

**Gemeente Wijdmeren**  
**Partiële herziening**  
**bestemmingsplan Rading 138**

**Vastgesteld**  
10 juni 2021

Kenmerk 1696-63-T01  
Projectnummer 1696-63



## **Toelichting**



# Inhoudsopgave

<b>1.</b>	<b>Inleiding</b>	<b>1</b>
1.1.	Aanleiding	1
1.2.	Ligging plangebied	1
<b>2.</b>	<b>Bestaande situatie</b>	<b>2</b>
2.1.	Huidige situatie	2
2.2.	De voorgestelde situatie	4
<b>3.</b>	<b>Beleidskader</b>	<b>7</b>
3.1.	Algemeen	7
3.2.	Rijksbeleid	7
3.3.	Provinciaal beleid	8
3.4.	Gemeentelijk beleid	13
<b>4.</b>	<b>Planologische en milieutechnische randvoorwaarden</b>	<b>16</b>
4.1.	Bodem	16
4.2.	Archeologie	16
4.3.	Waterhuishouding en waterparagraaf	17
4.4.	Natuur	18
4.5.	Geluid	23
4.6.	Luchtkwaliteit	24
4.7.	Externe veiligheid	26
4.8.	Bedrijven en milieuzonering	27
4.9.	Duurzaamheid en klimaatadaptie	31
<b>5.</b>	<b>Uitvoerbaarheid</b>	<b>32</b>
5.1.	Economische uitvoerbaarheid	32
5.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid:	32
5.3.	Vooroverleg ex artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening.	32
5.4.	Vaststellingsprocedure	32
<b>6.</b>	<b>Juridische planbeschrijving</b>	<b>33</b>
6.1.	Algemeen	33
6.2.	Planvorm	33
6.3.	Regels	33
<b>7.</b>	<b>Bijlagen</b>	<b>36</b>

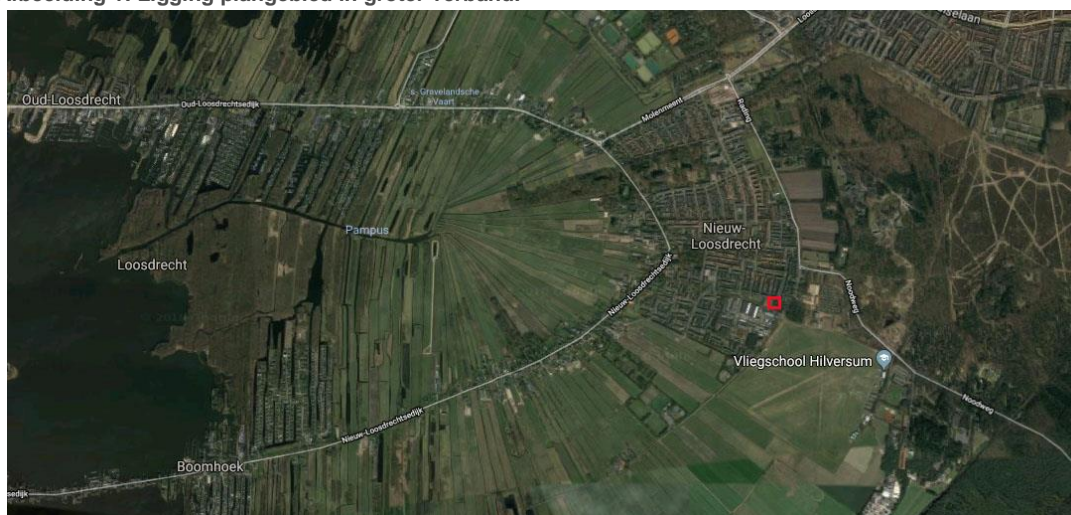


## 1. Inleiding

### 1.1. Aanleiding

Op het perceel Rading 138 was in het verleden een agrarisch bedrijf gevestigd. De agrarische activiteiten zijn gestaakt. R. Slikker Bouwmanagement bv heeft een plan ontwikkeld voor de herontwikkeling van de locatie Rading 138. Op het perceel worden 26 woningen gerealiseerd: een appartementengebouw met 12 sociale huur/koop appartementen en 3 appartementen in de vrije sector, 6 twee-onder-een-kap woningen en 5 vrijstaande woningen.

Afbeelding 1: Ligging plangebied in groter verband.



### 1.2. Ligging plangebied

Het plangebied ligt aan de oostkant van Nieuw-Loosdrecht dichtbij de grens met de gemeente Hilversum. Het plangebied wordt ingeklemd tussen de Lieve Geelvincklaan (noordzijde) en de Tjalk (zuidzijde). Aan de oostzijde behoort de voormalige toegang naar het agrarisch bouwperceel vanaf de Rading (tussen nummers 136 en 140) eveneens tot het plangebied. Het Catharina-Amalia plantsoen vormt tot slot de westelijke begrenzing van het plangebied.

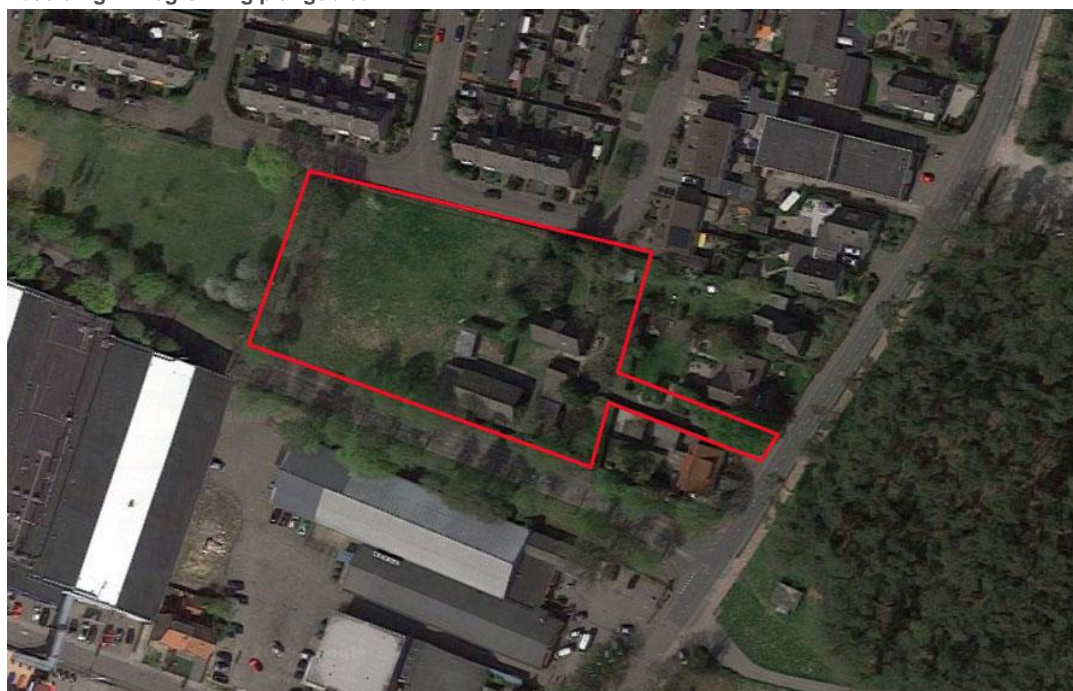
## 2. Bestaande situatie

### 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.

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. Ongeveer ter hoogte van het plangebied verbindt de Tjalk de Rading met de Nieuw-Loosdrechtsedijk. De Rading is een tweebaansweg voor gemotoriseerd verkeer, waarop maximaal 50 kilometer per uur mag worden gereden. De fietsers zijn aangewezen op een vrijliggend fietspad aan de oostzijde van de Rading.

Afbeelding 2: Begrenzing plangebied.



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 terrein is grotendeels onbebouwd. De voormalige bedrijfsbebouwing is reeds gesloopt, alleen de boerderij is nog aanwezig. Ten noorden en oosten van het plangebied bestaat de bebouwing voornamelijk uit woningen. Aan de zuidzijde bevindt zich het bedrijventerrein Hallinckveld met onder meer de Avontuurfabriek (linksonder in afbeelding 2).

