

Bestemmingsplan

Zuiderzeestraatweg Oost 100 en 102

Toelichting



Gegevens bestemmingsplan

Datum: 16 november 2020

IMRO: NL.IMRO.0230.BPZUIDERO100EN102-VST1

Status: Vastgesteld

Gegevens opdracht

Projectnummer: 2019-02

Opdrachtgever: Schreuder adviseurs

Opsteller: Susan van Wijk

Inhoud

Hoofdstuk 1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding.....	5
1.2 Ligging plangebied	5
1.3 Vigerend bestemmingsplan	6
1.4 Opzet bestemmingsplan.....	6
1.5 Inhoud toelichting	6
2. Huidige situatie plangebied	7
2.1 Huidige situatie omgeving plangebied.....	7
2.2 Huidige situatie plangebied	7
3. Planbeschrijving	9
3.1 Functie omschrijving.....	9
3.2 Ruimtelijke inrichting.....	9
4. Beleidskader	12
4.1 Rijksbeleid	12
4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	12
4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	12
4.1.3 Doorwerking plangebied	12
4.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking	12
4.2 Provinciaal beleid	13
4.2.1 Gaaf Gelderland.....	13
4.3 Gemeentelijk beleid	15
4.3.1 Omgevingsvisie Elburg.....	15
4.3.3 Conclusie	16
5. Milieuaspecten	17
5.1 Milieuzonering.....	17
5.1.1 Algemeen.....	17
5.1.2 Beoordeling	17
5.1.3 Conclusie	18
5.2 Wet geluidhinder.....	18
5.2.1 Algemeen.....	18
5.2.2 Beoordeling	18
5.2.3 Conclusie	19
5.3 Bodem	19
5.3.1 Algemeen.....	19

5.3.2	Beoordeling	19
5.3.3	Conclusie	19
5.4	Luchtkwaliteit	19
5.4.1	Algemeen.....	19
5.4.2	Beoordeling	20
5.4.3	Conclusie	21
5.5	Externe veiligheid	21
5.5.1	Algemeen.....	21
5.5.2	Beoordeling	21
5.5.3	Conclusie	22
5.6	Water.....	22
5.6.4	Conclusie	23
5.7	Ecologie	23
5.7.1	Algemeen.....	23
5.7.3	Conclusie	25
5.8	Erfgoed	25
5.8.1	Algemeen.....	25
5.8.2	Beoordeling	26
5.8.3	Conclusie	26
5.9	Verkeer en parkeren.....	26
5.9.1	Algemeen.....	26
5.9.2	Beoordeling	26
5.9.3	Conclusie	26
5.10	Besluit milieueffectrapportage	27
5.10.1	Algemeen.....	27
5.10.2	Beoordeling	27
5.10.3	Conclusie	27
6.	Juridische planopzet.....	28
6.1	Opzet van het plan	28
6.1.1	Inleiding.....	28
6.1.2	Planmethodiek	28
6.2	Bestemmingen.....	29
7.	Economische uitvoerbaarheid	30
7.1	Kostenverhaal.....	30
7.2	Financiële haalbaarheid.....	30
8.	Procedure.....	31

8.1	Vooroverleg	31
8.2	zienswijzen	31
Bijlagen bij de toelichting		32
Bijlage 1	Inrichtingsplan	33
Bijlage 2	Akoestisch onderzoek	34
Bijlage 3	Asfaltonderzoek	35
Bijlage 4	Bodemonderzoek	36

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer heeft het perceel aan de Zuiderzeestraatweg Oost 100-102 in Elburg aangekocht en is voornemens hier een bedrijf te vestigen in het leveren en monteren van hekwerken. Op het perceel aan de Zuiderzeestraatweg Oost zullen de hekwerken, machines en ander materiaal worden opgeslagen en wordt een kantoor gevestigd. De werkzaamheden aan de hekwerken zullen elders gebeuren, op locatie. De bestaande bedrijfswoning wordt gesloopt en elders op het perceel opnieuw opgebouwd als gewone woning. Ook de bedrijfsgebouwen, met uitzondering van de voormalige rijhal, zullen op den duur worden vernieuwd.

Dit bedrijf is nu nog niet toegestaan op het perceel aan de Zuiderzeestraatweg Oost 100-102 te Elburg. Daarom moet een nieuw bestemmingsplan worden opgesteld. Voorliggend plan maakt het gewenste bedrijf planologisch-juridisch mogelijk. In deze toelichting wordt aangetoond dat deze ontwikkeling ruimtelijk verantwoord is.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt ten zuiden van de historische kern van Elburg. Tussen het plangebied en de grachten van de historische kern liggen sport-/tennisvelden en volkstuinten. Het plangebied betreft de percelen kadastraal bekend als gemeente Elburg⁰¹, sectie B, nummers 166, 1846 en 1217. Het totale plangebied heeft een oppervlakte van ongeveer 7.550 m². Het perceel grenst aan de noordzijde aan het volkstuintencomplex, aan de oostzijde aan een bedrijf. Aan de zuidzijde vormt de Zuiderzeestraatweg Oost de grens met het plangebied en aan de westzijde grenst het plangebied aan de woonwijk. Afbeelding 1.1 geeft de ligging van het plangebied weer.



Afbeelding 1.1: Ligging plangebied (bron:PDOK viewer)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied ligt in het bestemmingsplan "Elburg en Oostendorp" dat is vastgesteld op 22 april 2013. In dat bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming 'Manege', met een aanduiding 'bedrijfswoning' en de dubbelbestemmingen 'Waarde – archeologie 2' en 'Waarde – archeologie 3'. De bedrijfswoning is alleen toegestaan binnen de aanduiding en mag een maximale inhoud hebben van 650 m³. Op het overige deel van het bouwblok zijn de bedrijfsgebouwen toegestaan met een maximale goothoogte van 6 meter en maximale bouwhoogte van 9 meter. In het vigerende bestemmingsplan is geen maximale bebouwingsoppervlak opgenomen.

Het gewenste bedrijf is binnen deze bestemming niet toegestaan. Tevens zal de bedrijfswoning verplaatst worden en bestemd worden als burgerwoning. Deze verplaatsing en verandering in gebruik is ook niet toegestaan binnen het vigerend bestemmingsplan. Met voorliggend bestemmingsplan wordt de gewenste ontwikkeling juridisch planologisch mogelijk gemaakt.

Tevens ligt het plangebied in het bestemmingsplan 'Parapluplan parkeren'. In dit bestemmingsplan is geregeld dat voldaan moet worden aan de geldende parkeernormen. De regeling van dit parapluplan wordt overgenomen in voorliggend plan.

1.4 Opzet bestemmingsplan

Het bestemmingsplan "Zuiderzeestraatweg Oost 100-102" met IMRO code NL.IMRO.0230.BPZUIDERO100EN102-ONT1 bestaat uit voorliggende toelichting, een verbeelding en een set regels bij de verbeelding. De regels en de verbeelding zijn het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De toelichting betreft een toelichting op deze regels en verbeelding en de onderbouwing van het plan. Bij onduidelijkheden kan in de toelichting een nadere uitleg worden gevonden.

1.5 Inhoud toelichting

De toelichting bestaat uit acht hoofdstukken. Hoofdstuk 1 betreft de inleiding van het bestemmingsplan waarin tevens de aanleiding en ligging van het plan zijn opgenomen. Hoofdstuk 2 geeft een beschrijving van de huidige situatie van het plangebied weer, waarna in hoofdstuk 3 de toekomstige situatie wordt beschreven. In hoofdstuk 4 wordt de toekomstige situatie getoetst aan het Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. In hoofdstuk 5 wordt het plan getoetst aan de diverse milieuaspecten. Vervolgens wordt in hoofdstuk 6 beschreven hoe de toekomstige situatie is geregeld op de verbeelding en in de regels van dit bestemmingsplan. Hoofdstuk 7 beschrijft de economische haalbaarheid en tot slot wordt in hoofdstuk 8 de te doorlopen procedure beschreven.

2. Huidige situatie plangebied

2.1 Huidige situatie omgeving plangebied

De ruimtelijke structuur van Elburg is, net als in andere plaatsen in Nederland, sterk bepaald door de historische groei van de stad. Het oudste deel van de stad wordt gevormd door de vesting. De eerste uitbreidingen vanuit de vesting vonden plaats langs de uitvalswegen ervan. De Nunspeterweg en de Zuiderzeestraatweg Oost zijn voorbeelden van dergelijke uitvalswegen. Deze uitvalswegen hebben deze een breed profiel. Aan weerszijden van de wegen zijn vrijliggende fiets- en/of voetpaden, parkeerplaatsen en groenstroken te vinden.

