

Blokdijk 9a, Wijdenes

Ruimtelijke onderbouwing

gemeente	Drechterland
opdrachtgever	VV Stables
projectnummer	1435
datum	9 september 2024

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding en doel	3
1.2	Ligging plangebied	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan	4
1.4	Leeswijzer	4
2	Het project	5
3	Beleid	9
3.1	Inleiding	9
3.2	Provinciaal beleid	9
3.2.1	Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 en Omgevingsverordening NH2022	9
3.3	Gemeentelijk beleid	9
3.3.1	Structuurvisie landschap gemeente Drechterland	9
3.4	Conclusie beleidskader	10
4	Milieu- en omgevingsaspecten	11
4.1	Cultuurhistorie en archeologie	11
4.2	Bodemkwaliteit	11
4.3	Water	12
4.4	Natuur	12
4.5	Bedrijven en milieuzonering	13
4.6	M.e.r.-beoordeling	13
4.7	Conclusie milieu- en omgevingsaspecten	13
5	Financiële uitvoerbaarheid	14
6	Procedure omgevingsvergunning	15
6.1	Algemeen	15
6.2	Besluitvorming	15
6.3	Beroep en hoger beroep	15

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Op de locatie Blokdijk 9a te Wijdenes is een manege met paardenpension gevestigd. Recent is dit in eigendom gekomen bij VV Stables. Hierbij is geconstateerd dat de aanwezige buitenrijbaan niet vergund is en in strijd is met het geldende bestemmingsplan. Op 23 mei 2023 is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor legalisatie van de buitenrijbaan.

De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) voorziet in de mogelijkheid tot afwijken van het bestemmingsplan, door middel van een omgevingsvergunning. Voorwaarde is dat een goede ruimtelijke onderbouwing aan de omgevingsvergunningaanvraag ten grondslag ligt. Voorliggend rapport vormt deze ruimtelijke onderbouwing.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied aan de Blokdijk 9a te Wijdenes ligt in het buitengebied ten noorden van de kern Wijdenes. Op afbeelding 1.1 is de ligging op een luchtfoto weergegeven. De buitenrijbaan is rood omlijnd.



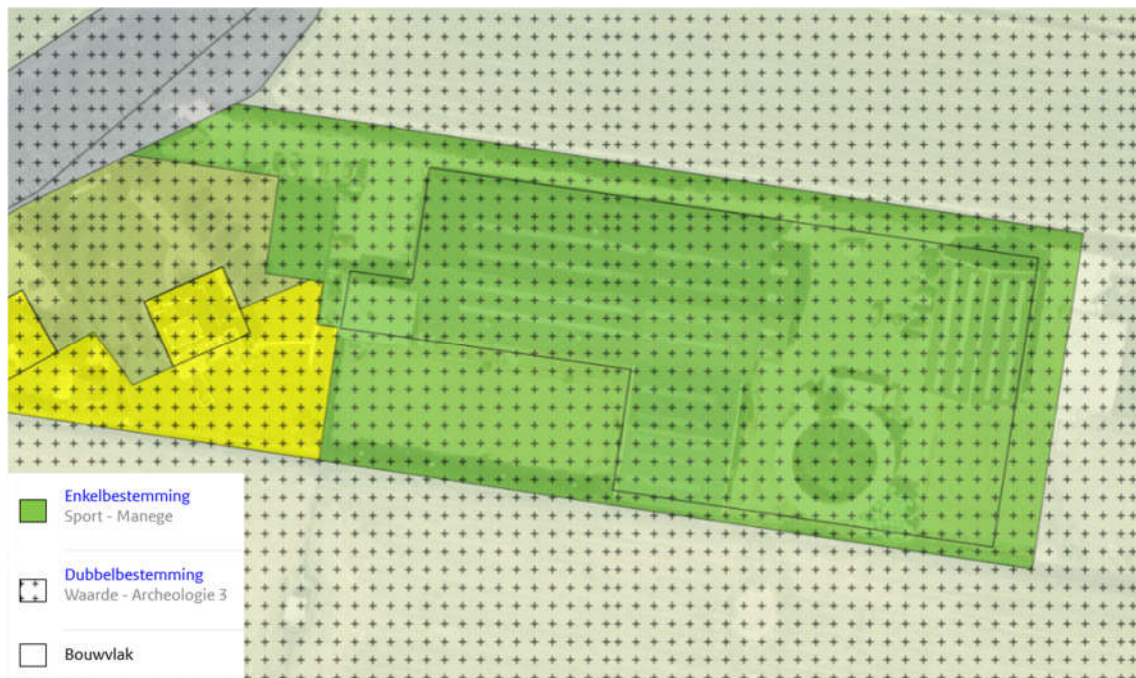
Afbeelding 1.1: Luchtfoto met ligging plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor de locatie geldt het bestemmingsplan Drechterland Zuid, vastgesteld op 24 juni 2013, en de Eerste herziening bestemmingsplan Drechterland Zuid, vastgesteld op 26 oktober 2015.

