



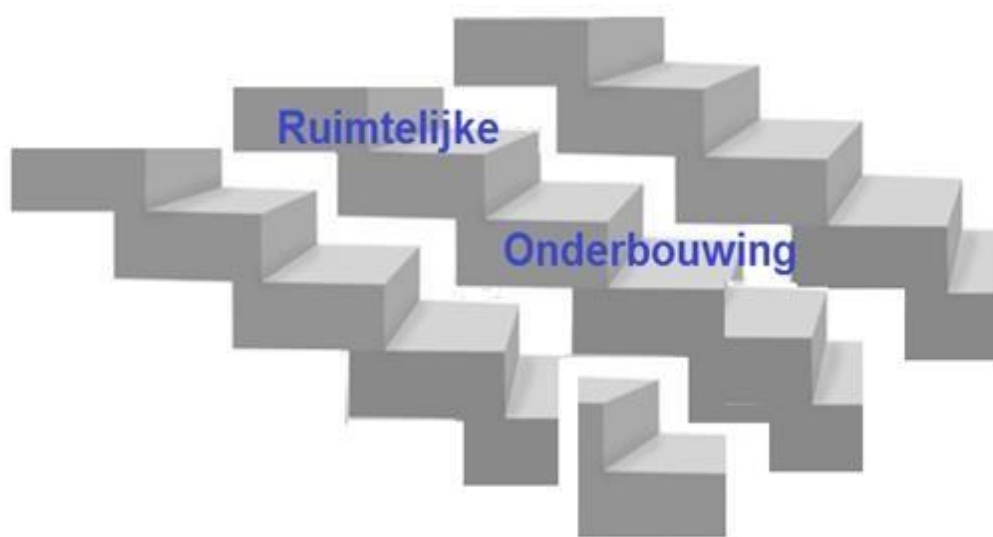
Planologisch en Juridisch Adviesbureau

Pasmaat advies

Ruimtelijke Onderbouwing

Bouwen burgerwoning, slopen bestaande woning
en gebouwen

Moleneind 7b te Kortenhoef



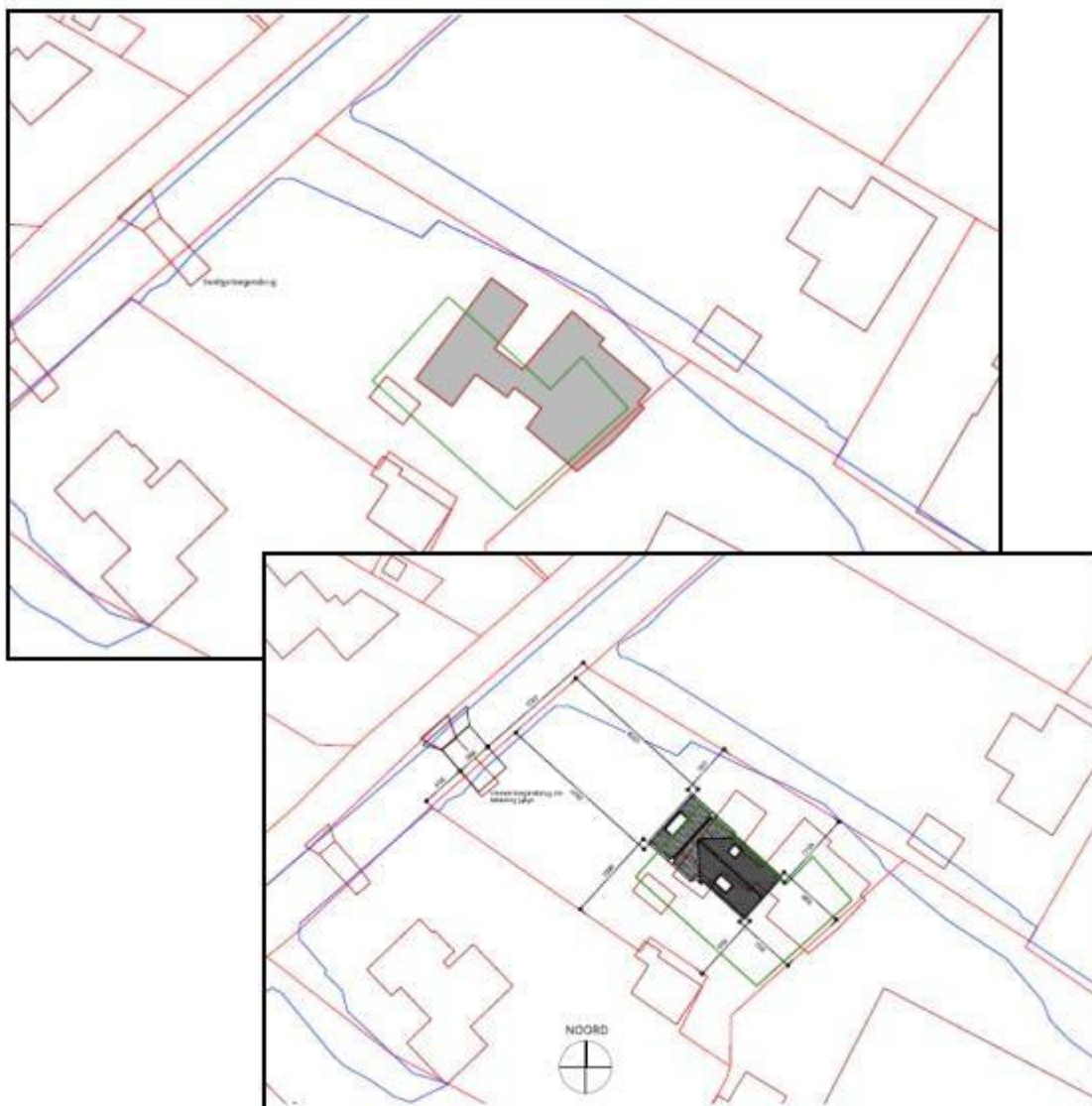
Juli 2017, versie ontwerp

info@pasmaat.com
www.pasmaat.com

1. Inleiding

1.1 Algemeen

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing vormt de juridische en planologische onderbouwing voor het slopen van gebouwen en het bouwen