

Ruimtelijke onderbouwing

Wijzigingsbevoegdheid ex art. 3.6 lid 1 van de Wro

Dorpsstraat 1-5 Aarlanderveen

datum	21 november 2017
projectnummer	16486
versie	3

INHOUDSOPGAVE

	blz
1.1 Aanleiding	2
1.2 Ligging plangebied	2
1.3 Vigerende plannen	3
2.1 Beleidskaders	4
2.2 Rijksbeleid	4
2.2.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte & Barro	4
2.3 Provinciaal beleid	5
2.3.1 Visie Ruimte en mobiliteit	5
2.3.2 Verordening Ruimte	7
2.4 Gemeentelijk beleid	8
2.4.1 Structuurvisie Alphen aan den Rijn 2031	8
2.4.2. Wijzigingsbevoegdheid	8
3.1 Plan	9
3.2 Welstand en stedebouw.	9
4 Archeologie	10
5 Luchtkwaliteit	10
6 Ecologie	12
7 Water	13
8 Verkeer en infrastructuur	14
9 Bodem	14
10 Bedrijven en Milieuhinder	15
11 Geluid	15
11.1 Verkeerslawaaï	15
11.2 Luchtvaartlawaaï	16
12 Besluit milieueffectrapportage	17
13 Externe veiligheid	18
14 Economische uitvoerbaarheid	18

1.1 AANLEIDING

Op het perceel Dorpsstraat 1-5 te Aarlanderveen bevinden zich thans een voormalige timmerwerkplaats met bedrijfswoning en schuur.

Na de sloop van de schuur aan de noordwestzijde van het perceel wenst initiatiefnemer een extra nieuwe woning te realiseren. De bestaande woning nummer 5 blijft gehandhaafd, evenals de grote schuur in het midden.

Ten behoeve van deze nieuwe woning worden een nieuwe brug, en op eigen terrein 2 parkeerplaatsen aangelegd.

Op de percelen vigeert het bestemmingsplan 'Aarlanderveen' In dit bestemmingsplan is aan de betreffende gronden de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden'. Woningen zijn in strijd met de bestemming Bedrijfsdoeleinden. In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, op de kaart aangeduid met het cijfer VI. Hierin is omschreven dat het aantal woningen met niet meer mag worden uitgebreid dan 5, waarbij de bestaande woning gehandhaafd moet blijven.

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling dient de bestemming gewijzigd te worden naar een woonbestemming. In dat kader is de onderwerpelijke ruimtelijke onderbouwing opgesteld.

1.2 PLANGEBIED

Het plangebied omvat de locatie Dorpsstraat 1-5 in Aarlanderveen. In figuur 1. is de ligging van het plangebied weergegeven.



Figuur 1: Ligging plangebied

Het perceel is gelegen aan de Dorpsstraat van Aarlanderveen. Aarlanderveen is een lintdorp gelegen tussen Alphen aan den Rijn en de Nieuwkoopse Plassen. De Nieuwkoopseweg N231 die van Alphen aan den Rijn naar Nieuwkoop loopt, kruist Aarlanderveen ongeveer in het midden van het dorp. Ten noorden van dit punt heet de doorgaande weg Noordeinde en ten zuiden Zuideinde. Aarlanderveen is omgeven door watergangen en polderlandschap. Langs de bebouwing van Aarlanderveen bevinden zich brede wateren, ten oosten de ringvaart en ten westen de Ringsloot. Vanaf de erven van huizen en boerderijen zijn de langgerekte polderkavels te bereiken die vooral in gebruik zijn als veenweidegebied voor schapen en koeien. De kavels zijn gescheiden door slootjes en tochten. Gezien de grootte en ligging van de plaats Aarlanderveen en het inwoneraantal kan worden gesproken van een landelijk dorps karakter.

De intensiteit van de lintbebouwing neemt vanaf de dorpskern (kruising met de N207) richting het zuiden af. De lintbebouwing heeft voornamelijk een woonfunctie. Op enkele punten zoals het te bespreken perceel is nog sprake van een bedrijfsfunctie.

De Dorpsstraat is het centrum van Aarlanderveen. Nummer 1-5 ligt op de overgang van dit centrumgebied met relatief hoge bebouwingsdichtheid, naar het Noordeinde, dat transparanter is, met meer doorzichten naar het achterliggende polderlandschap.

1.3 VIGERENDE PLANNEN

Ter plaatse van het perceel Dorpsstraat 1-5 vigeert het bestemmingsplan Aarlanderveen', daterend uit november 2008. De bestemming op het perceel Dorpsstraat 1-5 is 'Bedrijfsdoeleinden'. In dit bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, op

de kaart aangeduid met het cijfer VI. Hierin is omschreven dat het aantal woningen niet meer mag worden uitgebreid dan 5, waarbij de bestaande woning gehandhaafd moet blijven. Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling dient de bestemming gewijzigd te worden naar een woonbestemming.



Molenbiotoop

Het plangebied valt binnen het 100 meter gebied van de molenbiotoop van 'De Morgenster' (de maat van 100 meter op de plankaart is foutief en in werkelijkheid 50 meter). Hieruit volgt een maximale bouwhoogte van 7 meter.

Figuur 2: uitsnede vigerend bestemmingsplan.



Figuur 3: Bestaande gebouwen

2.1 BELEIDSKADERS

De beoogde ontwikkeling dient getoetst te worden aan het nu geldende rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Hieronder is het rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid nader beschreven.