Langs deze wegen staan relatief veel vrijstaande woningen. De woningen worden gekenmerkt door een grote verscheidenheid in bouwvorm en -volume. Ze hebben hun eigen afmetingen en er is geen sprake van een strakke rooilijn. De woningen hebben vaak ruime voortuinen en een (kleinere) achtertuin.

Vervolgens werd de kern aan het begin van de 20^{ste} eeuw voor het eerst meer planmatig uitgebreid. Deze planmatige uitbreiding ligt aan de westzijde van het plangebied rond de Molenstraat en de Molenweg. Bij deze uitbreidingen ging het om kleinschalige woonwijken; kleinschalig in opzet, maar ook in bouwvolumes. Hier gaat het hoofdzakelijk om rijwoningen en twee-onder-één-kap woningen. In mindere mate is sprake van vrijstaande woningen. De woningen bestaan hoofdzakelijk uit één bouwlaag met een kap en hebben allemaal een (kleine) voor- en (ruime) achtertuin. De wegen in dit deel zijn kleinschalig. Ze bestaan uit een rijbaan met - waar mogelijk - parkeerstroken en een trottoir aan een zijde ervan.

Afwijkend van de woonbebouwing, qua bebouwingsstructuur en -maatvoering, zijn de gebouwen die bedoeld zijn voor andere functies, waaronder bedrijven en sport. Deze bebouwing is ontstaan vanuit de functie en is daarom niet volgens een vast bebouwingspatroon geplaatst. Ook qua architectuur en bouwvolume varieert deze bebouwing onderling. De bebouwing in het plangebied is een voorbeeld van deze afwijkende bebouwingstructuur en – maatvoering. Samen met meerdere gebouwen ten oosten en zuiden van het plangebied hebben deze een duidelijke grotere maatvoering dan de woningen ten oosten van het plangebied.

2.2 Huidige situatie plangebied

De voormalige manege is enkele jaren geleden gestopt en de gebouwen zijn vervolgens in gebruik genomen door een bedrijf in attractieverhuur, waarbij tot voor kort ook een binnenspeeltuin aanwezig was in de voormalige rijhal. Het perceel is grotendeels verhard en wordt ontsloten op de Zuiderzeestraatweg Oost met één ontsluiting, deze ontsluiting wordt tevens gebruikt door naastgelegen bedrijfsperceel. Om de bebouwing ligt een grote ruimte ten behoeve van het parkeren.

De noordoosthoek van het plangebied is over een oppervlakte van ongeveer 3.360 m² bebouwd en/of verhard. Hier staat de rijhal van de voormalige manege met diverse aanbouwen en de bedrijfswoning met bijbehorende tuin welke deels is verhard. Het overige deel van het perceel dient als parkeerterrein en heeft een grindverharding. Afbeelding 2.1 geeft de huidige situatie van het plangebied weer.



Afbeelding 2.1: Huidige situatie

De gebouwen op het perceel hebben deels een goede staat van onderhoud en deels zijn ze aan vervanging toe. Dit kan doordat de kwaliteit te wensen over laat of doordat de gebouwen niet de meest efficiënte indeling en/of ligging hebben. Afbeelding 2.2 geeft het huidige aanzicht van het plangebied weer.



Afbeelding 2.2: Huidig aanzicht plangebied

3. Planbeschrijving

3.1 Functie omschrijving

In het plangebied wordt een nieuw bedrijf gevestigd, een bedrijf in hekwerken. Dit bedrijf levert en monteert diverse soorten hekwerken bij klanten. Klanten komen in het plangebied om het een en ander door te spreken in het kantoor. Over het algemeen zijn het voornamelijk de afnemers, werknemers en leveranciers van goederen die het plangebied bezoeken. De verkeersaantrekkende werking van deze functie is daarmee beperkt. In het plangebied zullen goederen worden gestald, geladen en gelost. De wijze waarop hieraan invulling wordt gegeven is verwoord in het akoestisch onderzoek dat als bijlage bij deze toelichting is gevoegd.

In het plangebied zullen geen werkzaamheden aan de hekwerken plaatsvinden. De hekwerken worden uitsluitend binnen het bedrijf opgeslagen en niet gefabriceerd, vervolgens worden deze op locatie bij de klant gemonteerd. Bij de klant vinden dan ook de werkzaamheden plaats.

Dit betekent dat het plangebied voornamelijk een kantoorfunctie heeft met tevens opslag van hekwerken en daaraan verwante artikelen. Ook vindt er de stalling van eigen materieel plaats en worden de personenauto's van personeel en klanten op het buitenterrein geparkeerd.

De bestaande rijhal wordt aangepast op het beoogd gebruik. Al de overige bebouwing wordt van het perceel verwijderd en hiervoor in de plaats zal er nieuwbouw plaatsvinden van zowel bedrijfsgebouwen alsook van de woning. In het voorliggend plan zijn al deze beoogde wijzigingen geïmplementeerd. Om voor de omwonenden een duidelijk eindbeeld te geven is het geheel vertaald in een beeldkwaliteit waarvan de beelden zijn opgenomen in deze toelichting en in de regels van het bestemmingsplan. Tevens wordt het geheel op een zorgvuldige wijze landschappelijk ingepast op een wijze zoals is opgenomen in het landschapsplan hetwelk ook een onlosmakelijk deel uitmaakt van dit bestemmingsplan.

De bestaande woning heeft niet de kwaliteit die initiatiefnemer wenst voor een woning op zijn perceel. Daarom wordt deze woning gesloopt. Voor de efficiëntie op het perceel is het wenselijk om deze woning te verplaatsen naar de westzijde van de rijhal. De ondernemer zal deze woning zelf met zijn gezin gaan bewonen. Met de verplaatsing van de woning naar de westzijde van het perceel vormt deze woning tevens een buffer tussen de bestaande woonwijk en de het bedrijf.

3.2 Ruimtelijke inrichting

Zoals hiervoor aangegeven, zal de bestaande woning worden gesloopt en wordt de woning verplaatst naar de westzijde van het perceel. Het betreft een vrijstaande woning met een tuin eromheen. De omvang en uitstraling van de woning zal passen bij de omvang en uitstraling van naast gelegen bedrijfsgebouw. Aan de westzijde van het perceel is deels al een flinke groenstrook aanwezig. Deze groenstrook wordt doorgetrokken tot de voorkant van het perceel (tot aan de Zuiderzeestraatweg Oost) en dient daarmee als afscheiding van naastgelegen woningen. Afbeelding 3.1 geeft een impressie van de toekomstige woning weer naast de bedrijfsbebouwing.



Afbeelding 3.1: Impressie nieuwe woning naast bedrijfsbebouwing (bron: De Regt + Danz)

De bomenrij langs de Zuiderzeestraatweg Oost blijft behouden. Om dit groene aanzicht van langs deze weg te versterken wordt aan de voorzijde van de nieuwe woning een kleine boomgaard aangelegd van zes bomen. Ook de ruimte direct rond de voormalige rijhal krijgt een groene inrichting met her en der een boom op het perceel.

De diverse aanbouwen aan de rijhal worden op den duur gesloopt. Hierdoor blijft één gebouw (de voormalige rijhal) met een duidelijke structuur over. In totaal wordt ongeveer 660 m² aan bebouwing gesloopt. Op diezelfde plaats wordt op termijn ook ongeveer 660 m² aan nieuwe bebouwing terug gebouwd. Ook deze nieuwe bebouwing krijgt een duidelijke structuur met een ruime inrichting. Op deze wijze krijgt het perceel een meer efficiënte inrichting, waardoor het bedrijf toekomstperspectief heeft. Deze wijzigingen in bebouwing waren binnen het vigerende bestemmingsplan ook mogelijk.

Helemaal aan de oostzijde maakt nog een strook agrarische grond langs de Zuiderzeestraatweg Oost deel uit van het plangebied. Deze strook blijft onbebouwd en blijft een groene inrichting houden. De enige wijziging in deze strook is dat hier een wadi wordt aangelegd waar het regenwater afkomstig van de verharding in het plangebied naar toe kan en kan inzijgen in de bodem.

De huidige ontsluiting aan de Zuiderzeestraatweg Oost blijft behouden. De ruime manoeuvreer ruimte in het plangebied blijft ook behouden. Hierdoor kan het plangebied op een veilige wijze worden betreden en verlaten, ook door grote machines en/of vrachtverkeer.

Afbeelding 3.2 geeft de toekomstige inrichting van het plangebied weer. Voor het totale inrichtingsplan wordt verwezen naar de bijlage bij deze toelichting.



