

Notitie uitvoerbaarheid wijzigingsbevoegdheid bestemmingsplan Plassengebied

Gemeente Wijdmeren

17 juni 2014

Definitief rapport

BC7419-106-101



George Hintzenweg 85
Postbus 8520
3009 AM Rotterdam
+31 10 443 36 66 Telefoon
Fax
info@rotterdam.royalhaskoning.com E-mail
www.royalhaskoningdhv.com Internet
Amersfoort 56515154 KvK

Documenttitel Notitie uitvoerbaarheid wijzigingsbevoegdheid
bestemmingsplan Plassengebied

Verkorte documenttitel uitvoerbaarheid wijzigingsbevoegdheid BP
Plassengebied

 Status Definitief rapport

 Datum 17 juni 2014

 Projectnaam RO Wijdmeren

Projectnummer BC7419-106-101

Opdrachtgever Gemeente Wijdmeren

 Referentie BC7419-106-101/R/904229/Rott

 Auteur(s) Mireille Braun, Harrie van Lieshout

Collegiale toets Jurryt Jannink

 Datum/paraaf

Vrijgegeven door Ralf Buelens

 Datum/paraaf

INHOUDSOPGAVE

		Blz.
1	INLEIDING	1
2	LOCATIE 1: DE HOLM, OUD-LOOSDRECHTSEDIJK 251	3
	2.1 Situatie	3
	2.2 Omgevingsaspecten	4
	2.2.1 Bodem	4
	2.2.2 Archeologie	4
	2.2.3 Ecologie	4
	2.2.4 Bedrijven en milieuzonering	4
	2.2.5 Geluid	5
	2.2.6 Externe veiligheid	6
	2.2.7 Luchtkwaliteit	7
	2.3 Conclusie	7
3	LOCATIE 2: NAJADE, OUD-LOOSDRECHTSEDIJK 243 APP 1 T/M 10	9
	3.1 Situatie	9
	3.2 Omgevingsaspecten	10
	3.2.1 Bodem	10
	3.2.2 Archeologie	10
	3.2.3 Ecologie	10
	3.2.4 Bedrijven en milieuzonering	10
	3.2.5 Geluid	11
	3.2.6 Externe veiligheid	12
	3.2.7 Luchtkwaliteit	12
	3.3 Conclusie	12
4	LOCATIE 3: DE UITKIJK, OUD-LOOSDRECHTSEDIJK 237 APP F T/M J	15
	4.1 Situatie	15
	4.2 Omgevingsaspecten	16
	4.2.1 Bodem	16
	4.2.2 Archeologie	16
	4.2.3 Ecologie	16
	4.2.4 Bedrijven en milieuzonering	16
	4.2.5 Geluid	17
	4.2.6 Externe veiligheid	18
	4.2.7 Luchtkwaliteit	18
	4.3 Conclusie	18
5	LOCATIE 4: MEENTZICHT, HERENWEG 41	21
	5.1 Situatie	21
	5.2 Omgevingsaspecten	22
	5.2.1 Bodem	22
	5.2.2 Archeologie	22
	5.2.3 Ecologie	22

5.2.4	Bedrijven en milieuzonering	22
5.2.5	Geluid	23
5.2.6	Externe veiligheid	24
5.2.7	Luchtkwaliteit	24
5.3	Conclusie	24
6	LOCATIE 5: HOTELSUITES DE DRIESPRONG, VEENDIJK 1	27
6.1	Situatie	27
6.2	Omgevingsaspecten	28
6.2.1	Bodem	28
6.2.2	Archeologie	28
6.2.3	Ecologie	28
6.2.4	Bedrijven en milieuzonering	28
6.2.5	Geluid	29
6.2.6	Externe veiligheid	30
6.2.7	Luchtkwaliteit	30
6.3	Conclusie	30
7	LOCATIE 6: RESTAURANT FITOU, OUD-LOOSDRECHTSEDIJK 243	31
7.1	Situatie	31
7.2	Omgevingsaspecten	32
7.2.1	Bodem	32
7.2.2	Archeologie	32
7.2.3	Ecologie	32
7.2.4	Bedrijven en milieuzonering	32
7.2.5	Geluid	33
7.2.6	Externe veiligheid	34
7.2.7	Luchtkwaliteit	34
7.3	Conclusie	35
8	LOCATIE 7: RECREATIEWONING, OUD-LOOSDRECHTSEDIJK 261A	36
8.1	Situatie	36
8.2	Omgevingsaspecten	37
8.2.1	Bodem	37
8.2.2	Archeologie	37
8.2.3	Ecologie	37
8.2.4	Bedrijven en milieuzonering	37
8.2.5	Geluid	38
8.2.6	Externe veiligheid	39
8.2.7	Luchtkwaliteit	39
8.3	Conclusie	40

1 INLEIDING

In het voorontwerp bestemmingsplan Plassengebied 2013 wordt via een wijzigingsbevoegdheid de mogelijkheid geboden om ter plaatse van recreatiewoningen/appartementen permanent wonen toe te staan. Het gaat hierbij om een 5-tal locaties:

1. De Holm, Oud-Loosdrechtsedijk 251
2. Najada, Oud-Loosdrechtsedijk 243 appartement 1 t/m 10
3. De uitkijk, Oud-loosdrechtsedijk 237 appartement f t/m j
4. Meentzicht, Herenweg 41
5. Hotelsuites de Driesprong, Veendijk 1
6. Restaurant Fitou, Oud-loosdrechtsedijk 243
7. Recreatiewoning, Oud-loosdrechtsedijk 261A

Naar aanleiding van diverse uitspraken van de Raad van State dient een wijzigingsbevoegdheid uitvoerbaar te zijn. Dat wil zeggen dat in het bestemmingsplan al aannemelijk gemaakt moet worden of de wijzigingsbevoegdheid uitvoerbaar is. *De gemeente moet van tevoren in beeld brengen wat de gevolgen zijn van de ontwikkelingen, aldus het rechtcollege.*

In eerdere bestemmingsplannen waar wijzigingsbevoegdheden in zijn opgenomen werd meestal niet diep ingegaan op de uitvoerbaarheid van de wijzigingsbevoegdheid. Er wordt geredeneerd dat de onderzoeken ten behoeve van de wijzigingsbevoegdheid ook pas ten tijde van het wijzigingsplan uitgevoerd hoefden te worden. Deze gedachtegang is door de Raad van State inmiddels losgelaten.

Dit wil zeggen dat de uitvoerbaarheid van de wijzigingsbevoegdheid, al dan niet middels onderzoek, moet worden aangetoond. De ontwikkeling mag geen risico vormen voor de omgeving. Zo mag het toestaan van permanent wonen de bedrijfsvoering van de omliggende bedrijven niet beperken. Daarnaast dient er ter plaatse van permanent wonen sprake te zijn van een goed woon- en leefklimaat.

In deze notitie wordt aan de hand van diverse omgevingsaspecten beoordeeld of de wijzigingsbevoegdheid uitvoerbaar is. Er wordt daarom kwalitatief getoetst aan de relevante wet- en regelgeving voor de diverse (milieu)aspecten. Daarbij wordt getoetst of:

- de voorgenomen ontwikkeling de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven beperkt;
- er sprake is van een goed woon- en leefklimaat;
- er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

De conclusie van deze beoordeling dient als input voor de motivering waarom de wijzigingsbevoegdheid naar permanent wonen wel of niet kan worden opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan.

2 LOCATIE 1: DE HOLM, OUD-LOOSDRECHTSEDIJK 251

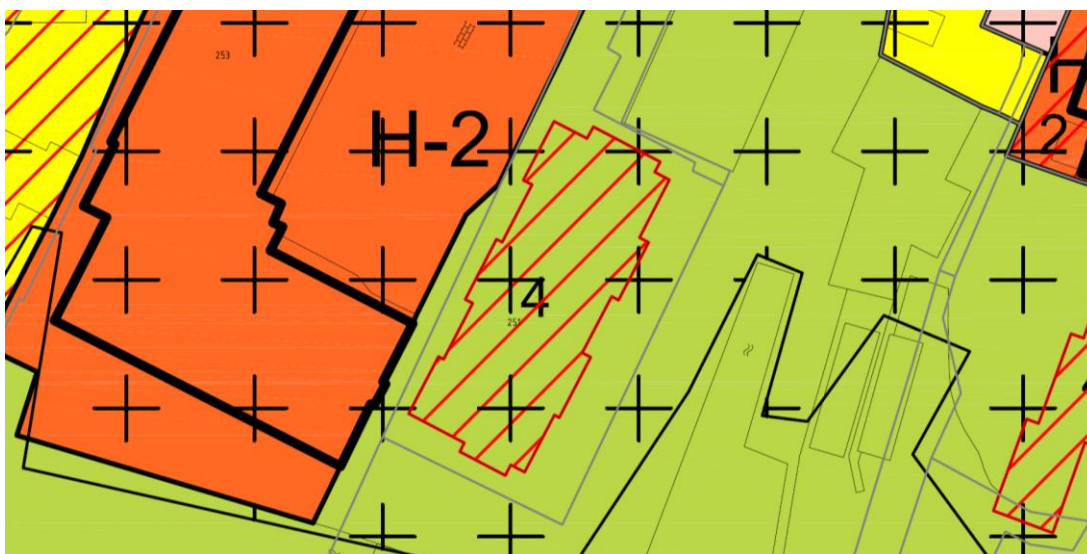
2.1 Situatie

De wijzigingsbevoegdheid geldt ter plaatse van het recreatie appartementengebouw De Holm. In afbeelding 2.1 is deze locatie met rood aangegeven.



Afbeelding 2.1: locatie van de appartementen, peildatum luchtfoto 2013

In het voorontwerpbestemmingsplan hebben de appartementen de bestemming Recreatie -jachthaven. Op naastgelegen perceel (westzijde) geldt de bestemming Horeca - 2. Hier is het Golden Tulip Hotel gevestigd. In het hotel is ook een restaurant aanwezig. Dit restaurant wordt tevens gebruikt voor feesten en partijen. Aan de oostzijde van de appartementen ligt jachthaven Warnars. Deze jachthaven heeft de bestemming Recreatie – Jachthaven. In afbeelding 2.2 is een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan weergegeven. Het wijzigingsgebied is weergegeven met een rood gearceerde lijn.



Afbeelding 2.2: uitsnede verbeelding bestemmingsplan, peildatum mei 2014

2.2 Omgevingsaspecten

In deze paragraaf wordt de uitvoerbaarheid van de wijzigingsbevoegdheid beoordeeld aan de hand van relevante omgevingsaspecten.

2.2.1 Bodem

Uit het bodembeheerplan van de gemeente blijkt dat de grond licht verontreinigd is. Verplaatsing van deze grond wordt alleen binnen hetzelfde beschermingsgebied toegestaan. Bij uitvoering van de wijzigingsbevoegdheid worden geen grondwerkzaamheden verricht. Hierdoor wordt de bodem niet geroerd. De verontreiniging vormt geen gevaar voor de toekomstige functie. Het aspect bodem staat de uitvoering van de wijzigingsbevoegdheid niet in de weg.

2.2.2 Archeologie

Uit het gemeentelijk archeologiebeleid blijkt dat de gronden behoren tot categorie 3. Dit houdt in dat er voor bouwplannen groter dan 100 m² en werkzaamheden dieper dan 35 cm rekening gehouden dient te worden met het aspect archeologie. Er worden geen grondroerende werkzaamheden uitgevoerd waardoor de uitvoering van de wijzigingsbevoegdheid is vrijgesteld van archeologisch onderzoek.

2.2.3 Ecologie

Omdat er bij uitvoering van de wijzigingsbevoegdheid sprake is van een functiewijziging van recreatiewoningen naar permanent wonen zijn er geen effecten op de EHS en Natura 2000-gebieden te verwachten. Een toetsing in het kader van de Natuurbeschermingswet is daarom niet noodzakelijk. De functiewijziging tast het leefgebied van beschermde soorten niet aan. Hierdoor is ontheffing van de Flora- en faunawet niet nodig. Het aspect ecologie staat de uitvoering van de wijzigingsbevoegdheid niet in de weg.

2.2.4 Bedrijven en milieuzonering

Voor het aspect bedrijven en milieuzonering is gebruik gemaakt van de Staat van Bedrijfsactiviteiten uit de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering 2009. In deze Staat wordt met behulp van een indeling in categorieën op basis van de SBI-codering aangegeven of de milieubelasting van een bedrijf of een bedrijfsactiviteit ten opzichte van een hindergevoelige functie toelaatbaar kan zijn. Aan deze categorieën worden bepaalde omgevingstypen en/of richtafstanden gekoppeld. Onderscheid wordt gemaakt tussen de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar, waarbij geldt dat de grootste richtafstand bepalend is voor de milieucategorie waarin de betreffende milieubelastende activiteit is ingedeeld. Bij de richtafstanden gaat het om de afstand van een milieubelastende activiteit tot de dichtstbijzijnde gevoelige functie (zoals een woning). Bij bestaande situaties kan worden afgeweken van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Er zal bekeken moeten worden of er specifieke omstandigheden zijn die een andere overweging rechtvaardigen.