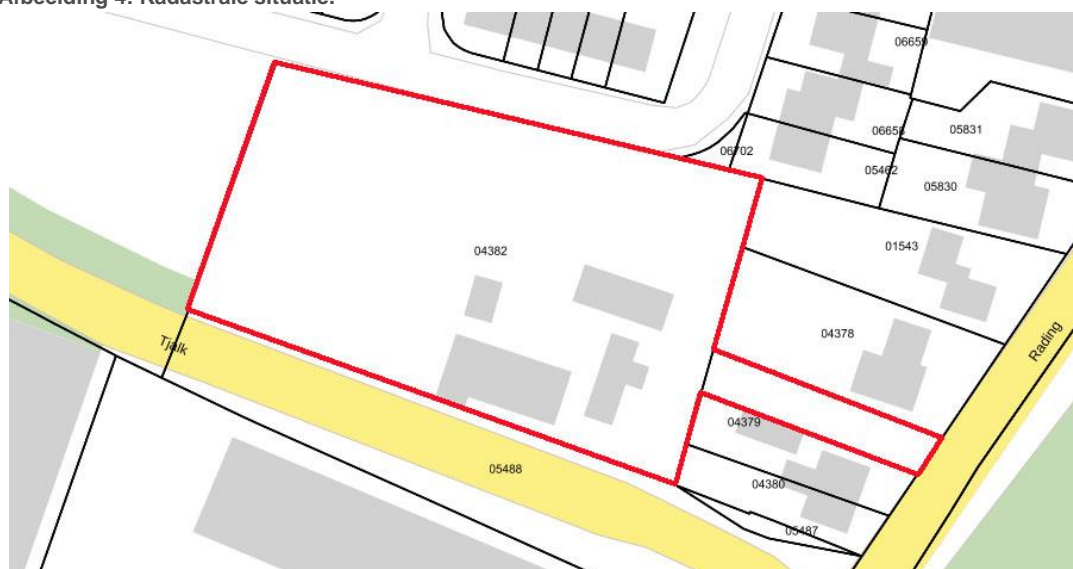


Afbeelding 3: Bestaande situatie vanaf de Lieve Geelvincklaan.



Aan de overzijde van de Rading bevindt zich manege De Kamhorst, bosgebied en het vliegveld Hilversum. Deze functies zijn binnen de gemeente Hilversum gesitueerd. In de ruimere omgeving is sprake van een divers gebied. Langs de Rading is ten zuiden van het plangebied bijvoorbeeld het bedrijventerrein Hallinckveld gevestigd.

Afbeelding 4: Kadastrale situatie.



Het plangebied bestaat uit het volgende kadastrale percelen: sectie C, nummer 4382 met een oppervlakte van 4615 m2 en nummer 4378 (gedeeltelijk).

Het woningbouwproject wordt gerealiseerd op het perceel met nummer 4382 en de woonbestemming zal worden gelegd op het perceel met nummer 4378. De daar nu geldende erfdienstbaarheid (op het perceel met nummer 4378) komt te vervallen.

## 2.2. De voorgestelde situatie

Voor de locatie is een woningbouwplan ontwikkeld. Dit plan maakt gebruik van de beperkte ruimte op het perceel. Daarom is er voor gekozen om voor een deel gestapelde woningen in de vorm van huur/koop appartementen in de sociale sector te realiseren. De vrije sector appartementen komen op de bovenste verdieping. Alle appartementen krijgen een buitenruimte in de vorm van terrassen of balkons. Aan de noordzijde van het gebouw worden bergingen gerealiseerd.

Afbeelding 5: Het plan.



De beperkte ruimte is vertaald in een ontwerp dat georiënteerd is op de omliggende wegenstructuur (dat wil zeggen dat de voordeuren vanaf deze wegen bereikt worden). Uitzondering hierop vormt het appartementengebouw. Ondanks deze oriëntatie worden de woningen voor het verkeer ontsloten door een centraal door het gebied geprojecteerde (doodlopende) weg. Vanaf deze weg kunnen de openbare en privé parkeerplaatsen worden bereikt.

Qua goot- en nokhoogte zal worden aangesloten op de afmetingen die ook reeds voorkomen bij de woningen aan de Lieve Geelvincklaan.

De woningen krijgen een hellend dak zodat deze aansluiten op de korrelgrootte van de omgeving

Afbeelding 6: Indicatieve vogelvlucht van het plan vanaf de Lieve Geelvincklaan.



### 2.2.1. Verkeer

Teneinde de verkeerskundige aspecten goed te kunnen beoordelen is een Verkeerseffectrapportage<sup>1</sup> opgesteld. In het rapport is onder meer ingegaan op de volgende verkeersaspecten: parkeren en verkeersgeneratie.

#### *Parkeren*

Op basis van de "Beleidsregel parkeernormen van de gemeente Wijdmeren 2015" is een parkeerbalans opgesteld. Op basis van de kengetallen voor de diverse woningtypen is de parkeerbehoefte van het plan bepaald. Daarbij is uitgegaan van de parkeernormen voor de kernen en de functie Wonen.

<i>Functie</i>	<i>Norm</i>	<i>Aantal</i>	<i>Totaal</i>
Eengezinswoning	1,6	11	17,6
Appartement etage koop	1,3	3	3,9
Appartement etage sociale huur/koop *	1,3	12	15,6
<i>Totaal</i>			<i>37,1</i>
* Uitgegaan van de hoogste parkeernorm			

<sup>1</sup> Roelofs, Verkeersonderzoek Rading 138, 21 april 2020.

In het gehele plangebied worden er in totaal 45 parkeerplaatsen gerealiseerd. Met dit aantal parkeerplaatsen kent het plangebied in totale zin ruim voldoende parkeercapaciteit. Binnen het plangebied moet de parkeerbehoefte van het appartementencomplex en de parkeerbehoefte van bezoekers van de woningen (22,8 parkeerplaatsen) openbaar toegankelijk zijn. Met de in het plan opgenomen 20 haaksparkeervakken en de drie indicatieve langsparkeervakken voldoet het plan ook aan de benodigde openbare parkeercapaciteit van (afgerond) 23 parkeerplaatsen. Het overig deel van de parkeerbehoefte kan ruimschoots op eigen terrein worden opgevangen.

#### *Verkeersgeneratie*

Om de verkeersgeneratie van het initiatief te berekenen is gebruik gemaakt van de kencijfers voor verkeersgeneratie, zoals opgenomen in CROW publicatie 381. Voor de aanwezige functies is hierbij uitgegaan van het 'minimale kencijfer' voor de 'schil' in 'weinig stedelijk' gebied. Het plan leidt dan ook tot een toename van circa 160 verkeersbewegingen op een gemiddelde weekdag.

#### *Conclusies & aanbevelingen*

Op basis van verkeersonderzoek voor de herontwikkeling van het perceel Rading 138 in Nieuw-Loosdrecht, volgen de volgende conclusies/aanbevelingen:

- parkeren: het voorgenomen verkavelingsplan volstaat om te voorzien in de parkeerbehoefte van het planvoornemen. Hierbij zijn er ook voldoende openbare parkeerplaatsen beschikbaar.
- verkeersgeneratie: de voorgenomen ontwikkeling kent een verkeersgeneratie van circa 160 verkeersbewegingen per gemiddelde weekdag;
- verkeersontsluiting: het plangebied kent met de Tjalk (westelijke richting) en Tjalk/Rading (oostelijke richting) goede ontsluitingsmogelijkheden voor gemotoriseerd verkeer. Dit geldt ook voor de mogelijke ontsluitingen voor fietsers en voetgangers. Het plangebied is voor alle modaliteiten goed bereikbaar;
- verkeersafwikkeling: in de plansituatie kent de Tjalk ten westen van het plangebied een prognosticeerde intensiteit van rond de 3.950 mvt/etmaal. Voor het wegvak tussen het plangebied en de Rading ligt deze intensiteit op circa 4.000 mvt/etmaal en op het noordelijk deel van de Rading op circa 5.600 mvt/etmaal. De wegen hebben ruim voldoende restcapaciteit om te voorzien in een acceptabele verkeersafwikkeling;
- verkeersveiligheid: op basis van de geringe verkeerstoename, de weginrichting en rijnsnelheden zijn er op het omliggende wegennet geen onaanvaardbare verkeersveiligheidsrisico's voor de verschillende modaliteiten;
- aandachtspunten: bij de nadere uitwerking van het planvoornemen wordt aanbevolen rekening te houden met toegankelijkheidseisen voor mindervaliden en realisatie van een uitritconstructie op de Tjalk.