Afbeelding 3.2: Toekomstige inrichting plangebied

4. Beleidskader

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Met de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig (SVIR) heeft het Rijk de ruimtelijke en mobiliteitsplannen van nationaal belang beschreven. Hierbij streeft het Rijk naar een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. In de SVIR schetst het Rijk ambities voor Nederland in 2040. Uitgaande van de verantwoordelijkheden van het Rijk zijn de ambities uitgewerkt in rijksdoelen tot 2028 en is aangegeven welke nationale belangen daarbij aan de orde zijn.

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

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

Deze drie hoofddoelen zijn uitgewerkt in 13 nationale belangen waar het Rijk verantwoordelijk voor is en resultaten op wil boeken. Deze 13 nationale belangen zijn uitgewerkt in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) voorziet in de juridische borging van het nationaal ruimtelijk beleid. Het bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken. Deze regels zijn alleen opgenomen voor de gebieden of onderwerpen waar de nationale belangen dat noodzakelijk maken.

Het gaat onder meer om de volgende nationale belangen: 'Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Nederlands Natuurnetwerk, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en IJsselmeergebied'.

De normering uit het Barro werkt zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Bij besluitvorming over bestemmingsplannen moeten de regels worden gerespecteerd. Het merendeel van de regels legt beperkingen op, daarin is een gradatie te onderkennen. Deze zijn geformuleerd als een 'ja-mits', een 'ja, voor zover', een 'nee-tenzij', een 'nee-als' of een stringente 'nee' bepaling.

4.1.3 Doorwerking plangebied

Met de realisatie van voorliggend plan (functiewijziging en kleine wijziging in bebouwing op het perceel) raken geen nationale belangen. Het plan voldoet daarmee aan het Rijksbeleid.

4.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is het bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling borgen van een zorgvuldige ruimtelijke afweging en een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Op 1 juli 2017 is een wijziging van de Ladder voor duurzame verstedelijking doorgevoerd (artikel 3.1.6 lid 2 - 4 Bro). Voorheen bestond de ladder uit drie

treden, dat is nu niet meer het geval. Wel moet de behoefte van de ontwikkeling nog worden beschreven indien sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Als de ontwikkeling is voorzien buiten het bestaand stedelijk gebied, dan moet ook gemotiveerd worden waarom de ontwikkeling niet binnen het bestaand gebied kan worden gerealiseerd.

Doorwerking plangebied

Uit jurisprudentie ¹ blijkt dat bij functiewijziging waarbij een bedrijf met maximaal 400 m² wordt uitgebreid, niet wordt gezien als een stedelijke ontwikkeling. *Gelet op de kleinschaligheid van de bedrijfsbebouwing die het plan mogelijk maakt en de beperkte omvang en beperkte gebruiksmogelijkheden, is de Afdeling van oordeel het plan niet voorziet in een bedrijventerrein of een andere stedelijke voorziening als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro.* Voorliggend plan betreft een functiewijziging van het perceel Zuiderzeestraatweg Oost 100-102 en een verplaatsing van de bedrijfswoning. De oppervlakte aan bebouwing neemt niet of minimaal toe, de bedrijvigheid op het perceel zal voornamelijk bestaan uit opslag met een kantoorruimte. Gesteld kan worden het hier een functiewijziging betreft met beperkte uitbreiding en beperkte gebruiksmogelijkheden, waardoor er geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. De behoefte van de ontwikkeling hoeft niet te worden gemotiveerd.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Gaaf Gelderland

De Provinciale Staten heeft op 19 december 2018 de omgevingsvisie en omgevingsverordening Gaaf Gelderland vastgesteld. Deze omgevingsvisie en omgevingsverordening zijn op 1 maart 2019 in werking getreden. In deze visie heeft de provincie benoemd wat zij van waarde vindt en wil beschermen.

Visie

De wereld verandert ingrijpend en snel. Samen de krachten bundelen. Dat vraagt een andere rolinvulling, ook van de provincie. Steeds weer en meer samen met partners optrekken op basis van gelijkwaardigheid. En, waar dat kan en nodig is, het initiatief en de ruimte aan anderen laten. Of zelf de handschoenen oppakken en doorpakken.

Dit doet de provincie door bij de uitoefening van de taken de focus te leggen op een duurzaam, verbonden en economisch krachtig Gelderland. Met behulp van zeven ambities – op het terrein van energietransitie, klimaatadaptatie, circulaire economie, biodiversiteit, bereikbaarheid, economisch vestigingsklimaat en op het woon- en leefklimaat – wordt hier richting aan gegeven. Het doel van de provincie is een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland. Hierbij wordt de focus gelegd op een duurzaam, verbonden en een economisch krachtig Gelderland. Afbeelding 4.1 geeft dit weer in een model.



Afbeelding 4.1: model provinciaal doel

¹ ABRvS 23 april 2014, ECLI:NL:RVS:2014:1442

Gezond en veilig	Schoon en welvarend
Gezonde leefomgeving	Dynamisch
Schone en frisse lucht	Duurzaam en aantrekkelijk woon-, werk- en ondernemersklimaat
Schoon milieu	Goede bereikbaarheid
Niet vervuilde bodem	Goed functionerende arbeidsmarkt
Voldoende schoon drinkwater	Goed functionerende kennisinstellingen
Bescherming van de flora en fauna	Goed functionerende onderwijsinstellingen
Aandacht hebben voor verkeersveiligheid en veilige bedrijvigheid	Tegengaan van schadelijke uitstoot, afval en uitputting van grondstoffen
Voorbereid zijn op de klimaatverandering	Investeren in nieuwe, alternatieve vormen van energie.

Aanpak

Om Gelderland gezond, veilig, schoon en welvarend te maken en te houden, pakt de provincie kansen en worden ontwikkelingen gestimuleerd. En: er wordt bescherm wat van waarde is en wat de provincie wil behouden. De provincie houdt zich aan wettelijke voorschriften en regels, vaak bepaald door andere overheden (Europa, Rijk). Als wetten of bevoegdheden knellen om tot een gezond, veilig, schoon, welvarend Gelderland te komen, dan gaat de provincie in gesprek over het creëren van ruimte in regels.

De provincie wil ontwikkelingen stimuleren, ruimte maken voor nieuwe technologieën en werkgelegenheid, kansen pakken op het terrein van duurzaamheid, economische kracht en verbondenheid. Niet zomaar en overal, maar met oog voor de veiligheid en de kwaliteiten die Gelderland uniek maken.

Inhoudelijk

Sinds de omgevingsvisie 2014 zijn gebieden en functies aangewezen die blijven voortbestaan onder deze omgevingsvisie. Dit gaat om de aanwijzing van functies van regionale oppervlaktewateren, van gebieden waar milieukwaliteit bijzondere bescherming behoeft, van Natura-2000 gebieden en van bijzondere natuurgebieden. Voor overige onderwerpen waar de provincie sturing van belang vindt, zijn regels opgenomen in de omgevingsverordening.

Overwerklocaties:

De provincie zorgt voor een gevarieerd aanbod aan goed ontsloten, kwalitatief hoogwaardige, duurzame werklocaties. De provincie gaat hierover in gesprek met de Gelderse regio's en maken regionale afspraken over een goede balans tussen de vraag en het aanbod van werklocaties. Het concentreren van economische activiteiten heeft daarbij de voorkeur, boven versnippering. En: het omvormen van bestaande en leegstaande bedrijvenlocaties gaat boven de aanleg van nieuwe terreinen. In de verordening is artikel 2.12 opgenomen voor solitaire bedrijvigheid:

Artikel 2.12 (solitaire bedrijvigheid):

Een bestemmingsplan maakt geen vestiging mogelijk in het buitengebied van vormen van bedrijvigheid die naar huidige planologische inzichten wat betreft de ruimtelijke aanvaarbaarheid thuishoren op een bedrijventerrein.

In afwijking van het eerste lid kan een bestemmingsplan nieuwvestiging toch mogelijk maken als:

- 1. sprake is van functieverandering, of*
- 2. het vigerende Regionaal programma werklocaties hierover afspraken bevat.*

Doorwerking plangebied

Op de verbeelding van de omgevingsverordening heeft het plangebied alleen een aanduiding omtrent verbod op glastuinbouw. Aangezien met voorliggend plan geen glastuinbouw wordt mogelijk gemaakt, wordt voldaan aan deze regels.

Verder ligt het plangebied tegen het gebied aan dat is aangewezen als 'plussenbeleid' en 'Nationaal landschap buiten Gelders Natuurnetwerk, Groene ontwikkelingszone en Nieuwe Hollandse Waterlinie'. Het Plussenbeleid en het beleid voor het Nationaal landschap heeft alleen betrekking op ontwikkelingen binnen dat gebied. Deze regelingen is daarmee niet van toepassing op het plangebied.

