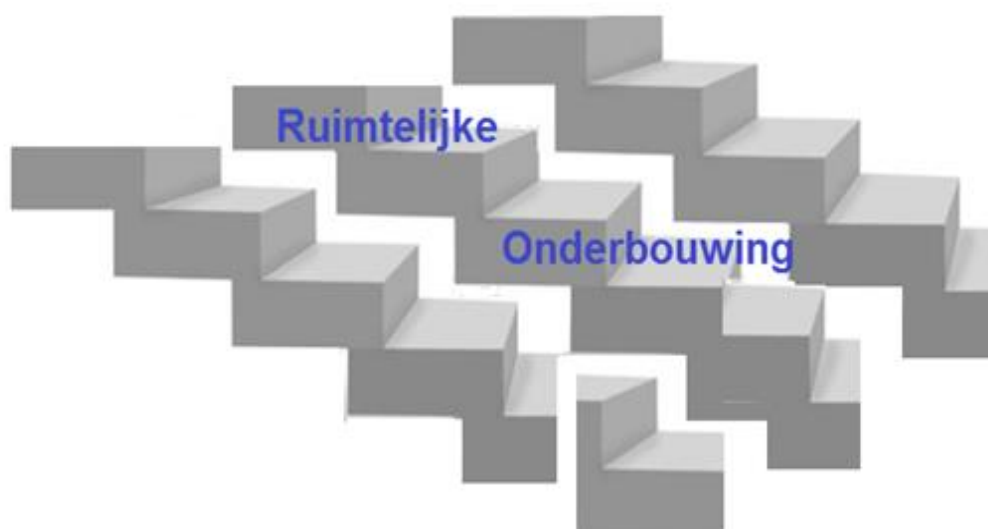




Planologisch en Juridisch Adviesbureau

Pasmaat advies

Bestemmingsplan gebruik woonboot 18M De Zuwe in Kortenhoef



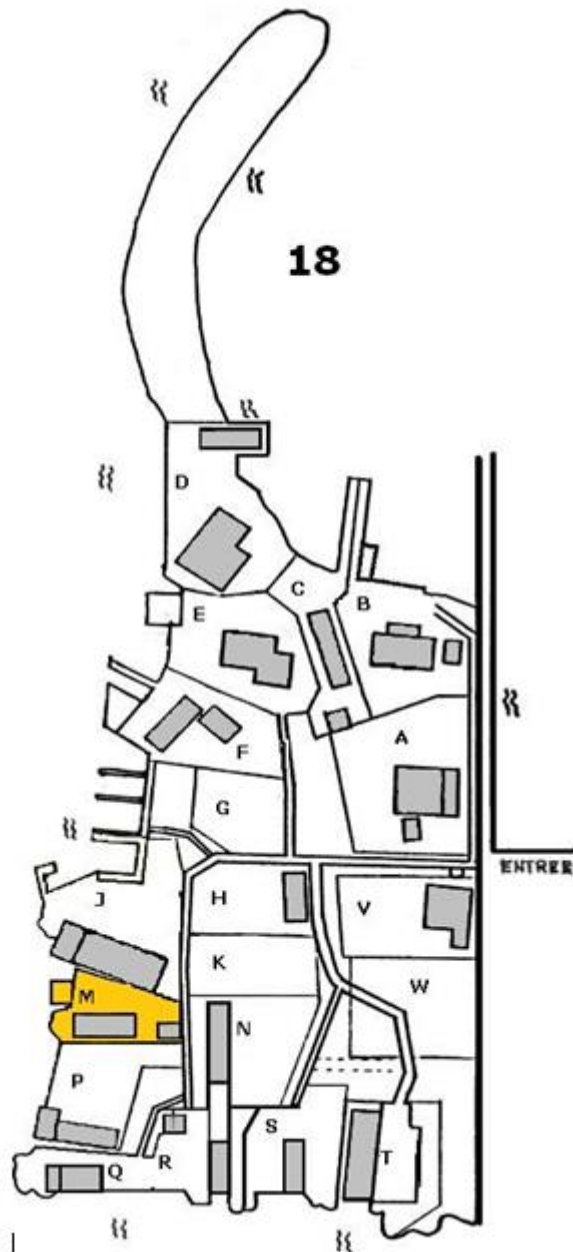
Maart 2018, versie ontwerp

info@pasmaat.com
www.pasmaat.com

1. Inleiding

1.1 Algemeen

Voorliggend bestemmingsplan vormt de juridische en planologische onderbouwing voor het wijzigen van het gebruik van een woonboot van recreatief naar permanente bewoning in Kortenhoef aan De Zuwe 18M, gemeente Wijdmeren.



Afbeelding 1: overzicht plangebied met aanduiding bedoelde woonboot.

1.2 Ligging van het plangebied

In onderstaand figuur is aangegeven waar het plangebied is gelegen. Het betreft de ark met nummer 18M.