2.2 RIJKSBELEID

2.2.1 STRUCTUURVISIE INFRASTRUCTUUR EN RUIMTE (2012) & BARRO (2011)

Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar & veilig. Daar streeft het Rijk naar met een aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Een actualisatie van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid is daarvoor nodig. De verschillende beleidsnota's op het gebied van ruimte en mobiliteit zijn gedateerd door nieuwe politieke accenten en veranderende omstandigheden zoals de economie, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen onder andere omdat groei, stagnatie en krimp gelijktijdig plaatsvinden. De structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

Doelen

In de structuurvisie Infrastructuur en Ruimte formuleert het Rijk drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar & 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, instandhouden 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.

Nationale belangen

De structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is vertaald in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het Barro omvat alle ruimtelijke rijksbelangen die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, nationale landschappen, de Ecologische Hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee. Met het Barro maakt het Rijk proactief duidelijk waar provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen.

De beoogde ontwikkeling valt niet onder één van de nationale belangen. De ontwikkeling draagt hierdoor enerzijds niet bij aan het realiseren van het rijksbeleid, maar is evenmin in strijd met dit beleid.

Het rijksbeleid staat de uitvoering van het plan zodoende niet in de weg.

2.3 PROVINCIAAL BELEID

2.3.1 VISIE RUIMTE EN MOBILITEIT (2014)

Op 9 juli 2014 heeft de provincie Zuid-Holland de Visie ruimte en mobiliteit (VRM) vastgesteld. Hierin geeft de provincie op hoofdlijnen sturing aan ruimtelijke ordening en maatregelen op het gebied van verkeer en vervoer. Het hoofddoel van de VRM is het scheppen van voorwaarden voor een economisch krachtige regio. Dat betekent: ruimte bieden om te ondernemen, het mobiliteitsnetwerk op orde en zorgen voor een aantrekkelijke leefomgeving. De VRM bevat een nieuwe sturingsfilosofie. De kern daarvan is:

- Ruimte bieden aan ontwikkelingen.
- Aansluiten bij de maatschappelijke vraag naar woningen, bedrijfsterreinen, kantoren, winkels en mobiliteit.
- Allianties aangaan met maatschappelijke partners.
- Minder toetsen op regels en meer sturen op doelen

De VRM biedt geen vastomlijnd ruimtelijk eindbeeld, maar wel een perspectief voor de gewenste ontwikkeling van Zuid-Holland als geheel. De visie geeft zekerheid over een mobiliteitsnetwerk dat op orde is en de reiziger en de vervoerder keuzevrijheid biedt, en bevat voldoende flexibiliteit om in de ruimtelijke ontwikkeling te reageren op maatschappelijke initiatieven. Dat geeft houvast voor andere ruimtelijke plannen en voor investeringen in ruimte en netwerk. Het geeft ook duidelijkheid over de randvoorwaarden die de provincie daaraan stelt. Vier rode draden geven richting aan de gewenste ontwikkeling en het handelen van de provincie:

1. beter benutten en opwaarderen van wat er is,
2. vergroten van de agglomeratiekracht,

3. verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit,
 4. bevorderen van de transitie naar een water- en energie-efficiënte samenleving.
- De huidige ruimtelijke situatie – gecombineerd met de vier rode draden - vormt het vertrekpunt voor de Visie ruimte en mobiliteit.

Ruimtelijke kwaliteit

Belangrijk uitgangspunt van het Provinciale beleid is dat wordt ingezet op een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. In Zuid-Holland, dat zich onderscheidt door het sterke contrast tussen een dynamische stedelijke omgeving en open deltalandschappen, is zorg voor de ruimtelijke kwaliteit in het bijzonder van belang.

De essentie van de rode draad 'verbeteren van ruimtelijke kwaliteit' is dat initiatiefnemers van ruimtelijke ontwikkelingen enerzijds inspelen op de aanwezige kwaliteiten in de omgeving (zeker als de omgeving hoge cultuurhistorische of identiteitsbepalende waarden vertegenwoordigt) en er anderzijds specifieke kwaliteiten aan toevoegen die te maken hebben met de samenleving van vandaag.

De provincie stelt met het handelingskader ruimtelijke kwaliteit spelregels vast die het bovenlokale, algemene belang borgen en heeft samen met partijen in de regio een kwaliteitsbeeld voor het betreffende gebied geformuleerd (de regionale Gebiedsprofielen). Binnen deze spelregels en met dit gedeelde kwaliteitsbeeld is er ruimte voor maatwerk om te komen tot de best mogelijke oplossing voor de gestelde opgave. De provincie beschikt al enige tijd over een kwaliteitskaart die de kwaliteitsambities van de provincie toont en in een geactualiseerde vorm onderdeel is van deze Visie ruimte en mobiliteit. De kwaliteitskaart staat met de bijbehorende uitwerking in richtpunten aan de basis van de regionale gebiedsprofielen, die een handreiking vormen voor het gebiedsspecifiek omgaan met ruimtelijke kwaliteit. De provincie maakt in dit kader onderscheidt in drie soorten ruimtelijke ontwikkelingen.

Inpassing

Dit betreft een gebiedseigen ontwikkeling, die past bij de schaal en de maat van de bestaande kenmerken van een gebied. Een voorbeeld hiervan is de uitbreiding van een agrarisch bedrijf in het buitengebied of een woning in een lint. Bij inpassing veranderen bestaande structuren en kwaliteiten niet tot nauwelijks en wordt voldaan aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart. De rol van de provincie is hier in principe beperkt, behalve in gebieden met topkwaliteit.

Aanpassing

Dit betreft een gebiedsvreemde ontwikkeling van relatief beperkte omvang, of een (gebiedseigen dan wel gebiedsvreemde) ontwikkeling die niet past bij de schaal en maat van het landschap. Een voorbeeld is een beperkt aantal nieuwe woningen in het buitengebied of een nieuw landgoed. Omdat in deze gevallen niet aan (alle) richtpunten van de kwaliteitskaart kan worden voldaan, zijn ontwerpoptimalisatie, inpassingsmaatregelen of aanvullende ruimtelijke maatregelen nodig om de ruimtelijke kwaliteit te behouden of te verbeteren. De rol van de provincie zal zich, afhankelijk van het type gebied en het type ontwikkeling, vooral richten op het toewerken naar een kwalitatief optimaal resultaat.