Voor de gronden waar buitenrijbaan ligt, geldt de bestemming 'Sport – Manege'. Deze gronden zijn bestemd voor manege-activiteiten. Er geldt voor de betreffende gronden van de buitenrijbaan geen bouwvlak.

Voor de locatie geldt tevens de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' ter bescherming van mogelijk in de ondergrond aanwezige archeologische waarden.



Afbeelding 1.2: uitsnede bestemmingsplan Drechterland Zuid

Het bestemmingsplan staat binnen de geldende bestemming uitsluitend bestaande (legaal aanwezige) paardrijbakken toe.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van deze ruimtelijke onderbouwing wordt een beschrijving van de huidige en toekomstige situatie op de planlocatie gegeven. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 ingegaan op het vigerende beleid, waarbij het beleid op verschillende bestuursniveaus aan bod komt. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de verschillende milieu- en omgevingsaspecten. Ten slotte wordt in hoofdstuk 5 de financiële uitvoerbaarheid en in hoofdstuk 6 de wettelijke procedure beschreven.

2 Het project

De locatie Blokdijk 9a ligt in het buitengebied ten noorden van de kern Wijdenes. Sinds begin jaren '90 is op deze locatie een paardenhouderij gevestigd. Waar de nadruk oorspronkelijk lag op het fokken van paarden en het bieden van pensionstalling, is dit onder de huidige eigenaar verschoven naar manege-activiteiten en pensionstalling.

Uit een luchtfoto uit 2007 volgt dat de buitenrijbaan oorspronkelijk aan de noordzijde van de locatie lag (zie afbeelding 2.1). Met de herontwikkeling van een deel van de locatie is de buitenrijbaan verplaatst naar de zuidzijde van het perceel.



Afbeelding 2.1: Luchtfoto locatie 2007



Afbeelding 2.2: Luchtfoto huidige situatie

De locatie is bestemd als 'Sport – Manege' (zie paragraaf 1.3). Ondanks het feit dat een buitenbak bij een manege niet meer dan gebruikelijk is, zijn hier geen specifieke regels voor opgenomen in het bestemmingsplan. Er is alleen bepaald dat bestaande (legaal aanwezige) paardenbakken zijn toegestaan. Omdat de op het perceel aanwezige paardenbak niet vergund is, is deze in strijd met het bestemmingsplan. Er is omgevingsvergunning aangevraagd om deze als nog te legaliseren.



