

Gemeente Wijdmeren
Porseleinhaven, 3e fase

Maart 2023

Ruimtelijke onderbouwing

Kenmerk 1696-114-T01

Projectnummer 1696-114

Inhoudsopgave

1. Inleiding	1
1.1. Aanleiding	1
1.2. Ligging plangebied	1
1.3. Geldend bestemmingsplan	1
2. Bestaande en toekomstige situatie	4
2.1. Historie	4
2.2. Bestaande situatie	4
2.3. Toekomstige situatie	4
2.4. Parkeren	6
3. Beleidskader	8
3.1. Rijksbeleid	8
3.2. Provinciaal beleid	10
3.3. Gemeentelijk beleid	12
4. Planologische en milieutechnische randvoorwaarden	15
4.1. Bodem	15
4.2. Archeologie en cultuurhistorie	15
4.3. Waterhuishouding en waterparagraaf	16
4.4. Ecologie	16
4.5. Geluid	19
4.6. Luchtkwaliteit	20
4.7. Externe veiligheid	22
4.8. Bedrijven en milieuzonering	23
4.9. Duurzaamheid en klimaatadaptie	25
4.10. Vormvrije mer-beoordeling	25
5. Uitvoerbaarheid	28
5.1. Financiële uitvoerbaarheid	28
5.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	28

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Het college van burgemeesters en wethouders van de gemeente Wijdmeren heeft op 13 april 2021 een omgevingsvergunning verleend voor het bouwen van 7 appartementen en 12 herenhuizen (inclusief commerciële ruimten) aan de Spinaker in Loosdrecht. Tegen de verleende omgevingsvergunning is beroep ingesteld. Op 7 oktober 2022 heeft de rechtbank uitspraak gedaan en het besluit van 13 april 2021 vernietigd (ECLI:NL:RBMNE:2022:4018). De rechtbank draagt het college op om een nieuw besluit op de aanvraag te nemen. In die uitspraak is een aantal instructies gegeven waarmee de gemeente rekening moet houden bij het verlenen van de omgevingsvergunning.

De gemeente Wijdmeren heeft daarom het voornemen om de omgevingsvergunning opnieuw te verlenen met toepassing van de uitgebreide procedure conform artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) waarbij wordt afgeweken van het vigerende bestemmingsplan. Deze rapportage bevat de ruimtelijke onderbouwing die benodigd is voor deze procedure.

Afbeelding 1: Ligging plangebied



1.2. Ligging plangebied

Het plangebied ligt aan de zuidkant van de Oud-Loosdrechtsedijk in het centrum van Oud-Loosdrecht, aan de westzijde van de Porseleinhaven.

1.3. Geldend bestemmingsplan

Voor de Porseleinhaven geldt het bestemmingsplan Dorpscentrum Oud-Loosdrecht dat op 26 februari 2009 door de gemeenteraad van Wijdmeren is vastgesteld. Het gehele plangebied

heeft daarin de bestemmingen "Centrumdoeleinden", "Verkeersdoeleinden", "Verblijfsdoeleinden" en "Groenvoorzieningen".

De bebouwing wordt gerealiseerd binnen de bestemming "Centrumdoeleinden". Deze gronden zijn uitsluitend op de begane grondlaag bestemd voor:

- detailhandel, waarvan maximaal 300 m² b.v.o. ten behoeve van een supermarkt;
- maximaal 150 m² b.v.o. aan kantoren met baliefunctie en/of dienstverlening;
- maximaal 300 m² b.v.o. aan horeca maximaal in categorie 2 van de van deze voorschriften deel uitmakende Staat van horeca inrichtingen.

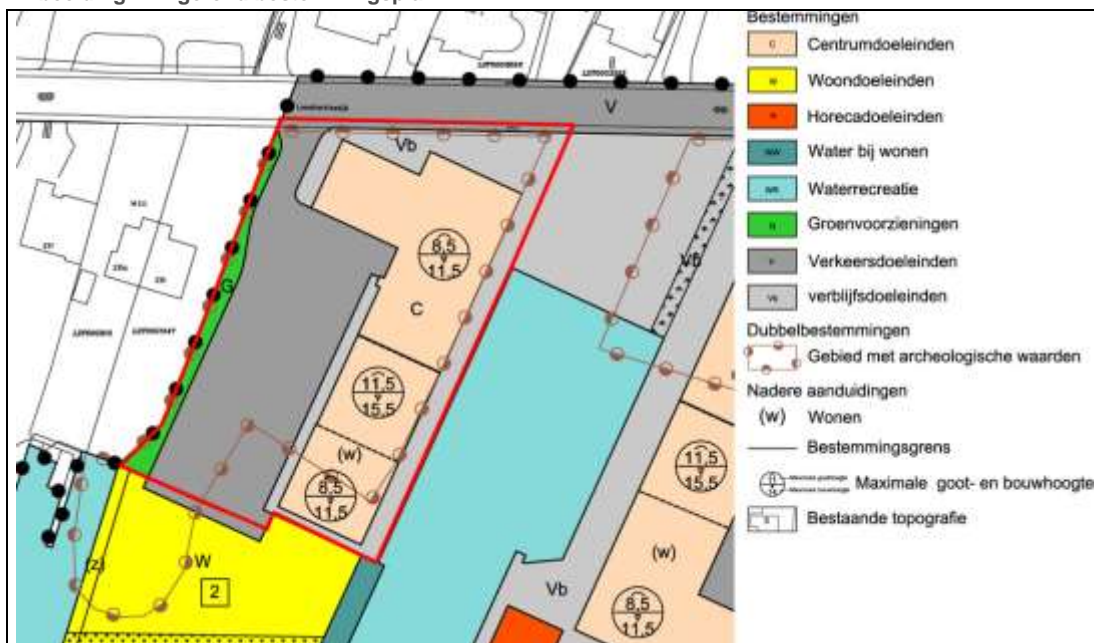
Deze maximale oppervlakten gelden voor de gehele Porseleinhaven.

Op de bouwlaag onder de begane grondlaag zijn de gronden uitsluitend bestemd voor parkeren en opslagruimte en op de overige bouwlagen uitsluitend bestemd voor wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan huis verbonden beroep of bedrijf.

In het zuidelijk deel van het bestemmingsvlak is de aanduiding 'wonen' aangegeven. Deze gronden zijn uitsluitend bestemd voor wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan huis verbonden beroep of bedrijf.

De maximum goot- en bouwhoogte is op de verbeelding gemaximeerd.

Afbeelding 2: Vigerend bestemmingsplan



Rondom de bestemming "Centrumdoeleinden" hebben de gronden de bestemming "Verblijfsdoeleinden". Gronden met deze bestemming zijn onder meer bestemd voor fiets- en voetpaden

en andere verhardingen en ondergronds gebouwde parkeervoorzieningen. De gronden ten westen daarvan hebben de bestemming "Verkeersdoeleinden". Deze gronden zijn onder meer bestemd voor toegangswegen voor bestemmingsverkeer en doorgaand verkeer en voor ongebouwde, en ondergronds gebouwde, parkeervoorzieningen. Langs de westgrens van het plangebied hebben de gronden de bestemming "Groenvoorzieningen" en zijn deze voor groenvoorzieningen bestemd.

Daarnaast heeft een deel van het plangebied de dubbelbestemming "Gebied met archeologische waarden". In die dubbelbestemming is geen ondergrens voor archeologisch onderzoek opgenomen, derhalve is archeologisch onderzoek noodzakelijk.

2. Bestaande en toekomstige situatie

2.1. Historie

In het plangebied zelf heeft in de 18e eeuw een aantal veenschuren gestaan. Vanaf 1774 tot 1784 heeft in het plangebied een porseleinfabriek gestaan. Nadat deze in onbruik is geraakt, is rond 1820 een school gebouwd. Deze is enkele keren verbouwd en uitgebreid en heeft bestaan tot 1999. Vanaf 1999 ligt het plangebied grotendeels braak. De Porseleinhaven aan de oostkant van het plangebied is sinds 2012 gefaseerd uitgegraven.

