

Besluit d.d. 28 maart 2017 van het college van
burgemeester en wethouders van Wijdmeren
inzake het wijzigingsplan Rading 30 te Loosdrecht
De secretaris, De burgemeester,

(drs. J. Visser)

(M.E. Smit)



Wijzigingsplan

Rading 30, Loosdrecht

Maart 2017

Versie: Vastgesteld
27 maart 2017

RO24

info@ro24.nl
www.ro24.nl

INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding.....	3
1.1. Aanleiding.....	3
1.2. Ligging projectlocatie.....	3
1.3. Vigerend bestemmingsplan	4
1.4. Wijzigingsbevoegdheid	5
1.5. Leeswijzer	5
2. Gebieds- en projectbeschrijving.....	6
2.1. Bestaande situatie	6
2.2. Toekomstige situatie	8
3. Beleidskader.....	10
3.1. Rijksbeleid.....	10
3.2. Provinciaal beleid	12
3.3. Gemeentelijk beleid	13
4. Randvoorwaarden	14
4.1. Milieu	14
4.1.1. Bodem.....	14
4.1.2. Geluid	14
4.1.3. Luchtkwaliteit	15
4.1.4. Milieuzonering	16
4.1.5. Besluit Milieueffectrapportage.....	16
4.2. Externe veiligheid	17
4.3. Waterhuishouding.....	18
4.4. Archeologie	20
4.5. Flora en fauna	21
4.6. Ruimtelijke effecten	22
5. Planopzet	23
6. Uitvoerbaarheid	24
6.1. Economische uitvoerbaarheid.....	24
6.2. Overleg ex artikel 3.1.1 Bro	24
7. Motivering.....	25

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

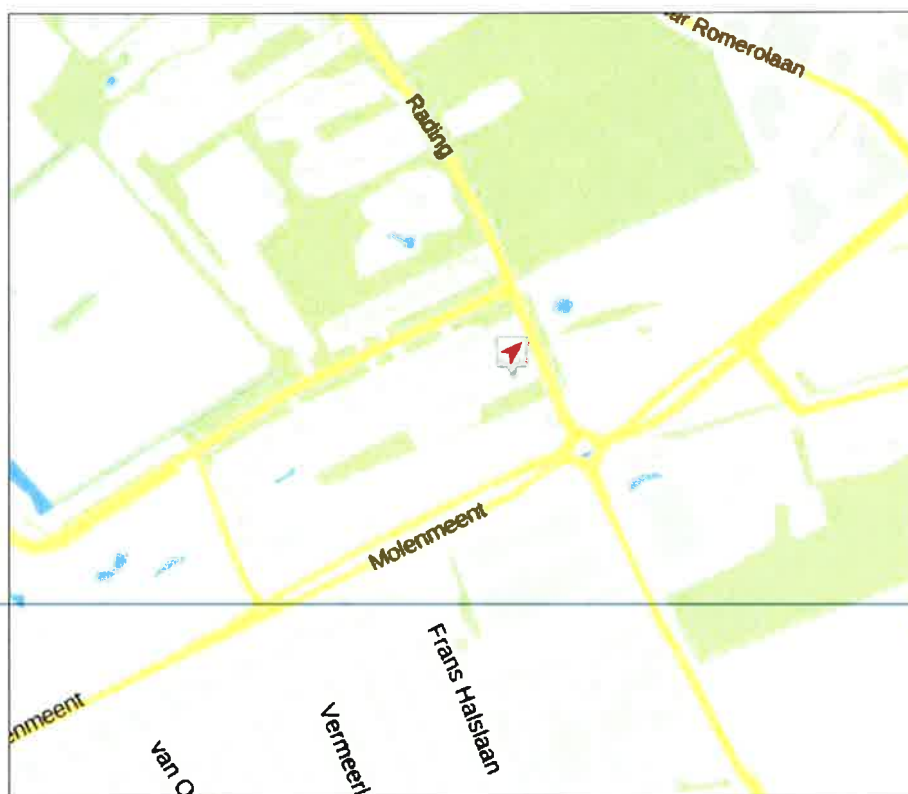
Het voorliggende wijzigingsplan heeft betrekking op het perceel Rading 30 te Loosdrecht. Achter de vrijstaande woning bevinden zich enkele bijgebouwen en een bedrijfsgebouw dat in het verleden ten dienste stond van een hoveniersbedrijf. Het betreffende perceel is deels bestemd als 'Bedrijf' en deel als 'Wonen'. De voormalige bedrijfsgebouwen doen tegenwoordig dienst als hobbyruimte/garage. De eigenaar van het perceel heeft het plan opgevat om de bedrijfsbestemming te wijzigen in wonen, zodat hier 1 woning gebouwd kan worden.

De beoogde ontwikkeling is in strijd met het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee burgemeester en wethouders medewerking kunnen verlenen.

Het voorliggende plan is een wijzigingsplan als bedoeld in artikel 3.6 lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening. Dit wijzigingsplan biedt de juridisch-planologische basis om de gewenste bestemmingswijziging mogelijk te maken.

1.2. Ligging projectlocatie

De projectlocatie is gelegen aan Rading 30 in Loosdrecht. Onderstaande kaart geeft de ligging van de projectlocatie weer.



Ligging projectlocatie

Op onderstaande luchtfoto is het bedrijfsgebouw omlijnd.



Luchtfoto projectlocatie (bron: Google Maps)

1.3. Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan 'Loosdrecht – landelijk gebied noordoost – 2012' Dit bestemmingsplan is op 28 mei 2015 vastgesteld door de gemeenteraad.



Fragment plankaart bestemmingsplan 'Loosdrecht – landelijk gebied noordoost- 2012' (het plangebied is omlijnd)

Het perceel Rading 30 heeft volgens dit bestemmingsplan deels de bestemming 'wonen-1' en deels de bestemming 'bedrijf'. Op deze gronden zijn bedrijven tot en met categorie 2 zonder (bedrijfs)woning toegestaan. De beoogde ontwikkeling –de bouw van een woning op het perceel- is in strijd met het bestemmingsplan.

1.4. Wijzigingsbevoegdheid

In artikel 5.5.3 van de planregels in het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Deze regeling biedt burgemeester en wethouders de mogelijkheid om de bestemming 'bedrijf' te wijzigen in de bestemming 'wonen' en een bouwvlak met de mogelijkheid tot realisatie van 1 vrijstaande woning toe te staan.

