

bestemmingsplan  
**Zuidsingel fase 8, Kortenhoef**  
Gemeente Wijdmeren  
**TOELICHTING**

stedenbouw  
ruimtelijke +  
+ ordening  
ontwikkelingsmanagement

stedenbouw +  
ruimtelijke  
+ ordening  
ontwikkelingsmanagement

stedenbouw  
+ ruimtelijke +  
+ ordening  
ontwikkelingsmanagement

stedenbouw +  
ruimtelijke  
+ ordening  
ontwikkelingsmanagement



*Planstatus:* ontwerp

*Plan identificatie:* NL.IMRO.1696.BPZuidsingelfase8-on01

*Datum:* 2020-09-29

*Contactpersoon Buro SRO:* H.J.M. van Arendonk | L. Toppen

*Kenmerk Buro SRO:* SR200177

*Opdrachtgever:* VOF Jacobswoud

Buro SRO  
't Goylaan 11  
3525 AA Utrecht  
030-2679198  
[www.buro-sro.nl](http://www.buro-sro.nl)

BTW nummer: NL8187.16.071.B01  
KvK nummer: 30232281  
Rabobank rekeningnummer: NL44.RABO.0142.1540.24  
t.n.v. Buro SRO B.V. te Utrecht

# Inhoudsopgave

1 Inleiding .....	4
1.1 Aanleiding .....	4
1.2 Ligging .....	4
1.3 Geldend bestemmingsplan .....	5
1.4 Leeswijzer .....	6
2 Planbeschrijving .....	7
2.1 Huidige situatie .....	7
2.2 Toekomstige situatie .....	9
3 Beleidskader .....	11
3.1 Nationaal beleid .....	11
3.2 Provinciaal beleid .....	14
3.3 Regionaal beleid .....	17
3.4 Gemeentelijk beleid .....	18
4 Milieu- en omgevingsaspecten .....	20
4.1 Milieu .....	20
4.2 Ecologie .....	31
4.3 Archeologie .....	33
4.4 Cultuurhistorie .....	35
4.5 Niet-gesprongen Explosieven .....	35
4.6 Verkeer en Parkeren .....	36
5 Juridische planbeschrijving .....	42
5.1 Algemeen .....	42
5.2 Verbeelding .....	42
5.3 Planregels .....	42
5.4 Wijze van bestemmen .....	43
6 Uitvoerbaarheid .....	44
6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid .....	44
6.2 Economische uitvoerbaarheid .....	44

# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

Ten zuiden van de kern Kortenhoef, bevindt zich de polder Kortenhoef. In de polder Kortenhoef spelen diversen ontwikkelingen om de ruimtelijke kwaliteit van de polder te verbeteren. Met die reden is door de gemeente Wijdmeren de 'Visie Polder Kortenhoef' opgesteld waarin ruimtelijke kaders worden geboden voor de beoogde ontwikkelingen. Onderdeel hiervan is de realisatie van een nieuw woongebied ten zuiden van de kern Kortenhoef, genaamd 'Zuidsingel fase 8', waarvoor de 'Uitgangspuntennotitie Zuidsingel fase 8' is opgesteld. Het voornemen betreft de herontwikkeling van het agrarisch gebied ten behoeve van de realisatie van in eerste instantie 140 woningen en na de benodigde aanpassingen van de infrastructuur maximaal 250 woningen.

De ter plaatse geldende bestemmingsplannen staan de voorgenomen ontwikkeling niet toe. Om het beoogde plan juridisch-planologisch mogelijk te maken is een nieuw bestemmingsplan nodig waarmee de herontwikkeling mogelijk gemaakt kan worden. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin.

## 1.2 Ligging

Het plangebied ligt ten zuiden van de kern Kortenhoef in gemeente Wijdmeren. Kortenhoef is van oudsher een agrarisch lintdorp langs de Kortenhoefse Dijk en het Moleneind. Vanaf de jaren 90 is ten zuiden van Kortenhoef de wijk Zuidsingel gebouwd. Onderhavige ontwikkeling van Zuidsingel fase 8 vormt straks de afronding van de wijk Zuidsingel.

Het plangebied is gelegen in de polder Kortenhoef. De locatie valt onder de kadastrale gemeente Kortenhoef, sectie B perceelnummers 3782, 6340, 6291, 6293, 6874, 1847 en 6776. In totaal beslaat de locatie een oppervlakte van ca. 10,5 hectare.

De volgende afbeeldingen tonen de globale ligging en begrenzing van het plangebied.



Globale ligging plangebied (rood omcirkeld, bron: Google Maps)



Globale begrenzing plangebied (rode omkadering, bron: Google Maps)

### 1.3 Geldend bestemmingsplan

Het plangebied ligt grotendeels binnen de plangrenzen van het bestemmingsplan 'Buitengebied Kortenhoef', vastgesteld op 28 november 2013 door de raad van de gemeente Wijdmeren. Een noordelijke rand van het plangebied valt binnen het bestemmingsplan 'Kernen Ankeveen, Kortenhoef en Nieuw-Loosdrecht'. De volgende afbeelding toont een fragment van de verbeelding van de geldende bestemmingsplannen.



Fragment verbeelding geldende bestemmingsplannen (plangebied: rode omkadering)

In het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Kortenhoef' heeft het plangebied de bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur en landschapswaarden'. De hiervoor aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de uitoefening van het agrarisch bedrijf in de vorm van grondgebonden veehouderij, niet zijnde intensieve veehouderij en het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van landschappelijke en/of natuurlijke waarden. Daarnaast heeft het plangebied de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 3' en 'Waarde - Archeologie 4'. De hiervoor aangewezen gronden zijn mede bestemd voor het herstel en behoud van archeologische waarden. Voor de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' geldt dat bij werkzaamheden met een oppervlakte groter dan 500 m<sup>2</sup> en een diepte van 40 cm archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Voor de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4' geldt dat bij werkzaamheden met een oppervlakte groter dan 2.500 m<sup>2</sup> en een diepte van 40 cm archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Ten behoeve van de watergang grenzend aan de Emmaweg is de planlocatie voorzien van de dubbelbestemming 'Waterstaat -

Waterkering'. De hiervoor aangewezen gronden zijn primair bestemd voor het in stand houden en het onderhoud van de waterkering.

De noordelijke rand van het plangebied die binnen het bestemmingsplan 'Kernen Ankeveen, Kortenhoef en Nieuw-Loosdrecht' valt heeft daarin de bestemming 'Water'. Ook hier gelden archeologische dubbelbestemmingen.

Het mogelijk maken van woningbouw op de locatie is in strijd met met name het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Kortenhoef'. Derhalve dient een nieuw bestemmingsplan vastgesteld te worden. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin.

## **1.4 Leeswijzer**

In hoofdstuk 2 worden achtereenvolgens de huidige situatie en de toekomstige situatie in het plangebied beschreven. In hoofdstuk 3 is een beschrijving van het relevante nationale, provinciale, en gemeentelijke beleid opgenomen. In hoofdstuk 4 wordt het project inhoudelijk op haalbaarheid getoetst aan de hand van het geldende beleid en (milieu)wetgeving. In hoofdstuk 5 wordt vervolgens een juridische planbeschrijving gegeven. Tot slot bevat hoofdstuk 6 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan, waarbij de uitkomsten van (voor)overleg en inspraak zijn opgenomen.



## 2 Planbeschrijving

### 2.1 Huidige situatie

#### *Landschap en omgeving*

De polder Kortenhoef bevindt zich op een overgang van verschillende landschappen. De polder zelf en het gebied ten zuiden en westen ervan maken onderdeel uit van het lager gelegen open veenweidelandschap met een fijnmazig slotenpatroon. Aan de oostelijke zijde ligt de rand van de Utrechtse Heuvelrug. Aan de noordzijde liggen de Hilversumse Meent en het Naardermeer. Een groot deel van de polder Kortenhoef maakt onderdeel uit van het UNESCO Werelderfgoed de Nieuwe Hollandse Waterlinie en het Natuur Netwerk Nederland (NNN).

#### *Omgeving*

Het plangebied is gelegen in de polder Kortenhoef aan de zuidrand van Kortenhoef. Het plangebied maakt onderdeel uit van een bredere ontwikkeling om de ruimtelijke kwaliteit in de polder Kortenhoef te verbeteren en de beleving van het landschap te optimaliseren. Aan de westzijde van het plangebied is de voormalige stortplaats Groenewoud gelegen, waarvan de gronden sterk verontreinigd zijn. Hiervoor zijn plannen de gronden te saneren en daarvoor in de plaats woningen te realiseren en tegelijkertijd de landschappelijke kenmerken te versterken. Aan de oostzijde grenst de planlocatie aan de achterzijde van het lint langs de Emmaweg. Op verschillende plekken langs de Emmaweg verrommelt het landschap door opstallen, opslag, stalling en uiteenlopend ander gebruik zoals volkstuinen. De inrichting van deze erven hinderen het vrije zicht in het open landschap. Hier zijn plannen voor de beëindiging van bedrijven en het opruimen van de verrommelde erven. Dit kan gecompenseerd worden met de realisatie van nieuwe woonerven.

#### *Huidig gebruik plangebied*

De gronden binnen het plangebied worden op dit moment agrarisch gebruikt. Voorheen waren de gronden echter deels bebouwd met kassen. Een deel van de gronden binnen het plangebied zijn onderdeel van de Nieuwe Hollandse Waterlinie en is aangewezen als inundatieveld. De Nieuwe Hollandse Waterlinie is een verdedigingslinie die bestaat uit militaire en waterbouwkundige inundatievlaktes in een open en groen landschap, gericht op het snel onder water zetten van grote gebieden.

De onderstaande afbeeldingen tonen impressies van de huidige situatie vanaf de Emmaweg.



*Impressie huidige situatie plangebied (bron: Google Streetview)*



*Impressie huidige situatie plangebied (bron: Blom Ecologie)*



## 2.2 Toekomstige situatie

Het voornemen is de gronden binnen het plangebied te herontwikkelen tot een woongebied, genaamd 'Zuidsingel fase 8'. Met de beoogde ontwikkeling wordt een bijdrage geleverd aan het beleefbaar en zichtbaar maken van het landschap door de aanwezige kwaliteiten van het landschap te benutten en te versterken. In totaal voorziet de ontwikkeling in de realisatie van 140 woningen. Na de benodigde aanpassingen van de infrastructuur is er ruimte maximaal 250 woningen met een afwisselend programma voor verschillende doelgroepen. Voor de beoogde ontwikkeling is door de gemeente Wijdmeren de 'Uitgangspuntennotitie Zuidsingel fase 8' opgesteld, waarin de kaders worden vastgelegd.

De onderstaande afbeelding toont een kaart waarin de uitgangspunten zijn weergegeven.



Uitgangspuntenkaart Zuidsingel fase 8 (bron: Uitgangspuntennotitie Zuidsingel fase 8, Vollmer & Partners)

### Landschap

Het voornemen is om kenmerkende lijnen van de polderstructuur te behouden. Daarnaast is de overgang van het woongebied naar de polder van belang, door het woongebied te integreren in het polderlandschap ontstaat een geleidelijke overgang. De overgang bestaat uit elementen als water, rietkragen, elzensingels, terrassen en openbare kades. Vanaf de Emmaweg zal een zichtlijn in de richting van de polder behouden blijven, waarmee de beleving van het open veenpolderlandschap intact blijft. Aansluitend krijgt het gedeelte dat binnen het Natuurnetwerk Nederland is gelegen een natuurbestemming, waarbij gedacht wordt aan het behoud van de openheid en het verlagen van het maaiveld waardoor het beter aansluit bij de UNESCO-doelstellingen ten aanzien van een inundatiegebied. Ook is hier een fietspad voorzien waarmee het UNESCO-gebied beter beleefbaar wordt. Verder zal ten opzichte van de bestaande woonomgeving aan de noord- en oostrand van het plangebied een bufferzone worden gerealiseerd bestaande uit bijvoorbeeld water of groen met mogelijk een voetpad.

### *Bebouwing en doelgroep*

Vanwege de ligging in het polderlandschap en in de nabijheid van het Natuurnetwerk Nederland zal worden gekozen voor hierbij passende woningcategorieën. Hieronder wordt verstaan woningen met buitenruimten die geïntegreerd zijn in het landschap. De benodigde infrastructuur en voorzieningen worden terughoudend ingepast en het landschap loopt door tot aan de gevel of de (beperkte) private buitenruimte. De benodigde sociale woningopgave zal bestaan uit kleinschalige appartementengebouwen, beneden- en bovenwoningen of kleine grondgebonden woningen. De bebouwing is representatief maar dorps en afwisselend. De bouwhoogte is 2 tot 3 lagen, met ruimte voor accenten tot 4 en 5 lagen, mits stedenbouwkundig inpasbaar.

De beoogde ontwikkeling voorziet in minimaal twee vijfde deel gestapelde bouw (appartementen, beneden- en bovenwoningen). Met name ontstaat daarmee ruimte om te bouwen voor een doelgroep van starters, jonge gezinnen en ouderen. Daarnaast wordt rekening gehouden met een derde betaalbare woningbouw, conform de uitgangspuntennotitie van de gemeente Wijdemeren.

### *Openbaar ruimte en groeninrichting*

Voor de groeninrichting in de openbare ruimte zal worden gekozen voor streekeigen soorten die passen in de natuurlijke omgeving (elzen, wilgen, riet, etc.). Er zullen voor alle leeftijdscategorieën voldoende speelvoorzieningen worden gerealiseerd op goed beloopbare afstand.

Er wordt ook gedacht aan een maatschappelijk-recreatieve voorziening gericht op natuureducatie en natuurbeleving en aan kleinschalige daghoreca. Dit wordt in het voorliggende bestemmingsplan mogelijk gemaakt via een wijzigingsbevoegdheid.

### *Duurzaamheid*

Het voornemen is een toekomst bestendige woonwijk te realiseren waarbij het begrip duurzaamheid breed wordt opgevat. Dat betekent dat er naast het energie-aspect voor de woningen ook naar andere duurzaamheidsaspecten wordt gekeken. Voorbeelden hiervan zijn een klimaatbestendige inrichting, toepassen van circulair bouwen en slopen, verminderen van afval, bevorderen van biodiversiteit of naar gezondheidsaspecten in de vorm van stimuleren van beweging. Daarnaast is het voornemen de toekomstige woonwijk natuurinclusief te realiseren. Hierbij wordt gedacht groene daken, vogelpannen, neststenen, kruidenrijke bermen en groene erfafscheidingen. Door de beoogde woonwijk natuurinclusief te ontwikkelen ontstaat tevens de mogelijkheid om de flora en fauna binnen Natuurnetwerk Nederland te versterken.

### *Verkeer*

In de toekomstige situatie zal de ontsluiting op de Emmaweg plaatsvinden. Voor wat betreft de plancapaciteit speelt de verkeerskundige situatie op het kruispunt Emmaweg – Kerklaan – Koninginneweg een cruciale rol. Door het instellen van éénrichtingsverkeer op het Zuidereinde en verkeer van zuid naar noord (beperkt) om te leiden is sprake van een zeer goede kwaliteit van de verkeersafwikkeling op het complete netwerk rondom de Smidsbrug. De restcapaciteit is hierbij voldoende om extra verkeer van 250 woningen in het drukste ochtend- en avondspitsuur goed af te wikkelen. Dit komt nader aan bod in toelichting paragraaf 4.6.1. Daarnaast wordt er een fietsroute door het plangebied aangelegd, door het beoogde natuurgebied waarmee dat gebied beleefbaar wordt, als onderdeel van de UNESCO-waarden. De fietsroute maakt een langzaamverkeersverbinding mogelijk vanaf het naastgelegen plan Groenewoud, via Zuidsingel fase 8 naar de voorzieningen in Kortenhoef.

### *Parkeren*

Verder zal de beoogde ontwikkeling voorzien in voldoende parkeerplaatsen binnen het plangebied. In toelichting paragraaf 4.6.2 wordt nader ingegaan op het aspect parkeren.

## 3 Beleidskader

### 3.1 Nationaal beleid

#### 3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 in werking getreden. In deze visie schetst het Rijk de ambities tot 2040 en de doelen, belangen en opgaven tot 2028. Daarmee moet Nederland concurrerend, bereikbaar en veilig worden. De structuurvisie gaat uit van het adagium 'decentraal, tenzij'. Het rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Bij het beheren en ontwikkelen van natuur krijgen boeren en particulieren in het landelijk gebied een grotere rol.

