

Ruimtelijke onderbouwing 's-Gravelandsevaartweg 9

Definitief

Opdrachtgever:

Daan BV
De heer D. Kruijk
J. Manger Catslaan 1
3971 JM DRIEBERGEN
T 088-3226768

E daan@daansmail.eu

Opdrachtnemer:

Eelerwoude
Achterstraat 11
4101 BB CULEMBORG
T (0345) 727000
F (0345) 727010
I www.eelerwoude.nl
E midden@eelerwoude.nl

Project nr. 5501

<i>Opgesteld door</i>	<i>Gecontroleerd</i>	<i>Datum</i>
Gerrit Kersten	Henk Scheven	27-6-2013



INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	1
1.1 Gebrek aan toekomstperspectief	1
1.2 Herontwikkelen met ruimte-voor-ruimte regeling	1
1.3 Bestemmingsplanwijziging vereist.....	1
2. HUIDIGE SITUATIE	2
2.1 Begrenzing plangebied.....	2
2.2 Vigerend bestemmingsplan	3
3. RUIMTE VOOR RUIMTE	4
3.1 Toepassing ruimte voor ruimte	4
3.2 Stap 1: Initiatieffase	4
3.3 Stap 2: Ontwerpfase.....	6
3.4 Stap 3: Detailleringfase	7
3.5 Stap 4: Realisatiefase.....	8
3.6 Conclusie	9
4. PLANBESCHRIJVING.....	10
4.1 Landschapsanalyse.....	10
4.2 Huidige situatie	12
4.3 Toekomstige situatie.....	13
4.4 Beplantingsplan	15
4.5 Beeldkwaliteitplan.....	16
4.5.1 Huidige situatie.....	16
4.5.2 Toekomstige situatie	18
4.6 Bouwvoorschriften	19
5. BELEIDSANALYSE.....	20
5.1 Inleiding	20
5.1 Rijksbeleid, Nota Ruimte	20
5.2 Provinciaal beleid	21
5.2.1 Structuurvisie Noord-Holland 2040	21
5.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie	22
5.3 Gemeentelijk beleid, Structuurvisie Wijdmeren.....	23
5.4 Conclusie	24
6. MILIEUASPECTEN.....	25
6.1 Inleiding	25
6.2 Bodem	25
6.3 Milieuzonering	25
6.4 Externe veiligheid	26
6.5 Kabels en leidingen	26
6.6 Luchtkwaliteit	26
6.7 Verkeer en parkeren.....	27
6.8 Wegverkeerslawaaï	27
6.9 Waterhuishouding.....	27
6.10 Ecologie	29
6.11 Archeologie.....	29

6.12 Conclusie	30
7. CONCLUSIE	31
8. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	32
9. BIJLAGEN	33
Bijlage 1: Ecologisch onderzoek	
Bijlage 2: Inrichtingsplan/ beplantingsplan/ referentie bouwplan	
Bijlage 3: Exploitatie Ruimte voor Ruimte	
Bijlage 4: Ingevuld aanvraagformulier hogere grenswaarde	
Separate bijlage: Bodemonderzoek	
Separate bijlage: Akoestisch onderzoek	



INLEIDING

1.1 Gebrek aan toekomstperspectief

De locatie 's Gravelandsevaartweg 9 te Loosdrecht werd gebruikt door de Tomin-groep als sociale werkplaats in de vorm van een kwekerij. De locatie is echter sinds enige tijd niet meer als zodanig in gebruik. Het terrein ligt er inmiddels verlaten bij en maakt een verwaarloosde indruk. De oorspronkelijke bebouwing is overwoekerd met groen. Onder het groen is alle oorspronkelijke verharding nog aanwezig. De kassen zijn nog voorzien van glas. De locatie ligt op de grens van stedelijk gebied van Hilversum en het weidse Hollandse Polderlandschap van het Groene Hart. Vanwege de huidige fysieke situatie en unieke ligging op de grens van stad en land is een herontwikkeling en nieuwe invulling dringend gewenst.

1.2 Herontwikkelen met ruimte-voor-ruimte regeling

De eigenaar van het terrein heeft een aantal ontwikkelingsalternatieven voor de locatie onderzocht. Vanwege de ligging van het terrein op de grens van stad en land wordt de voorkeur gegeven aan een ontwikkelingsrichting die hierop aansluit. Deze wordt bereikt door een combinatie van enkele rode componenten in een ruime groene context. De provinciale ruimte voor ruimte regeling maakt het mogelijk om in ruil voor de sloop van een fors aantal landschapsontsierende bebouwing en een aanzienlijke kwaliteitsverbetering van het landschap een of meerdere woningen te realiseren.

1.3 Bestemmingsplanwijziging vereist

Het realiseren van een woning op de projectlocatie is niet in overeenstemming met de juridische voorschriften die volgens het bestemmingplan Landelijk gebied, vastgesteld 30 mei 1984, op de locatie van toepassing zijn. Om de ontwikkeling mogelijk te maken moet het bestemmingsplan worden gewijzigd. Momenteel loopt een integrale herziening van dit bestemmingsplan. Om de voorgestelde herontwikkeling van het Tomin-terrein mogelijk te maken, heeft gemeente Wijdereen verzocht om een ruimtelijke onderbouwing. Deze ruimtelijke onderbouwing bevat een verantwoording van de ontwikkeling, die als bijlage bij het integrale bestemmingsplan buitengebied opgenomen wordt.

In dit rapport is onderbouwd waarom een afwijking van het bestemmingsplan op basis van de provinciale ruimte-voor-ruimte regeling verantwoord is. Voorliggend rapport is een nadere uitwerking van de ruimtelijke onderbouwing, opgesteld door RBOI kenmerk RBOI220512.13096.00, 31 juli 2007.

HUIDIGE SITUATIE

2.1 Begrenzing plangebied

De projectlocatie ligt aan de 's-Gravelandsevaartweg 9, te Loosdrecht. Het perceel is kadastraal bekend: gemeente Loosdrecht Sectie C nummers 5412, 6373, 6372 en 5414. Het perceel grenst aan de noordzijde aan de woonwijk Kerkelanden (gemeente Hilversum), aan de zuid en oost zijde aan het agrarische gebied. Ten westen van het perceel zijn enkele woningen en (niet) agrarische bedrijven gesitueerd. De projectlocatie ligt op de grens van stedelijk gebied en het weidse poldergebied van het Groene Hart en heeft daardoor een schakelfunctie tussen beiden. Deze potentie komt in de huidige situatie niet tot uiting.

Het terrein is in gebruik geweest als sociale werkplaats in de vorm van een kwekerij. Hoewel die functie al in 2007 is komen te vervallen, zijn de tunnelkassen, glaskassen en bedrijfsgebouwen nog steeds aanwezig. Op het terreingedeelte waar oorspronkelijk de planten buiten stonden is een irrigatiesysteem aanwezig en is de bodem nog gedeeltelijk afgedekt met landbouwfolie. Doordat het terrein en de bebouwing niet meer worden gebruikt is het grotendeels overwoekerd door struiken en bomen. Verspreid op het terrein liggen puin en oude bouwmaterialen zoals stenen en houten balken. In onderstaande afbeelding is een luchtfoto van de bestaande situatie weergegeven.

Op het bedrijf zijn de volgende opstallen aanwezig:

- Zes kassen met een totale oppervlakte van: circa 3.400 m²
- Bedrijfsgebouwen met een totale oppervlakte van: circa 490 m²

Gezamenlijke te slopen oppervlakte:

circa 3.890 m²

Daarnaast is er ongeveer 750 m² erfverharding aanwezig.



Luchtfoto huidige situatie projectlocatie

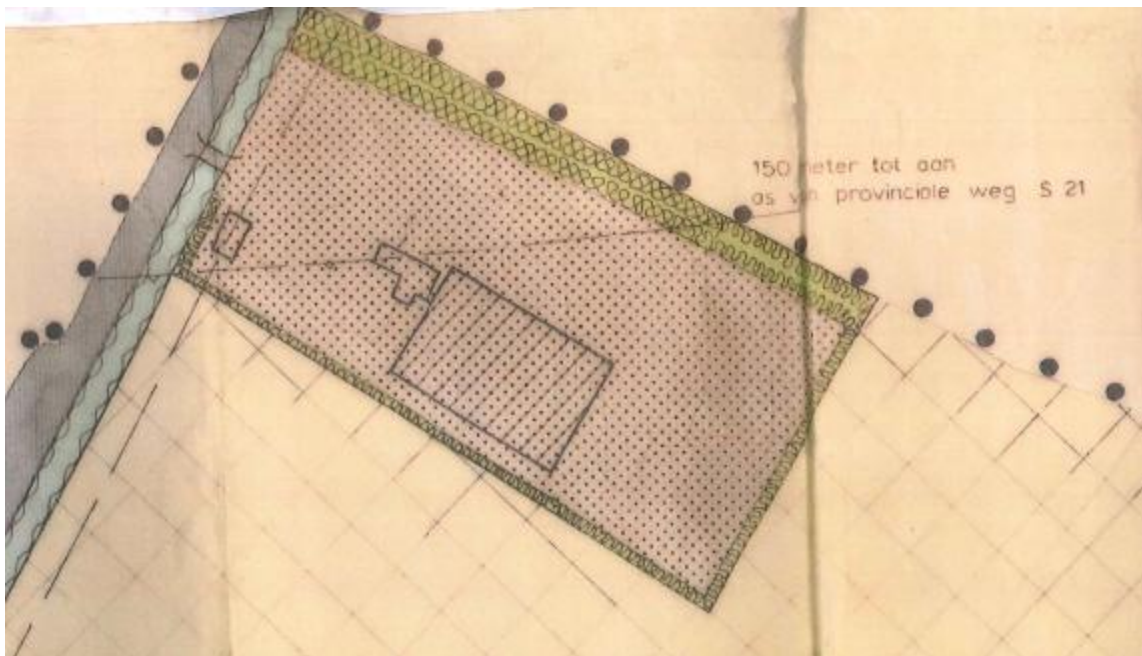
2.2 Vigerend bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan is het bestemmingsplan Landelijk gebied, vastgesteld 30 mei 1984 door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Loosdrecht.

In het vigerende bestemmingsplan Landelijk gebied 1984, hebben de gronden de bestemmingen:

1. Kwekerij, met 1 dienstwoning, bedrijfsgebouwen en kassen
2. Afschermend groen.

Het realiseren van een woning past niet binnen de voorschriften die op het terrein van toepassing zijn.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan Landelijk Gebied 1984

RUIMTE VOOR RUIMTE

3.1 Toepassing ruimte voor ruimte

De regeling Ruimte voor Ruimte is gericht op verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied. Dit gebeurt door sloop van storende of niet passende bebouwing in het landschap. Als tegenprestatie krijgt de aanvrager planologische medewerking voor nieuwbouw op een andere plek of op de saneringslocatie. De provincie Noord-Holland heeft de "Handreiking Ruimte voor Ruimte in Noord-Holland" geschreven waarin een toelichting wordt gegeven op de werkwijze van deze regeling. Onderstaand stappenplan moet voor alle ontwikkelingen in het kader van Ruimte-voor-ruimte doorlopen worden.



3.2 Stap 1: Initiatieffase

In de eerste stap van de regeling dient te worden aangetoond dat er sprake is van een storende situatie en dat toepassing van Ruimte voor Ruimte leidt tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Om te kunnen bepalen of bebouwing storend is in het landschap, wordt op vier verschillende niveaus naar de locatie worden gekeken:

- De cultuurhistorie;
- Het beeld van de locatie;
- Beleid en planvorming;
- De functie van de locatie.

Bebouwing hoeft niet vanuit al deze perspectieven storend te zijn. In principe kan Ruimte voor Ruimte van toepassing zijn als bebouwing slechts vanuit één van deze invalshoeken storend is. Het is aan de gemeente om te beoordelen hoe zwaar dat aspect weegt en of men de locatie daarmee in de regeling vindt passen.

Omdat de projectlocatie al jaren niet meer in gebruik is, is een uiterst rommelige situatie ontstaan. Het gehele terrein is overwoekerd en ontoegankelijk. De aanwezige bebouwing staat leeg, is sterk verpauperd en inmiddels ongeschikt voor hergebruik. De huidige situatie verstoort de ruimtelijke kwaliteit en sluit op geen enkele manier aan bij de karakteristiek van het landschap.

Sloop van de bebouwing en saneren van het gehele terrein vraagt om een buitensporige investering. Hervestiging van een tuinbouwbedrijf op de locatie is vanwege de slechte bereikbaarheid en beperkte omvang van het terrein uitgesloten. De verkeersaantrekkende werking van een modern tuinbouwbedrijf zal het woongenot en leefklimaat van omliggende woonwijken schaden. De vestiging van een nieuw bedrijf met kassen zal de ruimtelijke relatie tussen stad en land zeker niet verbeteren.

De locatie vormt een potentiële unieke overgangsllocatie tussen stedelijk gebied en open veenweidegebied. De oorspronkelijke landschapsstructuur is op locatie verdwenen en de huidige situatie belemmert het zicht op het open veenweidegebied.

Geconcludeerd wordt dat op grond van het niveau “het beeld van de locatie” er sprake is van een storende situatie en de locatie in aanmerking komt voor de Ruimte voor Ruimte-regeling. In overleg met gemeente Wierden is bepaald dat de huidige kassen, opstallen, erfverharding, verpaupering en groenopslag storende elementen in het landschap zijn. Dit wordt bevestigd in gemeentelijk schrijven van 29 juni 2011. Het saneren van het terrein en wijzigen van de functie zal, onder voorwaarden, een positief effect hebben op de ruimtelijke kwaliteit.

Ruimtelijke onderbouwing 's-Gravelandsevaartweg 9

STAP 1 - INITIATIEFFASE			
Wat moet je inventariseren?	Wat heb je nodig?	Wie zijn de actoren?	Beoordeling
Is het gebouw storend vanuit de cultuurhistorie? In beeld brengen van de cultuurhistorie van de locatie en van haar context. Belangrijk is om hier te kijken naar de landschapstructuur waar de locatie onderdeel van uitmaakt.	- Historische kaart - Topografische kaart huidige situatie - Luchtfoto	- Initiatiefnemer - Landschaps-architect	- Verbetering ruimtelijke kwaliteit? ja/nee - Storend? ja/nee
- Is het gebouw qua beeld storend? - De huidige situatie in de bredere context, moet in beeld worden gebracht. Dit betekent dat de locatie in relatie tot haar omgeving moet worden vastgelegd, bijvoorbeeld door het maken van foto's.	- Foto's van de bestaande locatie en haar omgeving - Kaart van de huidige situatie	Initiatiefnemer	- Verbetering ruimtelijke kwaliteit? - Storend of niet storend?
Is het gebouw storend vanuit plannen voor de toekomst? In planvorming of in beleidstukken kan sprake zijn van toekomstige ideeën die van invloed zijn op de locatie. De relevante stukken moeten in beeld worden gebracht.	Beleidsstukken zoals een: - Gebiedvisie - Landschapontwikkelingsplan - Structuurplan etc. NB: de gemeente kan in dit stadium de initiatiefnemer helpen door aan te geven welke stukken/plannen relevant zijn en deze ter beschikking te stellen	Initiatiefnemer	- Verbetering ruimtelijke kwaliteit? ja/nee - Storend? ja/nee
Is het gebouw qua functie storend? De functie van de locatie kan storend zijn voor de directe omgeving. Op grond van foto's van de opstallen, rapportages, buurtverslagen en dergelijke, moet worden onderbouwd waarom de locatie als storend dient te worden bestempeld.	- Bestemmingsplan - Milieurapportages - Gegevens over verkeersstromen etc. NB: de gemeente kan in dit stadium de initiatiefnemer helpen door gegevens ter beschikking te stellen	Initiatiefnemer	Storend? ja/nee
BESLISMOMENT			
Toetsing gemeente + Formuleren randvoorwaarden uitwerking			

3.3 Stap 2: Ontwerpfase

In stap 2 worden de mogelijkheden en onmogelijkheden van de locatie onderzocht. Dit is de ruimtelijke en een planeconomische stap: tekenen en rekenen en de confrontatie daartussen.

- 1: ruimtelijke kwaliteit
- 2: exploitatie

Het basisuitgangspunt van de vigerende beleidsregel Ruimte voor Ruimte is 'herbouwen op een alternatieve locatie (compensatielocatie), in het landelijk gebied, aansluitend aan het stedelijk gebied'. Wanneer de gemeente bij toetsing constateert dat dit niet haalbaar is, wordt in overleg met de initiatiefnemer overgegaan tot herbouw op de bestaande locatie. De projectlocatie sluit direct aan op be-

Ruimtelijke onderbouwing 's-Gravelandsevaartweg 9

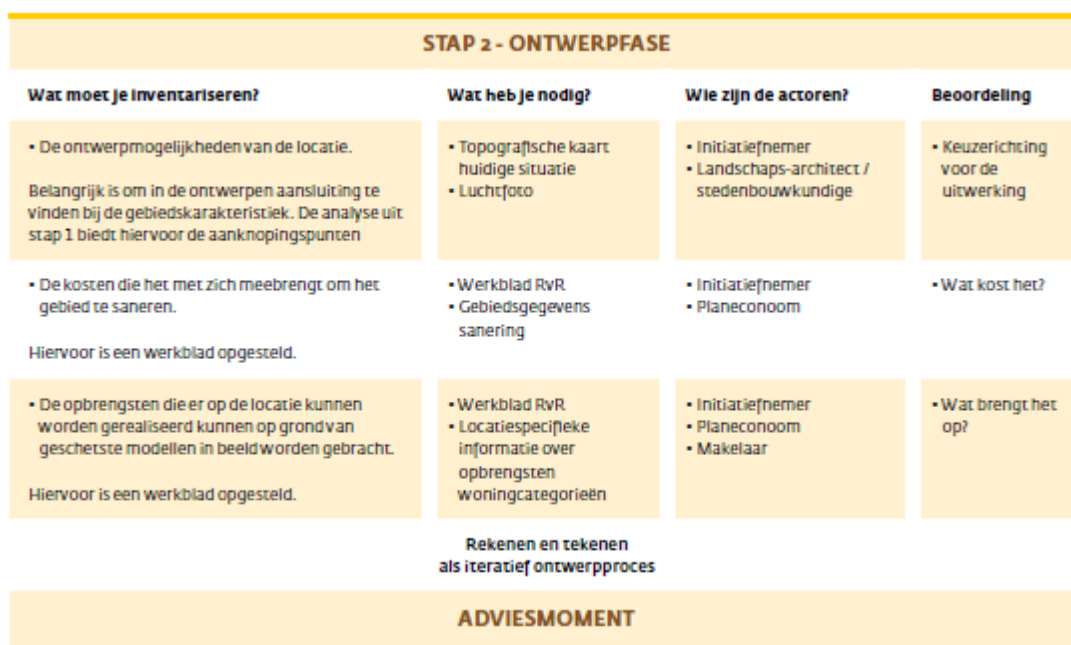
staand stedelijk gebied en voldoet aan dit criterium. Gemeente en initiatiefnemer hebben besloten de mogelijkheden van zowel sloop als herbouw op deze locatie te willen verkennen.