Transformatie

Bij transformatie gaat het om een verandering van een gebied van dusdanige aard en omvang dat er een nieuw landschap ontstaat. Dit is bijvoorbeeld het geval bij uitleglocaties

voor woningbouw en bedrijventerrein of de aanleg van grootschalige recreatiegebieden. Gelet op de wezenlijke verandering van het gebied is het reëel om aan te nemen dat niet aan alle richtpunten van de kwaliteitskaart kan worden voldaan, maar dat door middel van een nieuw integraal ontwerp er een nieuwe ruimtelijke kwaliteit ontstaat die nog niet is ondervangen in de richtpunten. Het ontwerp kan gepaard gaan met inpassingsmaatregelen of aanvullende ruimtelijke maatregelen in de omgeving. Gelet op de omvang van de ontwikkeling kunnen dergelijke maatregelen – eenvoudiger dan bij aanpassing – onderdeel uitmaken van hetzelfde plan. Bij transformatie-opgaven is bijna altijd een provinciaal doel of belang in het geding en zal de betrokkenheid van de provincie zich richten op een actieve behartiging van provinciale doelen, een kwalitatief optimaal resultaat inclusief een maatschappelijke tegenprestatie. De voorgenomen ontwikkeling past binnen de kaders van de VRM. Zoals in hoofdstuk 3 is opgenomen voldoet de ontwikkeling aan de eisen die voor 'aanpassing' gesteld worden.

2.3.2 VERORDENING RUIMTE (2014)

De Verordening ruimte Zuid-Holland is vastgesteld in samenhang met de Visie ruimte en mobiliteit en het Programma ruimte. De visie bevat de hoofdzaken van het ruimtelijk beleid en het mobiliteitsbeleid van de provincie Zuid-Holland. Het ruimtelijk beleid is uitgewerkt in het Programma ruimte. De verordening is vastgesteld met het oogmerk van juridische doorwerking van een deel van het ruimtelijk beleid en bevat daarom regels voor bestemmingsplannen en daarmee gelijkgestelde ruimtelijke plannen. De Verordening ruimte 2014 vervangt de Verordening ruimte van 2 juli 2010 (inclusief de wijzigingen van latere datum).

In onderhavig geval wordt de ontwikkeling ingedeeld in categorie 1 'inpassing'. De ontwikkeling past bij de aard of de schaal van het gebied en de functieverandering van bedrijvigheid en wonen naar alleen wonen past geheel binnen de richtpunten voor stedelijk gebied. Daarenboven wordt een bestaande schuur gesloopt en keert er een woning terug met eenzelfde karakter waardoor sprake is van een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Voor de betreffende ontwikkeling is het uiteraard van belang dat er een kwalitatief optimaal resultaat behaald wordt. In Hoofdstuk 3 is beschreven hoe ontwerptimalisaties, inpassingsmaatregelen of aanvullende ruimtelijke maatregelen zijn ingezet om de ruimtelijke kwaliteit te behouden of te verbeteren. Gezien de kleinschaligheid betreft het geen ontwikkeling waarbij een provinciaal doel of belang in het geding is. De betrokkenheid van de provincie behoeft zich niet te richten op een actieve behartiging van provinciale doelen.

Conform het bepaalde in 2.1.1. van de Verordening Ruimte dient de Ladder voor duurzame verstedelijking te worden toegepast. Ingevolge artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder h, van het Bro wordt in het Bro en de daarop berustende bepalingen onder bestaand stedelijk gebied verstaan: 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. Ingevolge het bepaalde onder i wordt in het Bro en de daarop berustende bepalingen onder een stedelijke ontwikkeling verstaan: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Het begrip woningbouwlocatie, in de omschrijving van het begrip stedelijke ontwikkeling in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro, is niet nader gedefinieerd in het Bro.

Voorts ontbreekt in de geschiedenis van de totstandkoming van deze bepaling (nota van toelichting; Stb. 2012, 388) een toelichting op de definitiebepaling van het begrip stedelijke ontwikkeling. Het is inmiddels vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State dat een kleinschalige ontwikkeling van 1 woning als de onderhavige niet voorziet in een woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. De alhier voorziene ontwikkeling kan dan ook niet worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in deze bepaling van het Bro, zodat artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro niet van toepassing is.

2.4 GEMEENTELIJK BELEID

Met de structuurvisie geeft het gemeentebestuur de koers aan voor de ruimtelijke ontwikkeling op de korte en middellange termijn (tot ca 2015) en op de lange termijn 2015 – 2025).

2.4.1 STRUCTUURVISIE ALPHEN AAN DEN RIJN 2031

De Structuurvisie Alphen aan den Rijn 2031 - De Stad van Morgen is op 11 juli 2013 vastgesteld door de gemeenteraad. Hierin wordt een beeld geschetst van Alphen aan den Rijn in 2031. Voor het projectgebied geldt het thema 'Vitale Dorpen'. De centrale opgave om de dorpen vitaal te houden, wordt uitgewerkt in:

- Het versterken van de ruimtelijke identiteit van de dorpen;
- Het ontwikkelen van aantrekkelijke en duurzame woonkwaliteit;
- Het benutten van de aanwezige ondernemersgeest;
- Het toegankelijk en bereikbaar zijn van voorzieningen.