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen heeft het Rijk enkel nog een 'ladder voor duurzame verstedelijking' opgenomen. Hierdoor neemt de bestuurlijke drukte af en ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk.

#### Planspecifiek

De aard en kleinschaligheid van de voorgenomen ontwikkeling maakt dat er geen raakvlak is met de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

#### 3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De wetgever heeft in de Wro, ter waarborging van de nationale of provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. Indien provinciale of nationale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kunnen bij of krachtens provinciale verordening respectievelijk bij of krachtens algemene maatregel van bestuur regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen. In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn 13 nationale belangen opgenomen die in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) zijn herbevestigd. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

#### Planspecifiek

De voorgenomen ontwikkeling valt niet binnen één van de projecten aangewezen in het Barro. Daarnaast is de ontwikkeling dusdanig klein van schaal dat het niet direct van nationaal belang is. Vanuit het Barro zijn er dan ook geen specifieke randvoorwaarden voor dit plan.

#### 3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgenomen om in het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

De 'stappen van de ladder' worden in artikel 3.1.6, leden 2 - 4 Bro als volgt omschreven:

2. De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.
3. Indien in een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid toepassing is gegeven aan artikel 3.6, eerste lid, onder a of b, van de wet kan bij dat bestemmingsplan worden bepaald dat de beschrijving van de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling en een motivering als bedoeld in het tweede lid eerst wordt opgenomen in de toelichting bij het wijzigings- of het uitwerkingsplan als bedoeld in dat artikel.
4. Een onderzoek naar de behoefte als bedoeld in het tweede lid, heeft, in het geval dat een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid, ziet op de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet en dit onderzoek betrekking heeft op de economische behoefte, de marktvaart of de beoordeling van de mogelijke of actuele economische gevolgen van die vestiging, slechts tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

### Planspecifiek

#### Stedelijke ontwikkeling

Conform artikel 1.1.1, eerste lid onder i van het Bro wordt onder een stedelijke ontwikkeling verstaan: een 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.' Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt dat de ondergrens van wat als nieuwe stedelijke ontwikkeling moet worden gezien, ligt tussen de 9 en 14 nieuwe woningen afhankelijk van de omgeving waarin de ontwikkeling plaatsvindt. De voorgenomen herontwikkeling maakt planologisch 250 woningen mogelijk en wordt daarom aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling.

#### Behoeft

Allereerst wordt beoordeeld of de beoogde ontwikkeling voorziet in de behoefte. Dit is verplicht om de nieuwe stedelijke ontwikkeling af te stemmen op de actuele behoefte en de wijze waarop in die behoefte wordt voorzien ook regionaal af te stemmen. Uit jurisprudentie blijkt dat de behoefte aan woningen kan worden onderbouwd met gebruikmaking van regionale woningbouwafspraken.

#### Kwantitatieve behoefte

Uit de 'Prognose 2017 - 2040 Bevolking, huishoudens en woningbehoefte' van de provincie Noord-Holland blijkt dat door de aantrekkelijke groene woonomgeving de vraag naar woningen van binnen en buiten de regio Gooi- en Vechtstreek groot is. Als gevolg van deze ontwikkelingen neemt het aantal inwoners en huishoudens fors toe. Zoals in veel regio 's neemt het aantal 65+ers toe en is in 2040 het aantal huishoudens boven de 75 jaar bijna verdubbeld. De woningbehoefte in de regio Gooi- en Vechtstreek neemt volgens de actuele prognose met ruim 10.000 toe tot 2030. In de gemeente Wijdmeren neemt het aantal huishoudens in de periode 2017 - 2030 met 1.600 toe. De onderstaande tabel toont een overzicht van de regionale woningbehoefte.

Ontwikkeling woningbehoefte	Ontwikkeling t.o.v. 2017			
	2017	2020	2025	2030
Blaricum	4.400	400	900	1.200
Gooise Meren	26.000	600	1.300	1.900
Hilversum	41.900	1.100	2.200	3.100
Huizen	18.700	300	400	500
Laren	5.000	100	300	300
Weesp	8.900	600	1.700	2.600
Wijdmeren	10.300	400	600	600
<b>Gooi en Vechtstreek</b>	<b>115.300</b>	<b>3.600</b>	<b>7.400</b>	<b>10.200</b>

Regionale woningbehoefte (bron: Prognose 2017 - 2040)

Als aanvulling hierop heeft de regio Gooi- en Vechtstreek het programma 'Regionaal Actieprogramma Wonen 2016 -2020 regio Gooi- en Vechtstreek', (RAP) vastgesteld op 10 april 2017. Op basis van het RAP bedraagt het kwantitatieve nieuwbouwprogramma voor de regio voor deze RAP-periode 3.750 woningen. Voor de realisatie van het volledige programma lijkt er voldoende plancapaciteit, maar een groot deel van de plannen heeft nog een zachte planstatus. In de gemeentelijke woonvisie, zie [toelichting paragraaf 3.4.2](#) is het woningbouwprogramma tot 2025 in beeld gebracht. In totaal zijn 1.416 woningen gepland, waarvan 27% bestaat uit harde plancapaciteit (390 woningen). Deze lijst is dynamisch en wordt regelmatig bijgesteld. De planlocatie is als potentieel plan opgenomen met 150 woningen. Verder is de planlocatie op [www.plancapaciteit.nl](#) opgenomen als 'potentiële woningbouwlocatie' met 250 woningen. De beoogde woningbouwontwikkeling is reeds opgenomen in het woningbouwprogramma als 'zacht' plan. Voorliggende toelichting draagt bij aan het 'hard' maken van deze planstatus. Gelet op de grote behoefte in de regio Gooi- en Vechtstreek en in Wijdemeren wordt de realisatie van 250 woningen reëel. Initiatiefnemer heeft bovendien een marktonderzoek laten uitvoeren (Bureau Stedelijke Planning, november 2019), zie [bijlagen bij toelichting](#), bijlage 1. Op basis van het marktonderzoek kan worden gesteld dat er marktruimte is voor de beoogde ontwikkeling Zuidsingel fase 8.

#### *Kwalitatieve behoefte*

De kwalitatieve opgave voor de regio in de nieuwbouw blijft, mede op basis van behoeftcijfers van de provincie, 1/3 sociaal. De regio zet hierop in en verwacht – gezien de plancapaciteit – deze kwalitatieve invulling te kunnen realiseren. Met de verdere planinvulling wordt rekening gehouden met de kwalitatieve behoefte naar woningen.

#### *Stedelijk gebied*

Uit de wetstekst en de 'overzichtsuitspraak' blijkt dat indien de 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' buiten 'bestaand stedelijk gebied' is gelegen, de verantwoording in het ruimtelijke besluit een motivering dient te bevatten waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Ex artikel 1.1.1 van het Bro verstaat onder 'bestaand stedelijk gebied': bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.

Het voorgaande bestemmingsplan maakt slechts een beperkt stedenbouwkundig samenstel van bebouwing, infrastructuur en groen mogelijk. Het gaat echter in belangrijke mate om agrarische gebied. Gelet daarop is het onderhavige plangebied gelegen buiten het 'bestaand stedelijk gebied' van de kern Kortenhoef. Derhalve zal onderstaand worden verantwoord waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien.

Uit het gemeentelijk woningbouwprogramma in de Woonvisie 2016 - 2020, [toelichting paragraaf 3.4.2](#) blijkt dat er binnen de kern Kortenhoef vrijwel geen inbreidingsmogelijkheden zijn. Er zijn twee grotere uitbreidingslocaties benoemd (Groenewoud en de beoogde locatie "Zuidsingel fase 8"). In de Structuurvisie Wijdemeren, zie [toelichting paragraaf 3.4.1](#) is aangegeven dat ten zuiden van Kortenhoef een mogelijkheid ligt om beperkt uit te breiden. De planlocatie is in de Structuurvisie Wijdemeren grotendeels aangemerkt als 'bestaand bebouwd gebied'. In de Provinciale Ruimtelijke Verordening, zie [toelichting paragraaf 3.2.2](#) zijn nadere eisen gesteld aan woningbouwontwikkelingen. In Artikel 5a 'Nieuwe stedelijke ontwikkeling' is vastgelegd dat een bestemmingsplan uitsluitend kan voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als deze ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken. De regionale afstemming is vastgelegd in het RAP en in de Woonvisie Regio Gooi- en Vechtstreek 2030, zie [toelichting paragraaf 3.3](#). Geconcludeerd wordt dat de realisatie van 250 woningen op basis van inbreiding binnen de kern Kortenhoef niet mogelijk is. Uitbreiding aansluitend aan de kern ligt in dat geval voor de hand. De beoogde uitbreiding is beleidsmatig regionaal afgestemd, overeenkomstig met het provinciaal beleid.

#### *Conclusie*

Geconcludeerd wordt dat in deze situatie sprake is van een duurzame stedelijke ontwikkeling.

## 3.2 Provinciaal beleid

### 3.2.1 Omgevingsvisie NH 2050

De Omgevingsvisie NH2050 is op 19 november 2018 vastgesteld door Provinciale Staten. Deze vervangt de Structuurvisie Noord-Holland 2040, het Provinciaal Verkeers- en Vervoerplan, het Provinciaal Milieubeleidsplan 2015-2018 en de Agenda Groen. De leidende hoofddambitie in de Omgevingsvisie NH2050 is de balans tussen economische groei en leefbaarheid. Een gezonde en veilige leefomgeving, die goed is voor mens, plant én dier, is een voorwaarde voor een goed economisch vestigingsklimaat. Tegelijkertijd is duurzame economische ontwikkeling een voorwaarde voor het kunnen investeren in een prettige leefomgeving.

De hoofddambitie is opgedeeld in de volgende aspecten met bijbehorende ambities:

#### *Leefomgeving*

- a. **Klimaatverandering:** een klimaat bestendig en waterrobuust Noord-Holland. Stad, land en infrastructuur worden klimaatbestendig en waterrobuust ingericht.
- b. **Gezondheid en veiligheid:** het behouden en waar mogelijk verbeteren van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving.
- c. **Biodiversiteit en natuur:** de biodiversiteit in Noord-Holland vergroten, ook omdat daarmee andere ambities/doelen kunnen worden bereikt.

#### *Gebruik van de leefomgeving*

- a. **Economische transitie:** een duurzame economie met innovatie als belangrijke motor. De provincie biedt ruimte aan ontwikkeling van circulaire economie, duurzame landbouw, energietransitie en experimenten.
- b. **Wonen en werken:** woon- en werklocaties dienen beter met elkaar in overeenstemming te zijn. Woningbouw wordt vooral in en aansluitend op de bestaande verstedelijkte gebieden gepland, in overeenstemming met de kwalitatieve behoeftes en trends.
- c. **Mobiliteit:** inwoners en bedrijven van Noord-Holland kunnen zichzelf of producten effectief, veilig en efficiënt verplaatsen.
- d. **Landschap:** het benoemen, behouden en versterken van de unieke kwaliteiten van de diverse landschappen en de cultuurhistorie.

#### *Noord-Holland in beweging: Op weg naar een economisch duurzame toekomst*

De ambitie van de Provincie is dat Noord-Holland als samenleving in 2050 volledig klimaatneutraal en gebaseerd is op hernieuwbare energie. Daarnaast wordt er met de Omgevingsvisie NH2050 geprobeerd om een richting uit te zetten om houvast te bieden naar de onzekere toekomst. Daarvoor wordt een aantal bewegingen naar de toekomst toe benoemd:

1. **Dynamisch schiereiland:** Benutten van een unieke ligging
2. **Metropool in ontwikkeling:** Vergroten agglomeratiekracht door het ontwikkelen van een samenhangend internationaal concurrerend metropolitaan systeem
3. **Sterke kernen, sterke regio's:** Sterke kernen houden regio's vitaal
4. **Nieuwe energie:** Economische kansen benutten van energietransitie
5. **Natuurlijk en vitaal landelijke omgeving:** vergroten van biodiversiteit en ontwikkelen van een economisch duurzame agrifoodsector

Er wordt in de Omgevingsvisie NH2050 uitgegaan van het principe 'lokaal wat kan, regionaal wat moet'. Hierbij wordt gelet op de diversiteit aan regio's en wordt ruimte geboden aan maatwerk en ruimte om vorm te kunnen geven aan een wendbare samenleving.

#### **Planspecifiek**

##### *Wonen en werken*

Belangrijkste richtpunt van de provincie met betrekking tot realisatie van woningen en voorzieningen is dat dit vooral in en aansluitend op de bestaande verstedelijkte gebieden is gepland, in overeenstemming met de kwalitatieve behoeftes en trends. Hierbij dient rekening gehouden te worden met behoud en versterking



van de leefbaarheid in bestaande en nieuwe gebieden. De omvang van de ontwikkelingen wordt ingegeven door de vraag die er op dat moment is. Uit toelichting paragraaf 3.1.3 blijkt dat er een behoefte is naar woningen. Aangezien de beoogde ontwikkeling aansluitend op het bestaande verstedelijkte gebied is voorzien, is onderhavig plan in lijn met de bepalingen van de Omgevingsvisie.

#### *Leefomgevingskwaliteit*

Noord-Holland beschikt over een unieke en rijke variatie aan (open) landschappen, ruimtelijke structuren, aardkundige en archeologische waarden, cultuurhistorie en gebouwd (wereld)erfgoed. De provincie onderscheidt zich door haar openheid, de grote afwisseling en de contrasten in het landschap. Deze karakteristieken reflecteren de rijke ontstaansgeschiedenis en maken het aantrekkelijk voor mensen om hier te wonen, voor bedrijven om zich hier te vestigen en voor recreanten en toeristen om hier te verblijven. Voor de leefomgevingskwaliteit is het essentieel deze waarden en karakteristieken van landschap en cultuurhistorie te benoemen, te behouden, waar nodig adequaat te herstellen en waar mogelijk te versterken en te ontwikkelen. En het gaat er om ontwikkelingen en transities te benutten om een goede landschapskwaliteit in stand te houden en zo nodig te creëren. Het plangebied is deels gelegen binnen de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Met het voorgenomen plan wordt rekening gehouden met de karakteristieke eigenschappen van het landschap en wordt er een bijdrage geleverd aan het versterken van het landschap.

#### *Conclusie*

Voorliggend plan is in lijn met de ambities van de Provincie Noord-Holland.

### **3.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening**

Aanvullend op de reeds vastgestelde Omgevingsvisie NH2050, worden belangrijke onderwerpen uit de Omgevingsvisie verankerd in de nieuwe Omgevingsverordening Noord-Holland. De Omgevingsverordening is echter nog in de schrijffase. Er zal dan ook nog uit worden gegaan van de huidige Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV). In de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) staan de regels waaraan ruimtelijke plannen in Noord-Holland moeten voldoen.

Op 21 juni 2010 is de Provinciale Ruimtelijke Verordening vastgesteld door Provinciale Staten van Noord-Holland. Na deze vaststelling zijn er verschillende wijzigingen van de verordening vastgesteld. De laatste wijziging is op 28 mei 2019 vastgesteld.

De Provinciale Ruimtelijke Verordening stelt regels en voorwaarden waaraan de inhoud van onder andere (gemeentelijke) bestemmingsplannen moet voldoen. Er zijn regels voor het gehele provinciale grondgebied, voor het landelijk gebied, voor de groene ruimte, voor de blauwe ruimte en ten aanzien van energie.

#### **Planspecifiek**

Conform artikel 5a kan een bestemmingsplan uitsluitend voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als deze ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken. Uit toelichting paragraaf 3.1.3 blijkt dat er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Verder blijkt uit toelichting paragraaf 3.3 dat de planontwikkeling regionaal is afgestemd binnen de regio Gooi- en Vechtstreek.