### **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 definitie<sup>2</sup> van "stedelijke ontwikkeling" en jurisprudentie daarover wordt een ontwikkeling van maximaal 11 woningen niet aangemerkt als stedelijke ontwikkeling.

Met ingang van 1 juli 2017 is bovendien een wijziging van het Bro in werking getreden met betrekking tot de ladder voor duurzame verstedelijking. Deze wijziging betekent dat de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving bevat van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Op basis van jurisprudentie blijkt dat maximaal 11 woningen niet gezien dienen te worden als een stedelijke ontwikkeling. Op de nu voorliggende ontwikkeling, die voorziet in de bouw van maximaal 26 woningen binnen bestaand stedelijk gebied is de ladder niet van toepassing. Wel dient de behoefte te worden aangetoond.

Het plan past daarmee binnen de beleidsuitgangspunten van de SVIR. Voor een beschouwing over de behoefte aan deze stedelijke ontwikkeling wordt verwezen naar paragraaf 3.4.2.

### **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 randvoor-

---

<sup>2</sup> 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.

waarden 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.
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 woningen 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 7: De bufferzone in relatie tot het plangebied.



#### *Ecologische hoofdstructuur*

Uitgangspunt van de PRV is onder meer om aantasting van de ecologische hoofdstructuur 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 8: 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.



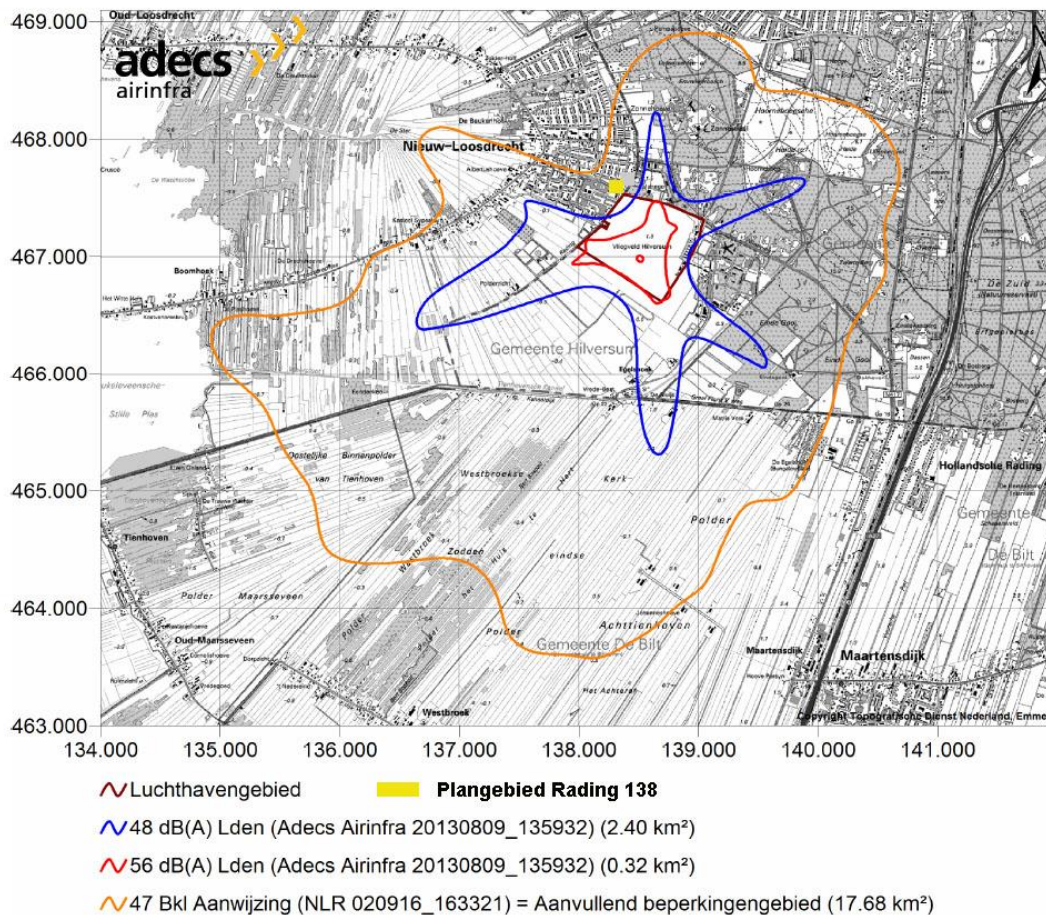
### Conclusie

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)  $L_{den}$ -contour.

Afbeelding 9: Aanvullende 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 een wo-

ning, waarbij de situaties waarin deze verklaring kan worden verleend limitatief in het Besluit burgerluchthavens zijn genoemd.

Artikel 12 van het Besluit burgerluchthavens luidt als volgt:

1. In het gebied dat gelegen is op of binnen de contour van 70 dB(A)  $L_{den}$  worden woningen, niet zijnde bedrijfswoningen, en geluidsgevoelige gebouwen aan hun bestemming onttrokken. Artikel 10, tweede, derde en vierde lid, is van overeenkomstige toepassing.
2. In het gebied dat gelegen is op of binnen de contour van 56 dB(A)  $L_{den}$  is nieuwbouw van een woning en een geluidsgevoelig gebouw niet toegestaan.
3. In afwijking van het tweede lid:
  - a. is nieuwbouw van een bedrijfswoning toegestaan, en
  - b. kan een verklaring van geen bezwaar slechts worden afgegeven voor een woning of een geluidsgevoelig gebouw, gelegen op de contour van 56 dB(A)  $L_{den}$  of in het gebied tussen de contour van 56 dB(A)  $L_{den}$  en de contour van 70 dB(A)  $L_{den}$  die:
    1. een open plek in de bestaande bebouwing opvult,
    2. zal dienen ter vervanging van op die plaats reeds aanwezige bebouwing, of
    3. binnen het desbetreffende gebied wordt verplaatst naar een locatie waar de geluidbelasting ten gevolge van het luchthavenluchtverkeer minder is.
4. Het derde lid, onderdeel b, aanhef en onder 3, wordt niet eerder toegepast dan nadat de oude woning of het oude geluidsgevoelige gebouw aan de bestemming is onttrokken.

Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland hebben een verklaring van geen bezwaar afgegeven<sup>3</sup>.

#### *Gevolgen voor het plan*

Op basis van het bepaalde in artikel 4.3 van de Verordening Luchthavenbesluit Hilversum hebbe Gedeputeerde Staten een verklaring van geen bezwaar afgegeven voor de bouw van de woningen en appartementen. Dit is mogelijk omdat wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 12, lid 3, onder b2 van het Besluit burgerluchthavens. Het project benut de resterende mogelijkheid tot bebouwing tussen bestaande gebouwen ter verbetering van de bestaande stedenbouwkundige structuur. Aangezien de woningen en appartementen buiten de 48 dB(A) contour worden gesitueerd zal geen geluidhinder optreden. Er zijn geen belemmeringen voor de bestemmingswijziging 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

<sup>3</sup> Gedeputeerde Staten van Noord-Holland, Verklaring van geen bezwaar Rading 138, kenmerk 1372283/1373257.

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 plangebied niet opgenomen. Er is dan ook geen specifiek beleid opgenomen. Wel gelden een aantal algemene uitgangspunten. In principe streeft de gemeente Wijdmeren bijvoorbeeld naar 1/3 deel sociale woningbouw bij elke woningbouwontwikkeling. Daarnaast is voor de kern Nieuw-Loosdrecht op de kaart Wonen aangegeven dat er meer gebouwd dient te worden voor jongeren, ouderen en gehandicapten.

#### **3.4.2. Woonvisie Regio Gooi en Vechtstreek 2016 - 2030 / Regionaal actieprogramma Woningbouw 2016-2020**

Sinds 2008 is er een Regionale Woonvisie Gooi en Vechtstreek. In de periode 2010 tot 2015 was de nieuwbouwproductie in de regio stabiel en lag gemiddeld iets boven de 500 woningen per jaar. De verwachte huishoudensgroei is de belangrijkste onderlegger voor het regionaal vraaggestuurde bouwprogramma. Huishoudensprognoses van de provincie Noord-Holland laten zien dat er tot 2030 nog circa 11.000 huishoudens bij komen in de regio. Dit betekent dat uitbreiding van de woningvoorraad voor de periode tot 2030 nodig blijft.

In de jaren tot 2020 is de vraagdruk groter dan in de periode na 2020 vanwege inhaaleffecten van de economische crisis en instroom van nieuwe doelgroepen.