van een nieuwe burgerwoning op het perceel Moleneind 7b te Kortenhoef, gemeente Wijdmeren. Het perceel betreft een bedrijfsperceel waar bootjes worden verhuurd. Het bouwen van een burgerwoning is om deze reden volgens het huidige bestemmingsplan niet toegestaan. Voorts wordt de nieuwe woning deels buiten het bouwvlak geprojecteerd. Wel is er al een bedrijfswoning aanwezig. Deze wordt gesloopt.

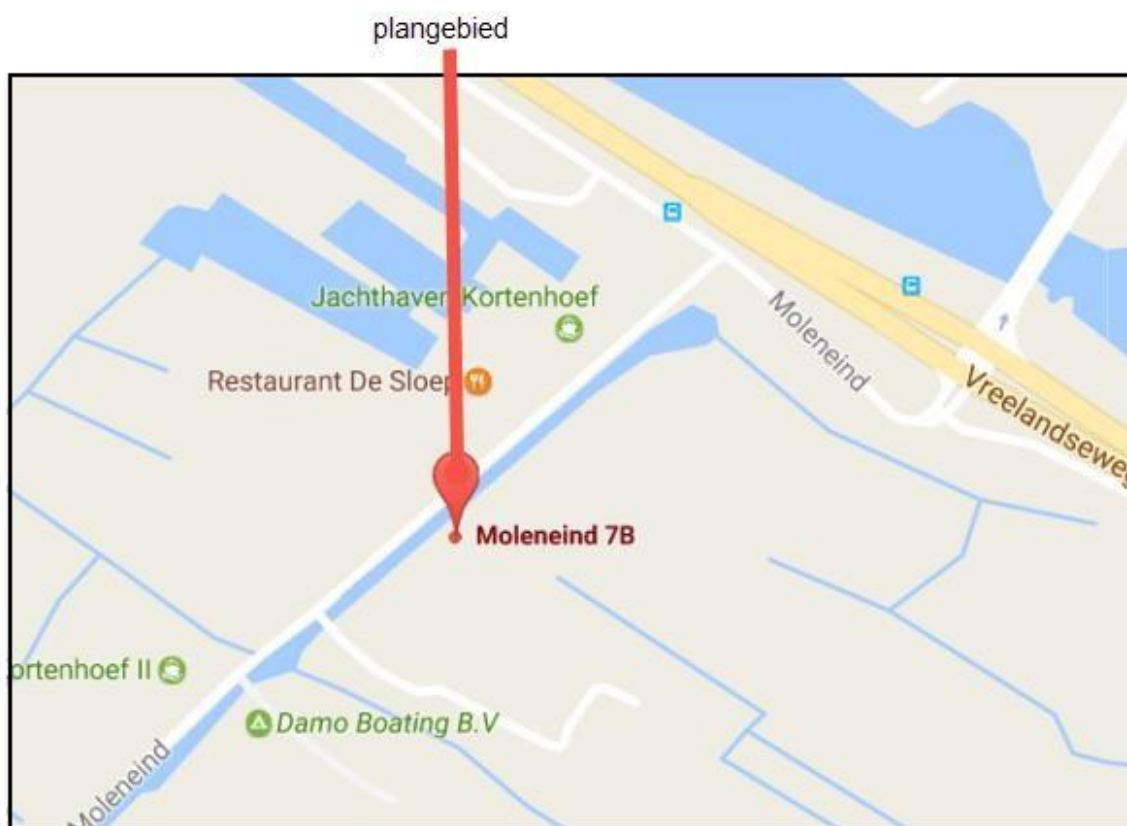


Afbeelding 1: overzicht plangebied bestaand en nieuw.