#### *Natuurnetwerk Nederland (NNN)*

Artikel 19 van de PRV regelt dat een bestemmingsplan binnen NNN geen nieuwe activiteiten mogelijk maakt die per saldo leiden tot een significante aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden, of tot een significante vermindering van de oppervlakte van het Natuurnetwerk Nederland of de natuurverbindingen, of van de samenhang tussen die gebieden. De westzijde van het plangebied is gelegen binnen het NNN. Deze gronden krijgen in het voorliggende bestemmingsplan een natuurbestemming. Hierdoor is er geen sprake van aantasting van de kernkwaliteiten van het Natuurnetwerk Nederland. Met het voorgenomen plan zullen er geen woningen worden gebouwd binnen NNN. Aan de westzijde van het plangebied wordt een fietsverbinding beoogd, waarmee het betreffende gebied beter beleefbaar wordt. Indien er een fietsverbinding door het NNN wordt gerealiseerd zal middels een 'nee, tenzij-toets' worden vastgesteld of er sprake van aantasting van de kernkwaliteiten van het Natuurnetwerk Nederland.

#### *Nieuwe Hollandse Waterlinie (NHW)*

Het westelijke deel van de planlocatie, waaronder een klein deel van het beoogde woongebied, bevindt zich binnen de kaartlaag UNESCO, waarbinnen wordt verwezen naar de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Conform artikel 20 t/m 22 van de PRV mag een bestemmingsplan uitsluitend voorzien in nieuwe functies en uitbreiding van de bebouwing van bestaande functies binnen de Nieuwe Hollandse Waterlinie zover deze de kernkwaliteiten van de erfgoederen met uitzonderlijke universele waarde behouden of versterken, zoals bedoeld in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie. Verder zal een nieuw bestemmingsplan binnen de Nieuwe Hollandse Waterlinie geen regels bevatten die voorzien in:

- een grootschalige stads- of dorpsontwikkelingslocatie of glastuinbouwlocatie dan wel een grootschalig bedrijventerrein of infrastructuurproject;
- een project of activiteit die de uitgewerkte Uitzonderlijke Universele waarden van de Nieuwe Hollandse Waterlinie aantast of doet verdwijnen.

In afwijking van bovenstaande kan, volgens artikel 22.4 onder a en b een bestemmingsplan hierin wel voorzien indien:

- a. sprake is van een groot openbaar belang;
- b. er voldoende maatregelen worden getroffen om de nadelige effecten op de uitgewerkte kernkwaliteiten te mitigeren of te compenseren.

Het voorgenomen plan voorziet in de realisatie van een nieuwe woonwijk aan de rand van Kortenhoef. Aan de noordzijde grenst het plangebied aan een bestaande woonwijk en aan de oostzijde aan de achterzijde van de lintbebouwing langs de Emmaweg. Zoals uit toelichting paragraaf 3.1.3 blijkt, is er met het voorgenomen plan sprake van een groot openbaar belang. Zo blijkt uit het gemeentelijk woningbouwprogramma in de Woonvisie 2016 - 2020 dat er binnen de kern Kortenhoef vrijwel geen inbreidingsmogelijkheden zijn en dat er twee grotere uitbreidingslocaties zijn, waaronder 'Zuidsingel fase 8'. Dat is ook in lijn met de Structuurvisie Wijdemeren. Tevens zijn er in regionaal verband afspraken over gemaakt, zoals vastgelegd in het Regionaal Actieprogramma Wonen 2016 -2020 regio Gooi- en Vechtstreek (RAP) en in de Woonvisie Regio Gooi- en Vechtstreek 2030.

Daarnaast dienen maatregelen getroffen te worden om nadelige effecten te mitigeren, als gevolg van het feit dat een relatief klein deel van de beoogde woningbouwlocatie binnen het UNESCO-gebied is gelegen. Door ligging aan de achterzijde van de Emmaweg en aan de rand van de kern Kortenhoef is de openheid van het landschap in de huidige situatie reeds beperkt beleefbaar. Bovendien was de planlocatie lange tijd, in de periode 1965 tot 2005, deels bebouwd met kassen, waardoor er voorheen ter plaatse al geen sprake was van openheid van het landschap.

Aan het grootste deel van het plangebied binnen de UNESCO-kaartlaag wordt in het voorliggende bestemmingsplan een natuurbestemming toegekend. Daarmee wordt recht gedaan aan de cultuurhistorische waarden en worden waarden van de Nieuwe Hollandse Waterlinie gecompenseerd/gemitigeerd. Het voornemen is om het maaiveld wat te verlagen en om de openheid te behouden, waarmee het betreffende gebied beter beleefbaar is en blijft, als een inundatieveld ter versterking van de kernkwaliteiten van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Tevens zijn maatregelen gericht op het vergroten van de bekendheid van het Werelderfgoed en het verbeteren van de toegankelijkheid. Het voornemen is om een fietsroute te realiseren vanaf het naastgelegen plan Groenewoud, via Zuidsingel fase 8 naar de voorzieningen in Kortenhoef. De fietsroute wordt gerealiseerd in het deel van de planlocatie dat zich bevindt zich binnen de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Hiermee wordt de belevingswaarde en toegankelijkheid van het NHW verbeterd. Tevens is het voornemen een educatief informatiebord te plaatsen waarmee een bijdrage wordt geleverd aan de bekendheid van de NHW, alsmede de bewustwording en het begrijpen van de bijzondere geschiedenis van de NWH.

Samenvattend kan gesteld worden dat in afdoende mate wordt voldaan aan de bepalingen van de PRV om ter plaatse een woningbouwontwikkeling, in combinatie met natuurontwikkeling, mogelijk te maken.

#### *Aardkundig waardevol gebied*

Het plangebied ligt binnen het aardkundig waardevol aangewezen gebied 'nr. 68 - Ankeveense en Kortenhoefse Plassen'. De PRV (artikel 8) schrijft voor dat in de toelichting van een bestemmingsplan aangegeven wordt in hoeverre rekening is gehouden met de in het gebied voorkomende bijzondere aardkundige waarden. De Ankeveense en Kortenhoefse Plassen zijn uitverveningplassen in de vorm van

petgaten en zetwallen. Deze veengronden hebben te maken maaiveldddaling, derhalve zal het plangebied worden opgehoogd waardoor het onderliggend aardkundig waardevol gebied ongemoeid zal blijven. Verder zullen de bestaande structuren binnen het plangebied zoveel mogelijk behouden blijven en zal er geen gebiedsvreemd water wordt ingelaten. In de landschappelijke inrichting van de toekomstige situatie zal rekening worden gehouden met de voorkomende aardkundige waarden.

#### *Conclusie*

Gesteld kan worden dat de beoogde ontwikkeling past binnen de intenties van de PRV.

## **3.3 Regionaal beleid**

### **3.3.1 Woonvisie Regio Gooi en Vechtstreek 2030**

De gemeente Wijdmeren behoort samen met de gemeenten Gooise Meren, Hilversum, Huizen, Blaricum, Weesp en Laren tot de regio Gooi- en Vechtstreek. Samen hebben deze gemeenten de Woonvisie Regio Gooi en Vechtstreek 2030 vastgesteld. De woonvisie geeft inzicht in de gezamenlijke missie en ambities van de regiogemeenten op het gebied van wonen. Ook biedt de visie een kader voor lokaal woonbeleid en vormt het de basis voor afspraken met andere overheden.

In de woonvisie is missie geformuleerd:

*“De regio Gooi en Vechtstreek wil een complete regio zijn, met een passend woningaanbod voor jong en oud, rijk en arm, kleine of grote huishoudens en goed of slecht ter been.”*

De missie vormt het lange termijn perspectief van de regio op het wonen. Vanuit deze missie zijn drie sleutelambities geformuleerd. Deze ambities vormen de basis van deze regionale woonvisie en worden per thema uitgewerkt in concrete acties en projecten.

1. **Beweging op de woningmarkt:** Door het wegnemen van belemmeringen en het stimuleren van doorstroming willen de gemeenten zorgen voor meer beweging op de regionale woningmarkt. Hierdoor krijgen meer mensen meer keuzes en meer kansen.
2. **Identiteit en diversiteit:** Gooi en Vechtstreek is een regio met een sterke eigen identiteit. Deze identiteit willen de gemeenten behouden en versterken. Dit willen ze doen door onder andere te zorgen voor meer diversiteit aan woningen en woonmilieus in de regio.
3. **Samenwerking:** De gemeenten werken nauw samen met alle woonpartners in de regio om de missie te verwezenlijken. De gemeenten voeren een continue dialoog en monitoren en evalueren de gezamenlijke inspanningen. Ook investeert de regio in nieuwe vormen van samenwerking tussen overheid en burgers.

#### *Regio Gooi en Vechtstreek*

Het functioneren van de woningmarkt in de regio Gooi en Vechtstreek kan niet los worden gezien van de ontwikkelingen in de omringende regio's, zoals Utrecht, Amersfoort en Amsterdam. In al deze regio's is de druk op de woningmarkt ook de komende jaren nog groot. Dit betekent een extra opgave om te zoeken naar voldoende woningbouwmogelijkheden. De regio Gooi en Vechtstreek is onderdeel van de Metropool Regio Amsterdam (MRA). Dit is een informeel samenwerkingsverband van 32 gemeenten, de provincies Noord-Holland en Flevoland en de Stadsregio Amsterdam. De Metropoolregio Amsterdam behoort tot de Europese top vijf van economisch sterke regio's. Rode draad van de samenwerking is het behouden en versterken van die internationale concurrentiepositie. In de MRA Agenda 2016 is daarom een woningbouwdoelstelling opgenomen van 250.000 woningen voor de periode van 2016 tot 2040. Deze woningen moeten vooral binnenstedelijk worden gerealiseerd, door verdichting en door transformatie en herstructurering van overbodige kantoren en bedrijventerreinen.

#### *Wijdmeren*

Wijdmeren is met 7.700 hectare één van de grootste gemeenten in Gooi en Vechtstreek. Een uniek stuk Nederland met veel plassen, vaarten, moerassen, bossen en weiden. Dit leent zich bijzonder goed voor watersport en wandel- en fietstochten. Het groene karakter maakt Wijdmeren ook tot een aantrekkelijke

woongemeente. De gemeente bestaat uit kleine, verspreide woonkernen: Ankeveen, Breukeleveen, 's-Graveland, Kortenhoef, Oud- en Nieuw-Loosdrecht en Nederhorst den Berg. Op de bedrijventerreinen en langs de dorpslinten en -kernen is er veel bedrijvigheid. Het aantal sociale huurwoningen is beperkt. De druk op de sociale markt is daardoor hoog. Specifieke aandacht vraagt de huisvesting van jongeren en jonge gezinnen en het vinden van kleinschalige bouwlocaties in en nabij de verschillende woonkernen. Daarmee wil Wijdemeren de kleine groene dorpen leefbaar houden.

#### **Planspecifiek**

De bevolking in de regio Gooi en Vechtstreek zal tot 2040 blijven groeien. Het realiseren van nieuwbouw is hierdoor noodzakelijk. Niet alleen voor de directe woningbehoefte, maar ook om de doorstroming in wijken op gang te brengen. Voorliggende ontwikkeling betreft de herontwikkeling van een agrarisch gebied aan zuidzijde van de kern Kortenhoef, een kleinschalige bouwlocatie nabij de bestaande woonkern Kortenhoef. In totaal voorziet de ontwikkeling in 250 woningen ten behoeve van starters, jonge gezinnen en ouderen.

De ontwikkeling Zuidsingel, fase 8 is opgenomen op de website [www.plancapaciteit.nl](http://www.plancapaciteit.nl) onder nummer 52 met een programma van 250 woningen als potentiële locatie. Daarmee past het programma binnen de gemaakte regionale afspraken.

#### *Conclusie*

Gesteld kan worden dat het initiatief in lijn is met de regionale woonvisie van de regio Gooi en Vechtstreek.

### **3.4 Gemeentelijk beleid**

#### **3.4.1 Structuurvisie Wijdemeren**

De Structuurvisie Wijdemeren is door de gemeenteraad van Wijdemeren vastgesteld op 1 november 2012. De Structuurvisie geeft de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente aan. Het motto is 'beheerste ontwikkeling met behoud van het goede'.

Ten aanzien van het wonen geeft de structuurvisie aan dat er in de gemeente behoefte is aan woningen, vooral voor jongeren, ouderen en gehandicapten. Gezien de hoge natuur- en landschapswaarden in de gemeente is het beleid voor woningbouw restrictief. Daardoor zijn er weinig woningbouwlocaties van enige omvang beschikbaar

#### *Kortenhoef*

In Kortenhoef ligt aan de noordrand van de naoorlogse uitbreiding een kans om de harde dorpsrand te verzachten door het beperkt toevoegen van woningen. Dit zou moeten worden gecombineerd met het recreatief ontsluiten van het landschap met paden en vaarwegen naar de buitenplaatsen. Ten zuiden van Kortenhoef ligt ook nog een mogelijkheid om beperkt uit te breiden. Belangrijke randvoorwaarden voor beide uitbreidingsmogelijkheden zijn de beperkte auto-ontsluiting, het behoud van de landschappelijk waardevolle contrasten tussen het open veen en de buitenplaatsenreeks op het afgegraven zand van de stuwwal, en de ecologische verbindingzone.

#### **Planspecifiek**

Het voorgenomen plan voorziet in de ontwikkeling van een nieuw woongebied ten zuiden van de kern Kortenhoef, ten behoeve van uiteindelijk maximaal 250 woningen. In de structuurvisie is de locatie aan de zuidzijde van Kortenhoef als mogelijke uitbreidingslocatie benoemd, mits rekening wordt gehouden met de beperkte auto-ontsluiting en het behoud van de landschappelijke waardevolle contrasten. Met het voorgenomen plan wordt hierop ingespeeld door de beoogde woonwijk te integreren in het landschap. Uit [toelichting paragraaf 2.2](#) blijkt dat het voornemen is woningen te realiseren in samenhang met de kenmerkende kwaliteiten van het landschap. Daarnaast blijkt [toelichting paragraaf 4.6.1](#) dat indien er verschillende verkeersmaatregelen worden genomen de realisatie van 250 woningen binnen de plangrens mogelijk is.

#### *Conclusie*

Voorliggend plan is in lijn met de structuurvisie van de gemeente Wijdemeren.

### 3.4.2 Woonvisie 2016 - 2020

Met de Woonvisie Wijdmeren 2016 - 2020 geeft de gemeente Wijdmeren vorm en kleur aan het volkshuisvestelijk beleid in Wijdmeren. Deze lokale woonvisie staat niet op zich, maar moet in samenhang worden gezien met de, eveneens recent geactualiseerde, regionale woonvisie Gooi en Vechtstreek 2016 - 2030. Samen vormen deze woonvisies het volkshuisvestingsbeleid voor de komende jaren.

De belangrijkste doelstelling van het woonbeleid is om de woningvoorraad, nu en in de toekomst, zo goed mogelijk af te stemmen op de woonwensen van de inwoners van Wijdmeren. In de woonvisie staan drie speerpunten centraal. Hieronder zullen de speerpunten kort worden toegelicht.

#### *Leefbare kleine kernen*

Wijdmeren wil de komende jaren stevig inzetten op verjonging van de kleine kernen door het vasthouden en aantrekken van jongeren, zodat een evenwichtige bevolkingssamenstelling gewaarborgd blijft. De focus ligt op jongeren en jonge gezinnen die nu al in de gemeente wonen of hiermee een (sociale of economische) binding hebben. Deze groep wilt de gemeente zo veel mogelijk faciliteren wanneer zij een woonwens in de gemeente hebben. Daarnaast richt de gemeente zich op jongeren vanuit de regio.

#### *Diverse woning voorraad met kwaliteit*

De doelstelling voor woningvoorraad van Wijdmeren de komende jaren is: meer variantie, duurzamer en levensloopbestendiger. Concreet houdt dit in meer kleinere, betaalbare en gestapelde woningen, meer groene energielabels (label B en hoger) en aanpassen van de woningvoorraad voor de ouder wordende bevolking.

#### *Strategische inzet van nieuwbouw*

Nieuwbouw is een krachtig, maar ook kostbaar instrument. Nieuwbouw moet daarom altijd strategisch worden ingezet met oog voor de effecten op de gehele lokale woningmarkt (zoals doorstroming en leefbaarheid) en voor specifieke doelgroepen (zoals jongeren en senioren). Deze doelstelling dient te worden behaald door:

1. Bij nieuwe woningbouwplannen uitgaan van minimaal 1/3 betaalbare woningen en 2/5 deel gestapelde bouw. Bij nog beïnvloedbare bestaande woningbouwplannen streven naar minimaal 1/3 betaalbare woningen en 2/5 deel gestapelde bouw, binnen ruimtelijke, financiële en juridische mogelijkheden die daar voor zijn.
2. Samen met de woningcorporaties de mogelijkheden voor herstructurering in kaart brengen.
3. Bij eerste verhuur nieuwbouw prioriteit geven aan starters en doorstromers uit de buurt en dit vastleggen in project specifieke toewijzingsregels.
4. In nieuwe bestemmingsplannen het aandeel sociale huur (en wanneer mogelijk ook middeldure huur) vastleggen.