Ruimtelijke ontwikkelingen zijn hierin met respect voor de cultuurhistorie, maat en schaal zorgvuldig ingepast in de verschijningsvorm van de dorpen. In de uitvoeringsstrategie wordt Aarlanderveen beschreven als een authentiek lintdorp met een landschappelijk karakter. Het projectgebied ligt in de Structuurvisie in het gebied waarvoor de aanduiding 'lintbebouwing' geldt. Voor het projectgebied is in de Structuurvisie geen specifieke opgave geformuleerd. De voorgenomen ontwikkeling is daarom niet in strijd met de Structuurvisie Alphen aan den Rijn 2031.

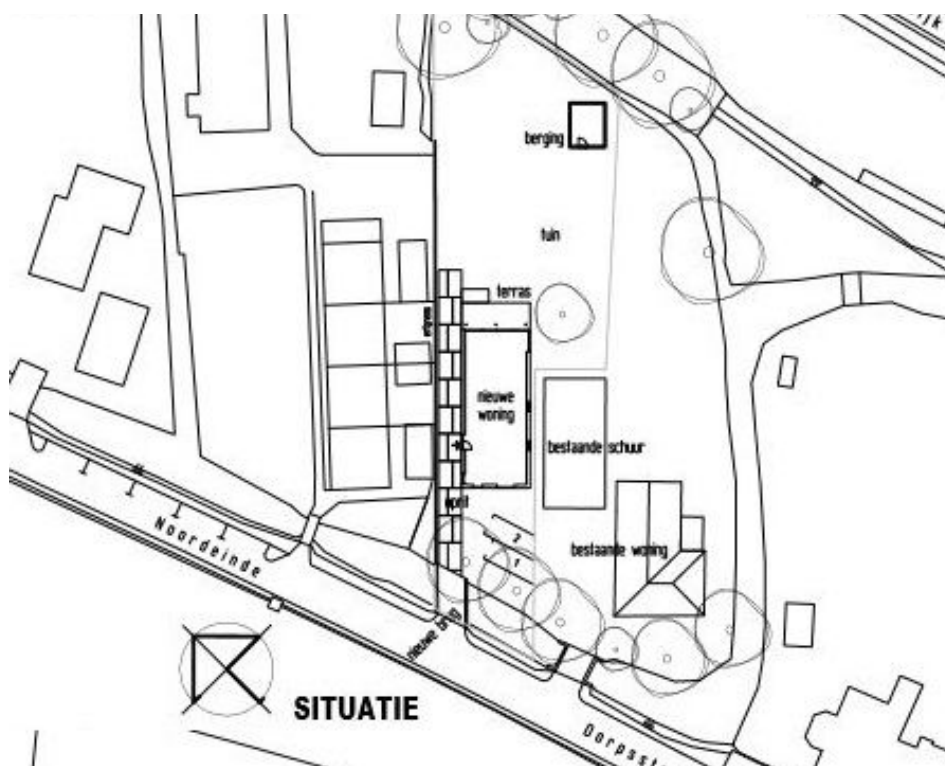
2.4.2. WIJZIGINGSBEVOEGDHEID

Het perceel is gelegen binnen het bestemmingsplan Aarlanderveen en heeft de bestemming Bedrijfsdoeleinden (artikel 5 van de regels). Woningen zijn in strijd met deze bestemming. In artikel 5.5 van de regels is echter een wijzigingsbevoegdheid (VI) opgenomen om de gronden te wijzigen naar de bestemming Wonen en Verkeer. In de wijzigingsbevoegdheid is omschreven dat het aantal woningen met niet meer mag worden uitgebreid dan 5, waarbij de bestaande woning gehandhaafd moet blijven (bestaande goot- en bouwhoogte mag ook niet aangepast worden) en nieuwe woningen kennen een goothoogte van maximaal 4 meter en een bouwhoogte van maximaal 7 meter.

3.1. PLAN

Dit plan betreft een wijzigingsplan als bedoeld in artikel 3.6 lid 1 onder a Wet ruimtelijke ordening. De basis ligt in het bestemmingsplan "Aarlanderveen".

Het ontwerp betreft één nieuwe woning met een oppervlakte van 143 m². Het plan voldoet aan de voorschriften van artikel 4 ("Woondoeleinden") uit het bestemmingsplan, die van overeenkomstige toepassing zijn.



Figuur 4: Toekomstige situatie

3.2. WELSTAND EN STEDEBOUW

De noordwestelijke schuur wordt gesloopt om op deze plek, in de lintbebouwing één nieuwe woning te bouwen. De woning wordt gebouwd in een stijl die past binnen het dorpse karakter van Aarlanderveen, met een pannen gedekt zadeldak en houten gevels. Aan de linkerkant van het perceel wordt een nieuwe brug en inrit gemaakt zodat geparkeerd kan worden op het perceel. De bergruimte bij de nieuwe woning wordt achter op het terrein gebouwd, achter de middelste schuur. Zo blijft aan de linkerkant doorzicht in het dorpslint, naar het achtergelegen polderlandschap.

Het voorlopig ontwerp is door de welstandscommissie getoetst. Het plan is niet strijdig met redelijke eisen van welstand.

4 ARCHEOLOGIE

Het plangebied ligt in een zone met een hoge verwachtingswaarde.

De voor Waarde-Archeologie bestemde gronden zijn mede bestemd voor de bescherming en het behoud van archeologische waarden. Voor ruimtelijke plannen geldt dat archeologisch onderzoek uitgevoerd moet worden indien de werkzaamheden plaatsvinden over een oppervlakte groter dan 50 m² en dieper dan 30 cm.

ADC Archeoprojecten heeft een bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek gedaan. Rapport nr. 2436 van 30 september 2010.