De woningen liggen in een gebied dat aangemerkt kan worden als gemengd gebied. Dit betekent dat de richtafstanden uit de VNG-publicatie met een afstandsstap verminderd mogen worden.

Voor deze situatie geldt dat er gekeken moet worden naar het nabijgelegen hotel met restaurant en feestgelegenheid en de jachthaven. Voor de horeca functies geldt dat de grootste afstand 30 meter bedraagt (activiteiten uit categorie 2). Voor de jachthaven geldt een richtafstand van 50 m (activiteiten uit categorie 3.1). Voor alle activiteiten geldt dat geluid de bepalende afstand is. Vanwege de ligging in gemengd gebied mag er voor de horeca activiteiten een afstand van 10 meter tot de dichtstbijzijnde woning gerekend worden. Voor de jachthaven geldt een afstand van 30 meter tot de dichtstbijzijnde woningen. Op basis van afbeelding 2.2 kan geconcludeerd worden dat deze afstanden niet gehaald worden. Er is daarmee op voorhand geen sprake van een goede ruimtelijke ordening. Het aspect geluid wordt in de volgende paragraaf nader toegelicht.

2.2.5 Geluid

Industrielawaai

Aan de westzijde van de locatie bevindt zich het Golden Tulip Hotel met restaurant inclusief feestlocatie. Voor een hotel geldt (conform de publicatie Bedrijven en Milieuzonering) een richtafstand van 10 meter tot aan geluidgevoelige bestemmingen (bijvoorbeeld wonen, recreatiewoningen zijn op grond van de Wet geluidhinder geen geluidgevoelige bestemming). Vanwege het feit dat het restaurant tevens een feestlocatie is, wordt een richtafstand van 30 meter aangehouden. Dit is in overeenstemming met de omschrijving “discotheek, muziekcafé”. De fysieke afstand van het restaurant tot aan de appartementen is minder dan 10 meter. Hierdoor wordt niet voldaan aan de afstanden uit de publicatie Bedrijven en milieuzonering.

Bij uitvoering van de wijzigingsbevoegdheid moet een akoestisch berekening worden uitgevoerd naar het hotel (met name de feestzaal / restaurant). Aan de hand hiervan wordt beoordeeld onder welke voorwaarden / met welke maatregelen alsnog kan worden voldaan aan de voorkeurgrenswaarden uit de Wet geluidhinder.

Aan de oostzijde van de appartementen ligt jachthaven Warnars. Deze jachthaven heeft diverse voorzieningen. De publicatie Bedrijven en Milieuzonering geeft hiervoor een richtafstand aan van 50 meter. De mogelijke relevante geluidsbronnen op deze jachthaven zijn:

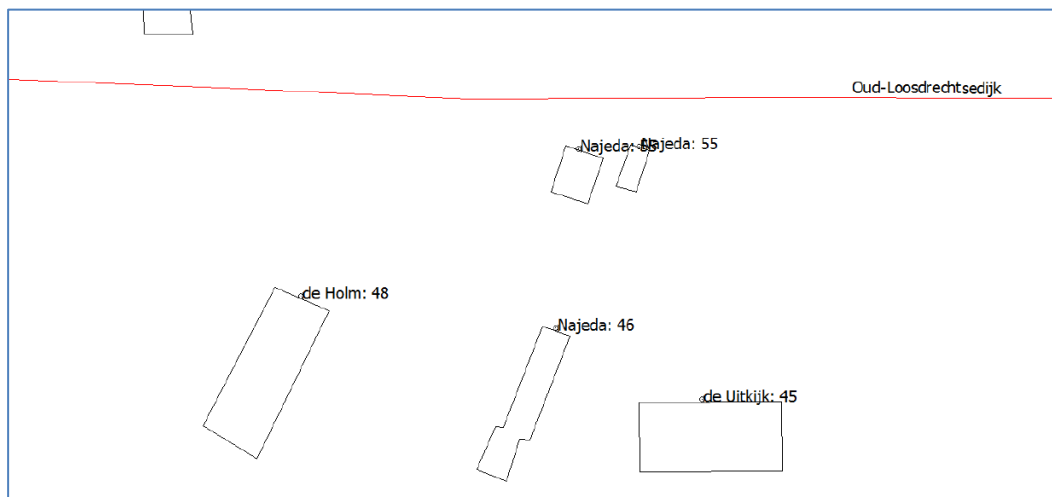
1. De locatie voor onderhoud van motoren. Deze bevindt zich op een minimale afstand van circa 16 meter;
2. De locatie voor het onderhoud en reparatie van boten. Deze bevindt zich op een minimale afstand van circa 20 meter;
3. Een botenkraan. Deze bevindt zich op een minimale afstand van circa 14 meter.

Omdat meerdere relevante geluidsbronnen binnen de richtafstand van 50 meter bevinden, wordt bij de appartementen niet voldaan aan de richtafstanden uit de publicatie Bedrijven en milieuzonering. Bij uitvoering van de wijzigingsbevoegdheid moet een akoestisch berekening worden uitgevoerd naar de jachthaven. Aan de hand van deze berekening wordt beoordeeld onder welke voorwaarden/ met welke maatregelen alsnog kan worden voldaan aan de voorkeurgrenswaarden uit de Wet geluidhinder.

Wegverkeerslawaaï

Een rekenmodel is opgesteld om de optredende geluidsbelastingen te kunnen bepalen. Hierbij is gebruik gemaakt van het programma Geomilieu, dat rekt conform het Standaard Reken- en Meetvoorschrift geluidhinder 2012 (SRM2). Voor de verkeersintensiteit is gebruik gemaakt van telgegevens uit het jaar 2013, waarbij een toename van 20% van de verkeersintensiteit is verondersteld voor het toekomstige maatgevende jaar. Voor wegverkeer geldt een voorkeursgrenswaarde van 48 dB, een maximale ontheffingswaarde van 63 dB.

Afbeelding 2.3 geeft de optredende geluidsbelasting weer (inclusief aftrek conform artikel 110g Wet geluidhinder). Hieruit blijkt dat ter plaatse van de appartementen wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde. Er hoeven in het kader van wegverkeerslawaaï geen hogere waarden te worden verleend.



Afbeelding 2.3: wegverkeerslawaaï op bestaande gevels

2.2.6 Externe veiligheid

Met ingang van 2-2-2012 is de transportroute gevaarlijke stoffen door de gemeenteraad opgeheven. In het kader van het programma externe veiligheid hebben het Gewest Gooi en Vechtstreek en de Veiligheidsregio een evaluatie uitgevoerd van de routing gevaarlijke stoffen in Gooi en Vechtstreek. Daarbij is beoordeeld of de route vanuit veiligheidsoogpunt zin heeft. In veel gevallen blijkt dat niet het geval te zijn, omdat het gebod de bebouwde kom te vermijden volstaat, of omdat er geen alternatieve routes zijn. Voor Wijdmeren wordt geconcludeerd dat de huidige routing weinig tot geen meerwaarde biedt voor het verlagen van de veiligheidsrisico's. Om die reden is de route opgeheven.

Er zijn geen andere aspecten van externe veiligheid die negatief kunnen zijn voor het uitvoeren van de wijzigingsbevoegdheid.

2.2.7 Luchtkwaliteit

De verkeersbeweging bij de beoogde ontwikkeling is kleiner dan bij een woonwijk tot 1.500 woningen. Hierdoor draagt het project 'Niet in betekende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging waardoor het niet hoeft te worden getoetst aan de wettelijke luchtkwaliteitsnormen. Daaruit kan opgemaakt worden dat de uitvoering van de wijzigingsbevoegdheid geen bijdrage levert aan de verslechtering van de luchtkwaliteit en past binnen de kaders van de Wet luchtkwaliteit.

2.3 Conclusie

Wordt de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven beperkt door het toestaan van permanent wonen?

Zonder geluidsmaatregelen wordt het hotel beperkt in zijn bedrijfsvoering. De geluidsbelasting van het restaurant op de appartementen moet worden berekend. Aan de hand hiervan moeten maatregelen worden getroffen om aan de voorkeurgrenswaarden uit het activiteitenbesluit te voldoen. Ook de jachthaven zal, zonder maatregelen, beperkt gaan worden in zijn bedrijfsvoering.

Is ter plaatse van permanent wonen sprake van een goed woon- en leefklimaat/ een goede ruimtelijke ordening?

Zonder maatregelen is geen sprake van een goed woon- en leefklimaat dan wel een goede ruimtelijke ordening.

Wijzigingsbevoegdheid handhaven in ontwerpbestemmingsplan?

Om de wijzigingsbevoegdheid te handhaven zullen diverse nadere onderzoeken uitgevoerd moeten worden. Daarnaast zullen diverse maatregelen aan de woningen of omliggende bedrijven noodzakelijk zijn. Wij adviseren daarom om de wijzigingsbevoegdheid niet te handhaven.

3 LOCATIE 2: NAJADE, OUD-LOOSDRECHTSEDIJK 243 APP 1 T/M 10

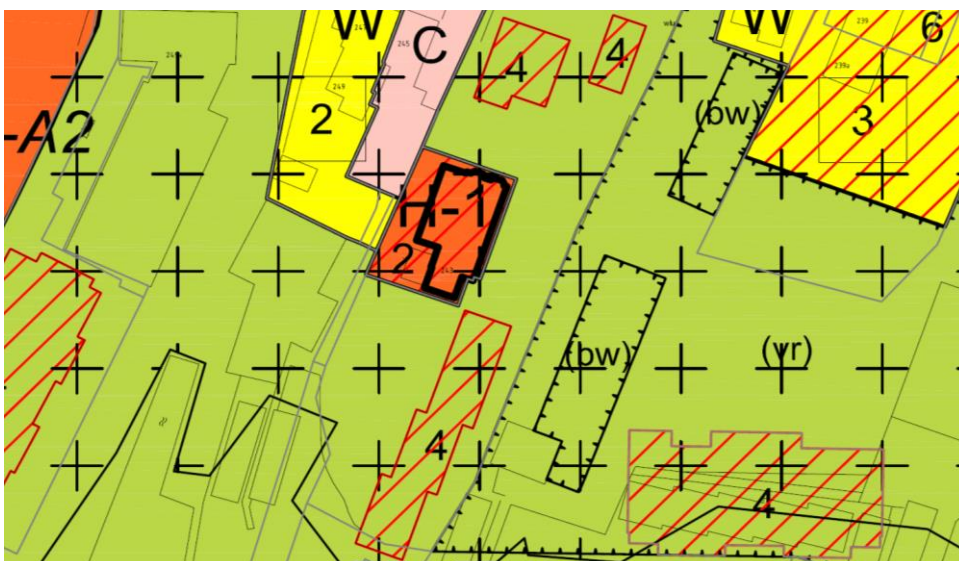
3.1 Situatie

De wijzigingsbevoegdheid geldt ter plaatse van de appartementen op het Najada Resort. In afbeelding 3.1 zijn de appartementen in rood aangegeven. Tussen de appartementen bevindt zich een restaurant (Fitou). Op naastgelegen perceel (oostzijde) is een café aanwezig (café de Serre). Dit café is onderdeel van jachthaven De Uitkijk.



Afbeelding 3.1: locatie van de appartementen, peildatum luchtfoto 2013

In het bestemmingsplan hebben de appartementen de bestemming Recreatie - Jachthaven. Het restaurant Fitou heeft de bestemming Horeca -1. Café de Serre heeft de bestemming Recreatie - Jachthaven. Het wijzigingsgebied is weergegeven met een rood gearceerde lijn.



Afbeelding 3.2: uitsnede verbeelding bestemmingsplan, peildatum mei 2014

3.2 Omgevingsaspecten

In deze paragraaf wordt de uitvoerbaarheid van de wijzigingsbevoegdheid beoordeeld aan de hand van relevante omgevingsaspecten.

3.2.1 Bodem

Uit het bodembeheerplan van de gemeente blijkt dat de grond licht verontreinigd is. Verplaatsing van deze grond wordt alleen binnen hetzelfde beschermingsgebied toegestaan. Bij uitvoering van de wijzigingsbevoegdheid worden geen grondwerkzaamheden verricht. Hierdoor wordt de bodem niet geroerd. De verontreiniging vormt geen gevaar voor de toekomstige functie. Het aspect bodem staat de uitvoering van de wijzigingsbevoegdheid niet in de weg.

3.2.2 Archeologie

Uit het gemeentelijk archeologiebeleid blijkt dat de gronden behoren tot categorie 3. Dit houdt in dat er voor bouwplannen groter dan 100 m² en werkzaamheden dieper dan 35 cm rekening gehouden dient te worden met het aspect archeologie. Er worden geen grondroerende werkzaamheden uitgevoerd waardoor de uitvoering van de wijzigingsbevoegdheid is vrijgesteld van archeologisch onderzoek.

