 pp/100 m ² bvo	101 pp
Totaal volgens norm		189 pp

Geconcludeerd kan worden dat het *genormeerde* aantal parkeerplaatsen in de nieuwe situatie (189 pp) het aantal *aanwezige* parkeerplaatsen (122) overschrijdt. Een verschil van 67 parkeerplaatsen derhalve.

In onderstaande tabel zijn de aanwezigheidspercentages uit de beleidsregels toegepast op de genormeerde parkeerplaatsen voor de aanwezige functies. De speelhal is in de beleidsregels opgenomen onder Sociaal-culturele voorzieningen (pagina 12, punt 8). Dat betekent dat ook de aanwezigheidspercentages voor deze functie van toepassing zijn, voor zover deze al niet in de matrix zijn opgenomen.

		Sport (Achmea)	Sport (Paintball)	Speelhal	Totaal
<i>Dag</i>	<i>Dagdeel</i>	<i>Norm (%)</i>	<i>Norm (%)</i>	<i>Norm (%)</i>	
Maandag	ochtend	14,4 (30%)	12,0 (30%)	10,1 (10%)	36,5
	middag	24,0 (50%)	20,0 (50%)	40,4 (40%)	84,4
	avond	48,0(100%)	40,0 (100%)	101,0 (100%)	189,0
Dinsdag	ochtend	14,4 (30%)	12,0 (30%)	10,1 (10%)	36,5
	middag	24,0 (50%)	20,0 (50%)	40,4 (40%)	84,4
	avond	48,0(100%)	40,0 (100%)	101,0 (100%)	189,0
Woensdag	ochtend	14,4 (30%)	12,0 (30%)	10,1 (10%)	36,5
	middag	24,0 (50%)	20,0 (50%)	40,4 (40%)	84,4
	avond	48,0(100%)	40,0 (100%)	101,0 (100%)	189,0
Donderdag	ochtend	14,4 (30%)	12,0 (30%)	10,1 (10%)	36,5
	middag	24,0 (50%)	20,0 (50%)	40,4 (40%)	84,4
	avond	48,0(100%)	40,0 (100%)	101,0 (100%)	189,0
Vrijdag	ochtend	14,4 (30%)	12,0 (30%)	10,1 (10%)	36,5
	middag	24,0 (50%)	20,0 (50%)	40,4 (40%)	84,4
	avond	48,0(100%)	40,0 (100%)	101,0 (100%)	189,0
Zaterdag	ochtend	(-)	(-)	(-)	(-)
	middag	48,0 (100)	40,0(100)	60,6 (60%)	148,6
	avond	43,2 (90%)	36,0 (90%)	90,9(90%)	170,1
Zondag	ochtend	(-)	(-)	(-)	(-)
	middag	40,8 (85%)	34,0(85%)	25,3 (25%)	100,1
	avond	(-)	(-)	(-)	(-)

Uit de tabel blijkt dat op alle doordeweekse avonden, alsmede op zaterdagmiddag en -avond een overschrijding van de norm optreedt.

De kinderspeelhal zal in beginsel slechts gebruikt wordt op de woensdag-, vrijdag-, zaterdag- en zondagmiddag. Het gebruik buiten die dagdelen moet als nihil worden aangemerkt. Kinderen gaan op werkdagen naar school en in de avonden wordt geen gebruik gemaakt van de kinderspeelhal; de hal zal in de avonden gesloten zijn. Wanneer op de tijdstippen dat functies niet toegankelijk zijn, de daarbij behorende normen buiten beschouwing blijven, blijkt dat met het aantal aanwezige parkeerplaatsen wordt voldaan aan de normen uit de beleidsregels. Dat wil zeggen: het genormeerde aantal parkeerplaatsen is minder dan het aantal aanwezige parkeerplaatsen (122 pp).