Voor de sloop van de bebouwing en het saneren van het hele terrein zijn offertes opgevraagd bij gespecialiseerde partijen. Ook voor het treffen van de vereiste inrichtingsmaatregelen zijn offertes opgevraagd. Op basis van een taxatierapport is in bijgevoegd exploitatieplan bepaald dat het realiseren van twee vrijstaande woningen van 1500 m³ de ontwikkelingskosten kunnen dekken.

Aan de hand van gebiedseigen uitgangspunten is een aantal inrichtingsmodellen opgesteld. Deze modellen vormen tevens de eerste verkenning van de planeconomische aspecten van de regeling Ruimte voor Ruimte. Het uiteindelijke inrichtingsmodel is in overleg met de gemeentelijk stedenbouwkundige vastgesteld. Voor de inrichting van het terrein is nauw aansluiting gezocht bij de ruimtelijke karakteristiek van de directe omgeving.

Om de kosten en opbrengsten van de voorgenomen ontwikkeling in beeld te krijgen is het formulier "Exploitatieopzet Ruimte voor Ruimte" ingevuld. Het ingevulde formulier geeft aan dat de opbrengsten van de beide bouwkvelds in verhouding staan tot de investering die vereist is in sloop, sanerings- en inrichtingskosten. De regeling biedt ruimte voor een maximaal winstpercentage van 5%. Omdat de berekende kosten vergelijkbaar zijn met de mogelijke opbrengsten van de woningen wordt voldaan aan de voorwaarde van de provincie.

Gemeente Wijdemeren heeft op 21 juni 2011 in beginsel ingestemd met het realiseren van twee woningen op de projectlocatie als compensatie voor de investering die wordt gedaan in de ruimtelijke kwaliteit.



3.4 Stap 3: Detailleringfase

In stap 3 wordt het geadviseerde model van stap 2 nader uitgewerkt, waarbij het uiteindelijke ontwerp zal moet worden beschreven in een beeldkwaliteitsparagraaf. Deze beeldkwaliteit zal bij het indienen

Ruimtelijke onderbouwing 's-Gravelandsevaartweg 9

van de uiteindelijke bouwplannen worden gebruikt om de uitwerking te toetsen. De beeldkwaliteit moet zowel voor de nieuw te bebouwen locatie worden opgesteld, als voor de vrijgekomen grond. In de planbeschrijving in het volgende hoofdstuk is de landschappelijke inpassing met bouwplan voor de nieuwe woningen opgenomen. In de bijlage is een bouwplan opgenomen dat als referentie voor de nieuwbouw kan worden beschouwd.

Stap 3 is afgesloten met een positief besluit van de gemeente om over te gaan tot herontwikkeling van de locatie. Als sluitstuk van deze stap wordt de Ruimte voor Ruimte-overeenkomst opgesteld waarin de beeldkwaliteit en de exploitatieopzet de randvoorwaarden vormen voor de uiteindelijke uitwerking.

STAP 3 – DETAILLERINGSFASE			
Wat moet je beschrijven?	Wat heb je nodig?	Wie zijn de actoren?	Beoordeling
De beeldkwaliteit van de nieuwbouw.	- Uitgewerkte ontwerpschetsen en bouwprogramma - Een beeldkwaliteit-verhaal voor de herbouwlocatie (opgebouwd uit de informatie in stap 1 en 2)	- Initiatiefnemer - Landschaps-architect / stedenbouwkundige / architect - Welstand	Akkoord of niet akkoord
De beeldkwaliteit van de vrij gekomen locatie.	Een beeldkwaliteit-verhaal voor de slooplocatie (opgebouwd uit de informatie in stap 1 en 2)	- Initiatiefnemer - Landschaps-architect / stedenbouwkundige / architect - Welstand	Akkoord of niet akkoord
De exploitatieopzet van de herontwikkeling	- Een ingevuld rekenblad, met daarin opgenomen: - Locatiespecifieke informatie over opbrengsten woningcategorieën - Eventuele aanvullende kosten als mogelijke sanering vervuilde grond of advieskosten	- Initiatiefnemer - Planeconoom	Akkoord of niet akkoord
BESLISMOMENT			
Toetsing gemeente + Tekenen Ruimte voor Ruimte-overeenkomst			

3.5 Stap 4: Realisatiefase

In deze stap worden de in stap drie uitgevoerde werkzaamheden vertaald naar de daadwerkelijk sloop en de formele juridische en planologische verankering van de voorgenomen ontwikkeling. Het bestemmingsplan dat ten behoeve van deze ontwikkeling wordt opgesteld biedt hiervoor de verankering.

STAP 4 - REALISATIEFASE			
Wat moet je beschrijven?	Wat ga je maken?	Wie zijn de factoren?	Beoordeling
Juridische en planologische verankering	(Aanpassing) bestemmingsplan, sloopvergunning, bewijsvoering sloop, bouwvergunning	Initiatiefnemer/ architect en gemeente	Is er gesloopt? Zo ja: bestemmingsplan aanpassen en bouwvergunning verstrekken

3.6 Conclusie

Door het slopen van alle aanwezige bebouwing en het saneren van het terrein aan de 's-Gravelandsevaartweg 9 in Loosdrecht wordt voldaan aan de randvoorwaarden uit de provinciale Ruimte-voor-Ruimte regeling. Om de ontwikkelings- en herinrichtingskosten te compenseren wordt de mogelijkheid geboden om twee woningen op de projectlocatie te realiseren.

PLANBESCHRIJVING

4.1 Landschapsanalyse

Het plangebied maakt deel uit van het West-Nederlandse laagveengebied en ligt op de overgang van dit veengebied met de stuwwal van het Gooi. De onderhavige locatie is gelegen in het landelijke gebied van de gemeente Wijdmeren en grenst aan de kern van Hilversum.



Locatie gezien vanaf de 's Gravelandsevaartweg

Het plangebied ligt in het veenontginningslandschap. Het landschapstype is een half open tot open landschap, dat bestaat uit een patroon van smalle langgerekte kavels, sloten, dijken, langgerekte wegen en lintbebouwing. Omdat het veenontginningslandschap hier grenst aan het zandlandschap van de Gooische stuwwal, is hier de veenlaag dunner dan in het meer westelijk gelegen veenontginningslandschap.

De voormalige kwekerij en het omliggende terrein liggen op een dekzandvlakte. Deze vlakte is gevormd in de laatste ijstijd. Onder invloed van de zeespiegelstijging en de stijging van het grondwater is een dik pakket veen ontstaan. Soms wel 1 tot 2 meter dik. Vanaf de Middeleeuwen is men het veengebied gaan ontginnen. Hierdoor ontstonden dijken en polders. De naastgelegen Kortenhoefse en Loosdrechtse plassen zijn ontstaan door het afgraven van het veen en onder invloed van het afkalven van oevers door de wind.

Ruimtelijke onderbouwing 's-Gravelandsevaartweg 9



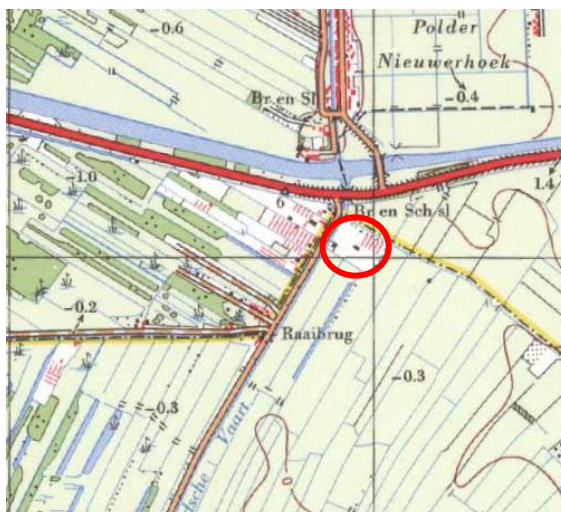
Historische kaart 1850



Historische kaart 1906

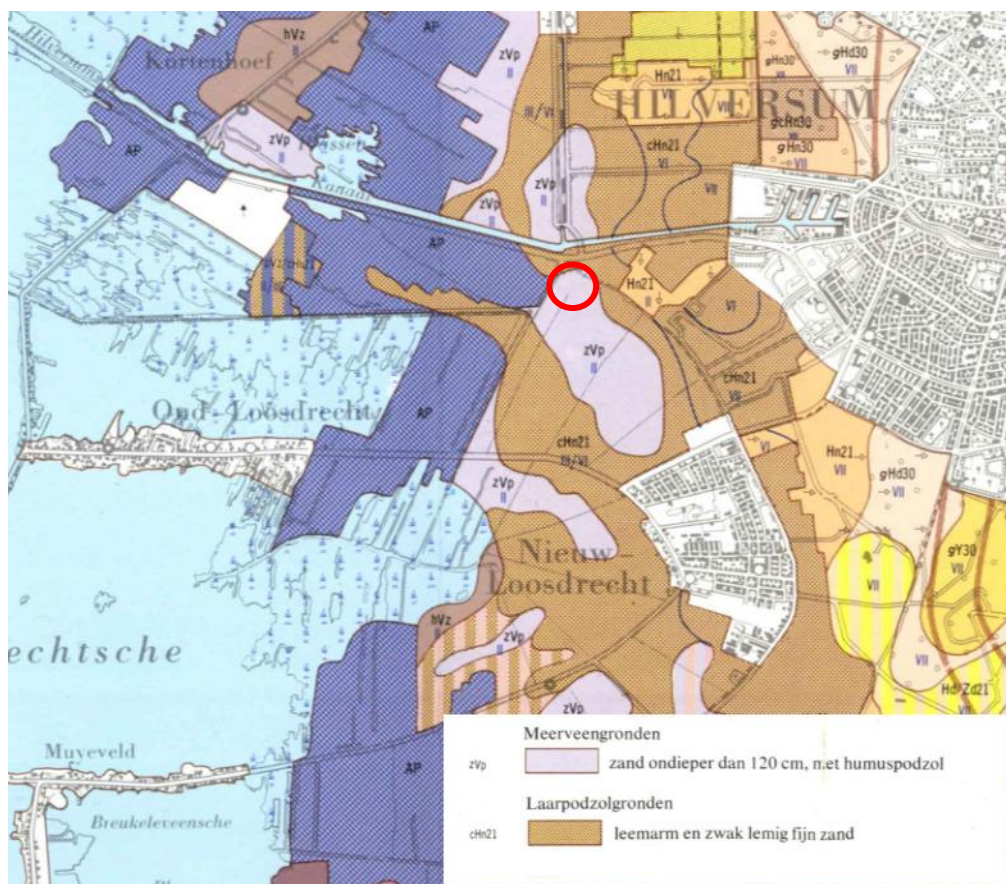


Historische kaart 1960



Historische kaart 1970

De structuur en opbouw van het landschap is voor een groot deel bepaald door de bodem en de waterhuishouding. De bodem van het plangebied bestaat uit meerveen met een hoge grondwaterstand. Het veen is hier wel ontgonnen, maar niet afgegraven. Hierdoor is de kenmerkende strokenverkaveling met de vele sloten ontstaan. Door de hoge grondwaterstand is het land vrijwel alleen geschikt als grasland.



Bodemkaart

4.2 Huidige situatie

De woning en kwekerij zijn tussen 1960 en 1970 gebouwd. De kwekerij is al een aantal jaren niet meer in bedrijf. De woning wordt wel bewoond en is omgeven door een tuin met veel opgaande beplanting. Op de kwekerij staan een aantal glaskassen, tunnelkassen en bedrijfsgebouwen. Een deel van het kwekerijterrein is bedekt met zwart landbouwplastic en irrigatiesystemen. Het geheel is na een aantal jaren onbruik, vervallen en overwoekerd met bomen en stuiken. De ruige beplanting bestaat voornamelijk uit wilg en els, maar ook opvallend veel grote coniferen. Met name aan de zuid en oost-zijde van het terrein.

Het terrein bestaat uit:

- Zes kassen met een totale oppervlakte van: circa 3.400 m²
- Bedrijfsgebouwen met een totale oppervlakte van: circa 490 m²

Gezamenlijke te slopen oppervlakte: circa 3.890 m²

Daarnaast is er 750 m² erfverharding aanwezig.



Vogelvlucht terrein kwekerij

4.3 Toekomstige situatie

De ruimte voor ruimte regeling wordt gebruikt om de ruimtelijke kwaliteit een impuls te geven en een alternatieve duurzame invulling voor het terrein te bereiken. Alle bebouwing op het terrein wordt daarvoor gesloopt en het gehele terrein wordt gesaneerd. Tevens wordt het perceel ontdaan van de aanwezige landbouwfolie en irrigatiesystemen. In onderstaande landschappelijke inpassing is de toekomstige inrichting van het terrein opgenomen. Deze is tevens als bijlage toegevoegd.

Ruimtelijke onderbouwing 's-Gravelandsevaartweg 9



Inrichtingsschets nieuwe situatie

De structuur en karakter van het veenontginningslandschap is leidend voor de landschappelijke inpassing van de woningen en het omliggende terrein. De nieuwe beplanting op de kavels is bewust sober gehouden. De woningen worden geclusterd met de bestaande bedrijfswoning. Daardoor blijft het oostelijk deel van het projectgebied vrij van bebouwing.

De entree naar de woningen wordt begeleid door een aantal knotwilgen. Bij beide woningen wordt een haventje gerealiseerd. Tussen de huidige kwekerij en de rand van Hilversumse wijk Kerkelanden ligt een waardevolle elzensingel. Deze singel blijft deels behouden. Hierdoor ontstaat een groene buffer tussen woonwijk en buitengebied. Door het verwijderen van beplanting ontstaan zichtlijnen vanuit de woningen in de wijk Kerkelanden.

Dit tezamen resulteert in een zeer hoge beeldkwaliteit, waar het landelijke karakter hersteld wordt en waar een groot ruimtelijke verbetering optreedt. In bijlage 3 is een referentie voor het bouwplan opgenomen. Het voorgenoemde plan voorziet in een verbeterde ruimtelijke kwaliteit van het landschap. Er wordt een geleidelijke overgang gecreëerd van de kern Hilversum naar het landelijk gebied van Wijdemeren.

Het inrichtingsplan is in zeer nauw overleg met omwonenden opgesteld en door partijen akkoord bevonden.

[illegible]

Beplantingsplan

Kostenraming beplantingsplan

4.5 Beeldkwaliteitplan

De voorgestelde ontwikkeling levert een grote ruimtelijke kwaliteitsverbetering voor de omgeving. Het terrein is in onbruik geraakt, waardoor bebouwing in ernstig verval is geraakt en groen is gaan woekeren. In deze paragraaf wordt verbeeld hoe de kwaliteitsverbetering wordt bereikt.

4.5.1 Huidige situatie



Foto's terrein kwekerij 2002

Ruimtelijke onderbouwing 's-Gravelandsevaartweg 9



Foto's terrein kwekerij 2011

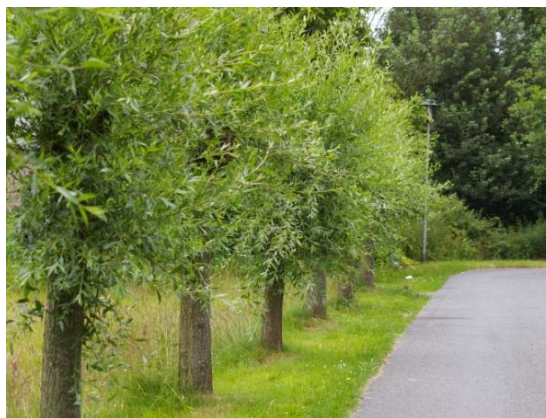
Een vergelijking van bovenstaande foto's uit 2002 en 2011 geeft het snelle verval van de bebouwing en overwoekering van het terrein treffend weer. De unieke ruimtelijke karakteristiek wordt onvoldoende benut. Om deze neerwaartse beweging te stoppen is ingrijpen noodzakelijk.

4.5.2 Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie wordt alle vervallen bebouwing op het terrein verwijderd. Op het terrein worden twee nieuwe woningen gerealiseerd in een ruime groene setting, die aansluit op de unieke landschappelijke karakteristiek van de locatie. Hieronder is met behulp van referentieafbeeldingen aangegeven welke beeldkwaliteit wordt nagestreefd.



Referentiebeeld smalle elzen singel



Referentiebeeld knotwilgen langs entreeweg



Referentiebeeld linde



Referentiebeeld gewone es



Referentiebeeld meidoornhaag



Referentiebeeld natuurlijke oeevervegetatie



Eenvoudige beschoeiing haventje sloepen



Referentiebeeld toekomstige bebouwing

4.6 Bouwvoorschriften

In de bijlage van dit rapport is een bouwplan opgenomen dat als referentie voor de nieuwe woningen kan dienen. Beide woningen hebben een inhoud van maximaal 1500 m³ en worden gesitueerd op een bouwblok van 1200 m². Binnen elk bouwblok mag het bebouwd oppervlak (inclusief aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen) maximaal 230 m² bedragen. Beide woningen hebben een maximale nokhoogte van 9 meter en een maximale goothoogte van 4 meter (dit is exclusief de 10% afwijking).



BELEIDSANALYSE

5.1 Inleiding

Het toepassen van de Ruimte voor Ruimte ontwikkeling op de projectlocatie aan de 's-Gravelandsevaartweg moet in overeenstemming zijn met beleidsdoelstellingen die zijn geformuleerd op rijksniveau, provinciaal niveau en gemeentelijk niveau. Deze doelstellingen worden in dit hoofdstuk beschreven en bepaald wordt of de ontwikkeling hiermee in overeenstemming is.