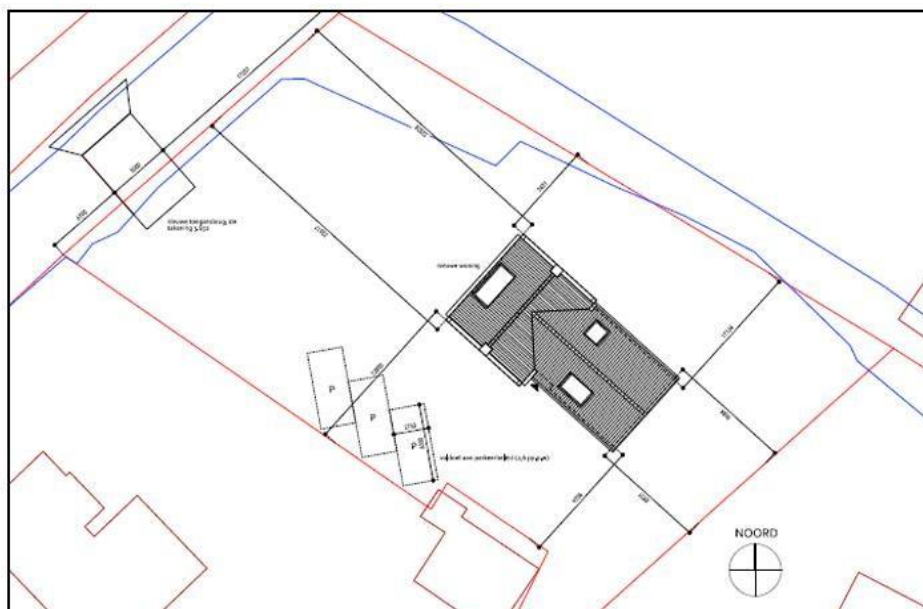
Het doel van de ruimtelijke onderbouwing is om aan Burgemeester en wethouders van de gemeente de mogelijkheid te bieden om door middel van een omgevingsvergunning af te wijken van de vigerende bestemmingsplanregels op grond van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wabo voor het afwijken van het geldende bestemmingsplan om onderhavig bouwplan mogelijk te kunnen maken.

1.2 Ligging van het plangebied

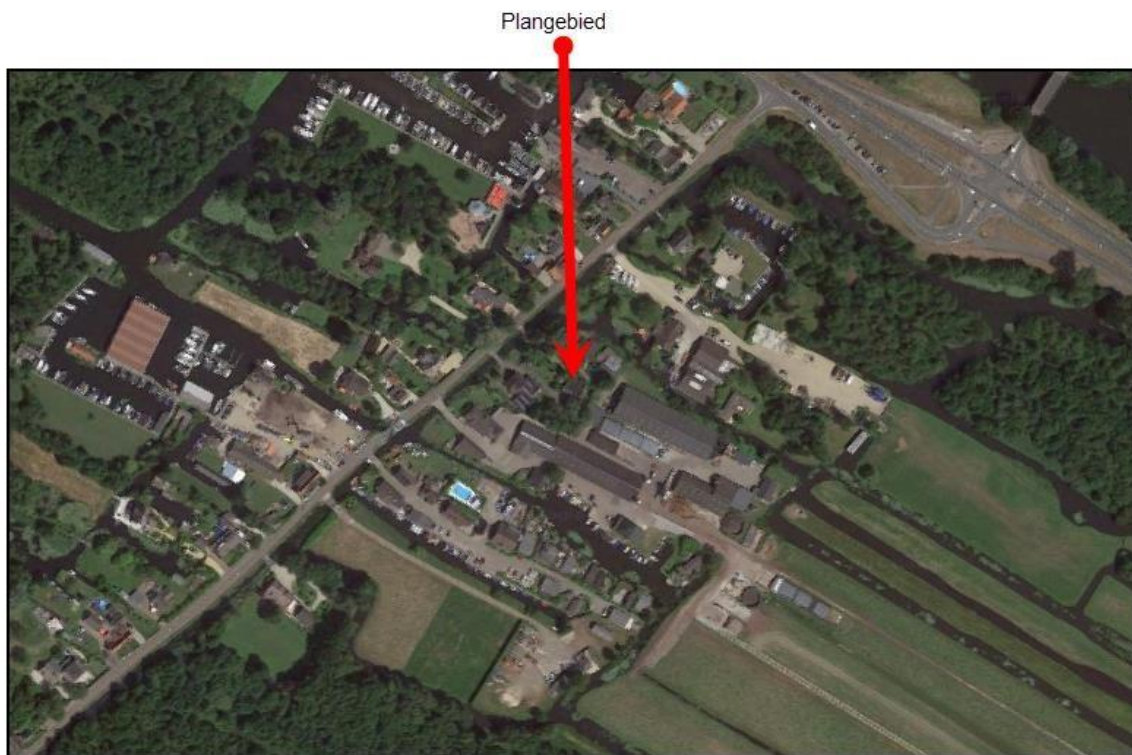
In onderstaand figuur is aangegeven waar het plangebied is gelegen.