Afbeelding 3: Bestaande situatie



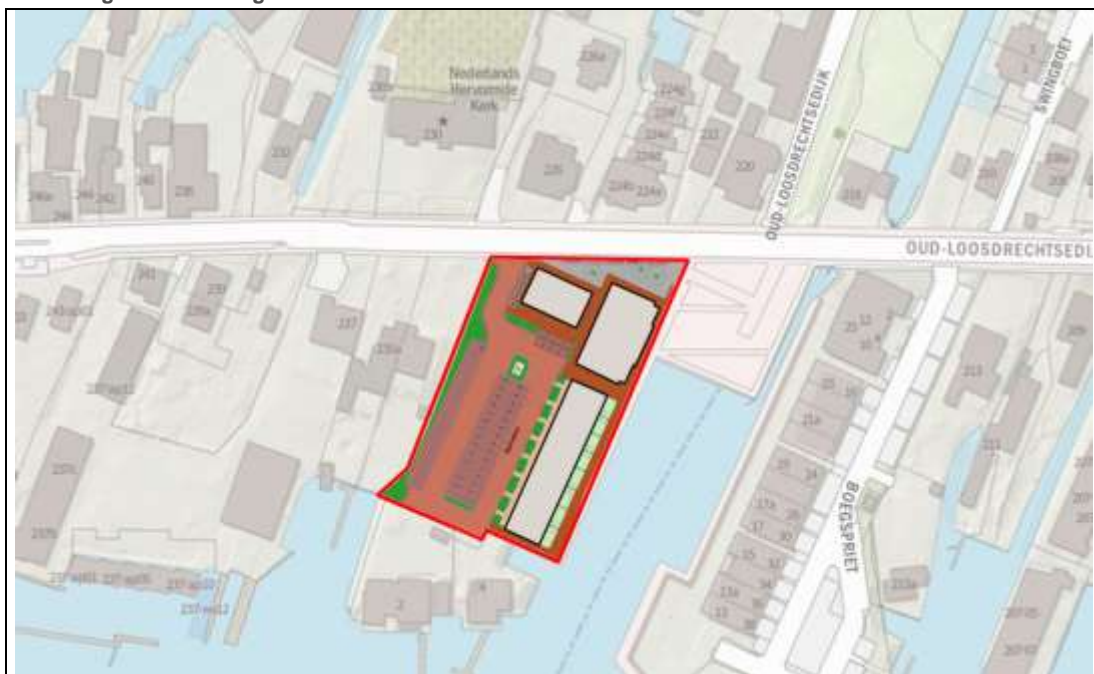
2.2. Bestaande situatie

De Porseleinhaven ligt in het hart van Oud-Loosdrecht. Het plangebied dat aan de westkant van die haven is gesitueerd, ligt voor een deel braak en is voor een deel in gebruik als parkeerplaats. Bij de inrit van de parkeerplaats staat een aantal ondergrondse afvalcontainers voor de gescheiden inzameling van afval. Daarachter is een transformatorhuisje aanwezig. Ten oosten van de Porseleinhaven zijn de eerste en tweede fase van deze ontwikkeling gerealiseerd.

2.3. Toekomstige situatie

Met de realisatie van de derde fase van de Porseleinhaven wordt een hoogwaardig woongebied aan het water afgerond. Op het Havenplein op de kop van de haven kunnen verschillende activiteiten voor het dorp zoals muziek en straattheater, speciale markten of een kinderkermiss een plek krijgen. Dit gebied met kleinschalige horeca, dienstverlening en werkruimtes vormt het nieuwe dorps hart van Oud-Loosdrecht.

Afbeelding 4: Toekomstige situatie.



Net als aan de oostkant van de haven zal aan de westzijde van de Porseleinhaven een appartementengebouw worden gebouwd, dat de entree van de haven markeert. De woningen aan de Oud-Loosdrechtsedijk in de vorm van gegroepeerde herenhuizen, krijgen een eigen karakter. Op de verdiepingen wordt gewoond en op de begane grond is door een flexibele indeling ruimte voor diverse horeca, kleinschalige dienstverlening, werkruimtes en of wonen. Aan de publieke voetgangerszijde aan de passantenhaven zijn de entrees voor de functies op de begane grond. Aan de zijde waar het gebied met de auto toegankelijk is, zijn de entrees van de bovengelegen woningen gesitueerd.

Het appartementengebouw bestaat uit een commerciële ruimte op de begane grond met daarboven zeven 3-kamerappartementen. De entree van de appartementen en de bergingen bevinden zich eveneens op de begane grond. De woonoppervlaktes van de appartementen variëren van ongeveer 73 tot 146 m². Alle appartementen hebben een lichte woonkamer met een balkon aan de haven. Sommige appartementen hebben daarnaast ook een geweldig uitzicht over de dijk naar de Vuntusplas.

Langs de Porseleinhaven worden woningen gebouwd van drie en vier woonlagen met ieder een eigen kleur. De woonoppervlaktes variëren van ongeveer 128 tot 188 m². De woningen aan de dijk en de eerste woning aan de passantenhaven hebben, gelet op het vigerende bestemmingsplan, een commerciële ruimte in de plint. De woningen langs de passantenhaven hebben een voortuin aan het water.

2.4. Parkeren

Het parkeerbeleid van de gemeente Wijdmeren is vastgelegd in het Parapluplan Parkeren Wijdmeren 2019 (hierna: parapluplan). Uitgangspunt van de beleidsregel is dat elke initiatiefnemer van een bouwplan zelf verantwoordelijk is voor het oplossen van de parkeerbehoefte van het plan. De parkeerbehoefte dient zo veel mogelijk op eigen terrein moet worden opgelost. Voor verschillende delen van de gemeente gelden verschillende parkeernormen. Het plangebied rondom de Porseleinhaven behoort tot de kern.

Volgens het vigerende bestemmingsplan is een deel van de begane grondlaag bestemd voor "Centrumvoorzieningen". Binnen die bestemming is het gebruik voor de verschillende functies die mogelijk zijn gemaximeerd. In afbeelding 5 wordt het maximaal toegestane gebruik voor het gehele plangebied aangegeven. Tevens worden de geldende parkeernormen volgens de 'Beleidsregel parkeernormen gemeente Wijdmeren' d.d. 31 maart 2015, die onderdeel uitmaken van het parapluplan, hierbij aangegeven.

Afbeelding 5: Maximum oppervlak functies en parkeernormering.

Categorie	Functie	b.v.o in m ²	parkeernorm
Detailhandel	Buurtwinkel	onbepaald	1,5 per 100 m ² b.v.o
	Buurtsuper	300	2,2 per 100 m ² b.v.o
Kantoren	Kantoor met Baliefunctie	150	2,7 per 100 m ² b.v.o
Horeca	restaurant	300	10,0 per 100 m ² b.v.o

Aan de oostkant van de Porseleinhaven, binnen de bestemming "Centrumvoorzieningen", is aan de Boegspriet al een deel van de toegelaten functies gerealiseerd. In afbeelding 6 worden de in het bouwplan beschikbare oppervlaktes voor commercieel gebruik voor zowel de Boegspriet (bestaand) als de Spinaker (te realiseren) weergegeven.

Afbeelding 6: Totaal aantal m² Centrumdoeleinden.

Gebouw	Oppervlak	Locatie
A	267 m ²	Boegspriet
C1	269 m ²	Boegspriet
B	242 m ²	Spinaker
C2	74 m ²	Spinaker
C3	38 m ²	Spinaker
<i>Totaal</i>	<i>890 m²</i>	



In de bebouwing aan de Boegspriet is in totaal 536 m² bvo gerealiseerd voor commercieel gebruik. In gebouw A wordt het beschikbare oppervlak van 267 m² gebruikt door een restaurant en in gebouw C1 is 134 m² in gebruik bij een buurtwinkel en 135 m² in gebruik voor een kantoor met een baliefunctie.