5.1 Rijksbeleid, Nota Ruimte

In de Nota Ruimte (VROM, 2006) heeft het Ministerie van VROM de uitgangspunten voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2020 vastgelegd. De nota heeft vier algemene doelen:

- versterken van de economie,
- krachtige steden en een vitaal platteland,
- waarborging van waardevolle groengebieden
- veiligheid.

Op het gebied van verstedelijking zet de Nota Ruimte in op een voortzetting van het bundelingsprincipe. Bundeling draagt bij aan economische schaalvoordelen, benutting van (overheids)investeringen in voorzieningen (zoals die in infrastructuur), versterkt het draagvlak voor diverse stedelijke voorzieningen en beperkt de druk op het landelijke gebied. Bundeling van verstedelijking en economische activiteit betekent dat nieuwe bebouwing voor deze functies grotendeels geconcentreerd wordt gelokaliseerd. Dat wil zeggen zo veel mogelijk in het bestaand bebouwd gebied, aansluitend op de bestaande bebouwing. De Nota Ruimte streeft daarmee naar een optimale benutting van het bebouwd gebied. Intensief ruimtegebruik middels hoogbouw en ondergronds bouwen speelt daarbij een rol. Revitalisering, herstructurering en transformatie is cruciaal om deze ruimtelijke doelen van de Nota Ruimte te kunnen bereiken. Dat geldt eveneens voor een zorgvuldig beheer van het bestaand stedelijk gebied.

In de Nota Ruimte is aangegeven dat de vitaliteit van landelijke gebieden onder druk staan. Mogelijkheden voor hergebruik en nieuwbouw moet daarvoor worden verruimd. De provinciale ruimte voor ruimte regeling sluit daar naadloos op aan. Het plangebied maakt deel uit van het Groene Hart. Het Groene Hart is in de Nota Ruimte aangeduid als Nationaal Landschap. Uitgangspunt is behoud door ontwikkeling. Mits de kernkwaliteiten worden behouden of versterkt zijn binnen nationale landschappen ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk. Uit de onderbouwing van de landschappelijke inpassing blijkt dat de kernkwaliteiten van het groene hart door het verwijderen van beplanting, sloop van bebouwing, en verkaveling worden versterkt.

De Nota Ruimte gaat in haar sturingsfilosofie uit van een vergaande mate van beleidsdecentralisatie. Dat wil zeggen dat het provinciaal beleidskader steeds meer richtinggevend is. De herontwikkeling van de projectlocatie aan de rand van stedelijk gebied met behulp van de ruimte-voor-ruimte regeling sluit aan op de doelstellingen zoals verwoord in de Nota Ruimte. De herontwikkeling zal bovendien een grote positieve bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit en de karakteristiek van het Groene Hart

5.2 Provinciaal beleid

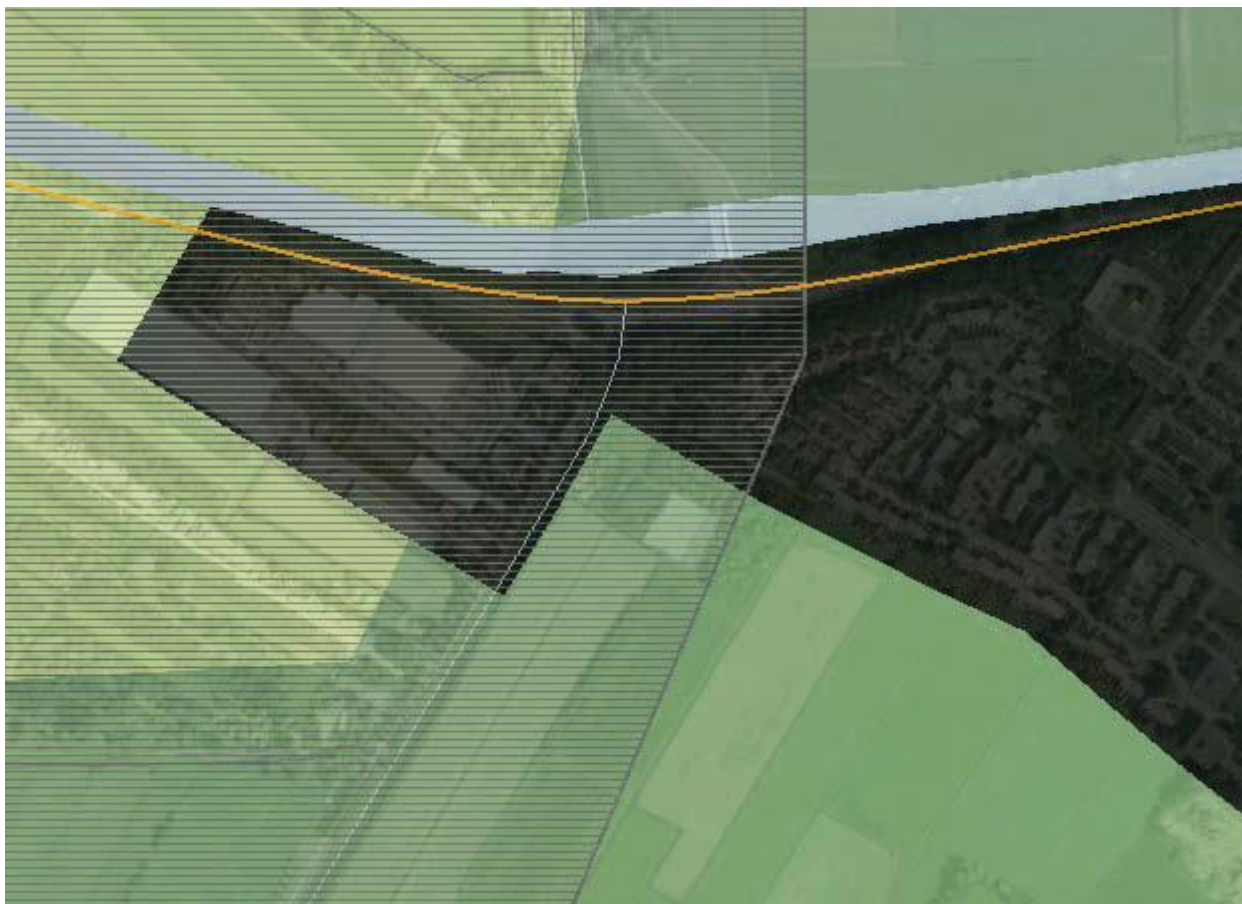
5.2.1 Structuurvisie Noord-Holland 2040

De provincie Noord-Holland heeft in de structuurvisie Noord-Holland 2040 opgenomen op welke manier zij de ruimte in de provincie de komende 30 jaar wil benutten en ontwikkelen. De ruimtelijke kwaliteit, duurzaam ruimtegebruik en klimaatbestendigheid vormen de provinciale pijlers.

Op de projectlocatie zijn onderstaande beleidsdoelstellingen van toepassing volgens de Structuurvisie Noord-Holland 2040:

- Fijnmazige waterberging
- Gebied voor gecombineerde landbouw
- Groene Hart
- Intensief recreatiegebied
- Kleinschalige oplossingen voor duurzame energie
- Nieuwe Hollandse Waterlinie (cultuurlandschap)
- Nieuwe Hollandse Waterlinie (recreatie)
- Veenpolderlandschap

De voorgestelde ontwikkeling belemmert de doelstellingen uit de structuurvisie Noord-Holland 2040 niet. Integendeel: de ontwikkeling versterkt de provinciale ruimtelijke doelen uit de structuurvisie.



Uitsnede Visiekaart Structuurvisie Noord-Holland 2040

5.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie

De PRVS maakt een duidelijk onderscheid tussen het Bestaand Bebouwd Gebied (BBG) en het landelijk gebied. In de Provinciale Ruimtelijke Verordening is de begrenzing van bestaand bebouwd gebied (BBG) opgenomen. Onderstaand figuur geeft aan dat de projectlocatie net buiten deze grens ligt. Op grond van de Provinciale Ruimtelijke Verordening worden de nieuwe woningen buiten BBG opgericht.

- Artikel 13 lid 1 van de Provinciale Ruimtelijke Verordening geeft aan dat een bestemmingsplan niet voorziet in de ontwikkeling van nieuwe woningbouw in het landelijk gebied.
- Lid 5 geeft aan dat in afwijking van het bepaalde in lid 1, nieuwe woningbouw tevens mogelijk is indien deze tot stand komt onder toepassing van een Ruimte voor Ruimte-regeling.
- Artikel 16 van de verordening geeft aan dat een bestemmingsplan kan voorzien in de mogelijkheid van nieuwe woningen ter compensatie van storende bebouwing of functies buiten het bestaand bebouwd gebied als voorzien is in een Ruimte voor Ruimte-regeling.

De herontwikkeling van de projectlocatie met behulp van de provinciale ruimte voor ruimte regeling is in overeenstemming met de provinciale doelstellingen, zoals geformuleerd in de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie. Met de voorgenomen ontwikkeling wordt voldaan aan de voorwaarden die de provincie Noord-Holland hanteert bij toepassing van de Ruimte voor Ruimte-regeling



Uitsnede Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie met projectlocatie

Op basis van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling niet strijdig is met de Provinciale Structuurvisie en de Provinciale Ruimtelijke Verordening. Met de voorgenomen ontwikkeling wordt voldaan aan de voorwaarden die de provincie Noord-Holland hanteert bij toepassing van de Ruimte voor Ruimte-regeling (zie hoofdstuk 3).

5.3 Gemeentelijk beleid, Structuurvisie Wijdmeren

De Structuurvisie Wijdmeren ligt met ingang van 2 februari 2012 gedurende 6 weken ter inzage. Hoewel de visie nog niet is vastgesteld, is toch onderzocht in hoeverre de voorgestelde ruimte voor ruimte ontwikkeling aansluit op de geformuleerde doelstellingen. De centrale opgave voor gemeente Wijdmeren is het vinden van een balans tussen het waardevolle landschap en de hedendaagse dynamiek. Op grond van de analyse van het landschap en het beleid (zie bijlage) worden hieronder de belangrijkste opgaven voor gemeente Wijdmeren geformuleerd.

- Cultuurhistorie
- Behoud en versterking van de openheid van het landschap
- Behoud en versterking van herkenbare landschappelijke eenheden
- Infrastructuur
- Wonen
- Ruimte voor ondernemers en dynamiek
- Herstructurering
- Recreatie en toerisme
- Vergroten van het zicht op en het contact met het water
- Verbeteren van de openbare ruimte
- Sport en educatie

Relevant voor de ontwikkeling op de projectlocatie zijn onderstaande opgaven:

1. Cultuurhistorie

Wijdmeren heeft veel cultuurhistorie. In de structuurvisie wordt aandacht gevraagd voor De Nieuwe Hollandse Waterlinie, De Ster van Loosdrecht, de 's Gravelandse buitenplaatsen, maar ook voor meer recente cultuurhistorie in de vorm van de Horstermeerpolder. Deze ensembles vragen om behoud, ontwikkeling en een betere recreatieve ontsluiting, met speciale aandacht voor de ontsluiting over het water.

2. Behoud en versterking van de openheid van landschap

Een belangrijke conclusie is dat het veengebied dichtgroeit. Hiermee gaat de karakteristieke verkaveling van petgaten en legakkers verloren. Daarnaast wordt de natuur eenzijdiger doordat er nog maar één stadium aanwezig is: het eindstadium bos. Ook het landschappelijk beeld wordt eenzijdiger, er verdwijnen vergezichten door de toenemende begroeiing. Opgave is om de openheid weer te herstellen.

3. Behoud en versterking van herkenbare landschappelijke eenheden

De gemeente Wijdmeren heeft een bijzondere ontstaansgeschiedenis en een veelheid aan landschappelijke eenheden met hoge landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteit. We onderscheiden de stroomrug van de Vecht, de plassen en venen, de droogmakerij de Horstermeer en de 's Gravelandse buitenplaatsen. Deze bijzondere landschappen verdienen zorgvuldig behoud en instandhouding. Door gerichte ingrepen wordt waar mogelijk de herkenbaarheid versterkt.

4. Infrastructuur

Er zou meer gebruik gemaakt moeten worden van de mogelijkheden die het water biedt. Door woningen en dorpen beter te ontsluiten via vaarwegen, wordt het wonen aantrekkelijk.

5. Herstructurering

Verschillende oude bedrijventerreinen vragen om een andere bestemming. Bedrijven moeten in de toekomst goed ontsloten zijn, zonder overlast voor woongebieden en goed ingepast in het landschap. Omsloten door woongebieden liggen diverse oude locaties die voortvarend ontwikkeld moeten worden. Bij herontwikkeling wordt steeds gezocht naar herstel van het contact met het landschap en het water.

6. Vergroten van het zicht op en het contact met het water.

Door de bebouwing in dichte linten, en de opslag van bosschages ontbreekt het op veel plaatsen aan zicht op water. In projecten moeten hier op kleine en grote schaal verbetering in aangebracht worden. Een van de voorbeelden is het vergroten van doorzichten op water.

De voorgestelde ontwikkeling van het voormalige Tomin-terrein is in overeenstemming met groot aantal opgaven uit de gemeentelijke structuurvisie Wijdemeren.

5.4 Conclusie

De ontwikkeling aan de 's-Gravelandsevaartweg 9 met behulp van de ruimte voor ruimte regeling belemmert geen overheidsdoelstellingen op nationaal, provinciaal of gemeentelijk niveau. Sterker nog, de voorgestelde herontwikkeling en inrichting zoals opgenomen in de landschappelijke inpassing sluit naadloos aan op gemeentelijke en provinciale doelstellingen.



MILIEUASPECTEN

6.1 Inleiding

Bij de beoordeling van ruimtelijke plannen moet onderzoek worden gedaan naar de effecten die de beoogde ontwikkeling heeft op een aantal sectorale aspecten. Voor de herontwikkeling van het Tomin-terrein gaat het daarbij onder andere om relevante milieuaspecten als bodemkwaliteit, luchtkwaliteit en externe veiligheid. Daarnaast is onderzoek gedaan naar de effecten van de ontwikkeling voor wat betreft de verkeersaantrekkende werking, geluidshinder, de waterhuishouding, ecologie en archeologie en landschap.

6.2 Bodem

Voor alle bestemmingen waar een functiewijziging of herinrichting wordt voorzien, dient ten minste het eerste deel van het verkennend bodemonderzoek, het historisch bodemonderzoek, te worden verricht. Indien op grond van historische informatie blijkt dat in het verleden activiteiten hebben plaatsgevonden met een verhoogd risico op bodemverontreiniging dan dient een volledig verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd. Op basis van geconstateerde belemmeringen uit dit onderzoek, kan vervolgens worden nagegaan welke maatregelen moeten worden genomen om die belemmeringen weg te nemen (functiegericht saneren).

Er is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd voor de locatie¹. Hieruit blijkt dat zowel in de bovengrond als in de ondergrond en het grondwater sprake is van lichte verontreinigingen. Deze verontreinigingen zijn dermate gering, dat ze geen belemmering vormen voor de beoogde functiewijziging. Uit de resultaten van dit bodemonderzoek wordt geconcludeerd dat er geen aanleiding is tot het uitvoeren van een nader onderzoek. Het terrein wordt op basis van de onderzoeksresultaten geschikt geacht voor de voorgenen bestemming.

Gezien de licht verhoogde gehalten dient, indien bij werkzaamheden grond van het terrein vrijkomt, rekening te worden gehouden met het feit dat deze grond niet vrij hergebruikt kan worden. Eventueel hergebruik op de onderzoekslocatie zelf behoort wel tot de mogelijkheden. Geconcludeerd wordt dat het aspect bodem de uitvoering van het project niet in de weg staat.

6.3 Milieuzonering

Bij het mogelijk maken van nieuwe functies is afstemming noodzakelijk tussen bestaande en nieuwe functies. Afstemming is mogelijk door het aanhouden van zogenaamde richtafstanden. In de directe omgeving van het projectgebied bevinden zich geen bedrijven of andere voorzieningen die zullen leiden tot milieuhinder. Ter plaatse van de geplande woningen zal sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefmilieu.

¹ MBS, Verkennend bodemonderzoek 's-Gravelandsevaartweg 9 te Loosdrecht, 1710B-02-gb-05-9-160701, juli 2001.

6.4 Externe veiligheid

Bij ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk:

- bedrijven waar activiteiten plaatsvinden die gevolgen hebben voor de externe veiligheid;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of door leidingen.

In het externe veiligheidsbeleid wordt doorgaans onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken²⁾ en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen.

In de omgeving van het projectgebied zijn geen bedrijven gelegen die relevant zijn in het kader van externe veiligheid. Wel vindt er in de omgeving van het projectgebied vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Uit de gegevens in risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen (AVIV, 2003) blijkt dat de PR 10^{-6} contour voor de N201 niet buiten de weg ligt. De PR 10^{-8} contour, die in het algemeen beschouwd wordt als indicator voor het invloedsgebied van het GR, ligt voor de N201 ter hoogte van het projectgebied op 39 meter uit de rand van de weg. Het projectgebied ligt op grotere afstand en daarmee buiten het invloedsgebied van de weg.

Geconcludeerd wordt dat het aspect externe veiligheid geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling is.

6.5 Kabels en leidingen

Binnen het projectgebied of in de directe omgeving daarvan zijn geen planologisch relevante kabels of leidingen gelegen.

6.6 Luchtkwaliteit

De Wet Luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen kleine en grote ruimtelijke projecten. Kleine projecten hebben een dusdanig kleine invloed op de luchtkwaliteit dat ze 'niet in betekende mate' bijdragen aan een verslechtering van het leefklimaat. Draagt een klein project niet of nauwelijks bij aan luchtverontreiniging, dan is er geen belemmering voor.

Projecten die de concentratie CO₂ of fijnstof met meer dan 3% van de grenswaarde verhogen, dragen in betekende mate bij aan de luchtvervuiling. Deze 3%-grens is voor een aantal categorieën projecten in de regeling NIBM omgezet in getalsmatige grenzen, bijvoorbeeld:

- woningbouw: 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitingsweg, 3.000 woningen bij 2 ontsluitingswegen;
- kantoorlocaties: 100.000 m² bruto vloeroppervlak bij 1 ontsluitingsweg, 200.000 m² bruto vloeroppervlak bij 2 ontsluitingswegen.

Het onderhavige project bestaat uit de bouw van twee woningen en draag volgens de regeling NIBM niet in betekende mate bij aan de luchtverontreiniging. Het aspect luchtkwaliteit vormt dan ook geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

2) Dat wil zeggen vierentwintig uur per dag en gedurende het gehele jaar.