5.3.3. Ruimte-voor-ruimte regeling

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van de bouw van één extra woning in ruil voor afbraak van aanwezige gebouwen die noch solitair, noch in samenhang met andere bebouwing cultuurhistorische waarden vertegenwoordigen, met inachtneming van het volgende:

- a) *de bestemming van het gehele bouwvlak dient gewijzigd te worden in de bestemming wonen - 1;*
- b) *na wijziging is het bepaalde in artikel 22 van overeenkomstige toepassing;*
- c) *door de bouw van de woning mogen de gebruiksmogelijkheden voor de nabijgelegen gronden niet in onevenredige mate worden geschaad;*
- d) *uitsluitend indien sanering van minimaal 1.000 m² van de bedrijfsbebouwing plaatsvindt, mag één extra woning worden gebouwd met een maximale oppervlakte van maximaal 190 m² (inclusief aan - en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen);*
- e) *indien op het perceel minder dan 1.000 m² bedrijfsbebouwing aanwezig is, dient voor de bouw van één extra woning met een maximale oppervlakte van 150 m² (inclusief aan - en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen) minimaal 650 m² van de bedrijfsbebouwing te worden gesaneerd;*
- f) *de goothoogte van een woning mag niet meer dan 3,5 m bedragen en de bouwhoogte mag niet meer dan 8 m bedragen;*
- g) *met dien verstande dat de bepalingen betreffende oppervlakten en hoogten bepaald onder d, e en f onverkort blijven gelden;*
- h) *in ieder geval dient te worden voldaan aan het bepaalde in 31.1;*
- i) *is aangetoond dat er geen sprake is van externe effecten op natura2000 gebieden.*

1.5. Leeswijzer

Deze toelichting is als volgt opgebouwd. Hoofdstuk 2 beschrijft de huidige en toekomstige situatie van de projectlocatie. Hoofdstuk 3 gaat in op de belangrijkste beleidsaspecten. Achtereenvolgend wordt ingegaan op het rijks-, provinciale en gemeentelijk beleid. In hoofdstuk 4 wordt aandacht besteed aan de verschillende omgevingsaspecten die van invloed zijn op het bouwplan. Daarbij komen onder andere de relevante milieuaspecten aan de orde en wordt onder meer ingegaan op de onderdelen waterhuishouding, externe veiligheid, archeologie en flora en fauna. Hoofdstuk 5 geeft uitleg over de juridische planopzet. Hoofdstuk 6 gaat in op de uitvoerbaarheid van het plan. Hoofdstuk 7 tenslotte vat het voorgaande samen.

2. Gebieds- en projectbeschrijving

2.1. Bestaande situatie

Rading

Het perceel aan de Rading 30 is gelegen in het noordoosten van Loosdrecht. Het plangebied karakteriseert zich door haar bosrijke omgeving en de aanwezigheid van verschillende vrijstaande- en recreatiewoningen. Het plangebied bevindt zich nabij Nieuw-Loosdrecht en Hilversum, waarbij aan de westzijde van het gebied een sportcomplex te vinden is. De Loosdrechtse Plassen bevinden zich in het verlengde van het sportcomplex, op een kleine 5 kilometer afstand van het plangebied..



Bestaande woning en omgeving Rading 30

Het perceel heeft een omvang van ca. 2.450 m². Achter de vrijstaande woning bevindt zich op het perceel een bedrijfsgebouw en enkele bijgebouwen. Dit gebouw is in 1988 gebouwd t.b.v. het hoveniersbedrijf dat destijds op het perceel was gehuisvest. De bedrijfsactiviteiten zijn enkele jaren geleden beëindigd. Sindsdien is het gebouw in gebruik als hobby- en bergruimte.

Het terrein heeft een oprit en beschikt over parkeergelegenheid op het eigen terrein. Het erf is deels verhard. Het onverharde gedeelte is in gebruik als tuin.



Bestaande bijgebouwen

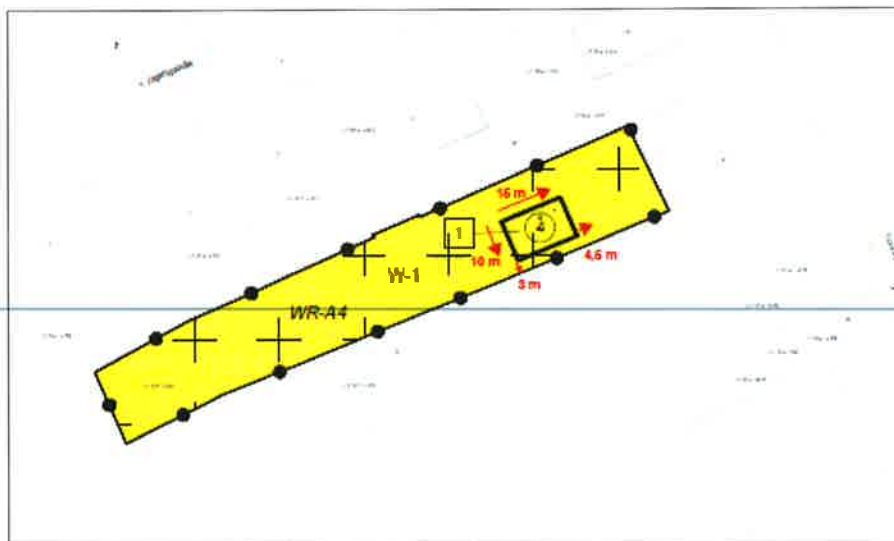




Omliggende bebouwing

2.2. Toekomstige situatie

Op het perceel, achter de bestaande woning, wordt een bouwvlak opgenomen voor een tweede woning. Middels een recht van overpad zal deze woning via de Rading worden ontsloten. Het voormalige bedrijfsgebouw zal worden gesloopt. Conform de regeling die is opgenomen in het bestemmingsplan 'Loosdrecht – landelijk gebied noordoost - 2012' zal de woning voldoen aan de gestelde maten: een maximale oppervlakte van 150 m² (inclusief aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen), waarbij de bouwhoogte niet meer dan 4 m bedraagt.