Doordat het plangebied geen speciale aanwijzing heeft, wordt voorliggend plan alleen getoetst aan artikel 2.12 uit de verordening. Voorliggend plan betreft een functiewijziging van een bestaand perceel. De wijzigingen in bebouwing die gaat plaatsvinden is nodig om het perceel zodanig effectief en efficiënt in te richten, dat het bedrijf bestaansrecht behoud op dit perceel. Er vindt geen uitbreiding van bebouwing plaats ten opzichte van de mogelijkheden binnen het vigerende bestemmingsplan. Voorliggend plan voldoet aan het provinciaal beleid.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Omgevingsvisie Elburg

De gemeente heeft gewerkt aan een integrale toekomstvisie voor de hele gemeente: de omgevingsvisie Elburg 2018. In deze visie kijkt de gemeente vooruit in een periode tot 2030. De wereld staat niet stil en Elburg wil meebewegen, inspelen op kansen en haar kwaliteiten ontwikkelen. Zo blijft de gemeente bouwen aan een vitale en krachtige gemeente, waar het goed wonen, werken en recreëren is, daarom heeft de gemeente als visie en missie: *Samen naar een gezonde, veilige en duurzame balans tussen mens, ruimte en gebruik.*

Bij ontwikkelingen en investeringen staan de gemeentelijke kernwaarden voorop: Sociaal en zorgzaam, Gezond en groen, Gastvrij en ondernemend, Klimaatneutraal, Bereikbaar en veilig. Deze kernwaarden zijn uitgewerkt in de volgende vijf integrale thema's:

1. Leefbare kernen – actieve samenleving
2. Aantrekkelijke omgevingskwaliteit
3. Vitaal economisch klimaat
4. Duurzaam, energieneutraal en klimaatbestendig
5. Bereikbaar, nabij en toegankelijk

Voor voorliggend plan is met name thema 3 van belang.

Vitaal en economische klimaat

In het algemeen geldt voor Elburg dat er sprake is van een redelijk gedifferentieerde bedrijvigheid, een behoorlijk inkomen en relatief weinig werkloosheid. Bedrijvigheid en economische dynamiek vormen een belangrijke basis de kernwaarden. Bedrijvigheid en ondernemerschap zijn de smeerolie voor een vitale samenleving. Minimaal behoud van het niveau van de aanwezige bedrijvigheid is uitdrukkelijk de ambitie, passend bij de identiteit, waarden en kernkwaliteiten van Elburg. Hierbij geldt wel als uitgangspunten dat in de woonwijken rust en een aangenaam woon- en leefklimaat voorop staan. Bij investeringsverzoeken is de milieuwet- en regelgeving van groot belang op het voorkomen van toekomstige hinder.

De Zuiderzeestraatweg wordt in de visie gezien als een parel, een gewone weg met een bijzondere betekenis. Langs deze weg valt veel te beleven. Voor de toekomst wil de gemeente de samenhang en kwaliteit van deze route verstevigen en tegelijkertijd (verkeers)knelpunten oplossen.

Gebiedsagenda NEO

De gemeenten Nunspeet, Elburg en Oldebroek (NEO) hebben de gezamenlijke opgaven gedefinieerd die grensoverschrijdend zijn, dit heeft geleid tot de Gebiedsagenda NEO. In de gebiedsgerichte uitwerking van NEO is het plangebied aangewezen als 'kleinschalig gemengd overgangsgebied'. Voor dit gebied zijn diverse uitgangspunten aangegeven, de belangrijkste is:

De ontwikkeling is gericht op behoud van de karakteristieke afwisseling en voorkomen van vermindering van de ruimtelijke kwaliteit door bijvoorbeeld leegstand. Verdichting is mogelijk op plaatsen waar geen bebouwing aanwezig is. Ruimte voor verbreding van agrarische bedrijven, bedoeld om het karakter en de functionele diversiteit te behouden. Hergebruik van vrijkomende agrarische bedrijven wordt gestimuleerd, in plaats van nieuwbouw.

Doorwerking plangebied

Bij voorliggend plan gaat het om een functiewijziging binnen bestaande bebouwing. Deze bebouwing ligt aan de Zuiderzeestraatweg Oost, de gewenste ontwikkelingen aan de Zuiderzeestraatweg worden niet belemmerd met voorliggend plan.

Zoals hiervoor aangegeven, geeft de gemeente ondernemers kansen en ziet de gemeente het belang in van een diversiteit aan bedrijvigheid binnen de gemeente. Om de ondernemer in het plangebied toekomst te laten houden, zal een deel van de bebouwing gesloopt en efficiënter teruggebouwd moeten worden. Dit moet echter geen negatieve gevolgen hebben voor de omgeving. Met de verplaatsing van de bedrijfswoning en door er een burgerwoning van te maken op de nieuwe locatie, wordt een buffer gecreëerd naar naastgelegen woonwijk. Deze ontwikkelingen in het plangebied hebben geen negatieve gevolgen voor de omgeving.

Doordat bij voorliggend plan sprake is van een functiewijziging van bestaande bebouwing, waarbij het perceel wordt opgeknapt en landschappelijk wordt ingepast, is hier sprake van een kwaliteitsverbetering. Dit komt de uitstraling van het plangebied en de omgeving ten goede. Van extra verstening is geen sprake.

4.3.3 Conclusie

In de Omgevingsvisie Elburg 2018 is al het ruimtelijk beleid van de gemeente Elburg samengevoegd. Aangezien het plan voldoet aan deze visie, kan geconcludeerd worden dat voorliggend plan voldoet aan het gemeentelijk ruimtelijk beleid.

5. Milieuaspecten

In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening is opgenomen waaraan een toelichting bij een bestemmingsplan moet voldoen. Hierin is onder andere opgenomen dat een toetsing moet plaatsvinden aan de diverse milieuaspecten.

5.1 Milieuzonering

5.1.1 Algemeen

Bij milieuzonering gaat het om de afstemming tussen milieugevoelige functies en milieubelastende functies. De milieubelastende functies (bedrijvigheid) mogen niet belemmerd worden door milieugevoelige functies (o.a. wonen). Anderzijds dient ter plaatse van de milieugevoelige functies (met name wonen) sprake te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Hiertoe worden de richtlijnen uit de VNG-handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) gehanteerd. In deze handreiking zijn per bedrijfssoort en milieucategorie richtafstanden opgenomen ten opzichte van gevoelige functies. Deze afstanden zijn gebaseerd op de milieuaspecten: geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling in een milieucategorie. In deze uitgave worden richtafstanden aangegeven, indien concrete gegevens over een bedrijf met bijbehorende activiteiten bekend zijn, kan gemotiveerd worden afgeweken van deze afstanden.

Bij de afstanden uit de VNG-uitgave is rekening gehouden met een 'rustige woonwijk'. Indien er sprake is van een 'gemengd gebied' kan in de afstanden een stap terug worden genomen. Er is sprake van een gemengd gebied als er diverse functies naast elkaar zijn gesitueerd, zoals wonen, bedrijven en/of een drukke weg.

5.1.2 Beoordeling

Aan de noordzijde van het plangebied liggen tuinen van woningen en een volkstuincomplex, aan de oostzijde is een ander bedrijf gelegen tot maximaal milieucategorie 2, aan de zuidzijde ligt de Zuiderzeestraatweg Oost met aan de overzijde van deze weg agrarisch gebied. Ten westen van het plangebied begint een woonwijk. Gezien deze diversiteit aan functies en de ligging aan een doorgaande (provinciale) weg, kan gesteld worden dat in het plangebied sprake is van een 'gemengd gebied'. Dit betekent dat de richtafstanden uit de VNG-uitgave een stap terug gezet kunnen worden.

Bij de milieuzonering wordt gekeken naar de effecten van omliggende functies op het plan (interne werking) en naar de effecten van het plan op de omgeving (externe werking).

Interne werking

Van naastgelegen bedrijf, straat en volkstuincomplex zal het nieuwe bedrijf geen hinder ondervinden aangezien dit geen milieugevoelige functies zijn.

De naastgelegen woningen (en de nieuwe woning) dienen beschermd te worden tegen mogelijke hinder voortvloeiend uit de bedrijfsactiviteiten. Daarom is gekeken of voor deze woningen wordt voldaan aan de richtafstanden zoals benoemd in de VNG brochure.