Tot 2030 bevat het regionale programma 9.250 nieuwbouwwoningen en 2.275 toevoegingen door transformaties. Het regionale bouwprogramma 2015-2020 bevat 750 nieuwbouwwoningen per jaar en voor de periode 2020-2030 gemiddeld 550 nieuwbouwwoningen per jaar.

#### *Conclusie*

Geconcludeerd kan worden dat de bescheiden toevoeging van 12 huur/koop appartementen in de sociale sfeer, alsmede 3 vrije sector appartementen en 11 grondgebonden woningen past binnen de regionale afspraken. Door 12 appartementen als sociale woning in de markt te zetten wordt tevens voldaan aan de gemeentelijke wens om bij woningbouwontwikkeling 1/3 deel in de sociale klasse te ontwikkelen. Met het realiseren van kleine appartementen wordt tevens voorzien in de behoefte aan woningen voor jongeren en starters.

#### **3.4.3. Woonvisie Wijdmeren 2016-2020**

In de Woonvisie geeft de gemeente haar visie op het wonen. Het is een integraal plan, waarin een breed scala van onderwerpen met betrekking tot het wonen aan de orde komt. De gemeente Wijdmeren stelt zich ten doel een passend woningaanbod te hebben, met name voor de inwoners van de gemeente. De woonvisie geeft weer hoeveel woningen, wat voor soort, waar

en voor wie gebouwd moeten worden. Maar dat niet alleen. De visie geeft ook aan welke flankerende maatregelen noodzakelijk zijn en welke rolverdeling op het gebied van het wonen in Wijdmeren het beste is om ook daadwerkelijk resultaten te boeken. Bij nieuwe woningbouwplannen streeft de gemeente naar minimaal 1/3 betaalbare woningen en 2/5 deel gestapelde bouw.

Het aandeel sociale woningen bedraagt voor het project 12 woningen. Het aandeel gestapelde woningen bedraagt 15 appartementen. Er wordt voldaan aan de uitgangspunten van de Woonvisie 2016-2020.

#### **3.4.4. Beleidsplan Verkeer Wijdmeren 2011-2020**

Het Beleidsplan Verkeer Wijdmeren 2011-2020 is op 30 juni 2011 door de gemeenteraad van Wijdmeren vastgesteld. Het verkeersbeleid zal tot 2020 gericht zijn op bewaken en zo mogelijk verbeteren van de drie speerpunten: verkeersveiligheid, leefbaarheid en bereikbaarheid. Gelet op de effecten van nieuwbouwlocaties op de omgeving is in het beleidsplan aangegeven dat bij projecten van 25 of meer woningen een Verkeerseffectrapportage dient te worden opgesteld om inzicht te krijgen van de effecten van het plan op de leefbaarheid en bereikbaarheid van de omgeving. Een project kan pas worden uitgevoerd indien de gevolgen voort het verkeer adequaat en binnen de kaders van het verkeersbeleid worden opgelost.

##### *Gevolgen voor het plan*

Het voorliggende plan omvat de bouw van meer dan 25 woningen. Op basis van het beleidsplan dient er daarom een Verkeerseffectrapportage te worden opgesteld. Voor het uitgevoerde verkeersonderzoek wordt verwezen naar paragraaf 2.2.1.

#### **3.4.5. 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 "Agrarisch" ten behoeve van uitoefening van een grondgebonden veehouderijbedrijf. De maximale goothoogte bedraagt 6 meter en de maximale bouwhoogte bedraagt 9 meter. Tevens geldt de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie 5". Op grond van deze laatste bestemming dient bij bodemingrepen vanaf 2.500 m<sup>2</sup> en dieper dan 40 cm beneden maaiveld archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden. Ter plaatse geldt ook de gebiedsaanduiding "geluidzone". Dat betekent dat nieuwe geluidsgoedige bestemmingen uitsluitend toelaatbaar zijn met inachtneming van de maximaal toelaatbare geluidswaarden volgens de Wet Geluidhinder. Deze regel heeft betrekking op het vliegveld Hilversum.

Afbeelding 10: Fragment verbeelding vigerend bestemmingsplan.



*Conclusie*

Binnen de huidige bestemming is het realiseren van woningen niet mogelijk. Het voorliggende bestemmingsplan dient deze ontwikkeling mogelijk te maken.

## 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. 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.

Ten behoeve van de bestemmingswijziging is een verkennend bodemonderzoek<sup>4</sup> uitgevoerd. De voor de locatie opgestelde hypothese voor het vastleggen van de algemene bodemkwaliteit "onverdacht" is formeel niet juist. Op de locatie zijn enkele lichte verontreinigingen aangetroffen. Op basis van vigerend beleid behoeft echter geen nader onderzoek te worden uitgevoerd.

#### *Gevolgen voor het plan*

Het plan ondervindt geen belemmeringen als gevolg van het aspect bodem.

### 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 m<sup>2</sup> archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden. Het totale plangebied heeft een oppervlak van ongeveer 4.615 m<sup>2</sup>. Het ligt voor de hand dat met het realiseren van het plan het criterium van 2.500 m<sup>2</sup> wordt overschreden. Het is echter niet mogelijk om in het kader van dit bestemmingsplan een archeologisch onderzoek voor het gehele terrein te verrichten omdat de bestaande bebouwing pas in het kader van de uitvoering zal worden gesloopt.

#### *Gevolgen voor het plan*

Geconcludeerd kan worden dat het handhaven van de huidige dubbelbestemming Waarde - Archeologie 5 in dit bestemmingsplan noodzakelijk is. In het kader van de uitvoering van het plan zal een archeologisch onderzoek dienen te worden uitgevoerd alvorens de omgevingsvergunning kan worden verleend.

---

<sup>4</sup> Almad Eco B.V., Verkennend bodemonderzoek NEN 5740, 2 september 2019.



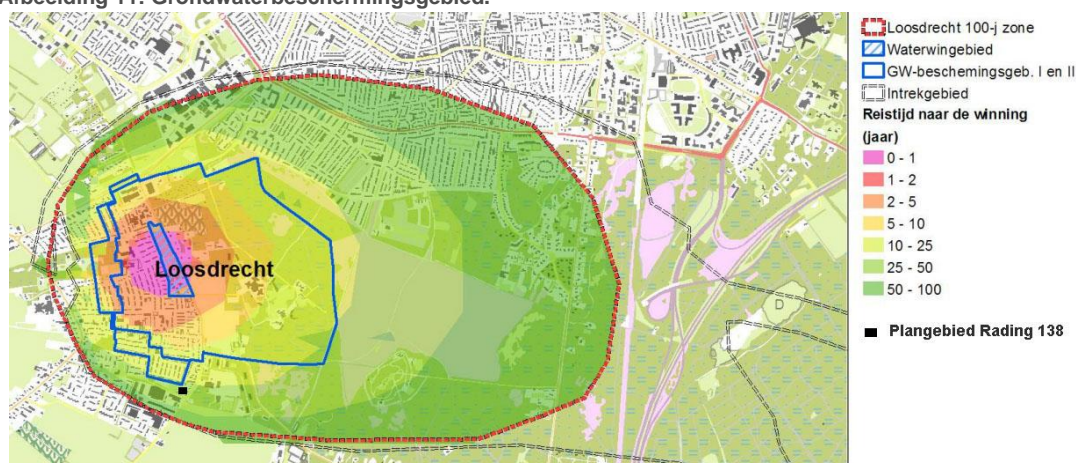
### 4.3. Waterhuishouding en waterparagraaf

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 160 meter. Het beschermingsgebied II ligt ten westen van de Jonkheer van Sypesteynlaan en ten noorden van de Lieve Geelvincklaan op een afstand van ongeveer 10 meter van het plangebied.

#### *Verhard oppervlak*

Het plan heeft betrekking op een planologisch-juridische mogelijk maken van maximaal 26 woningen. Het plangebied heeft in de huidige situatie een verhard oppervlak van circa 270 m<sup>2</sup>. Daarnaast heeft de bestaande bebouwing een oppervlak van circa 625 m<sup>2</sup>. In het stedenbouwkundig plan is in totaal 485 m<sup>2</sup> verhard oppervlak en 1450 m<sup>2</sup> bebouwing opgenomen.

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) en er worden bergingskratten toegepast. Het vuilwater zal op de bestaande (gemengde) riolering van de Van Rading worden afgevoerd.