Afbeelding 2: Overzicht situering



Hieronder is de situering nog een keer aangeduid op de luchtfoto:



Afbeelding 4: ligging perceel van dit planbesluit

Hieronder is het beoogde plan aangegeven:



Afbeelding 5: bouwplan

De bebouwde oppervlaktes van de bestaande en nieuwe situatie is hieronder aangegeven. Deze bebouwde oppervlakte neemt af met 119,70 m².

oppervlakten (conform NEN 2580)

Perceeloppervlakte: 1638 m²

Bebouwingsoppervlakte bestaande bebouwing: 248,6 m²

Bebouwingsoppervlakte nieuwe woning: 128,9 m²

Gebruiksoppervlakte nieuwe woning: 206,9 m²

Bruto vloeroppervlakte nieuwe woning: 332,5 m²

Bruto inhoud nieuwe woning: 796,2 m³

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het perceel is gelegen binnen het geldende bestemmingsplan “Het Wijde Blick”. In dit bestemmingsplan uit 2004 is het perceel bestemd tot ‘Botenverhuurbedrijf’. Binnen deze bestemming is het verhuren van boten toegestaan met daarbij een bedrijfswoning, buitenopslag van boten, erven, toegangswegen, paden en verkeersvoorzieningen. Bovendien is een horecabedrijf toegestaan. Wat niet is toegestaan is het bouwen van een burgerwoning. Het bestemmingsplan kent hiervoor ook geen afwijkmogelijkheid of een wijzigingsbevoegdheid. Tenslotte is de woning deels geprojecteerd buiten het bouwvlak.

1.4 Inhoud van de toelichting

Deze toelichting/ruimtelijke onderbouwing beschrijft in hoofdstuk 1 de inleiding, de ligging van het projectgebied en het geldende bestemmingsplan. In hoofdstuk 2 wordt het beleidskader beschreven, voor zover dit relevant is voor onderhavig plan. Hoofdstuk 3 gaat in op de Milieuaspecten en Hoofdstuk 4 geeft de haalbaarheid op het gebied van vooroverleg, rechtsbescherming en financiële haalbaarheid.

2. Beleid

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het Rijks-, provinciale en gemeentelijke beleid.

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 heeft de Minister van Infrastructuur en Ruimte haar definitieve Structuurvisie vastgesteld zodat deze van kracht is geworden. Deze Structuurvisie is de vervanger van de Nota Ruimte en de Nota mobiliteit.

Het Rijk kiest drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Het Rijk benoemt 13 nationale belangen; hiervoor is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Deze belangen zijn gelijkwaardig aan elkaar en beïnvloeden elkaar onderling. In de SVIR is een eerste integrale afweging gemaakt van deze belangen. Dit heeft als gevolg dat het Rijk in gebieden of projecten een gebieds- of projectspecifieke afweging zal maken. Indien nodig maakt het Rijk duidelijk welke nationale belangen voorgaan. In het MIRT wordt ook de samenhang met decentrale belangen en regionale opgaven besproken.

2.1.2 Nationaal Waterplan

Het Nationaal Waterplan van het voormalige Ministerie Verkeer & Waterstaat heeft de status van structuurvisie en heeft in 2009 de Vierde Nota Waterhuishouding van 1998 opgevolgd. In het kort komt het Nationaal Waterplan erop neer dat bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening moet worden gehouden met waterhuishoudkundige eisen voor de korte en de lange termijn. In het onderdeel Water

van dit bestemmingsplan wordt aangegeven hoe rekening is gehouden met het onderdeel waterhuishouding in dit plan.

2.1.3 Nota Belvédère

In de Nota Belvédère uit 1999 staat beschreven hoe in ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden met cultuurhistorie voor aangewezen gebieden. In de gemeente Wijdmeren zijn geen Belvédèregebieden in de omgeving aanwezig waarmee rekening moet worden gehouden. Wel wordt verwezen naar de Nieuwe Hollandse Waterlinie in de volgende paragraaf.

2.1.4 Nieuwe Hollandse Waterlinie

Wel is het plan relevant omdat het binnen het invloedsgebied van de Nieuwe Hollandse Waterlinie is gelegen. Het plan heeft echter geen enkel nadelig gevolg voor de Waterlinie omdat er feitelijk niets anders wijzigt dan het gebruik.

Het onderhavige initiatief is niet in strijd met het rijksbeleid.