Situering bouwvlak

Welstand en beeldkwaliteit

De omgevingsvergunning wordt getoetst aan redelijke eisen van welstand. De Welstandsnota 2013 van de gemeente Wijdmeren vormt het toetsingskader voor de welstandscommissie. Op dit moment is het bouwplan nog niet bekend. Bij het ontwerp van het bouwplan zullen de criteria zoals opgenomen in de Welstandsnota in acht worden genomen.

3. Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Deze vervangt de Nota Ruimte. De SVIR is sindsdien het kader dat de (nieuwe) ruimtelijke en mobiliteitsopgaven voor Nederland richting 2040 benoemt. Eén van de kernbegrippen in de Structuurvisie is decentralisatie. Dit kabinet wil beslissingen over ruimtelijke ontwikkelingen dichterbij burgers en bedrijven brengen en provincies en gemeenten letterlijk de ruimte geven om maatwerk te leveren voor regionale opgaven. De SVIR is de eerste stap naar meer ruimte voor ontwikkeling, het terugbrengen van de bestuurlijke drukte en het schrappen van regelgeving. De tweede stap wordt de Omgevingswet. Deze integreert alle relevante wetten voor de ruimtelijke inrichting. Meer ruimte betekent ook minder en eenvoudiger regels en procedures.

Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Voor het plangebied is het volgende nationale belang relevant: 'Zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.'

Het rijksbeleid laat zich verder niet specifiek uit over betrekkelijk kleinschalige ontwikkelingen zoals de voorgenomen ontwikkeling. In het plan is rekening gehouden met de relevante belangen voor het projectgebied. Hoofdstuk 4 gaat in op de wijze waarop rekening wordt gehouden met de verschillende planologische en milieuaspecten.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Kern van de Wet ruimtelijke ordening is dat alle overheden hun ruimtelijke belangen vóóraf kenbaar maken en aangeven langs welke weg zij die belangen denken te realiseren. Het rijk en provincies bemoeien zich voortaan uitsluitend met wat daadwerkelijk van nationaal respectievelijk van provinciaal belang is. Ook moeten rijk en provincies duidelijk maken of de borging van een belang gevolgen heeft voor ruimtelijke besluitvorming door provincies en gemeenten. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 22 augustus 2011 vastgesteld en heeft als doel om vanuit een concreet nationaal belang een goede ruimtelijke ordening te bevorderen. De AMvB is het inhoudelijke beleidskader van het Rijk waaraan bestemmingsplannen van gemeenten moeten voldoen. Dat betekent dat de AMvB regels geeft over bestemmingen en het gebruik van gronden en zich primair richt tot de gemeente. Daarnaast kan zij aan de gemeente opdragen in de toelichting bij een bestemmingsplan bepaalde zaken uitdrukkelijk te motiveren.

De algemene regels bewerkstelligen dat nationale ruimtelijke belangen doorwerken tot op lokaal niveau. Inhoudelijk gaat het om nationale belangen die samenhangen met het beschermen van ruimtelijke functies, zoals natuur in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), of met het vrijwaren van functies.

Niet alle nationale ruimtelijke belangen staan in het Barro. Het besluit bevat alleen die nationale ruimtelijke belangen, die via het stellen van regels aan de inhoud of toelichting van bestemmingsplannen (of daarmee vergelijkbare besluiten) beschermd kunnen worden. De voorgenomen ontwikkeling heeft geen betrekking op de nationale belangen die in het Barro zijn genoemd. Het plan is daarom niet in strijd met de regels van het Barro.

Erfgoed en ruimte

In de beleidsvisie 'Kiezen voor karakter, Visie erfgoed en ruimte' schetst het kabinet haar visie op het borgen van onroerend cultureel erfgoed in de ruimtelijke ordening. Om dit te bewerkstelligen is op 1 januari 2012 artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a, van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd. Deze wijziging verplicht gemeenten nu om het aspect cultureel erfgoed expliciet mee te wegen bij de vaststelling van bestemmingsplannen (en dus ook bij andere ruimtelijke plannen, zoals afwijkingen o.g.v. de Wabo).

De manier waarop dat onderzoek uitgevoerd kan worden is beschreven in de Richtlijnen bouwhistorisch onderzoek.

In de Richtlijnen bouwhistorisch onderzoek wordt een onderscheid in de fysieke omgeving gemaakt tussen de cultuurhistorie in de ondergrond en de bovengrond:

- het bodemarchief (archeologische waarden);
- het bouwkundig erfgoed (gebouwen en structuren);
- het cultuurlandschap (historische geografie).

Paragraaf 4.4 gaat in op het aspect archeologie. Van waardevol bouwkundig erfgoed is in het plangebied geen sprake. De bestemmingswijziging tot woonbestemming met de plaatsing van een bouwvlak op het perceel, leidt evenmin tot een aantasting van de historische bebouwingsstructuur.

Duurzame verstedelijking

Sinds 1 oktober 2012 is in het Besluit ruimtelijke ordening de verplichting opgenomen om in het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' zoals opgenomen in artikel 3.1.6, lid 2 Bro. De 'stappen van de ladder' worden in artikel 3.1.6, lid 2 Bro als volgt omschreven:

1. voorziet de voorgenomen stedelijke ontwikkeling in een actuele regionale behoefte;
2. kan binnen bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio in de behoefte worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins;
3. wanneer blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld (m.a.w. zorgen voor optimale inpassing en bereikbaarheid).

Gelet op de kleinschalige woningbouw die het plan mogelijk maakt en op basis van jurisprudentie (ABRvS, 24 december 2014, 201405237/1/R2 en ABRvS, 16 september 2015, 201501297/1/R4), voorziet het plan niet in een woningbouwlocatie of een andere stedelijke voorziening als bedoeld in het Bro. Toetsing van het plan aan de Ladder is niet noodzakelijk.

Toch kan worden gesteld dat aan de Ladder wordt voldaan. Op basis van de gemeentelijke Structuurvisie (zie paragraaf 3.3) en de regionale woonbehoefte kan worden gezegd dat de realisatie van een woning voorziet in een behoefte; er wordt een extra mogelijkheid gecreëerd tot het toevoegen van één woning aan de woningvoorraad van Loosdrecht. In deze behoefte wordt voorzien door de wijziging van een bedrijfsbestemming naar wonen in het buitengebied van Loosdrecht, waardoor er sprake is van een efficiënt en optimaal gebruik van de locatie. Het perceel is goed bereikbaar, zodat ook aan dit uitgangspunt wordt voldaan.