#### *Overleg Waternet*

Op 8 april 2020 heeft de initiatiefnemer overleg gehad met Waternet. Waternet heeft ingestemd met bovengenoemde maatregelen.

#### *Gevolgen voor het plan*

Er worden geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse verwacht. Het toepassen van Warmte Koude Opslag zal worden uitgesloten in de privaatrechtelijke overeenkomsten met de toekomstige kopers van de woningen en in dit bestemmingsplan is het gebruiken van een warmte-koudeopslag-installatie 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

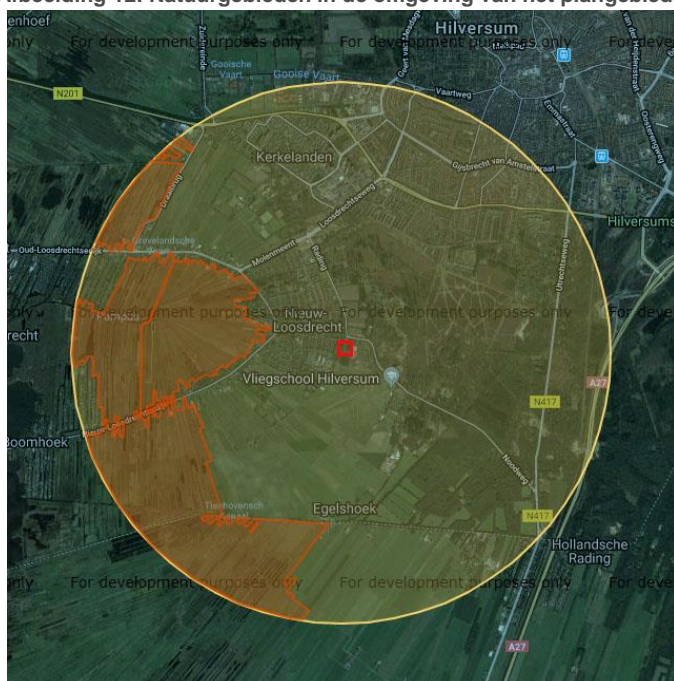


soorten die zijn opgenomen in het "beschermingsregime andere soorten" een vrijstellingsbesluit nemen en hierin onderscheid maken tussen meer en minder strikt beschermde soorten.

#### 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.

Afbeelding 12: Natuurgebieden in de omgeving van het plangebied.



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 Bestuursrechtpraak van de Raad van State van 29 mei 2019 is er op 16 september 2019 een nieuw AERIUS-rekenprogramma gepresenteerd. Dit rekenprogramma wordt regelmatig geactualiseerd.

Voor dit project is een berekening gemaakt met behulp van de AERIUS-rekentool versie 15 oktober 2020. De woningen worden gasloos gerealiseerd. Ook het toepassen van alternatieve stookinstallaties zoals pellethaarden is niet aan de orde. Dat betekent dat de uitstoot van de woningen op nul mol/ha/jaar kan worden gesteld. De verkeersproductie van het project wordt wel meegenomen in de berekening, maar daarvoor geldt bovengenoemde beperking niet.

Uitgangspunt voor de AERIUS-berekening<sup>5</sup> is een verkeersproductie van 6 mvt/etm/ woning. Dat levert een totale verkeersproductie van 156 mvt/etm. Vanaf de perceelgrens zal dit verkeer aan de zuidzijde opgaan in het gewone verkeersbeeld van de Tjalk. De uitgevoerde berekening met de rekentool geeft als resultaat dat er geen rekenresultaten zijn hoger dan 0,00 mol/ha/jr.

Ook voor de aanlegfase van het project is een AERIUS-berekening<sup>6</sup> gemaakt. De uitgevoerde berekening met de rekentool geeft als resultaat dat er geen rekenresultaten zijn hoger dan 0,00 mol/ha/jr.

#### *Gevolgen voor het plan*

Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling van het project Rading 138 geen significante effecten heeft op de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura2000-gebied.

#### **4.4.3. Soortenbescherming**

Ten behoeve van het project is een natuurtoets<sup>7</sup> uitgevoerd. De belangrijkste ecologische gevolgen van het initiatief hangen samen met het opruimen van bomen en struiken (1), de sloop van de bestaande gebouwen (2), het grondverzet (3), de nieuwbouw (4), de herinrichting van de buitenruimte (5), het nieuwe (woon)gebruik (6).

- Ad 1) In de te verwijderen bomen en struiken nestelen in het voorjaar vogels. De beplanting moet daarom buiten het broedseizoen (15 maart – 15 juli) worden weggehaald of in het broedseizoen eerst gecontroleerd worden op de aanwezigheid van nestelende vogels. Bij het opruimen van de beplanting kunnen echter ook categorie 5 jaarrond beschermd nesten van Koolmees en Spreeuw verloren gaan. Dit verlies moet getoetst worden aan de gunstige staat van instandhouding. Deze is voor Spreeuw de laatste jaren steeds slechter geworden (matig ongunstig, zie <https://www.sovon.nl/nl/spreeuw>). Hiervoor zal daarom ontheffing moeten worden aangevraagd. Verder kunnen er in de bomen verblijfplaatsen van Rode eekhoorn en enkele vleermuissoorten zitten. Dit moet nader onderzocht worden.
- Ad 2) Bij de sloop van de gebouwen gaat tenminste 1 jaarrond beschermd nest van Spreeuw verloren. Verder kunnen zich ook in de gebouwen verblijfplaatsen van vleermuizen bevinden. Dit moet nader onderzocht worden.

---

<sup>5</sup> buRO, AERIUS-berekening gebruiksfase (kenmerk RfxeL2sycm4e), 26 januari 2021.

<sup>6</sup> buRO, AERIUS-berekening aanlegfase (kenmerk RdffabC9XTCo), 26 januari 2021.

<sup>7</sup> Bureau Schenkeveld, Natuurtoets, 4 juli 2019.

- Ad 3) Bij het grondverzet voor het bouwrijp maken verdwijnen er geen groeiplaatsen van beschermde plantensoorten, maar mogelijk wel verblijfplaatsen van nationaal beschermde diersoorten als Egel en Mol. Voor deze soorten geldt in de provincie Noord-Holland een vrijstelling bij ruimtelijke ingrepen. Vanwege de in de Wet natuurbescherming opgenomen zorgplicht wordt aanbevolen het gebied voorafgaand aan het bouwrijp maken af te zoeken op deze soorten, deze te verzamelen en in de directe omgeving, bijvoorbeeld het dennenbos aan de overzijde van de Rading, de tuinen van de burens of het Catharina Amaliaplantsoen terug te zetten.
- Ad 4) Tijdens de bouw treedt door lawaai, bouwlampen en het verspreiden van vervuilende stoffen verstoring van de natuur in de omgeving op. De omvang hiervan is beperkt en reikt niet tot de beschermde natuur (polder De Ster) op meer dan 1 km afstand. Deze externe werking is geen toetsingscriterium voor het dichtbij gelegen dennenbos (niet aangewezen als natuurstype in het Natuurbeheerplan 2019) onderdeel van de EHS / het NNN. Het effect is overigens gering, omdat de natuurkwaliteit van het bos nu al matig is vanwege verstoring.
- Ad 5) Het plangebied krijgt een stenig karakter. Er is slechts plaats voor een enkele boom en haag. Bij de inrichting van de buitenruimte valt dus weinig ecologische winst te behalen. Het is wel belangrijk dat de kwaliteit van de groeiplaats van de linden aan de plangrens gewaarborgd blijft en dat betekent dat onder de kroonbedekking van deze bomen bij voorkeur geen verharding wordt toegepast.
- Ad 6) Aangenomen wordt dat het nieuwe woongebouw meer verstorend is dan het gebruik van het plangebied als (hobby)boerderij. Het aantal autobewegingen, buitenruimte en verlichting neemt toe. Het effect daarvan op de omringende natuur is overigens gering, omdat het nabijgelegen dennenbos al een verstoord karakter heeft. Daarnaast wordt het plangebied daarvan afgeschermd door bestaande bebouwing. Uit de Aeriusberekeningen (zie paragraaf 4.4.2) blijkt er in de aanleg- en gebruiksfase geen toename is van de stikstofdepositie. De planontwikkeling heeft daarmee geen betekenis voor de op de circa 2 km (bij De Ster) verder gelegen verzuringsgevoelige habitattypen Meren met Krabbenscheer en fonteinkruiden (H3150baz) en Overgangs- en trilvenen (H7140B).