6.7 Verkeer en parkeren

Het terrein wordt in de toekomst over bestaande inritten zowel ontsloten vanuit de wijk Kerkelanden als vanaf de 's-Gravelandsevaartweg. De intensiteit van verkeersbewegingen van en naar de nieuwe woningen zal minimaal zijn. Zeker in vergelijking met de verkeerskundige situatie die ontstaat bij voorzetting van een tuinbouwbedrijf op deze locatie. Om sluipverkeer te voorkomen wordt een elektronisch hek geplaatst. Er is voldoende ruimte aanwezig om te parkeren op eigen terrein. De ontwikkeling wordt niet belemmerd voor verkeerskundige aspecten. De ontsluiting is goed, de verkeersaantrekkende werking is minimaal en parkeren vindt op eigen terrein plaats.

6.8 Wegverkeerslawaaï

Door adviesbureau Van der Boom is een onderzoek uitgevoerd naar de geluidbelasting door wegverkeer op de nieuw te bouwen woningen op de locatie 's-Gravelandsevaartweg. Het complete onderzoek is als bijlage toegevoegd. Hier wordt volstaan met een samenvatting.

De woningbouwlocatie is gelegen buiten de bebouwde kom van Kortenhoef binnen de geluidzone van de 's-Gravelandsevaartweg, op ten minste 72 meter uit de as van de weg, en van de N209, op ten minste 84 meter uit de as van de weg. De geluidbelasting is berekend met behulp van een rekenmodel op basis van de weg- en verkeersgegevens zoals aangeleverd door de provincie Noord-Holland en de gemeente Wijdemeren.

De geluidbelasting bedraagt, na aftrek van 2 dB ex art 110-g Wgh, ten hoogste 51 dB ten gevolge van wegverkeer op de 's-Gravelandsevaartweg en 49 dB ten gevolge van wegverkeer op de 's-Gravelandsevaartweg. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt daarmee op één woning met 3 dB overschreden en op één woning met 1 dB overschreden. De maximale hogere waarde van 53 dB wordt niet overschreden. De geluidbelasting bedraagt na aftrek van 2 dB ex art 110-g Wgh ten hoogste 51 dB resp. 48 dB ten gevolge van wegverkeer op de N209. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt daarmee op één woning met 3 dB overschreden. De maximale hogere waarde van 53 dB wordt niet overschreden.

Het treffen van maatregelen aan de wegen is financieel niet haalbaar. Het plaatsen van een afscherming met een hoogte van 4,5 meter is landschappelijk niet haalbaar. Voor één woning (de noordelijke woning) dient een hogere waarde voor wegverkeer te worden aangevraagd van 49 dB voor wegverkeer op de 's-Gravelandsevaartweg en van 51 dB voor wegverkeer op de N209. Voor de andere woning (de zuidelijke woning) dient een hogere waarde voor wegverkeer te worden aangevraagd van 51 dB voor wegverkeer op de 's-Gravelandsevaartweg. In de bijlagen is het aanvraagformulier hogere grenswaarde opgenomen.

De hoogste geluidbelasting op de gevels van beide woningen bedraagt 54 dB zonder aftrek voor alle wegen samen. De benodigde karakteristieke geluidwering $G_{A,k}$ bedraagt dan 21 dB, conform het Bouwbesluit. Voor de geluidbelaste westgevels en noordgevels zijn aanvullende geluidwerende voorzieningen nodig. De benodigde karakteristieke geluidwering $G_{A,k}$ bedraagt 20 dB op de overige gevels, met een geluidbelasting van ten hoogste 53 dB. Dit is de minimale waarde conform het Bouwbesluit. Er zijn voor deze gevels geen aanvullende geluidwerende voorzieningen nodig.

6.9 Waterhuishouding

Watertoets en Waterbeheer

Vanaf 1 november 2003 is de watertoets wettelijk van toepassing, een procedure waarbij de initiatiefnemer in een vroeg stadium overleg voert met de waterbeheerder over de beoogde ruimtelijke ontwik-

keling. De watertoets heeft als doel het voorkomen van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen die in strijd zijn met duurzaam waterbeheer. In het plangebied wordt het waterkwaliteits- en waterkwantiteitsbeheer gevoerd door het Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht. De rioleringstaak binnen het plangebied valt onder de verantwoordelijkheid van de Gemeente Wijdere Meren.

Beleid stedelijk waterbeheer

De laatste jaren is het inzicht gegroeid dat, mede gezien de klimaatveranderingen, op een integrale en duurzamer wijze met het waterbeheer dient te worden omgegaan. De speerpunten voor duurzaam waterbeheer zijn het minimaliseren van wateroverlast, het realiseren van voldoende waterberging, het afkoppelen van verhard oppervlak en het voorkomen van diffuse verontreinigingen door toepassing van duurzame bouwmaterialen. Het Hoogheemraadschap streeft naar "droge voeten en schoon water op peil", zoals is geconcretiseerd in het *Waterbeheerplan Amstel, Gooi en Vecht 2006-2009*. Het Hoogheemraadschap maakt in de betreffende periode een omschakeling naar een nieuwe manier van werken. Daarbij wordt de Europese kaderrichtlijn Water geïmplementeerd, worden acties opgezet om klimaatsverandering en de wateroverlastproblemen als gevolg daarvan het hoofd te kunnen bieden en wordt gestreefd naar kosteneffectieve maatregelen voor de afvalwaterketen. In de *Handleiding Watertoets & Vergunningverlening* (2003) van het Hoogheemraadschap zijn de uitgangspunten aangegeven voor het afstemmen van ruimtelijke plannen op het watersysteem.

Huidige situatie waterhuishouding

Het projectgebied ligt ten westen van Hilversum en behoort tot het Vechtplassengebied. Het perceel bevindt zich op de overgang van veen- naar zandgronden en heeft een oppervlakte van circa 2,5 ha. Op het perceel bevinden zich momenteel:

- zes kassen met een totale oppervlakte van circa 3400 m²;
- bedrijfsgebouwen met een totale oppervlakte van circa 490 m²;
- erfverharding met een totale oppervlakte van circa 750 m².

Het projectgebied bevindt zich binnen de polder Muijeveld. Binnen deze polder wordt een flexibelwaterpeil gehanteerd, variërend van NAP -0,90 m tot NAP -1,15 m. binnen het peilgebied geldt geen wateropgave. Het projectgebied wordt aan alle zijden begrensd door watergangen. De maaiveldhoogte ligt op circa NAP -0,3 m. De 's-Gravelandsevaartweg is een tertiaire waterkering, ook ten noorden van het plangebied ligt langs de bebouwde kom van Hilversum een tertiaire waterkering. Het rioolstelsel ter plaatse bestaat uit een gemengd stelsel.

Ruimtelijke ontwikkeling in relatie tot beleid

Alle huidige kassen, bedrijfsgebouwen en verharding worden gesloopt en vervangen door twee woningen. Per saldo zal het verhard oppervlak in de toekomstige situatie als gevolg van de ontwikkeling afnemen. Binnen het plangebied wordt nieuw oppervlaktewater aangelegd. Het nieuw te graven open water betreft een watergang en een plaatselijke verbreding van de bestaande watergang. Voor het graven van de nieuwe watergang geldt een meldingsplicht in het kader van de Keur.

Voor de nieuwe woningen is het van belang om duurzame, niet-uitlogbare bouwmaterialen toe te passen (dus geen zink, lood, koper, en PAK's-houdende materialen) om diffuse verontreiniging van water en bodem te voorkomen. Het geniet de voorkeur om afstromend hemelwater van schone oppervlakken af te koppelen en af te voeren naar de watergangen die het plangebied begrenzen. Hiermee wordt voorkomen dat schoon hemelwater afgevoerd wordt naar de afvalwaterzuiveringsinstallatie.

Conclusie

Uit de watertoets blijkt dat de waterhuishouding de uitvoering van het project niet in de weg staat. Het plan voldoet uit het oogpunt van waterhuishouding aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening.

6.10 Ecologie

In de ruimtelijke onderbouwing moet de uitvoerbaarheid van het plan worden aangetoond. In dit verband is het van belang dat, gelet op de verplichtingen ingevolge de Flora- en faunawet, in het bestemmingsplan aannemelijk wordt gemaakt dat de gunstige staat van instandhouding van de beschermde soorten niet in het geding is. Om dat te onderbouwen is op de locatie een Quicksan Flora en Fauna uitgevoerd en is bepaald of de voorgenomen ontwikkeling hierop negatieve effecten heeft. De resultaten van het onderzoek zijn als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen. Hier wordt volstaan met de conclusies.

De Natuurbeschermingswet zal genoemde planontwikkeling niet in de weg staan. Er dient in alle redelijkheid wel rekening gehouden te worden met het nabijgelegen Natura-2000 gebied.

Bij uitvoering van de genoemde maatregelen is niet uit te sluiten dat de Flora- en faunawet de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg staat. Om dat te kunnen garanderen is onderstaand aanvullend onderzoek noodzakelijk.

- Voordat oude bomen worden gekapt is nader onderzoek vereist naar de aanwezigheid van vleermuizen
- Grond- en kapwerkzaamheden moeten plaatsvinden buiten het broedseizoen (15 maart t/m 15 juli)
- Nader onderzoek is vereist naar de aanwezigheid van rugstreeppadden
- Nader onderzoek is vereist naar de aanwezigheid van de kleine modderkruiper.
- Bouwwerkzaamheden dienen zoveel mogelijk buiten de (voor genoemde diersoorten) kwetsbare perioden (broedseizoen, voortplantingsseizoen) uitgevoerd te worden.

De uitvoering van het aanvullend onderzoek is gebonden aan specifieke onderzoeksperiodes. Het aanvullend onderzoek wordt parallel aan de procedure uitgevoerd en definitief onderdeel van het ontwerpbestemmingsplan.

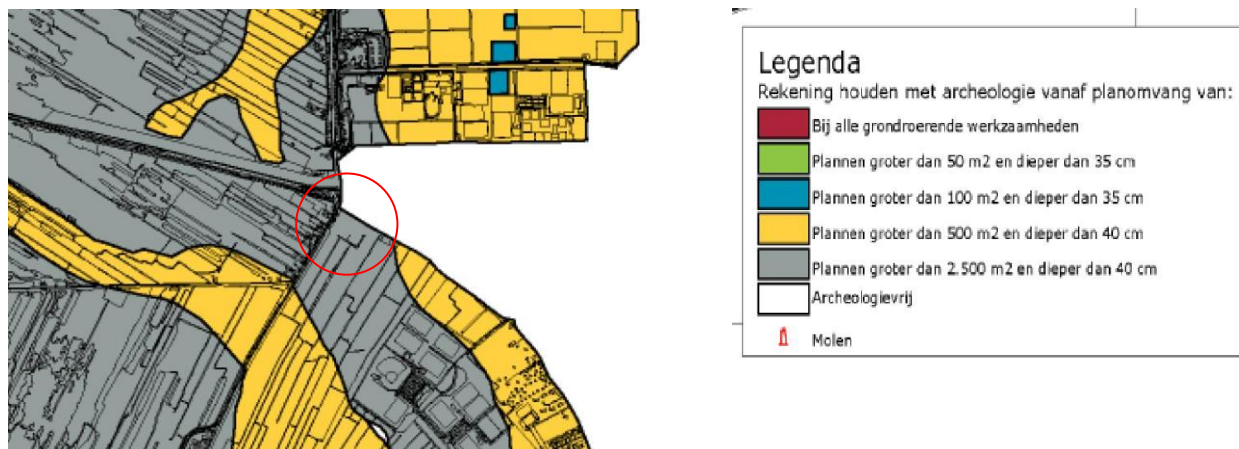
6.11 Archeologie

Doelstelling van het Verdrag van Malta is de bescherming en het behoud van archeologische waarden. Als gevolg van dit verdrag wordt in het kader van de ruimtelijke ordening het behoud van het archeologische erfgoed meegewogen zoals alle andere belangen die bij de voorbereiding van het plan een rol spelen.

De Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW, via www.kich.nl) geeft aan dat het plangebied niet is gelegen in een gebied met redelijke tot grote kans of grote tot zeer grote kans op archeologische sporen. Nabij het gebied zijn geen terreinen aanwezig, waarvan bekend is dat er archeologische waarden aanwezig zijn (archeologische monumenten).

Gemeente Wijdmeren heeft een gemeentelijke beleidsnotitie archeologie met beleidskaart opgesteld. Hieruit blijkt dat op deze locatie rekening moet worden gehouden met archeologie vanaf een planomvang van meer dan 2500 m² en dieper dan 40 cm. Het realiseren van twee woningen heeft niet tot gevolg dat er meer dan 2500 m² wordt geroerd.

Op basis van bovenstaande is er geen noodzaak om een verkennend archeologisch onderzoek uit te voeren voordat nieuwe bouwactiviteiten plaatsvinden. Het aspect archeologie staat de uitvoering van de beoogde ontwikkeling niet in de weg. Als tijdens de werkzaamheden archeologische relicten worden aangetroffen, is men verplicht om hier melding van te maken.



Uitsnede beleidskaart gemeentelijke beleidsnotitie archeologie archeologische met legenda (2011)

6.12 Conclusie

Uit de beschreven onderzoeksresultaten blijkt dat de ontwikkeling niet belemmerd wordt door de aspecten bodemkwaliteit, milieuhinder, externe veiligheid, kabels/leidingen, luchtkwaliteit, hydrologie en archeologie. Als parkeren op eigen terrein plaatsvindt zijn er ook vanuit verkeerskundig oogpunt geen belemmeringen voor de ontwikkeling.

Om de kunnen garanderen dat ook ecologische aspecten geen belemmering voor de ontwikkeling opleveren is onderstaand aanvullend onderzoek noodzakelijk. De uitvoering van het aanvullend onderzoek is gebonden aan specifieke onderzoeksperiodes. Het aanvullend onderzoek wordt parallel aan de procedure uitgevoerd en definitief onderdeel van het ontwerpbestemmingsplan.

- Voordat oude bomen worden gekapt is nader onderzoek vereist naar de aanwezigheid van vleermuizen
- Grond- en kapwerkzaamheden moeten plaatsvinden buiten het broedseizoen (15 maart t/m 15 juli)
- Nader onderzoek is vereist naar de aanwezigheid van rugstreeppadden
- Nader onderzoek is vereist naar de aanwezigheid van de kleine modderkruiper.
- Bouwwerkzaamheden dienen zoveel mogelijk buiten de (voor genoemde diersoorten) kwetsbare perioden (broedseizoen, voortplantingsseizoen) uitgevoerd te worden.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat voor één woning (de noordelijke woning) een hogere waarde voor wegverkeer dient te worden aangevraagd van 49 dB voor wegverkeer op de 's-Gravelandsevaartweg en van 51 dB voor wegverkeer op de N209. Voor de andere woning (de zuidelijke woning) dient een hogere waarde voor wegverkeer te worden aangevraagd van 51 dB voor wegverkeer op de 's Gravelandsevaartweg.

Als aan bovenstaande randvoorwaarden wordt voldaan, wordt de herontwikkeling van de projectlocatie met behulp van de ruimte voor ruimte regeling niet belemmerd door milieutechnische aspecten die op de projectlocatie van toepassing zijn. Tegelijkertijd heeft de voorgestelde ontwikkeling geen onevenredig negatieve gevolgen voor de directe omgeving.



CONCLUSIE

Het realiseren van twee woningen op het voormalige Tomin-terrein aan de 's-Gravelandsevaartweg 9 in Loosdrecht is in overeenstemming met het provinciale Ruimte-voor-ruimtebeleid. Op basis van deze onderbouwing blijkt dat de ontwikkeling in overeenstemming is met gemeentelijke, provinciale en nationale beleidsdoelstellingen.

Om de kunnen garanderen dat ook ecologische aspecten geen belemmering voor de ontwikkeling opleveren is onderstaand aanvullend onderzoek noodzakelijk. De uitvoering van het aanvullend onderzoek is gebonden aan specifieke onderzoeksperiodes. Het aanvullend onderzoek wordt parallel aan de procedure uitgevoerd en definitief onderdeel van het ontwerpbestemmingsplan.

- Voordat oude bomen worden gekapt is nader onderzoek vereist naar de aanwezigheid van vleermuizen
- Grond- en kapwerkzaamheden moeten plaatsvinden buiten het broedseizoen (15 maart t/m 15 juli)
- Nader onderzoek is vereist naar de aanwezigheid van rugstreeppadden
- Nader onderzoek is vereist naar de aanwezigheid van de kleine modderkruiper.
- Bouwwerkzaamheden dienen zoveel mogelijk buiten de (voor genoemde diersoorten) kwetsbare perioden (broedseizoen, voortplantingsseizoen) uitgevoerd te worden.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat voor één woning (de noordelijke woning) een hogere waarde voor wegverkeer dient te worden aangevraagd van 49 dB voor wegverkeer op de 's-Gravelandsevaartweg en van 51 dB voor wegverkeer op de N209. Voor de andere woning (de zuidelijke woning) dient een hogere waarde voor wegverkeer te worden aangevraagd van 51 dB voor wegverkeer op de 's Gravelandsevaartweg.

Als parkeren op eigen terrein plaatsvindt en als het aanvullend ecologisch onderzoek is uitgevoerd, wordt de ontwikkeling ook niet belemmerd door overige planologisch relevante aspecten.

Als aan bovenstaande randvoorwaarden wordt voldaan, kan het bestemmingsplan buitengebied ten behoeve van de voorgestelde ontwikkeling worden gewijzigd.



ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Bij het vastgestelde bestemmingsplan wordt een accountantsverklaring opgenomen, waaruit blijkt dat de initiatiefnemers de gewenste ontwikkeling kunnen realiseren.



BIJLAGEN

Bijlage 1:	Ecologisch onderzoek
Bijlage 2:	Inrichtingsplan/ beplantingsplan/ referentie bouwplan
Bijlage 3:	Exploitatieplan Ruimte voor Ruimte
Bijlage 4:	Ingevuld aanvraagformulier hogere grenswaarde
Separate bijlage	Bodemonderzoek
Separate bijlage	Akoestisch onderzoek

Bijlage 1: Ecologische onderzoek

De ruimtelijke onderbouwing van RBOI uit 2007, met kenmerk RBOI220512.13096.00 31 juli 2007, dient als basis voor dit rapport. Hierin zijn de resultaten van een ecologisch bureauonderzoek opgenomen. Deze onderzoeksresultaten zijn hieronder integraal opgenomen en geactualiseerd naar gewijzigde beleidslijnen en een gewijzigde ontwikkeling.