In het plangebied wordt het uitoefenen van een bedrijf dat gespecialiseerd is in het leveren van hekwerk mogelijk gemaakt. Binnen het plangebied wordt een kantoorfunctie gerealiseerd en worden hekwerken en aanverwante goederen opgeslagen en materieel gestald ten behoeve van het eigen bedrijf. Ander soortige werkzaamheden vinden niet binnen de inrichting plaats. Daarmee wordt voor het linker gedeelte van de rijhal de milieucategorie vastgelegd op maximaal 1. De richtafstand van een dergelijk bedrijf tot een woning van derde bedraagt minimaal 10 meter. Echter doordat er sprake is van een 'gemengd gebied', kan deze afstand worden bijgesteld naar 0 meter. Hiermee wordt ten opzichte van zowel de bestaande woonwijk, als de nieuwe woning voldaan aan de richtafstand uit de VNG-uitgave Bedrijven en milieuzonering.

Voor het terrein gelegen op een afstand > 15 meter is een maximale milieucategorie 2 toegekend aan de minimaal in acht te nemen afstand van 10 meter (gemengd gebied) wordt daarmee ruimschoots voldaan.

Gezien het type bedrijf in het plangebied, zullen omliggende functies niet zorgen voor een belemmering van de vestiging van dit bedrijf. Een verdere doorontwikkeling van dit bedrijfsp perceel wordt planologisch niet mogelijk gemaakt.

Externe werking

Naastgelegen bedrijf, het volkstuincomplex en de Zuiderzeestraatweg Oost met agrarisch gebied zullen geen hinder ondervinden van het nieuwe bedrijf in het plangebied. Het bedrijf kan wel zorgen voor effecten op het woon- en leefklimaat van naastgelegen woningen. Deze effecten hebben te maken met het geluid dat afkomstig kan zijn van de bedrijvigheid in het plangebied. Daarom heeft een beoordeling plaatsgevonden van de effecten van het geluid afkomstig van het plangebied op het woon- en leefklimaat bij omliggende woningen².

Uit deze beoordeling blijkt dat wordt voldaan aan de normen uit het Activiteitenbesluit en ook aan de richtwaarden voor een goed woon- en leefklimaat. Overigens is de geplande nieuwe woning maatgevend voor de geluidproductie binnen het bedrijf. Het nieuwe bedrijf in het plangebied zal niet zorgen voor een verslechtering van het woon- en leefklimaat bij omliggende woningen.

5.1.3 Conclusie

Het aspect milieuzonering zorgt niet voor een belemmering voor de vaststelling van voorliggend plan.

5.2 Wet geluidhinder

5.2.1 Algemeen

Bij het aspect geluid vormt de Wet geluidhinder (Wgh) het toetsingskader. In deze wet zijn geluidzones opgenomen bij wegen, spoorwegen en geluidsgezoneerde industrieterreinen. Indien middels een planologische procedure of een omgevingsvergunning een geluidsgevoelig object mogelijk wordt gemaakt binnen een geluidzone, dient een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd. Uit dit onderzoek moet blijken of ter plaatse van het geluidgevoelig object voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Indien blijkt dat niet wordt voldaan aan deze voorkeursgrenswaarde kan een hogere grenswaarde worden verleend, mits blijkt dat er geen maatregelen kunnen worden getroffen en de grenswaarde van 53 dB niet wordt overschreden.

5.2.2 Beoordeling

Het bedrijf is geen geluidgevoelig object, voor dit bedrijf hoeft dan ook geen akoestisch onderzoek uitgevoerd te worden. Wel is onderzocht of het geluid afkomstig van het bedrijf niet zorgt voor een verslechtering van het woon- en leefklimaat bij omliggende woningen. Dit onderzoek is in paragraaf 5.1 beschreven, dat valt niet onder de Wet geluidhinder. De nieuwe woning in het plangebied is wel een geluidgevoelig object, daarom is voor deze woning wel een akoestisch onderzoek uitgevoerd³.

Uit dit onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden. Echter de grenswaarde van 53 dB wordt niet overschreden, waardoor een hogere grenswaarde voor deze woning kan worden verleend. De procedure van de hogere grenswaarde wordt tegelijk met de planologische procedure doorlopen, waarbij de hogere grenswaarde moet zijn verleend voordat voorliggend bestemmingsplan wordt vastgesteld door de gemeenteraad.

² Akoestisch onderzoek planwijziging Zuiderzeestraatweg Oost 102 Elburg, Groenewold Adviesbureau voor Milieu & Natuur, versienummer mrt.20-v3, d.d. 25 maart 2020

³ Akoestisch onderzoek planwijziging Zuiderzeestraatweg Oost 102 Elburg, Groenewold Adviesbureau voor Milieu & Natuur, versienummer mrt.20-v3, d.d. 25 maart 2020

5.2.3 Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de uitvoering van voorliggend plan, mits de hogere grenswaarde voor de woning wordt verleend.

5.3 Bodem

5.3.1 Algemeen

Indien met een planologische procedure een gevoeligere bestemming in een plangebied mogelijk wordt gemaakt, moet worden aangetoond dat de bodemkwaliteit past bij het toekomstig gebruik. Indien nodig, moet hiervoor een bodemonderzoek worden uitgevoerd. Als er sprake is van een verontreiniging, dan hoeft dit niet direct te betekenen dat het plan niet door kan gaan. Er zijn in dat geval diverse opties om ervoor te zorgen dat de bodemkwaliteit toch past bij het toekomstig gebruik.

5.3.2 Beoordeling

Aangezien er graafwerkzaamheden/bouwwerkzaamheden gaan plaatsvinden, is in het plangebied de kwaliteit van de bodem onderzocht door PJ Milieu bv. Hierbij is een asfaltonderzoek⁴ uitgevoerd en een bodemonderzoek ter plaatse van de nieuwe woning⁵. Hierna wordt de conclusie van deze onderzoeken weergegeven. Voor de totale onderzoeken wordt verwezen naar de bijlagen bij de toelichting.

Asfaltonderzoek

Het asfaltonderzoek heeft als doel om de constructieopbouw en de teerhoudendheid ter plaatse te bepalen. Uit het onderzoek blijkt dat het onderzochte asfalt als teervrij/niet teerhoudend kan worden beschouwd.

Bodemonderzoek

Het bodemonderzoek ter plaatse van de nieuwe woning heeft tot doel om te bepalen of de bodemkwaliteit geschikt is voor deze functie. Tijdens dit onderzoek zijn enkele parameters aangetoond in een gehalte waarbij in lichte mate sprake is van verontreiniging. Tevens is in het grondwater een sterk verhoogd gehalte minerale olie aangetoond. Daarom is een aanbeveling gedaan om een nader bodemonderzoek naar het sterk verhoogde gehalte minerale olie uit te voeren. Uit dit nadere onderzoek blijkt dat de verontreiniging zich uitsluitend beperkt tot één peilbuis. Er is in deze situatie geen sprake van een ernstige bodemverontreiniging. Een risicobeoordeling en bepaling van de spoedeisendheid van een eventuele sanering kan in deze situatie achterwege blijven, dit geval is niet saneringsplichtig. De onderzoeksresultaten geven geen aanleiding om verder aanvullend of nader bodemonderzoek te adviseren.

5.3.3 Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de vaststelling van voorliggend plan.

5.4 Luchtkwaliteit

5.4.1 Algemeen

In de wet- en regelgeving omtrent de luchtkwaliteit zijn de Europese richtlijnen voor luchtkwaliteit uitgewerkt. Dit is uitgewerkt in de volgende stukken:

1. Wet milieubeheer

⁴ PJ Milieu BV, asfaltonderzoek Zuiderzeestraatweg Oost 100-102 te Elburg, d.d. 11 december 2018

⁵ PJ Milieu BV, Verkennend en nader bodemonderzoek Zuiderzeestraatweg Oost 100-102 Elburg, d.d. 10 december 2018

2. Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007
3. NIBM
4. Besluit gevoelige bestemmingen
5. NSL

In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer (Wm) is bepaald:

- dat de ontwikkeling niet leidt tot het overschrijden of het waarschijnlijk overschrijden van de grenswaarden zoals genoemd in bijlage 2 van de Wm, en;
- dat de ontwikkeling per saldo niet zorgt voor een verslechtering van de luchtkwaliteit, en;
- dat de ontwikkeling alleen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdraagt aan een toename van de luchtverontreiniging, en;
- dat de ontwikkeling niet in strijd is met een vastgesteld programma (het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een regionaal programma van maatregelen).

Bestuursorganen moeten nagaan of besluiten op grond van de Wro gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit. Bij voorliggend geval is met name het Besluit NIBM van belang om te bepalen of er een verslechtering optreedt voor de luchtkwaliteit.