In de geprojecteerde bebouwing aan de Spinaker is in totaal 354 m² bvo beschikbaar voor centrumfuncties. Gebouw B zal worden gebruikt als buurtsuper. Weliswaar is hiervoor 300 m² toegestaan, maar het beschikbare bvo in het gebouw bedraagt 242 m². Voor de berekening van de resterende parkeerbehoefte is uitgegaan van de worst case situatie. Dat wil zeggen dat de beschikbare vierkante meters in eerste instantie zijn toebedeeld aan de functie met de hoogste parkeerbehoefte. Op grond van het bestemmingsplan resteert nog 33 m² voor horeca en nog 15 m² voor een kantoor met baliefunctie. Derhalve resteert nog 64 m² (74+38-33-13) voor een buurtwinkel. In afbeelding 7 is de parkeerbehoefte voor de centrumfuncties aangegeven.

Afbeelding 7: Parkeerbehoefte centrumfuncties.

Categorie	Functie	m ² b.v.o	parkeernorm	Parkeren volgens norm
Detailhandel	Buurtwinkel	64	1,5 per 100 m ² b.v.o	1,0
	Buurtsuper	242	2,2 per 100 m ² b.v.o	5,3
Kantoren	Kantoor met Baliefunctie	15	2,7 per 100 m ² b.v.o	0,4
Horeca	Restaurant	33	10,0 per 100 m ² b.v.o	3,3
<i>Totaal</i>		<i>354</i>		<i>10</i>

Voor de woningen zijn in totaal 29 parkeerplaatsen benodigd. De berekening hiervoor staat in afbeelding 8.

Afbeelding 8: Parkeerbehoefte woningen.

Categorie	Type	aantal	parkeernorm	Parkeren volgens norm
Wonen	Appartement	7	1,3 per woning	9,1
	Eengezinswoningen	12	1,6 per woning	19,2
<i>Totaal</i>		<i>19</i>		<i>28,3</i>

In totaal zijn derhalve 39 parkeerplaatsen noodzakelijk. In totaal voorziet het plan in de aanleg van 57 parkeerplaatsen, waarvan 1 parkeerplaats voor mindervaliden. Van het totale aantal beschikbare parkeerplaatsen worden 30 parkeerplaatsen toegekend aan de woningen en 3 parkeerplaatsen aan de commerciële ruimten. Deze parkeerplaatsen zijn niet openbaar. De overige parkeerplaatsen zijn beschikbaar voor openbaar gebruik. Het plan voldoet hiermee ruim aan de parkeernormen.

3. Beleidskader

3.1. Rijksbeleid

3.1.1. Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is op 11 september 2020 vastgesteld. De NOVI vervangt de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012). De NOVI is een instrument van de nieuwe Omgevingswet en loopt vooruit op de inwerkingtreding van die wet. Vanwege het uitstel van de inwerkingtreding van de Omgevingswet komt de NOVI als structuurvisie uit onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze structuurvisie gelden als de Nationale Omgevingsvisie, zoals in de nieuwe wet bedoeld.

In de NOVI geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI bestaat uit een visie, toelichting en uitvoeringsagenda. De combinatie van deze drie documenten zorgt voor een toetsing die leidt tot nationale strategische keuzes en gebiedsgericht maatwerk.

De NOVI geeft weer voor welke uitdagingen Nederland staat, wat daarbij de nationale belangen zijn, welke prioriteiten de Rijksoverheid stelt bij de inrichting van Nederland en hoe het Rijk keuzes maakt in de uitvoering daarvan. Keuzes die samenhangen met toekomstbeelden over de fysieke leefomgeving, maatschappelijke opgaven en bijbehorende economische perspectieven. Steeds duidelijker wordt dat de opgaven alleen goed aangepakt kunnen worden als dat in samenhang gebeurt, het ontwikkelpotentieel van heel Nederland optimaal wordt benut en gezorgd wordt voor een duurzame verbinding van alle delen van Nederland en met de landen om ons heen.

Het beleid in de leefomgeving is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van de betrokken overheden. De NOVI geeft aan waar het Rijk zich op nationale schaal aan bindt, waar het regie voert richting medeoverheden of waar het juist aan de medeoverheden is om keuzes te maken. Provincies en (samenwerkende) gemeenten zullen in hun omgevingsvisies uiting geven aan hun eigen verantwoordelijkheid en keuzes in de fysieke leefomgeving.

Met de NOVI wordt in beeld gebracht waar kansen liggen. Kansen om de kwaliteit van onze leefomgeving te verbeteren. Kansen om sociale samenhang, gezondheid en economisch herstel te bevorderen en kansen om schone, veilige en duurzame technieken, die bijdragen aan de beoogde transitie naar een circulaire samenleving – stevig te verankeren in onze manier van leven en werken. Daartoe zijn 21 nationale belangen in de fysieke leefomgeving en de daaruit voortkomende opgaven beschreven. Die opgaven zijn in feite het verschil tussen de ambitie en de huidige situatie en verwachte ontwikkelingen. Deze nationale belangen komen samen in vier prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
2. Een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel
3. Sterke en gezonde steden en regio's
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

Voor de vier NOVI-prioriteiten geldt steeds dat zowel voor de lange als de korte termijn maatregelen nodig zijn. Deze maatregelen dienen in de praktijk voortdurend op elkaar in te spelen. Bij de afweging van de belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving centraal voor zowel de boven- als de ondergrond. Ten behoeve van die afweging gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

- combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatie-mogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte;
- kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
- afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

Vanuit de vier prioriteiten is een duurzame ontwikkeling (met name energievoorziening en natuurinclusief bouwen) het belangrijkste uitgangspunt. De woningbouw in het plangebied zal aan de hedendaagse duurzaamheidseisen voldoen. Geen van de 21 nationale belangen heeft specifiek betrekking op realisatie van woningbouw en commerciële ruimten in het dorps hart van Oud-Loosdrecht. De planontwikkeling is niet in strijd met de uitgangspunten van de NOVI.

3.1.2. Besluit ruimtelijke ordening

In artikel 3.1.6 van het Bro is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' opgenomen. Deze ladder stelt eisen aan de onderbouwing in bestemmingsplannen die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken. In gevallen waarbij een bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, dient in de toelichting gemotiveerd te worden dat een voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte. Indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied dient gemotiveerd te worden waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. In dit plan is er geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, maar uitsluitend van een ondergeschikte in pandige functie-wijziging van een onherroepelijk bestemmingsplan.

De Woonvisie Wijdmeren (zie paragraaf 3.3.2) gaat ervan uit dat in de periode tot 2030 800 woningen gebouwd moeten worden. In het woningbouwprogramma dat behoort bij deze woonvisie zijn 19 woningen voor de Porseleinhaven opgenomen. De woningen voorzien derhalve in een behoefte. De locatie ligt binnen het bestaand stedelijk gebied. Derhalve wordt voldaan aan de uitgangspunten van de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.1.3. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is eind december 2011 met uitzondering van enkele onderdelen in werking getreden. Het Barro omvat regels waar bestemmings-

plannen aan moeten voldoen voor alle ruimtelijke rijksbelangen die een juridische vertaling dienen te krijgen in bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, nationale landschappen, de Ecologische Hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee.

In het Barro zijn geen rijksbelangen genoemd die betrekking hebben op het onderhavige plangebied.

3.2. Provinciaal beleid

3.2.1. Omgevingsvisie Noord-Holland 2050

Op 19 november 2018 hebben de Provinciale Staten van Noord-Holland de Omgevingsvisie NH2050 vastgesteld. Hierin staat de visie op de fysieke leefomgeving beschreven. Ook werkt de provincie Noord-Holland aan de borging van de Omgevingsvisie in programma's voor de kortere termijn.

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

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

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

Voor de onderhavige planontwikkeling zijn met name de beweging 'Metropool in ontwikkeling' en 'Nieuwe energie' relevant.

In het plangebied vindt een binnenstedelijke transformatie plaats. Het wegnemen van de grote druk op de woningmarkt is één van de opgaven. In Noord-Holland Noord moeten er 20.000 woningen bijkomen tot 2040. De herontwikkeling van het plangebied Porseleinhaven, 3e fase levert een bijdrage aan die woningopgave. De planontwikkeling past daarmee binnen de uitgangspunten van de beweging 'Metropool in ontwikkeling'.