3.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie Noord-Holland

Op 28 september 2015 hebben Provinciale Staten van Noord-Holland de geactualiseerde Structuurvisie Noord-Holland 2040 vastgesteld. In de structuurvisie zijn 3 hoofdbelangen benoemd waarbij de provincie zich richt op ruimtelijke vraagstukken die op regionale en bovenregionale schaal spelen en/of gevolgen hebben, te weten:

- 1) Klimaatbestendigheid – adequaat om kunnen gaan met ruimtelijke consequenties ten gevolge van klimaatverandering;
- 2) Ruimtelijke kwaliteit – behouden van een grote variëteit aan cultuur- en natuurlandschappen voor een aantrekkelijk leef- en vestigingsklimaat;
- 3) Duurzaam ruimtegebruik – zorgen dat inpassingen (zoals nieuwe woningen, bedrijven, wegen en andere ruimte vragende functies) op een efficiënte en toekomstbestendige manier tot stand komt

Tezamen vormen de drie hoofdbelangen de ruimtelijke hoofddoelstelling van de Provincie.

Provinciale ruimtelijke verordening (PRV)

Met de Provinciale ruimtelijke verordening (PVR) wordt uitwerking gegeven aan het ruimtelijk beleid van de provincie. Naar aanleiding van nieuwe wetgeving en/of provinciaal beleid wordt de PRV regelmatig aangepast. De meest recente versie van de PRV is vastgesteld op 15 januari 2016. In het kader van het hoofdbelang 'duurzaam ruimtegebruik' worden gemeenten gestimuleerd het bestaand stedelijke gebied beter te benutten door de aanwijzing van het Bestaand Bebouwd Gebied (BBG). Het BBG vervangt hiermee de rode contouren uit het oude Streekplan. Door te verdichten, stationslocaties en knooppunten optimaal te benutten, ondergronds te bouwen en door het woningbouwprogramma zoveel mogelijk te realiseren binnen het BBG, wordt intensivering en bundeling van stedelijkheid bevorderd. Het plangebied behoort tot het BBG. Voor ontwikkelingen binnen bestaand bebouwd gebied gelden geen aanvullende eisen uit de provinciale ruimtelijke verordening. Dit bestemmingsplan is niet in strijd met het provinciale beleid zoals vervat in de structuurvisie en met provinciale belangen zoals verwoord in de verordening.



Ligging plangebied in Bestaand Bebouwd Gebied

3.3. Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Wijdmeren

Op 19 juli 2012 heeft de gemeenteraad de Structuurvisie Wijdmeren vastgesteld. De structuurvisie beschrijft in hoofdlijnen het ruimtelijk beleid van de gemeente en geeft de hoofdlijnen van de voorziene en gewenste ruimtelijke ontwikkelingen in Wijdmeren voor de komende jaren weer. Daartoe is een aantal ruimtelijke opgaven geformuleerd waaraan wordt gewerkt. De structuurvisie geeft tevens inzicht in de wijze waarop die ruimtelijke ontwikkelingen kunnen worden gerealiseerd.

Eén van de opgaven die in de structuurvisie is opgenomen betreft de bouw van woningen. Er is in de gemeente met name behoefte aan nieuwe woningen voor jongeren, ouderen en gehandicapten. Naast grote woningbouwlocaties in bijvoorbeeld Overmeer Zuid, wil de gemeente het mogelijk maken om in andere kernen woningen te bouwen als dit het voorzieningenniveau en de kwaliteit van het landschap verbetert. Woningbouw moet zorgvuldig tegen andere belangen worden afgewogen.

Het voorliggende plan maakt de nieuwbouw van een woning mogelijk, na sloop van de bestaande bedrijfsbebouwing. Hiermee voorziet het plan in de behoefte om diverse kleinere verouderde bedrijfslocaties, omsloten door woongebieden, te ontwikkelen.

4. Randvoorwaarden

4.1. Milieu

In dit hoofdstuk worden de milieuaspecten behandeld die bij een ruimtelijke ontwikkeling dienen te worden bestudeerd. Achtereenvolgens komen de aspecten bodem, geluid, luchtkwaliteit, milieuzonering en duurzaam bouwen aan de orde.

4.1.1. Bodem

Bij het opstellen van een bestemmingsplan moet onderzoek worden verricht naar de bodemkwaliteit binnen de projectlocatie. De reden hiervoor is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging van groot belang kan zijn voor de keuze van bepaalde bestemmingen en/of voor de uitvoerbaarheid het plan.

Bodemonderzoek

In maart 2016 heeft Milieutechniek Rouwmaat Groenlo b.v. een verkennend bodemonderzoek verricht (rapportnummer MT-16111). In het verkennend bodemonderzoek is in de bovengrond bij twee boringen een matig verhoogd gehalte aan zink aangetoond. Om die reden is in mei een nader onderzoek uitgevoerd (rapportnummer MT-16175). Uit het nader onderzoek volgt dat er geen sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging. Er is geen saneringsplicht op basis van de Wet Bodembescherming. Hieruit volgt dat de bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor de voorgenomen functiewijziging.

4.1.2. Geluid

Een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van een geluidsgevoelig object dient te worden getoetst aan de Wet geluidhinder (Wgh). In deze wet is bepaald hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer, industrie en spoorwegen.

De Wgh stelt dat de geluidsbelasting op de gevels van gevoelige bestemmingen niet hoger mag zijn dan de hoogst toelaatbare waarden (voorkeursgrenswaarde van 48 dB). Kan hier niet aan worden voldaan, dan is de realisatie van geluidgevoelige bestemmingen niet toegestaan. Blijft de geluidsbelasting onder de voorkeursgrenswaarde, zoals gesteld in de Wgh, dan zijn er akoestisch gezien geen belemmeringen en hoeven er geen procedures gevolgd te worden. Voor het voorliggende bouwplan is alleen het wegverkeer relevant, omdat het project niet is gelegen binnen de geluidszone van een spoorweg en/of gezoned industrieterrein.