2.2 Provinciaal en regionaal beleid

2.2.1 Structuurvisie Noord-Holland 2040

Gedeputeerde Staten hebben haar Structuurvisie Noord-Holland 2040 vastgesteld. De Structuurvisie is gericht op gemeenten en geeft algemene regels waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen. Voor onderhavig plangebied geldt de regelgeving dat het toevoegen van burgerwoning is toegestaan indien hiertoe ook bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en een kwaliteitsverbetering wordt bereikt. Omdat er ook bedrijfsbebouwing wordt gesloopt is het bouwen van een nieuwe burgerwoning niet in strijd met het provinciale beleid.

Uit de Provinciale Verordening Structuurvisie (PRVS) blijkt dat het plangebied buiten het Bestaande Bebouwde Gebied (BGG) is gelegen. Nieuwe ontwikkelingen zijn niet toegestaan tenzij deze voldoen aan een onderbouwing van nut en noodzaak. Omdat het hier slechts gaat om het slopen van bedrijfsbebouwing en het bouwen van een nieuwe burgerwoning, kwalitatief ingepast in het landschap is geen sprake van een nieuwe ontwikkeling waarvoor nut en noodzaak dienen te worden aangetoond. Zoals reeds gesteld is er echter geen strijd met het provinciale beleid hierin.

2.3 Waterschapsbeleid

Onderhavig plangebied is gelegen binnen het waterbeheersgebied van het AGV (Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht) waarvoor Waternet het beheer uitvoert. De taak van het waterschap is te zorgen voor een veilig watersysteem dat ook gezond is, waarbij het volgens de Waterwet gaat om het voorkomen van overstroming, wateroverlast en schaarste van water. Daarnaast dient de waterkwaliteit en de ecologische kwaliteit van de watersystemen worden beschermd en verbeterd. Tenslotte is de derde hoofdoelstelling het vervullen van maatschappelijke functies door watersystemen.

In het Waterbeheerplan AGV 2012-2015 'Werken aan water in en met de omgeving' staan de hoofdtaken van het waterschap opgenoemd: Veiligheid, voldoende en schoon water.

Het beleid van het Waterschap is verder dat nieuwe ontwikkelingen waterneutraal moeten worden uitgevoerd, met daarbij het streven om zoveel mogelijk de natuurlijke waterhuishoudkundige situatie te behouden of te herstellen. Bij deze nieuwe ontwikkelingen dient het gebruik van uitlogende materialen te worden voorkomen.

Onderhavig plan voorziet niet in extra verharding. Er wordt juist verharding verwijderd. Voorts is de Keur niet van toepassing op onderhavig initiatief. Er worden immers geen extra voorzieningen toegevoegd. Het plan is niet in strijd met het waterbeleid. De watertoets hoeft niet te worden uitgevoerd omdat er verder geen waterbelang aanwezig is.

2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1 De Kern van Wijdmeren

In het Visiestuk 'De Kern van Wijdmeren' heeft de gemeente haar visie voor de komende jaren verwoord. Het plan is niet in strijd met het gemeentelijke beleid.

2.4.2 Welstandstoezicht en welstandsnota.

De gemeente Wijdmeren heeft haar welstandstoezicht voor haar gehele grondgebied vorm gegeven in haar welstandsbeleid. Onderhavig plan is reeds, in beginsel, als positief beoordeeld.

2.5 Conclusie Beleidskader

Het initiatief is getoetst aan het rijksbeleid, het provinciale beleid en regionale beleid en het eigen gemeentelijke beleid. Uit de deelconclusies blijkt reeds dat het plan niet in strijd is met het beleidskader, waar het beleidskader al van toepassing is. Het betreft hier immers een kleinschalig initiatief waarbij slecht sprake is van het slopen van bedrijfsbebouwing en het bouwen van een enkele burgerwoning, waar reeds een bedrijfswoning is toegestaan.

3. Milieugegevens en onderzoek

3.1 Hinder bedrijvigheid

Inleiding

Een goede ruimtelijke ordening beoogt het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) worden hinder en gevaar voorkomen en wordt het bedrijven mogelijk gemaakt zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen.

Beoordeling

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt getoetst conform:

- VNG handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009);
- Wet milieubeheer.

VNG handreiking 'Bedrijven en milieuzonering'

De Vereniging van Nederlandse Gemeente doet in de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009), een handreiking ten behoeve van de afstemming tussen ruimtelijke ordening en milieu op lokaal niveau. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden en dat nieuwe bedrijven een passende locatie ten opzichte van woningen krijgen.

De publicatie heeft bedrijven ingedeeld in categorieën met bijbehorende gewenste afstand tot milieugevoelige functies. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de bestemmingsgrens van de bedrijven en anderzijds de gevel van een woning. De adviesafstanden hangen samen met gebiedskenmerken.