Voor de realisatie van de Porseleinhaven, 3e fase is het meest relevant dat nieuwe ontwikkelingen klimaatbestendig en waterrobuust moeten zijn. Dat betekent dat de gebouwen zo moeten worden uitgevoerd dat ze een periode met wateroverlast kunnen doorstaan. Verder stuurt de provincie Noord-Holland aan op maximale opwekking van duurzame energie. Om dit te bereiken is een optimale mix nodig van energiebesparing en allerlei vormen van duurzame energie. Door middel van zonnepanelen en de toepassing van warmtepompen zal hierin worden voorzien. De woningen voldoen daarmee tevens aan de beweging 'Nieuwe energie'.

3.2.2. Omgevingsverordening NH2020

De belangrijkste onderwerpen uit de Omgevingsvisie zijn verankerd in de Omgevingsverordening Noord-Holland 2020, waarvan de laatste versie op 19 december 2022 door Provinciale Staten van Noord-Holland is vastgesteld. De Omgevingsverordening vervangt alle verordeningen die betrekking hadden op de leefomgeving zoals de Provinciale Ruimtelijke Verordening, de Provinciale Milieuverordening, de Waterverordeningen en de Wegenverordening. Door deze integratie loopt de provincie Noord-Holland vooruit op de invoering van de omgevingsverordening als een van de kerninstrumenten van de Omgevingswet, voor zover dat al mogelijk is op basis van de bestaande wetgeving.

Eén van de ontwikkelprincipes uit de Omgevingsvisie NH2050 is dat wonen en werken zoveel mogelijk binnenstedelijk worden gerealiseerd en geconcentreerd. Veel van de instructieregels aan gemeenten hebben betrekking op het landelijk gebied. Daarom is in het werkingsgebied landelijk gebied duidelijk gemaakt waar volgens de provincie de grens ligt tussen stedelijk en landelijk gebied. Het plangebied ligt in het stedelijk gebied.

Artikel 6.3 van de Omgevingsverordening sluit aan op de wettelijk verplichte toepassing van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking, zoals vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In artikel 6.3 is bepaald dat een ruimtelijk plan uitsluitend kan voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als deze ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken.

Artikel 6.3 van de Omgevingsverordening sluit aan op de wettelijk verplichte toepassing van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking, zoals vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In artikel 6.3 is bepaald dat een ruimtelijk plan uitsluitend kan voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als deze ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken. Uit de Woonvisie (zie paragraaf 3.3.2) blijkt dat die behoefte aanwezig is.

Het plangebied ligt daarnaast ook in het UNESCO-erfgoed van uitzonderlijke universele waarden de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Het plangebied is aangeduid als 'Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde'. In artikel 6.49 is bepaald dat een ruimtelijke plan ter plaatse van het werkingsgebied Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde voorziet uitsluitend in nieuwe activiteiten die de kernkwaliteiten niet aantasten (zie afbeelding 9). De nieuwe woningen

worden op een locatie gerealiseerd waar ook nu al bebouwing is toegestaan. Door het bouwplan worden de bovengenoemde kernkwaliteiten niet aangetast.

Afbeelding 9: Kernkwaliteiten Werelderfgoed Nieuwe Hollandse Waterlinie.

1. Het unieke, in samenhang met het landschap ontworpen negentiende en twintigste-eeuwse hydrologische en militairverdedigingssysteem, bestaande uit:
 - inundatiegebieden;
 - zone met verdedigingswerken als forten, batterijen, lunetten, betonnen mitrailleurkazematten en groepschuilplaatsen in hun samenhang met de omgeving;
 - voormalige schootsvelden (visueel open) en verboden kringen (merendeels onbebouwd gebied) rondom de forten;
 - waterwerken als waterlichamen, sluizen, inlaten, duikers, en dijken functionerend in samenhang met verdedigingswerken en inundatiegebieden;
 - overige elementen als beschutte wegen, (resten van) loopgraven en tankgrachten;
 - de landschappelijke inpassing en camouflage van de voormalige militaire objecten;
 - de historische vestingstructuur van de vestingsteden Muiden, Weesp, Naarden, Nieuwersluis, Gorinchem en Woudrichem;
2. Grote openheid;
3. Groen en overwegend rustig karakter.

Voor het overige omvat de Omgevingsverordening geen bepalingen die de herontwikkeling van het woongebied in de weg staan.

Conclusie

De bouw van woningen in het onderhavig plangebied past daarmee binnen de uitgangspunten van de Omgevingsverordening NH2020.

3.3. Gemeentelijk beleid

3.3.1. Omgevingsvisie Wijdmeren 2040

De Omgevingsvisie Wijdmeren 2040 is op 16 september 2021 door de gemeenteraad van Wijdmeren vastgesteld. De omgevingsvisie is een beleidsdocument voor de gemeente, voortkomend uit de Omgevingswet. De kernen en het buitengebied van Wijdmeren krijgen de komende jaren te maken met tal van maatschappelijke en ruimtelijke opgaven. Denk aan verduurzaming en de energietransitie, de veranderende woonbehoefte, de toekomst van de voorzieningencentra en uiteraard de vele ontwikkelingen op gebied van natuurontwikkeling, recreatie en landbouw, zoals goed zichtbaar is in het buitengebied. Deze opgaven dagen de gemeente en samenleving uit om na te denken over de lange termijn toekomst en de visie op de inrichting, ontwikkeling en beheer van de leefomgeving.

Op basis van de visie op Wijdmeren in 2040 en de diverse trends en ontwikkelingen die op de gemeente afkomen zijn drie integrale kernopgaven geformuleerd. Drie verhaallijnen die ingaan op de uitdagingen die voorliggen en de bijbehorende ambities. De drie kernopgaven zijn:

- vitale en gezonde leefomgeving: behoud en versterking van de woon- en leefkwaliteit in de kernen en linten;
- ruimte voor ondernemerschap en bereikbaarheid: het vergroten van het verdienvermogen door ruimte te bieden voor (nieuwe) economische activiteiten en te investeren in bereikbaarheid;

- waardevol landschap: Vormgeven aan natuurbehoud, landschapsbeheer en vergroting van de biodiversiteit.

In de omgevingsvisie wordt daarnaast specifiek ingegaan op de Porseleinhaven. Geconstateerd wordt dat door ontwikkelingen zoals het veranderende consumentengedrag en online winkelen, de detailhandel onder druk staat. Daarmee staat ook de winkelfunctie onder druk. Het gemeentebestuur ziet kansen om het aanbod aan functies in deze centra te verbreden en deze te transformeren van 'place to buy' naar een 'place to be' met een mix van winkelen, werken, wonen, verblijven en recreatie, zoals in de Porseleinhaven in Oud-Loosdrecht. Dit maakt de dorpscentra aantrekkelijker voor zowel bewoners als de recreanten die de gemeente bezoeken en geeft het retail meer perspectief. Met name in Oud-Loosdrecht streeft het gemeentebestuur ernaar de komende jaren stappen te zetten en een koppeling te leggen met het verbeteren van het recreatieaanbod. De planontwikkeling past hiermee binnen de doelstellingen uit de Omgevingsvisie Wijdmeren 2040.

3.3.2. Woonvisie Wijdmeren

De gemeenteraad van Wijdmeren heeft op 8 juli 2021 de Woonvisie Wijdmeren 2021-2024 vastgesteld. In die woonvisie wordt geconstateerd dat de woningnood in de regio en in Wijdmeren erg hoog is. Het hoofddoel voor de woonvisie Wijdmeren 2021-2024 is gericht op het stimuleren van een diverse samengestelde woningvoorraad, nu en in de toekomst, waarbij deze zo goed mogelijk is afgestemd op de samenstelling van de inwoners van Wijdmeren, met extra aandacht voor het behoud van (woon)mogelijkheden voor jongeren en jonge gezinnen. Dit leidt tot 3 doelstellingen:

- focus op nieuwbouw;
- leefbare kernen met oog voor kwaliteit van leefbaarheid;
- duurzame woningvoorraad.