Besluit NIBM

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele projecten zijn:

- woningen: 1.500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3.000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO₂ en PM₁₀ moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden. Voor NO₂ en PM₁₀ betekent dit dat aannemelijk moet worden gemaakt dat het project tot maximaal 1,2 µg/m³ verslechtering leidt.

Besluit gevoelige bestemmingen

Naast het besluit en regeling NIBM dient getoetst te worden aan het 'Besluit gevoelige bestemmingen'. Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen/ klinieken zijn geen gevoelige bestemmingen.

5.4.2 Beoordeling

In de huidige situatie heeft het plangebied de bestemming 'Manege' met een bedrijfswoning en is een vergunning verleend voor een bedrijf in verhuur van speeltoestellen. In de toekomstige situatie wordt hier een bedrijf gevestigd in hekwerken waarbij in het plangebied met name opslag plaatsvindt van de hekwerken. De bestaande woning wordt elders in het plangebied opnieuw gerealiseerd. Er is geen sprake van een toename van het aantal woningen en/of het aantal bedrijven. De aard en schaal van voorliggend plan is daarmee dermate kleiner dan hiervoor genoemde (NIBM)categorieën van gevallen, dat geconcludeerd kan worden dat voorliggend plan niet in betekenende mate zorgt voor een verslechtering van de luchtkwaliteit.

Het bedrijf en de woning zijn geen gevoelige bestemmingen zoals bedoelt in het Besluit gevoelige bestemmingen.

5.4.3 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect luchtkwaliteit niet zorgt voor een belemmering voor de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan.

5.5 Externe veiligheid

5.5.1 Algemeen

Externe veiligheid gaat over de kans van een ernstig ongeval waarbij (een groep) mensen wordt geraakt en er sociale ontwrichting kan plaatsvinden. Een dergelijk ongeval kan ontstaan door opslag, productie en transport van gevaarlijke stoffen, de zogenaamde risicobronnen. Bij nieuwe ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met deze risicobronnen en eventuele toevoegingen van (beperkt) kwetsbare objecten. De risico's zijn gekwantificeerd door middel van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico gaat over de kans dat een persoon, die zich onbeschermd en continu op een bepaalde plek bevindt, komt te overlijden naar aanleiding van een ongeval met/bij een risicobron. Elke ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan het plaatsgebonden risicocontour van 10^{-6} als grenswaarde.

Groepsrisico

Het groepsrisico is de kans per jaar dat in één keer een groep mensen van een bepaalde omvang komt te overlijden bij een ongeval met/bij risicobronnen. Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde maar een oriënterende waarde. Bij het groepsrisico wordt gekeken naar de effecten op de personendichtheid binnen een invloedsgebied en de zelfredzaamheid van deze groep mensen.

5.5.2 Beoordeling

Op de risicokaart worden de risicobronnen en kwetsbare objecten aangegeven. Volgens de risicokaart is in en in de nabijheid van het plangebied geen risicobron gesitueerd, zie afbeelding 5.1.



Afbeelding 5.2: Uitsnede risicokaart (bron: risicokaart.nl)

Zoals op de risicokaart is te zien, is in het plangebied wel een kwetsbaar object aangewezen. Dit betreft de manege die in het plangebied is toegestaan. De manege is aangewezen als een kwetsbaar object omdat dit een functie betreft waarbij

evenementen kunnen worden georganiseerd die veel mensen aantrekken. De nieuwe functie in het plangebied zal geen grote groepen mensen aantrekken en wordt dan ook niet meer gezien als een kwetsbaar object.

5.5.3 Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan.

5.6 Water

5.6.1 Beleidskader

Europees- en rijksbeleid

De Europese Kaderrichtlijn Water is richtinggevend voor de bescherming van de oppervlakte waterkwaliteit in de landen in de Europese Unie. Op Rijksniveau is het Nationaal Waterplan het voornaamste beleidsplan. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiervoor worden genomen. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Provinciaal beleid - Waterplan Provincie Gelderland

In het Provinciaal Waterplan 2010-2015 staan de doelen voor het waterbeheer, de maatregelen die daarvoor nodig zijn en wie ze gaat uitvoeren. Provincie brede doelen gelden voor oppervlaktewaterkwaliteit, hoogwaterbescherming, regionale wateroverlast, watertekort en waterbodems. Voor een aantal functies zijn specifieke doelen geformuleerd, dit zijn functies zoals landbouw, natte natuur, waterbergingsgebieden en grondwaterbeschermingsgebieden. Vanwege de Europese Kaderrichtlijn Water is voor bepaalde oppervlaktewateren vastgelegd of het een kunstmatig of sterk veranderd oppervlaktewater is. Ook zijn voor die oppervlaktewateren ecologische doelen geformuleerd. Voor verbetering van de grondwaterkwaliteit zijn maatregelen opgenomen.

Waterschap Vallei en Veluwe - Waterbeheerprogramma Waterschap Vallei en Veluwe

In het Waterbeheerprogramma 2016 - 2021 heeft het Waterschap Vallei en Veluwe tactische doelen geformuleerd. Per jaarplan wordt concreet invulling gegeven aan de daadwerkelijke realisatie van deze doelen.

Keur Waterschap Vallei en Veluwe

Op 1 januari 2014 is de nieuwe Keur met de Algemene regels en Beleidsregels van het Waterschap Vallei en Veluwe in werking getreden. Het waterschap stelt deze regels vast ter behartiging van de waterschapstaak en het bereiken van de doelstelling zoals genoemd in artikel 2.1 van de Waterwet. Alle handelingen in of nabij een waterstaatswerk worden hieraan getoetst.

5.6.2 Watertoets

Het waterschap Vallei en Veluwe is op de hoogte gesteld van voorliggend plan door het invullen van de digitale watertoets. Met de digitale watertoets vindt een eerste verkenning plaats van de effecten van het plan op de waterkwaliteit en -kwantiteit. Uit de invulling van de digitale watertoets zal blijken of nader overleg met het waterschap noodzakelijk is.

5.6.3 Beoordeling

Uit de watertoets blijkt dat in het plangebied een riooltransportleiding ligt. De gronden rond deze leiding mogen niet bebouwd worden. Verder wordt in de toets aangegeven dat hemelwater niet mag worden afgevoerd naar het rioolstelsel maar in het plangebied moet worden opgevangen en/of in de bodem moet infiltreren.

Hemelwaterafvoer

Zoals in paragraaf 3.2 is aangegeven, wordt in het plangebied een wadi aangelegd. Het hemelwater dat op de verharding in het plangebied neervalt, wordt opgevangen en afgevoerd richting de wadi. Ter plaatse van de wadi kan het hemelwater infiltreren in de bodem.

Bij de realisatie van de nieuwe bebouwing wordt geen gebruik gemaakt van uitlogende materialen, waardoor geen vervuiling van het hemelwater zal optreden.

Afvalwater

Voor wat betreft de afvoer van het afvalwater wordt in de toekomstige situatie, net als in de huidige situatie, aangesloten op het gemeentelijk rioleringsstelsel. Voorliggend plan zal niet zorgen voor een toename van het afvalwater, waardoor de aansluiting op het rioleringsstelsel niet zal zorgen voor problemen.

5.6.4 Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de vaststelling van voorliggend plan.

5.7 Ecologie

5.7.1 Algemeen

De natuurbescherming is onderverdeeld in drie onderdelen:

- Gebiedsbescherming (Natura 2000-gebieden uit de Wet natuurbescherming);
- Gebiedsbescherming (Nederlands Natuurnetwerk uit provinciaal beleid);
- Soortenbescherming (Wet natuurbescherming).

Gebiedsbescherming

Wet Natuurbescherming

In de Wet Natuurbescherming (Wnb) is de bescherming van Natura 2000-gebieden (Europese Vogel- en Habitatrichtlijngebieden) geregeld. Voor deze gebieden zijn instandhoudingsdoelstellingen aangegeven. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogen geen significante negatieve effecten hebben op deze instandhoudingsdoelstellingen. Indien blijkt dat er mogelijk wel een negatief effect optreedt, dan moet een vergunning worden aangevraagd bij de provincie.

Provinciaal beleid

Op provinciaal niveau is de bescherming van het Nederlands Natuurnetwerk (NNN) geregeld. In de provincie Gelderland is dit uitgewerkt in het Gelders Natuurnetwerk (GNN) en de Groene Ontwikkelingszone (GO). De regeling omtrent deze gebieden is vastgelegd in de Omgevingsverordening Gelderland.