De naastgelegen woningen aan de Zuwe worden allen permanent bewoond, zodat het bewonen van de woonboot op nummer 18M een goede aanvulling is op de omringende en naastgelegen permanente bewoonde objecten.



Afbeelding 2: Overzicht situering ark 18M



Afbeelding 3: Diverse foto's plangebied woonboot M

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het perceel is gelegen binnen het geldende bestemmingsplan “Het Wijde Blick”. In dit bestemmingsplan uit 2004 is de woonboot op 18M bestemd voor permanente bewoning, echter, middels een afwijkingsprocedure is deze permanente bewoning verlegd (in 2013) naar de woonboot op 18T en is voor 18M een recreatief gebruik toegewezen. Hierdoor bestaat een strijd met het geldende planologische regime, namelijk strijd met de in 2013 afgegeven omgevingsvergunning.

1.4 Inhoud van de toelichting

Deze toelichting 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 Provinciale structuurvisie en verordening

Voor onderhavig plangebied geldt de regelgeving van de Provincie dat het toevoegen van nieuwe woonboten niet is toegestaan. Slechts arken die op plaatsen zijn gelegen waar ze onwenselijk zijn mogen worden bestemd binnen jachthavens. Omdat hier geen woonboot wordt toegevoegd is het plan niet in strijd met het provinciale beleid.

De Provinciale Verordening van 1 maart 2017 bevat het provinciaal ruimtelijk beleid. De hoofddoelstelling is het inspelen op de veranderingen die tot 2040 te verwachten zijn. In de PRV worden de ontwikkelingen en de voornaamste keuzes die de Provincie Noord-Holland zal moeten maken kort toegelicht. Uitgangspunt is om de vraag naar woningen zoveel mogelijk te realiseren binnen het Bestaand Bebouwd Gebied. Dit komt zowel het realiseren van (hoog)stedelijke voorzieningen in de metropoolregio (de metropolitane strategie) als het behouden van regionale/lokale voorzieningen in kleine(re) kernen in het noorden ten goede. Weliswaar wordt een extra permanente bewoning toegekend aan een woonboot in plaats van recreatief, toch is dit als passend te beschouwen binnen het provinciale beleid en is geen sprake van een nieuwe ontwikkeling waarvoor nut en noodzaak dienen te worden aangetoond.

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 hoofddoelstelling het vervullen van maatschappelijke functies door watersystemen.

In het Waterbeheerplan AGV 2016-2021 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 en de feitelijke situatie wijzigt niet. 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

De Structuurvisie van de gemeente Wijdmeren bepaalt het beleid van Wijdmeren voor de komende jaren voor het werken, wonen en recreëren binnen de gemeente. Van belang hierbij is voor onderhavig plan dat een recreatieve woonboot wordt omgezet in een permanent bewoonde woonboot. Hiervoor geldt dat er geen strijdigheid is met de Structuurvisie nu het wonen op het water wordt toegestaan binnen jachthavens, mits hierdoor het aantal woonboten niet toeneemt. Het plan is niet in strijd met het gemeentelijke beleid omdat er geen woonboot wordt toegevoegd en slechts het gebruik wijzigt van recreatief naar permanente bewoning, tussen andere arken die al permanent worden bewoond.

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 wijzigen van het gebruik van een enkele woonboot naar permanente bewoning.

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 afstandsstap 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

De directe omgeving van het plangebied is te typeren als gemengd gebied. In de omgeving bevinden zich voornamelijk jachthavens, Ottenhome en een weg. Het plangebied is echter ver genoeg van de bedrijvigheid gelegen, ook van Ottenhome, om geen beperking te betekenen voor de bedrijvigheid. Ook beperken de bedrijven het nieuwe gebruik als permanent bewoonde ark niet. Er zijn immers al meerdere permanent bewoonde objecten aanwezig. Zo is op het terrein van Ottenhome een permanent bewoonde woning aanwezig.

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 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

Er worden geen ingrepen in de bodem verricht. 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 nieuwe Wet Natuurbescherming van januari 2017.

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. De Wet Natuurbescherming gaat wederom uit van deze beschermingszones.

Soortbescherming

Op basis van de Wet Natuurbescherming zijn gebieden aangewezen voor de bescherming van dier- en plantensoorten. De werkingssfeer van deze wet is niet beperkt tot of gerelateerd aan speciaal aangewezen gebieden, maar geeft soorten overal in Nederland bescherming.

Zorgplicht

De zorgplicht 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. Bovendien staat het geldende bestemmingsplan al woonboten en permanente en recreatieve bewoning daarvan toe. Overigens zal onderhavig plan ook niet leiden tot verstoring van dergelijke waarden.

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.

Beoordeling

Voor het gehele plangebied geldt dat er een lage verwachting is voor archeologie. Echter, gelijk als aan bodem wordt de grond niet geroerd zodat archeologie verder geen beperking kan betekenen.