Naast het omgevingstype rustige woonwijk kent de VNG-handreiking ook het omgevingstype gemengd gebied.

Wanneer sprake is van het omgevingstype gemengd gebied kunnen de richtafstanden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies, voor met name het aspect geluid, met één afstandsstep verlaagd worden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat. Het aspect geluid is veelal het maatgevende aspect. Een gemengd gebied is een gebied met een variatie aan functies.

Beoordeling en Conclusie

Ten opzichte van het agrarische bedrijf op Moleneind 13A, waar aan de achterzijde van de nieuwe woning een werktuigenschuur staat en waar aan de rechterzijde van de woning rundvee wordt gehouden, dient op grond van de VNG richtafstanden 50 meter en op grond van het Actiteitenbesluit ook 50 meter te worden aangehouden (buiten bebouwde kom). Aan deze afstand wordt niet voldaan. Echter, de afstand tussen de bestaande woonark en de nieuwe woning blijft nagenoeg gelijk ten opzichte van de rundveestal. Voorts wordt het bedrijf reeds beperkt door de burgerwoning op nummer 13, zodat de nieuwe woning op 7b niet een nieuwe beperking voor het agrarische bedrijf geeft. Hieronder is het agrarische bedrijf in beeld gebracht:



Voor het overige zijn geen bedrijven in de omgeving gelegen die van belang zijn voor de leefbaarheid van de nieuwe woning of die door het bedrijf kunnen worden beperkt. Onderhavig initiatief wijzigt de afstand tussen het bedrijf en de naastgelegen woningen niet in negatieve zin waardoor geen strijd bestaat met de bedrijfszonering.

3.2 Luchtkwaliteit

Inleiding

Voor luchtkwaliteit is de Wet luchtkwaliteit van toepassing. Deze wet is onder meer verder uitgewerkt in het Besluit niet in betekenende mate en de Regeling niet in betekenende mate. In het Besluit niet in betekenende mate is vastgelegd dat wanneer een ontwikkeling niet meer bijdraagt dan 3% aan de grenswaarde, deze niet getoetst hoeft te worden aan de wettelijke grenswaarden. Hierin staat dat meer dan 1,2 microgram stikstofdioxide en/of fijnstof per m³ wordt aangemerkt als in betekenende mate.

Beoordeling

In de Regeling niet in betekenende mate is dit doorvertaald naar 1.500 woningen, ofwel 7.500 verkeersbewegingen (uitgaande van 5 verkeersbewegingen per woning, conservatieve aanname conform de ASVV 2004). De beoogde omwisseling resulteert conform de genoemde Regeling niet in een significante verslechtering van de luchtkwaliteit en hoeft daarom niet te worden getoetst aan de wettelijke grenswaarden voor luchtkwaliteit.

Bovendien wordt geen extra woning of ander object toegevoegd die relevant kan zijn voor de luchtkwaliteit.

Conclusie

De ontwikkeling voldoet aan het wetgevende kader voor luchtkwaliteit, zoals vastgelegd in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer.

3.3 Bodemonderzoek

Inleiding

Het is wettelijk geregeld (Wbb en bouwverordening) dat bouw pas kan plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen, als is aangetoond dat de bodem geschikt (of geschikt te maken) is voor de nieuwe of aangepaste bestemming. Indien sprake is van een verdachte locatie dient onderzocht te worden in welke mate de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan.

Beoordeling en Conclusie

In 2015 is bodemonderzoek verricht, waaruit blijkt dat de bodem geschikt is voor wonen en tuinen. Verder bodemonderzoek is niet nodig.

3.4 Flora en fauna

Inleiding

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient te worden beoordeeld of het plan natuurwaarden kan verstoren die in strijd is met de natuurwetgeving zoals de Flora- en Faunawet.

Beoordeling

De belangrijkste natuurwaarden zijn vastgelegd in de gebiedsgericht beleid. Hiervoor zijn Natuurbeschermingsgebieden, Habitatrichtlijngebieden en Vogelrichtlijngebieden aangewezen. Bij ieder ruimtelijk initiatief dient te worden gekeken naar flora- en fauna aspecten.

Gebiedsbescherming

Voor de gebiedsbescherming zijn in het kader van de Europese richtlijnen in Nederland speciale beschermingszones aangewezen met een hoge wettelijke bescherming. Hiervoor zijn Natura 2000-gebieden en gebieden onderdeel uitmakend van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) opgenomen.

Soortbescherming

Op basis van de Flora- en faunawet zijn gebieden aangewezen voor de bescherming van dier- en plantensoorten. De werkingssfeer van de Flora- en faunawet is niet beperkt tot of gerelateerd aan speciaal aangewezen gebieden, maar geeft soorten overal in Nederland bescherming. Op grond van de Flora- en faunawet gelden algemene verboden tot het verwijderen van groeiplaatsen van beschermde plantensoorten en het beschadigen of verstoren van voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen van beschermde diersoorten.

