

Ruimtelijke Onderbouwing

"IJweg 373 Zwanenburg"

Rombou

Bezoekadres : Jufferenwal 30, 8011 LE Zwolle
Postadres : Postbus 432, 8000 AK Zwolle

Datum : 27 mei 2019

Projectleider : 
Telefoon : 
E-mail : @rombou.nl

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Doel	5
1.3	Ligging en begrenzing van het project	7
1.4	Geldend bestemmingsplan	7
1.5	Leeswijzer	9
Hoofdstuk 2	Beleidskaders	10
2.1	Rijksbeleid	10
2.2	Provinciaal beleid	13
2.3	Gemeentelijk beleid	16
2.4	Conclusie beleid	18
Hoofdstuk 3	Milieu- en omgevingsaspecten	19
3.1	Inleiding	19
3.2	Archeologie en cultuurhistorie	19
3.3	Bodem	20
3.4	Externe veiligheid	20
3.5	Ecologie	23
3.6	Geluid	25
3.7	Luchthavenbesluit Schiphol (LIB)	26
3.8	Luchtkwaliteit	27
3.9	Mer-beoordeling	29
3.10	Bedrijven en milieuzonering	30

3.11	Water	32
------	-------	----

Hoofdstuk 4	Uitvoerbaarheid	34
--------------------	------------------------	-----------

4.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	34
-----	----------------------------------	----

4.2	Economische uitvoerbaarheid	34
-----	-----------------------------	----

Bijlage 1	Watertoets	
------------------	-------------------	--

Toelichting

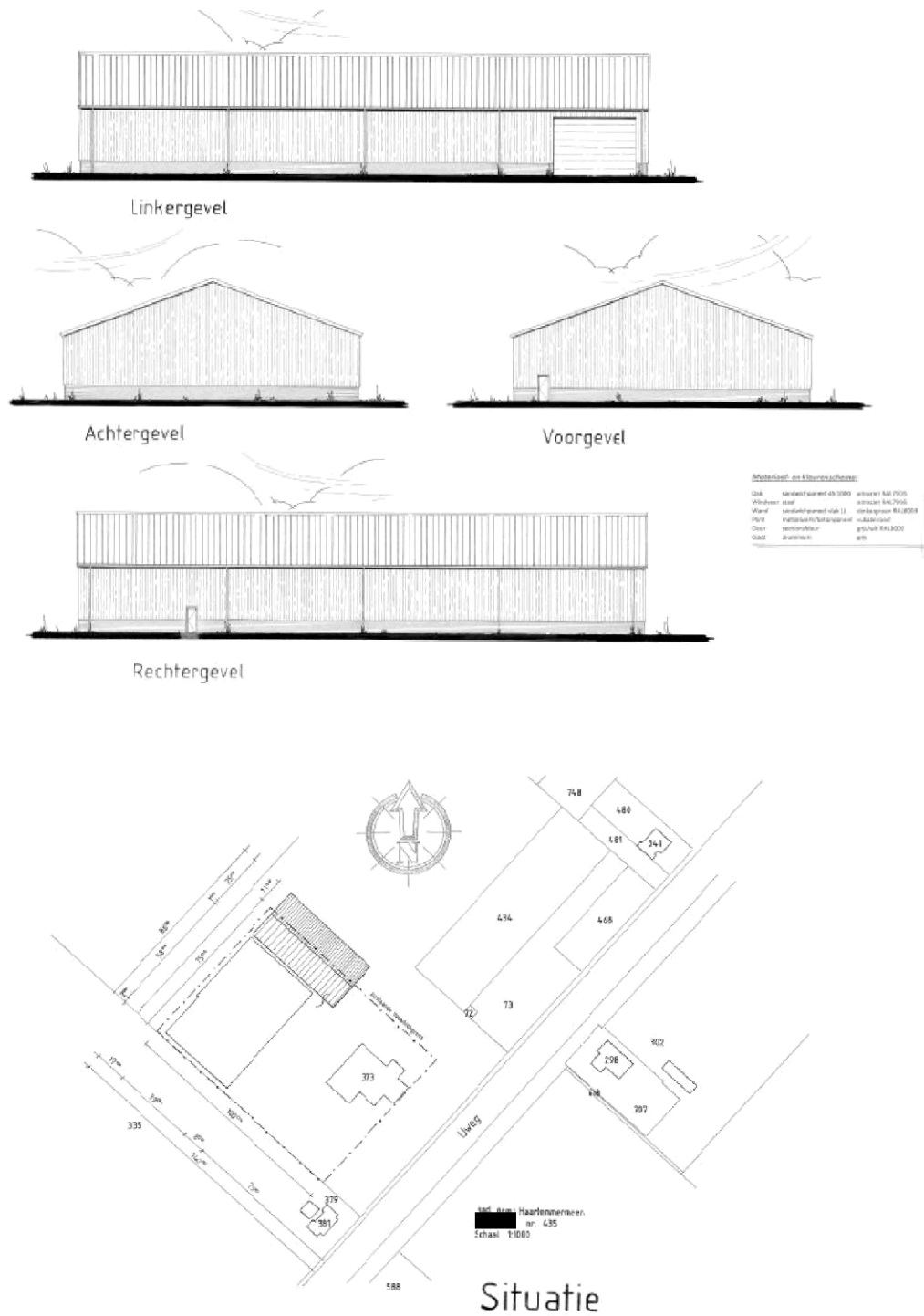
Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer exploiteert een akkerbouwbedrijf aan de IJweg te Zwanenburg. Er worden verschillende gewassoorten geteeld door het bedrijf en hiervoor wordt c.a. 198 ha gebruikt waarvan c.a. 40 in eigendom is. Naast aardappelteelt is het bedrijf gespecialiseerd in het telen van olifantengras in de omgeving van de luchthaven Schiphol. De teelt van dit gewas heeft als doel de ganzenproblematiek in de omgeving van de start- en landingsbanen op een natuurlijke wijze tegen te gaan. Deze aanpak heeft inmiddels bewezen zeer effectief te zijn waardoor er meer vraag naar ontstaat. Niet alleen voor de ganzenproblematiek maar ook in het gebruik van het olifantengras voor overige doeleinden na de oogst. Dit zorgt er voor dat de initiatiefnemer de opslagcapaciteit aan de op de projectlocatie wil uitbreiden.

1.2 Doel

Het doel is meer opslagruimte te creëren voor de opslag van het olifantengras. Hiervoor wil initiatiefnemer een nieuwe loods bouwen. De bestaande loods zal dienen voor de opslag van het olifantengras en de nieuwe loods wordt deels gebruikt voor opslag van aardappelen en machines behorende bij het akkerbouwbedrijf. Onderstaande afbeeldingen geven een impressie van de nieuw te bouwen loods en een weergave van de situering van het gebouw op het perceel.