Bovengenoemde gevolgen worden hieronder alleen aan de bepalingen over soortbescherming van de Wet natuurbescherming getoetst. Omdat het dichtstbijzijnde beschermde natuurgebied ver (ca. 1 km) weg ligt, de ingreep klein is en het nieuwe gebruik zelfs een vermindering van de stikstofuitstoot betekent, wordt het initiatief niet getoetst aan de bepalingen over gebiedsbescherming in de Wet natuurbescherming of de Provinciale Ruimtelijke Verordening (2019).

### *Conclusie*

Er worden door de bomenkap en sloop aantoonbaar verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming overtreden en wel vanwege de vernieling van een jaarrond beschermd nest van Spreeuw (artikel 3.1.2). Mogelijkerwijs worden er ook nog andere verbodsbepalingen overtreden. Dit betreft dan de artikelen 3.5.4 ten aanzien van vleermuissoorten en 3.10.2 ten aanzien

van Rode eekhoorn. Uit nader onderzoek<sup>8</sup> blijkt dat er in de resterende woning geen jaarrond beschermde (categorie 2) nesten aanwezig zijn. Er hoeft dus geen ontheffing voor de overtreding van artikel 3.1 te worden aangevraagd. Ook zijn er geen verblijfplaatsen van vleermuizen gevonden. Daarmee vindt met de sloop van de woning ook geen overtreding van artikel 3.5 van de Wet natuurbescherming plaats. Hiervoor hoeft dus eveneens geen ontheffing aangevraagd te worden.

#### *Gevolgen voor het plan*

Uit de uitgevoerde onderzoeken blijkt dat de Wet natuurbescherming geen belemmeringen met zich meebrengt voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

#### **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 gemeente 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 13: Hoofdstructuur van bomen.**



<sup>8</sup> Bureau Schenkeveld, Natuuronderzoek Rading 138 Loosdrecht broedvogels en vleermuizen, Culemborg, oktober 2020

Ten behoeve van het bouwplan worden de boomstructuren langs de Tjalk en het Catharina-Amalia plantsoen gehandhaafd. Dat geldt ook voor enkele bomen die een afscherming vormen naar de erven langs de Rading. Enkele bomen worden gekapt ten behoeve van de te realiseren woningen en er worden enkele nieuwe bomen geplant.

**Afbeelding 14: Te kappen bomen en nieuw aan te planten bomen.**



De te kappen bomen behoren niet tot de hoofdstructuur van bomen uit het Bomenbeleidsplan.

#### *Gevolgen voor het plan*

Er worden door de sloop en nieuwbouw aantoonbaar verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming overtreden. Dit gegeven heeft geen gevolgen voor de planologische functiewijziging van het terrein. In het kader van de omgevingsvergunning dient te worden aangetoond dat het plan niet belemmerd wordt door de natuurwetgeving. In de regels van het voorliggende plan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen waardoor de natuurbelangen worden veiliggesteld.

#### **4.5. Geluid**

Volgens de Wet geluidhinder (Wgh) zijn woningen geluidgevoelige bestemmingen. Volgens artikel 77 van de Wet geluidhinder is het nodig akoestisch onderzoek te verrichten naar woningen die in een geluidszone vallen. In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen geluidszones, met uitzondering van:

- woonerven;
- 30 km/uur-gebieden.

De breedte van de geluidszone van een weg is afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van de weg (stedelijk of buitenstedelijk). De wegen rondom het plangebied behoren in de zin van de Wet geluidhinder tot het stedelijk gebied en hebben een geluidszone van 200 meter.

De nieuwe woningen liggen in de geluidzone van de Rading en de Tjalk. Op beide wegen geldt een maximum snelheid van 50 km/uur.

In de Wet geluidhinder is vastgelegd dat de geluidbelasting op de gevel niet meer mag bedragen dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, dan wel een door burgemeester en wethouders vast te stellen hogere grenswaarde. De maximale ontheffing is  $L_{den}=63$  dB, inclusief aftrek op grond van artikel 110g van de Wet geluidhinder.

Ten behoeve van het plan is een akoestisch onderzoek<sup>9</sup> uitgevoerd. Uit het onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB als gevolg van het wegverkeer op de Tjalk wordt overschreden ter plaatse van 5 appartementen en 6 woningen. Er dient een hogere grenswaarde procedure gevolgd te worden voor wegverkeerslawaaai afkomstig van de Rading. De hogere waarde die aangevraagd dient te worden bedraagt variërend van 49 tot 56 dB voor de appartementen en woningen.

#### *Gevolgen voor het plan*

Gelijktijdig met vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan dient een procedure hogere waarden te worden doorlopen.

## **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

---

<sup>9</sup> Munsterhuis geluidsadvies, Rapport wegverkeerslawaaai akoestisch onderzoek, 15 mei 2019.

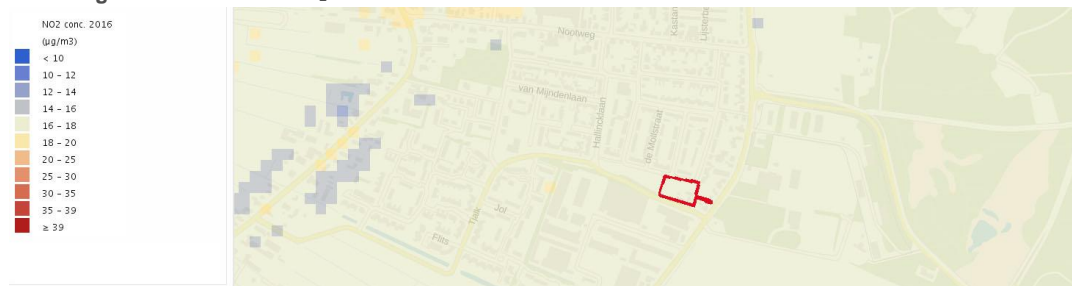


inwerkingtreding van het NSL op 1 augustus 2009 geldt een grens van 3% van de betreffende grenswaarde.

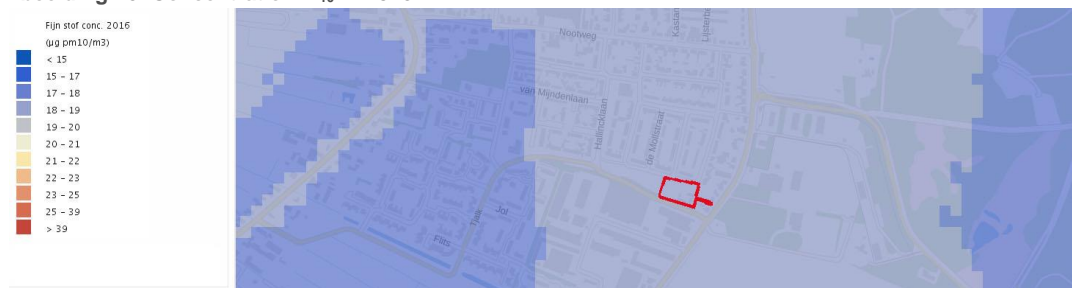
Woningbouw is één van de categorieën waarvoor vaststaat dat niet in betekenende mate wordt bijgedragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Hierbij geldt dat een omvang van 1500 woningen overeenkomt met de grens van 3% van de betreffende grenswaarde. Doordat het onderhavige project slechts de realisering van 26 woningen omvat, kan worden gesteld dat het project niet in betekenende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is het wel zinvol om inzicht te hebben in de luchtkwaliteit om te beoordelen of de toekomstige bewoners niet worden blootgesteld aan te hoge concentraties luchtvervuiling. Om dit te toetsen is de luchtkwaliteit gecontroleerd aan de hand van de gegevens van de Atlas voor de leefomgeving.