Zorgplicht

De zorgplicht Flora- en faunawet is mede van toepassing op de beschermde soorten waarvoor geen ontheffing hoeft te worden verkregen. Dit houdt in, dat iedereen voldoende zorg in acht moet nemen voor alle in het wild levende dieren en planten (inclusief hun leefomgeving).

Concreet betekent dit dat bij een ruimtelijke ingreep rekening moet worden gehouden met alle aanwezige dieren en planten door middel van planning en uitvoering. Voor alle grondgebonden zoogdieren en amfibieën in het plangebied geldt de zorgplicht. Dit houdt in dat deze dieren gedurende de werkzaamheden zoveel mogelijk moeten worden ontzien.

Conclusie

Er vinden geen dusdanige werkzaamheden plaats die tot verstoring van natuurwaarden kunnen leiden. Uit het veldonderzoek van Pasmaat Ecologie blijkt dat geen beschermde soorten voorkomen in of rond de te slopen bebouwing of op het perceel.

3.5 Archeologie

Inleiding

In 1998 is door de betreffende landen het Verdrag van Malta gesloten, waarin de doelstelling is verankerd tot bescherming en het behoud van archeologische waarden. In het kader van de ruimtelijke ordening dient deze bescherming van archeologische waarden te worden meegewogen in de besluitvorming.

De gemeente Wijdmeren heeft dit gestalte gegeven in haar eigen archeologiebeleid met een archeologische waardenkaart. Hieruit blijkt dat het plangebied is gelegen binnen een gebied met een lage archeologische verwachting, waar geen onderzoek nodig is bij bodemingrepen van meer dan 2500m². Archeologisch onderzoek is daarom niet nodig.

Beoordeling

Voor het gehele plangebied geldt dat er een lage verwachting is voor archeologie.

Conclusie

Onderhavig plan verstoort de bodem niet in die mate dat archeologisch onderzoek nodig is.

3.6 Externe Veiligheid

Inleiding

Het aspect externe veiligheid kan relevant zijn vanwege bedrijven (inrichtingen) die met gevaarlijke stoffen werken en vanwege het transport van gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor en door buisleidingen.

Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Toetsingskader

Het Bevi is gericht aan het bevoegd gezag inzake de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening en heeft onder meer tot doel om bij nieuwe situaties toetsing aan de risiconormen te waarborgen. In de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) zijn o.a. standaardafstanden opgenomen waarbij wordt voldaan aan de grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico.

Het Bevi is van toepassing op vergunningplichtige risicovolle bedrijven en de nabijgelegen al dan niet geprojecteerde (beperkt) kwetsbare objecten. In artikel 2, lid 1 van het Bevi is opgesomd wat wordt verstaan onder risicovolle bedrijven. Voor de toepassing van het Bevi, wordt een nieuw ruimtelijk besluit gezien als een nieuwe situatie.

Beoordeling

Aanwezige Bevi-bedrijven

Om te bepalen of er in de directe omgeving bedrijven zijn gelegen waarop het Bevi van toepassing is, is het Register risicosituaties gevaarlijke stoffen (RRGS) als ook de professionele risicokaart geraadpleegd. Hieruit blijkt dat de ontwikkeling niet is gelegen binnen de risicocontouren of invloedsgebieden van een risicovolle inrichting.

Transport en externe veiligheid

Toetsingskader

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen langs transportassen die deel uitmaken van het Basisnet Weg, Water en/of Spoor kan de berekening van het plaatsgebonden risico achterwege blijven. In het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev) is bepaald dat voor sommige transportassen rekening moet worden gehouden met het Plasbrandaandachtsgebied (PAG). Het PAG is het gebied tot 30 meter van de transportas waarin, bij de realisering van kwetsbare objecten, rekening dient te worden gehouden met de effecten van een plasbrand. In het Btev is beschreven aan welke voorwaarden het bouwen in een PAG moet voldoen.

Beoordeling transport

Om te bepalen of er in de directe omgeving van het plangebied risicorelevante transportassen zijn gelegen is de professionele risicokaart geraadpleegd. De onderstaande transportassen zijn beoordeeld.

Rijks-, vaar- en spoorwegen

Het plangebied ligt op meer dan 200 meter van een rijks-, vaar- of spoorweg waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt (zoals opgenomen in bijlage 2, 3 en 4 van de circulaire). Gelet hierop zijn risicoberekeningen niet noodzakelijk en hoeven er geen beperkingen te worden gesteld aan het ruimtegebruik binnen het plangebied. Wel is het plangebied dichtbij de N201 gelegen waarover gevaarlijk transport plaatsvindt:



Uitsnede risicokaart

Er zijn echter reeds kwetsbare objecten aanwezig die dicht bij deze weg zijn gelegen dan onderhavige woning. Bovendien ligt het plangebied op ruime afstand van de N201. Daarnaast leidt de ontwikkeling niet tot een toename van de personendichtheid in het gebied die van invloed is voor het groepsrisico. De oriëntatiewaarde zal niet wijzigen en dus niet worden overschreden.