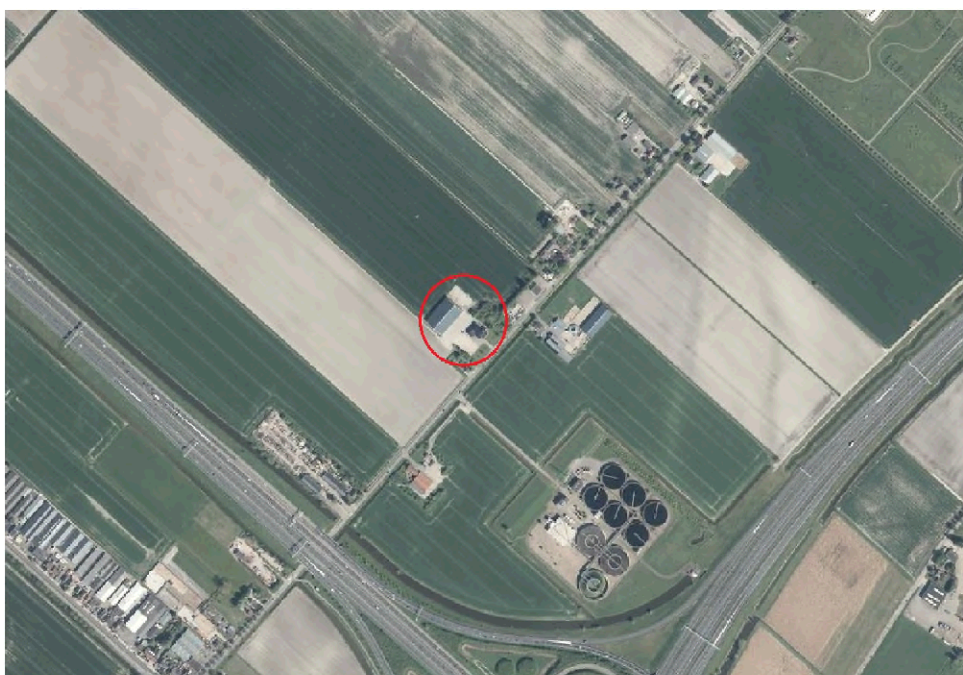


Afbeeldingen: Aanzichten en situatie (Bron: Steenbergen Bouwwerken B.V.)

1.3 Ligging en begrenzing van het project

De locatie aan de IJweg is gelegen in het buitengebied van de gemeente Haarlemmermeer. Het gebied kenmerkt zich door de gronden met een agrarische productiefunctie. Het agrarisch gebied wordt doorkruist door de snelwegen A5 en A9. Ten zuiden van deze snelwegen is de luchthaven Schiphol gelegen.

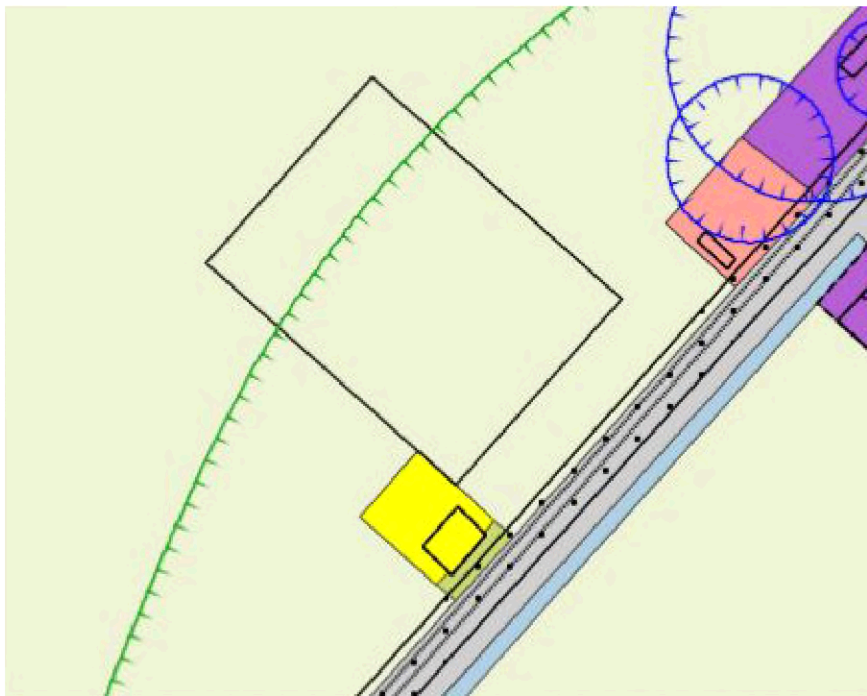
Aan de IJweg zijn diverse agrarische bedrijven gelegen afgewisseld met andere (bedrijfs) functies. Op onderstaande afbeelding is een globale ligging te zien van het projectgebied aan de IJweg 373.



Afbeelding: globale ligging plangebied.

1.4 Geldend bestemmingsplan

Op de gronden aan de IJweg 373 maken is het bestemmingsplan 'Buitengebied Noord', vastgesteld op 4 juli 2013 door de gemeenteraad van de gemeente Haarlemmermeer van toepassing. Op onderstaande afbeelding is het fragment van de verbeelding ter plaatsen van de IJweg 373 te zien.



Afbeelding: fragment verbeelding bestemmingsplan 'Buitengebied Noord' (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl).

De gronden ter plaatse van de bouw van de nieuwe loods hebben de bestemming 'Agrarisch'. Verder zijn de gebiedsaanduidingen 'luchtvaartverkeerzone - lib' en 'milieuzone - geurzone' van toepassing. De bouw mogelijkheden zijn begrensd met een bouwvlak.

De gewenste nieuwbouw van de loods is gepland buiten het bouwvlak. Dit is in strijd met de bouwregels van de bestemming. Er kan niet worden voldaan aan de binnenplanse afwijkingsmogelijkheid voor bouwen van gebouwen buiten het bouwvlak omdat het gebouw meer dan 5 meter buiten de grens van het bouwvlak wordt gesitueerd en de maximale maatvoering van 100 m² wordt overschreden.

De voorliggende onderbouwing is opgesteld om aan te tonen dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening en het in dit geval verantwoord is om (buitenplans) af te wijken van de regels van het bestemmingsplan.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een weergave van de huidige en de toekomstige situatie gegeven. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het relevante beleid van het rijk, de provincie en de gemeente beschreven. In hoofdstuk 4 passeren alle relevante milieu- en omgevingsaspecten de revue. Hoofdstuk 5 gaat in op de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan. In het laatste hoofdstuk wordt de economische uitvoerbaarheid beschreven.

Hoofdstuk 2 Beleidskaders

Dit hoofdstuk behandelt het beleid dat betrekking heeft op het voorliggende bestemmingsplan. Achtereenvolgens wordt ingegaan op het Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid, voor zover dat is gerelateerd aan het plangebied en het voorliggende initiatief.

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geeft de ambitie aan voor Nederland in 2040. Die ambitie is vertaald in doelen voor de middellange termijn tot 2028. Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. De bestuurlijke drukte, ingewikkelde regelgeving of een sectorale blik met negatieve gevolgen voor de ontwikkeling van Nederland dient met de nieuwe structuurvisie gekeerd te worden. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte richt zich op de volgende 13 nationale belangen:

Vergroten van de concurrentiekracht van Nederland

1. Een excellente ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat in en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren;
2. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie ;
3. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;
4. Efficiënt gebruik van de ondergrond.

Verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid

5. Een robuust hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen;
6. Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem ;
7. Het in stand houden van het hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen

om het functioneren van het mobiliteitssysteem te waarborgen .

Waarborgen kwaliteit leefomgeving

8. Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
9. Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en kaders voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling;
10. Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
11. Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;
12. Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten;
13. Zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

Toets

Het voorliggende plan behoort niet tot 1 van de 13 belangen waarvoor decentrale overheden geen beleidsvrijheid hebben. Het beleid voor het verruimen van de bouwmogelijkheden bij een agrarisch bedrijf, wordt dan ook neergelegd bij de decentrale overheden.

2.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 1 oktober 2012 is aan het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), waarin rijksregels ten aanzien van de ruimtelijke inrichting van Nederland zijn verzameld, een aantal onderwerpen toegevoegd. Het gaat onder andere om de Ecologische hoofdstructuur, elektriciteitsvoorziening, toekomstige uitbreiding hoofd(spoor)wegennet, veiligheid rond rijkswaarswegen.