#### **Planspecifiek**

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de realisatie van maximaal 250 woningen net buiten de kern Kortenhoef. Hierbij wordt rekening gehouden met de doelstellingen uit de woonvisie. De beoogde ontwikkeling voorziet in minimaal twee vijfde deel gestapelde bouw ten behoeve van starters, jonge gezinnen en ouderen. Daarnaast zal het woningbouwprogramma minimaal bestaan uit 1/3e betaalbare woningen en minimaal 2/5e deel gestapelde woningen. Verder is binnen de woonvisie de beoogde ontwikkeling van Zuidsingel, fase 8 reeds opgenomen in het woningbouwprogramma als potentiële ontwikkeling.

#### *Conclusie*

De beoogde ontwikkeling is in lijn met de woonvisie van de gemeente Wijdmeren.

## 4 Milieu- en omgevingsaspecten

### 4.1 Milieu

#### 4.1.1 Milieueffectrapportage

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. Een m.e.r. is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. De m.e.r. is wettelijk verankerd in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer. Naast de Wet milieubeheer is het Besluit m.e.r. belangrijk om te kunnen bepalen of bij de voorbereiding van een plan of een besluit de m.e.r.-procedure moet worden doorlopen. Bij toetsing aan het Besluit m.e.r. zijn er vier mogelijkheden:

- a. het plan of besluit is direct m.e.r.-plichtig;
- b. het plan of besluit bevat activiteiten uit kolom 1 van onderdeel D, en ligt boven de (indicatieve) drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D. Het besluit moet eerst worden beoordeeld om na te gaan of er sprake is van m.e.r.-plicht: het besluit is dan m.e.r.-beoordelingsplichtig. Voor een plan in kolom 3 'plannen' geldt geen m.e.r.-beoordelingsplicht, maar direct een (plan-)m.e.r.-plicht;
- c. het plan of besluit bevat wel de activiteiten uit kolom 1, maar ligt beneden de drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D: er dient in overleg met de aanvrager van het bijbehorende plan of besluit beoordeeld te worden of er aanleiding is voor het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling (als sprake is van een besluit) of het direct uitvoeren van een m.e.r. (als sprake is van een plan). Deze keuze wordt uiteindelijk in het bijbehorende plan of besluit gemotiveerd;
- d. de activiteit(en) of het betreffende plan en/of besluit worden niet genoemd in het Besluit m.e.r.: er geldt geen m.e.r.- (beoordelings)plicht.

Sinds 16 mei 2017 geldt er een directe werking van het Europees recht. Daarom is per 7 juli 2017 het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. In de gewijzigde Besluit m.e.r. staat de nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Voor elke aanvraag, waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is, moet:

- door de initiatiefnemer een aanmeldingsnotitie worden opgesteld;
- het bevoegd gezag binnen 6 weken een m.e.r.-beoordelingsbesluit nemen. Dit besluit hoeft niet in de Staatscourant gepubliceerd te worden;
- de initiatiefnemer het (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsbesluit bij de vergunningaanvraag voegen (Artikel 7.28 Wet milieubeheer).

De artikelen 7.16 tot en met 7.20a Wm zijn in de nieuwe wetgeving voor alle in het Besluit m.e.r. genoemde activiteiten van de D-lijst van toepassing.

#### Planspecifiek

Uit toetsing aan het Besluit m.e.r. volgt dat het besluit tot vaststelling van dit bestemmingsplan valt onder mogelijkheid c. Het besluit bevat namelijk wel een activiteit uit kolom 1 (de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen), maar er wordt niet voldaan aan de gegeven drempelwaarde van 2000 of meer woningen. De voorgenomen ontwikkeling bevat namelijk de realisatie van maximaal 250 woningen. Er kan daarmee worden afgezien van een m.e.r.-beoordeling en volstaan kan worden met een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- a. belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.- (beoordeling) noodzakelijk;
- b. belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet toch een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor een m.e.r.



Bij besluiten ten aanzien van waarvan moet worden beoordeeld of een milieueffectrapport moet worden gemaakt is artikel 7.19 van de Wet milieubeheer van toepassing. Met name lid 3, waarin wordt verwezen naar de relevante criteria van bijlage III bij de m.e.r.-richtlijn, is hierbij relevant. Deze selectiecriteria zijn:

1. kenmerken van het project;
2. plaats van het project;
3. kenmerken van de potentiële effecten.

De kenmerken van het project worden in toelichting hoofdstuk 2 beschreven. Met het voorgenomen plan worden maximaal 250 woningen mogelijk gemaakt aan de zuidzijde van Kortenhoef. Door de ligging van de planlocatie in de nabijheid van Natura 2000-gebieden 'Oostelijke Vechtplassen en 'Naardermeer' is een mogelijk negatief effect denkbaar. Derhalve is middels een AERIUS-berekening, zie toelichting paragraaf 4.2, in beeld gebracht wat de mogelijke effecten van de ontwikkeling zijn op Natura 2000-gebieden. Hieruit blijkt dat de beoogde ontwikkeling geen significante gevolgen heeft voor de Natura 2000-gebieden. Verder hebben de effecten met name betrekking op bodem, geluid en milieuzonering. Het gaat om een op zichzelf staande ontwikkeling. Van cumulatie met andere ontwikkelingen is geen sprake.

In aanvulling op het voorgaande zijn in het kader van de voorgenomen ontwikkeling de belangrijkste milieuaspecten waaronder bodem, luchtkwaliteit, geluid, externe veiligheid en ecologie in beeld gebracht in toelichting hoofdstuk 4. Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van een ontwikkeling die een forse invloed heeft op het milieu. Belangrijke milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. De huidige onderzoeken geven voldoende inzicht in de milieugevolgen om een gewogen besluit omtrent dit bestemmingsplan. Het opstellen van een milieueffectrapportage zal geen verder inzicht verschaffen op de relevante milieuaspecten. Wel dient door de gemeente een vormvrij m.e.r.-beoordelingsbesluit te worden genomen.

#### **4.1.2 Bodem**

In het kader van een ruimtelijk plan moet aangetoond worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. Dit is geregeld in de Wet Bodembescherming. Ontwikkelingen kunnen pas plaatsvinden als de bodem waarop deze ontwikkelingen plaatsvinden geschikt is of geschikt is gemaakt voor het beoogde doel.

#### **Planspecifiek**

Het plangebied heeft in het vigerende bestemmingsplan de bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur en landschapswaarden'. De beoogde ontwikkeling betreft derhalve een wijziging naar een 'strenger bodemgebruik'. Om aan te kunnen tonen of de bodemkwaliteit ter plaatse al dan niet geschikt is voor de beoogde functie, wordt een verkennend (asbest-)bodemonderzoek uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek worden nog toegevoegd aan dit bestemmingsplan en het onderzoeksrapport wordt dan als bijlage 2 toegevoegd.

#### **4.1.3 Luchtkwaliteit**

In de Wet milieubeheer gaat paragraaf 5.2 over luchtkwaliteit en staat ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Deze wet maakt onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen 'niet in betekende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat hierbij vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen).

Wat het begrip 'in betekende mate' precies inhoudt, staat in een de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekende mate bijdragen' (Besluit NIBM). Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3 % bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijn stof (PM<sub>10</sub>) en stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) (1,2 µg/m<sup>3</sup>) een 'betekend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3 % bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing. Dat betekent bijvoorbeeld dat lokale overheden een woonwijk van minder dan 1.500 woningen niet hoeven te toetsen aan de normen voor luchtkwaliteit. Deze kwantitatieve vertaling naar verschillende functies is neergelegd in de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen'.

Een belangrijk onderdeel voor de verbetering van de luchtkwaliteit is het Nationale Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Binnen dit NSL, dat sinds 1 augustus 2009 in werking is, werken het Rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren. Vanaf 1 januari 2015 geldt er ook een grenswaarde voor een kleinere fractie van fijn stof namelijk PM<sub>2,5</sub>. De grenswaarde voor PM<sub>2,5</sub> bedraagt 25 µg/m<sup>3</sup>. Gezien het grote verschil tussen de grenswaarde en de achtergrondconcentratie zullen overschrijdingen van deze grenswaarde niet vaak voorkomen. Het blijkt dat als de grenswaarde voor PM<sub>10</sub> niet wordt overschreden, er geen overschrijding van de grenswaarde voor PM<sub>2,5</sub> zal zijn. Het is de verwachting dat door het schoner worden van de autotechniek de concentratie van met name stikstofdioxide in de toekomst nog verder afneemt.

#### *Besluit gevoelige bestemmingen*

Op 16 januari 2009 is het Besluit gevoelige bestemmingen in werking getreden. Het Besluit gevoelige bestemmingen is gebaseerd op artikel 5.16a van de Wet milieubeheer. Met het Besluit wordt de vestiging van zogeheten 'gevoelige bestemmingen' in de nabijheid van provinciale- en rijkswegen beperkt. Dit heeft consequenties voor de ruimtelijke ordening.

Het Besluit is gericht op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof (PM<sub>10</sub>) en stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>), in het bijzonder kinderen, ouderen en zieken. Indien een project betrekking heeft op een gevoelige bestemming en geheel of gedeeltelijk is gelegen op een afstand van 300 m aan weerszijden van rijkswegen en 50 m langs provinciale wegen (gemeten vanaf de rand van de weg) mag het totaal aantal mensen dat hoort bij een gevoelige bestemming niet toenemen als overschrijding van de grenswaarden voor PM<sub>10</sub> of NO<sub>2</sub> dreigt/plaatsvindt.

De volgende gebouwen met de bijbehorende terreinen zijn aangemerkt als gevoelige bestemming:

- scholen;
- kinderdagverblijven;
- verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen.

Het gaat niet om bestemmingen in de meest enge zin van het woord, maar om alle vergelijkbare functies, ongeacht de exacte aanduiding ervan in bestemmingsplannen en andere besluiten.

In het kader van het opstellen van een bestemmingsplan moeten er twee aspecten in beeld gebracht worden. Ten eerste of de luchtkwaliteit de nieuwe functie toelaat. Ten tweede moet bekeken worden of het plan de luchtkwaliteit 'niet in betekenende mate' verslechtert. Indien het plan wel 'in betekenende mate' bijdraagt aan verslechtering van de luchtkwaliteit, is het van belang om te toetsen of de grenswaarden niet overschreden worden. Indien geen overschrijding van de grenswaarden plaatsvindt, kan het plan alsnog gerealiseerd worden.

#### **Planspecifiek**

Met de voorgenomen ontwikkeling worden maximaal 250 woningen gerealiseerd. De ontwikkeling kan derhalve, gezien de beperkte omvang, aangemerkt worden als een NIBM-project. Toetsing van het aspect luchtkwaliteit is daardoor, op grond van artikel 4 van de Regeling NIBM, niet noodzakelijk. Het project heeft 'niet in betekenende mate' invloed op de luchtkwaliteit ter plaatse.

Wel is ten behoeve van 'een goede ruimtelijke ordening', met behulp van de Atlas Leefomgeving, gekeken naar de luchtkwaliteit in en rondom het plangebied. Hieruit blijkt dat de luchtkwaliteit ter plaatse ruim voldoet aan de gestelde grenswaarde van 40 µg/m<sup>3</sup> voor zowel fijnstof als stikstofdioxide. De specifieke concentraties over 2017 van fijnstof (PM<sub>10</sub>), fijnstof (PM<sub>2,5</sub>) en stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) in het plangebied bedragen respectievelijk 18,52 µg/m<sup>3</sup> PM<sub>10</sub>, 11,44 µg/m<sup>3</sup> PM<sub>2,5</sub> en 14,28 µg/m<sup>3</sup> NO<sub>2</sub>. Daarmee worden de wettelijke grenswaarden niet overschreden. De advieswaarden van de GGD en WHO (20 µg/m<sup>3</sup> PM<sub>10</sub> en 10 µg/m<sup>3</sup> PM<sub>2,5</sub>) worden deels gehaald; er wordt immers voldaan aan de advieswaarde voor PM<sub>10</sub> maar niet voor PM<sub>2,5</sub>. Omdat het gaat om een lichte overschrijding is de verwachting dat door verbetering van de autotechniek er in de toekomst voldaan wordt aan deze waarden. Daaruit volgt dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

#### Conclusie

Gezien het voorgaande vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

#### 4.1.4 Geluid

De mate waarin het geluid, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige objecten worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving. In de Wgh worden de volgende objecten beschermd (artikel 1 Wgh):

- woningen;
- andere geluidsgevoelige gebouwen (onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verpleeghuizen, verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen, kinderdagverblijven);
- geluidsgevoelige terreinen (woonwagenstandplaatsen, ligplaatsen voor woonschepen).

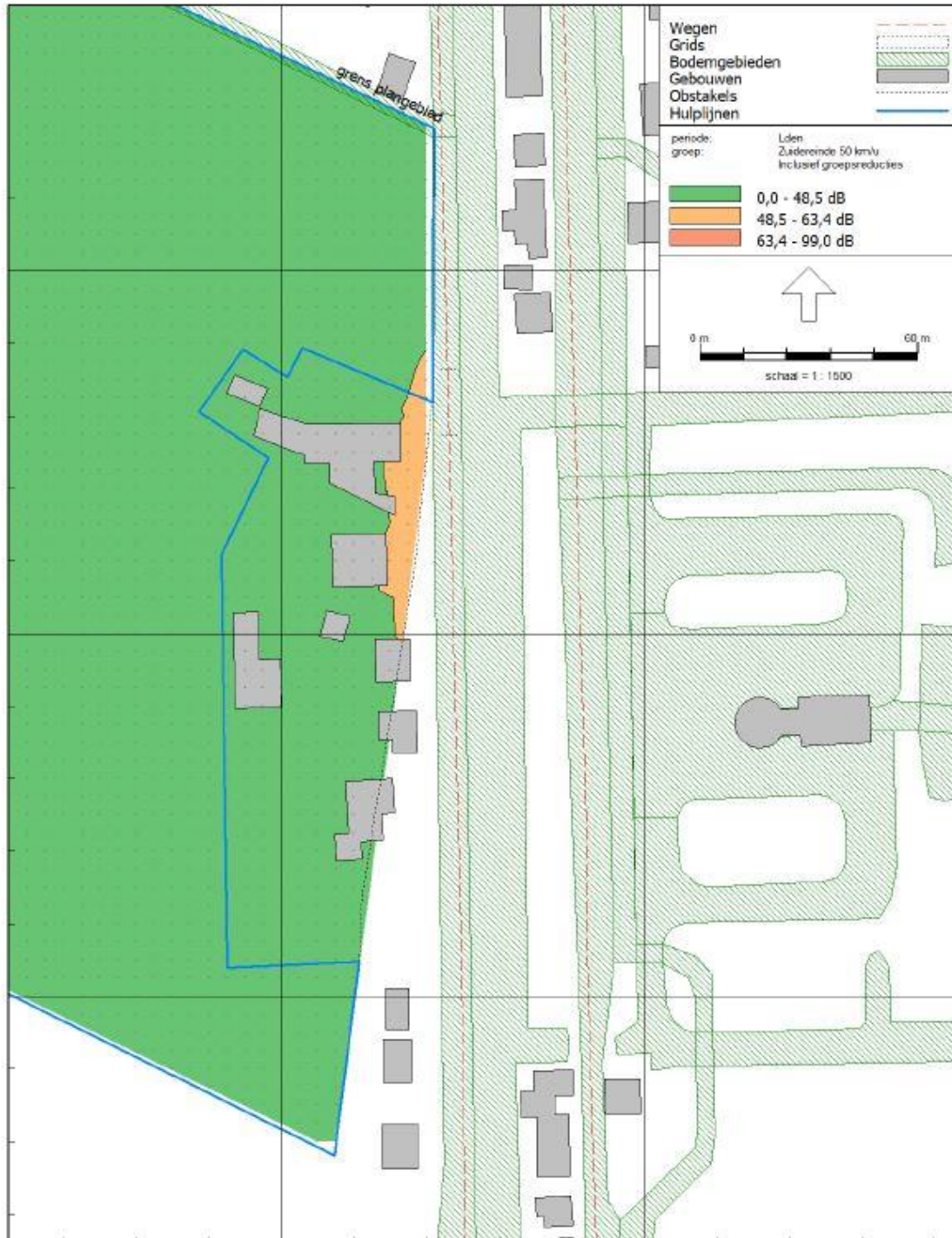
Het beschermen van deze geluidsgevoelige objecten gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringsen. De belangrijkste geluidsbronnen die in de Wet geluidhinder worden geregeld zijn: industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai. Verder gaat deze wet onder meer ook in op geluidwerende voorzieningen en geluidbelastingkaarten en actieplannen.