De conclusies en aanbevelingen van het rapport zijn als volgt:

In het bovenste ophogingspakket en in de top van het onderliggende veenpakket zijn geen directe aanwijzingen aangetroffen voor de aanwezigheid van archeologische waarden uit de Late Middeleeuwen of de Nieuwe Tijd. Op basis van het geraadpleegde historische kaartmateriaal is de voorzijde van het perceel waarschijnlijk bebouwd in de 17e eeuw en zeker bebouwd aan het begin van de 19e eeuw. Mogelijk gaat de bebouwing terug tot in de Late Middeleeuwen. Derhalve is het niet uit te sluiten dat aan de voorzijde van het perceel nog resten van oude bebouwing aanwezig zijn.

Ter plaatse van de te slopen schuur aan de westzijde dient nog nader onderzoek te worden gedaan, in de vorm van archeologische begeleiding tijdens de graafwerkzaamheden voor de bouw.

Melding toevalsvondst.

In het geval archeologische resten worden aangetroffen dient dit op grond van artikel 5.10 van de Erfgoedwet zo spoedig mogelijk te worden gemeld aan de Minister van OC en W, zodat de vondst kan worden geregistreerd in het centraal archeologisch informatiesysteem. De vondst dient gedurende 6 maanden, te rekenen vanaf de datum van de melding, ter beschikking te worden gesteld of gehouden voor wetenschappelijk onderzoek. Voor het melden van vondsten kan gebruik worden gemaakt van het E-formulier Vondstmelding dat de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed heeft ontwikkeld, of via het Archis meldpunt (archismeldpunt@cultureelerfgoed.nl).

5 LUCHTKWALITEIT

Beleid en Normstelling

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van een ruimtelijk plan uit het oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens rekening gehouden met de luchtkwaliteit.

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer (ook wel Wet luchtkwaliteit genoemd, Wlk). Dit onderdeel van de Wet milieubeheer (Wm) bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in de volgende tabel weergegeven.

Tabel 5.1 Grenswaarden maatgevende stoffen Wm

stof	toetsing van	Grenswaarde	geldig
stikstofdioxide (NO ₂)	jaargemiddelde concentratie	60 µg/m ³	2010 tot en met 2014
	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	vanaf 2015
fijn stof (PM ₁₀)	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	vanaf 11 juni 2011
	24-uurgemiddelde concentratie	max.35 keer p.j. meer dan 50 µg/m ³	

Op grond van artikel 5.16 van de Wm kunnen bestuursorganen bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit onder andere uitoefenen indien de bevoegdheden/ontwikkelingen niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden of de bevoegdheden/ontwikkelingen niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht.

NIBM

In dit Besluit niet in betekenende mate is bepaald in welke gevallen een project vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst.

Hierbij worden 2 situaties onderscheiden:

- een project heeft een effect van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM₁₀ (= 1,2 µg/m³);
- een project valt in een categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met niet meer dan 1.500 woningen.

Conclusie

De ontwikkeling in het plangebied is met de realisatie van 1 woning is dusdanig klein dat dit ten opzichte van de huidige/voormalige situatie/bestemming voor een afname van de verkeersaantrekkende werking zorgt. Het effect op de luchtkwaliteit bedraagt in geen geval meer dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarden voor PM₁₀ en NO₂. Op het plan is daarom het besluit nibm van toepassing. Een toetsing aan de grenswaarden kan achterwege blijven.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is een indicatie van de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied gegeven. Dit is gedaan aan de hand van de NSL Monitorings-tool (www.nsl-monitoring.nl) die bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit hoort. Hieruit blijkt dat in 2015, 2020 en 2030 de jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide en fijn stof direct langs de Dorpsstraat ruimschoots onder de grenswaarden uit de Wet milieubeheer zijn gelegen. Omdat direct langs deze weg aan de grenswaarden wordt voldaan, zal dit ook ter plaatse van het plangebied het geval zijn. Daarom is ter plaatse van het hele plangebied sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Er wordt geconcludeerd dat het aspect luchtkwaliteit de uitvoering van het plan niet in de weg staat. Uit het oogpunt van luchtkwaliteit is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefmilieu ter plaatse.

6 ECOLOGIE

Normstelling en beleid

Wet natuurbescherming

Op 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming ingegaan. Deze wet vervangt drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. De Wet natuurbescherming staat in het teken van de verbinding tussen ecologie en economie en bescherming van natuur. Het voorziet in duidelijke en eenvoudige regels ter bescherming van waardevolle natuur en in minder administratieve lasten. Met deze wet worden de Europese natuurbeschermingsrichtlijnen (de Vogel- en Habitatrichtlijn) zo helder mogelijk geïmplementeerd. Bovendien sluit het instrumentarium van de Wet natuurbescherming aan op het huidige omgevingsrecht en de toekomstige Omgevingswet.

Met de Wet natuurbescherming komt de bevoegdheid voor het verlenen van ontheffingen en vrijstellingen bij ruimtelijke ingrepen in principe bij de provincies te liggen. Dit is conform het bestuursakkoord natuur waarin is aangegeven dat de decentralisatie van de taken en bevoegdheden op het vlak van de natuurwetgeving haar beslag zal krijgen in de wet natuurbescherming. Provincies nemen hiermee de taak over die tot nu toe werd uitgevoerd door de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO.nl). Daarmee is de provincie bevoegd gezag voor de toetsing van werkzaamheden en activiteiten (hierna genoemd 'handelingen') bij Natura 2000- gebieden (de gebiedsbeschermingsbepalingen) en dier- en plantensoorten (de soortenbeschermingsbepalingen). Alleen bij ruimtelijke ingrepen waarmee grote nationale belangen zijn gemoeid, blijft het Rijk bevoegd gezag.

Beschermingsregimes.