Toets

Het Barro bevat geen relevante regels die invloed uitoefenen op het onderhavige plan.

2.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Op 1 juli 2017 is de Ladder in het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd. Aanleiding voor de wijziging waren in de praktijk gesignaleerde knelpunten bij de uitvoering van de Ladder en de wens om te komen tot een vereenvoudigd en geoptimaliseerd instrument.

Om een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen 'bestaand stedelijk gebied' en 'stedelijke ontwikkeling'.

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

- Bestaand stedelijk gebied: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.
- Stedelijke ontwikkeling: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'

De Ladder voor duurzame verstedelijking moet worden gevolgd wanneer planologisch nieuwe "stedelijke ontwikkelingen" mogelijk worden gemaakt binnen bestaand stedelijk gebied. Nieuwe planologische bouw mogelijkheden van enige omvang kwalificeren als zodanig en zijn 'Ladderplichtig'. Het al dan niet toenemen van het ruimtebeslag is een belangrijk criterium voor het aanmerken van een ontwikkeling als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Indien er wel sprake is van een (geringe) toename van bouw mogelijkheden, dan is doorgaans sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Ook als er formeel geen sprake is van nieuwe stedelijke ontwikkeling moet toch het nut, de noodzaak en uitvoerbaarheid van de ontwikkeling op die plek worden aangetoond. Door middel van het alternatievenonderzoek moet worden aangetoond dat de gekozen locatie buiten bestaand stedelijk gebied een betere optie is dan een locatie binnen bestaand stedelijk gebied. Er wordt daarmee verwacht dat er een goede kennis is van de bestaande voorraad. In beide gevallen van ontwikkeling, zowel binnen als buiten bestaand gebied, moet er voldaan worden aan een goede ruimtelijke ordening.

Toets

Bij het bouwen van de loods op de gewenste locatie is geen sprake van stedelijke ontwikkelingen binnen het bestaand stedelijk gebied. Voor dit planvoornemen hoeft de ladder niet verder te worden doorlopen

2.1.4 Conclusie

Het initiatief voldoet aan het Rijksbeleid.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Omgevingsvisie Noord-Holland 2050

Op 19 november 2018 is door provinciale staten Noord- Holland de omgevingsvisie NH2050 vastgesteld. In deze visie worden door de provincie Noord-Holland acht urgente hoofdthema's beschreven. Het gaat om de thema's 'klimaatverandering bedreigt onze leefomgeving', 'bodem, water en luchtkwaliteit', 'biodiversiteit', 'economische transitie', 'energie transitie', 'mobiliteit', 'verstedelijking' en 'landschap'.

De hoofdambitie is een balans te vinden tussen economische groei en leefbaarheid. Met als doel om ook in 2050 een economisch concurrerende en leefbare provincie Noord- Holland te zijn en te blijven. Met betrekking tot het gebruik van de leefomgeving wil de provincie Noord-Holland ruimtelijke ontwikkelingen faciliteren, onder voorwaarde van behoud en ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit. In het landschap is het benoemen, behouden en versterken van de unieke kwaliteiten van de diverse landschappen en de cultuurhistorie de ambitie.

2.2.2 Provinciale ruimtelijke verordening

Provinciale Staten hebben op 23 april 2018 de provinciale ruimtelijke verordening (hierna: PRV) opnieuw vastgesteld. In deze wijziging zijn onder andere de artikelen met betrekking tot agrarische bouwpercelen, glastuinbouw en de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie aangepast.

Voor de doorwerking van het in de structuurvisie vastgelegde beleid staan de provincie, naast de bekende bestuurlijke middelen als subsidies, overleg, convenanten en dergelijke, diverse juridische instrumenten ter beschikking, zoals de PRV. De PRV is het aangewezen instrument als het gaat om algemene regels omtrent de inhoud van gemeentelijke bestemmingsplannen of ruimtelijke onderbouwingen.

Voor de ontwikkeling bij het agrarisch bedrijf zijn de volgende artikelen uit de PRV van toepassing:

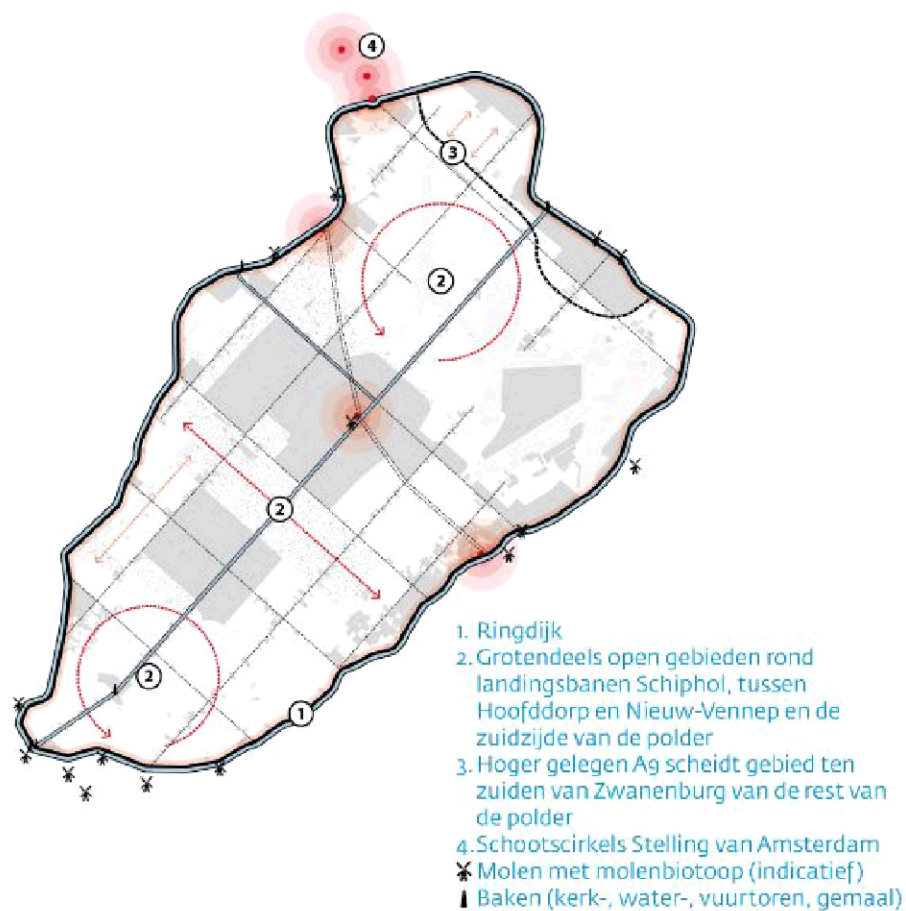
- Artikel 15 Ruimtelijke kwaliteitseis ingeval van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling in het landelijk gebied;
- Artikel 24 Bufferzones;
- Artikel 26 Agrarische bedrijven in het landelijk gebied;

Toets

Artikel 15

Het plangebied maakt onderdeel uit van de Haarlemmermeerpolder. De Haarlemmermeerpolder is grotendeels een droogmakerijenlandschap en grenst aan het strandwallen- en strandvlaktenlandschap en het veenpolderlandschap. Amsterdam en Haarlem liggen ten noordoosten en -westen van de polder. Daarmee is de omgeving van de droogmakerij heel gevarieerd. Het contrast tussen de beide kanten van de ringdijk en ringvaart is erg groot. Delen van de polder hebben nog steeds een open karakter.