#### Planspecifiek

De ontwikkeling ligt binnen de bebouwde kom van Kortenhoef. De oostgrens van het plan ligt op ca. 5 meter uit de as van de Emmaweg, dit is een 30 km/u weg zonder geluidzone. De oostgrens van het plan ligt op ca. 38 meter uit de as van het Zuidereinde, binnen de geluidzone van de weg. Ingevolge de Wet geluidhinder (Wgh) dienen de geluidsbelastingen op de gevels van de woningen te worden onderzocht en getoetst. Door Adviesburo van der Boom is op 22 september 2020 een akoestisch onderzoek naar de geluidsbelasting uitgevoerd, zie [bijlagen bij toelichting](#), bijlage 3.

Bij de berekeningen is voor de verkeersintensiteit op de Emmaweg uitgegaan van een prognose voor 2030 van 3500 mvt/etmaal uit het haalbaarheidsonderzoek verkeeroplossing Kortenhoef. Voor de overige gegevens is gebruik gemaakt van tellingen uit 2019 van de gemeente Wijdmeren.

De geluidbelasting door het Zuidereinde bedraagt 48 dB na aftrek ex art 110-g Wgh op 46 meter uit de wegas. Bij een afstand van 46 m of meer uit de wegas wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet overschreden, dit is op 9 meter uit de meest oostelijke plangrens op een klein deel van het plan. De grenswaarde van 63 dB van de maximale planologische mogelijkheden wordt op de locatie niet overschreden.



Geluidbelasting ten gevolge van Zuidereind na 5 dB aftrek op 4,5 m waarmeethoogte (bron: Akoestisch onderzoek, Adviesburo van der Boom d.d. 22 september 2020)

Nagenoeg binnen het gehele plangebied wordt aan de voorkeursgrenswaarde voldaan, op een klein hoekje nabij de Emmaweg na. Als de woningen in het plangebied op 9 meter of meer uit de oostelijk plangrens worden gebouwd, min of meer in de rooilijn van de aangrenzende woningen Emmalaan 36/37, zijn geen hogere waarden voor wegverkeer op het Zuidereinde niet nodig.

De geluidbelasting van 53 dB door alle wegen samen wordt overschreden op een afstand van 30 meter of minder van de weg van de Emmaweg. De grens van 68 dB (dit is 63 dB na aftrek) waar binnen geen goede ruimtelijke ordening meer mogelijk is, wordt in het plangebied niet overschreden.

Bij bouwen op een afstand van minder dan 30 meter uit de as van de Emmaweg wordt de 53 dB voor alle wegverkeer samen overschreden en zijn mogelijk geluidwerende voorzieningen aan de gevels nodig.

#### **4.1.5 Bedrijven en milieuzonering**

Het aspect bedrijven en milieuzonering gaat in op de invloed die bedrijven kunnen hebben op hun omgeving. Deze invloed is afhankelijk van de afstand tussen een gevoelige bestemming en de bedrijvigheid. Milieugevoelige bestemmingen zijn gebouwen en terreinen die naar hun aard bestemd zijn voor het verblijf van personen gedurende de dag of nacht of een gedeelte daarvan (bijvoorbeeld woningen). Daarnaast kunnen ook landelijke gebieden en/of andere landschappen belangrijk zijn bij een zonering tot andere, minder gevoelige, functies zoals bedrijven.

Bij een ruimtelijke ontwikkeling kan sprake zijn van reeds aanwezige bedrijvigheid en van nieuwe bedrijvigheid. Milieuzonering zorgt er voor dat nieuwe bedrijven een juiste plek in de nabijheid van de gevoelige functie krijgen en dat de (nieuwe) gevoelige functie op een verantwoorde afstand van bedrijven komen te staan. Doel hiervan is het waarborgen van de veiligheid en het garanderen van de continuïteit van de bedrijven als ook een goed klimaat voor de gevoelige functie.

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie zoals: geluid, geur, gevaar en stof. De mate waarin de milieuaspecten gelden en waaraan de milieucontour wordt vastgesteld, is voor elk type bedrijvigheid verschillend. De 'Vereniging van Nederlandse Gemeenten' (VNG) geeft sinds 1986 de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' uit. In deze publicatie is een lijst opgenomen, met daarin de minimale richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en bedrijven. Indien van deze richtafstanden afgeweken wordt dient een nadere motivatie gegeven te worden waarom dat wordt gedaan.

Het belang van milieuzonering wordt steeds groter aangezien functiemenging steeds vaker voorkomt. Hierbij is het motto: 'scheiden waar het moet, mengen waar het kan'. Het scheiden van milieubelastende en milieugevoelige bestemmingen dient twee doelen:

- het reeds in het ruimtelijk spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij gevoelige bestemmingen;
- het bieden van voldoende zekerheid aan de milieubelastende activiteiten (bijvoorbeeld bedrijven) zodat zij de activiteiten duurzaam, en binnen aanvaardbare voorwaarden, kunnen uitoefenen.

#### **Planspecifiek**

De voorgenomen ontwikkeling op deze locatie voorziet in de realisatie van maximaal 250 woningen. Deze worden in het kader van bedrijven en milieuzonering gezien als een gevoelige bestemming. Derhalve is aan de hand van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Kortenhoef' gekeken naar milieubelastende activiteiten in de omgeving van de locatie.

Het plangebied is gelegen aan de rand van de kern Kortenhoef. In de omgeving van het plangebied zijn woningen en andere functies gelegen zoals een monument met horecafunctie (kleinschalig), een agrarisch bedrijf, overige bedrijven en horeca. Gelet op de diverse functies in de directe omgeving van het plangebied kan het gebied getypeerd worden als 'gemengd gebied' waardoor met 1 afstandsstep kan worden afgeweken van de richtafstanden, met uitzondering van het aspect gevaar. De navolgende tabel toont een overzicht van de bedrijvigheid in de omgeving van het plangebied.

#### *Emmaweg 42*

Aan de Emmaweg 42 is een hoveniersbedrijf gevestigd. Een hoveniersbedrijf (plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. > 500 m<sup>2</sup>, SBI-2008: 016) valt onder milieucategorie 3.1, hiervoor geldt een richtafstand van 30 m in 'gemengd gebied'. Het plangebied is gelegen binnen de richtafstand van 30 m, echter zullen er geen woningen binnen de 30 m contour van het hoveniersbedrijf worden gerealiseerd. Hierdoor wordt voldaan aan de richtafstand en wordt het hoveniersbedrijf niet beperkt in zijn bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden.

#### *Conclusie*

Geconcludeerd kan worden dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat en dat de omliggende bedrijven niet verder in hun bedrijfsvoering worden beperkt. Hiermee vormt het aspect milieuzonering geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling.

#### **4.1.6 Externe veiligheid**

Sommige activiteiten brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid richt zich op het beheersen van deze risico's. Het gaat daarbij om onder meer de productie, opslag, transport en het gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten kunnen een beperking opleggen aan de omgeving. Door voldoende afstand tot de risicovolle activiteiten aan te houden kan voldaan worden aan de normen. Aan de andere kant is de ruimte schaars en het rijksbeleid erop gericht de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten. Het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid moeten dus goed worden afgestemd. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op de volgende risico's:

- risicovolle (Bevi-)inrichtingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor.

Daarnaast wordt er in de wetgeving onderscheid gemaakt tussen de begrippen kwetsbaar en beperkt kwetsbaar en plaatsgebonden risico en groepsrisico.

#### *Kwetsbaar en beperkt kwetsbaar*

Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, kinderopvang- en dagverblijven en grote kantoorgebouwen (>1.500 m<sup>2</sup>). Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kleine kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen. De volledige lijst wat onder (beperkt) kwetsbaar wordt verstaan is in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) opgenomen.

#### *Plaatsgebonden risico en groepsrisico*

Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in een contour van 10<sup>-6</sup> als grenswaarde. Het realiseren van kwetsbare objecten binnen deze contour is niet toegestaan. Het realiseren van beperkt kwetsbare objecten binnen deze contour is in principe ook niet toegestaan. Echter, voor beperkte kwetsbare objecten is deze 10<sup>-6</sup> contour een richtwaarde. Mits goed gemotiveerd kan worden afgeweken van deze waarde tot de 10<sup>-5</sup> contour.

Het groepsrisico is gedefinieerd als de cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1.000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde, maar een zogenaamde oriëntatiewaarde. Daarnaast geldt voor het groepsrisico een verantwoordingsplicht. Het bevoegd gezag moet aangeven welke mogelijkheden er zijn om het groepsrisico in de nabije toekomst te beperken, het moet aangeven op welke manier hulpverlening, zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid zijn ingevuld. Het bevoegd gezag moet tevens aangeven waarom de risico's verantwoord zijn, en de veiligheidsregio moet in de gelegenheid zijn gesteld een brandweeradvies te geven. Hierbij geldt hoe hoger het groepsrisico, hoe groter het belang van een goede groepsrisicoverantwoording.

#### *Risicovolle (Bevi-)inrichtingen*

Voor (de omgeving van) de meest risicovolle bedrijven is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van belang. Het Bevi legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor mensen buiten de inrichting. Het Bevi is opgesteld om de risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle bedrijven, te beperken. Het besluit heeft tot doel zowel individuele als groepen burgers een minimaal (aanvaard) beschermingsniveau te bieden. Via een bijhorende ministeriële regeling (Revi) worden diverse veiligheidsafstanden tot kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten gegeven. Aanvullend op het Bevi zijn in het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit (Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer) veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden.



#### *Vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen*

Met betrekking tot het beleid en de regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen zijn er de afgelopen jaren verschillende ontwikkelingen geweest. Zo is er een nieuw Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en een Structuurvisie buisleidingen. Deze structuurvisie bevat een lange termijnvisie op het buisleidingentransport van gevaarlijke stoffen.

Het Bevb en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) regelen onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. Op basis van het Bevb wordt het voor gemeenten verplicht om bij de vaststelling van een bestemmingsplan, op basis waarvan de aanleg van een buisleiding of een kwetsbaar object of een risicoverhogend object mogelijk is, de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico in acht te nemen en het groepsrisico te verantwoorden.

#### *Vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor*

Het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) stelt regels aan transportroutes en de omgeving daarvan. Zo moet een basisveiligheidsniveau rond transportassen (plaatsgebonden risico) en een transparante afweging van het groepsrisico worden gewaarborgd.

Als onderdeel van het Bevt is op 1 april 2015 tevens het basisnet in werking getreden. Het basisnet verhoogt de veiligheid van mensen die wonen of werken in de buurt van rijksinfrastructuur (auto-, spoor- en vaarwegen) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. In de regeling ligt vast wat de maximale risico's voor omwonenden mogen zijn. Die begrenzing was er tot nu toe niet. Bovendien zorgt het basisnet ervoor dat gevaarlijke stoffen tussen de belangrijkste industriële locaties in Nederland en het buitenland vervoerd kunnen blijven worden.

Indien een bestemmingsplan betrekking heeft op een gebied dat geheel of gedeeltelijk gelegen is binnen 200 m van een (basisnet)transportroute voor gevaarlijke stoffen, moet in de toelichting ingegaan worden op de dichtheid van personen in het invloedsgebied van de transportroute op het tijdstip waarop het plan wordt vastgesteld. Hierbij moet rekening worden gehouden met de personen die a) in dat gebied reeds aanwezig zijn, b) in dat gebied op grond van het geldende bestemmingsplan redelijkerwijs te verwachten zijn en c) de redelijkerwijs te verwachten verandering van de dichtheid van personen in het gebied waarop dat plan betrekking heeft.

#### **Planspecifiek**

In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) is bepaald dat woningen kwetsbare objecten zijn. Voor de beoordeling of in de omgeving van het plangebied risicovolle inrichtingen, buisleidingen en/of transportroutes gevaarlijke stoffen aanwezig zijn is de risicokaart geraadpleegd. De navolgende afbeelding toont een uitsnede van deze kaart:



Fragment risicokaart externe veiligheid

#### *Transport gevaarlijke stoffen*

In de directe omgeving van het plangebied vindt geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats over de weg of het water. Wel is op ca. 3.750 m van het plangebied het spoortraject Amsterdam-Hilversum gelegen waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Er geldt een plaatsgebonden risicocontour  $10^{-6}$  van 0 m. De planlocatie ligt buiten de plaatsgebonden risicocontour. Het plangebied is wel binnen het invloedsgebied van 4.000 m van het groepsrisico gelegen. Hierdoor is een beknopte verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk. Vanwege de afstand tot het spoor en de geringe toename in personen zal er geen overschrijding van de oriëntatiewaarde zijn.

Op basis van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) wordt geborgd dat, ondanks een kleine kans, ook het effect van een ongeval met gevaarlijke stoffen wordt beoordeeld op de punten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid. Bij een dergelijke calamiteit met een giftige gaswolk zijn geen bijzondere voorzieningen nodig om de omvang van een ramp te beperken en om de aanwezige personen veiligheid te bieden. Het sluiten van ramen, deuren en ventilatioorosters, en zoveel mogelijk uitschakelen van ventilatiesystemen na alarmering door de Veiligheidsregio of bericht van NL-Alert, is daarvoor voldoende. Voor hulpdiensten is de toegang tot het plangebied gegarandeerd middels Emmaweg.

#### *Inrichtingen*

Op basis van de risicokaart kan worden geconcludeerd dat er geen risicovolle bedrijven of activiteiten (stationaire inrichtingen) in of nabij het plangebied aanwezig zijn. Met andere woorden, het plangebied ligt niet in een invloedsgebied van een risicovolle inrichting.

#### *Buisleidingen*

Uit de risicokaart komt naar voren dat in de nabijheid van het plangebied, op ca. 1,5 km van het plangebied, buisleidingen zijn gelegen. Het betreft een aardgasleiding, waardoor transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Het plangebied is gelegen op voldoende afstand van de aardgasleiding.

#### *Conclusie*

Gezien het voorgaande vormt het aspect externe veiligheid geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

#### 4.1.7 Water

Het aspect water is van groot belang binnen de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast (waaronder ook risico van overstromingen e.d.) voorkomen worden en de kwaliteit van het water hoog gehouden worden.

##### 4.1.7.1 Rijksbeleid

Op Rijksniveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt met betrekking tot water. De belangrijkste hiervan zijn het Waterbeleid voor de 21e eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterplan.

##### Waterbeleid voor de 21e eeuw

De Commissie Waterbeheer 21ste eeuw heeft in augustus 2000 advies uitgebracht over het toekomstige waterbeleid in Nederland. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Anders omgaan met water, Waterbeleid voor de 21ste eeuw' (WB21). De kern van het rapport WB21 is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. In het Waterbeleid voor de 21e eeuw worden twee principes(drietrapsstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd:

- vasthouden, bergen en afvoeren: dit houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren wordt het water afgevoerd.
- schoonhouden, scheiden en zuiveren: hier gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste komt het zuiveren van verontreinigd water aan bod.

##### Waterwet

Centraal in de Waterwet staat een integraal waterbeheer op basis van de 'watersysteembenadering'. Deze benadering gaat uit van het geheel van relaties binnen watersystemen. Denk hierbij aan de relaties tussen waterkwaliteit, -kwantiteit, oppervlakte- en grondwater, maar ook aan de samenhang tussen water, grondgebruik en watergebruikers. Het doel van de Waterwet is het integreren van acht bestaande wetten voor waterbeheer. Door middel van één watervergunning regelt de wet het beheer van oppervlaktewater en grondwater en de juridische implementatie van Europese richtlijnen, waaronder de Kaderrichtlijn Water. Via de Waterwet gelden verschillende algemene regels. Niet alles is onder algemene regels te vangen en daarom is er de integrale watervergunning. In deze integrale watervergunning zijn zes vergunningen uit eerdere wetten (inclusief keurvergunning) opgegaan in één aparte watervergunning.