In de ruimtelijke onderbouwing moet de uitvoerbaarheid van het plan worden aangetoond. In dit verband is het van belang dat, gelet op de verplichtingen ingevolge de Flora- en faunawet, in het bestemmingsplan aannemelijk wordt gemaakt dat de gunstige staat van instandhouding van de beschermde soorten niet in het geding is. Hieronder wordt beschreven welke beschermde soorten naar verwachting in het plangebied aanwezig zijn en wat de ecologische gevolgen zijn van de beoogde ingrepen.

Bestaande situatie

Het plangebied bestaat uit een boomkwekerij waarvan een groot deel verruigd is.

Beoogde ontwikkelingen

De voorgenomen ontwikkeling kan als volgt worden omschreven:

- kappen opgaande begroeiing;
- slopen bestaande glasopstanden, tunnelkassen en schuren;
- mogelijk dempen of verleggen van bestaande sloten;
- grondwerkzaamheden;
- bouw nieuwe gebouwen (woonhuizen);
- nieuwe groeninrichting (voornamelijk moestuinen en aanplant van bomen)

Toetsingskader

Beleid

De Nota Ruimte geeft het beleidskader voor de duurzame ontwikkeling en een verantwoord toekomstig grondgebruik in de vorm van onder andere de Ecologische hoofdstructuur (EHS). De EHS is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingzones. De EHS is op provinciaal niveau uitgewerkt, de PEHS.

Normstelling

Flora- en faunawet

Wat de soortenbescherming betreft is de Flora- en faunawet van belang. Deze wet is gericht op de bescherming van dier- en plantensoorten in hun natuurlijke leefgebied. De Flora- en faunawet bevat onder meer verbodsbepalingen met betrekking tot het aantasten, verontrusten of verstoren van beschermde dier- en plantensoorten, hun nesten, holen en andere voortplantings- of vaste rust- en verblijfsplaatsen. De wet maakt hierbij een onderscheid tussen 'licht' en 'zwaar' beschermde soorten. Indien sprake is van bestendig beheer, onderhoud of gebruik dan wel van ruimtelijke ontwikkeling of inrichting, gelden voor sommige, met name genoemde soorten, de verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet niet. Er is dan sprake van vrijstelling op grond van de wet. Voor zover deze vrijstelling niet van toepassing is, bestaat de mogelijkheid om van de verbodsbepalingen ontheffing te verkrijgen van het Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit. Voor de zwaar beschermde soorten wordt deze ontheffing slechts verleend, indien:

- er sprake is van een wettelijk geregeld belang (waaronder het belang van land- en bosbouw, bestendig gebruik en ruimtelijke inrichting en ontwikkeling);
- er geen alternatief is;
- geen afbreuk wordt gedaan aan een gunstige staat van instandhouding van de soort.

De Flora- en faunawet is in zoverre voor de onderhavige ontwikkeling van belang, dat bij de voorbereiding van het plan moet worden onderzocht of deze wet de uitvoering van de ontwikkeling niet in de weg staat.

De Flora- en faunawet staat de uitvoering van het project in de weg, wanneer de uitvoering tot ingrepen noodzaakt waarvan moet worden aangenomen dat daarvoor – voor zover vereist – geen ontheffing ingevolge de Flora- en faunawet zal worden verkregen. In dat geval is de ontwikkeling vanwege de Flora- en faunawet niet uitvoerbaar.

Natuurbeschermingswet 1998

Uit een oogpunt van gebiedsbescherming is de Natuurbeschermingswet 1998, die op 1 oktober 2005 in werking is getreden, van belang. Deze wet onderscheidt drie soorten gebieden, te weten:

- door de minister van LNV aangewezen gebieden, zoals bedoeld in de Vogel- en Habitatrichtlijn;
- door de minister van LNV aangewezen beschermde natuurmonumenten;
- door gedeputeerde staten aangewezen beschermde landschapsgezichten.

De wet bevat een zwaar beschermingsregime voor de onder a en b bedoelde gebieden (in de vorm van verboden voor allerlei handelingen, behoudens vergunning van gedeputeerde staten of de minister van LNV). De bescherming van de onder c bedoelde gebieden vindt plaats door middel van het bestemmingsplan. De speciale beschermingszones hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze zones plaatsvinden verstoring kunnen veroorzaken en moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats.

Bij de voorbereiding van het plan moet worden onderzocht of de Natuurbeschermingswet 1998 de uitvoering van het plan niet in de weg staat. Dit is het geval wanneer de uitvoering tot ingrepen noodzaakt waarvan moet worden aangenomen dat daarvoor geen vergunning ingevolge de Natuurbeschermingswet 1998 zal kunnen worden verkregen.

Huidige ecologische waarden

Gebiedsbescherming

Habitatrichtlijn

Het plangebied ligt op 100 meter afstand van de Oostelijke Vechtplassen, die zijn aangewezen als speciale beschermingszone in het kader van de Europese Habitat- en Vogelrichtlijn. Dit natuurgebied kwalificeert zich vanwege de volgende kenmerken:

Belangrijkste gebied voor:

Habitattype

3140	Kalkhoudende oligo-mesotrofe wateren met benthische <i>Chara</i> spp. vegetaties
3150	Van nature eutrofe meren met vegetatie van het type <i>Magnopotamion</i> of <i>Hydrocharition</i>
4010	Noord-Atlantische vochtige heide met <i>Erica tetralix</i>
6410	Grasland met <i>Molinia</i> op kalkhoudende, venige, of lemige kleibodem (<i>Eu-Molinion</i>)
7140	Overgangs- en trilveen
7210	*Kalkhoudende moerassen met <i>Cladium mariscus</i> en soorten van het <i>Caricion davallianae</i>
9100	*Veenbossen

* prioritair habitat

Soort

- [Gevlekte witsnuitlibel](#)
- [Gestreepte waterroofkever](#)
- [Bittervoorn](#)
- [Kleine modderkruiper](#)
- [Rivierdonderpad](#)

- [Kamsalamander](#)
- [Meervleermuis](#)
- [Noordse woelmuis](#)
- [Groenknolorchis](#)

Vogelrichtlijn

De Oostelijke Vechtplassen kwalificeert als speciale beschermingszone onder de Vogelrichtlijn omdat het behoort tot één van de vijf belangrijkste broedgebieden voor woudaapje, purperreiger, zwarte stern en ijsvogel in Nederland. Daarnaast is het aangewezen gebied ook van betekenis voor een aantal andere vogelsoorten die er in behoorlijke aantallen voorkomen.

Soorten van bijlage I waarvoor het gebied van betekenis is, zijn roerdomp en porseleinhoen (broedvogels). Trekkende vogelsoorten waarvoor het gebied van betekenis is als overwinteringsgebied en/of rustplaats: kolgans, grauwe gans, krakeend, smient, slobbeend, tafeleend, nonnetje en wulp. Het moerasgebied en de rietkragen zijn verder van belang als broedgebied voor snor, rietzanger en grote karekiet. De biotopen van deze zogenaamde begrenzingssoorten hebben mede de begrenzing van het gebied bepaald.

Het plangebied maakt deel uit van de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur, te weten het gebied Nieuw-Loosdrecht. Bovendien ligt het plangebied op ruim 1 km van het natuurgebied in het kader van de Natuurbeschermingswet, te weten de "Moerasterreinen Loosdrecht", wat tevens binnen de hierboven beschreven Provinciale Ecologische Hoofdstructuur valt.

Soortenbescherming

Het plangebied bestaat uit een verruigd bosgebied (veel opgaande begroeiing, boomkwekerij), grasland, bebouwing en sloten. Via het Natuurloket (www.natuurloket.nl) kan een indicatie worden verkregen van de beschikbaarheid van soortengegevens bij verschillende Particuliere Gegevensbeherende Organisaties (PGO's). In de betreffende kilometerhokken waarbinnen het plangebied is gelegen, zijn waarnemingen bekend van een groot aantal beschermde soorten. Volgens de verspreidingsatlassen (Broekhuizen, 1992; Limpens, 1997 en www.ravon.nl) zijn onderstaande soorten naar verwachting aanwezig.

Planten

Volgens het Natuurloket komen er binnen de betreffende kilometerhokken meerdere beschermde vaatplanten voor, die zijn beschermd ingevolge de Flora- en faunawet. Mogelijk komt een soort als grote kaardenbol voor binnen het plangebied. Gezien de voorkomende biotopen zijn overige beschermde vaatplanten niet te verwachten.

Vogels

Broedvogels zijn volgens het Natuurloket goed onderzocht binnen de betreffende kilometerhokken. In het plangebied broeden naar verwachting verschillende vogelsoorten van tuin, zoals Turkse tortel, heggemus, zanglijster, merel, koolmees, spreeuw en huismus. De genoemde vogelsoorten die onder de Vogelrichtlijn vallen zijn niet te verwachten in het plangebied.

Zoogdieren

Het Natuurloket meldt dat zoogdieren (inclusief vleermuizen) binnen het plangebied niet of slecht onderzocht zijn. Op basis van de atlas van Nederlandse zoogdieren (Broekhuizen, 1992) worden de volgende soorten in (de omgeving van) het plangebied verwacht: egel, mol, vos, hermelijn, wezel, buning, dwergspitsmuis, huisspitsmuis, aardmuis, veldmuis, dwergmuis, rosse woelmuis, gewone dwergvleermuis, laatvlieger, rosse vleermuis, watervleermuis, meervleermuis en gewone grootoorvleermuis.

Behalve foeragerende vleermuizen kunnen er in de gebouwen (behalve in de glasopstanden) en bomen vaste verblijfplaatsen (onder dakpannen, dakranden, in kieren en gaten) van vleermuizen binnen het plangebied aanwezig zijn.

Amfibieën

Amfibieën zijn volgens het Natuurloket matig onderzocht binnen de betreffende kilometerhokken. De verwachting is dat vooral de meer algemeen voorkomende amfibieën als kleine watersalamander, gewone pad, bruine kikker, meerkikker en middelste groene kikker vaste verblijfplaatsen hebben binnen het plangebied. Deze soorten, behalve de meerkikker en de middelste groene kikker) kunnen in de winter (winterverblijfplaats) gebruik maken van struweel, heggen, tuinen en de bebouwing. De verwachting is dat een zwaar beschermde soort als rugstreeppad gebruik zal maken van de omliggende omgeving van het plangebied en in de toekomst aangetrokken kan worden door graafwerkzaamheden die deel uitmaken van de betreffende planontwikkeling, waarna de soort zich mogelijk blijvend zal vestigen.

Reptielen

Volgens het Natuurloket zijn reptielen matig onderzocht binnen de betreffende kilometerhokken. Binnen de soortengroep reptielen komt er volgens het Natuurloket één zwaar beschermde soort voor; dit betreft de ringslang. Gezien de voorkomende biotopen binnen het plangebied is de verwachting dat de ringslang hier niet aanwezig is.

Vissen

Het Natuurloket geeft aan dat er geen onderzoek is gedaan binnen de betreffende kilometerhokken naar vissen. Gezien de voorkomende biotopen binnen het plangebied is de kans dat een licht beschermde soort als kleine modderkruiper voorkomt niet geheel uit te sluiten. Deze soort kan in elke sloot worden aangetroffen. Andere beschermde vissen worden niet verwacht, deze stellen hoge eisen aan hun leefgebied en daar voldoet het plangebied niet aan.

Overige soorten

Beschermde insecten kunnen worden uitgesloten, gezien de hoge eisen die dergelijke soorten stellen aan hun leefgebied; het plangebied voldoet hier niet aan.

In de onderstaande tabel staat aangegeven welke beschermde soorten er binnen de locatie (naar verwachting) voorkomen en onder welk beschermingsregime deze vallen.

Tabel 1: beschermde soorten in het plangebied en het beschermingsregime

<i>Vrijstellingsregeling Ffw</i>	<i>Ontheffingsregeling Flora- en faunawet</i>	
<i>(tabel 1)</i>	<i>licht beschermde soort</i> <i>(tabel 2)</i>	<i>zwaar beschermde soort</i> <i>(tabel 3)</i>
egel, mol, vos, hermelijn, wezel, bunzing, dwergspitsmuis, huisspitsmuis, aardmuis, veldmuis, dwergmuis en rosse woelmuis	alle soorten inheemse vogels	alle vleermuizen
kleine watersalamander, gewone pad, bruine kikker; groene kikker en middelste groene kikker	kleine modderkruiper	rugstreeppad (bouwlocatie)

Toetsing

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt op 100 meter afstand van de Oostelijke Vechtplassen, een Natura 2000-gebied (in het kader van de Europese Habitat- en Vogelrichtlijn). Het plangebied maakt tevens deel uit van de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur, Nieuw-Loosdrecht. Bovendien ligt het plangebied op ruim 1 km van het Natuurbeschermingswetgebied, te weten de "Moerasterreinen Loosdrecht".

De verwachting is dat er geen versturende werking uitgaat vanuit de ontwikkelingslocatie op het nabijgelegen Vogelrichtlijngebied, omdat het een kleinschalige ingreep betreft. Tevens zorgen tussengelegen barrières als wegen en bebouwing er voor dat eventuele versturende effecten worden gedempt.

Het plangebied maakt deel uit van de provinciale ecologische hoofdstructuur (PEHS). Omdat het plangebied op dit moment extensief beheerd wordt als boomgaard, is de verwachting dat de beoogde ontwikkelingen (als moestuin en woningbouw) tot een lagere natuurwaarden van het gebied zullen leiden. Door bij de nieuwe gebiedsinrichting rekening te houden met het behoud en stimuleren van natuurwaarden kunnen negatieve effecten op de PEHS worden voorkomen. Hierbij kan worden gedacht aan voldoende groen en water, bomen en struiken (beide van inlandse, bloem- en vruchtdragende soorten), natuurvriendelijke oevers en faunavoorzieningen aan de bouwwerken, zoals nestkasten of speciale dakpannen en gevelstenen voor vogels en vleermuizen (www.vogelbescherming.nl en www.vleermuisnet.nl).

Richtlijnen voor inrichting en beheer van de PEHS in Noord-Holland zijn beschreven in het rapport groene wegen (Provincie Noord-Holland, 1999).

Aanleg van bos en struweel

Gebruik bij aanplant inheems plantmateriaal. Zo nodig worden stekken en/of zaden uit de omgeving verzameld. Bij voorkeur wordt bij de aanplant al enige variatie in leeftijd, dichtheid en soortsaamenstelling aangebracht. Ook worden open plaatsen vrijgehouden (met name voor rugstreeppad van belang). Zorg bij aanplant voor een goede zonering van bos, struweel en ruigten. Ruigten en struweel worden zoveel mogelijk op het zuiden gesitueerd. Het aanplanten van besdragende struiken is aantrekkelijk voor vogels. Laat bij de inrichting reeds aanwezige bomen en struiken in het landschap staan.

Inrichting water en moerasstroken

Zorg voor flauw aflopende taluds (1:10 of flauwer) en ondiepe waterpartijen. Dit bevordert de ontwikkeling van een moerasvegetatie. Plaatselijk is de aanleg van dieper water (meer dan 1,5 - 2 m) noodzakelijk ten behoeve van de overwintering van vis en amfibieën. Door overdimensionering van waterlopen kan in het midden ruimte voor een dergelijke overwinteringsplaats gemaakt worden. Het is van belang dat deze plaatsen goed bereikbaar zijn. Probeer bestaande sloten met een goed ontwikkelde waterplanten- en oevervegetatie in de verbinding in te bedden. Bij de aanleg dient de oude slootbodem te worden gespaard. In de praktijk blijken dergelijke plaatsen belangrijke kernen te zijn voor de ontwikkeling van waterplanten- en moerasvegetatie. Maak afspraken over het beheer, de bestrijding van Muskusratten en zaken als het schonen van sloten en het deponeren van eventuele bagger (van belang voor met name kleine modderkruiper).

Soortenbescherming

De kap-, sloop-, grond- en bouwwerkzaamheden en het mogelijk aanpassen of dempen van sloten zal leiden tot verstoring van alle aanwezige soorten. Voor deze ingrepen zal geen ontheffing nodig zijn voor de soorten uit categorie 1, aangezien hiervoor een vrijstelling van de verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet geldt. Indien de werkzaamheden buiten het broedseizoen (15 maart t/m 15 juli) worden opgestart, is er qua vogels geen strijdigheid met de Flora- en faunawet.

Indien de bestaande sloten in het plangebied gedempt of aangepast worden en kleine modderkruiper (tabel 2) leefgebied heeft in die betreffende sloten (hetgeen aan de hand van nader onderzoek moet worden vastgesteld), dan dient ontheffing te worden aangevraagd bij het ministerie van LNV.

Indien vaste verblijfplaatsen van vleermuizen in te kappen bomen aanwezig blijken te zijn (hetgeen aan de hand van nader onderzoek moet worden vastgesteld), dient ontheffing te worden aangevraagd bij het ministerie van LNV. In het geval van dergelijke zwaar beschermde soorten (tabel 3) geldt een relatief zware procedure waarbij eisen worden gesteld aan mitigatie en compensatie. Indien de vereiste maatregelen worden genomen zal de gunstige staat van instandhouding van geen van de soorten in gevaar komen, te meer daar de genoemde vleermuizen regionaal en landelijk vrij algemeen zijn. Er zullen geen bestaande gebouwen gesloopt worden en daarmee worden mogelijke vaste verblijfplaatsen van gebouwbewonende vleermuizen behouden.

De verwachting is dat de zwaar beschermde rugstreeppad (tabel 3) in de nabije omgeving van het plangebied voorkomt. Deze soort wordt aangetrokken door verse graafwerkzaamheden. Indien deze zwaar beschermde soort zich vestigt, zal een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet aangevraagd moeten worden. Om vestiging van deze soort (en daarmee een ontheffingprocedure) te voorkomen kan het plangebied voor het uitvoeren van de grondwerkzaamheden volledig afgeschermd worden met anti-worteldoek. Het anti-worteldoek dient een hoogte van 40/50 cm te hebben en dient 5

cm in de grond te worden geplaatst. De nieuwe inrichting (moestuinen) zal naar verwachting ook nieuw leefgebied bieden aan de rugstreeppad. Bovendien wordt geadviseerd alle versturende werkzaamheden in het plangebied achtereenvolgend uit te voeren, zodat vestiging van de rugstreeppad zo veel mogelijk wordt voorkomen.