Binnen de polder is sprake van een aantal deelgebieden. Het plangebied is gelegen in deelgebied 3: 'hoger gelegen A9 scheidt gebied ten zuiden van Zwanenburg van de rest van de polder.



Ambities en ontwikkelprincipes

De volgende ambities en ontwikkelprincipes zijn het vertrekpunt voor het streven naar ruimtelijke kwaliteit binnen de polder.

1. Het poldergrid is uitgangspunt;
2. Ringvaart en ringdijk zijn het gezicht van de haarlemmermeer;
3. De stelling van Amsterdam is geheel herkenbaar in het landschap;
4. Overige ontwikkelprincipes.

Het planvoornemen maakt onderdeel uit van een bestaande agrarische bedrijfslocatie. De geringe omvang zorgt er voor dat het passend is binnen de ambities en ontwikkelprincipes binnen de Haarlemmermeerpolder. De nadruk ligt op het behoud van het poldergrid en de bestaande verkavelingsstructuur. Hier heeft het plan geen (negatieve) invloed op.

Artikel 24

Het plangebied is gelegen in een bufferzone. Voor verschillende functies worden in

dit gebied geen mogelijkheden geboden. De agrarische functie valt hier niet onder. Onder lid 4 worden de volgende eisen gesteld voor de ontwikkeling van toegestane functies:

- a. de open en groene ruimte wordt beschermd;
- b. de ruimtelijke kwaliteit wordt beschermd;
- c. de dagrecreatieve functie wordt versterkt, en;
- d. rekening wordt gehouden met de specifieke kernkwaliteiten van de verschillende voormalige Nationale Landschappen; waarbij de ontwikkelingen zijn afgestemd op het aangrenzend stedelijk gebied en de ruimtelijke kwaliteitseisen zoals bedoeld in artikel 15 in acht zijn genomen.

Het initiatief sluit direct aan bij de bestaande bebouwing. De ruimtelijke impact op de omgeving is minimaal. Het betreft een bestaande agrarische functie die in de huidige situatie geen invloed heeft op de dagrecreatieve functie. Dit zal niet veranderen. In de vorige paragraaf (artikel 15) is ingegaan op de kernkwaliteiten van het gebied. Hier heeft het voornemen geen invloed op.

Artikel 26

In dit artikel zijn de regels opgenomen welke betrekking hebben op de omvang van het bouwvlak en de ruimtelijke kwaliteitseis. De van toepassing zijnde regels:

- een agrarisch bouwperceel heeft een omvang van maximaal 2 hectare;
- Artikel 15 is van toepassing op een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid.

Met de bouw van de nieuwe loods wordt de maximale oppervlakte van 2ha niet overschreden. In de gewenste situatie ontstaat er een bouwperceel van c.a. 0.8 ha. In de bovenstaande paragraaf is getoetst aan de uitgangspunten van Artikel 15.

Conclusie

Er kan worden geconcludeerd dat het voorliggende initiatief voldoet aan provinciaal beleid.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Structuurvisie Haarlemmermeer 2030

Voor het plangebied is de Structuurvisie Haarlemmermeer 2030, vastgesteld op 18 oktober 2012, van toepassing.

De landbouw wordt in de gemeentelijke visie gezien als een belangrijke drager van het gebied. De locatie aan de IJweg ligt langs een hoofdlandbouwontsluiting in een landbouwkerngebied.



Afbeelding: ligging plangebied binnen de plankaart van de structuurvisie

De gemeente stelt in de structuurvisie ten aanzien van verdichting van kopkavels bij schaalvergroting het volgende: “Het zicht vanaf de weg op het open agrarische land, tussen de bedrijfskavels door, is karakteristiek en essentieel voor de beleving van het landschap. Het is dan ook van belang dat de linten buiten de bebouwde kom niet aaneen groeien tot gesloten kopkavels die het zicht op het open land belemmeren.

Toets

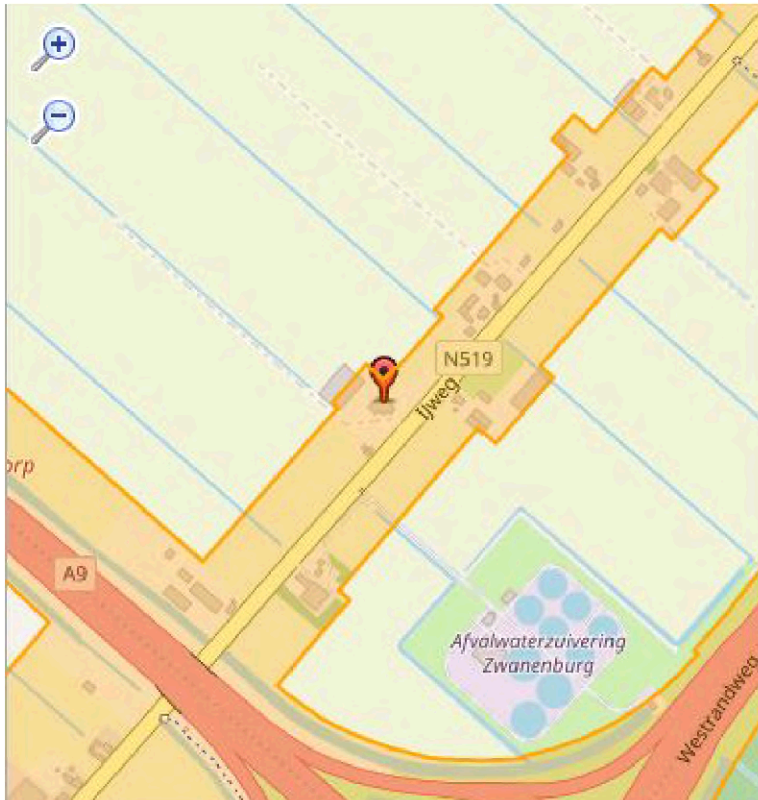
Ter plaatse van de nieuw te bouwen loods is in vanuit het verleden bebouwing aanwezig geweest. Aan tussen de percelen IJweg 373 en IJweg 345 is sprake van dichte beplanting. Op deze plek is geen sprake van zichtlijnen naar het karakteristieke landschap en wordt er aan de voorzijde van het perceel gezorgd voor een goede inpassing.

2.3.2 Welstandsnota Haarlemmermeer

Welstandseisen zijn eisen aan het uiterlijk van bouwwerken, waar een omgevingsvergunning voor is aangevraagd. Als een bouwwerk groot is, kan het gevolgen hebben voor de omgeving. Een commissie beoordeelt dan waar het bouwwerk aan moet voldoen.

Om een omgevingsvergunning te krijgen, moet het bouwwerk voldoen aan redelijke

eisen van welstand. Dat geldt voor alle plannen die in een welstandsgebied liggen. Op de digitale welstandskaart is te zien welke regels geldig zijn in verschillende gebieden.



Afbeelding: geldend welstandsregime ter plaatse van IJweg 373

De nieuw te bouwen loods bevindt zich op de grens van twee welstandsregimes. Te weten een welstijdsvrij en regulier welstandsregime.

- welstandsvrij regime: er wordt niet getoetst aan redelijke eisen van welstand;
- regulier welstandsregime: het gebouw in zijn omgeving maar ook als zelfstandig object, de architectonische benadering

De aanvraag omgevingsvergunning voor de nieuwe loods zal getoetst worden aan het van toepassing zijnde regime.