De Wet natuurbescherming kent een apart beschermingsregime voor soorten van de Vogelrichtlijn, een apart beschermingsregime voor soorten van de Habitatrichtlijn, het Verdrag van Bern en het Verdrag van Bonn en een apart beschermingsregime voor andere soorten, die vanuit nationaal oogpunt beschermd worden. Elk van deze beschermingsregimes kent zijn eigen verbodsbepalingen en vereisten voor vrijstelling of ontheffing van de verboden. Alle vogels, in totaal ruim 700 soorten, zijn (beschermd). Daarnaast worden ongeveer 230 overige Europese en nationale soorten beschermd.

De verbodsbepalingen sluiten nauwkeurig aan bij de artikelen van de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Ook de criteria om af te wijken van de verbodsbepalingen sluiten nauwkeurig aan bij de artikelen van de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn waardoor bij het verstoren van vogels minder snel een ontheffing nodig is.

De Wet natuurbescherming kent drie categorieën beschermde soorten:

- 1 Ten eerste worden alle van nature in Nederland in het wild levende vogels beschermd volgens het beschermingsregime van de Vogelrichtlijn.
- 2 Ten tweede worden soorten beschermd op grond van de Habitatrichtlijn, het Verdrag van Bern en het Verdrag van Bonn.
- 3 Tenslotte is er een beschermingsregime voor 'andere soorten' waaronder soorten vallen die vanuit nationaal oogpunt bescherming behoeven. Van de soorten die worden beschermd onder de Vogelrichtlijn is geen limitatieve lijst beschikbaar. Het gaat om ca. 700 soorten die van nature op het grondgebied van de Europese Unie voorkomen. In de praktijk betreft het alle soorten die in Nederland als broedvogel, standvogel, wintergast of

doortrekker aanwezig kunnen zijn), in totaal ca. 290 soorten. Op alle vogels is het beschermingsregime van paragraaf 3.1 van de Wet natuurbescherming van toepassing. De Europees beschermde soorten, niet vogels zijnde, bestaan uit soorten van de Habitatrichtlijn bijlage IV onderdeel a inclusief het Verdrag van Bern bijlage II en het Verdrag van Bonn bijlage I, voor zover hun natuurlijke verspreidingsgebied zich in Nederland bevindt. Op deze soorten is het beschermingsregime van paragraaf 3.2 van de Wet natuurbescherming van toepassing. De andere, 'nationale' soorten staan vermeld op in een bijlage van de wet die hoort bij artikel 3.10. Op deze bijlage staan soorten uit de soortgroepen zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen, kevers en vaatplanten. Het betreft een limitatieve lijst. Op deze soorten is het beschermingsregime van paragraaf 3.3 van de Wet natuurbescherming van toepassing.

Onderzoek plangebied

De bepalingen van de Wet natuurbescherming zijn alleen van toepassing als op of rondom de locatie van het plangebied beschermde planten en/of dieren voorkomen of als zich daar hun nesten, voortplantingsplaatsen of rustplaatsen bevinden. Het plangebied is het gebied waar de daadwerkelijke handeling wordt uitgevoerd. Afhankelijk van de kenmerken van de activiteit kunnen storende factoren ook optreden buiten het plangebied. Denk aan verstoring door geluid. Hoe groot het onderzoeksgebied is hangt dan ook af van de invloedssfeer van de werkzaamheden.

Het is belangrijk om het onderzoeksgebied te inventariseren op het voorkomen van diersoorten en op de aanwezigheid van voortplantingsplaatsen, rustplaatsen of nesten van diersoorten en het voorkomen van plantensoorten. Het is immers verboden om soorten te doden of te vangen en om dergelijke plaatsen te beschadigen of vernielen.

Het onderhavige plangebied vormt geen onderdeel van een natuur- of groengebied met een beschermde status, zoals Natura 2000. Het plangebied maakt ook geen deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Uit de door Adviesbureau Otte uitgevoerde Quick Scan blijkt, dat er geen sprake is van bijzondere natuurwaarden die nopen tot het nemen van maatregelen of anderszins een beperking vormen. (zie bijlage Quick Scan, projectnr.1777, 13 oktober 2017).

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling leidt niet tot negatieve effecten op beschermde natuurgebieden of beschermde soorten, mits, om schade aan broedsels te voorkomen buiten de piek van het broedseizoen wordt gewerkt, half maart-half juli, zo luidt de belangrijkste aanbeveling uit het rapport. Het is mogelijk om tijdens het broedseizoen te werken wanneer maatregelen zijn genomen om broedgevallen te voorkomen of wanneer een inspectie uitwijst dat geen broedsels aanwezig zijn. Voor de overige aanbevelingen verwijzen we hier naar paragraaf 5.3 van de Quick Scan.

7 WATER

De waterhuishouding verandert naar aanleiding van het omzetten van het gebruik niet. Regenwater dat opgevangen wordt van daken en erf oppervlak wordt afgevoerd naar het oppervlaktewater. Dit heeft geen negatief effect op de waterhuishouding.

De nieuwbouw zal niet direct invloed hebben op het watersysteem, de verharde oppervlakte neemt slechts weinig toe en er zijn op het perceel geen watergangen aanwezig. Het plan is derhalve niet ter beoordeling opgestuurd naar de waterbeheerder omdat de waterhuishouding niet verandert.

8 VERKEER EN INFRASTRUCTUUR

Het plangebied wordt ontsloten via de Dorpsstraat. Dit betreft een doorgaande dorpsweg. Het plangebied is goed ontsloten met het openbaar vervoer. De dichtstbijzijnde bushalte ligt ongeveer 2 minuten lopen.

Parkeren zal volledig plaatsvinden op eigen terrein. Conform de door de gemeente gestelde norm van 1,5 parkeerplaats per woning voor deze woningtypen in deze situatie zullen er 2 parkeerplaatsen van 2,5 bij 5 meter worden aangelegd, voor de woning op het perceel, die ontsloten worden naar de Dorpsstraat via een nieuw te maken brug. Er wordt derhalve geen beslag gelegd op openbare parkeerplaatsen.