Verstoring

Bouwwerkzaamheden zijn tijdelijk, maar kunnen leiden tot versturende effecten (geluidsverstoring en bewegingsverstoring) op diersoorten in en nabij het plangebied. Bouwwerkzaamheden dienen daarom zoveel mogelijk buiten de (voor genoemde diersoorten) kwetsbare perioden (broedseizoen, voortplantingsseizoen) uitgevoerd te worden. Het nieuwe gebiedsgebruik zal intensiever zijn dan het voorgaande gebiedsgebruik. Omdat het plangebied tegen de bebouwde kom aangelegen is en er een doorgaande weg in nabijheid is, is de verwachting dat het echter geen extra verstoring zal opleveren voor diersoorten in en nabij het plangebied.

Conclusie

De Natuurbeschermingswet zal genoemde planontwikkeling niet in de weg staan. Wel is het gebied binnen de PEHS gelegen en dient voor de planontwikkelingen een natuurvriendelijk inrichting plaats te vinden (zie inrichtingsmaatregelen onder toetsing).

Voor de Flora- en faunawet geldt dat er voor het mogelijk vellen van de (oude) bomen eerst nader onderzoek verricht moet worden naar mogelijke vaste verblijfplaatsen van vleermuizen. Tevens dienen de grond- en kapwerkzaamheden buiten het broedseizoen (15 maart t/m 15 juli) opgestart te worden. Vooraf aan de grondwerkzaamheden dient er rekening gehouden te worden met het mogelijk voorkomen van rugstreeppadden (zie voorgaande maatregelen). De nieuwe inrichting (moestuinen) zal naar verwachting ook nieuw leefgebied bieden aan de rugstreeppad. Indien de sloten (binnen het plangebied) gedempt of aangepast worden, dient er nader onderzoek naar kleine modderkruiper plaats te vinden. Bouwwerkzaamheden dienen zoveel mogelijk buiten de (voor genoemde diersoorten) kwetsbare perioden (broedseizoen, voortplantingsseizoen) uitgevoerd te worden. Bij uitvoering van de genoemde maatregelen zal de Flora- en faunawet de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg staan.

Actualisatie van de Quickscan Flora en Fauna in 2012 door Eelerwoude:

De ontwikkeling van de projectlocatie is deels gewijzigd ten opzichte van het moment van bovenstaand FF-onderzoek. De ontwikkeling betreft enkel het saneren en opknappen van het gehele terrein. Om deze ontwikkeling te bekostigen worden op het omvangrijke terrein twee nieuwe woningen gerealiseerd. De volkstuinen en kantine zijn geen onderdeel meer van de ontwikkeling.

In 2010 heeft een herijking plaatsgevonden van de EHS. De projectlocatie is niet langer onderdeel van de (P)EHS. Eventuele belemmeringen die voortkwamen uit de ligging in de EHS zijn daarom niet langer van toepassing. Gebiedsbescherming vormt geen belemmering voor de ontwikkeling. Hiermee moet in alle redelijkheid wel rekening gehouden worden.

De conclusies van het soortgerichte onderzoek blijven ook in de nieuwe situatie van kracht. Aanvullend onderzoek blijft ook in de nieuwe situatie noodzakelijk.

Bijlage 2: Inrichtingsplan/ beplantingsplan/ referentie bouwplan



Legenda

- Projectgrens
- Nieuwe woningen
- Bestaande bomen
- Bestaande elzensingel

- Nieuwe knotwilgen
- Nieuwe solitaire bomen (gewone es of linde)
- Nieuwe smalle elzensingel
- Nieuwe haag

- Siertuin
- Oevervegetatie (nieuw en bestaand)
- Weide
- Veenweide grasland

- Water
- Zichtlijn
- Grens bouwblok
- Droge greppel

- Losse haag (max 2 meter hoog)
- Electrisch hekwerk/ poort

0m 10m 50m



Landschappelijke inpassing kavels

's-Gravelandsevaartweg Kortenhoef

Opdrachtgever: dhr. De Kruijk

Kaartnr.: 1
Schaal: 1:500



Projectnr.: 5501
Opnamedatum: n.v.t.
Datum: 25-06-2013
Versie: concept 2
Formaat: A3
Bestand: Werktek/illus/
inrichtingpl
Getekend: MPR



Legenda

- Projectgrens
- Nieuwe woningen
- Bestaande bomen
- Bestaande elzensingel

- Nieuwe knotwilgen
- Nieuwe solitaire bomen (gewone es of linde)
- Nieuwe smalle elzensingel
- Nieuwe haag

- Siertuin
- Oevervegetatie (nieuw en bestaand)
- Weide
- Veenweide grasland

- Water
- Zichtlijn
- Grens bouwblok
- Droge greppel

- Losse haag (max 2 meter hoog)
- Electrisch hekwerk/ poort

0m 10m 50m



Landschappelijke inpassing kavels

's-Gravelandsevaartweg Kortenhoeft

Opdrachtgever: dhr. De Kruijk

Kaartnr.: 1
Schaal: 1:500

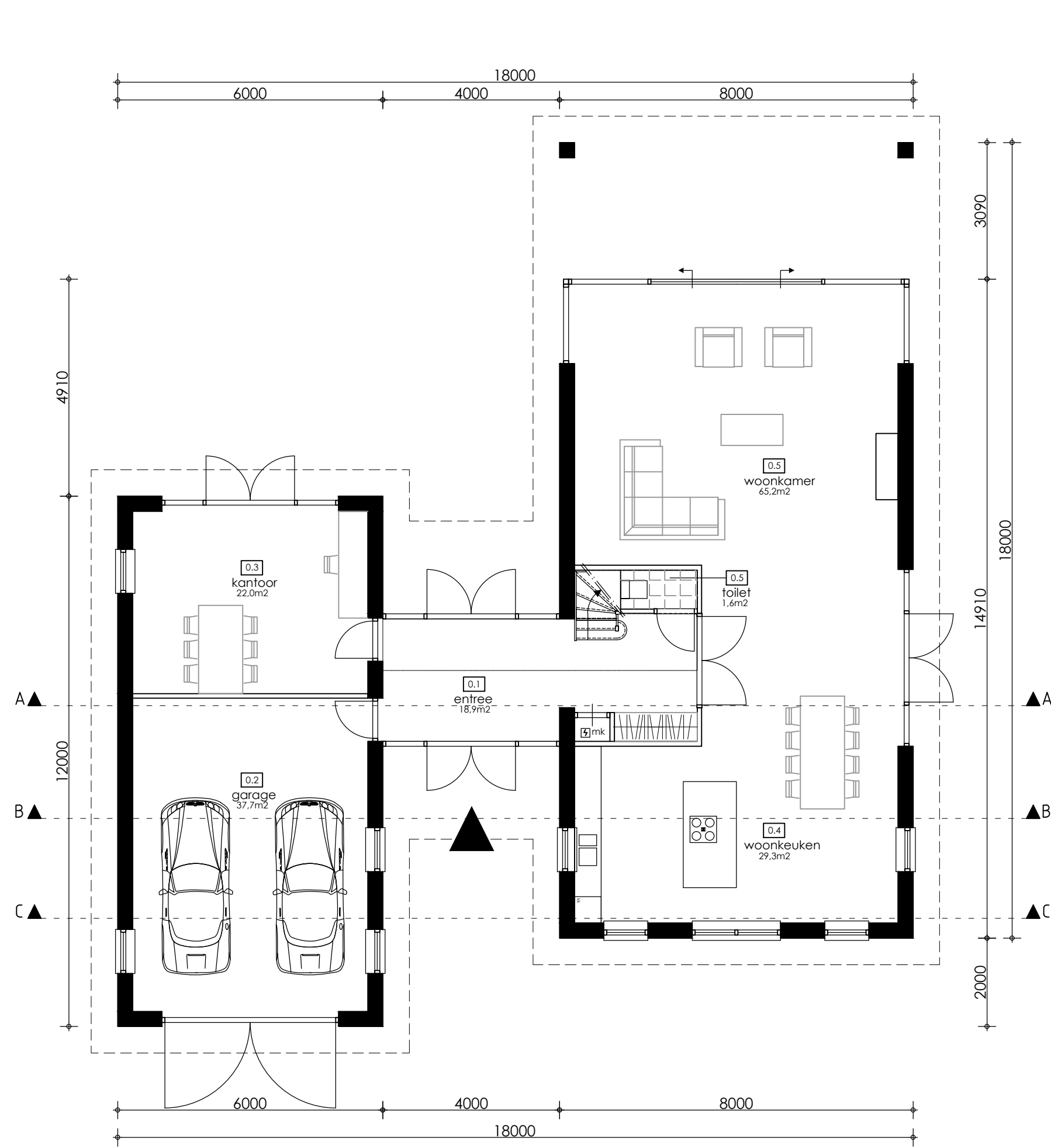


Projectnr.: 5501
Opmatedatum: n.v.t.
Datum: 25-06-2013
Versie: concept 2
Formaat: A3
Bestand: Werktek/illus/
inrichtingpl
Getekend: MPR

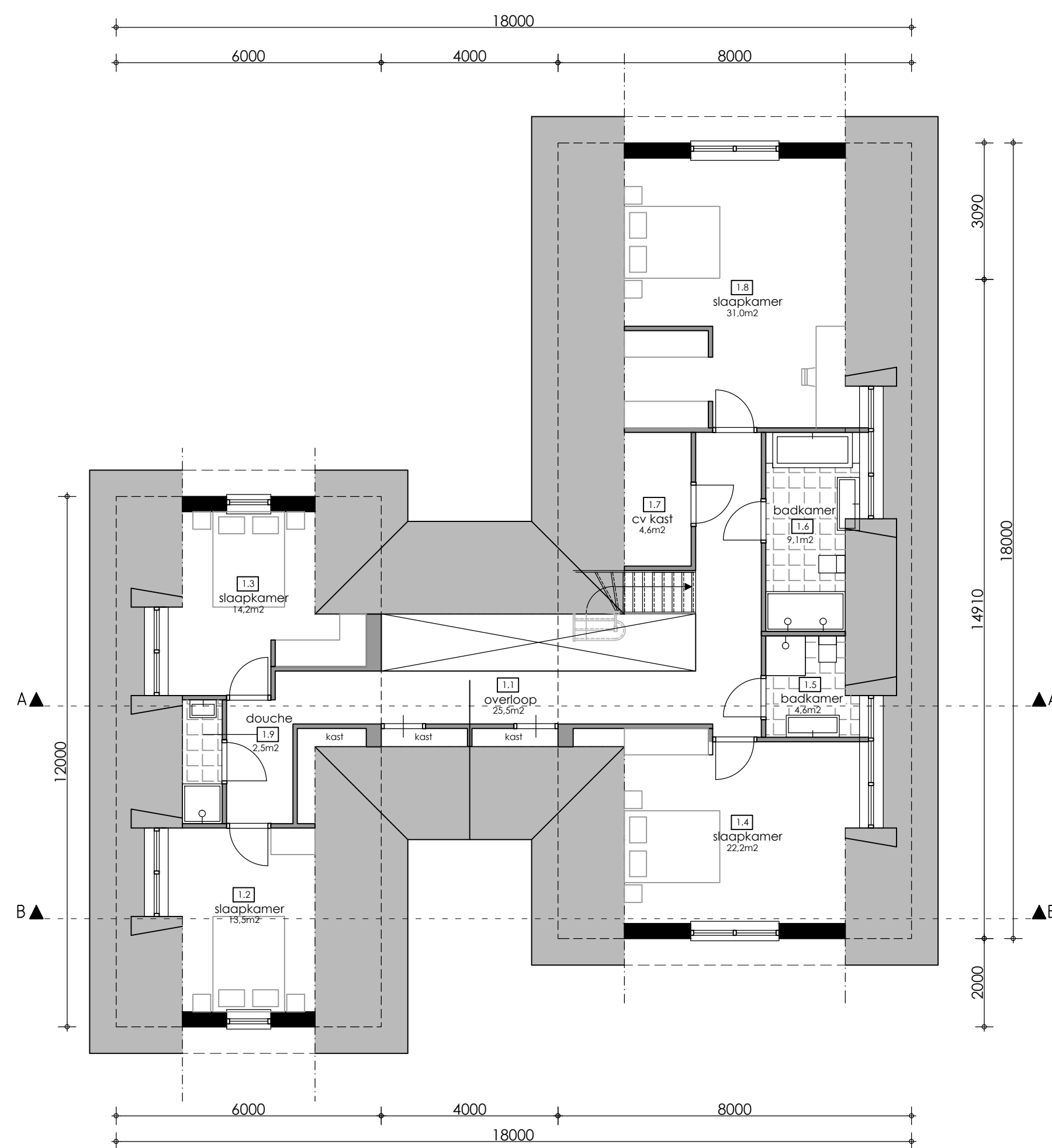
	Beplantingsplan	Opp.	Eenheid	Eenheidsprij s	Totaal prijs btw 19%	ex Totaal prijs btw 6%
				aanname van eenheidsprijs	Bedragen zijn afgerond op tientallen	Bedragen zijn afgerond op tientallen
1. Verbreding en verlenging elzensingel						
	Grondverbetering plantvak	30	m2	€ 0,52		€ 16
	Leveren en aanbrengen bosplantsoen (vuilboom, meidoorn, geoorde wilg en zwarte els). Plantverband en afstand: driehoeksverband 1m x 1m.	30	stuks	€ 0,88		€ 30
2. Elzensingel transparant						
	Leveren bomen. Maat 10-12 (zwarte els)	15	stuks	€ 20,00		€ 300
	Planten bomen inclusief plantgatverbetering 2m omtrek en 1m diep	15	stuks	€ 60,00	€ 900	
3. Knotwilgen						
	Leveren bomen. Maat 16-18 (knotwilg)	12	stuks	€ 32,00		€ 380
	Planten bomen inclusief plantgatverbetering 2m omtrek en 1m diep	12	stuks	€ 60,00	€ 720	
4. Solitaire bomen						
	Leveren bomen. Maat 16-18 (gewone es of Hollandse linde)	4	stuks	€ 32,00		€ 130
	Planten bomen inclusief plantgatverbetering 2m omtrek en 1m diep	4	stuks	€ 60,00	€ 240	
5. Haag						
	Grondverbetering plantvak	700	stuks	€ 0,75		€ 525
	Leveren en aanbrengen haagplantsoen (meidoorn of veldesdoorn)	700	stuks	€ 0,88		€ 620
6. Natuurlijk grasland						
	Grondverbetering	2,25	ha	€ 530,00		€ 1.190
	Zaden mengsels (prijs per are, exclusief zaaien)	2,25	ha	€ 17,30		€ 40
	Zaaien (horizontaal zaaien, exclusief leveren zaden)	2,25	ha	€ 75,50	€ 170	
				Subtotaal	€ 2.030	€ 3.215

Onvolledigheidstoelage			5	€	100	€	160
Uitvoeringskosten			4	€	80	€	130
Algemene kosten			4	€	80	€	130
Winst & risico			5	€	100	€	160
Subtotaal toeslagen				€	360	€	580

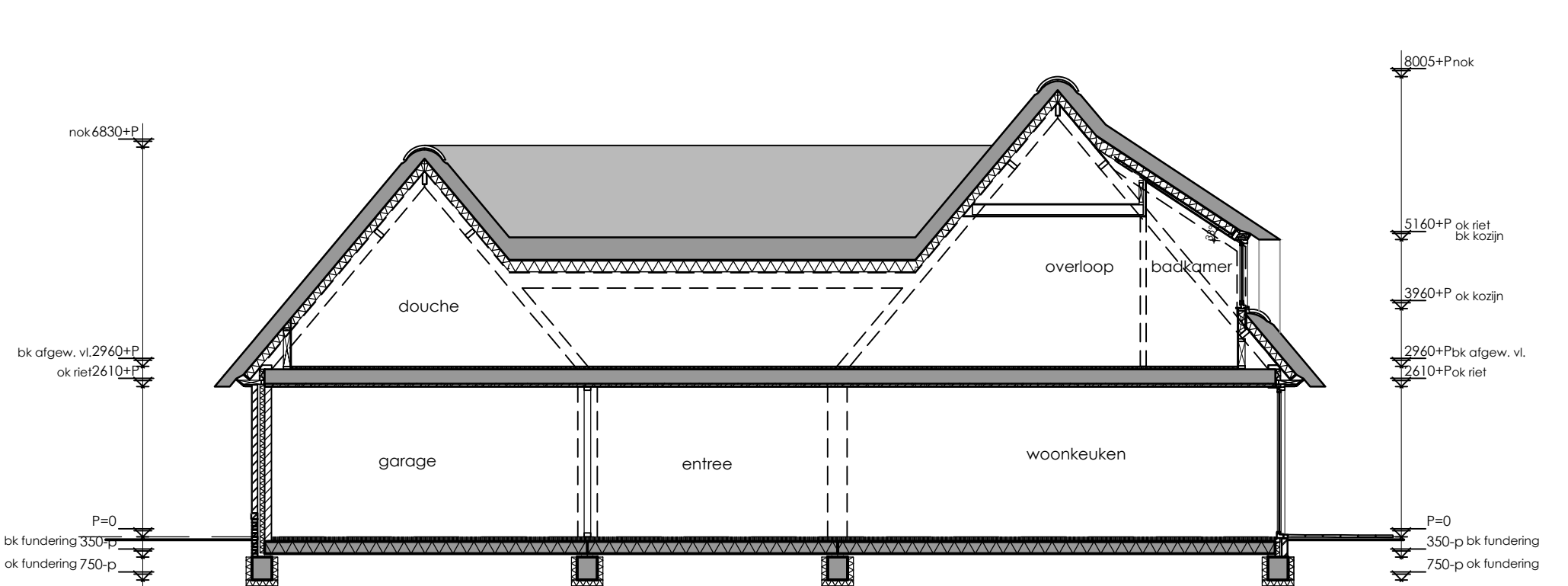
subtotaal ex btw	€	2.390	€	3.795
subtotaal incl btw	€	2.840	€	4.020
Eindtotaal incl btw			€	6.860