Uit de prognose van de provincie Noord Holland blijkt dat Wijdmeren tot 2030 behoefte heeft aan circa 800 woningen. Dat betekent tot 2031 de bouw van gemiddeld ongeveer 80 woningen per jaar. Voor nieuwbouwprojecten vanaf 10 woningen gelden de volgende randvoorwaarden:

- minimaal 1/3 deel van de woningen in segment middeldure huur (€ 752 - € 1.000) en/of koopwoningen (€ 220.000 – NHG-grens € 325.000, peil 2021);
- minimaal 40% van de nieuwbouw is gestapelde bouw.

De overeenkomst tussen de gemeente Wijdmeren en de projectontwikkelaar is in mei 2016 getekend en gebaseerd op de Inschrijvingsleidraad van 5 mei 2015. Op dat moment was de Woonvisie Wijdmeren 'Kiezen en regisseren' van 17 oktober 2005 van toepassing. Deze woonvisie ging over het totale woningbouwprogramma voor Wijdmeren en maakt geen onderscheid in woningtype per nieuwbouwproject. Op basis hiervan is voor dit bouwproject destijds gekozen voor 100% vrije sector (koop prijs > € 350.000,-).

Op 22 december 2016 is de Woonvisie Wijdmeren 2016 – 2020 vastgesteld. Deze woonvisie dateert van na de ondertekening van de overeenkomst met de projectontwikkelaar. Op pagina

11 van deze woonvisie staat dat bij nog beïnvloedbare plannen uitgegaan moet worden van minimaal 1/3 betaalbare woningen en 2/3 gestapelde woningen. Op pagina 15 van dezelfde visie staat dat het plan Portofino, de voormalige naam van het huidige plan Porseleinhaven, door de raad reeds is vastgesteld en niet meer beïnvloedbaar is.

3.3.3. Duurzaamheidsagenda 2018-2021

In 2050 wil de gemeente Wijdmeren klimaatneutraal zijn. Twee andere doelen zijn om in 2030 vrij van aardgas uit Groningen te zijn en om in 2030 niet meer energie te gebruiken dan lokaal en duurzaam wordt opgewekt. De duurzaamheidsagenda is uitgewerkt aan de hand van verschillende thema's. Deze thema's zijn hieronder opgenomen.

- groen, water en klimaatadaptie: de ambitie is om het groene karakter van de gemeente zo veel mogelijk te behouden en te versterken en in te spelen op de gevolgen van klimaatverandering. Dit geldt voor zowel binnen als buiten de gebouwde omgeving. Bij wijk- en straatontwerpen zijn groen en klimaatadaptatie belangrijke elementen. De gemeente stimuleert inwoners om dit op eigen terrein te ondersteunen door soortenrijkdom in het goed en daarmee het insectenleven te vergroten;
- grondstoffen en circulariteit: de gemeente zet het VANG beleid (Van Afval Naar Grondstof) voort. Afval bestaat niet, maar is een nieuwe grondstof. De gemeente streeft ernaar om in 2020 regionaal 75% van het afval te scheiden. Inwoners produceren in 2020 maximaal 100 kg restafval per persoon per jaar;
- mobiliteit: de manier waarop mensen zich verplaatsen heeft gevolgen voor de leefbaarheid, voor de veiligheid en voor de milieubelasting. De gemeente streeft naar duurzame mobiliteit, zowel binnen de gemeente als voor de medewerkers.

De bebouwing wordt gerealiseerd overeenkomstig de EPC-normering die ten tijde van de aanvraag omgevingsvergunning van toepassing was. Wat betreft duurzaamheid en klimaatadaptatie wordt verder ingegaan in paragraaf 4.9. In paragraaf 4.3 wordt de invloed van de beoogde ontwikkeling getoetst aan de waterhuishouding. Tot slot wordt een nieuwe duurzame toekomst geboden aan een plangebied dat al sinds 1999 braak ligt.

4. Planologische en milieutechnische randvoorwaarden

4.1. Bodem

In artikel 2.4.1, lid 1 van de Bouwverordening is bepaald dat een omgevingsvergunningplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu. In artikel 2.1.5 leden 1 en 2 van de Bouwverordening is het voorschrift gegeven dat bij het indienen van een aanvraag om omgevingsvergunning een bodemonderzoeksrapport overlegd moet worden, dat bestaat uit de resultaten van een recent verkennend onderzoek volgens NEN 5740.

Daarom is er een bodemonderzoek¹ uitgevoerd. Op basis van het vooronderzoek is geconcludeerd dat de onderzoekslocatie als 'verdacht' kan worden aangemerkt. Op basis daarvan is het onderzoeksstrategie is uitgevoerd voor een diffuus belaste niet-lijnvormig locatie met een heterogeen verdeelde verontreinigde stof op schaal van monsterneming, zoals beschreven in de NEN-5740:2009/A1:2016 (VED-HE-NL). Uit de analyseresultaten is gebleken dat maximaal ten opzichte van de achtergrondwaarde overschrijdingen worden aangetoond. De gemeten waarden geven derhalve geen aanleiding tot het uitvoeren van nader onderzoek, zodat een aanpassing van de onderzoeksstrategie niet noodzakelijk is. Er is geen bodemverontreiniging aanwezig is, die een belemmering zou kunnen vormen bij de voorgenomen aanvraag omgevingsvergunning activiteit bouwen.

Gevolgen voor het plan

De milieukundige bodemsituatie heeft geen gevolgen voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.2. Archeologie en cultuurhistorie

4.2.1. Archeologie

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

Bij de totstandkoming van het vigerende bestemmingsplan is archeologisch onderzoek verricht. Omdat op basis van dat onderzoek binnen het plangebied resten werden verwacht van een 18e-eeuwse porseleinfabriek alsook van de (kosters)woning van de eigenaar daarvan, dominee De Mol, is een vlakdekkende opgraving uitgevoerd. De resultaten hiervan zijn opgenomen in een archeologisch rapport². uitgevoerd. Door middel van deze opgraving, die zich beperkte tot

¹ FMA-Nillesen Bedrijfsadviseurs, Verkennend bodem- en asfaltonderzoek 'Irenekavel' aan de Oud-Loosdrechtsedijk 233 te Loosdrecht, B020200100, Emmeloord, 3 september 2020

² ADC ArcheoProjecten, De porseleinfabriek en kosterswoning van dominee Joannes de Mol aan de Oud-Loosdrechtsedijk in Oud-Loosdrecht, gemeente Wijdmeren Een archeologische opgraving, ADC Rapport 2974, Amersfoort, Januari 2012

het bedreigde deel van het archeologisch waardevolle terrein, is de wetenschappelijke informatie(waarde) van de vindplaats voor het nageslacht veiliggesteld.

In het kader van de bestemmingsplanprocedure is door de gemeente in samenwerking met diens adviseur een definitief selectiebesluit opgesteld, waarin is aangegeven welke delen van de bij het archeologisch vooronderzoek aangetroffen resten behoudenswaardig zijn. Een deel van de behoudenswaardige archeologie zal op basis van dit besluit in situ in de bodem worden behouden. Het onderzoeksgebied, de opgravingslocatie, vormt dat deel van de behoudenswaardige vindplaats dat niet in situ in de bodem bewaard kan blijven. De omvang van het opgegraven deel van de vindplaats is bepaald aan de hand van de geplande ingrepen (nieuw te graven watergang en bebouwing met parkeerkelder) binnen het archeologisch waardevolle gebied. Daarnaast zijn, om versnippering van de archeologisch waardevolle resten te voorkomen, twee extra delen aan weerszijden van de te graven watergang geselecteerd voor opgraven (behoud ex situ). Het overige deel van het archeologisch waardevolle terrein wordt in situ bewaard.

Gevolgen voor het plan

Uit het oogpunt van archeologie zijn er geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.2.2. Cultuurhistorie

Sinds de sloop van de bestaande bebouwing ligt het plangebied grotendeels braak en wordt het voor een ander deel gebruikt als tijdelijk parkeerterrein. Het plangebied heeft geen cultuurhistorische waarden.

4.3. Waterhuishouding en waterparagraaf

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

In het kader van de totstandkoming van het vigerende bestemmingsplan Dorpscentrum Oud-Loosdrecht heeft uitgebreid overleg plaatsgehad met Waternet. De onderhavige ontwikkeling is onderdeel van de totaalontwikkeling waarover destijds met Waternet afspraken zijn vastgelegd. In het kader van de verleende omgevingsvergunning zijn ook de benodigde watervergunningen verleend. Derhalve worden er geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse verwacht.