3.2.3 Ecologie

Omdat er bij uitvoering van de wijzigingsbevoegdheid sprake is van een functiewijziging van recreatiewoningen naar permanent wonen zijn er geen effecten op de EHS en Natura 2000-gebieden te verwachten. Een toetsing in het kader van de Natuurbeschermingswet is daarom niet noodzakelijk. De functiewijziging tast het leefgebied van beschermde soorten niet aan. Hierdoor is ontheffing van de Flora- en faunawet niet nodig. Het aspect ecologie staat de uitvoering van de wijzigingsbevoegdheid niet in de weg.

3.2.4 Bedrijven en milieuzonering

Voor het aspect bedrijven en milieuzonering is gebruik gemaakt van de Staat van Bedrijfsactiviteiten uit de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering 2009. In deze Staat wordt met behulp van een indeling in categorieën op basis van de SBI-codering aangegeven of de milieubelasting van een bedrijf of een bedrijfsactiviteit ten opzichte van een hindergevoelige functie toelaatbaar kan zijn. Aan deze categorieën worden bepaalde omgevingstypen en/of richtafstanden gekoppeld. Onderscheid wordt gemaakt tussen de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar, waarbij geldt dat de grootste richtafstand bepalend is voor de milieucategorie waarin de betreffende milieubelastende activiteit is ingedeeld. Bij de richtafstanden gaat het om de afstand van een milieubelastende activiteit tot de dichtstbijzijnde gevoelige functie (zoals een woning). Bij bestaande situaties kan worden afgeweken van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Er zal bekeken moeten worden of er specifieke omstandigheden zijn die een andere overweging rechtvaardigen.

De woningen liggen in een gebied dat aangemerkt kan worden als gemengd gebied. Dit betekent dat de richtafstanden uit de VNG-publicatie met een afstandsstap verminderd mogen worden.

Voor deze situatie geldt dat er gekeken moet worden naar het nabijgelegen restaurant, café met feestgelegenheid en de jachthaven. Voor de horeca functies geldt dat de grootste afstand 30 meter bedraagt (activiteiten uit categorie 2). Voor de jachthaven geldt een richtafstand van 50 m (activiteiten uit categorie 3.1). Voor alle activiteiten geldt dat geluid de bepalende afstand is. Vanwege de ligging in gemengd gebied mag er voor de horeca activiteiten een afstand van 10 meter tot de dichtstbijzijnde woning gerekend worden. Voor de jachthaven geldt een afstand van 30 meter tot de dichtstbijzijnde woningen. Op basis van afbeelding 3.2 kan geconcludeerd worden dat deze afstanden niet gehaald worden. Er is daarmee op voorhand geen sprake van een goede ruimtelijke ordening. Het aspect geluid wordt in de volgende paragraaf nader toegelicht.

3.2.5 Geluid

Industrielawaai

De noordelijke appartementen zijn gelegen op circa 12 meter afstand van restaurant Fitou. De zuidelijke appartementen zijn gelegen op minder dan 10 meter van het restaurant. Binnen restaurant Fitou vinden geen feesten plaats met luide muziek. Daarom kan voor restaurant Fitou een richtafstand aangehouden worden van circa 10 meter. Er zijn geen knelpunten te verwachten door de aanwezigheid van restaurant Fitou.

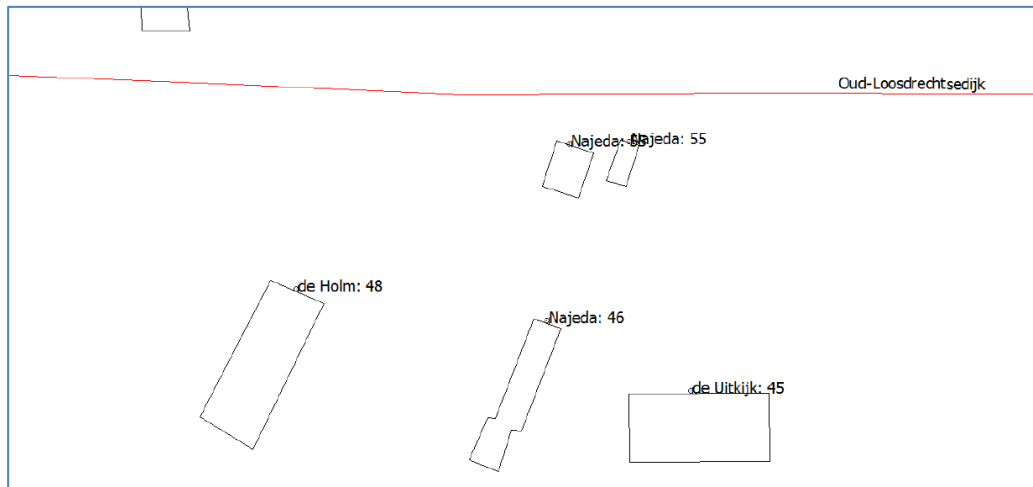
De zuidelijke appartementen hebben een afstand van circa 14 meter tot aan het café de Serre. Volgens de website van jachthaven De Uitkijk (waar café de Serre deel van uitmaakt) worden hier ook feesten en partijen gehouden, zodat een richtafstand van 30 meter moet worden aangehouden. Hierdoor wordt niet voldaan aan de richtafstanden uit de publicatie Bedrijven en milieuzonering.

Bij uitvoering van de wijzigingsbevoegdheid moet een akoestisch berekening worden uitgevoerd naar café de Serre. Aan de hand hiervan wordt beoordeeld onder welke voorwaarden / met welke maatregelen alsnog kan worden voldaan aan de voorkeurgrenswaarden uit de Wet geluidhinder.

Ten aanzien van de jachthaven wordt verwezen naar paragraaf 2.2.5, deze situatie is vergelijkbaar met de onderhavige situatie.

Wegverkeerslawaai

Een rekenmodel is opgesteld om de optredende geluidsbelastingen te kunnen bepalen. Hierbij is gebruik gemaakt van het programma Geomilieu, dat rekent conform het Standaard Reken- en Meetvoorschrift geluidhinder 2012 (SRM2). Voor de verkeersintensiteit is gebruik gemaakt van telgegevens uit het jaar 2013, waarbij een toename van 20% van de verkeersintensiteit is verondersteld voor het toekomstige maatgevende jaar. Afbeelding 3.3 geeft de optredende geluidsbelastingen weer (inclusief aftrek conform artikel 110g Wet geluidhinder). Hieruit blijkt dat bij de zuidelijke appartementen wordt voldaan aan de voorkeurgrenswaarde. Voor de noordelijke appartementen dient een hogere waarde te worden verleend van 55 dB.



Afbeelding 3.3: wegverkeerslawaai op bestaande gevels

3.2.6 Externe veiligheid

Met ingang van 2-2-2012 is de transportroute gevaarlijke stoffen door de gemeenteraad opgeheven. In het kader van het programma externe veiligheid hebben het Gewest Gooi en Vechtstreek en de Veiligheidsregio een evaluatie uitgevoerd van de routing gevaarlijke stoffen in Gooi en Vechtstreek. Daarbij is beoordeeld of de route vanuit veiligheidsoogpunt zin heeft. In veel gevallen blijkt dat niet het geval te zijn, omdat het gebod de bebouwde kom te vermijden volstaat, of omdat er geen alternatieve routes zijn. Voor Wijdmeren wordt geconcludeerd dat de huidige routing weinig tot geen meerwaarde biedt voor het verlagen van de veiligheidsrisico's. Om die reden is de route opgeheven.

Er zijn geen andere aspecten van externe veiligheid die negatief kunnen zijn voor het uitvoeren van de wijzigingsbevoegdheid.

3.2.7 Luchtkwaliteit

De verkeersbeweging bij de beoogde ontwikkeling is kleiner dan bij een woonwijk tot 1.500 woningen. Hierdoor draagt het project 'Niet in betekende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging waardoor het niet hoeft te worden getoetst aan de wettelijke luchtkwaliteitsnormen. Daaruit kan opgemaakt worden dat de uitvoering van de wijzigingsbevoegdheid geen bijdrage levert aan de verslechtering van de luchtkwaliteit en past binnen de kaders van de Wet luchtkwaliteit.

3.3 Conclusie

Wordt de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven beperkt door het toestaan van permanent wonen?

De noordelijke appartementen beperkt de bedrijfsvoering niet. De zuidelijke appartementen beperkt (zonder geluidsmaatregelen) café De Serre in zijn bedrijfsvoering. De geluidsbelasting van het café op de appartementen moet worden berekend. Aan de hand hiervan moeten maatregelen worden getroffen om aan de voorkeurgrenswaarden uit het activiteitenbesluit te voldoen. De jachthaven zal zonder maatregelen sowieso belemmerd worden in zijn bedrijfsvoering.

Is ter plaatse van permanent wonen sprake van een goed woon- en leefklimaat / dan wel goede ruimtelijke ordening?

Ten behoeve van wegverkeerslawaai dient voor de noordelijke appartementen een hogere waarde te worden vastgesteld. Zonder geluidsmaatregelen ter plaatse van de zuidelijke appartementen is geen sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Wijzigingsbevoegdheid handhaven in ontwerpbestemmingsplan?

Om de wijzigingsbevoegdheid te handhaven zullen diverse nadere onderzoeken uitgevoerd moeten worden. Daarnaast zullen diverse maatregelen aan de woningen of omliggende bedrijven noodzakelijk zijn. Wij adviseren daarom om de wijzigingsbevoegdheid niet te handhaven.

4 LOCATIE 3: DE UITKIJK, OUD-LOOSDRECHTSEDIJK 237 APP F T/M J

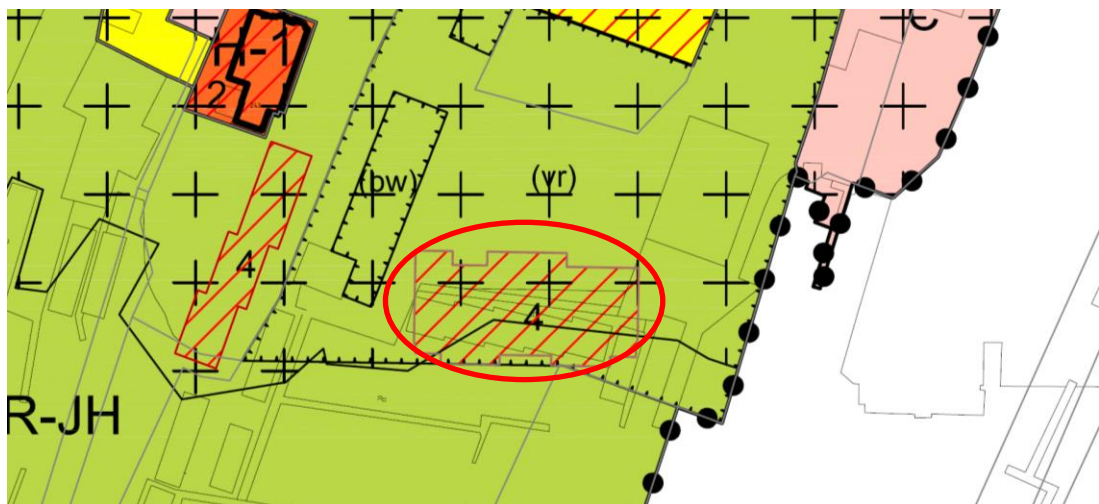
4.1 Situatie

De wijzigingsbevoegdheid geldt ter plaatse van de recreatiewoningen op jachthaven De Uitkijk. Op de jachthaven bevindt zich een café (café de Serre). In dit café worden ook feesten en partijen gehouden. In afbeelding 4.1 zijn de recreatiewoningen met rood aangegeven.



Afbeelding 4.1: locatie recreatiewoningen, peildatum luchtfoto 2013

In het bestemmingsplan hebben de recreatiewoningen en het café de bestemming Recreatie - jachthaven. Het wijzigingsgebied is rood omcirkeld.



Afbeelding 4.2: uitsnede verbeelding bestemmingsplan, peildatum mei 2014

4.2 Omgevingsaspecten

In deze paragraaf wordt de uitvoerbaarheid van de wijzigingsbevoegdheid beoordeeld aan de hand van relevante omgevingsaspecten.

4.2.1 Bodem

Uit het bodembeheerplan van de gemeente blijkt dat de grond licht verontreinigd is. Verplaatsing van deze grond wordt alleen binnen hetzelfde beschermingsgebied toegestaan. Bij uitvoering van de wijzigingsbevoegdheid worden geen grondwerkzaamheden verricht. Hierdoor wordt de bodem niet geroerd. De verontreiniging vormt geen gevaar voor de toekomstige functie. Het aspect bodem staat de uitvoering van de wijzigingsbevoegdheid niet in de weg.

4.2.2 Archeologie

Uit het gemeentelijk archeologiebeleid blijkt dat de gronden behoren tot categorie 3. Dit houdt in dat er voor bouwplannen groter dan 100 m² en werkzaamheden dieper dan 35 cm rekening gehouden dient te worden met het aspect archeologie. Er worden geen grondroerende werkzaamheden uitgevoerd waardoor de uitvoering van de wijzigingsbevoegdheid is vrijgesteld van archeologisch onderzoek.