##### Nationaal Waterplan

Op basis van de Waterwet wordt elke zes jaar een Nationaal Waterplan vastgesteld. Het Nationaal Waterplan is het rijksplan voor het waterbeleid in Nederland. Op 22 december 2015 wordt het Nationaal Waterplan 2016-2021 vastgesteld. Dit nieuwe Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Met dit Nationaal Waterplan zet het kabinet een volgende ambitieuze stap in het robuust en toekomstgericht inrichten van ons watersysteem, gericht op een goede bescherming tegen overstromingen, het voorkomen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit en een gezond ecosysteem als basis voor welzijn en welvaart.

##### 4.1.7.2 *Beleid Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vechtstreek*

Waterschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV) heeft de zorg voor het regionale watersysteem. Het waterschap streeft op een duurzame en kosteneffectieve wijze naar optimale bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van schoon water en efficiënte zuivering van afvalwater. Daarnaast draagt het waterschap op het gebied van recreatie, landschap en cultuurhistorie bij aan verbetering. Het Waterbeheerplan 2016-2021, vastgesteld op 8 oktober 2015, bouwt voort op het plan voor de periode 2010-2015 en houdt tegelijk rekening met nieuwe ontwikkelingen. Voor de komende periode heeft het AGV per thema een aantal wensbeelden voor 2030 genoemd, te weten:

1. **Waterveiligheid:** Bij waterveiligheid gaat het over bescherming tegen overstroming vanuit buitenwater of boezemstelsels. Insteek van het AGV is een waterrobuuste inrichting van de omgeving. Wanneer de veiligheid in het gedrang dreigt te komen houdt het AGV rekening met

economische, landschappelijke en natuurwaarden. Voor de primaire waterkeringen heeft het Rijk het vereiste veiligheidsniveau opnieuw bepaald. In 2050 moeten alle primaire keringen aan de normen voldoen.

2. **Voldoende water:** Voldoende water gaat over de inrichting en het beheer van het watersysteem, zodanig dat het optimaal functioneert. Doel voor 2021 is dat er sprake is van een robuust watersysteem die de functies van gebieden faciliteren, en wateroverlast en watertekort voorkomen. Er is voldoende water beschikbaar voor vitale functies, nu en in de toekomst.
3. **Schoon water:** Schoon water betekent voor het waterschap een goede waterkwaliteit, zowel chemisch als ecologisch. De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) zijn hierbij leidend. Maatregelen liggen op waterzuivering, samenwerking met de agrarische sector en het toekennen van een extra beschermde status aan innamepunten voor drinkwater. Het AGV wil zorgen dat al het water in het beheergebied geschikt is voor de vastgestelde gebruiksfunctie: voor veeteelt en akkerbouw, als grondstof voor drinkwater, voor recreatie en visserij, als proceswater en voor de natuur. Het doel is dat inwoners en bezoekers het water in het gebied ervaren als een verrijking van de omgeving.
4. **Waterketen:** Binnen de waterketen zorgt het waterschap voor het transporteren en zuiveren van stedelijk afvalwater. Om te zorgen dat het gezuiverde water blijft voldoen aan de lozingseisen werkt het waterschap in de planperiode aan het onderhouden, vernieuwen en optimaliseren van de zuiveringsinstallaties en -processen. Een belangrijk aandachtspunt daarbij is de microverontreinigingen zoals microplastics en medicijnresten. Het waterschap richt zich ook op het terugwinnen van grondstoffen en energie uit afvalwater. Tevens wil het waterschap innoveren en nieuwe technologische mogelijkheden doelmatig toepassen in de praktijk. Verder heeft het AGV als doel om in 2020 klimaatneutraal te zijn. Hiervoor worden extra maatregelen genomen.
5. **Op en om het water:** Het waterschap vindt het belangrijk dat inwoners en bezoekers van het gebied volop kunnen genieten van water, als onlosmakelijk onderdeel van het landschap. Het AGV heeft als doel voor 2030 in een groot deel van het beheersgebied de integrale uitvoerder te zijn van alle watertaken. In de komende planperiode wordt nagegaan of het wenselijk en haalbaar is om vaarwegbeheer en nautisch beheer tot zelfstandige taken van het waterschap te maken.

#### Keur en uitvoeringsregels

Op grond van de Waterwet is AGV als waterschap bevoegd via een eigen verordening, de Keur, regels te stellen aan handelingen die het watersysteem beïnvloeden.

De Keur kent een flink aantal bepalingen die bedoeld zijn om het goed functioneren van de waterkeringen te beschermen. Ook de bepalingen die betrekking hebben op het beschermen van de aan- en afvoer van water zijn van belang om droge voeten te houden én van betekenis in tijden van waterschaarste. Maar ook de bescherming van de ecologische toestand van het watersysteem neemt een belangrijke plaats in. Het hoogheemraadschap streeft een goede ecologische toestand na van de watersystemen in zijn beheergebied, conform de Europese Kaderrichtlijn Water en conform nationaal en provinciaal beleid. Een goede ecologische toestand betekent dat water, oever en waterbodembodem voldoende leefmogelijkheden bieden aan de daar van nature thuis horende planten en dieren.

De Keur vermeldt expliciet welke handelingen vergunningplichtig zijn en welke aan algemene regels of aan de zorgplicht moeten voldoen. Wie bijvoorbeeld water wil lozen, moet een watervergunning aanvragen bij AGV. Vergunningaanvragen worden getoetst aan beleidsregels. In de uitvoeringsregels die bij de Keur horen is dit nader uitgewerkt.

#### **4.1.7.3 Watertoets**

De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is geen technische toets maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder met elkaar in gesprek brengt in een zo vroeg mogelijk stadium. In de waterparagraaf worden de watertoets en de uitkomsten van een eventueel overleg opgenomen.

#### **Planspecifiek**

##### *Waterkering*

In het gebied liggen geen primaire watergangen en of kunstwerken. Door het plangebied lopen een aantal watergangen (secundair) deze zijn echter niet in de openbare legger van AGV weergegeven. In de omgeving van het plangebied zijn geen waterkeringen aanwezig.

### *Riolering*

In de huidige situatie is er geen riolering in het plangebied gelegen. Ook langs de Emmaweg is geen riolering aanwezig. Voor de inzameling en verwerking van het afval- en hemelwater van de nieuwe woningen zal er een (gescheiden) rioolstelsel worden aangelegd. Vanwege de beoogde bestemmingswijziging naar woongebied is geen zuivering van het hemelwater vereist voordat het op oppervlaktewater wordt geloosd. Binnen het plangebied moet zal een rioolgemaal worden gerealiseerd. Het rioolgemaal zal via een rioolpersleiding te worden aangesloten op het bestaande rioolstelsel.

### *Hemelwaterafvoer*

Het verhard oppervlak binnen het plangebied zal in de toekomst toenemen. Dit dient te worden gecompenseerd door de aanleg van open water. Het overtollige hemelwater wordt via het hemelwaterafvoerstelsel op het oppervlaktewater geloosd. Percelen die grenzen aan open water, voeren het hemelwater direct naar oppervlaktewater. Vanwege de bestemming 'woongebied' is er geen zuivering van het hemelwater vereist.

### *Watercompensatie*

Om een goed functionerend watersysteem te garanderen en te behouden heeft AGV een compensatieplicht ingesteld voor de toename van het verhard oppervlak. Voor ontwikkelingen in het buitengebied van het beheergebied van het Waterschap Amstel, Gooi en Vecht behoren, geldt dat bij een toename van verhard oppervlak van meer dan 5.000 m<sup>2</sup> een compensatie-eis van 10% van het verhard oppervlak geldt in de vorm van extra oppervlaktewater. Doordat het voorgenomen plan voorziet in een toename van meer dan 5.000 m<sup>2</sup> is watercompensatie vereist. Er is binnen het plangebied voldoende ruimte voor watercompensatie. Dit komt bij de nadere stedenbouwkundige en landschappelijke uitwerkingen nader aan bod.

### *Conclusie*

Het beleid van Waterschap Amstel, Gooi en Vecht vormt geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van voorliggend plan.

## **4.2 Ecologie**

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Gebiedsbescherming kan volgen uit de aanwijzing van een gebied. Wat betreft soortenbescherming is per 1 januari 2017 de Flora- en faunawet samen met de Boswet en Natuurbeschermingswet vervangen door de Wet natuurbescherming (Wnb). Onder de Wet natuurbescherming vervallen de tabellen 1, 2 en 3 waarin de beschermde soorten zijn opgenomen. Tevens zijn er circa 200 soorten niet langer beschermd en worden enkele bedreigde soorten toegevoegd. De soortenbescherming binnen de Wet natuurbescherming is opgedeeld in de volgende beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Voor alle beschermde soorten geldt een ontheffingsplicht. Het bevoegd gezag (de provincie) kunnen voor de soorten die zijn opgenomen in het 'beschermingsregime andere soorten' vrijstellingbesluit nemen en hierin onderscheid maken tussen meer en minder strikt beschermde soorten.

Daarnaast geldt voor iedereen in Nederland altijd, dus ook los van het voorliggende beoogde ruimtelijke project, dat de zorgplicht nageleefd moet worden bij het verrichten van werkzaamheden. Voor menig soort geldt dat indien deze zorgplicht nagekomen wordt een bepaald beoogd project uitvoerbaar is.

### **Planspecifiek**

Er is een oriënterend onderzoek naar beschermde flora en fauna (Blom Ecologie BV, 12 augustus 2020) uitgevoerd, zie [bijlagen bij toelichting](#), bijlage 4.

### *Soortenbescherming*

De beoogde ontwikkeling leidt mogelijk tot aantasting van beschermde natuurwaarden voor kleine marterachtigen (bunzing, hermelijn en wezel), grote modderkruiper, heikikker en kamsalamander. Er dient aanvullend onderzoek uitgevoerd te worden naar de volgende soorten of soortgroepen: kleine marterachtigen, grote modderkruiper, heikikker en kamsalamander. De planlocatie is mogelijk geschikt

leefgebied voor algemene zoogdieren, foeragerende vleermuizen, amfibieën, insecten en broedvogels welke niet beschermd zijn (behoudens de Algemene zorgplicht) onder de Wet natuurbescherming.

#### *Gebiedsbescherming*

De planlocatie maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied. Een gedeelte van de planlocatie is onderdeel van het Natuurnetwerk Nederland. Tevens is er mogelijk sprake van externe werking op het Natura-

2000 gebied 'Oostelijke Vechtplassen'. Derhalve dienen mogelijke effecten op beschermde gebieden inzichtelijk gemaakt te worden middels een 'Nee, tenzij-toets' en een 'Voortoets'.

#### *Stikstofdepositie*

In de Wet natuurbescherming is voorgeschreven dat voor alle activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op Natura 2000-gebieden een vergunning vereist is. Verzuring en vermessing is één van die mogelijk negatieve effecten. Voor ieder habitattype binnen een Natura 2000-gebied dat gevoelig is voor verzuring en/of vermessing is een kritische depositiewaarde (KDW) vastgesteld. De KDW geeft de grens aan waarboven het risico bestaat dat de kwaliteit van het habitat significant wordt aangetast door de verzurende en/of vermestende invloed van atmosferische stikstofdepositie. Op 29 mei 2019 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State uitspraak gedaan omtrent de PAS. De PAS mag niet meer gebruikt worden als basis voor toestemming voor 'activiteiten'. Hiermee is de PAS buiten werking gesteld. In de nieuwe Aerius Calculator van september 2019 zijn de bezwaren van de Afdeling bestuursrechtspraak zoals verwoord in de uitspraak van 29 mei 2019 weggenomen.

Het initiatief gaat in de bouw- en de gebruiksfase gepaard met enige uitstoot van stikstof. Om die reden zijn Aerius-berekeningen uitgevoerd, gebruik makend van de nieuwe AERIUS Calculator (Buro SRO, d.d. 21 september 2020, zie [bijlagen bij toelichting](#) bijlage 5). Uit de berekeningen blijkt dat de stikstofdepositie vanwege de beoogde ontwikkeling geen significante gevolgen heeft voor Natura 2000-gebieden. Voor de Natura 2000-gebieden geldt dat er in de bouw- en gebruiksfase geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j zijn. Hierbij is voor zowel de gebruiksfase als de bouwfase intern gesaldeerd met de huidige situatie: met het bemesten van het grasland. Daarmee is er een vergunning nodig in het kader van de Wet natuurbescherming.

#### *Houtopstanden*

Op de planlocatie zijn geen houtopstanden aanwezig.

#### *Uitvoerbaarheid*

De beoogde ontwikkeling leidt mogelijk tot aantasting van beschermde natuurwaarden voor kleine marterachtigen (bunzing, hermelijn en wezel), grote modderkruiper, heikikker en kamsalamander. Voorafgaande aan de werkzaamheden dient middels aanvullend onderzoek vastgesteld te worden of de planlocatie een functionele betekenis heeft voor kleine marterachtigen en dient er middels een eDNA onderzoek de aanwezigheid van grote modderkruiper, heikikker en kamsalamander vastgesteld te worden.

Ten aanzien van de mogelijke effecten op beschermde gebieden dient er een 'Voortoets', een 'Nee, tenzij-toets' en een AERIUS berekening uitgevoerd te worden. Laatst genoemde berekeningen zijn uitgevoerd en leiden niet tot belemmeringen.

Indien er sprake is van overtreding van verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming kan bevoegd gezag onder voorwaarden een ontheffing verlenen. De voorwaarden betreffen: er is geen andere bevredigende oplossing, er is sprake van een wettelijk belang en er wordt geen afbreuk gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort (een robuust en ruim maatregelenpakket van tijdelijke en permanente voorzieningen wordt hiertoe voorgesteld en uitgevoerd). Gezien het voorgaande onderzoek is er geen reden om aan te nemen dat eventueel benodigde ontheffingen, mits de juiste maatregelen worden getroffen, er sprake is van een gedegen alternatievenafweging en een wettelijk belang kan worden aangevoerd, niet verkregen zouden kunnen worden.

Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met de (mogelijke) aanwezigheid van foeragerende vleermuizen en algemene broedvogels (in het kader van Algemene Zorgplicht). Voor deze soorten dienen maatregelen te worden getroffen om effecten te voorkomen.

#### Conclusie

De beoogde ontwikkeling is uitvoerbaar zoals bepaald in de Wro (art. 3.1.6 Bro).

#### Vervolgstappen

- Voor de beoogde ontwikkeling dient aanvullend onderzoek naar kleine marterachtigen (bunzing, hermelijn en wezel) uitgevoerd te worden. Hierbij worden wild camera's en marterboxen geplaatst op strategische plekken gedurende 6 weken in de zomerperiode of 12 weken buiten de zomerperiode.
- Voor de beoogde ontwikkeling dient middels een eDNA onderzoek de aan- of afwezigheid van de grote modderkruiper, heikikker en kamsalamander aangetoond te worden.
- Voor de beoogde ontwikkeling dient middels een voortoets te worden bepaald of de beoogde ontwikkelingen afbreuk doen aan de natuurwaarden van het Natura 2000-gebied 'Oostelijke Vechtplassen'.
- Het kan nodig zijn dat middels een 'nee, tenzij-toets' wordt vastgesteld of er sprake is van aantasting van de kernkwaliteiten van het Natuurnetwerk Nederland. Hiertoe wordt een inrichtingsplan van het plandeel dat valt binnen het Natuurnetwerk Nederland, waarin een fietspad en de effecten van de aanleg daarvan worden opgenomen, voorgelegd aan de provincie, als beoordelaar van de 'nee, tenzij-toets'. Mocht het fietspad buiten het Natuurnetwerk Nederland worden gerealiseerd worden, zal het uitvoeren van een 'nee, tenzij-toets' niet noodzakelijk zijn.