2.4 Conclusie beleid

Gelet op de voorgaande toetsing aan de beleidskaders kan worden gesteld dat het initiatief in overeenstemming is met zowel het Rijksbeleid, provinciaal beleid als het gemeentelijk beleid.

Hoofdstuk 3 Milieu- en omgevingsaspecten

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de van toepassing zijnde milieu- en omgevingsaspecten beoordeeld.

3.2 Archeologie en cultuurhistorie

In 1992 werd het Europese Verdrag van Malta ondertekend door een groot aantal EU-landen, waaronder ook Nederland, met als doel om het (Europese) archeologische erfgoed veilig te stellen. Ter implementatie van het Verdrag van Malta in de Nederlandse wetgeving is in 2007 de Monumentenwet gewijzigd. De bescherming van archeologische waarden is geregeld in de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMZ), die onderdeel uitmaakt van de Monumentenwet. De kern van de WAMZ is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven. Naast het inventariseren van de te verwachten archeologische waarde, moet het bestemmingsplan uiteindelijk een bescherming bieden voor archeologisch waardevolle gebieden.

Toets

Op basis van de Archeologische Waardenkaart van de gemeente Haarlemmermeer heeft het plangebied een lage verwachting voor de aanwezigheid van archeologische overblijfselen. Alleen bij zeer grote ingrepen van meer dan 10.000m² bestaat de noodzaak tot het verrichten van nader archeologisch onderzoek. Archeologisch onderzoek is dan ook niet nodig omdat hier ruimschoots onder de grens van 10.000 m² wordt gebouwd.

Conclusie

Voor dit aspect is het plan uitvoerbaar.

3.3 Bodem

Volgens artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening dient in verband met de uitvoerbaarheid van een project onderzoek te worden verricht naar de bodemgesteldheid in het projectgebied. Aangetoond dient te worden dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik.

Binnen een agrarisch bedrijf vinden activiteiten plaats die in beperkte mate een risico vormen voor de bodemkwaliteit. Het betreft in dit geval de opslag van mest en opslag van dieselolie. In het Activiteitenbesluit milieubeheer zijn voorzorgsmaatregelen voorgeschreven om bodemverontreiniging te voorkomen.

Toets

Door toepassing van maatregelen en voorzieningen als voorgeschreven in het Activiteitenbesluit is er sprake van een verwaarloosbaar bodemrisico. De bodemkwaliteit ter plaatse van de nieuw te bouwen loods vormt geen belemmering voor het beoogde gebruik. Een verkennend bodemonderzoek wordt gelet op de beoogde activiteiten en de huidige situatie niet noodzakelijk geacht. Het plangebied is niet gelegen in of bij een bodembeschermingsgebied. Er zijn in dit kader geen specifieke regels van toepassing.

Conclusie

Voor wat betreft het aspect bodem is het plan uitvoerbaar.

3.4 Externe veiligheid

De externe veiligheid wordt bepaald door de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in en rond het plangebied. Veiligheidsafstanden tussen activiteiten met gevaarlijke stoffen en beperkt kwetsbare objecten, zoals woningen, moeten ervoor zorgen dat bij een eventuele calamiteit het aantal slachtoffers beperkt blijft. Het plaatsgebonden risico en groepsrisico zijn verwerkt in strikte normen die uitgangspunt moeten zijn voor het ruimtelijk en milieubeleid. Ze zijn vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). In dit besluit zijn grenswaarden vastgesteld voor het plaatsgebonden risico.

De externe veiligheid wordt bepaald door de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in en rond het plangebied. Veiligheidsafstanden tussen activiteiten met gevaarlijke stoffen en beperkt kwetsbare objecten, zoals woningen, moeten ervoor zorgen dat

bij een eventuele calamiteit het aantal slachtoffers beperkt blijft. Het plaatsgebonden risico en groepsrisico zijn verwerkt in strikte normen die uitgangspunt moeten zijn voor het ruimtelijk en milieubeleid. Ze zijn vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). In dit besluit zijn grenswaarden vastgesteld voor het plaatsgebonden risico.

Voor het groepsgebonden risico zijn alleen oriënterende waarden vastgesteld. Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden. Dit besluit is gebaseerd op de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen.

Bij ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid gekeken te worden naar:

- inrichtingen waar opslag en/of productie van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water;
- vervoer van gevaarlijke stoffen via (buis)leidingen.

Inrichtingen

De risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen in inrichtingen moeten tot een aanvaardbaar minimum worden beperkt. Daarvoor zijn in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) regels gesteld. In dit besluit wordt externe veiligheid in artikel 1 omschreven als "de kans om buiten een inrichting te overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongevoerd voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is". Bij het toekennen van bepaalde bestemmingen moet vanwege het plaatsgebonden risico onderzocht worden of voldoende afstand in acht wordt genomen tussen (beperkt) kwetsbare objecten enerzijds en risicovolle inrichtingen anderzijds. Ook moet onderzocht worden of (beperkt) kwetsbare objecten binnen het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen liggen, en zo ja, wat dan de bijdrage is aan het groepsrisico.

Vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor

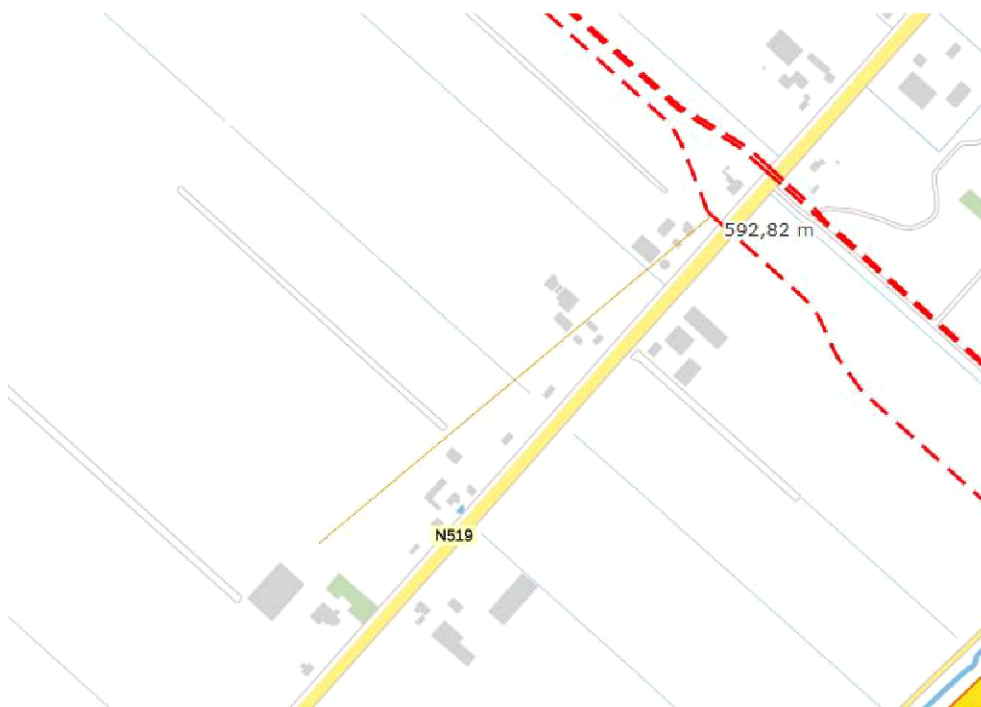
In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) is vastgelegd (1 juli 2015) dat er rekening wordt gehouden met de invloed van de risicovolle transportroutes op geplande gevoelige objecten. Er wordt voorkomen dat zich (beperkt) kwetsbare objecten binnen de 10-6 risicocontour van risicovolle inrichtingen/transportroutes bevinden

Buisleidingen

Op 17 september 2010 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) gepubliceerd en op 1 januari 2011 in werking getreden. Deze AMvB regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen.