In de Wgh is bepaald dat elke weg een geluidszone heeft, met uitzondering van woonerven en wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/u voor geldt. Bij een ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de ontwikkeling van geluidsgevoelige objecten (zoals een woning) binnen een geluidszone, dient een onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidsbelasting op deze gebouwen of terreinen. Ten zuiden van de nieuwe woning ligt de Molenmeent. Deze weg ligt binnen de bebouwde kom en heeft 2 rijstroken ter hoogte van de nieuwe woning. De Molenmeent heeft een zone van 200 meter op grond van de Wgh. De nieuwe woning ligt hiermee binnen de zone van de Molenmeent. Ten zuiden van de Molenmeent ligt de Rading. Dit deel van de Rading heeft een 50 km-regime. Door zijn ligging binnen de bebouwde kom en zijn 2 rijstroken heeft deze weg een zone van 200 meter op grond van de Wgh. De nieuwe woning ligt hiermee binnen de zone van de Rading (ten zuiden van de Molenmeent). De nieuwe woning ligt nabij de Rading en 't Jagerspaadje. Deze wegen hebben een 30 km/uur-regime. Formeel geldt voor deze weg volgens de Wgh geen

onderzoeksplicht, omdat de maximaal toegestane snelheid 30 km/uur bedraagt. De verkeersintensiteiten op beide wegen zijn dusdanig dat een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde niet kan worden uitgesloten. Daarom is in het kader van een goede ruimtelijke ordening toch akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de omliggende 30 km-wegen (Rading en 't Jagerspaadje) rond de nieuwe woningen

Akoestisch onderzoek

Door De Milieuadviseur is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. De hoogste geluidsbelasting bedraagt 51 dB, inclusief aftrek op grond van artikel 110g Wgh van 5 dB, afkomstig van de Molenmeent op de rand van het bouwvlak. Bij de nieuwe woning wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wgh overschreden, maar de maximaal toelaatbare geluidsbelasting van 63 dB uit de Wgh wordt niet overschreden.

Het doel van de Wgh is geluidhinder te voorkomen. Maatregelen om de voorkeursgrenswaarde te bereiken zijn bijvoorbeeld het toepassen van stil wegdek op de Molenmeent, het vergroten van de afstand tussen de woning en de weg of het toepassen van dove gevels. Gezien de beperkte schaal van dit plan (realisatie van één woning) is het niet mogelijk of gewenst om effectieve maatregelen te treffen die de geluidsbelastingen terugbrengen tot de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. In de Wgh ligt de nadruk op het voorkomen van geluidshinder. Echter de verlening van hogere waarden is mogelijk wanneer er de geluidsbelasting niet is kosteneffectief is terug te brengen naar de voorkeursgrenswaarden, dan wel dat er overwegende bezwaren zijn van tedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard zijn. In deze situatie is het niet mogelijk om de overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wgh te voorkomen, daarom kan de gemeente Wijdmeren een hogere waarde verlenen van 51 dB afkomstig van de Molenmeent. De verlening van de hogere waarde vindt plaats in een aparte hogere waarde-procedure gelijktijdig met de ruimtelijke procedure.

4.1.3. Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen opgenomen in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). De regelgeving is uitgewerkt in onderliggende Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB's) en Ministeriële Regelingen. Artikel 5.16 Wm (eerste lid) geeft aan hoe en onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (opgesomd in het tweede lid) kunnen uitoefenen in relatie tot luchtkwaliteitseisen. Als aannemelijk is dat aan één of een combinatie van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project leidt - al dan niet per saldo - niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de concentratie van een stof;
- een project is genoemd of past binnen het NSL of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)

Deze AMvB, verder te noemen het Besluit NIBM, legt vast wanneer een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Dat is het geval wanneer aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO₂) veroorzaakt die niet meer bedraagt dan 3% van de jaargemiddelde concentratie van die stof. Dit komt overeen met een toename van maximaal 1,2 microgram/m³ voor zowel PM10 als NO₂.

Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

- Motiveren dat een project binnen de getalsmatige grenzen van een categorie uit de Regeling NIBM valt. Er is dan geen verdere toetsing nodig, het project is in ieder geval NIBM. Dit volgt uit artikel 4, eerste lid, van het Besluit NIBM.
- Op een andere manier aannemelijk maken dat een project de 1% of 3% grens niet overschrijdt. Hiervoor kunnen berekeningen nodig zijn. Ook als een project niet past binnen de getalsmatige grenzen van de Regeling NIBM, is het mogelijk om alsnog via berekeningen aannemelijk te maken, dat de 1% of 3% grens niet wordt overschreden.

Als de 3% grens voor PM10 of NO2 niet wordt overschreden is het project NIBM, en hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

Het voorliggende wijzigingsplan voorziet in een bestemmingswijziging van de projectlocatie tot woningbouwlocatie. Het wijzigingsplan maakt de bouw van één extra woning mogelijk. De ontwikkeling blijft dus beneden de 3% grens van de Regeling NIBM, zodat zonder verdere toetsing gesteld kan worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen met zich meebrengt.

4.1.4. Milieuzonering

Bedrijven en Milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet aandacht worden besteed aan voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Om dit te voorkomen moet tussen milieubelastende activiteiten en gevoelige functies (zoals woningen) voldoende afstand in acht genomen worden. Uitgangspunt is dat gevoelige functies geen onevenredige miliehinder (geur, geluid etc.) mogen ondervinden van nabijgelegen bedrijvigheid.

De percelen in de nabije omgeving van het plangebied hebben overwegend een woonfunctie. Het perceel Het Jagerspaadje 27 heeft een bedrijfsbestemming. Ter plaatse zijn bedrijven t/m categorie 2 toegestaan. Voor dit soort bedrijven geldt een richtafstand van 30 meter. Hieraan wordt ruimschoots voldaan.

Het voorliggende wijzigingsplan maakt woningbouw mogelijk op een bedrijfslocatie. Door de functiewijziging wordt de woonfunctie versterkt, terwijl er tegelijkertijd een in potentie hinder veroorzakende bedrijfsfunctie komt te vervallen. Voor de omgeving verandert de situatie dus ten goede. Vanuit het aspect milieuzonering bestaan er dan ook geen belemmeringen

4.1.5. Besluit Milieueffectrapportage

In de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage is vastgelegd dat voorafgaande aan een ruimtelijk plan dat voorziet in een grootschalig project met belangrijke nadelige milieugevolgen een milieueffectrapport opgesteld dient te worden.