Buisleidingen

Om te bepalen of er in de directe omgeving buisleidingen zijn gelegen waarop de circulaire van toepassing is, is het RRGs geraadpleegd. Uit het RRGs blijkt dat er binnen en in de nabijheid van het plangebied geen hogedruk buisleidingen zijn gelegen.

Conclusie

Er zijn geen risico's aanwezig als gevolg van de opslag, productie of transport van gevaarlijke stoffen in de buurt van dit perceel. Ook is geen LPG-vulstation of andere risicobron in de nabijheid aanwezig. Het plangebied is weliswaar gelegen binnen een zone van een weg voor gevaarlijk vervoer maar dit vormt geen belemmering. De locatie is niet gelegen binnen een zone van een buisleiding. Het initiatief is niet in strijd met de externe veiligheid. Het groepsrisico wijzigt niet en wordt verder niet overschreden.

3.7 Kabels en Leidingen

Langs het Moleneind liggen kabels en leidingen die niet verder van invloed zijn op het plangebied. Voor het overige zijn ook geen andere kabels of leidingen relevant voor onderhavig initiatief omdat de grond verder niet wordt geroerd.

3.8 Wet geluidhinder

Inleiding

Wet geluidhinder algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) geeft regels wanneer een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd en waar dit aan moet voldoen. Een aantal belangrijke aspecten zijn:

- Bij een voorgenomen wijziging van een planologisch regiem binnen een geluidzone is een akoestisch onderzoek noodzakelijk. Bij hogere geluidbelasting dan de voorkeurswaarde kan een hogere grenswaarde nodig zijn.
- De bevoegdheid voor het vaststellen van een hogere waarde ligt in de meeste gevallen bij de gemeente, met in het akoestisch onderzoek verplichte aandacht voor mogelijke maatregelen en de motivatie.
- Eenheid van de geluidbelasting is de Lden (Lday, evening, night) in dB, een Europese dosismaat voor geluid voor weg- en railverkeer. De Lden staat voor het jaargemiddelde A-gewogen geluidsniveau over een etmaal. De voorkeurswaarde voor wegverkeerslawaaï bedraagt Lden = 48 dB, voor railverkeer is dat Lden = 55 dB.

Relatie ruimtelijk plan en Wet geluidhinder

In de Wgh is geregeld dat bij een bestemmingsplanwijziging of andere wijziging van het planologische kader een akoestisch onderzoek de gevolgen voor geluidgevoelige objecten binnen de zone in beeld moet brengen. Uitgangspunt is dat voor alle woningen binnen de zone de voorkeursgrenswaarde van Lden=48 dB voor wegverkeer en Lden =55 dB voor railverkeer wordt gerealiseerd. Bij hogere waarden moet uit akoestisch onderzoek blijken welke maatregelen nodig zijn om wel aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

Beoordeling

Voor het bouwplan is een geluidsonderzoek uitgevoerd. Hieruit blijkt dat de voorkeurswaarde niet wordt overschreden.

Conclusie

Het aspect geluid vormt hiermee geen belemmering voor realisatie van het plan. Een hogere grenswaarde is niet nodig.

3.9 Planschaderisicoanalyse

Pasmaat advies heeft beoordeeld of kans bestaat op planschade. Dit is niet het geval. Er wijzigt voor derden feitelijk niets. De situatie verbetert juist doordat bebouwing wordt gesloopt. De gemeente Wijdmeren en opdrachtgever zullen een overeenkomst tekenen waarin een eventueel planschaderisico geheel wordt afgedekt voor de gemeente.

4. Uitvoerbaarheid

4.1 Inleiding

Naast het toetsen aan diverse aspecten op het gebied van beleid en milieu, die ook dienen als toets of een ruimtelijk plan uitvoerbaar is, dient een plan ook te worden getoetst aan economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

4.2 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van de Grondexploitatiewet dient een exploitatieplan te worden vastgesteld bij het vaststellen van het bestemmingsplan of ander ruimtelijk plan, tenzij de economische uitvoerbaarheid anderszins is gegarandeerd, bijvoorbeeld door het afsluiten van een anterieure overeenkomst. De initiatiefnemers en de gemeente zullen een overeenkomst afsluiten waarin ook de eventuele planschade voor rekening van initiatiefnemer zal zijn. Hierdoor is de economische uitvoerbaarheid verzekerd.

4.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In overleg met de gemeente zal worden besloten of wel of geen inspraak zal worden gehouden en met welke instanties zal worden overlegd in het kader van het vooroverleg. De gemeente is hier primair verantwoordelijk voor.