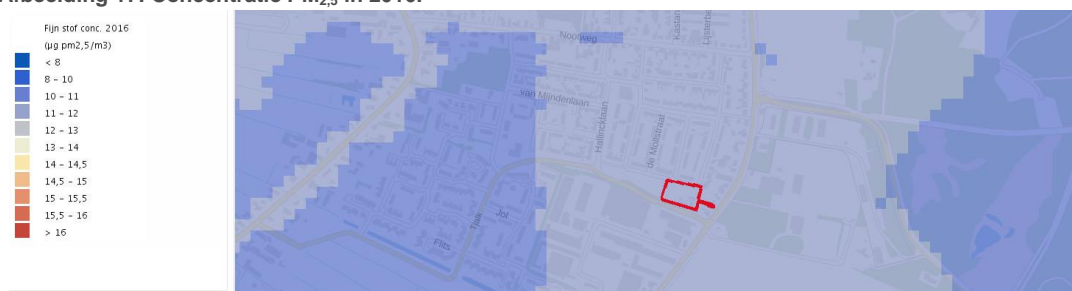
**Afbeelding 15: Concentratie NO<sub>2</sub> in 2016.**



**Afbeelding 16: Concentratie PM<sub>10</sub> in 2016.**



**Afbeelding 17: Concentratie PM<sub>2,5</sub> in 2016.**



De grenswaarden voor de jaargemiddelde concentraties van zowel NO<sub>2</sub> als PM<sub>10</sub> bedragen 40 µg/m<sup>3</sup>. Ook voor PM<sub>2,5</sub> geldt vanaf 1 januari 2015 een grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie. Deze bedraagt 25 µg/m<sup>3</sup>.

Geconstateerd wordt dat de concentratie NO<sub>2</sub> in 2016 17,2 µg/m<sup>3</sup> bedroeg. De concentratie Fijnstof (PM<sub>10</sub>) bedroeg in 2016 18,2 µg/m<sup>3</sup> en de concentratie Fijnstof (PM<sub>2,5</sub>) bedroeg 11,0 µg/m<sup>3</sup>.

Er zijn derhalve geen overschrijdingen van de grenswaarden voor de componenten Fijnstof en NO<sub>2</sub>. Derhalve is de luchtkwaliteit geen belemmering voor de beoogde bestemmingswijziging.

#### *Gevolgen voor het plan*

Omdat in het plangebied het aantal woningen met slechts 26 toeneemt, kan worden geconcludeerd dat er uit het oogpunt van de "Wet luchtkwaliteit" geen belemmeringen zijn voor het plan. Ook zijn er in de huidige situatie geen overschrijdingen van de grenswaarden voor de componenten Fijnstof en NO<sub>2</sub>.

#### **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 18) liggen er in de directe omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen of buisleidingen.

#### *Gevolgen voor het plan*

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



Afbeelding 18: Externe veiligheid (bron [www.risicokaart.nl](http://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 19: 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 enkele bedrijfsactiviteiten. De relatie tussen de in de omgeving van het plangebied aanwezige bedrijfsactiviteiten en de woonfunctie dient daarom nader te worden gemotiveerd.

Het omgevingstype kan worden aangemerkt als een gemengd gebied. Voor een gemengd gebied is het noodzakelijk dat meerdere functies leiden tot een gebied met "reuring". De aanwezigheid van de bedrijven alleen zorgt niet voor een omgevingstype gemengd gebied. De aanwezigheid van de Tjalk als doorgangsweg en de aanwezigheid van luchthaven Hilversum is dat wel. Er dient dan ook te worden uitgegaan van het omgevingstype gemengd gebied.

De dichtstbij gelegen functies betreffen een groothandel in witgoed, een manege, een voormalig Mobilisatiecomplex, een supermarkt en de "avontuurfabriek".

Op het achterterrein van het perceel Jonkheer van Sypesteynlaan 53 en ingeklemd tussen de omliggende woningen is een kleinschalige groothandel gesitueerd. Deze functie valt onder Groothandel Witgoed (SBI 46.431) en behoort standaard tot categorie 2. In een Gemengd omgevingstype betekent dit dat de richtafstand 10 meter tot woningen mag bedragen. De locatie Rading 138 voldoet aan deze richtafstand.

Aan de overzijde van de Rading is een bestemming Recreatie met de aanduiding "manege". Op het voorterrein ligt de entree tot het parkeerterrein. De feitelijke afstand tot het bestemmingsvlak ligt op een afstand van circa 90 meter tot de locatie Rading 138.

Maneges behoren tot categorie 3.1 van de VNG-lijst. Binnen gemengd gebied bedraagt de richtafstand 30 meter. De nieuwe woonbestemming op Rading 138 voldoet aan de richtafstand. Naast de VNG handreiking bedrijven en milieuzonering is de milieuwetgeving relevant bij de beoordeling aan een goede ruimtelijke ordening. Relevant hierin is de Wet geurhinder en veehouderij en het Activiteitenbesluit. Overeenkomstig artikel 4 van de Wet geurhinder en veehouderij bedraagt minimale afstand tussen een veehouderij waar dieren zonder geuremissiefactor (zoals paarden) worden gehouden en geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom 100 meter. Dit is voor bedrijven die onder het Activiteitenbesluit vallen uitgewerkt in artikel 3.117 van het Activiteitenbesluit. De afstand van het plangebied tot de dierenverblijven en het bouwvlak welke is vastgesteld in bestemmingsplan Hilversum Buitengebied is groter dan 100 meter. Er wordt dus voldaan aan de afstand vermeld in de Wet geurhinder en veehouderij.

Ten noorden van de manege ligt het voormalige Mobilisatiecomplex (MOB-complex) van Defensie. Dit terrein vervulde een functie ten tijde van de Koude Oorlog. Sinds het begin van de negentiger jaren van de vorige eeuw is het terrein buiten gebruik gesteld. Het beleid van de gemeente Hilversum is er op gericht om het voormalige mobilisatiecomplex vóór 2030 te herontwikkelen. Delen van het terrein worden teruggegeven aan de natuur. De herontwikkeling van het MOB-complex vormde de aanleiding voor de realisatie van een ecologische verbindingzone. Deze zone bestaat uit zowel een verbinding tussen het landgoed Zonnestraal, via de Hoorneboegsche heide, naar het voormalige MOB-complex als een verbinding tussen het vliegveld en Zonnestraal. Voor het onderhavige plan is het MOB-complex, hoewel nog steeds als zodanig bestemd, niet meer relevant. Eventuele toekomstige ontwikkelingen op het voormalige MOB-terrein dienen zich te voegen naar de reeds aanwezige bebouwing langs de Rading. Het

nu voorliggende project is daarin niet maatgevend en vormt daardoor geen belemmering voor de mogelijke toekomstige ontwikkeling.

Op de hoek van de Rading en de Tjalk is een supermarkt gevestigd. De bevoorrading en het bezoekersparkeren bevinden zich aan de zijde van de Rading. Het gebouw is aan de zijde van de Tjalk volledig gesloten. De milieucategorie van een supermarkt is categorie 1. De daarbij behorende richtafstand binnen een gemengd gebiedstype bedraagt 0 meter. Er wordt derhalve voldaan aan de richtafstanden van brochure "Bedrijven en milieuzonering van de VNG."

Aan de Industrierweg 10 is de Avontuurfabriek (Pandahallen) gesitueerd. De Avontuurfabriek voorziet in meer dan 50 verschillende in- en outdoor activiteiten voor groepen tot 750 personen. De indooractiviteiten vinden op deze locatie plaats. Het gebouwencomplex heeft aan de zijde van de Tjalk een dichte gevel. In het bestemmingsplan "Ankeveen, Kortenhoef en Nieuw-Loosdrecht" heeft de voorziening de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie -1'. Ter plaatse is een sporthallencomplex met voorzieningen voor sport, recreatie en evenementen toegestaan. Sporthallen behoren tot categorie 3.1 van de VNG-lijst. Binnen gemengd gebied bedraagt de richtafstand 30 meter. De nieuwe woonbestemming op Rading 138 ligt op een afstand van ruim 15 meter van de Avontuurfabriek en voldoet derhalve niet aan de richtafstand.

Om de invloed van de Avontuurfabriek op de nieuwe woningen te kunnen beoordelen is een akoestisch rapport<sup>10</sup> opgesteld. De hallen vallen onder het Activiteitenbesluit. Voor de beoordeling van de geluidniveau zijn de volgende geluidniveaus van toepassing. Voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau ( $LA_{r,LT}$ ) en het piekniveau ( $LA_{max}$ ), veroorzaakt door de in de inrichting aanwezige installaties en toestellen, alsmede door de in de inrichting verrichte werkzaamheden en activiteiten, mag ter plaatse van de woningen van derden niet meer bedragen dan 50, 45 en 40 dB(A) in respectievelijk de dag-, avond- en nachtperiode voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau en 70, 65 en 60 dB(A) in respectievelijk de dag-, avond- en nachtperiode voor het maximale geluidniveau.