9 BODEM

Op grond van het Bro dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening te worden gehouden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Voor een nieuw geval van bodemverontreiniging geldt, in tegenstelling tot oude gevallen (voor 1987), dat niet

functiegericht maar in beginsel volledig moet worden gesaneerd. Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur te worden gerealiseerd op bodem die geschikt is voor het beoogde gebruik.

De voorgestelde ontwikkeling past niet in het vigerende bestemmingsplan, er is sprake van een functiewijziging van bedrijvigheid naar wonen. De aanwezige bodemkwaliteit levert hierdoor mogelijk belemmering op voor de beoogde ontwikkeling. Er is dan ook bodemonderzoek uitgevoerd, zie bijlage bodemrapporten: Van Dijk 152220 v2 d.d. 13-10-2016 en Inventerra 12-2132-R01Avh d.d. 22-11-2012, 11-2171-R01JV d.d. 24-10-2011 en 10-2124-R01NL.

Uit bovengenoemd onderzoeken blijkt dat de grond plaatselijk zwaar verontreinigd is met de onderzochte parameters, met name zware metalen lood en zink. Verder is er asbest in de grond aangetroffen. De vervuiling bevindt zich met name in het ophoogmateriaal aan de noordwestzijde van het perceel.

De initiatiefnemer heeft overleg gevoerd met de Omgevingsdienst Midden Holland, en een Melding Immobiel BUS sanering ingediend. Als saneringsmethode wordt gekozen voor het aanbrengen van een duurzame aaneengesloten afdeklaag.

De BUS melding is door de ODMH op 24 april 2017 beoordeeld als in overeenstemming met artikel 39b van de Wet bodemsanering, het Besluit uniforme saneringen en de Regeling uniforme saneringen, zodat de sanering mag worden uitgevoerd. Praktisch betekend dit dat er gesaneerd zal worden door de bouw van de woning, en de aanleg van

oprit en terras. Daarmee wordt de vervuiling geïsoleerd, en de kans op gezondheidsrisico's weggenomen.

10 BEDRIJVEN EN MILIEUHINDER

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van milieugevoelige functies zoals woningen:

- ter plaatse van de woningen een goed woon- en leefmilieu kan worden gegarandeerd;
- rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en milieuruimte van de betreffende bedrijven.

Om in de bestemmingsregeling de belangenafweging tussen bedrijvigheid en nieuwe woningen in voldoende mate mee te nemen, wordt hier gebruik gemaakt van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (editie 2009).

Met voorliggende plan wordt de realisatie van 1 woning mogelijk gemaakt. Woningen zijn geen hinderlijke functies. Wel zijn woningen hindergevoelige functies. In de directe omgeving van de beoogde woningen zijn voornamelijk andere woningen gelegen. Deze functies veroorzaken geen hinder. Het aspect milieuhinder staat de beoogde ontwikkeling niet in de weg.

11 GELUID

11.1 VERKEERSLAWAAI

Met dit plan wordt een nieuwe woning mogelijk gemaakt. Woningen zijn geluidsgevoelige functies waarvoor, indien deze gelegen binnen de geluidszone van een weg, akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden. Dit onderzoek is uitgevoerd door Weel geluidadvies, waarbij de berekende geluidbelasting is getoetst aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder.

Toetsingskader/Normstelling

Het plan ligt binnen meerdere door de Wet geluidhinder vastgestelde geluidzones. De geluidzone van de Hogedijk meet 200 meter, aan weerszijden van de weg. De geluidzone van de N231 meet 250 meter. De Dorpsstraat is een niet-gezoneerde weg wat betekent dat de geluidbelasting vanwege het wegverkeer op de Dorpsstraat niet hoeft te worden getoetst aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder. Wel wordt op basis van jurisprudentie de geluidbelasting vanwege het wegverkeer op een 30 km/uur-weg getoetst aan het criterium "goede ruimtelijke ordening". Het betreft hier een stedelijk gebied.

De voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaaï op de gevel van een geluidsgevoelige bestemming bedraagt 48 dB (art. 82 lid 1 van de Wet geluidhinder). Van de berekende geluidbelasting op die gevel mag, alvorens getoetst wordt aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder nog 5 dB worden afgetrokken wegens het stiller worden van het wegverkeer in de toekomst (artikel 110g van de Wet geluidhinder). Deze aftrek geldt voor gezoneerde wegen met een maximum snelheid tot 70 km/uur. De maximale ontheffingswaarde bedraagt voor dit plan bedraagt 63 dB, ook weer na

af trek van de bovengenoemde 5 dB. De waarde van 63 dB geldt voor nog te bouwen woningen in stedelijk gebied waar het bestemmingsplan niet in wonen voorziet (art. 83 lid 2 van de Wet geluidhinder).

Conclusie van het akoestisch onderzoek.

De geluidbelasting op de voorgevel van een nieuw te bouwen woning aan de Dorpsstraat 1 bedraagt ten gevolge van het wegverkeer op deze weg maximaal $L_{den}=47\text{dB}$ ten gevolge van het wegverkeer op de niet-gezoneerde Dorpsstraat, inclusief de aftrek artikel 110g Wet geluidhinder.

De gezoneerde wegen Hogedijk en N231 geven een nog lagere geluidbelasting en leiden dus niet tot een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaai. Er hoeft geen Hogere waarde procedure te worden doorlopen.

Op basis van het bovenstaande moet er geacht worden sprake te zijn van een akoestisch aanvaardbaar leefklimaat. In het kader van een goede ruimtelijke ordening staat het aspect wegverkeerslawaai de realisatie van de woning niet in de weg.

11.2 LUCHTVAARTLAWAAI

Het Rijk wil voldoende groeimogelijkheden voor Schiphol en wil daarom voorkomen dat er meer mensen komen te wonen op plaatsen waar veel vliegtuiggeluid is.