Toets

Voor heel Nederland is een risicokaart opgesteld. De risicokaart heeft een signalerende functie voor risicovolle inrichtingen, transportroutes van gevaarlijke stoffen en buisleidingen. Op basis van de risicokaart is gekeken naar risicovolle activiteiten in de omgeving van het plangebied. Op onderstaand figuur is een uitsnede van de risicokaart van te zien.



Afbeelding: Uitsnede risicokaart omgeving van het plangebied (Bron: www.risicokaart.nl)

Risicovolle objecten

Het plangebied ligt buiten het invloedsgebied van risicovolle objecten.

Buisleidingen

De dichtstbijzijnde buisleiding is gelegen op 590 meter. Het plangebied is niet gelegen binnen het invloedsgebied van een hoge druk buisleiding.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg

Het plangebied ligt niet binnen een veiligheidszone waarvoor het plaatsgebonden risico vastgesteld.

Conclusie

Uit de risicokaart blijkt dat het plangebied zich niet binnen het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen of vervoersroutes van gevaarlijke stoffen bevindt. Er worden ook geen risicovolle activiteiten of kwetsbare objecten voorgesteld. Vanuit de externe veiligheid bestaan geen belemmeringen voor het plan.

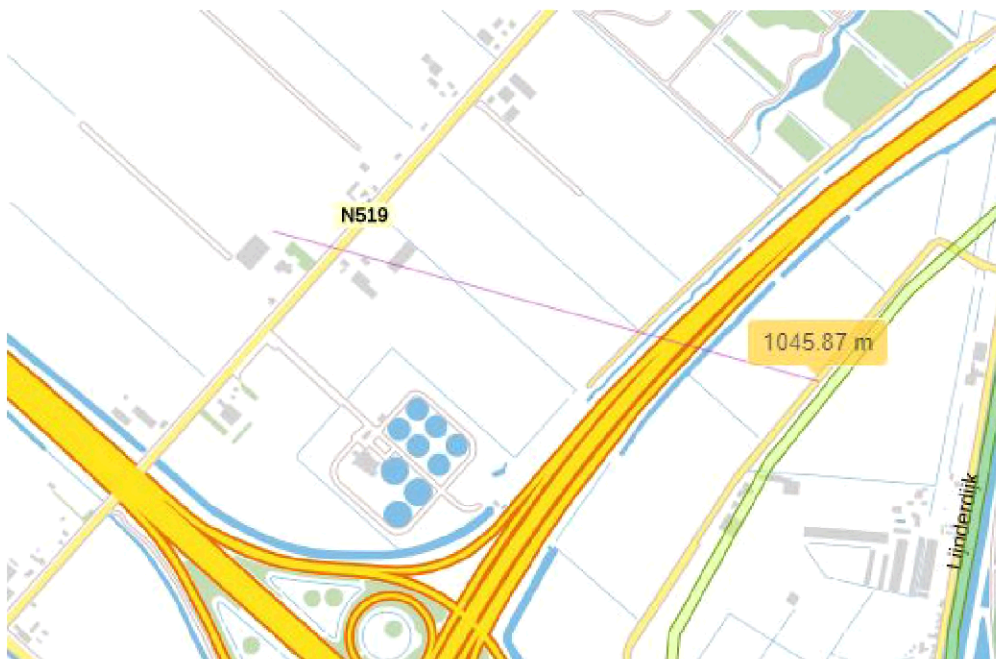
3.5 Ecologie

Bij ruimtelijke planvorming is een toetsing aan de natuurwetgeving verplicht. Vanaf 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming van toepassing. Deze wet heeft drie wetten vervangen, namelijk de Natuurbeschermingswet 1998, Boswet en de Flora- en faunawet. Er is een verschuiving opgetreden in de tabellen voor soortenbescherming. Sommige soorten worden beter beschermd, sommige soorten komen in een lager beschermingsregime of worden nieuw toegevoegd. De algemene zorgplicht blijft daarbij bestaan voor alle inheemse flora- en fauna. Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) (de voormalige Ecologische Hoofdstructuur).

Toets

Gebiedsbescherming

De projectlocatie maakt geen onderdeel uit van het Natuurnetwerk Nederland. Op onderstaande afbeelding is te zien dat het dichtstbijzijnde NNN gebied op ca. 1 kilometer is gelegen.



Afbeelding: fragment kaart Natuurnetwerk Nederland (Bron: provincie Noord-Holland)

Daarnaast maakt de locatie geen onderdeel uit van een weidevogelleefgebied of Natura 2000-gebied. Natura 2000-gebieden zijn gelegen op grote afstand. De bouw van de loods heeft geen negatieve effecten op de natuurgebieden.

Soortbescherming

Uit raadpleging van de Nationale Databank Flora en Fauna blijkt niet de mogelijke aanwezigheid van beschermde soorten. Bij de uitvoering van de plannen worden gegevens geen gebouwen, opgaande groene gewassen verwijderd of oppervlaktewater gedempt. Ook vinden de ingrepen op voldoende afstand plaats van de aanwezige hagen en de bosschage naast de oostelijke sloot, waardoor schade aan eventuele broedvogels redelijkerwijs niet te verwachten is.

De nieuwbouw-activiteiten vinden deels plaats op het bestaand erf en deels op agrarische grond. Kleine marterachtigen zijn redelijkerwijs niet te verwachten, wegens de intensief gebruikte agrarische omgeving en het huidige intensieve gebruik en onderhoud van het terrein, met weinig tot geen mogelijkheden tot schuilen, nestelen en jagen. Evenmin is wegens de terreingesteldheid en de aard van de ingrepen redelijkerwijs overtreding van verbodene m.b.t. overige beschermde soorten zoals flora; insecten, waaronder vlinders; amfibieën; reptielen en vissen te verwachten.

De soortenbescherming levert geen belemmering op voor uitvoering van de plannen

Conclusie

Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen ontheffing of vergunning aangevraagd te worden om de voorgenomen activiteiten uit te kunnen voeren in overeenstemming met wet- en regelgeving voor beschermde soorten en gebieden. Het aspect ecologie vormt geen belemmeringen voor uitvoering van het plan.

3.6 Geluid

De mate waarin het geluid onder andere het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). In het bestemmingsplan moet volgens de Wgh worden aangetoond dat gevoelige functies, zoals woningen, een aanvaardbare geluidsbelasting hebben als gevolg van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Indien nieuwe geluidgevoelige functies binnen de geluidszone van (spoor)wegen en/of industrieterreinen worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting.

Toets

Het dichtstbijzijnde gevoelige object is gelegen aan de IJweg 381. Dit object is gelegen op circa 64 meter van de bestaande loods. De nieuw te bouwen loods wordt op circa 85 meter van dit object gebouwd. De gebouwen zijn bedoeld voor opslag van gewassen en machines. Het aantal verkeersbewegingen en de locatie van de verkeersbewegingen op het erf neemt niet toe en/of veranderd niet ten opzichte van de bestaande situatie.

Geluidhinder vanwege installaties en activiteiten binnen de inrichting zal met de bouw van de nieuwe loods niet optreden omdat er geen veranderingen plaatsvinden in geluidemissie t.o.v. de huidige situatie. In de omgevingsvergunning worden standaard geluidgrenswaarden opgenomen om omliggende woningen of andere geluidgevoelige objecten te beschermen. Daarnaast worden er geen geluidgevoelige objecten gerealiseerd waardoor een toets aan het wegverkeerslawaai niet nodig is.