4.2.3 Ecologie

Omdat er bij uitvoering van de wijzigingsbevoegdheid sprake is van een functiewijziging van recreatiewoningen naar permanent wonen zijn er geen effecten op de EHS en Natura 2000-gebieden te verwachten. Een toetsing in het kader van de Natuurbeschermingswet is daarom niet noodzakelijk. De functiewijziging tast het leefgebied van beschermde soorten niet aan. Hierdoor is ontheffing van de Flora- en faunawet niet nodig. Het aspect ecologie staat de uitvoering van de wijzigingsbevoegdheid niet in de weg.

4.2.4 Bedrijven en milieuzonering

Voor het aspect bedrijven en milieuzonering is gebruik gemaakt van de Staat van Bedrijfsactiviteiten uit de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering 2009. In deze Staat wordt met behulp van een indeling in categorieën op basis van de SBI-codering aangegeven of de milieubelasting van een bedrijf of een bedrijfsactiviteit ten opzichte van een hindergevoelige functie toelaatbaar kan zijn. Aan deze categorieën worden bepaalde omgevingstypen en/of richtafstanden gekoppeld. Onderscheid wordt gemaakt tussen de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar, waarbij geldt dat de grootste richtafstand bepalend is voor de milieucategorie waarin de betreffende milieubelastende activiteit is ingedeeld. Bij de richtafstanden gaat het om de afstand van een milieubelastende activiteit tot de dichtstbijzijnde gevoelige functie (zoals een woning). Bij bestaande situaties kan worden afgeweken van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Er zal bekeken moeten worden of er specifieke omstandigheden zijn die een andere overweging rechtvaardigen.

De woningen liggen in een gebied dat aangemerkt kan worden als gemengd gebied. Dit betekent dat de richtafstanden uit de VNG-publicatie met een afstandsstap verminderd mogen worden.

Voor deze situatie geldt dat er gekeken moet worden naar het nabijgelegen restaurant, café met feestgelegenheid en de jachthaven. Voor de horeca functies geldt dat de grootste afstand 30 meter bedraagt (activiteiten uit categorie 2). Voor de jachthaven geldt een richtafstand van 50 m (activiteiten uit categorie 3.1). Voor alle activiteiten geldt dat geluid de bepalende afstand is. Vanwege de ligging in gemengd gebied mag er voor de horeca activiteiten een afstand van 10 meter tot de dichtstbijzijnde woning gerekend worden. Voor de jachthaven geldt een afstand van 30 meter tot de dichtstbijzijnde woningen. Op basis van afbeelding 4.2 kan geconcludeerd worden dat deze afstanden niet gehaald worden. Er is daarmee op voorhand geen sprake van een goede ruimtelijke ordening. Het aspect geluid wordt in de volgende paragraaf nader toegelicht.

4.2.5 Geluid

Industrielawaai

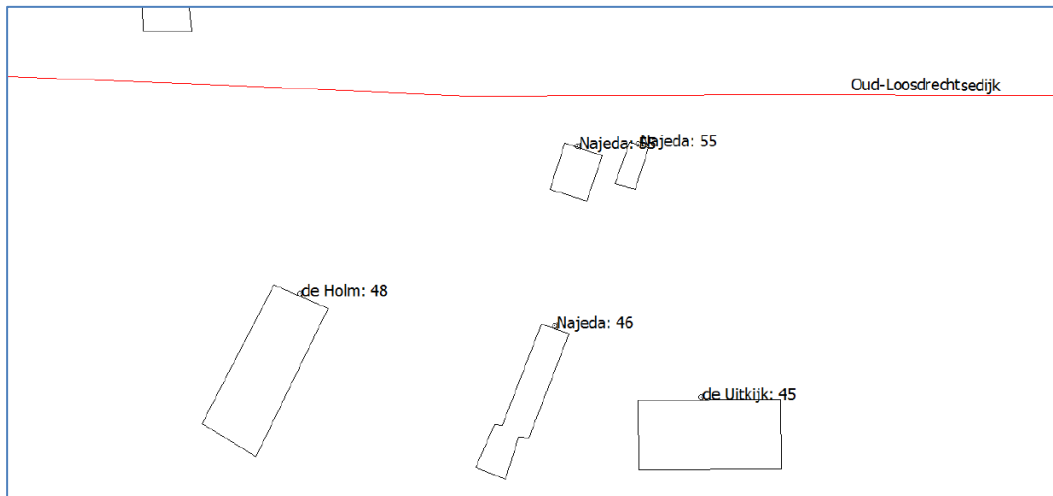
In de huidige situatie is de afstand tussen café de Serre en de bestaande recreatiewoningen minder dan de richtafstand van 30 m. De afstand die zal worden aangehouden bij de nieuwbouwwoningen is vooralsnog onbekend. Het advies is een richtafstand van 30 m te hanteren. Deze afstand kan nog worden verkort, indien (zoals in de bestaande situatie) een blinde muur wordt geplaatst tussen café de Serre en het nieuwbouwplan.

Bij uitvoering van de wijzigingsbevoegdheid moet een akoestische berekening worden uitgevoerd naar café de Serre en de aangrenzende loods. Aan de hand hiervan kan worden beoordeeld onder welke voorwaarden / met welke maatregelen kan worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarden uit het activiteitenbesluit.

Ten aanzien van de jachthaven wordt verwezen naar paragraaf 2.2.5, deze situatie is vergelijkbaar met de onderhavige situatie.

Wegverkeerslawaai

Een rekenmodel is opgesteld om de optredende geluidsbelastingen te kunnen bepalen. Hierbij is gebruik gemaakt van het programma Geomilieu, dat rekent conform het Standaard Reken- en Meetvoorschrift geluidhinder 2012 (SRM2). Voor de verkeersintensiteit is gebruik gemaakt van telgegevens uit het jaar 2013, waarbij een toename van 20% van de verkeersintensiteit is verondersteld voor het toekomstige maatgevende jaar. Afbeelding 4.3 geeft de optredende geluidsbelastingen weer (inclusief aftrek conform artikel 110g Wet geluidhinder). Hieruit blijkt dat wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde. Er hoeven geen hogere waarden te worden verleend.



Afbeelding 4.3: wegverkeerslawaaï op bestaande gevels

4.2.6 Externe veiligheid

Met ingang van 2-2-2012 is de transportroute gevaarlijke stoffen door de gemeenteraad opgeheven. In het kader van het programma externe veiligheid hebben het Gewest Gooi en Vechtstreek en de Veiligheidsregio een evaluatie uitgevoerd van de routing gevaarlijke stoffen in Gooi en Vechtstreek. Daarbij is beoordeeld of de route vanuit veiligheidsoogpunt zin heeft. In veel gevallen blijkt dat niet het geval te zijn, omdat het gebod de bebouwde kom te vermijden volstaat, of omdat er geen alternatieve routes zijn. Voor Wijdemeren wordt geconcludeerd dat de huidige routing weinig tot geen meerwaarde biedt voor het verlagen van de veiligheidsrisico's. Om die reden is de route opgeheven.

Er zijn geen andere aspecten van externe veiligheid die negatief kunnen zijn voor het uitvoeren van de wijzigingsbevoegdheid.

4.2.7 Luchtkwaliteit

De verkeersbeweging bij de beoogde ontwikkeling is kleiner dan bij een woonwijk tot 1.500 woningen. Hierdoor draagt het project 'Niet in betekende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging waardoor het niet hoeft te worden getoetst aan de wettelijke luchtkwaliteitsnormen. Daaruit kan opgemaakt worden dat de uitvoering van de wijzigingsbevoegdheid geen bijdrage levert aan de verslechtering van de luchtkwaliteit en past binnen de kaders van de Wet luchtkwaliteit.

4.3 Conclusie

Wordt de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven beperkt door het toestaan van permanent wonen?

De bedrijfsvoering van de jachthaven wordt zonder maatregelen beperkt. Ook café De Serre wordt zonder maatregelen beperkt.

Is ter plaatse van permanent wonen sprake van een goed woon- en leefklimaat / een goede ruimtelijke ordening?

Zonder geluidsmaatregelen ter plaatse van de appartementen is geen sprake van een goed woon- en leefklimaat. Daarnaast is er op voorhand geen sprake van een goede ruimtelijke ordening.

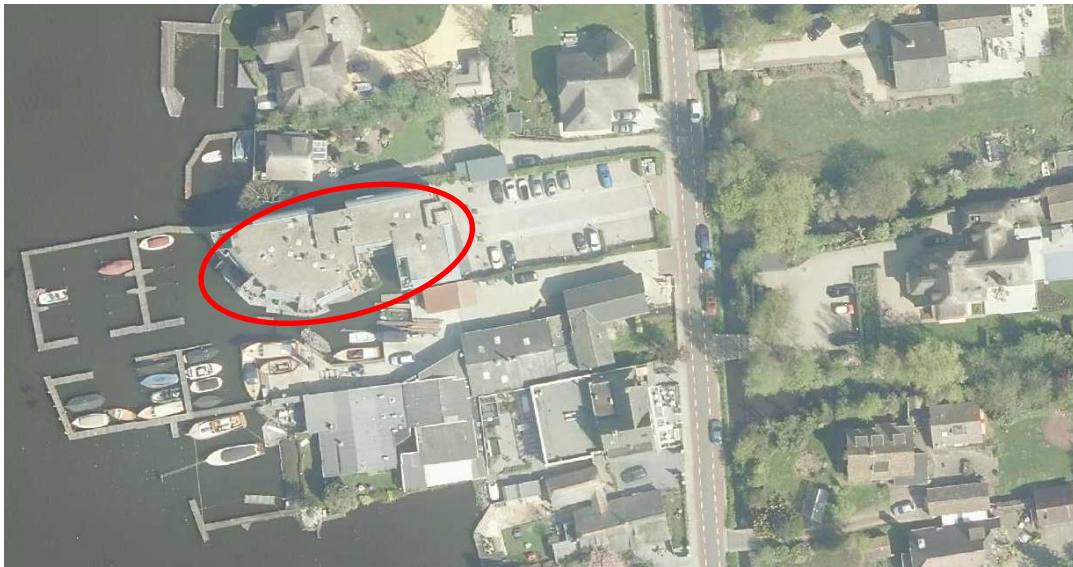
Wijzigingsbevoegdheid handhaven in ontwerpbestemmingsplan?

Om de wijzigingsbevoegdheid te handhaven zullen diverse nadere onderzoeken uitgevoerd moeten worden. Daarnaast zullen diverse maatregelen aan de woningen of omliggende bedrijven noodzakelijk zijn. Wij adviseren daarom om de wijzigingsbevoegdheid niet te handhaven.

5 LOCATIE 4: MEENTZICHT, HERENWEG 41

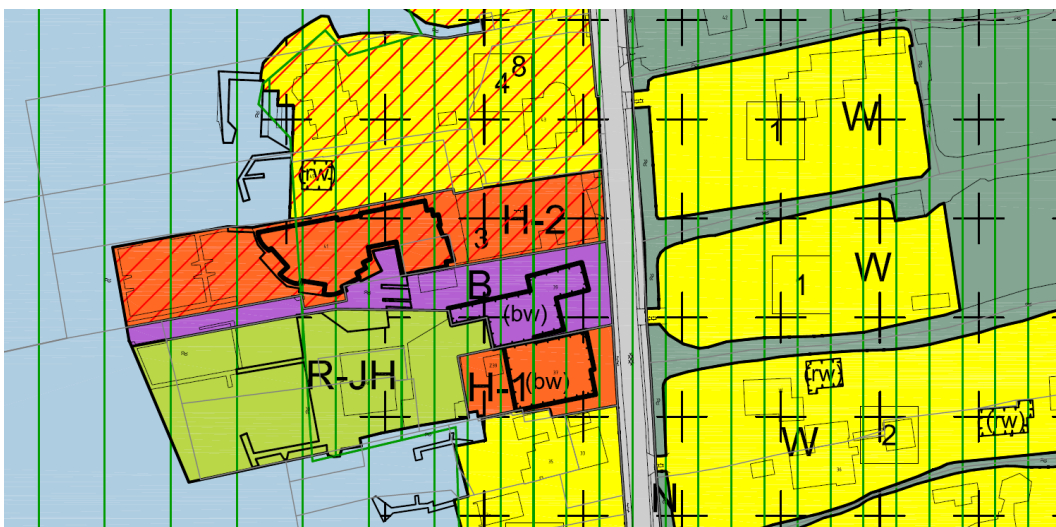
5.1 Situatie

De wijzigingsbevoegdheid geldt ter plaatse van het appartementen complex. In het voorste gedeelte op de begane grond van het appartementen complex zat een restaurant. Op dit moment staat het restaurant leeg. Op naastgelegen perceel (ten zuiden) is scheepswerf Charlois gevestigd. In afbeelding 5.1 is de locatie met rood aangegeven.