4.4. Ecologie

De Wet natuurbescherming, die op 1 januari 2017 in werking is getreden, heeft als doel: het behouden en herstellen van de natuur. Het is belangrijk voor de natuur dat er veel verschillende planten- en diersoorten zijn. Sommige soorten zijn kwetsbaar, een goede natuurbescherming is

belangrijk. Wanneer het met de natuur goed gaat, is er ook meer ruimte voor economische en andere maatschappelijke activiteiten. De wet kent twee soorten bescherming: gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

De functieverandering vindt plaats in de nabijheid van het Natura2000-gebied Oostelijke Vechtplassen en op korte afstand van het Natuurnetwerk Nederland NNN.

Afbeelding 10: Beschermd natuurgebieden.



Omdat de voorgenomen ingreep niet plaatsvindt in het natuurgebied is er geen sprake van ruimtebeslag op dit Natura2000-gebied. Op basis van de ligging in het hart de bebouwde kom met al de daarbij behorende activiteiten en de aard van de ruimtelijke ingrepen zal deze ingreep geen negatieve invloed heeft op de specifieke natuurwaarden. Externe werking kan worden uitgesloten. Aanvullend onderzoek of een vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming is niet nodig.

Het plan ligt buiten de begrenzing van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Voor het NNN hoeft externe werking niet te worden getoetst.

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is een stikstofberekening³ uitgevoerd. Gelet op de hoge stikstofgevoeligheid van het Natura2000-gebied Oostelijke Vechtplassen gaat de initiatiefnemer ervan uit dat er bij de bouw waar mogelijk elektrisch materieel wordt ingezet. In de stikstofberekening voor de aanlegfase is de inzet hiervan als uitgangspunt gebruikt. Uit de stikstofberekening blijkt dat de depositie in dat geval niet hoger is dan 0,00 mol/hectare per jaar. Omdat de woningen gasloos worden is in de gebruiksfase het autoverkeer bepalend voor de stikstofemissie. Ook voor de gebruiksfase blijkt dat er geen emissie hoger is dan 0,00 mol/hectare per jaar. Toestemming op grond van de Wet natuurbescherming is niet noodzakelijk. Significante negatieve effecten op de gevoelige habitatten kunnen op basis van de Aerius berekening worden uitgesloten.

Soortenbescherming

Onder de Wet natuurbescherming vervallen de voormalige tabellen 1, 2 en 3 (Flora- en faunawet) waarin de beschermde soorten waren opgenomen. Tevens zijn er circa 200 soorten niet langer beschermd en worden enkele bedreigde soorten toegevoegd. De soortenbescherming binnen de Wet natuurbescherming is opgedeeld in de volgende beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Voor alle beschermde soorten geldt een ontheffingsplicht. Het bevoegd gezag (de provincie) kan voor de soorten die zijn opgenomen in het "beschermingsregime andere soorten" een vrijstellingsbesluit nemen en hierin onderscheid maken tussen meer en minder strikt beschermde soorten.

Het onderhavige plangebied is grotendeels verhard. Met name aan de noordzijde is enige begroeiing aanwezig. Het is niet onmogelijk dat er in de te slopen gebouwen beschermde soorten huisvesten. In het kader van dit bestemmingsplan is een ecologisch onderzoek uitgevoerd.

De belangrijkste ecologische gevolgen van het initiatief hangen samen met het opruimen van de beplanting (1), het grondverzet (2), de nieuwbouw (3), de herinrichting van de buitenruimte (4) en de verandering van het gebruik (5).

- Ad 1) In het te verwijderen struweel nestelen mogelijkerwijs in het voorjaar vogels. De beplanting moet daarom buiten het broedseizoen (15 maart – 15 juli) worden weggehaald of in het broedseizoen eerst gecontroleerd worden op de aanwezigheid van nestelende vogels.
- Ad 2) Bij het grondverzet voor het bouwrijp maken verdwijnen er geen groeiplaatsen van beschermde plantensoorten, maar worden mogelijk wel verblijfplaatsen van nationaal beschermde diersoorten als Mol en Veldmuis vernietigd. Voor deze soorten geldt in de provincie Noord-Holland een vrijstelling bij ruimtelijke ingrepen. Vanwege de in de Wet natuurbescherming opgenomen zorgplicht wordt aanbevolen het gebied voorafgaand

³ Heijmans, Memo stikstofberekening Loosdrecht, fase 2, Rosmalen, 17 maart 2023

aan het bouwrijp maken af te zoeken op deze soorten, deze te verzamelen en in de directe omgeving terug te zetten.

- Ad 3) Tijdens de bouw van de huizen treedt door lawaai, bouwlampen, trilling, bewegingen verstoring van de natuur in de omgeving op. Geluid en trilling zijn vooral in het begin van de bouw aan de orde. Deze zijn onvermijdelijk, maar van korte duur. Verlichting van de bouwplaats is niet per se noodzakelijk. Het gebruik van bouwlampen in de periode tussen 1 april en 1 november moet daarom zoveel mogelijk beperkt worden. Voorgesteld wordt een werkprotocol op te stellen waarin alle beperkingen tijdens de bouwfase zijn vastgelegd. Deze is onderdeel van de omgevingsvergunning. Uit een AERIUS-berekening (zie eerder in deze paragraaf) blijkt dat er in de aanleg- en gebruiksfase geen rekenresultaat hoger dan 0,00 mol/hectare per jaar is.
- Ad 4) De inrichting van de buitenruimte heeft waarschijnlijk een stenig karakter. Alleen aan de randen is enige ruimte voor groen. Het verdient aanbeveling om hier gebiedseigen soorten zoals de Zwarte els, Schietwilg, Gewone es en Ruwe berk, aan te planten om de uitstraling van licht en geluid te dempen.
- Ad 5) Het nieuwe woongebruik en de overige functies betekenen een lichte vermeerdering van de verstoring door geluid, licht, trilling en (auto)bewegingen op de aangrenzende natuur. Gelet op de ligging in de bebouwde kom zal er van wezenlijke invloed op beschermde soorten geen sprake zijn.

Gevolgen voor het plan

Op grond van de Wet natuurbescherming zijn er geen belemmeringen voor de realisatie van de Porseleinhaven, 3e fase.

4.5. Geluid

Volgens artikel 77 van de Wet geluidhinder is het nodig akoestisch onderzoek te verrichten naar (nieuwe) woningen die in een geluidzone vallen. Op grond van artikel 74 van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen geluidzones, met uitzondering van:

- woonerven;
- 30 km/uur-gebieden.

Voor de Oud-Loosdrechtsedijk bedraagt de maximumsnelheid 50 kilometer/uur. Derhalve is akoestisch onderzoek⁴ in verband met wegverkeerlawaai uitgevoerd.

De wettelijke voorkeursgrenswaarde vanwege wegverkeerslawaai is, per weg, 48 dB voor geluidgevoelige bestemmingen. Het uitgangspunt van de Wet geluidhinder (Wgh) is dat in nieuwe situaties zo veel mogelijk dient te worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde. Indien dat

⁴ Munsterhuis geluidsadvies, Akoestisch onderzoek wegverkeer Plan woningen en appartementen Oud Loosdrechtsedijk 233, Oud-Loosdrecht, B02.32.053-RM, Borne, 10 maart 2023

niet mogelijk is kan een hogere waarde worden verleend. De woningen liggen binnen de bebouwde kom. Derhalve is een maximale ontheffingswaarde van 63 dB van toepassing.

Uit de berekening van de geluidbelasting ten gevolge van de Oud Loosdrechtsedijk blijkt dat de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden op de noordoost- zuidoost- en noordwestgevel van de noordelijke grondgebonden woningen. Tevens wordt de voorkeursgrenswaarde overschreden op de noordoost-, zuidoost- en noordwestgevels van de appartementen. De maximale geluidbelasting bedraagt 61 dB op de grondgebonden woningen en 59 dB op de appartementen. De voorkeursgrenswaarde wordt niet overschreden op de zuidelijk gelegen grondgebonden woningen.