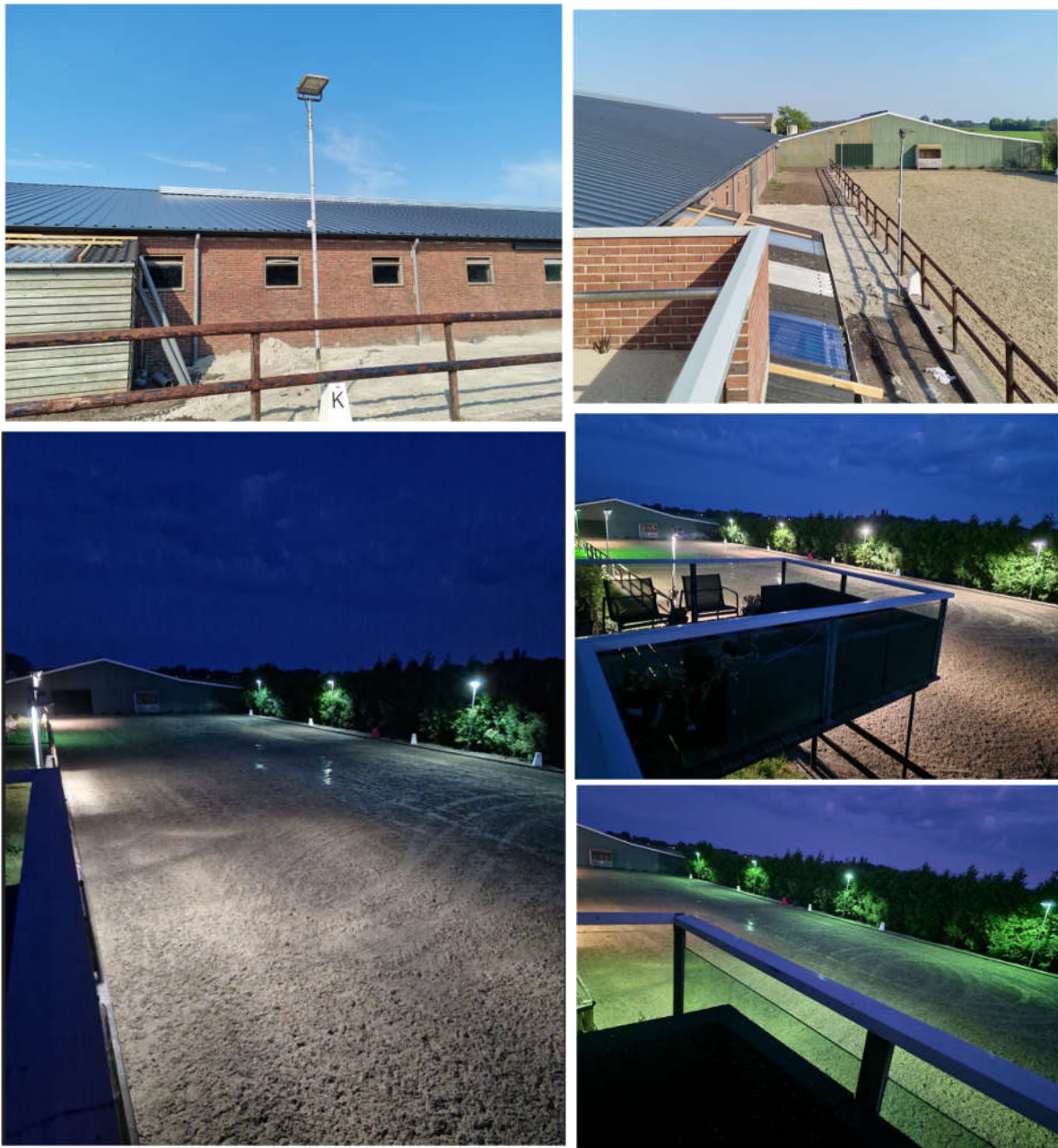
Afbeelding 2.3: Foto paardenbak

De gemeente Drechterland heeft op 11 januari 2007 beleidsregels vastgesteld voor paardrijbakken, zwembaden en tennisbanen (voorzieningen) in het buitengebied. Ondanks dat deze regels eigenlijk alleen gelden voor hobbymatige paardrijbakken is in onderstaande tabel beoordeeld in hoeverre aan deze voorwaarden wordt voldaan.

	Voorwaarden	Toelichting
1.	De voorzieningen mogen worden gerealiseerd op het huisperceel tot maximaal 120 meter vanaf de voorgevel van de woning.	De paardrijbak ligt op circa 32 meter afstand van de voorgevel van de woning.
2.	De voorzieningen mogen alleen worden gerealiseerd en gebruikt in het kader van de uitoefening van de hobby door de bewoners van de op het perceel aanwezige woning.	Deze voorwaarde is niet van toepassing aangezien het een bedrijfsmatige paardrijbak betreft behorende bij de manege.

3.	De voorzieningen mogen een totale oppervlakte hebben van niet meer dan 2.400 m ² .	Het betreft één paardenbak met een oppervlak van 1.200 m ² .
4.	De afstand van de voorzieningen tot de perceelgrens moet ten minste 5 meter zijn.	De afstand tot de perceelgrens bedraagt 5 meter.
5.	De voorzieningen moeten, vanaf de weg gezien, achter de achtergevelrooilijn en als regel achter de bestaande bebouwing worden gerealiseerd.	De paardrijbak ligt achter de achtergevelrooilijn. Gelet op de bedrijfsmatige exploitatie grenst de paardrijbak direct aan binnenrijbaan en kantine. De bak is zorgvuldig (landschappelijk) ingepast en is vanaf de openbare weg niet waarneembaar.
6.	Er moet een beplantingsplan worden ingediend voor een strook met beplanting van ten minste 3,5 m. breed tussen de voorzieningen en de perceelgrens, tenzij naar de mening van het college van burgemeester en wethouders in een specifieke situatie in het belang van behoud van het open landschap geen of slechts enkele beplanting moet worden aangelegd. De beplanting moet uit streekeigen soorten bestaan en moet overeenkomstig het goedgekeurde beplantingsplan worden aangelegd en in stand gehouden.	Zoals uit de luchtfoto blijkt is de paardrijbak aan de zijde van de agrarische gronden landschappelijk ingepast met een groensingel van circa 5 meter breed. Het betreft steekeigen beplanting.
7.	De lichtmasten moeten zo kort mogelijk zijn doch mogen niet hoger zijn dan 10 meter.	De lichtmasten zijn circa 5 meter hoog.
8.	Het aantal lichtmasten moet zo beperkt mogelijk zijn en niet meer dan 6.	Het betreft 6 lichtmasten.
9.	Er moet sprake zijn van objectgerichte verlichting.	De lichtmasten zijn objectgericht. De armaturen zijn opnieuw gericht en voldoen aan de ULR van 0.25. Zie foto's op de volgende bladzijde.
10.	De verlichting van de lichtmasten mag niet buiten de perceelgrens schijnen.	De lichtmasten schijnen niet buiten de perceelgrens. Foto's op de volgende bladzijde.
11.	De verlichting van de lichtmasten mag vanaf 21.00 uur tot zonsopgang niet branden en moet zijn voorzien van een verzegelde tijdschakelaar.	De verlichting van de lichtmasten brandt niet tussen 21.00 uur en zonsopgang en is voorzien van een verzegelde tijdschakelaar.
12.	De lichtmasten moeten ten minste op een afstand van 30 meter van nabijgelegen woningen worden gesitueerd.	Aan deze afstand wordt voldaan. Ten opzichte van de meest nabijgelegen woning van derden bedraagt de afstand ruim 190 meter.
13.	Op basis van een verlichtingsrapport van een terzake deskundige moet worden aangetoond dat aan de voorwaarden 7, 8, 9 en 10 wordt voldaan.	Gelet op de afstand tot woningen van derden is ook zonder verlichtingsrapport voldoende aannemelijk dat geen sprake is van lichthinder.