Afbeelding 5.1: locatie van de appartementen en het restaurant, peildatum luchtfoto 2013

Het appartementencomplex inclusief restaurant heeft de bestemming Horeca - 2 gekregen. Naastliggend scheepswerf heeft de bestemming Bedrijf. In afbeelding 5.2 is een uitsnede van de verbeelding weergegeven.



Afbeelding 5.2: uitsnede verbeelding bestemmingsplan, peildatum mei 2014

5.2 Omgevingsaspecten

In deze paragraaf wordt de uitvoerbaarheid van de wijzigingsbevoegdheid beoordeeld aan de hand van relevante omgevingsaspecten.

5.2.1 Bodem

Uit het bodembeheerplan van de gemeente blijkt dat de grond licht verontreinigd is. Verplaatsing van deze grond wordt alleen binnen hetzelfde beschermingsgebied toegestaan. Bij uitvoering van de wijzigingsbevoegdheid worden geen grondwerkzaamheden verricht. Hierdoor wordt de bodem niet geroerd. De verontreiniging vormt geen gevaar voor de toekomstige functie. Het aspect bodem staat de uitvoering van de wijzigingsbevoegdheid niet in de weg.

5.2.2 Archeologie

Uit het gemeentelijk archeologiebeleid blijkt dat de gronden behoren tot categorie 3. Dit houdt in dat er voor bouwplannen groter dan 100 m² en werkzaamheden dieper dan 35 cm rekening gehouden dient te worden met het aspect archeologie. Er worden geen grondroerende werkzaamheden uitgevoerd waardoor de uitvoering van de wijzigingsbevoegdheid is vrijgesteld van archeologisch onderzoek.

5.2.3 Ecologie

Omdat er bij uitvoering van de wijzigingsbevoegdheid sprake is van een functiewijziging van recreatiewoningen naar permanent wonen zijn er geen effecten op de EHS en Natura 2000-gebieden te verwachten. Een toetsing in het kader van de Natuurbeschermingswet is daarom niet noodzakelijk. De functiewijziging tast het leefgebied van beschermde soorten niet aan. Hierdoor is ontheffing van de Flora- en faunawet niet nodig. Het aspect ecologie staat de uitvoering van de wijzigingsbevoegdheid niet in de weg.

5.2.4 Bedrijven en milieuzonering

Voor het aspect bedrijven en milieuzonering is gebruik gemaakt van de Staat van Bedrijfsactiviteiten uit de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering 2009. In deze Staat wordt met behulp van een indeling in categorieën op basis van de SBI-codering aangegeven of de milieubelasting van een bedrijf of een bedrijfsactiviteit ten opzichte van een hindergevoelige functie toelaatbaar kan zijn. Aan deze categorieën worden bepaalde omgevingstypen en/of richtafstanden gekoppeld. Onderscheid wordt gemaakt tussen de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar, waarbij geldt dat de grootste richtafstand bepalend is voor de milieucategorie waarin de betreffende milieubelastende activiteit is ingedeeld. Bij de richtafstanden gaat het om de afstand van een milieubelastende activiteit tot de dichtstbijzijnde gevoelige functie (zoals een woning). Bij bestaande situaties kan worden afgeweken van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Er zal bekeken moeten worden of er specifieke omstandigheden zijn die een andere overweging rechtvaardigen.

De woningen liggen in een gebied dat aangemerkt kan worden als gemengd gebied. Dit betekent dat de richtafstanden uit de VNG-publicatie met een afstandsstap verminderd mogen worden.

Voor deze situatie geldt dat er gekeken moet worden naar het nabijgelegen bedrijf, restaurant en jachthaven. Voor de horeca functies geldt dat de grootste afstand 10 meter bedraagt (activiteiten uit categorie 1). Voor de jachthaven geldt een richtafstand van 50 m (activiteiten uit categorie 3.1). Voor het bedrijf geldt maximaal categorie 2 met een afstand van 30 m. Voor alle activiteiten geldt dat geluid de bepalende afstand is. Vanwege de ligging in gemengd gebied hoeft er voor het restaurant geen afstand tot gevoelige bestemmingen in acht te worden genomen. Voor de jachthaven geldt een afstand van 30 meter tot de dichtstbijzijnde woningen en voor het bedrijf geldt een afstand van 10 meter. Op basis van afbeelding 5.2 kan geconcludeerd worden dat deze afstanden niet geheel gehaald worden. Er is daarmee op voorhand geen sprake van een goede ruimtelijke ordening. Het aspect geluid wordt in de volgende paragraaf nader toegelicht.

5.2.5 Geluid

Industrielawaai

Voor de appartementen is in 2006 een akoestisch onderzoek verricht (rapportage van IJmeer groep). De volgende bedrijven zijn hierbij beschouwd:

- Restaurant Herenweg 37: geen knelpunt;
- Aannemersbedrijf Charlois, Herenweg 39;
- Jachtwerf Charlois, Herenweg 39b.

Uit het onderzoek blijkt dat de geluidsuitstraling van de Jachtwerf bij de woningen tot een knelpunt leidde. Thans valt de Jachtwerf echter onder het Activiteitenbesluit (voorheen had deze een milieuvergunning), dat minder strenge eisen stelt. Bij toetsing aan het Activiteitenbesluit blijkt dat bij de woningen voldaan wordt aan deze geluidsnormen, met uitzondering van 20 dagen per jaar, wanneer de boten worden afgespoten.

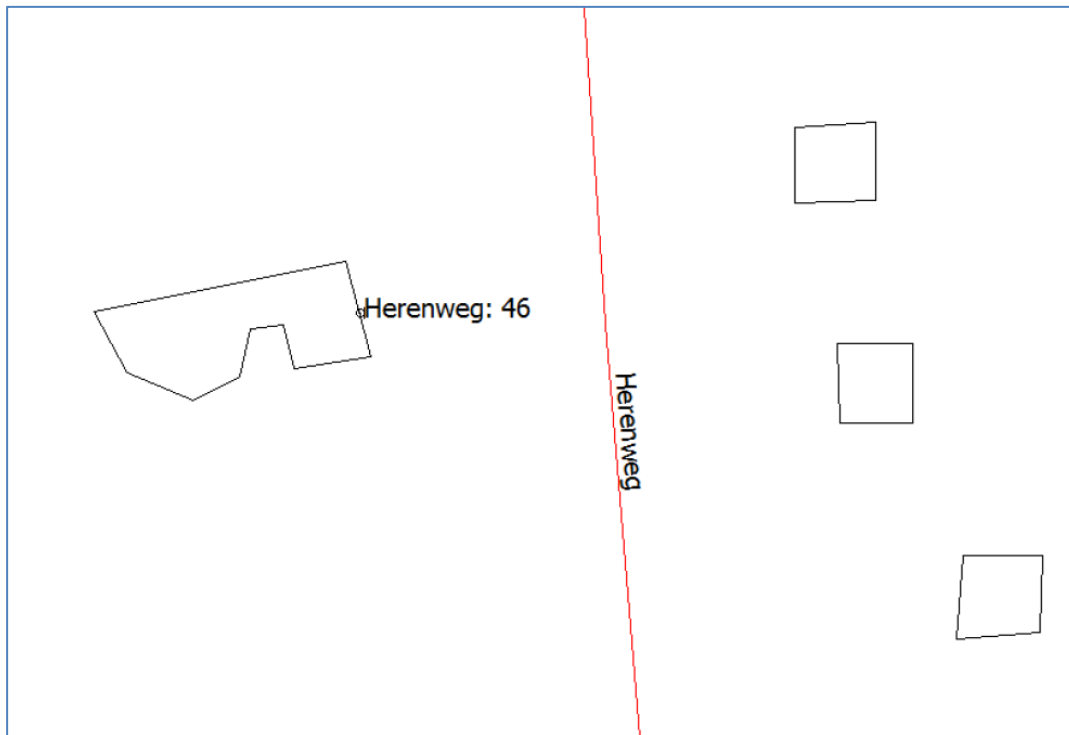
Artikel 2.20 van het Activiteitenbesluit geeft de mogelijkheid aan het bevoegd gezag om bij maatwerkvoorschrift voor bepaalde activiteiten in een inrichting andere waarden voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau en het maximaal geluidsniveau vast te stellen.

Wij achten dit een acceptabele oplossing, omdat het gaat om omgevings specifieke activiteiten, die slechts beperkt worden uitgevoerd, en alleen in de dagperiode. Daarom is de kans op hinder gering.

Wegverkeerslawaai

Een rekenmodel is opgesteld om de optredende geluidsbelastingen te kunnen bepalen. Hierbij is gebruik gemaakt van het programma Geomilieu, dat rekent conform het Standaard Reken- en Meetvoorschrift geluidhinder 2012 (SRM2). Voor de verkeersintensiteit is gebruik gemaakt van telgegevens uit het jaar 2013, waarbij een toename van 20% van de verkeersintensiteit is verondersteld voor het toekomstige maatgevende jaar.

Afbeelding 5.3 geeft de optredende geluidsbelasting weer (inclusief aftrek conform artikel 110g Wet geluidhinder). Hieruit blijkt dat voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder. Er hoeven geen hogere waarden te worden verleend.



Afbeelding 5.3: wegverkeerslawaai op bestaande gevels

5.2.6 Externe veiligheid

Nabij de locatie zijn geen risicovolle inrichtingen, buisleidingen en vervoersroutes van gevaarlijke stoffen aanwezig. Op grond hiervan kan geconcludeerd worden dat het aspect externe veiligheid de uitvoerbaarheid niet in de weg staat.

5.2.7 Luchtkwaliteit

De verkeersbeweging bij de beoogde ontwikkeling is kleiner dan bij een woonwijk tot 1.500 woningen. Hierdoor draagt het project 'Niet in betekende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging waardoor het niet hoeft te worden getoetst aan de wettelijke luchtkwaliteitsnormen. Daaruit kan opgemaakt worden dat de uitvoering van de wijzigingsbevoegdheid geen bijdrage levert aan de verslechtering van de luchtkwaliteit en past binnen de kaders van de Wet luchtkwaliteit.

5.3 Conclusie

Wordt de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven beperkt door het toestaan van permanent wonen?

De bedrijfsvoering van de jachthaven wordt zonder maatregelen beperkt. Het is op voorhand niet uit te sluiten dat de bedrijfsvoering van het naastgelegen bedrijf niet geschaad wordt.

Is ter plaatse van permanent wonen sprake van een goed woon- en leefklimaat / een goede ruimtelijke ordening?

Zonder geluidsmaatregelen is geen sprake van een goed woon- en leefklimaat. Daarnaast is er op voorhand geen sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Wijzigingsbevoegdheid handhaven in ontwerpbestemmingsplan?

Om de wijzigingsbevoegdheid te handhaven zullen diverse nadere onderzoeken uitgevoerd moeten worden. Daarnaast zullen diverse maatregelen aan de woningen of omliggende bedrijven noodzakelijk zijn. De maatregelen en onderzoeken die uitgevoerd moeten worden om een goede ruimtelijke ordening te garanderen zijn op deze locatie wel minder en minder complex. De gemeente kan daarom overwegen deze wijzigingsbevoegdheid in stand te houden. Echter willen wij de gemeente behoeden voor precedentwerking.

Voor de bovengenoemde beoordeling maakt het geen verschil of het gehele complex omgezet wordt naar woningen of dat slechts een gedeelte van dit complex omgezet wordt naar woningen.

6 LOCATIE 5: HOTELSUITES DE DRIESPRONG, VEENDIJK 1

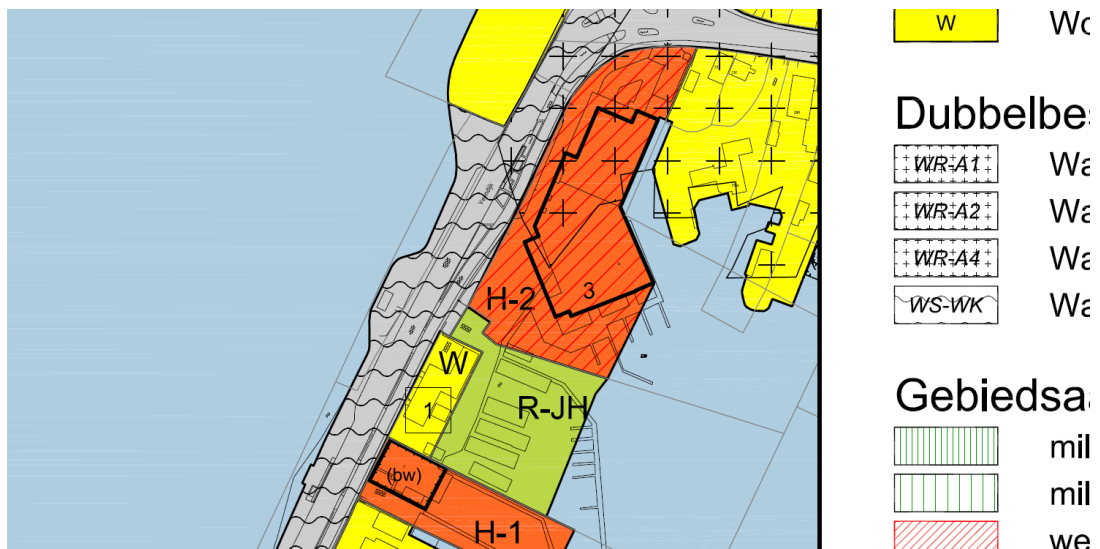
6.1 Situatie

De wijzigingsbevoegdheid geldt ter plaatse van de appartementen in het hotel. In het hotel zit ook een restaurant. Dit restaurant komt niet in aanmerking voor permanente bewoning. Ten zuiden ligt een jachthaven. In deze haven liggen woonboten die permanent worden bewoond. Voor de rest vinden er geen activiteiten in de jachthaven plaats. In afbeelding 6.1 is het hotel met rood aangegeven.