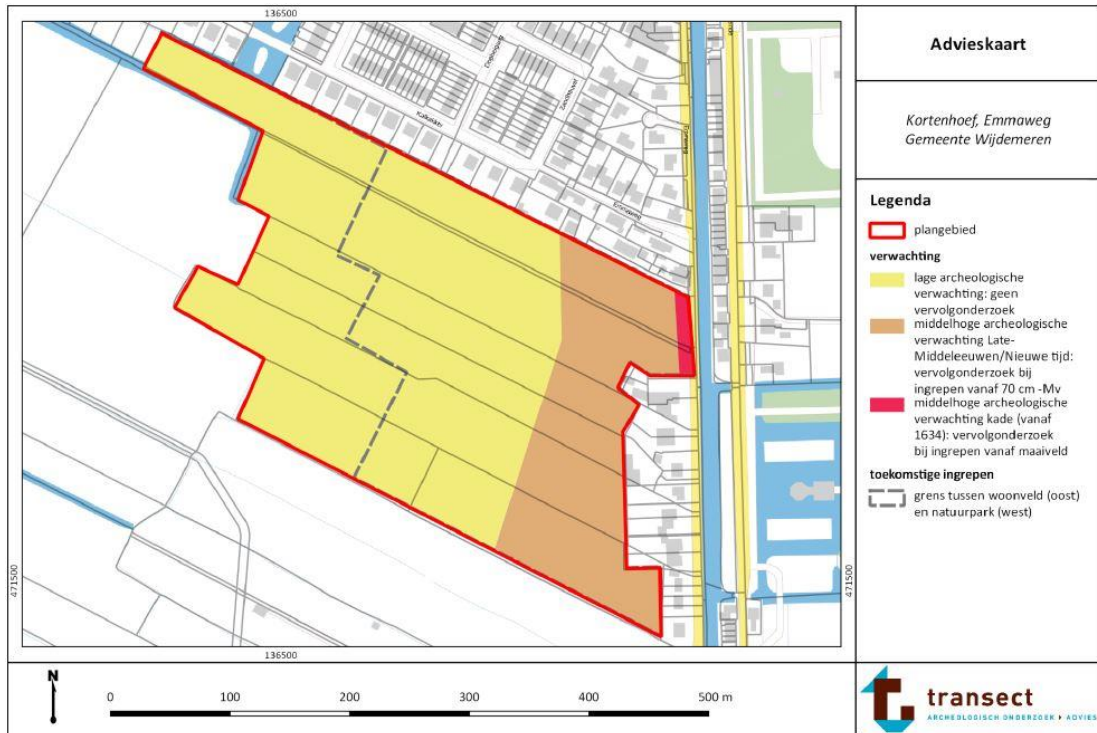
### 4.3 Archeologie

In 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Verdrag van Malta voorziet in bescherming van het Europees archeologisch erfgoed onder meer door de risico's op aantasting van dit erfgoed te beperken. Per 1 juli 2016 is de Erfgoedwet ingegaan totdat de Omgevingswet in werking treedt. De Erfgoedwet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Onder andere de Monumentenwet is hierin opgegaan. Op basis van de Erfgoedwet zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Artikel 5.10 lid 1 van de Erfgoedwet stelt namelijk: 'Degene die anders dan bij het verrichten van opgravingen een vondst doet waarvan hij weet dan wel redelijkerwijs moet vermoeden dat het een archeologische vondst betreft, meldt dit zo spoedig mogelijk bij Onze Minister'.

#### Planspecifiek

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd (Transect, 18-09-2020, zie [bijlagen bij toelichting](#), bijlage 6).

Middels het bureauonderzoek is vastgesteld dat het plangebied zich vanaf het Pleistoceen bevond in een zwak glooiend, relatief laag gelegen dekzandgebied. Aan de bodemkaart is af te leiden dat een vlakke in het oosten vermoedelijk overging in een laaggelegen dekzandrug. Door de lage ligging hebben zich in het westelijk, laag gelegen deel van het plangebied meerveengronden kunnen vormen. In het oostelijk, hoger gelegen deel bevinden zich laarpodzolgronden leemarm en zwak lemig fijn zand. Aan de hand van de oorspronkelijke landschappelijke ligging is de archeologische verwachting in het plangebied opgedeeld in een 'westelijk' en 'oostelijk' gebied. Deze onderverdeling is gemaakt aan de hand van eenheden op de bodemkaart. De verwachting is verwerkt in op onderstaande Advieskaart.



Archeologische advieskaart (bron: Archeologisch bureauonderzoek, Transect d.d. 18-09-2020)

#### Westelijke gedeelte

Middels het bureauonderzoek is aangetoond dat het oostelijk deel van het plangebied zich net buiten het 20e-eeuwse bebouwingslint aan de 's-Gravelandse Vaart bevindt. Bebouwing die in de Late-Middeleeuwen en Nieuwe tijd aan de Vaart stond heeft niet in het plangebied zelf gestaan. Deze concentreerde zich in de middeleeuwen ten noorden van het plangebied, in de historische kern, en in de Nieuwe tijd voornamelijk aan de oostzijde van de Vaart. In het plangebied was volgens historische kaarten geen bebouwing aanwezig tot aan 1900. En, de bebouwing die vanaf toen is gerealiseerd bestond uit enkele schuurtjes te midden van akkerbouwgronden. Transect b.v. adviseert dan ook de hoge verwachting op bebouwingsresten uit de Late-Middeleeuwen/Nieuwe tijd voor dit deel van het plangebied (circa 7,5 ha) naar een lage archeologische verwachting bij te stellen. Hierbij is geen vervolgonderzoek nodig. Het is dan ook niet nodig om voor dit deel een archeologische dubbelbestemming op te nemen.

#### Oostelijke gedeelte

Alleen in het uiterste noordoostelijk deel van het plangebied aan de Emmaweg (circa 800 m<sup>2</sup>) worden op basis van het bureauonderzoek archeologische resten uit de Nieuwe tijd verwacht. Deze resten hangen samen met de kade langs de 's-Gravelandse Vaart, die is aangelegd in 1634. Resten van de kade kunnen voorkomen vanaf maaiveld. Op de kade worden geen bebouwingsresten verwacht. De verwachting is dat middels een vervolgonderzoek de opbouw van de kade, en mogelijke faseringen te onderzoeken zijn. Ter plaatse van de kade wordt dan ook een vervolgonderzoek geadviseerd in de vorm van verkennende boringen. Het doel van dit onderzoek is het in kaart brengen van de opbouw en intactheid van de kade en het toetsen van de archeologische verwachting.

Aan de hand van de oorspronkelijk hogere ligging van dit deel van het plangebied geldt hier een middelhoge verwachting op archeologische resten uit de periode Laat-Paleolithicum-Neolithicum. De verwachting voor de periode vanaf de veengroei, het Neolithicum, tot aan de Late-Middeleeuwen is onbekend. Deze verwachting is gebaseerd op de onbekendheid met de aan- of afwezigheid van veen.

Hier wordt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' gehanteerd, waarbij vervolgonderzoek nodig is bij ingrepen vanaf maaiveld en vanaf 500 m<sup>2</sup>.

Verder, geldt op grond van het bureauonderzoek in het resterende oostelijke deel van het plangebied (2,69 ha) een middelhoge archeologische verwachting voor de periode Laat-Paleolithicum - Neolithicum. Hier is tevens een onbekende verwachting vastgesteld voor de periode Neolithicum - Vroege-Middeleeuwen. Op



basis van deze verwachtingen kunnen zich vanaf een diepte van 70 cm -Mv archeologische resten bevinden. Om deze verwachting te toetsen adviseert Transect b.v. in het kader van de bestemmingsplanwijziging (en latere omgevingsvergunning) hier ook een vervolgonderzoek uit te voeren. Dit onderzoek kan het beste plaatsvinden in de vorm van een verkennend booronderzoek. Het doel van dit onderzoek is om de bodemopbouw en de intactheid ervan in kaart te brengen, om zo de archeologische verwachting uit het bureauonderzoek te toetsen en eventueel naar boven of beneden bij te stellen. Hier wordt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' gehanteerd, waarbij vervolgonderzoek nodig is bij ingrepen vanaf 70 cm en vanaf 500 m<sup>2</sup>.

## 4.4 Cultuurhistorie

Onder de noemer Modernisering Monumentenzorg (MoMo) heeft het Rijk in 2009 een aanzet gegeven voor een goede afweging van het belang van de cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening. Gepleit wordt voor een verantwoorde verankering van de integrale cultuurhistorie in de diverse ruimtelijke plannen. Het voornaamste doel hiervan is om het cultuurhistorische karakter van Nederland op gebiedsniveau te behouden en te versterken.

De aandacht voor cultuurhistorie is ook wettelijk vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. Artikel 3.1.6 onder 2 van dit Besluit geeft aan dat 'een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden' in het bestemmingsplan opgenomen moet worden.

### Planspecifiek

Door de ligging van het plangebied binnen de begrenzing van de Nieuwe Hollandse Waterlinie uit de PRV moet rekening worden gehouden met de kenmerken hiervan in de landschappelijke inpassing van het plan en moet verantwoord worden waarom de ontwikkeling hier wel mogelijk is. In [toelichting paragraaf 2.2](#) is aangegeven op welke wijze het voorgenomen plan ingepast wordt en op welke manier rekening wordt gehouden met de cultuurhistorische waarden van de Nieuwe Hollandse Waterlinie

### Conclusie

Met het voorgenomen plan wordt een bijdrage geleverd aan het versterken van de karakteristieke cultuurhistorische waarden Nieuwe Hollandse Waterlinie. Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor het initiatief.

## 4.5 Niet-gesprongen Explosieven

Op een onbekend aantal plaatsen in Nederland liggen nog bommen, granaten en andere munitie uit de Tweede Wereldoorlog. Tot op heden worden bij grond- en waterwerkzaamheden nog nagenoeg dagelijks conventionele explosieven gevonden. Onder Conventionele Explosieven wordt verstaan: elk explosief dat niet als geïmproviseerd, nucleair, biologisch of chemisch kan worden aangemerkt. Voorheen werden CE ook wel aangeduid als Niet Gesprongen Explosieven. Volgens een mondiale, militaire inschatting is van al het materieel dat gedurende de Tweede Wereldoorlog (1940-1945) verschoten of afgeworpen is, ondergronds 10% en onder water 15% niet tot ontploffing gekomen. Wanneer deze explosieven bij werkzaamheden worden aangetroffen, kunnen deze gevaar opleveren voor de publieke veiligheid. Daarnaast kunnen deze vondsten een zware belasting voor het milieu vormen.

### Planspecifiek

Er is een quickscan naar het risico op de aanwezigheid van Niet-gesprongen Explosieven (NGE) (Sweco, 12 april 2018) uitgevoerd, zie [bijlagen bij toelichting](#), bijlage 7.

De planlocatie was tijdens en na de Tweede Wereldoorlog in gebruik als grasland. De locatie is naoorlogs weinig vergraven. Tijdens en na de Tweede Wereldoorlog zijn de patronen in het perceel gelijk gebleven. Er waren geen doelwitten gesitueerd in het plangebied.

De planlocatie lag in een gebied dat werd bevrijd door middel van het capituleren van het Duitse bezettingsleger. De locatie is nooit frontgebied geweest. De locatie ligt wel dicht nabij Hilversum. Hilversum is tijdens de bezettingsjaren ingericht met een uitgebreid verdedigingswerk. De afstand van deze werken tot het plangebied is groot.

De quickscan geeft aanleiding om aan te nemen dat de geplande werkzaamheden zonder aanvullend onderzoek uitgevoerd kunnen worden. Hierbij wordt opgemerkt dat nooit kan worden uitgesloten dat er NGE gevonden wordt. Op basis van de geraadpleegde bronnen zijn er geen aanwijzingen aangetroffen dat er voor het onderzochte gebied rekening gehouden moet worden met een verhoogde kans op NGE in de bodem.

#### *Conclusie*

Geconcludeerd wordt dat het aspect NGE geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

## **4.6 Verkeer en Parkeren**

Onderdeel van een goede ruimtelijke ordening is het onderzoeken en beschrijven van het effect van een beoogd nieuw project op de verkeerssituatie en de parkeerbehoefte in en rondom het plangebied. In [toelichting paragraaf 4.6.1](#) zal allereerst worden ingegaan op de toekomstige verkeerssituatie. Vervolgens zal in [toelichting paragraaf 4.6.2](#) op de toekomstige parkeerbehoefte worden ingegaan.

### **4.6.1 Verkeer**

Door GoudappelCoffeng is onderzocht wat er op het gebied van verkeer nodig is om binnen het plangebied de ontwikkeling van 250 woningen mogelijk te maken, zie [bijlagen bij toelichting](#) bijlage 8.

#### *Verkeersintensiteiten & beschouwde situaties*

Zowel bij de beoordeling van de toekomstige kwaliteit van de verkeersafwikkeling als verkeersveiligheid in het plangebied spelen intensiteiten een belangrijke rol. Allereerst is de huidige situatie in beeld gebracht op basis van (representatieve) mechanische verkeersstellingen op 29 locaties, aangevuld met camera-analyses gericht op het in beeld brengen van verkeersstromen op kruispunten. Aanvullend is een toekomstprognose voor het jaar 2030 samengesteld, nog zonder rekening te houden met woningbouw binnen de plangrens, maar waarbij wel rekening is gehouden met de volgende ontwikkelingen (de referentiesituatie):

- de autonome verkeersgroei;
- het plan Groenewoud (een ontwikkeling van 70 woningen);
- een herinrichting Kortenhoefsedijk (een voorgenomen herinrichting, inclusief snelheidsverlaging);
- aanpassingen aan de N201;
- vrachtwagenheffing op de rijkswegen en de N201.

Om effecten van de beoogde ontwikkeling binnen de plangrens ten opzichte van de referentiesituatie inzichtelijk te maken is tot slot een variant gemaakt waarin, met de referentiesituatie als basis, de 250 binnen deze ontwikkeling zijn opgenomen.

#### *Kwaliteit verkeersafwikkeling*

De kwaliteit van de verkeersafwikkeling is beoordeeld aan de hand van cyclustijden op met verkeerslichten geregelde kruispunten (de tijd die benodigd is om alle rijrichtingen groen licht te geven), opstel- en wachtrijlengtes en verliestijden. Dit voor de situatie tijdens de drukste ochtend- en avondspitsuren op de belangrijkste kruispunten Smidsbrug, bestaande uit de Emmaweg, Kerklaan, Koninginneweg, Noordereinde, Leeuwenlaan, Zuidereinde en Zuidersluisbrug.

De kwaliteit van de verkeersafwikkeling op het kruispunt Smidsbrug is in de huidige situatie in het maatgevende ochtendspitsuur slecht. In het avondspitsuur is de kwaliteit van de verkeersafwikkeling matig. In het ochtendspitsuur is er sprake van zeer hoge verliestijden op de Emmaweg en Koninginneweg (meer dan 200 seconden, daar waar tot 45 seconden op een hoofdrichting en tot 60 seconden op een zijrichting gezien wordt als acceptabel). Deze hoge verliestijden leiden tevens tot verkeersonveilig gedrag. Door het

aanwezige verkeerslicht bedragen de verliestijden op Zuidereinde, Noordereinde en Leeuwenlaan circa 60 seconden (maximale ondergrenswaarde voor een slechte beoordeling van de verliestijd). Conclusie is dat de huidige vormgeving matig tot slecht functioneert en leidt tot verkeersonveilige situaties.

Ter verbetering van de verkeersafwikkeling is een voorrangsplein voorgesteld (zie de onderstaande afbeelding). De verkeerslichten worden weggehaald en de route Kerklaan – Leeuwenlaan krijgt voorrang ten opzichte van de route Zuidereinde – Noordereinde. De aansluitingen van de Emmaweg en Koninginneweg op de Kerklaan blijven ongewijzigd en vormgegeven als in- en uitrit, met de Kerklaan in de voorrang. Daarmee ontstaat ook in de toekomst een veel beter functionerend kruispunt ten opzichte van de bestaande situatie. Uitzondering hierop is de verliestijd op het Zuidereinde, die dermate groot is dat er in het drukste ochtendspitsuur sprake is van een matige (maar nog net voldoende) kwaliteit van de verkeersafwikkeling. In de referentiesituatie bedraagt de verliestijd daar 60 seconden (vergelijkbaar met de huidige situatie) en wanneer in binnen de plangrens 250 woningen worden ontwikkeld, neemt dit toe tot circa 80 seconden (hetgeen als 'slecht') wordt beoordeeld).