Het GNN bestaat uit de voormalige EHS, nieuw aan te leggen natuur en de reeds gerealiseerde verbindingzones. De gebieden uit de voormalige EHS met een andere bestemming dan natuur zijn ondergebracht in de Groene Ontwikkelingszone (GO). Deze zone is gericht op het versterken van de ecologische samenhang door de aanleg van ecologische verbindingzones.

Soortenbescherming

Soortenbescherming heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, een aantal vissen, libellen en vlinders, enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten en een aantal vaatplanten. Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet bekeken worden of het plan een negatief effect heeft op deze beschermde flora en fauna soorten. Hierbij is onderscheid gemaakt in beschermde soorten en soorten die niet

beschermd zijn. Voor iedere diersoort geldt in ieder geval dat deze niet opzettelijk gedood mogen worden zonder vergunning.

5.7.2 Beoordeling

Gebiedsbescherming vanuit de Wet Natuurbescherming

Het plangebied ligt op een afstand van ongeveer 875 m vanaf het Natura 2000-gebied Veluwerandmeren en een ruime 3 km vanaf de Veluwe. Bij voorliggend plan is slechts sprake van een functiewijziging en herbouw van bebouwing. In de toekomstige situatie komt er in het plangebied een bedrijf waarbij voornamelijk opslag zal plaatsvinden. Het bedrijf heeft weinig verkeersaantrekkende werking.

In de huidige situatie is in het plangebied een manege mogelijk en is er een bedrijf gevestigd voor verhuur van attracties/speeltoestellen en voorheen was er ook een binnenspeeltuin. Deze bedrijven hebben een grotere verkeersaantrekkende werking dan het toekomstige bedrijf. Het plangebied heeft nog de bestemming 'Sport – Manege', dit betekent dat zich hier een manege kan vestigen. Een manege heeft een grotere uitstoot van stikstof vanwege de aanwezigheid van paarden en de verkeersaantrekkende werking.

Zoals hierboven aangegeven zal het aantal verkeersbewegingen van en naar het perceel naar verwachting afnemen en het is niet meer mogelijk om paarden in het plangebied te stallen, waardoor de stikstofuitstoot zal afnemen. Gezien de aard, schaal en omvang van voorliggend plan, kan gesteld worden dat dit plan geen negatieve gevolgen heeft op de instandhoudingsdoelstellingen van nabij gelegen Natura 2000-gebieden. Mogelijk treedt er zelfs een verbetering op ten opzichte van de huidige feitelijke situatie, maar in ieder geval ten opzichte van de huidige planologische situatie.

Gebiedsbescherming vanuit Provinciaal beleid

Het provinciaal natuurbeleid is gericht op ontwikkelingen binnen de natuurgebieden GNN en/of GO. Het plangebied is niet gelegen in het GNN of het GO. De kortste afstand van het plangebied tot het GO bedraagt ongeveer 550 m richting het oosten en 745 m richting het westen. De kortste afstand tot het GNN bedraagt ongeveer 880 m. Gezien de afstand tot deze natuurgebieden en gezien de aard en schaal van voorliggend plan, kan gesteld worden dat voorliggend plan geen significant negatief effect heeft op omliggende natuurgebieden.

Soortenbescherming vanuit de Wet Natuurbescherming

In eerste instantie wordt alleen de bedrijfswoning (welke nog wordt gebruikt als bedrijfswoning) gesloopt en elders opnieuw gebouwd en mogelijk dat in de toekomst bedrijfsbebouwing wordt vervangen door nieuwbouw. Gezien de grote hoeveelheid verharding en het huidige intensieve gebruik van het plangebied, worden niet verwacht dat er beschermde flora en/of fauna aanwezig is. Een flora en fauna onderzoek wordt dan ook niet noodzakelijk geacht. Uiteraard dient wel ten allen tijde de Wet natuurbescherming te worden nageleefd, dit betekent dat dieren niet opzettelijk mogen worden gedood. Bij eventuele bouwwerkzaamheden in de toekomst, wordt hier rekening mee gehouden.

5.7.3 Conclusie

Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor de uitvoering van voorliggend plan.

5.8 Erfgoed

5.8.1 Algemeen

De bescherming van het cultureel erfgoed is geregeld in de Erfgoedwet. Elk type cultureel erfgoed heeft zijn eigen werkwijzen en beschermingsmaatregelen. De wet- en regelgeving omtrent het cultureel erfgoed was daarmee versnipperd. Met de Erfgoedwet zijn deze versnipperde wet- en regelgeving gebundeld.

De regelgeving omtrent de omgang van archeologie in de fysieke leefomgeving, zoals archeologische verwachtingswaarden, wordt in de toekomst opgenomen in de Omgevingswet. Totdat de Omgevingswet wordt vastgesteld, zijn deze onderdelen ondergebracht in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet.

5.8.2 Beoordeling

Volgens het vigerende bestemmingsplan heeft het overgrote deel van het plangebied Waarde – Archeologie 2. Dat houdt in dat bij werkzaamheden waarbij de bodem wordt geroerd over een oppervlakte groter dan 120 m² en dieper dan 30 cm, aangetoond moet worden dat eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast. Bij voorliggend plan bestaan de bouwwerkzaamheden waarbij de bodem dieper dan 30 cm wordt geroerd, in eerste instantie uit het verplaatsen van de bedrijfswoning. De toekomstige bedrijfswoning heeft een kleinere oppervlakte dan 120 m². Archeologisch onderzoek is daarvoor niet noodzakelijk.

Eventuele toekomstige aanpassingen aan de bedrijfsgebouwen beslaat wel een groter oppervlak dan 120 m². Deze aanpassingen bestaan uit de sloop van bestaande bebouwing en nieuwbouw op die locatie. Indien blijkt dat de bodem dan geroerd wordt over een groter oppervlak dan 120 m², moet worden aangetoond dat geen archeologische waarden worden aangetast. Dit is geregeld door het opnemen van de archeologische verwachtingswaarde op de verbeelding en in de regels.

5.8.3 Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de vaststelling van voorliggend plan.

5.9 Verkeer en parkeren

5.9.1 Algemeen

Om te bepalen of het plan geen negatieve effecten heeft op omliggende wegen en de parkeersituatie, wordt in deze paragraaf de effecten beschreven van het plan op het verkeer en de parkeersituatie. Hierbij wordt een vergelijk gemaakt tussen de huidige planologische mogelijkheden en de toekomstige mogelijkheden.

5.9.2 Beoordeling

Binnen het vigerende bestemmingsplan is een manege toegestaan in het plangebied. Tevens is vergunning verleend voor een binnenspeeltuin. Dit zijn beide functies waar groepen mensen op af komen met de nodige verkeersbewegingen. Het perceel is zodanig ingericht dat er een veilige ontsluiting op de Zuiderzeestraatweg Oost is en in het plangebied zelf is een ruime parkeerplaats ingericht.

In de toekomstige situatie wordt op dit perceel een bedrijf in hekwerken gevestigd. Op het perceel vindt met name opslag plaats met een kantoor. Vanaf het plangebied worden de hekwerken naar de eindbestemming gebracht en daar geplaatst. De verkeersbewegingen van en naar het plangebied bestaan met name uit werknemers die van het plangebied naar de werklocatie gaan, leveranciers en de bewoners van de woning. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de bestaande parkeer- en manoeuvreerruimte in het plangebied en de bestaande ontsluiting. Gezien de kleine verkeersaantrekkende werking van het plan, kan worden aangenomen dat een verbetering optreedt ten opzichte van de huidige situatie.

5.9.3 Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de uitvoering van voorliggend plan.

5.10 Besluit milieueffectrapportage

5.10.1 Algemeen

Het voorkomen van aantasting van het milieu is van groot maatschappelijk belang. Het instrument milieueffectrapportage (m.e.r.) is ontwikkeld om het milieubelang volwaardig in de besluitvorming te betrekken. In de onderdelen C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. zijn diverse projecten beschreven en in het Besluit m.e.r. is aangegeven op welke wijze de beoordeling moet plaatsvinden.

Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Bij het toetsen van plannen en besluiten aan het Besluit m.e.r. zijn vier mogelijkheden:

1. het plan of besluit maakt geen activiteiten mogelijk die in het Besluit m.e.r. zijn genoemd. Er geldt geen m.e.r.-plicht of (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsplicht.
2. m.e.r.-plicht: voor (onderdelen van) het plan of besluit is het uitvoeren van een m.e.r. verplicht;
3. m.e.r.-beoordelingsplicht: voor (onderdelen van) het plan of besluit moet eerst worden beoordeeld of mogelijk aanzienlijke milieugevolgen optreden. Zo ja, dan is alsnog het uitvoeren van een m.e.r. verplicht;
4. vorm vrije m.e.r.-beoordeling: het plan of het besluit omvat een m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit, maar deze activiteit ligt (ruim) beneden de daarvoor in het Besluit m.e.r. opgenomen indicatieve drempelwaarden. Het bevoegd gezag moet nagaan of die activiteit mogelijk aanzienlijke milieugevolgen zou kunnen hebben. Zo ja, dan moet er alsnog een volledige m.e.r.-(beoordelings)procedure worden doorlopen.