Afbeelding 6.1: locatie van het hotel, peildatum luchtfoto 2013

In het bestemmingsplan heeft het hotel de bestemming Horeca -2 gekregen. Naastliggende haven heeft de bestemming Recreatie – Jachthaven.



Afbeelding 6.2: uitsnede verbeelding bestemmingsplan, peildatum mei 2014

NB: De bestemming R-JH wordt gewijzigd. Hier is geen jachthaven aanwezig, maar enkel ligplaatsen.

6.2 Omgevingsaspecten

In deze paragraaf wordt de uitvoerbaarheid van de wijzigingsbevoegdheid beoordeeld aan de hand van relevante omgevingsaspecten.

6.2.1 Bodem

Uit het bodembeheerplan van de gemeente blijkt dat de grond op locatie schoon is. Het aspect bodem staat de uitvoering van de wijzigingsbevoegdheid niet in de weg.

6.2.2 Archeologie

Uit het gemeentelijk archeologiebeleid blijkt dat de gronden behoren tot categorie 3. Dit houdt in dat er voor bouwplannen groter dan 100 m² en werkzaamheden dieper dan 35 cm rekening gehouden dient te worden met het aspect archeologie. Er worden geen grondroerende werkzaamheden uitgevoerd waardoor de uitvoering van de wijzigingsbevoegdheid is vrijgesteld van archeologisch onderzoek.

6.2.3 Ecologie

Omdat er bij uitvoering van de wijzigingsbevoegdheid sprake is van een functiewijziging van recreatiewoningen naar permanent wonen zijn er geen effecten op de EHS en Natura 2000-gebieden te verwachten. Een toetsing in het kader van de Natuurbeschermingswet is daarom niet noodzakelijk. De functiewijziging tast het leefgebied van beschermde soorten niet aan. Hierdoor is ontheffing van de Flora- en faunawet niet nodig. Het aspect ecologie staat de uitvoering van de wijzigingsbevoegdheid niet in de weg.

6.2.4 Bedrijven en milieuzonering

Voor het aspect bedrijven en milieuzonering is gebruik gemaakt van de Staat van Bedrijfsactiviteiten uit de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering 2009. In deze Staat wordt met behulp van een indeling in categorieën op basis van de SBI-codering aangegeven of de milieubelasting van een bedrijf of een bedrijfsactiviteit ten opzichte van een hindergevoelige functie toelaatbaar kan zijn. Aan deze categorieën worden bepaalde omgevingstypen en/of richtafstanden gekoppeld. Onderscheid wordt gemaakt tussen de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar, waarbij geldt dat de grootste richtafstand bepalend is voor de milieucategorie waarin de betreffende milieubelastende activiteit is ingedeeld. Bij de richtafstanden gaat het om de afstand van een milieubelastende activiteit tot de dichtstbijzijnde gevoelige functie (zoals een woning). Bij bestaande situaties kan worden afgeweken van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Er zal bekeken moeten worden of er specifieke omstandigheden zijn die een andere overweging rechtvaardigen.

De woningen liggen in een gebied dat aangemerkt kan worden als gemengd gebied. Dit betekent dat de richtafstanden uit de VNG-publicatie met een afstandsstap verminderd mogen worden.

Voor deze situatie geldt dat er gekeken moet worden naar het nabijgelegen restaurant. Voor de horeca functies geldt dat de grootste afstand 10 meter bedraagt (activiteiten uit categorie 1). Vanwege de ligging in gemengd gebied hoeft er voor het restaurant geen

afstand tot gevoelige bestemmingen in acht te worden genomen. Dit zorgt ervoor dat er geen belemmeringen in het kader van bedrijven en milieuzonering optreden op het moment dat van de wijzigingsbevoegdheid gebruik gemaakt wordt. Het aspect geluid wordt in de volgende paragraaf nader toegelicht.

6.2.5 Geluid

Industrielawaai

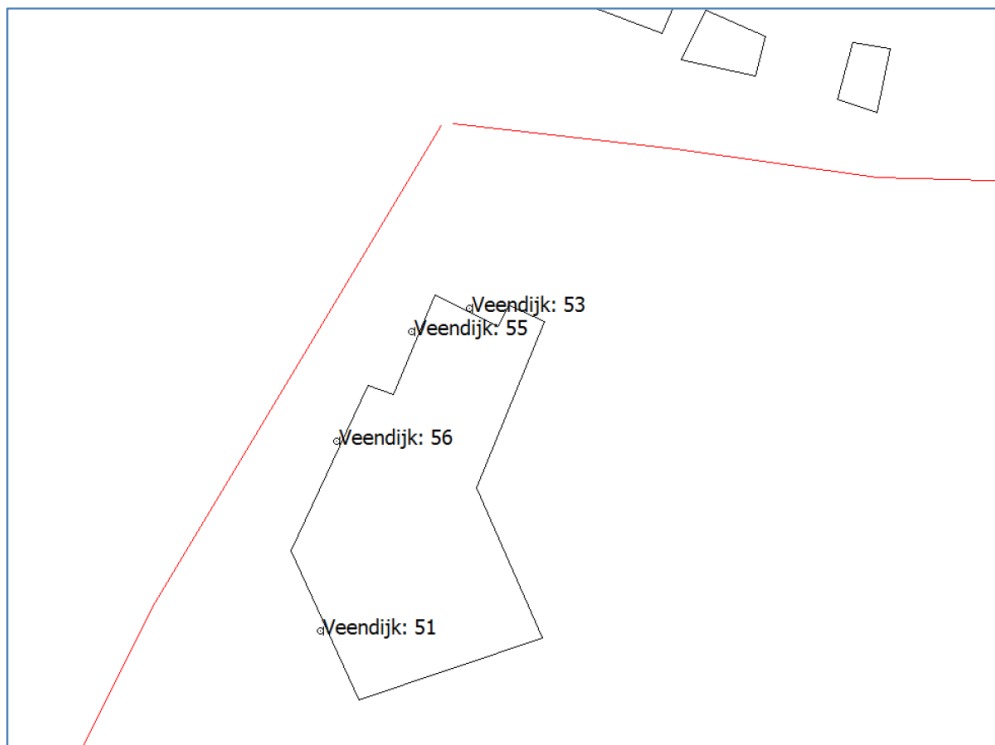
Zeer nabij de appartementen bevindt zich een restaurant. Onder de voorwaarde dat hier geen (feesten met) luide muziek wordt ontwikkeld, vormt dit geen knelpunt voor de appartementen. Het verhuren van het restaurant voor een feest zal minder dan 12 keer per jaar mogen plaatsvinden, dan kan het beschouwd worden als incidentele bedrijfsvoering.

Verder is in de nabijheid aanwezig: "Bedrijfsmatige exploitatie van woonschepenligplaatsen, hiervoor geldt geen hindercontour.

Wegverkeerslawai

Een rekenmodel is opgesteld om de optredende geluidsbelastingen te kunnen bepalen. Hierbij is gebruik gemaakt van het programma Geomilieu, dat rekent conform het Standaard Reken- en Meetvoorschrift geluidhinder 2012 (SRM2). Voor de verkeersintensiteit is gebruik gemaakt van telgegevens uit het jaar 2013, waarbij een toename van 20% van de verkeersintensiteit is verondersteld voor het toekomstige maatgevende jaar.

Afbeelding 6.3 geeft de optredende geluidsbelastingen weer (inclusief aftrek conform artikel 110g Wet geluidhinder). Er dient een hogere waarde te worden verleend.



Afbeelding 6.3: wegverkeerslawai op bestaande gevels

6.2.6 Externe veiligheid

Met ingang van 2-2-2012 is de transportroute gevaarlijke stoffen door de gemeenteraad opgeheven. In het kader van het programma externe veiligheid hebben het Gewest Gooi en Vechtstreek en de Veiligheidsregio een evaluatie uitgevoerd van de routing gevaarlijke stoffen in Gooi en Vechtstreek. Daarbij is beoordeeld of de route vanuit veiligheidsoogpunt zin heeft. In veel gevallen blijkt dat niet het geval te zijn, omdat het gebod de bebouwde kom te vermijden volstaat, of omdat er geen alternatieve routes zijn. Voor Wijdmeren wordt geconcludeerd dat de huidige routing weinig tot geen meerwaarde biedt voor het verlagen van de veiligheidsrisico's. Om die reden is de route opgeheven.

Er zijn geen andere aspecten van externe veiligheid die negatief kunnen zijn voor het uitvoeren van de wijzigingsbevoegdheid.

6.2.7 Luchtkwaliteit

De verkeersbeweging bij de beoogde ontwikkeling is kleiner dan bij een woonwijk tot 1.500 woningen. Hierdoor draagt het project 'Niet in betekende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging waardoor het niet hoeft te worden getoetst aan de wettelijke luchtkwaliteitsnormen. Daaruit kan opgemaakt worden dat de uitvoering van de wijzigingsbevoegdheid geen bijdrage levert aan de verslechtering van de luchtkwaliteit en past binnen de kaders van de Wet luchtkwaliteit.

6.3 Conclusie

Wordt de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven beperkt door het toe staan van permanent wonen?

De bedrijfsvoering van de jachthaven wordt zonder maatregelen beperkt. Echter, gezien het feit dat het hier enkel om een ligplaats voor boten gaat en niet om een jachthaven met voorzieningen, wordt om de bestemming jachthaven gewijzigd naar bijvoorbeeld water met een aanduiding ligplaatsen. Hierdoor zijn er geen belemmeringen voor aanliggende bedrijven.

Is ter plaatse van permanent wonen sprake van een goed woon- en leefklimaat / een goede ruimtelijke ordening?

Ten behoeve van wegverkeerslawaaï dient een hogere waarde te worden vastgesteld. Verder zijn er zijn geen knelpunten geconstateerd die een goed woon- en leefklimaat in de weg staan.

Wijzigingsbevoegdheid handhaven in ontwerpbestemmingsplan?

De wijzigingsbevoegdheid kan gehandhaafd blijven.

7 LOCATIE 6: RESTAURANT FITOU, OUD-LOOSDRECHTSEDIJK 243

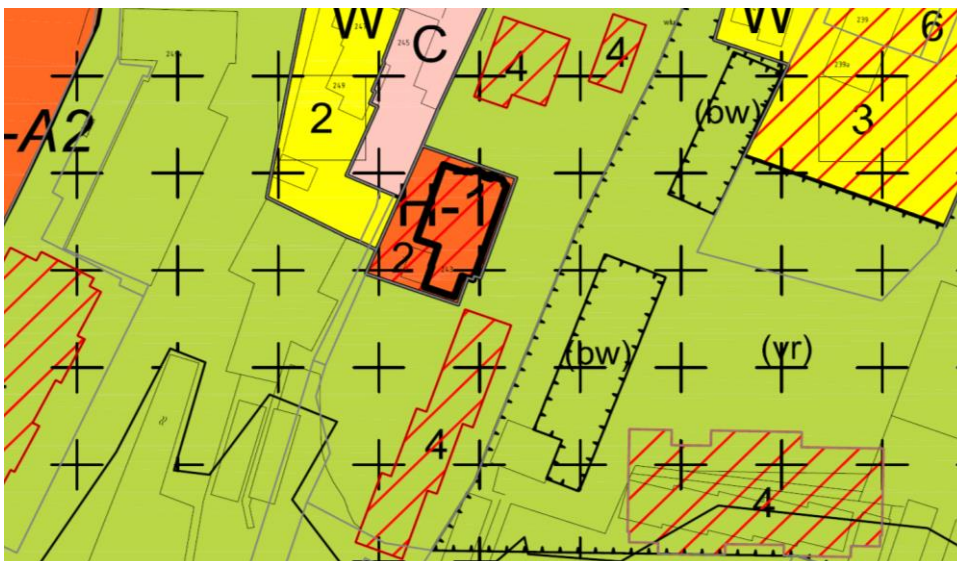
7.1 Situatie

De wijzigingsbevoegdheid geldt ter plaatse van restaurant Fitou. In afbeelding 3.1 het restaurant in rood aangegeven. Op naastgelegen perceel (oostzijde) is een café aanwezig (café de Serre). Dit café is onderdeel van jachthaven De Uitkijk.