Geconcludeerd wordt dat het industrielawaai in de omgeving geen invloed heeft ter plaatse van de gevels van een elftal te bouwen grondgebonden woningen en vijftien appartementen gelegen binnen het plan aan de Rading 138 te Nieuw-Loosdrecht. De grondgebonden woningen en een negental appartementen liggen zelfs buiten de invloedssfeer van de Pandahallen en uit nader onderzoek blijkt dat voor de overige zes appartementen de geluidnormen niet worden overschreden.

#### *Gevolgen voor het plan*

Vanuit milieuzonering zijn er geen belemmeringen voor het realiseren van 15 appartementen en 11 woningen op de planlocatie aan de Rading 138.

---

<sup>10</sup> Munsterhuis Geluidsadvies, Akoestisch onderzoek industrielawaai, 17 januari 2020.

#### **4.9. Duurzaamheid en klimaatadaptie**

##### *Duurzaamheid*

Het plan Rading 138 is een nieuw plan dat kansen biedt om zoveel mogelijk duurzaamheidsmaatregelen toe te passen. Voldoen aan de minimale eisen van het Bouwbesluit is niet genoeg. Nieuwe woningen zijn in dit plan energiezuinig en gasloos. Bij de ontwikkeling van de woningen staat het respect voor mens en milieu voorop. Duurzaam bouwen gaat niet alleen over een laag energieverbruik, maar ook over:

- gebruik van duurzame materialen die rekening houden met het milieu en de gezondheid van bewoners en gebruikers;
- een gezond woonmilieu en een gezonde woonomgeving;
- prettige en leefbare huizen, gebouwen, wijken en steden;
- duurzaam slopen, materialen die vrijkomen hergebruiken;
- verantwoord watergebruik.

##### *Klimaatbestendig inrichten van de buurt*

Duurzaam waterbeheer moet voorkomen dat er wateroverlast ontstaat en regenwater vervuilt. Door veel verharde oppervlakken loopt regenwater niet gemakkelijk in de grond. De nadruk ligt daarom op maatregelen die water vasthouden waardoor wateroverlast wordt voorkomen.

In dit plan wil de gemeente dat bereiken door hemelwater, dat op de woningen en wegen valt, niet af te voeren op het aanwezige gemengde rioolstelsel. Als uitgangspunt van het plan geldt dat al het regenwater via infiltratie in de bodem zal worden opgenomen. Het vuilwater zal op de bestaande (gemengde) riolering van de Rading worden afgevoerd.

## **5. Uitvoerbaarheid**

### **5.1. Economische uitvoerbaarheid**

Het plan wordt gerealiseerd door de Initiatiefnemer. Eventuele planschade wordt niet verwacht en zal in ieder geval gemakkelijk uit de opbrengsten van de woningen kunnen worden betaald. Er wordt een anterieure overeenkomst gesloten tussen de gemeente Wijdmeren en de initiatiefnemer waarin naast planschade ook de realisering van de sociale woningen en de overdracht van de infrastructuur aan de VVE wordt geregeld. Derhalve hoeft geen exploitatieplan vastgesteld te worden bij vaststelling van het bestemmingsplan door de raad van de Gemeente Wijdmeren.

### **5.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid:**

Het initiatief voor de bestemmingswijziging en het ontwerp van het appartementengebouw 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 algemene 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 is in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening voorgelegd aan de gebruikelijke overlegpartners.

De Omgevingsdienst Flevoland & Gooi en Vechtstreek heeft in dat kader advies uitgebracht. Dit advies is verwoord in de bij het bestemmingsplan behorende commentaarnota overleg ex art. 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (goede dienstenoverleg). Voor zover nodig zijn de aanpassingen in de toelichting en in de bijlagen, als aanvulling en verbetering, verwerkt. Inhoudelijk is het plan niet gewijzigd.

### **5.4. Vaststellingsprocedure**

De gemeenteraad van Wijdmeren heeft op 30 juni 2020 besloten om de coördinatieregeling als bedoeld in artikel 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening toe te passen ten aanzien van het bestemmingsplan Partiële herziening bestemmingsplan Rading 138 en de aanvraag om Omgevingsvergunning voor het woningbouwplan met bijbehorende infrastructuur. De coördinatie betekent dat de vereiste procedures gelijktijdig zijn gevoerd.

Met ingang van 4 februari 2021 hebben gedurende een termijn van 6 weken het ontwerpbestemmingsplan Partiële herziening bestemmingsplan Rading 138 en het ontwerpbesluit Omgevingsvergunning voor het oprichten van 5 vrijstaande woningen, 6 twee-onder-één kapwoningen en 15 appartementen met bijbehorende infrastructuur te Loosdrecht met bijbehorende infrastructuur aan de Rading 138 te Loosdrecht ter inzage gelegen. Tijdens die periode is een ieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen. Van die mogelijkheid is geen gebruik gemaakt.

## 6. Juridische planbeschrijving

Het voorliggende bestemmingsplan "Partiële herziening bestemmingsplan Rading 138" 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 Wijdemeren 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 (Tuin, Wonen en Waarde – Archeologie 5) kunnen via hyperlinks worden geraadpleegd. Zo ontstaat een planologisch-juridische eenheid met de directe woonomgeving.

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 dit deel van de kern Nieuw-Loosdrecht niet alleen een ontwikkelingsfunctie hebben, maar 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 Tuin,



Wonen en Waarde Archeologie 5 zijn met name van toepassing op dit plangebied. Met dien verstande dat in de bestemming Wonen een aantal wijzigingen wordt aangebracht dat nodig is voor de uitvoering van het bouwplan:

- aan artikel 18.2.1 wordt een nieuw lid h toegevoegd, luidende: ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - balkon" zijn uitsluitend overdekte terrassen en balkons toegestaan.
- aan artikel 18.2.1 wordt een nieuw lid i toegevoegd, luidende: de onder b gegeven goothoogte is niet van toepassing op trappenhuisen.
- aan artikel 18.3.1 een nieuw lid e wordt toegevoegd, luidende: het in gebruikstellen of laten stellen van een WKO-installatie is niet toegestaan. Met deze bepaling wordt het belang van de waterwinning Loosdrecht geborgd.
- voorwaardelijke verplichting : Het gebruik van de gronden met de bestemming Wonen is slechts toegestaan indien voorzien wordt in de realisatie en de instandhouding van 12 woningen als sociale huur- of koopwoning.

Het bovengenoemde aantal woningen in de sociale sector is vastgesteld op 12 woningen en voldoet daarmee ruimschoots aan het gemeentelijk beleid dat in 1/3 van het te realiseren aantal voorziet.

### 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 Reparatiwet 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.

Het aan dit bestemmingsplan ten grondslag liggende onderzoek naar de natuurwaarden dient nog te worden opgevolgd door nadere onderzoeken (spreeuw, vleermuizen en rode eekhoorn). Wellicht is in het kader van de uitvoering een ontheffing nodige en/of compenserende en mitigerende maatregelen. Ten behoeve van de bescherming van de natuurwaarden in het gebied is er een nieuw artikel 29.3 aan de vigerende regels toegevoegd. Een omgevingsvergunning voor het slopen, bouwen of voor het uitvoeren werken, geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden mag slechts worden verleend indien vooraf is aangetoond dat wordt voldaan aan de bepalingen

van de Wet natuurbescherming zoals dat blijkt uit verleende ontheffingen en de benodigde compenserende en mitigerend maatregelen.

#### **6.3.4. Overgangsrecht en slotregels**

Tot slot zijn in hoofdstuk 4 de regels ondergebracht met betrekking tot het overgangsrecht (artikel 5) en de slotregel (artikel 6).

## 7. Bijlagen

1. Verklaring van geen bezwaar
2. Verkennend bodemonderzoek NEN 5740, 2 september 2019
3. AERIUS-berekening gebruiksfase, 26 januari 2021
4. AERIUS-berekening aanlegfase, 26 januari 2021
5. Natuurtoets, 4 juli 2019
6. Natuuronderzoek broedvogels en vleermuizen, oktober 2020
7. Rapport wegverkeerslawaaï akoestisch onderzoek, 15 mei 2019
8. Akoestisch onderzoek industrielawaai, 17 januari 2020
9. Verkeersonderzoek, 22 april 2020
10. Communicatieverslag Rading 138
11. Raadsbesluit coördinatie-regeling
12. Commentaarnota overleg artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening