



Planologisch en Juridisch Adviesbureau

Pasmaat advies

Ruimtelijke Onderbouwing

Slopen 2 gebouwen en bouwen van vier
appartementen met voorzieningen
Kloosterlaan 11 en 13 te Schinveld

Juli 2018

1. Projectbeschrijving/Inleiding

1.1 Verzoek

In Schinveld, aan de Kloosterlaan 11 en 13 is het plan vervaardigd om een twee-onder-één-kap gebouw te slopen (1 woning, 1 bedrijfsgebouw met op de verdieping een appartement), waarvoor in de plaats vier appartementen worden opgericht met voorzieningen, zoals garages. Dit betreft de kadastrale percelen 6049, 6050 en deels 3858.



Uitsnede luchtfoto met aanduiding plangebied

Hieronder is het plan verbeeld:



Bestaand



Nieuw

1.2 Doel en motivering van de Ruimtelijke Onderbouwing

Het doel van deze ruimtelijke onderbouwing is om aan te tonen dat het project past binnen het rijks- provinciale- en gemeentelijke beleid en of er milieuaspecten of ruimtelijke aspecten zijn die mogelijk een belemmering vormen of die nader zijn onderzocht en wat de conclusies hiervan zijn.

1.3 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied betreft het middengebied in Schinveld. Wij verwijzen naar de tekeningen, behorende bij het verzoek om hieraan medewerking te verlenen.

1.4 Conclusies Ruimtelijke Onderbouwing

Het initiatief is niet in strijd met het rijksbeleid, het provinciale beleid of het overige gemeentelijke beleid. Hierover meer onder 2. Beleidskaders. Het initiatief is ook onderzocht op haalbaarheid op het gebied van milieutechnische aspecten en ruimtelijke aspecten. Uit dit onderzoek blijkt dat ook op grond van deze aspecten geen belemmeringen bestaan tegen het plan. Hierover meer onder respectievelijk 3. Ruimtelijke aspecten en 4. Uitvoerbaarheid.

2. Beleidskaders

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 die per dezelfde datum zijn komen te vervallen.

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 worden.

Het onderhavige initiatief is op geen enkele wijze in strijd met het rijksbeleid. Het rijksbeleid ziet niet op dit soort kleinschalige projecten. Ook voldoet het project aan de Ladder voor Duurzame Ontwikkeling omdat geen sprake is van het toevoegen van een nieuwe stedelijke functie. Er is reeds bebouwing aanwezig. Het wijzigen van de planologische situatie naar vier appartementen is een verbetering van de ruimtelijke structuur.

2.1.2 AmvB Ruimte (Barro)

De AmvB Ruimte is in december 2011 in werking getreden, behoudens de onderwerpen die gerelateerd zijn aan vorengenoemde SVIR. Het Barro geeft verder wel nadere regels over de wijze van opstellen van bestemmingsplannen.

Het besluit stelt geen eisen aan de inhoud van de toelichting bij bestemmingsplannen. Het stellen van eisen aan de toelichting van bestemmingsplannen heeft als zodanig geen normerende werking, omdat de toelichting bij een dergelijk plan weliswaar een onderbouwing bevat van het met het plan beoogde beleid, maar niet in zichzelf een normerende werking heeft.

In artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro is wel een algemene bepaling voor alle bestemmingsplannen opgenomen. Het artikel schrijft voor dat de toelichting bij het bestemmingsplan met het oog op het voorzien in een aantoonbare regionale of intergemeentelijke behoefte aan bedrijventerreinen, haventerreinen, kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties en andere stedelijke voorzieningen beschrijft op welke wijze rekening is gehouden met bepaalde onderwerpen.

Omdat in dit initiatief niet wordt voorzien in een bedrijventerrein, haventerrein, kantoor, detailhandel, woningbouwlocaties (het bouwen van meer dan tien woningen) is het Barro verder niet van toepassing op dit initiatief.

2.1.3 Conclusie Rijksbeleid

Het onderhavige initiatief is op geen enkele wijze in strijd met het rijksbeleid.

2.2 Provinciaal beleid

Omgevingsverordening Limburg 2014 (wijziging 2016)

In deze verordening heeft de provincie Limburg onder andere haar afspraken met de regio Zuid-Limburg op het gebied van woningbouw vastgelegd. Door de demografische transitie is behoefte aan minder en een ander type woningen. In genoemde verordening is opgenomen dat een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Zuid-Limburg, niet mag voorzien in de toevoeging van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen. Voorgaande is niet van toepassing indien er sprake is van een door de gemeenteraad vastgestelde Structuurvisie Wonen Zuid- Limburg. De gemeente Onderbanken heeft deze visie vastgesteld (zie hieronder paragraaf 3.2)

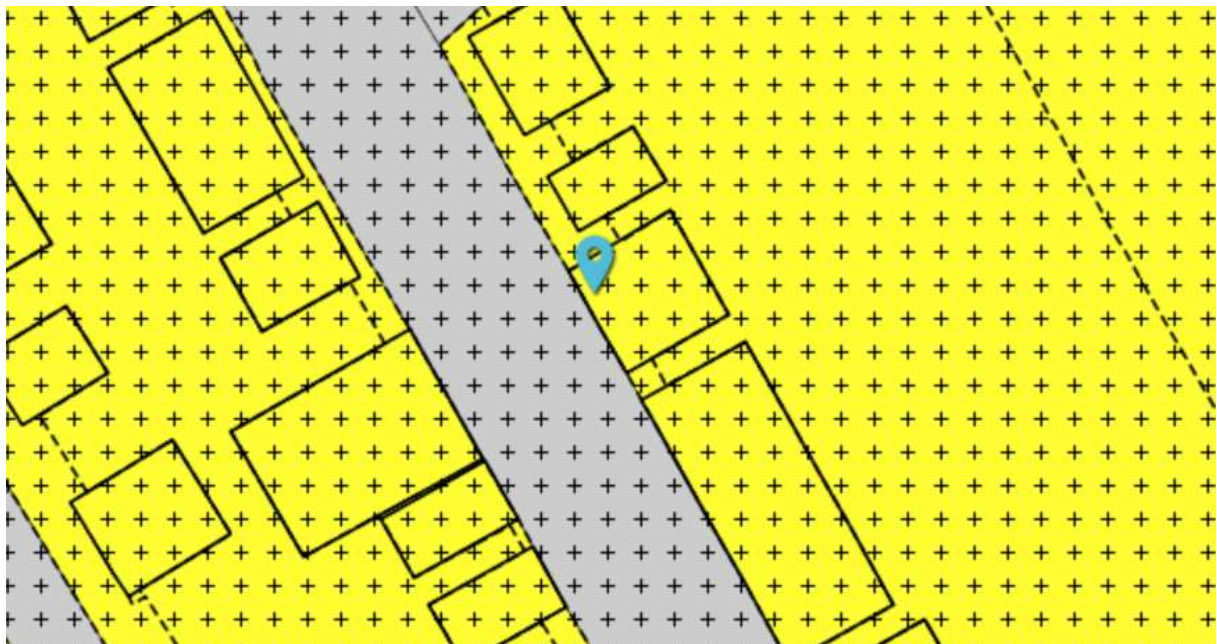
2.2.3 Conclusie Provinciaal beleid

Het voorliggende plan is niet in strijd met het provinciale beleid.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Vigerend bestemmingsplan

Voor onderhavig planvoornemen geldt het bestemmingsplan “Woonkernen 2013” waarin de bestemming ‘wonen’ is opgenomen. Op de locatie zijn nu twee woningen aanwezig. De strijdigheid van het plan bestaat uit het toevoegen van twee wooneenheden.



De gemeenteraad heeft de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (hierna: SWZL) vastgesteld. Tevens heeft de gemeenteraad de regeling Beleidsregel ‘Financiële compensatie bij kleine woningbouwinitiatieven Zuid-Limburg’ vastgesteld (hierna: FZL). Burgemeester en wethouders hebben in hun brief van 7 februari 2018 laten weten in principe bereid te zijn om medewerking te verlenen (zie bijlage 1).

Het planvoornemen is door burgemeester en wethouders beoordeeld op grond van de voorwaarden uit SWZL en de FZL (artikel 4), zijnde:

1. De kwaliteit en locatie van het initiatief dient door de gemeente als goed te zijn bevonden.
2. Verder dient compensatie voor de woningtoevoeging plaats te vinden. Financiële compensatie voor kleine woningbouwinitiatieven is niet mogelijk, tenzij wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - a. Door de gemeente wordt vastgesteld dat woningcompensatie door middel van fysieke onttrekking, niet mogelijk is conform beleidsregel VI van de SWVZL;
 - b. Door de gemeente wordt vastgesteld dat het kleine woningbouwinitiatief niet uitgeruild kan worden met de duurzame onttrekking van woningen in de subregio of regio;
 - c. Het kleine woningbouwinitiatief is als locatie en productmarktcombinatie positief beoordeeld en wordt opgenomen in de subregionale woningmarktprogrammering.

Inzake 1:

Herontwikkeling van de locatie in het centrum van Schinveld ziet de gemeente in het kader van een goede ruimtelijke ordening als wenselijk. Door de sloop wordt een bijdrage geleverd aan het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van deze straat. Daarnaast is de bestaande bebouwing dusdanig verouderd dat het niet mogelijk is om binnen de bestaande bebouwing kwalitatief goede woningen te realiseren.

De Bestuurscommissie Wonen en Herstructurering van Parkstad heeft in haar brief van 9 mei 2018 laten weten akkoord te gaan met het plan (zie bijlage 2).

Inzake 2:

Door de initiatiefnemer is aangegeven dat hij niet instaat is om twee wooneenheden te leveren door het slopen van twee bestaande panden. Ook is het niet mogelijk om ten behoeve van zijn plan elders in de subregio twee woningen te slopen of de benodigde bouwtitels in te leveren. Hij heeft aangegeven bereid te zijn om per toe te voegen appartement de vereiste financiële bijdrage te leveren van € 6.251,-. In totaal komt dit neer op een bijdrage van € 12.452,-.

2.3.2 Conclusie gemeentelijk beleid

Onderhavig initiatief is in strijd met het geldende bestemmingsplan. In dat kader is het noodzakelijk deze procedure te doorlopen om af te wijken van het bestemmingsplan.

3. Ruimtelijke aspecten

3.1 Hinder bedrijvigheid

3.1.1 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.

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'

Tabel 1. Richtafstanden SvB (bron: bedrijven en milieuzonering)

Milieucategorie	Rustige woonwijk	Gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

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.

3.1.2 Beoordeling en conclusie

In de directe omgeving van het plangebied zijn vooral woningen aanwezig waarvoor het woon- en leefklimaat sterk zal verbeteren. Dit geldt ook voor onderhavig nieuw te bouwen woningen. Voorts zijn kantoren in de omgeving gelegen. Deze kantoren geven echter geen beperking aan onderhavig initiatief. De nieuwe woning zal ook de bedrijvigheid niet beperken.

3.2 Luchtkwaliteit

3.2.1 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.

3.2.2 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). Onderhavig plan valt onder de NIBM-regeling (uitbreiden van 1.500 woningen of het uitbreiden van kantoorruimte). Door onderhavige ontwikkelingen zal de luchtkwaliteit niet significant af- of toenemen.

3.2.3 Conclusie

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

3.3 Bodemonderzoek

3.3.1 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.

3.3.2 Beoordeling

Wanneer (een deel van) de bodem in het plangebied verontreinigd is, moet worden aangetoond dat een planologische procedure, rekening houdend met de kosten van sanering, financieel uitvoerbaar is. Een bodemonderzoek mag niet meer dan vijf jaar oud zijn en moet een vastgestelde informatiekwiteit bieden. Indien aan die voorwaarden niet kan worden voldaan, dient aanvullend onderzoek plaats te vinden. Wanneer uit het onderzoek blijkt dat de bodem niet geschikt is voor het beoogde doel, dient vóór aanvang van de bouwwerkzaamheden een bodemsanering te worden uitgevoerd om de bodem wel geschikt te maken, of dient de aanvraag te worden geweigerd.

3.3.3 Conclusie

De bodem is reeds geroerd en heeft reeds een woonbestemming zodat bodemonderzoek niet nodig is.

3.4 Waterparagraaf

3.4.1 Inleiding

Sinds 2003 is bij ruimtelijke plannen een zogenaamde watertoets wettelijk verplicht. Het doel van de watertoets is de effecten van de voorgenomen ontwikkeling op het watersysteem in beeld te brengen en eventuele negatieve effecten zoveel mogelijk te beperken door het nemen van maatregelen.

3.4.2 Beoordeling

De gemeente is niet primair verantwoordelijk voor alle watertaken, maar moet de waterbelangen wel goed beschrijven en afwegen binnen de ruimtelijke ordening. De voor de gemeente en waterschap van belang zijnde wateraspecten zijn hieronder beschreven. Volgens de Wet gemeentelijke watertaken (2008) is de gemeente verantwoordelijk voor het inzamelen en transporteren van stedelijk afvalwater en hemelwater. De gemeente mag vervolgens zelf bepalen op welke wijze het ingezamelde hemelwater wordt verwerkt.

Verder heeft de gemeente de zorgplicht om structurele problemen als gevolg van een voor de gebruiksfunctie nadelige grondwaterstand in openbaar bebouwd gebied te voorkomen of te beperken.

Vanaf 1 november 2003 zijn de overheden wettelijk verplicht om alle ruimtelijke plannen, die van invloed zijn op de waterhuishouding, voor advies voor te leggen aan de waterbeheerders.

In december 2009 heeft het kabinet het Nationaal Waterplan vastgesteld als opvolger van de Vierde nota Waterhuishouding uit 1998 en op basis van de Waterwet die met ingang van 22 december 2009 van kracht is geworden. Het Nationaal Waterplan heeft de status van structuurvisie.

Het Nationaal Waterplan is een algemeen plan voor het op nationaal niveau te voeren waterhuishoudkundig beleid en geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot duurzaam waterbeheer.

Het plan is verder niet relevant voor de waterhuishouding omdat er geen wijziging plaatsvindt in de bestaande verharding ten opzichte van de bestaande situatie. Het afvalwater van de bestaande bebouwing en de uitbreiding wordt afgevoerd via het bestaande riool.

3.4.3 Conclusie

Gelet op vorenstaande vormt het onderdeel Water geen belemmering voor onderhavig initiatief.

3.5 Flora en fauna

3.5.1 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 Wet Natuurbescherming.

3.5.2 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 het NNN. Omdat echter sprake is van een bestaande bebouwde situatie, waarbij rekening wordt gehouden met de natuurwaarden en deze natuurwaarden juist worden versterkt, is het plan aanvaardbaar qua milieuwaarden. Er zijn geen negatieve gevolgen te verwachten op de natuur, door onderhavig initiatief.

Soortbescherming

Op basis van de Wet Natuurbescherming zijn gebieden aangewezen voor de bescherming van dieren- 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 uit de Wet Natuurbescherming 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.

3.5.3 Conclusie

Er vinden geen dusdanige werkzaamheden plaats die tot verstoring van natuurwaarden kunnen leiden. Wel dient bij de werkzaamheden goed te worden gelet op nesten in het broedseizoen of nesten van jaarrond beschermde dieren zoals vleermuizen en mussen. Ook dient te worden gelet op nesten van zwaluwen. Deze zijn beschermd en mogen niet worden verstoord.

3.6 Archeologie en Cultuurhistorie

3.6.1 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.

3.6.2 Beoordeling Archeologie

De gemeente Onderbanken heeft haar eigen archeologische beleid. Het plangebied is gelegen in een zone met een middelhoge archeologische waarde. Archeologisch onderzoek is niet nodig, omdat het plan onder de vrijstellingsgrens zit van 2500 m².

3.6.3 Beoordeling Cultuurhistorie

Het perceel is niet aangewezen als monument.

3.6.4 Conclusie

Archeologisch onderzoek is niet nodig. Op het gebied van cultuurhistorie zijn geen bezwaren te verwachten tegen het plan.

3.7 Externe Veiligheid

3.7.1 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.

3.7.2 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.

3.7.3 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

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), waarin grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico en richtlijnen voor de toepassing van de rekenmethodiek en de verantwoording van het groepsrisico zijn opgenomen.

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.

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.

Gelet hierop zijn risicoberekeningen niet noodzakelijk en hoeven er geen beperkingen te worden gesteld aan het ruimtegebruik binnen het plangebied. Daarnaast leidt de ontwikkeling niet tot een toename van een dussdanige personendichtheid in het gebied die van invloed is voor het groepsrisico. De oriëntatiewaarde zal 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.

Magnetisch veld/stralingsgebieden

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen antennemasten aanwezig die leiden tot een verhoging van straling.

3.7.4 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 niet gelegen binnen een zone van een weg voor gevaarlijk vervoer of in een zone van een buisleiding. Het initiatief is niet in strijd met de externe veiligheid.

3.8 Kabels en Leidingen, privaatrechtelijke belemmeringen

Er zijn geen kabels of leidingen relevant voor onderhavig initiatief. Er gelden geen verdere erfdienstbaarheden die relevant zijn. Ook gelden geen beperkingen op grond van de Belemmeringenwet privaatrecht. Aantasting van bezonning of privacy is niet aan de orde. De bebouwing wijzigt immers niet.

3.9 Wet geluidhinder

3.9.1 Wet geluidhinder algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) is aangegeven wanneer een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd en waar dit aan moet voldoen. Bij een voorgenomen wijziging van een planologisch regime binnen een geluidzone van een weg, spoorweg of gezoneerd industrieterrein is een akoestisch onderzoek noodzakelijk wanneer het een geluidsgevoelig object betreft dat mogelijk wordt gemaakt.

3.9.2 Beoordeling

Het plangebied is gelegen in een 30 km-zone, waardoor het plan zal voldoen aan de voorkeurwaarde van 48 dB.

3.9.3 Conclusie geluid

Geluid is geen belemmering voor het realiseren van onderhavig project. Er is geen hogere grenswaarde nodig.

3.10 Geurhinder

Geurhinder is niet relevant voor onderhavig plan.

3.11 Ontsluiting, parkeren en bereikbaarheid hulpdiensten

Het voormalige bedrijfsgebouw had al een ruime mogelijkheid tot parkeren en ontsluiting vanaf de openbare weg (inrit naast nummer 9c). Deze ontsluiting blijft in stand voor de nieuwe appartementen. Op het achter terrein worden 12 nieuwe garages gebouwd, waardoor elk appartement de beschikking heeft over een of meerdere eigen garages. De bestaande 11 garages en loods worden hiervoor verwijderd.

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.