De activiteiten waarvoor een MER-rapportage opgesteld moet worden is opgenomen in de bijlage van het Besluit MER. Overigens wordt onderscheid gemaakt tussen een MER-beoordeling (categorie D), waarbij het bevoegd gezag een beslissing kan nemen of een MER nodig is of een verplicht MER (categorie C).

Het soort plan als het onderhavige - een bestemmingswijziging van bedrijf naar wonen, met bijbehorende plaatsing van een bouwvlak - is niet opgenomen op de C-lijst of D-lijst van het Besluit m.e.r.. Een milieueffectrapportage is niet nodig. Het gaat om een kleinschalige verandering, waarvoor evenmin een milieueffectbeoordeling nodig is.

4.2. Externe veiligheid

Algemeen

Bij externe veiligheid gaat het om het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. Het kan hierbij zowel gaan over het gebruik, de opslag en de productie als over het transport van gevaarlijke stoffen. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen en kinderopvang- en dagverblijven. Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen. Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt tussen inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden bewaard en/of bewerkt, transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd en ondergrondse buisleidingen.

Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de richtlijnen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen (Circulaire risiconormering gevaarlijke stoffen) volgt de verplichting om bij ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's die handelingen met gevaarlijke stoffen kunnen veroorzaken voor het plangebied. Externe veiligheid moet altijd in preventieve zin deel uitmaken van de besluitvorming bij nieuwe situaties, en kan bij besluitvorming over bestaande situaties leiden tot aanvullende maatregelen. De risico's worden onderverdeeld in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR beschrijft de kans per jaar dat een persoon op een plaats in de omgeving van een risicovolle activiteit zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van door die activiteit veroorzaakte calamiteit. Een kans op overlijden van 1 op de miljoen per jaar ($PR=10^{-6}$) wordt aanvaardbaar geacht. Dit is een harde grenswaarde die niet mag worden overschreden. Rondom de 'risicobron' (weg, spoorlijn, bedrijf, etc.) wordt een risicocontour gelegd. Binnen deze contour mogen geen kwetsbare objecten liggen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een calamiteit met gevaarlijke stoffen (een ramp). Het GR is een maat voor de cumulatieve kansen per jaar dat tenminste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een risicovolle activiteit en van een daardoor veroorzaakte calamiteit. Rondom een risicobron wordt een invloedsgebied gedefinieerd, waarbinnen grenzen worden gesteld aan het aantal maximaal aanwezige personen, de z.g. oriënterende waarde (OW).

De kans op en de gevolgen van mogelijke ongevallen zijn te berekenen in een risicoanalyse. Met de risicoanalyse is voor elke willekeurige locatie langs een route van gevaarlijke stoffen (weg, binnenwater, spoor), het risico voor de omgeving te berekenen. Eenzelfde berekening kan worden gemaakt voor inrichtingen waar gevaarlijke stoffen aanwezig zijn (chemische installaties, vuurwerkfabrieken, LPG installaties, etc.).

Externe veiligheid in relatie tot het plangebied

Er is een analyse gemaakt van de externe veiligheid voor het plangebied. Voor de inventarisatie van de risicobronnen in en om het plangebied is de Risicokaart van de Provincie Noord-Holland geraadpleegd.

Uit de risicokaart blijkt dat er een plaatsgebonden risico aanwezig is, namelijk de N403 Loenen(zuid) – Loosdrecht. Deze provinciale weg heeft een risicocontour van 10-6 jaar. Dit betekent dat de kans dat er daadwerkelijk een zwaar ongeval plaatsvindt 1 op de miljoen is. Binnen de contour (0 meter) is het risico groter, buiten de contour is het risico kleiner. In de directe omgeving van het plangebied zijn verder geen risicovolle inrichtingen aanwezig zijn. Verder onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

Op grond van het Besluit Ruimtelijke Ordening moet in de toelichting van ruimtelijke plannen een waterparagraaf worden opgenomen. Hierin wordt beschreven hoe rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de taken en belangen van het waterschap.

In het Waterbeheerplan 2010-2015 beschrijft het Waterschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV) haar drie hoofdtaken zorg voor veiligheid achter de dijken, zorg voor voldoende water en zorg voor schoon water. Daarnaast voert AGV in zijn beheersgebied taken uit die de waterschappen aanduiden als maatschappelijke neventaken. Voor AGV zijn dat vaarweg- en nautisch beheer, faciliteren van het recreatief medegebruik van wateren en dijken, zorg voor natuurwaarden en bevordering van cultuurhistorische, landschappelijke, en architectonische waarden. De beleidsvoorbereidende, uitvoerende en administratieve taken heeft AGV opgedragen aan de stichting Waternet. Dit waterbeheerplan gaat over de waterschapstaken van AGV, waarbij AGV wel steeds het oog houdt op de samenhang van deze taken met het geheel van waterketen- en watersysteemtaken, ofwel de watercyclus. Tevens geeft dit waterbeheerplan uitvoering aan de opgaven vanuit de KRW en vanuit het Nationaal Bestuurakkoord Water (NBW-actueel).

In de Keur AGV 2011 van het Hoogheemraadschap zijn de uitgangspunten aangegeven voor het afstemmen van ruimtelijke plannen op het watersysteem. Het Hoogheemraadschap gaat bij de ontwikkeling van nieuwe stedelijke functies uit van 10% open water of zoveel als uit een nadere berekening nodig blijkt. In hooggelegen infiltratiegebieden geldt geen verplichting tot de aanleg van open water als compensatie voor de toename van verhard oppervlak. In plaats daarvan dient de initiatiefnemer voldoende tijdelijk bergend oppervlak te creëren en daarnaast voorzieningen waarmee schoon regenwater in de ondergrond kan infiltreren. Verder is op dit moment het Handboek Hemelwater van toepassing.

Gevolgen voor de waterhuishouding

Algemeen

In het plangebied vindt herstructurering plaats. De bestaande bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en vervangen door een nieuwe woning. Deze heeft een oppervlakte van maximaal 150 m². De Keur stelt dat een toename van het verhard oppervlak met meer dan 1.000 m² gecompenseerd dient te worden. Compensatie is dan ook niet noodzakelijk.

Het is van belang diffuse verontreinigingen te voorkomen door het gebruik van duurzame, niet-uitlogbare bouwmaterialen.

In het plangebied is geen open water aanwezig en er liggen geen hoofdwatgangen. Ook zijn er geen waterkeringen aanwezig.