Afbeelding 7.1: locatie van de appartementen, peildatum luchtfoto 2013

In het bestemmingsplan hebben de appartementen de bestemming Recreatie - Jachthaven. Het restaurant Fitou heeft de bestemming Horeca -1. Café de Serre heeft de bestemming Recreatie - Jachthaven. Het wijzigingsgebied is weergegeven met een rood gearceerde lijn.



Afbeelding 7.2: uitsnede verbeelding bestemmingsplan, peildatum mei 2014

7.2 Omgevingsaspecten

In deze paragraaf wordt de uitvoerbaarheid van de wijzigingsbevoegdheid beoordeeld aan de hand van relevante omgevingsaspecten.

7.2.1 Bodem

Uit het bodembeheerplan van de gemeente blijkt dat de grond licht verontreinigd is. Verplaatsing van deze grond wordt alleen binnen hetzelfde beschermingsgebied toegestaan. Bij uitvoering van de wijzigingsbevoegdheid worden geen grondwerkzaamheden verricht. Hierdoor wordt de bodem niet geroerd. De verontreiniging vormt geen gevaar voor de toekomstige functie. Het aspect bodem staat de uitvoering van de wijzigingsbevoegdheid niet in de weg.

7.2.2 Archeologie

Uit het gemeentelijk archeologiebeleid blijkt dat de gronden behoren tot categorie 3. Dit houdt in dat er voor bouwplannen groter dan 100 m² en werkzaamheden dieper dan 35 cm rekening gehouden dient te worden met het aspect archeologie. Er worden geen grondroerende werkzaamheden uitgevoerd waardoor de uitvoering van de wijzigingsbevoegdheid is vrijgesteld van archeologisch onderzoek.

7.2.3 Ecologie

Omdat er bij uitvoering van de wijzigingsbevoegdheid sprake is van een functiewijziging van recreatiewoningen naar permanent wonen zijn er geen effecten op de EHS en Natura 2000-gebieden te verwachten. Een toetsing in het kader van de Natuurbeschermingswet is daarom niet noodzakelijk. De functiewijziging tast het leefgebied van beschermde soorten niet aan. Hierdoor is ontheffing van de Flora- en faunawet niet nodig. Het aspect ecologie staat de uitvoering van de wijzigingsbevoegdheid niet in de weg.

7.2.4 Bedrijven en milieuzonering

Voor het aspect bedrijven en milieuzonering is gebruik gemaakt van de Staat van Bedrijfsactiviteiten uit de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering 2009. In deze Staat wordt met behulp van een indeling in categorieën op basis van de SBI-codering aangegeven of de milieubelasting van een bedrijf of een bedrijfsactiviteit ten opzichte van een hindergevoelige functie toelaatbaar kan zijn. Aan deze categorieën worden bepaalde omgevingstypen en/of richtafstanden gekoppeld. Onderscheid wordt gemaakt tussen de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar, waarbij geldt dat de grootste richtafstand bepalend is voor de milieucategorie waarin de betreffende milieubelastende activiteit is ingedeeld. Bij de richtafstanden gaat het om de afstand van een milieubelastende activiteit tot de dichtstbijzijnde gevoelige functie (zoals een woning). Bij bestaande situaties kan worden afgeweken van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Er zal bekeken moeten worden of er specifieke omstandigheden zijn die een andere overweging rechtvaardigen.

De woningen liggen in een gebied dat aangemerkt kan worden als gemengd gebied. Dit betekent dat de richtafstanden uit de VNG-publicatie met een afstandsstap verminderd mogen worden.

Voor deze situatie geldt dat er gekeken moet worden naar het café met feestgelegenheid en de jachthaven. Voor het café geldt dat de grootste afstand 30 meter bedraagt (activiteiten uit categorie 2). Voor de jachthaven geldt een richtafstand van 50 m (activiteiten uit categorie 3.1). Voor alle activiteiten geldt dat geluid de bepalende afstand is. Vanwege de ligging in gemengd gebied mag er voor de horeca activiteiten een afstand van 10 meter tot de dichtstbijzijnde woning gerekend worden. Voor de jachthaven geldt een afstand van 30 meter tot de dichtstbijzijnde woningen. Op basis van afbeelding 3.2 kan geconcludeerd worden dat deze afstanden niet gehaald worden. Er is daarmee op voorhand geen sprake van een goede ruimtelijke ordening. Het aspect geluid wordt in de volgende paragraaf nader toegelicht.

7.2.5 Geluid

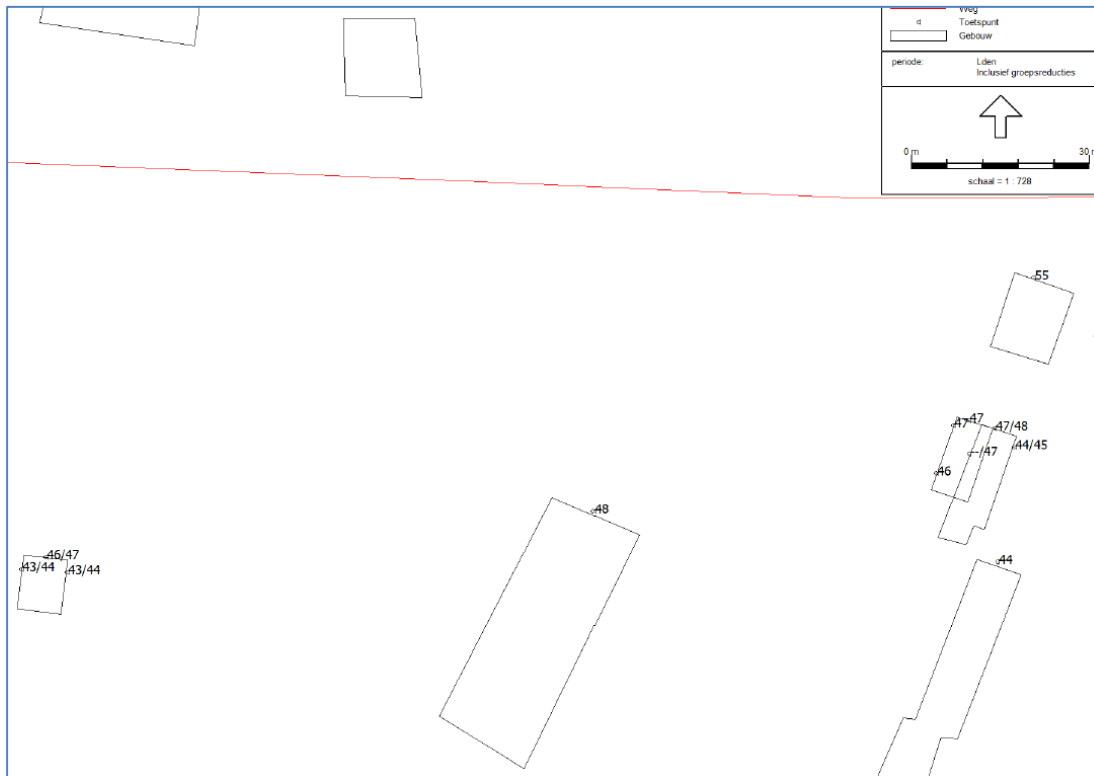
Industrielawaai

De woningen hebben een afstand van ruim 30 meter tot aan het café de Serre. Volgens de website van jachthaven De Uitkijk (waar café de Serre deel van uitmaakt) worden hier ook feesten en partijen gehouden, zodat een richtafstand van 30 meter moet worden aangehouden. Aan de richtafstand wordt voldaan.

Ten aanzien van de jachthaven wordt verwezen naar paragraaf 2.2.5, deze situatie is vergelijkbaar met de onderhavige situatie.

Wegverkeerslawaai

Een rekenmodel is opgesteld om de optredende geluidsbelastingen te kunnen bepalen. Hierbij is gebruik gemaakt van het programma Geomilieu, dat rekent conform het Standaard Reken- en Meetvoorschrift geluidhinder 2012 (SRM2). Voor de verkeersintensiteit is gebruik gemaakt van telgegevens uit het jaar 2013, waarbij een toename van 20% van de verkeersintensiteit is verondersteld voor het toekomstige maatgevende jaar. Afbeelding 3.3 geeft de optredende geluidsbelastingen weer (inclusief aftrek conform artikel 110g Wet geluidhinder). Hieruit blijkt dat voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder. Er hoeven geen hogere waarden te worden verleend.



Afbeelding 7.3: wegverkeerslawaai op bestaande gevels

7.2.6 Externe veiligheid

Met ingang van 2-2-2012 is de transportroute gevaarlijke stoffen door de gemeenteraad opgeheven. In het kader van het programma externe veiligheid hebben het Gewest Gooi en Vechtstreek en de Veiligheidsregio een evaluatie uitgevoerd van de routing gevaarlijke stoffen in Gooi en Vechtstreek. Daarbij is beoordeeld of de route vanuit veiligheidsoogpunt zin heeft. In veel gevallen blijkt dat niet het geval te zijn, omdat het gebod de bebouwde kom te vermijden volstaat, of omdat er geen alternatieve routes zijn. Voor Wijdmeren wordt geconcludeerd dat de huidige routing weinig tot geen meerwaarde biedt voor het verlagen van de veiligheidsrisico's. Om die reden is de route opgeheven.

Er zijn geen andere aspecten van externe veiligheid die negatief kunnen zijn voor het uitvoeren van de wijzigingsbevoegdheid.

7.2.7 Luchtkwaliteit

De verkeersbeweging bij de beoogde ontwikkeling is kleiner dan bij een woonwijk tot 1.500 woningen. Hierdoor draagt het project 'Niet in betekende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging waardoor het niet hoeft te worden getoetst aan de wettelijke luchtkwaliteitsnormen. Daaruit kan opgemaakt worden dat de uitvoering van de wijzigingsbevoegdheid geen bijdrage levert aan de verslechtering van de luchtkwaliteit en past binnen de kaders van de Wet luchtkwaliteit.

7.3 Conclusie

Wordt de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven beperkt door het toestaan van permanent wonen?

De jachthaven zal zonder maatregelen belemmerd worden in zijn bedrijfsvoering.

Is ter plaatse van permanent wonen sprake van een goed woon- en leefklimaat / dan wel goede ruimtelijke ordening?

Enkel de jachthaven belemmerd een goed woon- en leefklimaat. Daardoor is er geen sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Wijzigingsbevoegdheid handhaven in ontwerpbestemmingsplan?

Om de wijzigingsbevoegdheid te handhaven zal een akoestisch onderzoek uitgevoerd moeten worden. Conclusie van dit onderzoek kan zijn dat diverse maatregelen aan de woningen of omliggende bedrijven noodzakelijk zijn. Indien in het moederplan aannemelijk gemaakt kan worden dat de geluidproblematiek op te lossen is, kan de wijzigingsbevoegdheid gehandhaafd worden.

8 LOCATIE 7: RECREATIEWONING, OUD-LOOSDRECHTSEDIJK 261A

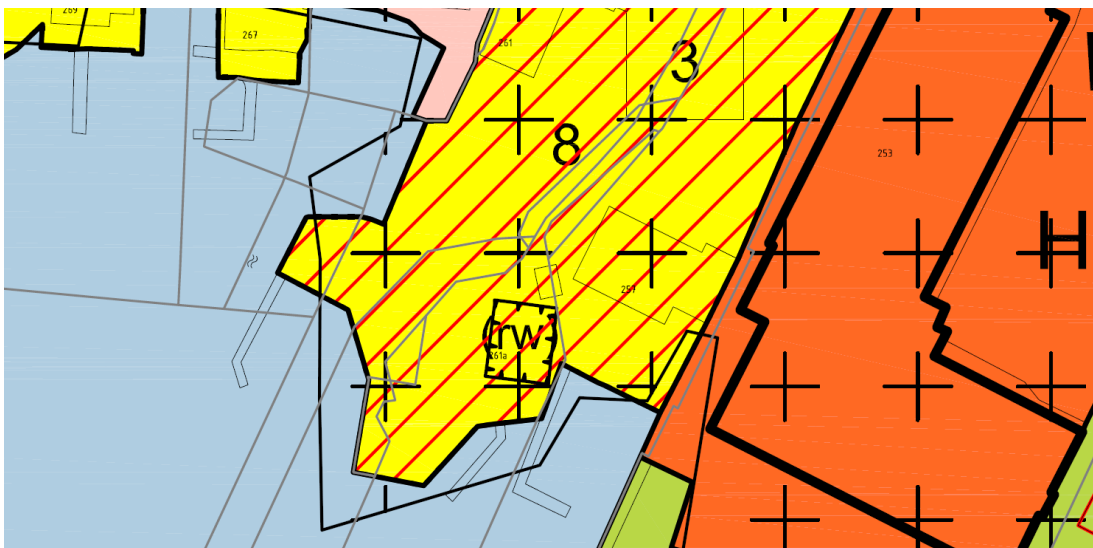
8.1 Situatie

De wijzigingsbevoegdheid geldt ter plaatse van de recreatiewoning die in afbeelding 3.1 in rood is aangegeven. Op naastgelegen perceel (oostzijde) is het Golden Tulip Hotel gevestigd. In het hotel is ook een restaurant aanwezig. Dit restaurant wordt tevens gebruikt voor feesten en partijen. Ten zuidoosten ligt een jachthaven, ten westen is enkel woningbouw aanwezig.