Maatregelen om de geluidbelasting terug te dringen tot aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB stuiten op overwegende bezwaren van financiële en stedenbouwkundige aard. Daarom moeten er hogere waardes worden aangevraagd voor de noordelijke grondgebonden woningen en de appartementen.

Voor de gevels waar een geluidbelasting hoger dan 53 dB is berekend, wordt niet voldaan aan de eisen uit het Bouwbesluit. Extra geluidwerende voorzieningen zijn voor deze gevels noodzakelijk. Dit moet in een gevelweringsonderzoek worden aangetoond.

Gevolgen voor het plan

Vanuit het aspect geluid zijn er, indien de benodigde hogere waarden worden verleend en de benodigde gevelweringsmaatregelen worden getroffen, geen belemmeringen voor wat betreft de voorgenomen ontwikkeling.

4.6. Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit samen met de AMvB 'Niet in betekenende mate bijdragen' (NIBM), de ministeriële regeling NIBM, de ministeriële regeling Projectsaldering en de ministeriële regeling Beoordeling luchtkwaliteit in werking getreden.

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit samen met de AMvB 'Niet in betekenende mate bijdragen' (NIBM), de ministeriële regeling NIBM, de ministeriële regeling Projectsaldering en de ministeriële regeling Beoordeling luchtkwaliteit in werking getreden. Projecten die 'niet in betekenende mate bijdragen' aan de luchtverontreiniging, hoeven volgens de wet niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Het Besluit NIBM omschrijft het begrip nader: een project dat minder dan 3% van de grenswaarden bijdraagt is NIBM. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor fijn stof en NO₂. Voor woningbouw ligt de 3%-grens op 1.500 woningen, voor kantoren op 100.000 m² BVO.

Horeca, detailhandel en commerciële functies worden niet genoemd in het Besluit NIBM. Op landelijk niveau leveren fijn stof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂) knelpunten op. De overige stoffen waaraan getoetst moet worden volgens Wet Luchtkwaliteit voldoen normaliter aan de

grenswaarden. De emissie van NO₂ wordt voor 95% veroorzaakt door energieverbruik, met name in het verkeer en door de industrie (verbranding). Voor de invloed van het plangebied op de luchtkwaliteit is derhalve de verkeersaantrekkende werking relevant.

Daarom is met de NIBM-tool uit 2022 (bron: www.infomil.nl) een berekening gemaakt. Daarvoor is een inschatting gedaan voor de verkeersaantrekkende werking op basis van de (gemiddelde) kengetallen uit de ASVV2021. De gemeente Wijdmeren is 'weinig stedelijk' en de ontwikkelingen vinden plaats in het centrum. Bij de berekening is uitgegaan van dezelfde uitgangspunten als voor de parkeerbehoefte (zie paragraaf 2.4, schil weinig stedelijk, minimum). De verkeersaantrekkende werking voor de 12 rijwoningen en de 7 koopappartementen (7,2 voertuigbewegingen/etmaal), 242 m² buurtsuper (supermarkt, 56,0 voertuigbewegingen/etmaal/100 m² BVO) en de 106 m² overige functies (kantoren zonder baliefunctie, 6,4 voertuigbewegingen/etmaal/100 m² BVO) is 229 voertuigbewegingen/etmaal. Daarvan is maximaal 5% vrachtverkeer. Uit de berekening met de NIBM-tool (zie afbeelding 11) blijkt dat de extra bijdrage van het verkeer 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit in de omgeving. Op grond van deze redenering kan worden geconcludeerd dat uit het oogpunt van het 'Wet luchtkwaliteit' er geen belemmeringen zijn voor de realisatie van het plan.

Afbeelding 11: Berekening NIBM-tool.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022		
	Jaar van planrealisatie	2023
Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	229
	Aandeel vrachtverkeer	5,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,25
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,04
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig		

Gevolgen voor het plan

Uit het oogpunt van de 'Wet luchtkwaliteit' zijn er geen belemmeringen zijn voor de realisatie van het plan.

4.7. Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het onder meer om productie, opslag, transport en gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten leggen beperkingen op aan de omgeving. Door voldoende afstand aan te houden tussen deze activiteiten en 'gevoelige objecten' wordt voldaan aan de wettelijke normen.

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

Het Bevi heeft tot doel de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld, door activiteiten met gevaarlijke stoffen in bedrijven, tot het aanvaarde maximum te beperken. Het gaat daarbij om het beperken van de kans op, en effect van een ernstig ongeval, vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen. Op vergelijkbare wijze zijn de aanvaardbare risico's, verbonden aan transport van gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor en het transport door buisleidingen, vastgelegd in het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de daarbij behorende regelingen. Het doel wordt in Bevi, Bevt en Bevb vertaald naar de begrippen plaatsgebonden risico en groepsrisico:

- plaatsgebonden risico (PR): Risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als een kans per jaar dat een persoon onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen een inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is;
- groepsrisico (GR): Cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen de inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

In Bevi, Bevt en Bevb zijn de risiconormen (plaatsgebonden risicoafstanden) wettelijk vastgelegd. Binnen deze afstanden mogen geen kwetsbare objecten worden opgericht. Beperkt kwetsbare objecten mogen alleen onder zwaarwegende motieven binnen deze risicoafstanden. Er is in Bevi, Bevt en Bevb geen harde norm voor het groepsrisico vastgesteld. Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht. Derhalve is de risicokaart geraadpleegd.

Afbeelding 12: Uitsnede risicokaart



Volgens de risicokaart liggen er in de directe omgeving van het plangebied geen risicovolle bedrijven, transportroutes of infrastructuur.

Gevolgen voor het plan

Vanuit externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor wat betreft de voorgenomen ontwikkeling.

4.8. Bedrijven en milieuzonering

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

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

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

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

- richtafstandenlijst:
In de richtafstandenlijst zijn bedrijven op grond van hun potentiële milieubelasting ingedeeld in zes categorieën. De categorie 1 staat voor de laagste potentiële milieubelastingen en de categorie 6 staat voor de hoogste potentiële milieubelasting. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. Bij activiteiten met ruimtelijk duidelijk te onderscheiden deelactiviteiten (zoals productie, opslag, kantoren, parkeerterreinen) kunnen deze deelactiviteiten desgewenst als afzonderlijk te zoneren activiteiten worden beschouwd, bijvoorbeeld bij ligging van de activiteit binnen zones met een verschillende milieucategorie.
- omgevingstype:
Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten, is onder meer afhankelijk van het omgevingstype. De richtafstanden van de richtafstandenlijst gelden ten opzichte van het omgevingstype rustige woonwijk. Een rustige woonwijk is ingericht volgens het principe van de functiescheiding: afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies voor; langs de randen is weinig verstoring door verkeer. Wanneer sprake is van het omgevingstype gemengd gebied kunnen de richtafstanden tussen milieubelastende functies en richtafstanden met één afstandsstap verlaagd worden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat.

Afbeelding 13: Omgevingstype

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

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

Het plangebied bevindt zich aan noordzijde van de doorgaande weg Oud-Loosdrechtsdijk. Binnen het bebouwingslint is sprake van een grote verweving van functies (detailhandel, horeca, Dienstverlening en dergelijke). Ook zijn er meerdere recreatiebedrijven, waaronder jachthavens in het gebied aanwezig. Er is dus sprake van een gebiedstype 'gemengd gebied'.

In het plangebied zijn op de begane grond detailhandel, kantoor met baliefunctie of dienstverlening en horeca tot en met categorie 2 van de van deze voorschriften deel uitmakende Staat van horeca inrichtingen toegestaan. Dit zijn allemaal bedrijfsactiviteiten die behoren tot milieucategorie 1, die in gemengd gebied een richtafstand van 0 meter hebben. Ook buiten het plangebied zijn vergelijkbare bedrijfsactiviteiten toegestaan. Hieruit kan worden geconcludeerd dat zowel de toegestane bedrijfsactiviteiten in en rondom het plangebied geen belemmering vormen voor de woningbouw in het onderhavige plangebied. Ook de voor omwonenden rondom het plangebied zijn er vanuit bedrijven en milieuzonering door het mogelijk maken van de toegestane bedrijfsactiviteiten in het plangebied.