Afvalwaterketen en riolering

Conform de Leidraad Riolering en vigerend waterschapsbeleid is het voor nieuwbouw verplicht een gescheiden rioleringsstelsel aan te leggen zodat schoon hemelwater niet bij een rioolzuiveringsinstallatie terecht komt. Afvalwater wordt aangesloten op de bestaande gemeentelijke riolering. Voor hemelwater wordt de volgende voorkeursvolgorde aangehouden:

- hemelwater vasthouden voor benutting;
- (in)filtratie van afstromend hemelwater;
- afstromend hemelwater afvoeren naar oppervlaktewater;
- afstromend hemelwater afvoeren naar AWZI.

Waterbeheer

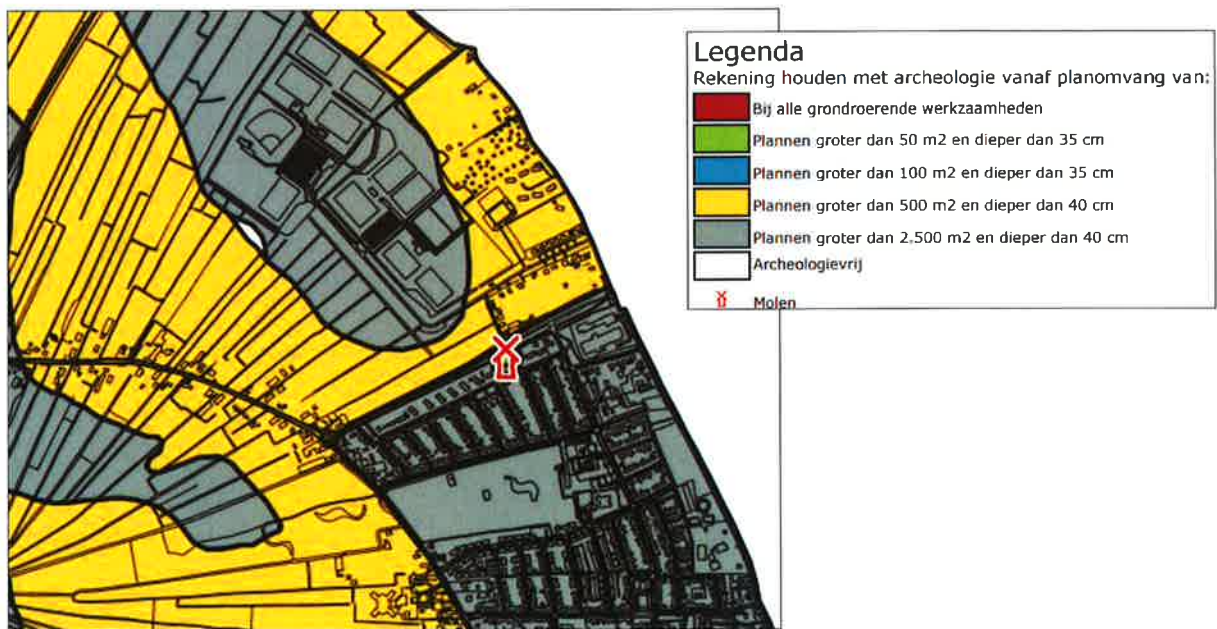
Voor aanpassingen aan het bestaande watersysteem dient bij het Waterschap vergunning te worden aangevraagd op grond van de 'Keur'. Dit geldt dus bijvoorbeeld voor het graven van nieuwe watgangen, het aanbrengen van een stuw of het afvoeren van hemelwater naar het oppervlaktewater. Daarvan is in dit geval geen sprake, zodat er geen vergunningsplicht geldt.

Conclusie

De herontwikkeling heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse.

4.4. Archeologie

Het beschermen van cultureel erfgoed is een taak van de overheid. Een goed beleid moet zorgen voor een zorgvuldige omgang met het culturele erfgoed, zowel bovengronds als ondergronds. Op 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. Hiermee zijn de uitgangspunten van het in 1992 ondertekende Europese Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. Archeologische taken en verplichtingen, die voortvloeien uit de Wamz, liggen sindsdien bij de gemeenten. Van hen wordt verwacht dat zij een archeologisch beleid met bijbehorende instrumenten ontwikkelen.



Uitsnede archeologische beleidskaart Wijdmeren

In het bestemmingsplan 'Loosdrecht – landelijk gebied noordoost - 2012' zijn de aanwezige archeologische waarden vastgelegd. De gebieden met een zeer hoge, hoge, middelmatige en lage archeologische verwachtingswaarde zijn bestemd als Waarde - Archeologische verwachting 1 t/m 4. Deze gebieden worden eveneens beschermd door middel van een verplichting tot het overleggen van een archeologisch onderzoek bij aanvragen voor een omgevingsvergunning voor het bouwen en het uitvoeren van werken. Voor de projectlocatie geldt de Waarde-Archeologie 4.

Hiervoor geldt een onderzoeksplicht als het bruto oppervlak van de ingreep groter is dan 500 m² én de diepte van de ingreep dieper reikt dan 40 cm.

Bij het voorliggende plan is er sprake van een bestemmingswijziging waarbij een bouwvlak met de bestemming wonen op het perceel wordt gelegd. Er wordt geen nieuwe bebouwing gerealiseerd en de afmetingen van de projectlocatie vallen binnen bovenstaande normen. Nader archeologisch onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

4.5. Flora en fauna

De bescherming van de natuur is vastgelegd in de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet. Deze wetten vormen een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatig gebiedsbescherming plaats door middel van de ecologische hoofdstructuur (EHS), die op provinciaal niveau is uitgewerkt in de provinciale Structuurvisies.

Natuurbeschermingswet

De Natuurbeschermingswet heeft betrekking op de Europees beschermde Natura-2000-gebieden en de Beschermde natuurmonumenten. Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied (of Beschermde Natuurmonument) zijn vergunningplichtig.