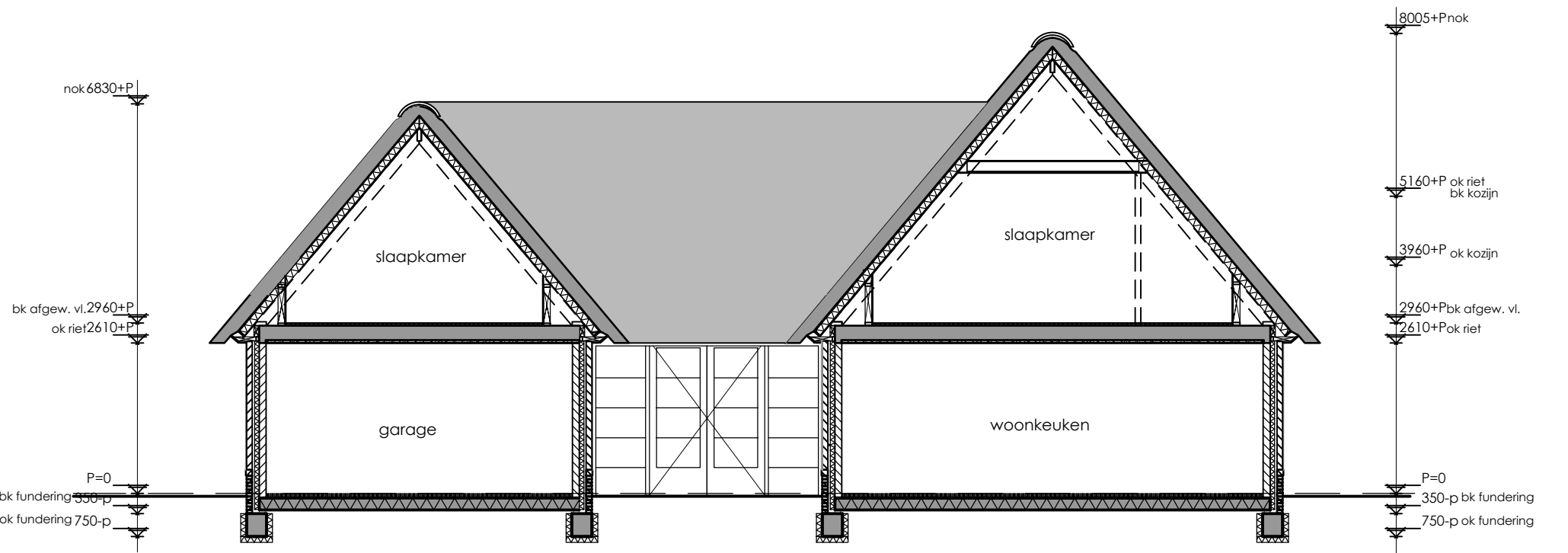
Begane grond



1e verdieping



Doorsnede A-A



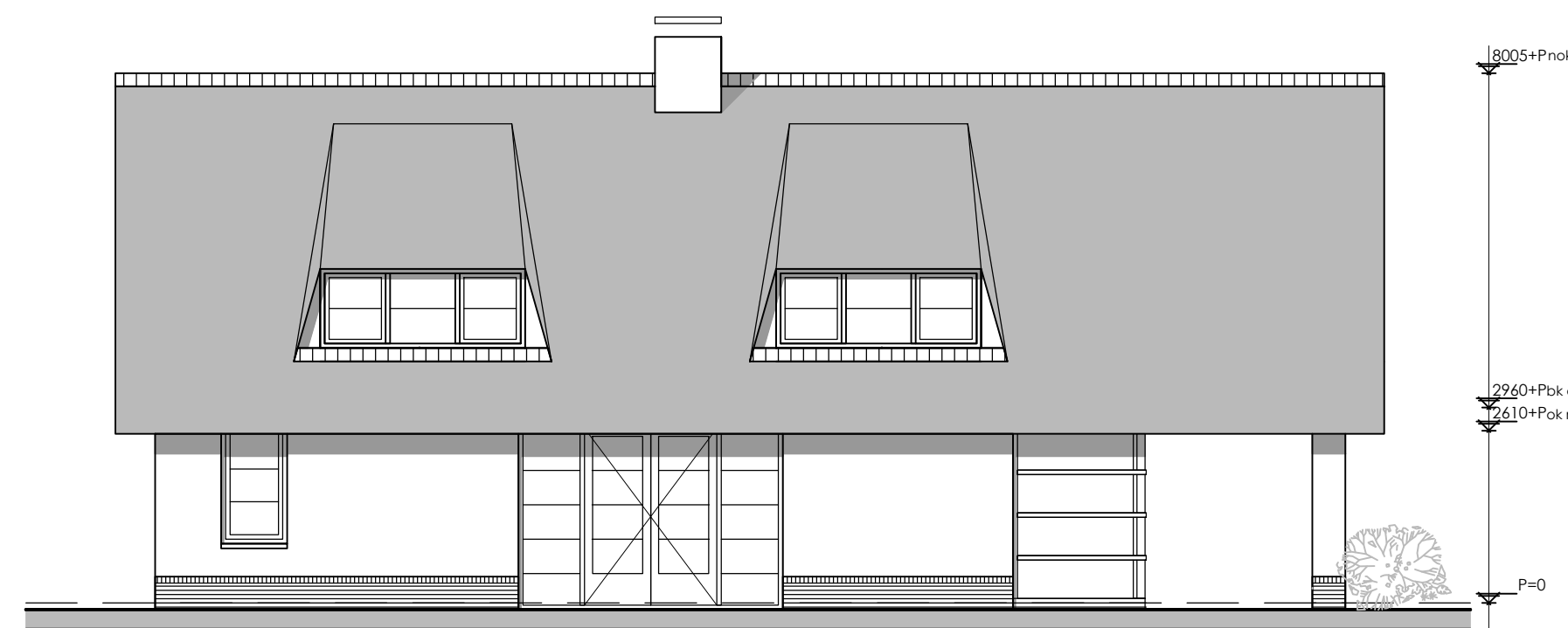
Doorsnede B-B

Renvooi

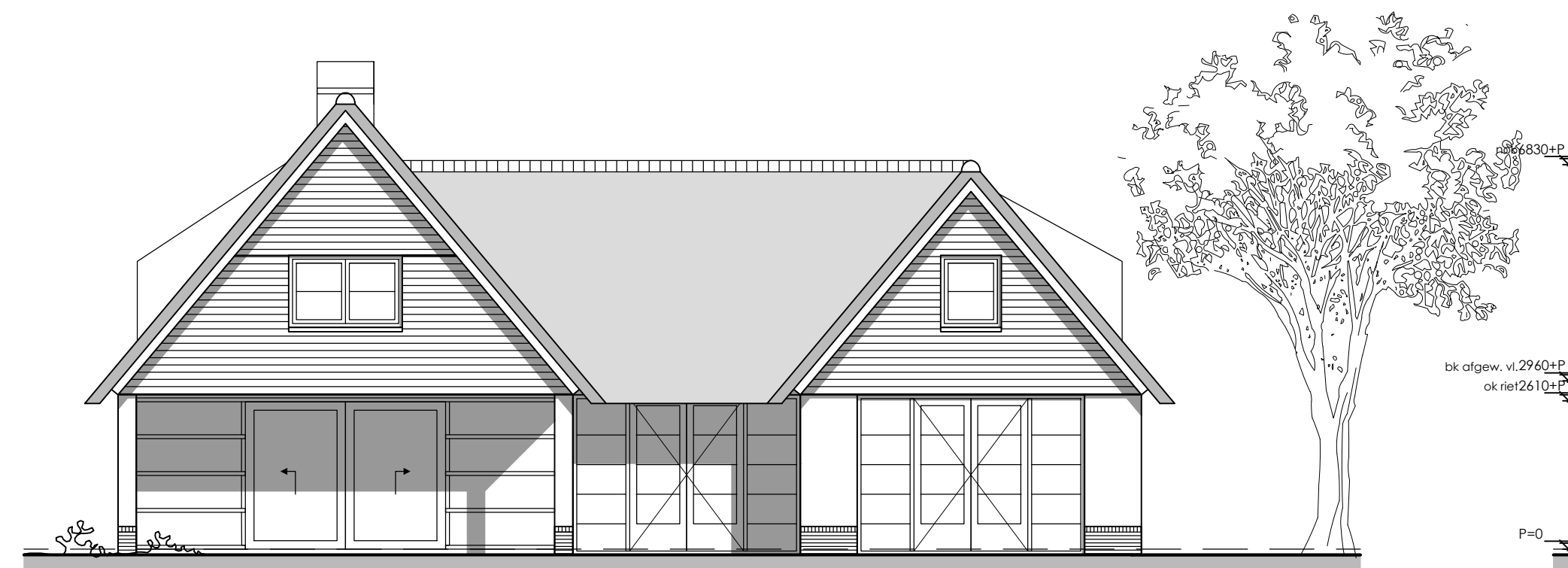
- metseblokken, dikte 100mm, vv stucwerk
- isolatie, dikte 80mm
- metseblokken, dikte 100mm (tenzij anders aangegeven)
- binnenwand metseblokken 100mm (tenzij anders aangegeven)
- betonvloer



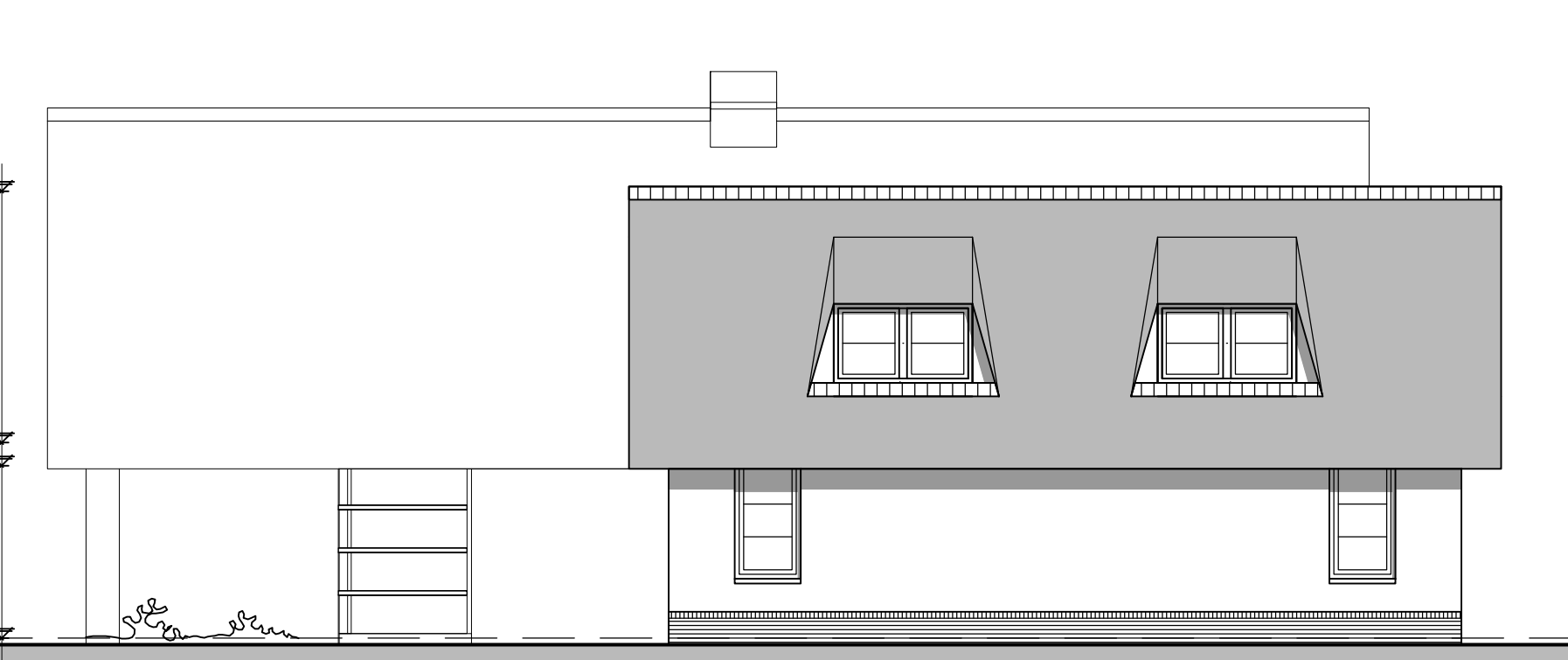
Voorgevel



Rechter zijgevel



Achtergevel



Linker zijgevel



Situatie 1/500

Kadastraal bekend:
gem: Loosdrecht
sectie: C
nummer: 5412

Werk: Nieuwbouw woonhuis
Onderdeel: Definitief ontwerp
Opdrachtgever: E. Wiemer

STUDIO 110
architectuur

Scholeksterlaan 110
3645 KE Vinkeveen
T/F 0297 - 26 41 55
E info@studio110.nl
I www.studio110.nl

Werknr. 09-26	Get. RCB	Datum 14-10-10	Schaal 1/100	Wijz. 20-01-12	Blad A1	0926-DO01
------------------	-------------	-------------------	-----------------	-------------------	------------	-----------

Bijlage 3: Exploitatieplan Ruimte voor Ruimte

Formulier Exploitatieopzet Ruimte voor Ruimte Saneringslocatie

Datum invoer 5 november 2014

Projectbeschrijving:

Project:	Herontwikkeling voormalig Tomin - terrein
Adres:	s-Gravelandsevaartweg ong
Plaatsnaam:	Loosdrecht

Algemene gegevens:

Beschrijving locatie	s-Gravelandsevaartweg ong		
Oppervlakte locatie	25.500 m²	* bruto oppervlakte van de locatie	
Te slopen bebouwing	3.800 m²	10.000 m²	* oppervlakte op maaiveld en volume van de te slopen bebouwing
Te verwijderen verharding	750 m²	* oppervlakte van de te verwijderen verharding (asfalt, klinkers en tegels)	
Verwervings Compensatie	0 m²		

Te Ontwikkelen Programma:

	omschrijving	aantal eenheden			ruwloppervlakte		volume		VON-prijs/eenheid		VON-prijs (incl BTW 1)	
		woningen (stukks)	per eenheid (m²)	totaal (m²)	per eenheid (m²)	totaal (m²)	per eenheid (m³)	totaal (m³)	VON-prijs (per m² BVO)	VON-prijs (per m³)	per eenheid (euro)	totaal (euro)
Woningbouw												
Type 1	Ynstaand	2	1.200	2.400	1.500	3.000	3.880	595	892.500	1.785.000		
Type 2				0		0						0
Type 3				0		0						0
Type 4				0		0						0
Totaal		2		2.400		3.000						1.785.000
Grondwaarden	VON-prijs excl BTW	Oppervlakte in m² BVO	Bouwkosten/m² BVO	Bouwkosten per eenheid	% Bijkomend	Bijkomende kosten per eenheid	Schikingskosten per eenheid	Grondwaarde per eenheid	Grondwaarde per type	Grondquote		
Type 1	750.000	230	2.000	460.000	0%	0	480.000	290.000	580.000	38,7%		
Type 2	0			0			0	0	0			
Type 3	0			0			0	0	0			
Type 4	0			0			0	0	0			
Totaal	1.500.000			920.000		0	920.000		580.000			

Toekomstig Ruimtegebruik

Saneringslocatie	omschrijving	oppervlakte (m²)	
Uitgeefbaar oppervlak	Bouwkavel	2.400	9%
Verhardingen	Toegangsweg en erf	1.100	4%
Bestaand erf	nvt	0	0%
Overig	grasland/natuur	22.000	86%
Totaal		25.500	100%
Oppervlakte locatie		25.500	

Kosten en opbrengsten op de saneringslocatie

	Saneringslocatie	(euro excl. btw)	per m²
Kosten	Waarde van de grond op basis vigerende bestemming		0,00
	Actuele waarde gebouwen		0,00
	Actuele waarde bestaande woning(en)	300.000	
	Overig 1	Totaal gehele terrein	600.000
	Overig 2		
	Taxateur(s)	De heer A.J. van der Waaij, rentmeester, rd NVR	
	Sloop en afvoer sloopmateriaal		0,00
	Bodemonderzoek en -sanering		
	Bouwwij maken	25.000	0,98
	Herinrichting overig 1	15.495	
	Herinrichting overig 2		0,00
	Overige Kosten	Totaal schikingswerkzaamheden (incl. kosten en stuur)	123.800
	Plankosten	25.000	15,2%
Totaal		1.089.095	
Opbrengsten	Waarde te handhaven woning(en), gebouwen	300.000	11,76
	Waarde niet uitgeefbaar oppervlak		
	Overige opbrengsten	110.000	4,70
Totaal		410.000	
Resultaat Saneringslocatie		-679.095	
Resultaat saneringslocatie		-69.095	
Resultaat uitwijklocatie (indien van toepassing)		0	
Totaal resultaat		-69.095	
Totaal resultaat als % van totale kosten		-9,1%	



Taxatierapport

De ondergetekende:

De heer A.J. van der Waaij, rentmeester, lid NVR / makelaar-taxateur o.g., lid NVM, werkzaam bij Drieklomp Makelaars en Rentmeesters, gevestigd te Eemnes (3755 DH) aan de Wakkerendijk 178a

Doel van de taxatie:

Op grond van het verzoek van de opdrachtgever dient de hierna te vermelden onroerende zaak getaxeerd te worden op basis van de huidige bestemming alsmede na bestemmingswijziging rekening houdend met de hierna te omschrijven bebouwing.

Te waarden object:

Twee percelen grond gelegen te Loosdrecht aan en nabij de 's-Gravelandsevaartweg, kadastraal bekend gemeente Loosdrecht, sectie C, nummer 5412, groot 65 are en 60 centiare en nummer 6373, groot 1 hectare, 39 are en 45 centiare, derhalve tezamen groot 2 hectare, 5 are en 5 centiare.

Opdrachtgever:

De heer Ir. D.S. de Kruijk van Daan B.V., J. Manger Catslaan 1, 3971 JM te Driebergen-Rijsenburg

Peildatum:

De peildatum voor de waardering is 17 februari 2012.