Conclusie

Onderhavig plan verstoort de bodem niet zodat archeologisch onderzoek niet 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

Beoordeling van de risico's veroorzaakt door het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor, het water en de weg dient plaats te vinden aan de hand van het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev), waarbij 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.

Indien binnen het invloedsgebied van een transportas nieuwe ontwikkelingen zijn voorzien en er een overschrijding van de oriënterende waarde van het groepsrisico of een toename van het groepsrisico optreedt, dient bij de vaststelling van het ruimtelijk besluit, het groepsrisico te worden verantwoord. Het plangebied ligt echter verder dan 200 m van de transportas.

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- of Provinciale, vaar- of spoorweg waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. 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:

Er zijn echter reeds kwetsbare objecten aanwezig die dicht bij deze weg zijn gelegen dan onderhavige ark. Bovendien is de bestaande permanent bewoonde ark ook binnen de invloedssfeer van deze weg gelegen. Daarnaast leidt de ontwikkeling niet tot een toename van de personendichtheid in het gebied die van invloed is voor het groepsrisico. Er vindt immers slechts een omwisseling plaats. De oriëntatiewaarde zal niet wijzigen en dus niet worden overschreden.

Buisleidingen

Om te bepalen of er in de directe omgeving buisleidingen zijn gelegen 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 de N201 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

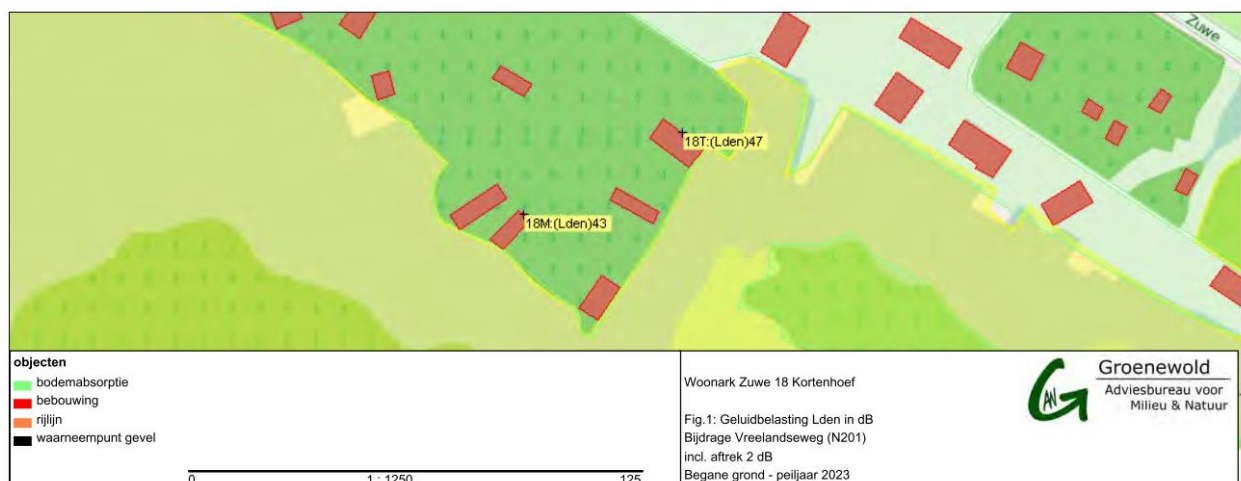
In de Wgh is geregeld dat bij een bestemmingsplanwijziging of andere wijziging van het planologische kader een akoestisch onderzoek de gevolgen voor geluidgevoelige objecten binnen de zone in beeld moet brengen. Uitgangspunt is dat voor alle woningen binnen de zone de voorkeursgrenswaarde van Lden=48 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

Het plan behelst het mogelijk maken van een nieuw geluidsgevoelig object omdat de woonboot nu recreatief mag worden bewoond en het verzoek betreft het permanent mogen bewonen ervan. Groenewold Natuur- en milieu heeft het bouwplan getoetst voor het onderdeel Geluid. Ook de bestaande woning is onderzocht in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Uit het onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting op de gevel onder de voorkeurswaarde blijft.

Conclusie

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



4. Juridische planbeschrijving

De woonboot in het plangebied is conform het vigerende bestemmingsplan bestemd tot permanente woonboot, in de bestemming Natuur. Hiervoor is de vigerende regeling opgenomen.

5. Uitvoerbaarheid

5.1 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.

5.2 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.

Planschaderisicoanalyse

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

5.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Met de gemeente is gesproken over de wijze van communiceren met de omgeving. Gelet op de omgeving en de omvang en impact van de wijziging is voldaan met een brief aan de omliggende eigenaren/bewoners. Er zijn geen reacties ontvangen. De gemeente zal het vooroverleg voeren. Allereerst zal echter de raadscommissie het ontwerpplan hiervoor vrij moeten geven.

Pasmaat advies



Bestemmingsplannen, Ruimtelijke onderbouwingen, Planschaderisico-analyses, Juridisch advies

Ussenstraat 2B
5341 PM Oss

0412 – 48 48 22