Afbeelding 8.1: locatie van de appartementen, peildatum luchtfoto 2013

In het bestemmingsplan heeft de recreatiewoning de bestemming wonen met een aanduiding recreatiewoning. Op onderstaande afbeelding is het gebied van de wijzigingsbevoegdheid rood gearceerd.



Afbeelding 8.2: uitsnede verbeelding bestemmingsplan, peildatum mei 2014

8.2 Omgevingsaspecten

In deze paragraaf wordt de uitvoerbaarheid van de wijzigingsbevoegdheid beoordeeld aan de hand van relevante omgevingsaspecten.

8.2.1 Bodem

Uit het bodembeheerplan van de gemeente blijkt dat de grond licht verontreinigd is. Verplaatsing van deze grond wordt alleen binnen hetzelfde beschermingsgebied toegestaan. Bij uitvoering van de wijzigingsbevoegdheid worden geen grondwerkzaamheden verricht. Hierdoor wordt de bodem niet geroerd. De verontreiniging vormt geen gevaar voor de toekomstige functie. Het aspect bodem staat de uitvoering van de wijzigingsbevoegdheid niet in de weg.

8.2.2 Archeologie

Uit het gemeentelijk archeologiebeleid blijkt dat de gronden behoren tot categorie 3. Dit houdt in dat er voor bouwplannen groter dan 100 m² en werkzaamheden dieper dan 35 cm rekening gehouden dient te worden met het aspect archeologie. Er worden geen grondroerende werkzaamheden uitgevoerd waardoor de uitvoering van de wijzigingsbevoegdheid is vrijgesteld van archeologisch onderzoek.

8.2.3 Ecologie

Omdat er bij uitvoering van de wijzigingsbevoegdheid sprake is van een functiewijziging van recreatiewoningen naar permanent wonen zijn er geen effecten op de EHS en Natura 2000-gebieden te verwachten. Een toetsing in het kader van de Natuurbeschermingswet is daarom niet noodzakelijk. De functiewijziging tast het leefgebied van beschermde soorten niet aan. Hierdoor is ontheffing van de Flora- en faunawet niet nodig. Het aspect ecologie staat de uitvoering van de wijzigingsbevoegdheid niet in de weg.

8.2.4 Bedrijven en milieuzonering

Voor het aspect bedrijven en milieuzonering is gebruik gemaakt van de Staat van Bedrijfsactiviteiten uit de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering 2009. In deze Staat wordt met behulp van een indeling in categorieën op basis van de SBI-codering aangegeven of de milieubelasting van een bedrijf of een bedrijfsactiviteit ten opzichte van een hindergevoelige functie toelaatbaar kan zijn. Aan deze categorieën worden bepaalde omgevingstypen en/of richtafstanden gekoppeld. Onder scheid wordt gemaakt tussen de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar, waarbij geldt dat de grootste richtafstand bepalend is voor de milieucategorie waarin de betreffende milieubelastende activiteit is ingedeeld. Bij de richtafstanden gaat het om de afstand van een milieubelastende activiteit tot de dichtstbijzijnde gevoelige functie (zoals een woning). Bij bestaande situaties kan worden afgeweken van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Er zal bekeken moeten worden of er specifieke omstandigheden zijn die een andere overweging rechtvaardigen.

De woning ligt in een gebied dat aangemerkt kan worden als gemengd gebied. Dit betekent dat de richtafstanden uit de VNG-publicatie met een afstandsstap verminderd mogen worden.

Voor deze situatie geldt dat er gekeken moet worden naar het hotel met feestgelegenheid en de bestemming Recreatie - Jachthaven. Voor de horeca functies geldt dat de grootste afstand 30 meter bedraagt (activiteiten uit categorie 2). Voor de bestemming Recreatie - Jachthaven geldt een richtafstand van 50 m (activiteiten uit categorie 3.1). Voor alle activiteiten geldt dat geluid de bepalende afstand is. Vanwege de ligging in gemengd gebied mag er voor de horeca activiteiten een afstand van 10 meter tot de dichtstbijzijnde woning gerekend worden. Voor de jachthaven geldt een afstand van 30 meter tot de dichtstbijzijnde woningen. Op basis van afbeelding 8.2 kan geconcludeerd worden dat de afstand van het hotel tot de woning wel gehaald wordt en de afstand tot de bestemming Recreatie - Jachthaven niet gehaald wordt. Er is daarmee op voorhand geen sprake van een goede ruimtelijke ordening. Het aspect geluid wordt in de volgende paragraaf nader toegelicht.

8.2.5 Geluid

Industrielawaai

Aan de oostzijde van de locatie bevindt zich het Golden Tulip Hotel met restaurant inclusief feestlocatie. Voor een hotel geldt (conform de publicatie Bedrijven en Milieuzonering) een richtafstand van 10 meter tot aan geluidgevoelige bestemmingen (bijvoorbeeld wonen, recreatiewoningen zijn op grond van de Wet geluidhinder geen geluidgevoelige bestemming). Vanwege het feit dat het restaurant tevens een feestlocatie is, wordt een richtafstand van 30 meter aangehouden. Dit is in overeenstemming met de omschrijving "discotheek, muziekcafé". De fysieke afstand van het restaurant tot aan de woning is ongeveer 20 meter. Hierdoor wordt niet voldaan aan de afstanden uit de publicatie Bedrijven en milieuzonering.

Bij uitvoering van de wijzigingsbevoegdheid moet een akoestisch berekening worden uitgevoerd naar het hotel (met name de feestzaal / restaurant). Aan de hand hiervan wordt beoordeeld onder welke voorwaarden / met welke maatregelen alsnog kan worden voldaan aan de voorkeurgrenswaarden uit de Wet geluidhinder.

Ten oosten van de locatie ligt jachthaven Warnars. Deze jachthaven heeft diverse voorzieningen. De publicatie Bedrijven en Milieuzonering geeft hiervoor een richtafstand aan van 50 meter. De mogelijke relevante geluidsbronnen op deze jachthaven zijn:

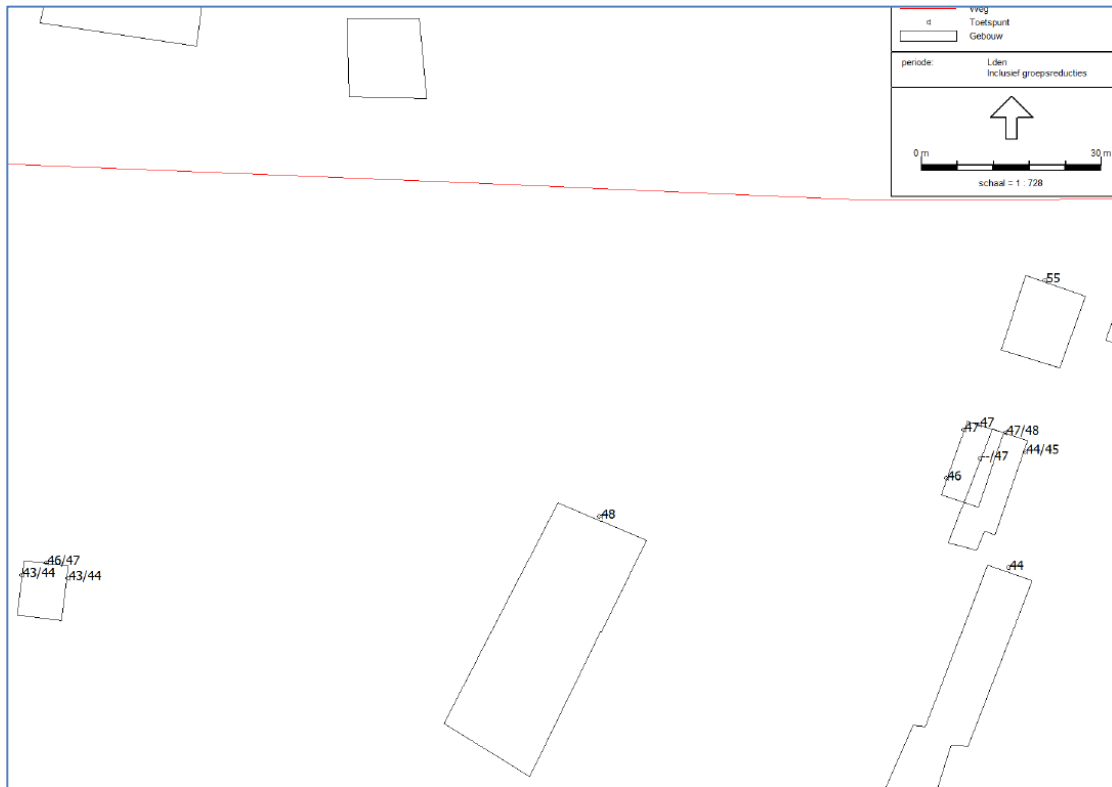
1. De locatie voor onderhoud van motoren. Deze bevindt zich op een minimale afstand van circa 90 meter;
2. De locatie voor het onderhoud en reparatie van boten. Deze bevindt zich op een minimale afstand van circa 115 meter;
3. Een botenkraan. Deze bevindt zich op een minimale afstand van circa 110 meter.

Er wordt bij de woning voldaan aan de richtafstanden uit de publicatie Bedrijven en milieuzonering.

Wegverkeerslawaai

Een rekenmodel is opgesteld om de optredende geluidsbelastingen te kunnen bepalen. Hierbij is gebruik gemaakt van het programma Geomilieu, dat rekent conform het Standaard Reken- en Meetvoorschrift geluidhinder 2012 (SRM2). Voor de verkeersintensiteit is gebruik gemaakt van telgegevens uit het jaar 2013, waarbij een toename van 20% van de verkeersintensiteit is verondersteld voor het toekomstige maatgevende jaar. Afbeelding 3.3 geeft de optredende geluidsbelastingen weer

(inclusief aftrek conform artikel 110g Wet geluidhinder. Hieruit blijkt dat voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder. Er hoeven geen hogere waarden te worden verleend.



Afbeelding 8.3: wegverkeerslawaai op bestaande gevels

8.2.6 Externe veiligheid

Met ingang van 2-2-2012 is de transportroute gevaarlijke stoffen door de gemeenteraad opgeheven. In het kader van het programma externe veiligheid hebben het Gewest Gooi en Vechtstreek en de Veiligheidsregio een evaluatie uitgevoerd van de routing gevaarlijke stoffen in Gooi en Vechtstreek. Daarbij is beoordeeld of de route vanuit veiligheidsoogpunt zin heeft. In veel gevallen blijkt dat niet het geval te zijn, omdat het gebod de bebouwde kom te vermijden volstaat, of omdat er geen alternatieve routes zijn. Voor Wijdmeren wordt geconcludeerd dat de huidige routing weinig tot geen meerwaarde biedt voor het verlagen van de veiligheidsrisico's. Om die reden is de route opgeheven.

Er zijn geen andere aspecten van externe veiligheid die negatief kunnen zijn voor het uitvoeren van de wijzigingsbevoegdheid.

8.2.7 Luchtkwaliteit

De verkeersbeweging bij de beoogde ontwikkeling is kleiner dan bij een woonwijk tot 1.500 woningen. Hierdoor draagt het project 'Niet in betekende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging waardoor het niet hoeft te worden getoetst aan de wettelijke luchtkwaliteitsnormen. Daaruit kan opgemaakt worden dat de uitvoering van de wijzigingsbevoegdheid geen bijdrage levert aan de verslechtering van de luchtkwaliteit en past binnen de kaders van de Wet luchtkwaliteit.

8.3 Conclusie

Wordt de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven beperkt door het toestaan van permanent wonen?

De jachthaven wordt niet beperkt in zijn bedrijfsvoering. Uit geluidonderzoek moet blijken of de woning de bedrijfsvoering van het hotel beperkt. Aan de hand hiervan wordt bepaald of geluidsmaatregelen noodzakelijk zijn.

Is ter plaatse van permanent wonen sprake van een goed woon- en leefklimaat / dan wel goede ruimtelijke ordening?

Op voorhand is er geen sprake van een goed woon- en leefklimaat / dan wel goede ruimtelijke ordening. Uit het geluidonderzoek moet blijken of ter plaatse van de woning aan de voorkeursgrenswaarden uit de Wet Geluidhinder wordt voldaan.

Wijzigingsbevoegdheid handhaven in ontwerpbestemmingsplan?

Om de wijzigingsbevoegdheid te handhaven zal een akoestisch onderzoek uitgevoerd moeten worden. Conclusie van dit onderzoek kan zijn dat diverse maatregelen aan de woning of het hotel noodzakelijk zijn. Indien in het moederplan aannemelijk gemaakt kan worden dat de geluidproblematiek op te lossen is, kan de wijzigingsbevoegdheid gehandhaafd blijven.