Gevolgen voor het plan

Vanuit milieuzonering zijn er geen belemmeringen voor wat betreft de voorgenomen ontwikkeling.

4.9. Duurzaamheid en klimaatadaptie

Het plan biedt kansen om zoveel mogelijk duurzaamheidsmaatregelen toe te passen. Zo worden in ieder geval de minimum eisen van het Bouwbesluit gehaald, wordt er gasloos gebouwd en worden er PV-panelen aangelegd.

Duurzaam bouwen gaat niet alleen over een laag energieverbruik, maar ook over:

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

Hier wordt ook zoveel mogelijk rekening mee gehouden in de plannen.

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

4.10. Vormvrije mer-beoordeling

Het Europees parlement heeft op 12 maart 2014 en de Europese Raad op 16 april 2014 ingestemd met de Wijzigingsrichtlijn m.e.r.⁵ (2014/52/EU). De Wijzigingsrichtlijn m.e.r. moest uiterlijk 16 mei 2017 in de Nederlandse regelgeving zijn geïmplementeerd. Dit is in artikel 2 van de Wijzigingsrichtlijn m.e.r. vastgelegd. Met de wijziging wordt beoogd de m.e.r.-beoordelingsprocedure te verduidelijken, de kwaliteit en de inhoud van het MER te verbeteren en de m.e.r.-procedure te stroomlijnen met milieubeoordelingen uit hoofde van andere EU-regelgeving, teneinde het

⁵ m.e.r. = milieueffectrapportage, MER = milieueffectrapport

milieu beter te beschermen, hulpbronnen efficiënter te gebruiken en duurzame groei in de Europese Unie te bevorderen.

Sinds 16 mei 2017 is het op basis van artikel 7.17 Wet milieubeheer verplicht een aanmeldnotitie op te stellen wanneer sprake is van een vormvrije m.e.r.-beoordeling. De aanmeldnotitie dient door het bevoegd gezag (in het onderhavige geval dus het college van burgemeester en wethouders⁶ voorafgaand aan de procedure van het ruimtelijke plan te worden vastgesteld.

De aanmeldnotitie beschrijft of er (mogelijk) sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen. Aan de vormgeving van deze notitie wordt slechts één belangrijke randvoorwaarde gesteld: er moet aandacht besteed worden aan de criteria uit bijlage III van de Europese richtlijn "betreffende de milieubeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten".

In bijlage III van de Europese richtlijn "betreffende de milieubeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten" staan drie hoofdcriteria centraal die verder zijn aangevuld met subcriteria. Bij een beoordeling of in het kader van de onderhavige planontwikkeling sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen dienen deze criteria in acht te worden genomen.

Het plan is getoetst aan de volgende kenmerken:

- Kenmerken van het project

Het plangebied heeft een geringe omvang. Er is sprake van cumulatie met de bouw van de eerdere twee fasen aan de Porseleinhaven. In het huidige plandeel van de derde fase worden 19 woningen en commerciële ruimten gerealiseerd. Daarmee is het project significant kleiner dan het aantal van 2000 woningen genoemd in de D-lijst van het Besluit m.e.r. Het project betreft geen bedrijfsinstallatie of de inwerkingtreding daarvan. Het gebruik van natuurlijke hulpbronnen en de productie van afvalstoffen heeft daarom slechts betrekking op het functioneren van de woningen. Daarbij kan worden gedacht aan het gebruik van (fossiele) brandstoffen en water en het afvoeren van huisvuil en rioolwater. Er is geen sprake van overige verontreinigingen of hinder voor de omgeving. De woningen worden 'gasloos' gerealiseerd. Hierdoor zal de uitstoot van rookgassen worden beperkt ten opzichte van traditionele woongebieden. De bestaande infrastructuur wordt gebruikt voor de ontsluiting. Hinder wordt ondervangen door voldoende afstand te houden van verderop gelegen milieubelastende activiteiten (in paragraaf 4.8 wordt hierop nader ingegaan). Risico van ongevallen speelt eveneens niet bij deze ontwikkelingen.
- Plaats van het project

Op basis van de ligging en aard van de ruimtelijke ingrepen wordt in het ecologisch onder-

⁶ Het college van burgemeester en wethouders is het bevoegd gezag voor het ter inzage leggen van het bestemmingsplan. De basis hiervoor ligt in artikel 160, lid 1, onder b, Gemeentewet en in het verlengde hiervan artikel 1.2.1 Besluit ruimtelijke ordening. Artikel 160, lid 1, onder b, Gemeentewet bepaalt dat het college in ieder geval bevoegd is beslissingen van de raad voor te bereiden en uit te voeren, tenzij bij of krachtens de wet de burgemeester hiermee is belast.

zoek (zie paragraaf 4.4) geconcludeerd dat deze ingreep geen negatieve invloed heeft op de specifieke natuurwaarden van de Oostelijke Vechtplassen. Het plangebied is niet meer van archeologisch belang (zie paragraaf 4.2.1) omdat de relevante archeologische waarden ex situ zijn veilig gesteld.

- Kenmerken van het potentiële effect
De relatieve kleinschaligheid van het project leidt ertoe dat het project uitsluitend effect heeft op de directe omgeving. Internationale, nationale, regionale en lokale effecten treden dan ook niet op. Evenmin is er sprake van een grensoverschrijdend karakter. Bovendien is er geen sprake van een onomkeerbaarheid van het effect. De complexiteit is gering gelet op de omvang van het plangebied.

Conclusie

Zoals de in dit hoofdstuk beschreven onderzoeksresultaten aantonen, heeft het bestemmingsplan ook om andere redenen dan de omvang (zoals bijvoorbeeld de aard van de ontwikkeling of een ligging nabij een gevoelig gebied) geen significante nadelige gevolgen voor het milieu. Door de beëindiging van de bedrijfsactiviteiten zal het woon- en leefklimaat voor bestaande woningen in de omgeving verbeteren. Geconcludeerd kan worden dat er geen m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk is.

5. Uitvoerbaarheid

5.1. Financiële uitvoerbaarheid

Het plan wordt op eigen grond door en voor rekening en risico ontwikkeld door een private ontwikkelaar. De uitvoerbaarheid van een ruimtelijk plan heeft naast de onderzoeksaspecten echter ook betrekking op economische aspecten zoals planschade en grondexploitatiekosten. Het bouwplan valt onder de reikwijdte van de Grondexploitatiewet, aangezien het oprichten van het pand een grondexploitatieplanplichtig bouwplan is zoals aangegeven in artikel 6.12 lid 1 Wro jº artikel 6.2.1 onder a en b Bro.

Op grond van artikel 6.12 lid 2 kan het college vervolgens besluiten géén exploitatieplan vast te stellen, indien het een geval betreft als bedoeld in artikel 6.2.1a van het Besluit ruimtelijke ordening. In dit geval is er geen sprake van gemeentelijke kosten en betreft het dan ook een geval als bedoeld in artikel 6.2.1a, sub c van het Besluit ruimtelijke ordening. In het kader van de besluitvorming omtrent de omgevingsvergunning zal het college dan ook besluiten om géén exploitatieplan vast te stellen.

Ook is er een planschade-overeenkomst opgesteld en ondertekend. Het plan is daarmee dan ook economisch uitvoerbaar.

5.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht is op de voorbereiding van een omgevingsvergunning die wordt verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3, van de wet is artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening van overeenkomstige toepassing.

Op basis van de realisatieparagraaf nationaal ruimtelijk beleid dient alleen vooroverleg met diensten van de rijksoverheid indien nationale belangen in geding zijn. Daarvan is in dit geval geen sprake. Omdat er uitsluitend sprake is van een beperkte functionele afwijking van het bestemmingsplan is de planontwikkeling evenmin aan de Provincie Noord-Holland voorgelegd.

Ten behoeve van de omgevingsvergunning zal de uitgebreide procedure uit de Wabo worden doorlopen. Dat houdt in het dat het ontwerp van de omgevingsvergunning ter inzage wordt gelegd, waarbij eenieder gelegenheid wordt geboden zienswijzen kenbaar te maken.