Conclusie

Voor het aspect geluid is geen nader onderzoek nodig. Het plan is op dit punt uitvoerbaar.

3.7 Luchthavenbesluit Schiphol (LIB)

Het oorspronkelijke Luchthavenindelingbesluit Schiphol (LIB) stamt uit 2002, en is op 31 augustus 2004 gewijzigd in werking getreden. Het LIB is een Algemene Maatregel van Bestuur (AmvB), die gebaseerd is op artikel 8.4 van de Wet luchtvaart. Met het LIB wordt in kaartmateriaal een zogenaamd beperkingengebied vastgesteld. Het LIB bevat voor dat beperkingengebied regels waarbij beperkingen zijn gesteld ten aanzien van de bebouwing en het gebruik van gronden, voor zover die beperkingen noodzakelijk zijn met het oog op de veiligheid en de geluidsbelasting in verband met de nabijheid van de luchthaven Schiphol.

Per 4 november 2015 is een wijziging van het Luchthavenindelingbesluit in werking getreden (zie Staatsblad met nr. 389). Doel van deze wijziging is om de vliegveiligheid rondom Schiphol in voldoende mate te borgen. Hiervoor zijn de zogenaamde toetshoogtes in de omgeving van Schiphol aanzienlijk verlaagd. Bestemmingsplannen dienen deze verlaagde toetshoogtes in acht te nemen. Gebouwen hoger dan de toetshoogtes kunnen alleen toegestaan worden indien het Rijk hiervoor een verklaring van geen bezwaar (vvgb) heeft afgegeven of een positief radar advies heeft afgegeven. Het instrument "radar advies" is een nieuw instrument naast het reeds bestaande vvgb. Voor de radartoets gelden afzonderlijke toetshoogtes; deze zijn opgenomen in een nieuwe kaart in bijlage 4a bij het LIB.

De genoemde beperkingen betreffen:

- de bestemming en het gebruik van grond in verband met het externe-veiligheidsrisico van wegen het luchthavenverkeer;
- de bestemming en het gebruik in verband met de geluidsbelasting vanwege het luchthavenluchtverkeer;
- de maximale hoogte van objecten in, op of boven de grond, in verband met de veiligheid van het luchthavenluchtverkeer;
- een bestemming die, of van een gebruik dat, vogels aantrekt, in verband met de veiligheid van het luchthavenluchtverkeer.

Bij de eerste twee van de bovengenoemde typen beperkingen zijn in ieder geval gronden aangewezen die niet gebruikt dan wel bebouwd mogen worden ten behoeve van woningen, of andere in het besluit aangewezen gebouwen.

Toets

Het plangebied is gelegen binnen zone 4 en 5 van het LIB.

Ingevolge artikel 2.2.1 c zijn binnen deze zone geen geluidgevoelige gebouwen toegestaan met uitzondering van de toevoeging binnen bestaand stedelijk gebied van niet meer dan 3 woningen per bouwplan binnen lintbebouwing. In dit geval betreft realisatie van een loods en wordt er geen geluidgevoelig objecten en/of woningen toegevoegd.

Ingevolge artikel 2.2.1 d moet worden aangegeven worden hoer rekening is gehouden met de gevolgen van een vliegtuigongeval met meerdere slachtoffers op de grond als gevolg van de ruimtelijke ontwikkeling. Zoals aangegeven zal de realisatie van de loods geen extra slachtoffers op de grond met zich meebrengen mocht er sprake zijn van een vliegtuigongeval op deze locatie.

Daarnaast valt het voorliggende plan binnen het beperkingengebied voor hoogte van het LIB. Op grond van artikel 2.2.2, eerste d, en artikel 2.2.2.a van het LIB zijn op gronden die zijn aangewezen op de kaarten in bijlage 4 en 4a bij het besluit geen objecten toegestaan die hoger zijn dan op de kaarten aangegeven maximale waarden. De hoogtes zijn gerelateerd aan het N.A.P. In het kader van het LIB geldt hier een toets bouwhoogte van 15,5 meter. Voor de toetshoogte radar geldt een hoogte van 48 meter. De maximale hoogte van het bouwplan is 10,340 meter en is passend binnen de toetshoogtes van het LIB.

Conclusie

Gelet op de hoogtebeperkingen die volgen uit het Luchtvaartindelingsbesluit is het plan uitvoerbaar.

3.8 Luchtkwaliteit

De milieukwaliteitseisen omtrent luchtkwaliteit zijn verankerd in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer. Nieuwe ontwikkelingen mogen niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarde die voor een aantal verontreinigende stoffen in de wet is gesteld.

Als aannemelijk is dat aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormt luchtkwaliteit geen belemmering om een projectplan vast te stellen. Deze voorwaarden zijn:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- het project leidt - al dan niet per saldo - niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;

- het project draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging;
- het project past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Projecten die 'niet in betekenende mate bijdragen' (NIBM) aan de luchtverontreiniging, hoeven niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Het Besluit NIBM omschrijft het begrip nader: een project dat minder dan 3% van de grenswaarden bijdraagt is NIBM. Dit komt overeen met 1,2 microgram per m³ (µg/m³) voor fijn stof en stikstofoxiden (NO₂).

Toets

Er is een worst-case scenario aangehouden van 5 extra voertuigbewegingen per dag waarvan de helft vrachtwagens. Dit is ingevoerd in de 'Niet in betekenende mate-tool' van het Ministerie van Infrastructuur en Milieu

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Jaar van planrealisatie		2018
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		5
Aandeel vrachtverkeer		50,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,02
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,00
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Afbeelding: Uitkomsten NIBM tool.

Hieruit blijkt dat het project 'niet in betekenende mate' zal bijdragen aan de concentraties luchtverontreinigende stoffen. Formele toetsing aan de grenswaarden uit de Wet milieubeheer kan daarom achterwege blijven.

Conclusie

De realisatie van de loods draagt niet in betekenende mate bij aan de concentraties luchtverontreinigende stoffen. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

3.9 Mer-beoordeling

In kolom C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van het bestemmingsplan planmer-plichtig, projectmer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Daarnaast dient het bevoegd gezag bij de betreffende activiteiten die niet aan de bijbehorende drempelwaarden voldoen, na te gaan of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage [REDACTED] milieueffectbeoordeling.

Deze omstandigheden betreffen:

- de kenmerken van de projecten;
- de plaats van de projecten;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

Indien er belangrijk nadelige gevolgen en/of bijzondere omstandigheden worden geconstateerd moet een milieueffectrapport (MER) worden gemaakt.

Toets

Het voorliggende project voorziet in het bouwen van een loods. Hiermee wordt geen drempelwaarde als genoemd in kolom C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. overschreden. Er treden als gevolg van dit project geen belangrijke nadelige gevolgen op voor het milieu. Ook doen zich geen bijzondere omstandigheden voor die het maken van een milieueffectrapport noodzakelijk maken.

Conclusie

Voor het plan is geen mer-procedure of mer-beoordelingsprocedure noodzakelijk conform het Besluit m.e.r.

3.10 Bedrijven en milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

1. het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
2. het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is. Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. De richtafstanden van de richtafstandenlijst gelden ten opzichte van het omgevingstype tot rustig gebied:

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Tabel 1: richtafstanden per categorie en gebied

Daarnaast gelden ten aanzien van bedrijven die onder de werkingssfeer van de Wet milieubeheer vallen, deze Wet en haar uitvoeringsbesluiten als toetsingskader voor de toegestane bedrijfshinder.