Flora- en faunawet

De Flora- en faunawet heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek) vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlinders, op enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten (uit de groepen kevers, mieren, schelp- en schaaldieren) en op een honderdtal vaatplanten. In artikel 2 van de Flora- en faunawet is een zorgplicht opgenomen: een ieder die redelijkerwijs kan vermoeden of weet dat zijn handelingen nadelige gevolgen kunnen hebben voor (individuele) planten of dieren is verplicht om deze handelingen achterwege te laten of de gevolgen zoveel mogelijk te beperken. De zorgplicht geldt altijd voor alle individuen van in Nederland voorkomende soorten planten en dieren, ongeacht of de soort beschermd is en ongeacht of er ontheffing of vrijstelling is verleend.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet er naast de algemene zorgplicht ook nog rekening gehouden te worden met de juridisch zwaarder beschermde soorten uit 'tabel 2' en 'tabel 3' van de Flora- en faunawet, en met vogels. Voor deze soorten moet een ontheffing worden aangevraagd wanneer een ruimtelijke ontwikkeling leidt tot schade aan de soort of verstoring van leefgebied.

Quickscan Flora en Fauna

Door Regelink Ecologie & Landschap is een ecologische quickscan uitgevoerd (d.d. 20 april 2016). Het doel van de quickscan is om in beeld te krijgen of door de geplande ontwikkelingen schade kan ontstaan aan populaties van beschermde soorten flora en/of fauna en hoe deze schade beperkt of gecompenseerd kan worden. Tijdens het verkennende natuuronderzoek is nagegaan of in het plangebied beschermde planten en dieren voorkomen.

Uit de toetsing van de resultaten van het onderzoek aan de Flora- en faunawet blijkt dat bij uitvoering van de ingreep mogelijk negatieve effecten te verwachten zijn op vogels. Voor de mogelijk aanwezige soorten broedvogels geldt dat de werkzaamheden buiten het broedseizoen uitgevoerd dienen te worden. Op de overige soortgroepen wordt geen negatief effect op beschermde soorten (of functies) verwacht.

Het Natura 2000-gebied dat het dichtste bij het plangebied ligt is 'Oostelijke Vechtplassen'. Dit gebied ligt op een afstand van 0,8 km van het plangebied. Door menselijke invloeden in het tussenliggende gebied (als gevolg van de aanwezigheid van bijvoorbeeld stedelijk gebied en grote wegen) zijn negatieve effecten door geluidsverstoring of visuele verstoring als gevolg van de ingreep op Natura 2000-gebieden uitgesloten. De ingreep draagt niet bij aan verreikende effecten, zoals stikstofdepositie of verdroging.

In de omgeving van het plangebied ligt het Beschermd Natuurmonument 'Hoorneboegse Heide'. Door de aard van de plannen is een effect op de beschermde waarden van dit gebied verwaarloosbaar. Het plan wijkt niet veel af van de reeds aanwezige bebouwing in de omgeving. Kritische habitats zijn niet in het geding. Vervolgstappen in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 zijn voor dit project dan ook niet nodig. De ingreep vindt niet plaats binnen het NNN. Hierdoor is het afwegingskader Ecologische Hoofdstructuur niet van toepassing.

4.6. Ruimtelijke effecten

Uit het vorenstaande kan worden geconcludeerd dat de functiewijziging geen noemenswaardige functionele, ruimtelijke als stedenbouwkundige effecten heeft en er dus geen zwaarwegende negatieve effecten voor de omgeving zullen optreden.

Verkeer en parkeren

De functiewijziging heeft geen gevolgen voor de verkeersafwikkeling of de parkeersituatie ter plaatse. Parkeren wordt volledig op eigen terrein opgelost. De nieuwe woning wordt ontsloten via de bestaande uitrit.

5. Planopzet

Het wijzigingsplan 'Rading 30, Loosdrecht' bestaat uit een verbeelding en regels betreffende de bestemming en gaat vergezeld van deze toelichting.

Het betreft hier een wijzigingsplan op grond van artikel 19.5.2 van de regels van het bestemmingsplan 'Loosdrecht – landelijk gebied noordoost - 2012'. Op grond van artikel 3.6 lid 3 Wet ruimtelijke ordening maakt een wijzigingsplan deel uit van het bestemmingsplan op basis waarvan het is vastgesteld. Dat betekent in dit geval dat de regels van het bestemmingsplan 'Loosdrecht – landelijk gebied noordoost - 2012' automatisch integraal van toepassing zijn op het voorliggende wijzigingsplan. In de regels zelf wordt niets gewijzigd.

De wijziging houdt in dat op de verbeelding voor het bestemmingsvlak 'Wonen' de aanduiding 'maximum aantal woningen: 1' wordt opgenomen. Deze aanduiding maakt het mogelijk dat ter plaatse 1 woning kan worden gebouwd.

Daarnaast is te zien dat voor het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachting 4' geldt.

6. Uitvoerbaarheid

6.1. Economische uitvoerbaarheid

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is in artikel 6.2.1 een opsomming gegeven van de bouwplannen die worden beschouwd als bouwplan in de zin van 6.12 Wro waarvoor een exploitatieplan dient te worden vastgesteld indien het kostenverhaal niet anderszins is geregeld. Het voorliggende plan (de bestemmingswijziging van bedrijfs- naar woonbestemming voor woondoeleinden) is geen bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 Bro. Er hoeft daarom geen exploitatieplan vastgesteld te worden.

6.2. Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat de gemeente bij de voorbereiding van een omgevingsvergunning met planologische afwijking overleg moet plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

7. Motivering

Het voorliggende wijzigingsplan is opgesteld om de bestemmingswijziging op het perceel Rading 30 in Loosdrecht mogelijk te maken. Het vigerende bestemmingsplan "Loosdrecht – landelijk gebied noordoost - 2012" maakt deze ontwikkeling niet rechtstreeks mogelijk. Wel is in genoemd bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

De in deze toelichting beschreven ontwikkeling wordt in ruimtelijk en planologisch opzicht aanvaardbaar geacht omdat:

- het plan bouwplan past binnen de ruimtelijke en functionele structuur van de omgeving;
- het plan past binnen de uitgangspunten van het provinciaal en gemeentelijk beleidskader;
- er uit oogpunt van milieuhygiëne (bodemkwaliteit, geluid, externe veiligheid, luchtkwaliteit en overige milieuhinder) geen belemmeringen zijn voor deze ontwikkeling;
- geen archeologische waarden worden verstoord;
- het plan geen negatieve gevolgen heeft voor de waterhuishouding;
- geen negatieve effecten optreden voor eventueel aanwezige flora en fauna;
- de economische uitvoerbaarheid gewaarborgd is.