In de Verordening ruimte 2014 zijn in artikel 2.1.11 regels omschreven over het bouwen binnen de zgn. 20Ke-contour. Dit is een geometrisch bepaald gebied.

Lid 1 van dit artikel stelt dat voor deze gronden een bestemmingsplan kan voorzien in nieuwe woningen, *uitsluitend binnen het bestaand stads- en dorpsgezicht*.

De te realiseren woning ligt juist op de grens van de 48 dB-contour van de luchthaven Schiphol, op basis van de actuele geluidgegevens.

Ten aanzien van het luchtvaartgeluid is de geprojecteerde woning door Weel geluidadvies getoetst aan de Beleidsregel wonen en vliegen 20 Ke-contour Schiphol", vastgesteld door de Provincie Zuid-Holland op 23 mei 2017. In deze beleidsregel is gesteld dat het van belang is dat de toekomstige bewoners zich rekenschap geven van de ligging van de woning binnen de 20 Ke-contour van Schiphol.

Om de hinder vanwege het vliegverkeer te beperken dient in bij de aanvraag omgevingsvergunning in het bouwkundig ontwerp aangetoond te worden dat het wettelijk toegestane binnenniveau van 33 dB niet wordt overschreden. Daarnaast dient het bevoegd gezag de toekomstige bewoners duidelijk kenbaar te maken dat men binnen de 20 Ke-contour van Schiphol komt te wonen. Daarbij kan een zekere mate van hinder voorkomen. De gecumuleerde geluidbelasting bedraagt maximaal $L_{cum}=56\text{ dB}$ aan de voorzijde van de woning. Ook dient het bevoegd gezag duidelijk te maken dat een toename van de geluidhinder vanwege Schiphol niet is uitgesloten. Indien dit wordt vastgelegd in het bestemmingsplan wordt voldaan aan de "beleidsregel wonen en vliegen 20 Ke-contour Schiphol".

12 BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE

In onderdeel C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van het omgevingsvergunning 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 III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Deze omstandigheden betreffen:

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

Onderzoek en conclusie

In het Besluit milieueffectrapportage is opgenomen dat de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject mer-beoordelingsplichtig is in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van 100 hectare of meer of een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat (Besluit milieueffectrapportage, Bijlage onderdeel D11.2). De beoogde ontwikkeling bestaat uit de realisatie van 6 woningen en blijft daarmee ruim onder de drempelwaarde.

Opgemerkt dient te worden dat voor activiteiten die niet aan de bijbehorende drempelwaarden voldoen, toch dient te worden nagegaan of er sprake kan zijn van belangrijke gevolgen voor het milieu. Gelet op de kenmerken van het plan zoals het kleinschalige karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r., de plaats van het plan en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden. Dit blijkt ook uit de onderzoeken van de verschillende milieuaspecten zoals deze in de vorige paragrafen zijn opgenomen. Voor dit bestemmingsplan is dan ook geen mer-procedure of mer-beoordelingsprocedure noodzakelijk conform het Besluit m.e.r.

13 EXTERNE VEILIGHEID

Bij ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk:

- bedrijven waar activiteiten plaatsvinden die gevolgen hebben voor de externe veiligheid;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of door buisleidingen.

Voor zowel bedrijvigheid als vervoer van gevaarlijke stoffen zijn twee aspecten van belang, te weten het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon dodelijk wordt getroffen door een ongeval, indien hij zich onafgebroken (dat wil zeggen 24 uur per dag gedurende het hele jaar) en onbeschermd op een bepaalde plaats zou bevinden. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting dan wel infrastructuur. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als direct gevolg van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn. De norm voor het GR is een oriëntatiewaarde. Het bevoegd gezag heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde overschrijdt.

Onderzoek en conclusie

De gemeente Alphen aan den Rijn heeft op 21 april 2016 de Visie Externe Veiligheid vastgesteld. In hoofdstuk 2 wordt globaal beschreven hoe Alphen aan den Rijn omgaat met ruimtelijke ontwikkelingen en de relatie daarvan met het EV beleid. Dit hoofdstuk is niet bedoeld als een volledig overzicht van alle te verwachten ruimtelijke ontwikkelingen binnen de gemeente, maar focust op die gebieden binnen de gemeente waar sprake is van een bestaande risicobron en/of waar ruimte is voor nieuwe risicobronnen, omdat EV beleid alleen voor deze gebieden relevant is.

Uit de, in de visie opgenomen, overzichtskaart EV risicobronnen (figuur 2 en bijlage II), blijkt dat in (de omgeving van) het plangebied geen risicovolle bronnen (inrichtingen, buisleidingen) aanwezig zijn.

Het plangebied ligt buiten de 200 meter zone van de N23. Daardoor kan verwezen worden naar de standaard verantwoordingsparagraaf 4.3.3. uit de Beleidsvisie, waarin is opgenomen dat in dit geval alleen het toxisch scenario relevant is. Daarom zal de nieuwe woning worden uitgevoerd met een schakelaar in de meterkast waarmee de mechanische ventilatie kan worden uitgeschakeld, zodat toxische gassen van buiten niet naar binnen worden gezogen.

Geconcludeerd wordt dat het plan voldoet aan het beleid en de normstelling ten aanzien van externe veiligheid. Het aspect externe veiligheid staat de uitvoering van het plan niet in de weg.

14 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De gemeente zal een anterieure overeenkomst sluiten met de exploitant waarin het kostenverhaal wordt geregeld. De kosten voor de uitvoering van het bouwplan liggen volledig bij de ontwikkelende partij. Geconcludeerd wordt dat er voldoende middelen zijn om de ontwikkeling tot uitvoering te brengen. Het plan is daarmee financieel uitvoerbaar.