Toets

Bij deze toets wordt uitgegaan van het omgevingstype rustig buitengebied. Het bedrijf valt in de bedrijfscategorie het 'Akkerbouw en Fruitteelt (bedrijfsgebouwen)' (SBI-2008 011, 012, 013). Voor deze categorie geldt een grootste richtafstand van 30 m om geluidhinder te voorkomen. Dit type bedrijf valt bij een gemiddelde omvang in milieucategorie 2.

Hinderveroorzakende functies in het plangebied

In het plangebied wordt een loods gebouwd ten behoeve van de reeds aanwezige agrarische functie. De afstand ten opzichte van gevoelige functies in de omgeving bedraagt in ieder geval meer dan 30 meter. Er wordt ruimschoots voldaan aan de richtafstanden die gelden voor dit bedrijf.

Hinderveroorzakende functies in de omgeving van het plangebied

Er moet onderzocht worden of de functies in het plangebied hinder ondervinden van hinderveroorzakende functies in de omgeving van het plangebied. Het realiseren van de loods betreft geen gevoelig object. Zoals gezegd zijn in de omgeving enkele agrarische bedrijven en andere functies aanwezig.

Op grond van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Noord' is ter plaatse van (een deel van) het plangebied een 'milieuzone - geurzone' aanwezig. Het betreft hier de bouw van een agrarische opslagloods. Dit levert voor de aanwezigheid van de geurzone geen problemen op omdat dit geen geurgevoelig object is.

Hinderveroorzakende functies in de omgeving hebben geen negatieve invloed op

het plangebied en worden door de bouw van de loods niet beperkt in de bedrijfsvoering.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling in het plangebied.

3.11 Water

Aan de hand van deze waterparagraaf wordt duidelijk gemaakt hoe het vigerend waterbeleid is vertaald naar waterhuishoudkundige inrichtingsmaatregelen in het plan voor de uitbreiding van het agrarische bedrijf. In onder andere de “KaderrichtlijnWater”, het “Nationaal Waterplan” en de adviezen van de “Commissie Waterbeheer 21ste eeuw” is het beleid met betrekking tot water en waterbeheer vastgelegd.

De watertoets is verankerd in de Waterwet (Wtw). Dit houdt in dat de toelichting bij het ruimtelijk plan of project een beschrijving dient te bevatten van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding. Dit beleid is voortgezet in het huidige Besluit ruimtelijke ordening. In dit besluit wordt het begrip “waterhuishouding” breed opgevat. Aangesloten wordt bij de definitie zoals die is opgenomen in de Wtw. Zowel het oppervlaktewater als het grondwater valt onder de zorg voor de waterhuishouding. Bij de voorbereiding van een waterparagraaf dienen alle van belang zijnde waterhuishoudkundige aspecten beoordeeld te worden. Naast veiligheid en wateroverlast (waterkwantiteit) zullen ook de gevolgen van het ruimtelijk plan of project voor de waterkwaliteit en verdroging gezien worden.

Toets

Voor dit project is de watertoets uitgevoerd. Uitkomst hiervan dat het hoogheemraadschap van Rijnland een waterbelang heeft. Dit betekent dat het planvoornemen bij het Hoogheemraadschap moet worden ingediend ter beoordeling. De uitkomsten van de watertoets zijn bijgevoegd als Bijlage 1.

Uit overleg met het hoogheemraadschap Rijnland is gebleken dat voor de realisatie van de loods 15% van de toename aan verharding gecompenseerd dient te worden door het graven van functioneel oppervlaktewater. Het graven van oppervlaktewater kan plaatsvinden door het verbreden van een bestaande watergang in hetzelfde

peilgebied of een nieuwe watergang die in directe verbinding staat met het overige watersysteem. Het nieuwe water dient gegraven te zijn voordat de verharding is toegenomen.

Voor de compensatie zal een watervergunning aangevraagd worden.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er vanuit het aspect water geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling in het projectgebied.

Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid

Conform artikel 3.1.6 van het Bro dient bij het opstellen van een bestemmingsplan onderzoek te worden ingesteld naar de uitvoerbaarheid van het plan. Bij de uitvoering van een plan kan in zijn algemeenheid onderscheid worden gemaakt tussen de maatschappelijk uitvoerbaarheid en de economische uitvoerbaarheid. Bij het eerste gaat het er om hoe de verwezenlijking door de maatschappij (overheid en burgers samen) wordt gedragen. Bij het tweede gaat het om de kosten en andere economische aspecten die met de verwezenlijking van het plan samenhangen. Tevens is in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) geregeld dat in het kader van een bestemmingsplan voor bepaalde bouwplannen de grondexploitatieregeling van toepassing is.

4.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In de voorbereidingsfase is door de initiatiefnemer overleg gepleegd met omwonenden. Zij zijn op deze manier in kennis gesteld van de plannen.

De omgevingsvergunning zal overeenkomstig de Algemene wet bestuursrecht (afdeling 3.4) gedurende zes weken ter inzage liggen en worden toegestuurd aan overleginstanties. Tijdens deze periode wordt de mogelijkheid geboden voor het indienen van zienswijzen. Verder komt ten aanzien van de omgevingsaspecten, de uitvoerbaarheid van het plan niet in het geding.

4.2 Economische uitvoerbaarheid

Doel van de grondexploitatieregeling is het inzichtelijk maken van de financiële haalbaarheid en het bieden van meerdere mogelijkheden voor het kostenverhaal waardoor er meer sturingsmogelijkheden zijn. Er wordt onderscheid gemaakt tussen de publiekrechtelijke weg via een exploitatieplan en de privaatrechtelijke weg in de vorm van overeenkomsten. In het geval van een exploitatieplan kan de gemeente eisen en regels stellen voor de desbetreffende gronden.

Het betreft een particulier initiatief dat door de initiatiefnemer gefinancierd wordt. Om mogelijke planschade te kunnen verhalen op de initiatiefnemer wordt een planschadeverhaalovereenkomst afgesloten tussen gemeente en initiatiefnemer. Op deze manier kan het plan economisch uitvoerbaar worden geacht.

Bijlagen

Bijlage 1 Watertoets



Hoogheemraadschap van
Rijnland

datum 14-2-2019
dossiercode 20190214-13-19868

Op basis van de gegeven antwoorden concluderen wij dat wij een waterbelang hebben bij uw plannen. Wij verzoeken u om uw plannen in te dienen bij [REDACTED]@rijnland.net. Mogelijk nemen wij contact met u op. Indien u wenst kunt u zelf ook contact opnemen met een adviseur Ruimtelijke Plannen van de afdeling (Plantoetsing &) vergunningverlening en Handhaving van het Hoogheemraadschap van Rijnland via het Klant Contact Team [REDACTED]

Wij verzoeken u te controleren of de in onze legger vastgelegde watergangen en waterkeringen overeenkomen met de bestemming in uw verbeelding en deze eventueel aan te passen. De gegevens hiervan zijn te vinden op <https://www.rijnland.net/regels/legger/legger-oppervlaktewateren> en <https://www.rijnland.net/regels/legger/legger-regionale-keringen> en <https://www.rijnland.net/regels/legger/legger-primaire-keringen>.

www.dewatertoets.nl

[REDACTED]



Jufferenwal 30, 8011 LE Zwolle
Postbus 432
8000 AK Zwolle

t 08 8236 8236
e @rombou.nl
i www.rombou.nl