Kadastrale gegevens:

Gemeente Loosdrecht, sectie C, nummer 5412, groot 65 are en 60 centiare en
Gemeente Loosdrecht, sectie C, nummer 6373, groot 1 hectare, 39 are en 45 centiare
Bron: kadaster d.d. 17 februari 2012

Eigenaar (thans):

- a. het 1/3^{de} onverdeeld aandeel: de heer Eric Wiemer, geboren op 15 januari 1968 te Amsterdam, thans wonende te Amsterdam (1019 HS) aan de Zeeburgerkade 640;
- b. het 1/3^{de} onverdeeld aandeel: de heer Jan Lubertus van der Wal, geboren op 31 juli 1956 te Sneek, thans wonende te Aurignac (Frankrijk), Haute Garonne Bellamant Alan 31420;
- c. het 1/6^{de} onverdeeld aandeel: de heer Johannes Jacobus Steenkist, geboren op 9 juni 1948 te Amsterdam, thans wonende te Amsterdam (1018 TJ) aan de Plantage Badlaan 24-1;
- d. het 1/6^{de} onverdeeld aandeel: de heer David Johan Hendrik Steenkist, geboren op 21 mei 1972 te Amsterdam, thans wonende te Duivendrecht (1115 DV) aan de Roosmarijnhof 6.

Bron: kadaster d.d. 17 februari 2012

Ligging:

De onroerende zaak is gelegen in het buitengebied van Loosdrecht in de provincie Noord-Holland, naast de wijk "Kerkelanden" van de gemeente Hilversum. Loosdrecht behoort samen met de dorpen Ankeveen, Breukeleveen, 's-Graveland, Kortenhoef en Nederhorst den Berg tot de gemeente

Wijdmeren. Loosdrecht bestaat uit twee delen, Oud-Loosdrecht en het grotere Nieuw-Loosdrecht. De Oud en Nieuw Loosdrechtsedijk is een dijk die om “Het stergebied” van het voormalige moerasgebied is gesitueerd. Loosdrecht is vooral bekend als watersportdorp ten westen van Hilversum met diverse aan elkaar verbonden recreatieplassen. De onroerende zaak heeft een ontsluiting vanuit de wijk “Kerkelanden”. Vanaf de percelen is de 's-Gravelandsevaartweg bereikbaar middels een ophaalbrug.

Omschrijving onroerende zaak:

- A. Het betreft twee percelen cultuurgrond met kassen. De kassen zijn zodanig vervallen, dat deze niet meer te gebruiken zijn. De huidige bestemming is “kwekerij”.
- B. Opdrachtgever wil op de percelen cultuurgrond twee vrijstaande woningen bouwen van ca. 1.500 m³ met een bijgebouw van 30 m². De kavel van elke woning zal 1.200 m² groot zijn. De overblijvende grond van 18.105 m² grond dient als natuurgebied te worden getaxeerd.

Waardering, volgens huidige bestemming:

Na de onroerende zaak te hebben opgenomen en rekening houdend met alle factoren welke op de waarde van invloed kunnen zijn, hebben ondergetekenden naar beste kennis en wetenschap, gewaardeerd als volgt:

de onderhandse verkoopwaarde, vrij van huur en gebruik € **600.000,--**
zegge: zeshonderdduizendeuro.

Waardering, na bestemmingswijziging, rekening houdend met bovenvermelde bebouwing:

Na de onroerende zaak te hebben opgenomen en rekening houdend met alle factoren welke op de waarde van invloed kunnen zijn, hebben ondergetekenden naar beste kennis en wetenschap, gewaardeerd als volgt:

de onderhandse verkoopwaarde, vrij van huur en gebruik € **900.000,--**
zegge: negenhonderdduizendeuro.

Publicatie

Publicatie van (gedeelten van) dit taxatierapport is slechts toegestaan na voorafgaande schriftelijk toestemming van Drieklomp Makelaars en Rentmeesters.

Bodemgesteldheid

Op grond van visuele waarnemingen ter plaatse is geen bodem- en/of grondwaterverontreiniging geconstateerd, terwijl op basis van het huidige gebruik niet valt aan te nemen dat verontreinigende stoffen in de bodem of het grondwater zijn aan te treffen.

In het kader van deze taxatie is geen opdracht verstrekt tot het doen van een (uitgebreid) bodem- en/of grondwateronderzoek, zodat exacte gegevens hieromtrent niet voorhanden zijn. Voor de waardering is uitgegaan van onvervuilde grond.

Bron: bodemloket

Aldus gedaan te goeder trouw, naar beste kennis en wetenschap, om te dienen waartoe zulks zal behoren. De taxatie is uitgevoerd conform de voorwaarden van de NVM.
Dienaangaande aanvaardt ondergetekende ten aanzien van de inhoud van dit rapport geen verantwoordelijkheid jegens anderen dan opdrachtgever.
Deze taxatie kan enkel worden gebruikt voor het doel waarvoor deze is aangevraagd.

Aldus opgemaakt in 4-voud te Eemnes d.d. 22 maart 2012

A.J. van der Waaij
Drieklomp Makelaars en Rentmeesters

Bijlagen:

- kadastraal uittreksel
- kadastrale kaart
- eigendomsbewijzen
- gedeelte bestemmingsplan
- bouwplan na bestemmingswijziging

Daan b.v.
T.a.v. de heer ir. D.S. de Kruijk
J. Manger Catslaan 1
3971 JM Driebergen Rijsenburg

Datum:
Rijssen, 27 maart 2012

Betreft:
offerte 3.12.086.01

Uw referentie:
project Loosdrecht

Behandeld door:
H.W. Nijkamp

Geachte heer De Kruijk,

Hierbij doen wij u onze offerte toekomen met betrekking tot de hierna te noemen werkzaamheden aan de 's Gravenlandsevaartweg 9 te Loosdrecht.

De werkzaamheden bestaan uit de volgende onderdelen, zoals door u aangevraagd:

- Slopen, afvoeren en storten van de de kassen en kasconstructies;
- Slopen, afvoeren en storten van de schuur;
- Opschonen gehele terrein (verwijderen alle begroeiing, m.u.v. de bomen);
- Uitdiepen watergang rondom het perceel tot 80 cm-mv en afvoeren en verwerken grond in te dempen watergangen;
- Verwijderen en herplaatsen 2 stuwen (met nieuw materiaal);
- Aanpassen beschoeiing;
- Uitgraven watergang met insteekhaven;
- Leegpompen te dempen watergangen;
- Leveren en verwerken grond t.b.v. dempen watergangen.

Niet inbegrepen is het verwijderen van eventueel aanwezige asbesthoudende materialen i.v.m. het ontbreken van een asbestinventarisatierapport conform SC-540.

Wij kunnen deze werkzaamheden voor u verrichten voor:
(bedrag exclusief omzetbelasting)

€ 223.600,00

Wij vertrouwen erop, u hiermee een passende prijsaanbieding te hebben verstrekt.

Wilt U ons, indien u gebruik maakt van deze aanbieding, één exemplaar ondertekend terugsturen.

Met vriendelijke groet,

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'H.W. Nijkamp', is written over a horizontal line.

H.W. Nijkamp

Opdrachtgever,
(naam + handtekening)

d.d.: _____

Bijlage: - uitgangspunten
- Algemene voorwaarden (Veras)

Uitgangspunten:

- sloopwerkzaamheden worden uitgevoerd conform SVMS-007;
- niet inbegrepen is stut- en/of stempelwerk;
- voor zover daar in deze offerte niet van wordt afgeweken zijn op de aangeboden werkzaamheden de algemene voorwaarden van de Vereniging van Aannemers in de sloop (Veras) van toepassing, welke gedeponereerd zijn bij de KvK Midden-Nederland d.d. 14 mei 2009 onder nummer 11042195. (zie www.rgs.nl);
- opdrachtgever heeft de mogelijkheid om een stoffenverantwoording te verkrijgen van opdrachtnemer;
- inbegrepen is het maken van een V&G-plan uitvoeringsfase sloopwerk;
- niet inbegrepen zijn eventuele precario en parkeerkosten;
- het terrein wordt geëgaliseerd met de aanwezige grond;
- gerekend is dat de bagger die vrijkomt tijdens het uitdiepen van de watergangen, na droging wordt verwerkt in de te dempen watergangen;
- specificatie beschoeiing: Spuiten van palen 60x60mm met een lengte van 1,5m¹. vastzetten van blanke hardhouten schotten 650x20mm met geo-textiel d.m.v. RVS slotbouten M10;
- gerekend is dat het weg te pompen water uit de te dempen watergangen geloosd kan worden in de te handhaven watergangen (niet gerekend zijn eventueel benodigde vergunningen);
- eventueel aanwezige heipalen worden tot één meter onder het maaiveld verwijderd;
- gerekend is dat de werkzaamheden aaneengesloten uitgevoerd worden;
- gerekend is dat water en stroom op locatie aanwezig zijn, binnen een straal van 50m¹;
- huidig prijspeil, wet- en regelgeving;
- betaling dient te geschieden binnen 14 dagen na factuurdatum.

	Beplantingsplan	Opp.	Eenheid	Eenheidsprijs	Totaal prijs ex btw 19%	Totaal prijs ex btw 6%
				aanname van eenheidsprijs	Bedragen zijn afgerond op tientallen	Bedragen zijn afgerond op tientallen
1. Verbredening en verlenging elzensingel						
	Grondverbetering plantvak	5000	stuks	€ 0,52		€ 2.600
	Leveren en aanbrengen bosplantsoen (zachte berk, vuilboom, geoorde wilg, ruwe berk en zwarte els). Plantverband en afstand: driehoeksverband 1m x 1m.	5000	stuks	€ 0,88		€ 4.400
2. Elzensingel transparant						
	Leveren bomen. Maat 16-18 (knotwilg)	50	stuks	€ 32,00		€ 1.600
	Planten bomen inclusief plantgatverbetering 2m omtrek en 1m diep	50	stuks	€ 60,00	€ 3.000	
3. Knotwilgen						
	Leveren bomen. Maat 16-18 (knotwilg)	9	stuks	€ 32,00		€ 290
	Planten bomen inclusief plantgatverbetering 2m omtrek en 1m diep	9	stuks	€ 60,00	€ 540	
4. Solitaire bomen						
	Leveren bomen. Maat 16-18 (gewone es of Hollandse linde)	8	stuks	€ 32,00		€ 260
	Planten bomen inclusief plantgatverbetering 2m omtrek en 1m diep	8	stuks	€ 60,00	€ 480	
5. Haag						
	Grondverbetering plantvak	700	stuks	€ 0,75		€ 525
	Leveren en aanbrengen haagplantsoen (meidoorn of veldesdoorn)	700	stuks	€ 0,88		€ 620
6. Natuurlijk grasland						
	Grondverbetering	2,25	ha	€ 530,00		€ 1.190
	Zaden mengsels (prijs per are, exclusief zaaien)	2,25	ha	€ 17,30		€ 40
	Zaaien (horizontaal zaaien, exclusief leveren zaden)	2,25	ha	€ 75,50	€ 170	
	Subtotaal				€ 4.190	€ 8.925

Onvolledigheidstoelag		5	€	210	€	450
Uitvoeringskosten		4	€	170	€	360
Algemene kosten		4	€	170	€	360
Winst & risico		5	€	210	€	450
Subtotaal toeslagen				€ 760	€	1.620

subtotaal ex btw	€	4.950	€	10.545
subtotaal incl btw	€	5.890	€	11.180
Eindtotaal incl btw			€	17.070

Bijlage 4: Ingevuld aanvraagformulier hogere grenswaarde

Verzoek om een hogere waarde

Hogere waarde(n) ingevolge de Wet geluidhinder

(De aanvraag in drievoud indienen)

Aan burgemeester en wethouders van
gemeente Wijdmeren
Postbus 190
1230 AD LOOSDRECHT

Naam aanvrager:	EELERWOUDE BV
Naam contactpersoon:	Q. KERSTEN
Adres:	ACHTERSTRAAT 11
Postcode en woonplaats:	4101 BB CULEMBORG
Telefoonnummer:	0345-727002
Faxnummer:	
Emailadres:	Q. KERSTEN @ EELERWOUDE.NL
Kenmerk:	
Verzoek om hogere grenswaarde in het kader van:	☒ Wijziging bestemmingsplan Naam bestemmingsplan: LANDELIJK GEBIED ☐ Vrijstelling / ontheffing ☐ Reconstructie weg: ☐ Anders namelijk:
Verzoek hogere grenswaarde betreft perceel: (in geval van meerdere percelen, graag als aparte bijlage toevoegen)	
Adres of locatie:	15 - GRAVELANDSEVAARTWEG 9
Postcode en woonplaats:	
Kadastrale gegevens:	Sectie: C nummer: 5412, 6373, 6372, 5414
Uitgebreide motivatie: Reden van de grondslag van het verzoek. (bijv. opvullen lege ruimte, vervangende nieuwbouw, economisch noodzakelijk etc.)	RUIMTE VOOR RUIMTE
Akoestisch onderzoek (als bijlage toevoegen)	Uitgevoerd door: ADVIESBUREAU VANDER BOOM Rapport: 12-145



Wat is de wettelijk maximaal toegestane snelheid op de betrokken verkeerswegen en hoeveel dB is in mindering gebracht op de geprognosticeerde geluidbelasting (art 103 van de Wgh)

Maximale toegestane snelheid: 80 km
In mindering gebrachte geluidbelasting: 2 dB

Beschrijven wat de mogelijkheden zijn om de geluidbelasting van de geluidgevoelige bestemmingen te verminderen door maatregelen aan de bron en/of geluidoverdracht. Geef hierbij een schatting van de hieraan verbonden extra kosten. Geef concreet aan hoeveel geluidreductie per maatregel valt te behalen en voor hoeveel en welke geluidgevoelige bestemmingen.

- ☒ Zie akoestisch onderzoek
☐ Maatregelen:
- ..
- ..
- ..

Voeg een verklaring toe dat maatregelen (in art. 111, tweede of derde lid van de Wgh) zullen worden getroffen.

- ☒ Zie akoestisch onderzoek
☐ Verklaring: ..

Is de geluidbelasting hoger dan 53 dB

- ☒ Nee
☐ Zie rapport
☐ Ja → welke maatregelen worden minimaal getroffen om een maximaal binnengeluidsniveau van 33 dB te waarborgen.
☐
☐

Indien ja,

- ☒ Een binnengeluidsniveau van maximaal 33 dB wordt gewaarborgd
☒ Een bouwakoestisch onderzoek wordt bij de aanvraag om een bouwvergunning ingediend, hierin wordt aangetoond dat een maximaal binnengeluidsniveau van 33 dB wordt gewaarborgd

Voeg een beschrijving, schetstekening en uitvoeringsplan toe van de geluidsafschermende voorzieningen tussen weg en geluidgevoelige bestemmingen, indien deze voorziening vereist is om de in het verzoek begrepen hogere waarde(n) te waarborgen.

Datum:	<u>14-11-2012</u>	Naam:	<u>G. KERSTEN</u> 
--------	-------------------	-------	--

Bij de aanvraag moeten tevens de volgende gegevens worden vermeld:

- Situatietekening;
- De ligging en indeling van geluidsgevoelige objecten;
- Akoestisch onderzoek.

Hiervan kan in overleg worden afgeweken.



Toelichting

Het akoestisch onderzoek moet opgesteld worden conform het reken- en meetvoorschrift Wet geluidhinder (verder te noemen Rmv). Het Rmv heeft uitvoering aan de artikelen van de Wet geluidhinder:

- 110d;
- 110^e
- 110f;
- 110g;
- 110h

Artikel 1.2 (c.q. bijlage I) van het Rmv geven regels voor de inhoud van akoestische onderzoeken ter bepaling van het equivalent geluidsniveau. Bijlage 1 beschrijft welke gegevens in elk geval moeten worden opgenomen.

In artikel 1.4 (hoofdstuk 2 bijlage I) wordt voorgeschreven hoe de geluidsbelasting wordt bepaald als sprake is van een "samenloop van de verschillende geluidsbronnen" zoals bedoeld in artikel 110 f van de Wet geluidhinder. Kortom, als sprake is van een cumulatieve geluidsbelasting door bijvoorbeeld wegverkeerslawaaï en industrielawaaï. Als voorheen worden de geluidsbelastingen vanwege industrielawaaï, spoorwegverkeer en vliegverkeer elk afzonderlijk (gewogen) omgerekend in een geluidsbelasting vanwege wegverkeer die evenveel hinder veroorzaakt, waarna een energetische sommatie wordt uitgevoerd. De aldus berekende getalswaarde van LCUM kan vervolgens weer worden omgerekend voor de bronsoort waarvoor een wettelijke beoordeling moet plaatsvinden.

In hoofdstuk 2 (artikel 2.3) wordt de Handleiding meten en rekenen industrielawaaï (HMRI) aangewezen als methode om het equivalente geluidsniveau vanwege een industrieterrein te bepalen. De meet – en rekenmethoden van de HMRI worden ook beschouwd als de methoden voor het bepalen van geluidsniveaus ten behoeve van de vergunningverlening en de handhaving in het kader van de Wet milieubeheer. Omdat in de Wet milieubeheer zelf geen meet- en rekenvoorschriften is opgenomen, verdient het echter wel aanbeveling om in de aan de vergunning verbonden voorschriften op basis van de Wet milieubeheer de toepassing van de meet- en rekenmethoden van de HMRI voor te schrijven. Hoofdstuk 3 van het RMV heeft betrekking op wegverkeerslawaaï. Artikel 3.6 geeft invulling aan artikel 110g van de Wet geluidhinder. In de afgelopen jaren zijn de geluidemissie eisen van zowel personen- als vrachtauto's aanmerkelijk aangescherpt. Uit recent onderzoek is gebleken dat er sprake is van een meetbare verbetering als gevolg van het stiller worden van vrachtauto's. Daarom worden de reeds bestaande (artikel 103) waarden van de aftrek gehandhaafd, met dien verstande dat de aftrek voor situaties met snelheden van de lichte motorvoertuigen van 70 km/uur of meer wordt gecorrigeerd voor de ontwikkeling van de geluidemissie tot nu en wordt vastgesteld op 2 dB.

Verder wordt nog gewezen op artikel 3.7 dat beoogt een juiste toepassing van de afrondingsregels, vooral indien het gaat om de vaststelling of er sprake is van een reconstructie van een weg in relatie tot de aftrekregeling ingevolge artikel 110g van de Wet geluidhinder.

In hoofdstuk 5 tenslotte is vastgelegd hoe equivalente geluidsniveau binnen gebouwen moeten worden bepaald. In artikel 5.5 wordt nu verwezen naar de NEN 5077 voor wat betreft het meten van de geluidswering van een gevel. Voor de berekening van de geluidswering wordt verwezen naar de in de NEN-EN12354-3 beschreven rekenmethode, met dien verstande dat in hoofdstuk 2 van bijlage V nadere regels worden gegeven.