5.10.2 Beoordeling

Om te bepalen of een activiteit mogelijk wordt gemaakt die in het Besluit m.e.r. wordt genoemd, is het van belang om te weten of er sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject. Uit jurisprudentie is gebleken dat bij functiewijziging waarbij sprake is van geen of nauwelijks toename van bebouwd oppervlak, dat er dan geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject.

Bij voorliggend plan is alleen sprake van een functiewijziging in het plangebied en verplaatsing van de bedrijfswoning. In de toekomst vindt mogelijk een aanpassing plaats in de bebouwing. Deze aanpassing heeft tot gevolg dat een deel van de bestaande bebouwing wordt gesloopt en daarvoor in de plaats efficiëntere bebouwing wordt teruggebouwd. Het bebouwde oppervlak zal nauwelijks toenemen. Hierdoor is er geen sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject. Voor voorliggend plan geldt geen m.e.r.-plicht of (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsplicht.

5.10.3 Conclusie

Het Besluit milieueffectrapportage vormt geen belemmering voor de uitvoering van voorliggend plan.

6. Juridische planopzet

6.1 Opzet van het plan

6.1.1 Inleiding

Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het bestemmingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is. In dit hoofdstuk wordt uitleg gegeven over de wijze waarop het plan is verwerkt in regels en op de verbeelding.

6.1.2 Planmethodiek

Algemeen

In de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen. Naast de SVBP zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van bestemmingsplannen.

De regels van het bestemmingsplan bestaan uit vier hoofdstukken, te weten:

1. Inleidende regels;
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels;
4. Overgangs- en slotregels.

Inleidende regels

In de inleidende regels worden diverse begrippen uitgelegd die in de regels worden gebruikt en wordt aangegeven op welke wijze gemeten moet worden als in de regels maten of afstanden worden genoemd.

Bestemmingsregels

In de bestemmingsregels worden de bestemmingen die aan het plangebied zijn gegeven weergegeven. Hierin is opgenomen wat per bestemming mogelijk is qua bebouwing en gebruik. Bij voorliggend plan zijn de bestemmingen Agrarisch, Bedrijf, Tuin en Wonen opgenomen en de dubbelbestemmingen Waarde – Archeologie 2 en Waarde – Archeologie 3.

Algemene regels

In de algemene regels zijn de regels opgenomen die over het hele plangebied van toepassing zijn en dus niet alleen bij een bepaalde bestemming horen.

Overgangsregels en slotbepalingen

In de overgangsregels is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan. In de slotregel wordt aangegeven onder welke titel het plan bekend staat.

6.2 Bestemmingen

Agrarisch (artikel 3)

De bestemming Agrarisch ligt op de gronden in het oosten van het plangebied. Het gebruik van deze gronden wijzigt niet, behalve dat hier een wadi wordt aangelegd. Doordat het gebruik niet noemenswaardig wijzigt, zijn de regels uit het vigerende bestemmingsplan overgenomen voor deze bestemming. Deze gronden zijn bestemd voor agrarisch gebruik, gebouwen zijn niet toegestaan.

Bedrijf (artikel 4)

Binnen de bestemming Bedrijf is een bedrijf tot milieucategorie 1 toegestaan of bedrijven die qua aard en omvang van de milieuhinder vergelijkbaar zijn met een milieucategorie 1 bedrijf. Op het perceel ligt één groot bouwblok. Net als in het vigerende bestemmingsplan is geen maximale bebouwingsoppervlak/-percentage opgenomen, wel is een maximale goot- en bouwhoogte opgenomen waarvoor is aangesloten bij de maten van het vigerende plan. Wat betreft de overige maten en mogelijkheden is aangesloten bij het vigerende bestemmingsplan.

Tuin (artikel 5)

De tuinbestemming ligt aan de voorzijde van de woning. In deze bestemming zijn geen gebouwen toegestaan met uitzondering van een erker of luifel. Ook voor deze regeling is zoveel mogelijk aangesloten bij het vigerende bestemmingsplan.

Wonen (artikel 6)

De bestemming Wonen ligt ter plaatse van de nieuwe woning. In de regels is aangegeven dat in het bouwvlak maximaal één woning is toegestaan tot een inhoudsmaat van maximaal 750 m³. Voor de goot- en bouwhoogte is aangesloten bij het vigerende bestemmingsplan, net als voor de regeling voor de bijbehorende bouwwerken.

7. Economische uitvoerbaarheid

7.1 Kostenverhaal

Ontwikkelingen in de fysieke ruimte dienen voor de overheid budgetneutraal te worden ontwikkeld. Op grond van artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) in samenhang met artikel 6.12 lid 4 Wro is de overheid verplicht om de kosten te verhalen voor bouwplannen zoals aangewezen in het Besluit ruimtelijke ordening. Als sprake is van een bouwplan en daarmee kostenverhaal verplicht is, moet gelijktijdig met het besluit een exploitatieplan vastgesteld worden.

Volgens artikel 6.2.1 Bro is in de volgende gevallen sprake van een bouwplan waarvoor kosten verhaal verplicht is:

- de bouw van één of meer woningen en andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte of met één of meer woningen;
- de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.500 m² bruto-vloeroppervlakte bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m² brutovloeroppervlakte.

Bij voorliggend plan is sprake van functiewijziging van manege naar bedrijf en van bedrijfswoning naar woning. De woning wordt verplaatst en mogelijk wordt in de toekomst bestaande bebouwing vervangen door nieuwbouw. Er wordt geen nieuwe woning toegevoegd. De verplaatsing en vervanging van bebouwing waren ook mogelijk binnen het vigerend bestemmingsplan. Bij voorliggend plan is daarom geen sprake van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Bro. Een exploitatie plan hoeft niet te worden vastgesteld.

Echter om de planschade op initiatiefnemer te kunnen verhalen, wordt toch een anterieure overeenkomst opgesteld. In deze overeenkomst wordt tevens vastgelegd dat de uitvoering van het inrichtingsplan dien plaats te vinden.

7.2 Financiële haalbaarheid

De kosten die gemaakt moeten worden met de uitvoering van voorliggend plan, zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De initiatiefnemer beschikt over voldoende middelen om de voorgestane ontwikkeling te kunnen realiseren. Er zijn geen onvoorziene hoge kosten te verwachten. Ook is er geen sprake van onzekere financiële bijdragen van anderen. De financieel-economische haalbaarheid is hiermee in voldoende mate aangetoond.

8. Procedure

Voor dit bestemmingsplan moet aangetoond worden dat het maatschappelijk uitvoerbaar is. Dit betekent dat de nieuwe juridisch-planologische regeling voor het plangebied, zoals deze in dit bestemmingsplan is opgenomen, acceptabel is voor verschillende belanghebbenden. Een methode om de maatschappelijke uitvoerbaarheid te toetsen is door het plan op een goede wijze de bestemmingsplanprocedure te laten doorlopen. Tijdens die procedure hebben de belanghebbenden namelijk op verschillende momenten de mogelijkheid om hun mening / zienswijze op het bestemmingsplan en de daarin opgenomen juridisch-planologische regeling naar voren te brengen. De gemeente is hierbij verplicht de ingekomen reacties te overwegen en waar nodig de juridisch-planologische regeling aan te passen.

8.1 Vooroverleg

In het kader van het vooroverleg zoals bedoeld in artikel 3.1.1. van het Bro, wordt overleg gevoerd met relevante bestuursorganen. Hiertoe is het plan toegestuurd aan de betrokken instanties van de overheid. De reactie van het vooroverleg wordt verwerkt in deze paragraaf van de toelichting.

8.2 zienswijzen

Conform artikel 3.8 van de Wro heeft voorliggend bestemmingsplan van 22 april tot en met 2 juni 2020 ter inzage gelegen. Gedurende deze zes weken zijn vier zienswijzen op het plan naar voren te brengen. Deze zienswijzen hebben niet geleid tot een gewijzigde vaststelling. De beantwoording van de zienswijze is terug te lezen in de zienswijzennota welke als bijlage bij deze toelichting is gevoegd.

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 Inrichtingsplan

Bijlage 2 Akoestisch onderzoek

Bijlage 3 Asfaltonderzoek

Bijlage 4 Bodemonderzoek