		Sport (Achmea)	Sport (Paintball)	Speelhal	Totaal
<i>Dag</i>	<i>Dagdeel</i>	<i>Norm (%)</i>	<i>Norm (%)</i>	<i>Norm (%)</i>	
Maandag	ochtend	14,4 (30%)	12,0 (30%)	10,1 (10%)	36,5
	middag	24,0 (50%)	20,0 (50%)	40,4 (40%)	84,4
	avond	48,0(100%)	40,0 (100%)	Gesloten	88,0
Dinsdag	ochtend	14,4 (30%)	12,0 (30%)	10,1 (10%)	36,5
	middag	24,0 (50%)	20,0 (50%)	40,4 (40%)	84,4
	avond	48,0(100%)	40,0 (100%)	Gesloten	88,0
Woensdag	ochtend	14,4 (30%)	12,0 (30%)	10,1 (10%)	36,5
	middag	24,0 (50%)	20,0 (50%)	40,4 (40%)	84,4
	avond	48,0(100%)	40,0 (100%)	Gesloten	88,0
Donderdag	ochtend	14,4 (30%)	12,0 (30%)	10,1 (10%)	36,5
	middag	24,0 (50%)	20,0 (50%)	40,4 (40%)	84,4
	avond	48,0(100%)	40,0 (100%)	Gesloten	88,0
Vrijdag	ochtend	14,4 (30%)	12,0 (30%)	10,1 (10%)	36,5
	middag	24,0 (50%)	20,0 (50%)	40,4 (40%)	84,4
	avond	48,0(100%)	40,0 (100%)	Gesloten	88,0
Zaterdag	ochtend	(-)	(-)	(-)	(-)
	middag	48,0 (100%)	40,0(100)	60,6 (60%)	148,6
	avond	43,2 (90%)	36,0 (90%)	Gesloten	79,2
Zondag	ochtend	(-)	(-)	(-)	(-)
	middag	40,8 (85%)	34,0(85%)	25,3 (25%)	100,1
	avond	(-)	(-)	(-)	(-)

Uit het bovenstaande blijkt dat volgens de normen uitsluitend een overschrijding van de parkeernorm op zaterdagmiddag plaatsvindt. Op dit tijdstip zijn er voldoende parkeerplaatsen in de omgeving van de hal beschikbaar. Aan de overzijde van de straat bevinden zich dan 20 parkeerplaatsen en op het naastgelegen kavel staan 8 parkeerplaatsen ter beschikking van de Pandahallen. In totaal kunnen er derhalve 28 extra parkeerplaatsen in de directe omgeving worden benut. Samen met de op eigen terrein aanwezige parkeerplaatsen zijn er dan ook 150 parkeerplaatsen aanwezig.

Beleidsregels houden een verplichting van het bestuur in om in normale gevallen overeenkomstig de beleidsregel te handelen. De beleidsregels vinden hun oorsprong in artikel 4:81 Awb. Een bestuursorgaan kan beleidsregels vaststellen met betrekking tot een hem toekomende of onder zijn verantwoordelijkheid uitgeoefende, dan wel door hem gedelegeerde bevoegdheid. In dit geval vloeit de bevoegdheid tot het stellen van beleidsregels voort uit de bouwverordening. De bouwverordening geeft aan in welke gevallen burgemeester en wethouders ontheffing kunnen verlenen, namelijk indien het voldoen aan de bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit of indien op een andere manier in de nodige parkeerruimte wordt voorzien (artikel 2.5.30.4). Deze flexibiliteit is door de gemeenteraad aan het college van burgemeester en wethouders gegeven en hoeft niet nog eens in een andere vorm in de beleidsregel terug te komen. De aanwezigheid van bijzondere omstandigheden, c.q. alternatieven moeten door de aanvrager worden aangetoond.

Nu de initiatiefnemer op basis van bovenstaande toepassing van de normen en aanwezigheidspercentages uit de beleidsregels heeft aangetoond dat (tijdens de openinguren van de diverse functies) alleen op zaterdagmiddag een overschrijding van de normen optreedt, zal ontheffing gevraagd worden voor het verschil tussen het genormeerde aantal parkeerplaatsen en het werkelijke aantal aanwezige parkeerplaatsen. Dit verschil bedraagt 67 parkeerplaatsen.