Mogelijke verkeersafwikkeling in de vorm van een voorrangsplein Smidsbrug (bron: GoudappelCoffeng)

Als de toename van de verliestijd op de Zuidereinde in de ochtendspits als onacceptabel wordt beschouwd kan een oplossing worden gevonden in de aanleg van een 'bypass' (zie de onderstaande figuur). In deze variant wordt naast het bestaande fietspad tussen Zuidereinde en de Leeuwenlaan een rijbaan gelegd voor autoverkeer in één richting (van zuid naar noord). Het verkeer van noord naar zuid wordt op het bestaande wegvak van het Zuidereinde ook in één richting (van noord naar zuid) afgewikkeld. In deze variant ontstaat een totaal-situatie met een (zeer) grote restcapaciteit. De verliestijden bedragen op alle richtingen maximaal 10 à 15 seconden. Met realisatie van 250 woningen binnen de plangrens nemen de verliestijden toe tot circa 20 seconden. Daarmee is er sprake van een zeer goede kwaliteit van de verkeersafwikkeling



De 'bypass' tussen de Zuidereinde en Leeuwenlaan, van zuid naar noord (bron: GoudappelCoffeng)

De kwaliteit van de verkeersafwikkeling op het kruispunt Zuidersluisbrug is zowel in de huidige situatie, de referentiesituatie als in de situatie met de ontwikkeling binnen de plangrens van Zuidsingel fase 8 (zeer) goed.

#### *Verkeersveiligheid*

De verkeersveiligheid is beoordeeld op basis van de principes van 'duurzaam veilig wegverkeer' waarbij de criteria functie, vormgeving en gebruik van een weg met elkaar in evenwicht/op elkaar afgestemd moeten zijn. De Emmaweg gaat een functie vervullen in het afwikkelen van het verkeer van en naar (o.a.) Zuidsingel fase 8.

Conform 'duurzaam veilig wegverkeer' is de Emmaweg gecategoriseerd als een erftoegangsweg binnen de bebouwde kom. De weg kent in de huidige situatie over de gehele lengte een maximum snelheid van 30 km/uur en heeft drie verschillende vormgevingen, zie de onderstaande afbeelding.



Huidge vormgeving Emmaweg (bron: GoudappelCoffeng)

Het meest noordelijke profiel (lichtblauw in de bovenstaande afbeelding) is verkeersveilig ingericht en kan de toekomstige intensiteiten goed en veilig afwikkelen. Functie, vorm en gebruik blijven in evenwicht. Op het middelste profiel (geel in de bovenstaande afbeelding) wordt op de rijbaan geparkeerd. Voor het naar de toekomst toe verkeersveilig functioneren is het noodzakelijk dat het parkeren van de rijbaan wordt gehaald, zodat het verkeer elkaar kan passeren. De parkeerplaatsen kunnen op acceptabele loopafstand in de zij- en achterliggende straten worden gevonden en/of worden aangelegd/gecompenseerd ten koste van openbaar groen. Voor een verkeersveilige situatie is tevens een trottoir noodzakelijk, dat het bestaande trottoir verbindt met de beoogde aansluiting van de te realiseren woningen in Zuidsingel Fase 8 (bij voorkeur aan de westzijde van de Emmaweg). Op het zuidelijke wegvak (donkerblauw in de bovenstaande afbeelding) wordt het nemen van snelheidsbeperkende maatregelen geadviseerd. Door deze combinatie van maatregelen kan een situatie ontstaan die ruimte biedt om de toekomstige intensiteiten op een verkeersveilige manier af te wikkelen.

De verkeersveiligheid op het kruispunt Smidsbrug zal met de aanleg van het voorrangsp plein gelijk blijven of verbeteren. Hoewel de verkeersregelinstantie wordt verwijderd, kan de Leeuwenlaan door de aanwezigheid

van de middenberm zowel door voetgangers als fietsers eenvoudig in etappes worden overgestoken. De wegvakken Noordereinde en Zuidereinde worden in de situatie met het voorrangspein door fietsers in de voorrang gekruist. Voetgangers moeten voorrang verlenen, maar in de praktijk zullen er (ook in het drukste ochtend- en avondspitsuur) voldoende hiaten in de verkeersstroom aanwezig zijn om dit goed te kunnen doen. Mocht overigens in de praktijk blijken dat de oversteekbaarheid vanwege meer subjectieve redenen toch als ongemakkelijk wordt ervaren, dan kan er voor gekozen worden om ook voetgangers voorrang te geven middels het aanbrengen van een VOP (voetgangersoversteekplaats/ zebra-pad).

#### Conclusie

Geconcludeerd wordt dat rekening houdend met autonome verkeersgroei, de ontwikkeling van het plan Groenwoud, de voorgenomen herinrichting van de Kortenhoefsedijk, voorgenomen aanpassingen aan de N201 en vrachtwagenheffing op de rijkswegen en de N201 het realiseren van 200-250 woningen in plangebied Zuidsingel fase 8 mogelijk is. Echter dienen er verschillende maatregelen getroffen te worden, mede omdat de verkeerssituatie in de huidige situatie niet voldoet. Opgemerkt wordt dat in de huidige situatie aanpassingen aan de Emmaweg noodzakelijk zijn in het kader van de verkeersveiligheid. Verder dient in de huidige situatie tevens het kruispunt Smidsbrug te worden vormgegeven als een voorrangskruispunt in het kader van een goede verkeersafwikkeling. Na deze aanpassingen is de realisatie van 140 woningen mogelijk binnen de plangrens. Indien de aanleg van de 'bypass Zuidereinde' (met éénrichtingsverkeer in de richting van de Leeuwenlaan) wordt gerealiseerd leidt dit tot een zeer goede kwaliteit van de verkeersafwikkeling en wordt het mogelijk binnen de plangrens 250 woningen te realiseren. Onderstaande tabel geeft de conclusie overzichtelijk weer.

Maatgevende criteria	Noodzakelijke maatregelen	Plan capaciteit na maatregelen
1. verkeersveiligheid & verkeersafwikkeling (alle richtingen voldoende)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• aanpassen inrichting Emmaweg: verplaatsen parkeerplaatsen en aanleggen trottoir</li> <li>• aanpassing vormgeving Smidsbrug: aanleg voorrangskruispunt</li> </ul>	circa 0 tot 140 woningen
2. verkeersveiligheid & verkeersafwikkeling (alle richtingen voldoende, m.u.v. Zuidereinde)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• aanpassen inrichting Emmaweg: verplaatsen parkeerplaatsen en aanleggen trottoir</li> <li>• aanpassing vormgeving Smidsbrug: aanleg voorrangskruispunt (met acceptatie hogere wachttijd Zuidereinde, alleen in de ochtendspits)</li> </ul>	circa 250 woningen
3. verkeersveiligheid & verkeersafwikkeling (alle richtingen goed)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• aanpassen inrichting Emmaweg: verplaatsen parkeerplaatsen en aanleggen trottoir</li> <li>• aanpassing vormgeving Smidsbrug: aanleg voorrangskruispunt in combinatie met omleggen Zuidereinde (eenrichting)</li> </ul>	circa 300 woningen

Overzichtstabel met de te treffen maatregelen (bron: GoudappelCoffeng)

#### 4.6.2 Parkeren

Het gemeentelijk parkeerbeleid van de gemeente Wijdmeren is vastgelegd in de 'Beleidsregel parkeernormen van de gemeente Wijdmeren', zoals vastgesteld door burgemeester en wethouders op 31 maart 2015.

Uitgangspunt van de beleidsregel is dat elke initiatiefnemer van een bouwplan zelf verantwoordelijk is voor het oplossen van zijn eigen parkeerbehoefte en dat die parkeerbehoefte zo veel mogelijk op eigen terrein moet worden opgelost. Het toepassen van de parkeernormen heeft daarmee een positieve invloed op de bereikbaarheid, leefbaarheid en de economische ontwikkeling van de gemeente.

Het voorgenomen plan, de realisatie van maximaal 250, zal voorzien in voldoende parkeerplaatsen binnen de plangrens. Er zal voldaan worden aan de parkeernormen van de gemeente Wijdmeren zoals vastgelegd in de 'Beleidsregel parkeernormen van de gemeente Wijdmeren'. In de regels, artikel 7.2, van onderhavig bestemmingsplan is dit planologisch geregeld.

## 5 Juridische planbeschrijving

### 5.1 Algemeen

Voor het bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingplannen 2012 (SVBP 2012).

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten weer die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Ook is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan. Tot slot maakt een eventuele bijlage onlosmakelijk onderdeel uit van het bestemmingsplan.

### 5.2 Verbeelding

Op de verbeelding worden de bestemmingen weergegeven, met daarbij andere bepalingen als gebiedsaanduidingen, bouwaanduidingen, bouwvlakken, etc. Voor de analoge verbeelding is gebruik gemaakt van een digitale ondergrond (Grootschalige Basiskaart en/of kadastrale kaart).

### 5.3 Planregels

De planregels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk I bevat de inleidende regels voor het hele plangebied. Hoofdstuk II geeft de bestemmingsregels. Hoofdstuk III geeft vervolgens de algemene regels waaronder (mogelijke) flexibiliteitsbepalingen in de vorm van wijzigings- en afwijkingsbevoegdheden. In dit derde hoofdstuk kunnen belangrijke algemene bepalingen zijn opgenomen die van invloed zijn op het bepaalde in hoofdstuk II. Ten slotte regelt hoofdstuk IV de overgangs- en slotbepalingen.

Voor de planregels is de gestandaardiseerde opbouw uit de SVBP 2012 gebruikt. In de planregels is een standaard hoofdstukindeling aangehouden die begint met 'Inleidende regels' (begrippen en wijze van meten), vervolgens met de 'Bestemmingsregels', de 'Algemene regels' (de regels die voor alle bestemmingen gelden) en de 'Overgangs- en slotregels'. In het tweede hoofdstuk, de Bestemmingsregels, staan de verschillende bestemming op alfabetische volgorde. Ook dit hoofdstuk kent een standaardopbouw:

- bestemmingsomschrijving (in elk bestemmingsplan);
- bouwregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- nadere eisen (bestemmingsplanafhankelijk);
- afwijken van de bouwregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- specifieke gebruiksregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- afwijken van de gebruiksregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (bestemmingsplanafhankelijk).



## 5.4 Wijze van bestemmen

De volgende (dubbel)bestemmingen komen voor in dit bestemmingsplan.

### *Groen*

Een afscherpende zone ten opzichte van bestaande bebouwing is voorzien van de bestemming 'Groen'. Binnen deze bestemming is groen en water toegelaten, met bijbehorende voorzieningen, zoals speel- en recreatieve voorzieningen, wegen voor hulpdiensten, voet- en fietspaden en voetgangersbruggen. Er zijn hier uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde toegelaten, zoals erf- of terreinafscheidingen met een hoogte van maximaal 2 m.

### *Natuur*

De gronden die onderdeel zijn van het Natuurnetwerk Nederland zijn voorzien van de bestemming 'Natuur'. De bestemming is gericht op het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van natuurlijke en/of landschappelijke waarden en op het behoud van aanwezige cultuurhistorische waarden. Daarnaast maakt deze bestemming extensieve dagrecreatie mogelijk, met fiets- en wandelpaden, evenals paden voor hulpdiensten.

Er zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde toegelaten, zoals erf- of terreinafscheidingen met een hoogte van maximaal 1 m.

Voorts is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning bepaalde werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, zoals het ophogen en afgraven, het egaliseren van gronden, het dempen van sloten, het aanbrengen van opgaande beplantingen, of het aanleggen van verharde en halfverharde wandel- en fietspaden. Het geldt ook voor het aanbrengen van kabels en leidingen.

### *Woongebied*

De woningbouwlocatie Zuidsingel fase 8 is voorzien van de bestemming 'Woongebied'. Binnen de bestemming 'Woongebied' zijn woningen, tuinen en erven, ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen, voet- en fietspaden en groen en water toegelaten.

De bestemming biedt het ruimtelijke kader waarbinnen woningbouw kan worden gerealiseerd. Bepaald is dat bij recht ten hoogste 140 woningen mogen worden gerealiseerd. Als aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan is een maximum aantal van 250 mogelijk gemaakt. Hiertoe is een afwijking van de bouwregels opgenomen waarbij met een verkeerskundige studie dient te worden aangetoond dat er voldoende capaciteit is voor een verkeersveilige afwikkeling van het extra verkeer van 250 woningen.

Er zijn zowel vrijstaand, twee-onder-een-kap, geschakeld en gestapeld, met dien verstande dat minimaal 2/5e deel van het aantal woningen wordt uitgevoerd als gestapelde woningen, dan wel alternatieven met hetzelfde beoogde doel. Tevens is geregeld dat minimaal 1/3e deel uit betaalbare woningen bestaat.

De goot- en bouwhoogte van vrijstaande, twee-onder-een-kap- en geschakelde woningen mag ten hoogste resp. 7 en 12 meter bedragen. Bij gestapelde bebouwing is dat ten hoogste 16 meter. Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de hoofdvorm en de situering van bouwwerken, ter waarborging van de verkeersveiligheid, de parkeer capaciteit, een evenwichtig ruimtelijk beeld en de bezonning, privacy en/of gebruiksmogelijkheden van aangrenzende percelen.

Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om kleinschalige voorzieningen gericht op natuureducatie en natuurbeleving en om daghoreca mogelijk te maken. Daaraan zijn maximale oppervlaktelimiten gekoppeld.

### *Waarde - Archeologie 2 en 3*

De eventueel aanwezige archeologische waarden in het plangebied worden beschermd via de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 2' en 'Waarde - Archeologie 3'. De begrenzingen en de vereisten zijn afgestemd op de bevindingen uit het archeologische onderzoek (zie [toelichting paragraaf 4.3](#)). Op grond van deze dubbelbestemmingen is het voor ingrepen met een oppervlakte groter dan 500 m<sup>2</sup> en dieper dan resp. maaiveld en 70 cm noodzakelijk eerst een archeologisch onderzoek te laten uitvoeren, tenzij gebruik gemaakt wordt van de bestaande fundering. Indien in voldoende mate is vastgesteld dat de te verrichten activiteiten de archeologische waarden niet zullen schaden kan worden gebouwd, dan wel kan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden worden verleend.

## 6 Uitvoerbaarheid

### 6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

#### 6.1.1 Algemeen

Bij de voorbereiding van een ruimtelijke ontwikkeling dient op grond van artikel 3.1.6 lid 1 Wro sub c overleg te worden gevoerd als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro. Op basis van het eerste lid van dit artikel wordt overleg gevoerd met waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

Een plan dient conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegd worden. Hierbij is er de mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen in te dienen op het plan. Na vaststelling door de Raad wordt het vaststellingsbesluit bekend gemaakt. De ruimtelijke onderbouwing ligt na bekendmaking 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn is er de mogelijkheid beroep in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het plan treedt vervolgens de dag na afloop van de tervisielegging in werking als er geen beroep is ingesteld. Is er wel beroep ingesteld dan treedt het bestemmingsplan ook in werking, tenzij naast het indienen van een beroepschrift ook om een voorlopige voorziening is gevraagd. De schorsing van de inwerkingtreding eindigt indien de voorlopige voorziening wordt afgewezen. De procedure eindigt met de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

#### 6.1.2 Vooroverleg

Te zijner tijd zullen eventueel ingediende vooroverlegreacties hier, of in een separate notitie, van een gemeentelijke reactie worden voorzien.

#### 6.1.3 Zienswijzen

Te zijner tijd zullen eventueel ingediende zienswijzen hier, of in een separate notitie, van een gemeentelijke reactie worden voorzien.

### 6.2 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid Wro, dient, op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Bro, onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan. In principe dient bij vaststelling van een ruimtelijk besluit tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van plankosten zeker te stellen. Op basis van artikel 6.12, lid 2 van de Wro kan het bevoegd gezag bij het besluit tot vaststelling van het wijzigingsplan echter besluiten geen exploitatieplan vast te tellen indien:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, 4°, onderscheidenlijk 5°, niet noodzakelijk is;
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d, niet noodzakelijk is.

#### Planspecifiek

Dit bestemmingsplan heeft gelet op artikel 6.2.1 Bro betrekking op een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan. Er worden immers maximaal 250 woningen gebouwd. De gemeente heeft ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling een anterieure overeenkomst afgesloten met de initiatiefnemer. Het verhaal van kosten is dus anderszins verzekerd.