Om te voldoen aan de ULR grenswaarde van 0,25 zijn de armaturen naar beneden gericht, zodat de lichtvlek onder de 90 graden komt.



Afbeelding 2.4: Foto's lichtarmaturen

Uit het voorgaande volgt dat wordt voldaan aan de voorwaarden voor de aanleg van een paardrijbak wordt voldaan met uitzondering van de voorwaarden dat sprake moet zijn van hobbymatig gebruik en dat het achter de bestaande bebouwing moet worden gerealiseerd. Omdat sprake is van een paardrijbak behorende bij een manege, zijn deze voorwaarden ons inziens niet van toepassing. Gelet op de zorgvuldige inpassing is de paardrijbak op deze locatie ruimtelijk aanvaardbaar.

3 Beleid

3.1 Inleiding

Dit hoofdstuk geeft een overzicht van de inhoud van het ruimtelijk relevante beleid op provinciaal en gemeentelijk schaalniveau. Rijksbeleid is voor de onderhavige ontwikkeling gelet op de aard en omvang niet relevant..

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 *Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 en Omgevingsverordening NH2022*

Op 19 november 2018 hebben de Provinciale Staten van Noord-Holland de Omgevingsvisie NH2050 vastgesteld. Hierin staat de visie op de fysieke leefomgeving beschreven. De Omgevingsvisie vervangt de Structuurvisie Noord-Holland 2040, het Provinciaal Verkeers- en Vervoerplan, het Provinciaal Milieubeleidsplan 2015-2018 en de Agenda Groen. De leidende hoofddambitie in de Omgevingsvisie NH2050 is de balans tussen economische groei en leefbaarheid. Een gezonde en veilige leefomgeving, die goed is voor mens, plant én dier, is een voorwaarde voor een goed economisch vestigingsklimaat. Tegelijkertijd is duurzame economische ontwikkeling een voorwaarde voor het kunnen investeren in een prettige leefomgeving. De provincie wil dat de kwalitatieve en kwantitatieve vraag en aanbod van werk- en woonlocaties met elkaar in overeenstemming zijn en streeft naar behoud en versterking van de unieke kwaliteiten van de diverse landschappen en cultuurhistorie.

Het beleid van de Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 is, voor zover het een bindende werking moet hebben, neergelegd in de Omgevingsverordening NH2022 (in werking vanaf 11 januari 2024). Ook vanuit de provincie gelden instructieregels waar een buitenplanse omgevingsplan-activiteit aan moeten voldoen.

Betekenis voor het project

Hieronder zijn de artikelen toegelicht die voor de onderhavige ontwikkeling relevant zijn. De locatie ligt binnen het werkingsgebied 'Landelijk gebied'.

Artikel 6.14 Kleinschalige ontwikkelingen

Ter plaatse van het werkingsgebied landelijk gebied kan een ruimtelijk plan uitsluitend voorzien in een kleinschalige ontwikkeling, niet zijnde een kleinschalige woningbouwontwikkeling indien:

- a. op de ontwikkeling plaatsvindt op een locatie waar een stedelijke functie is toegestaan;
- b. het toegestane bebouwd oppervlak niet wordt vergroot; en
- c. het aantal burgerwoningen niet toeneemt.

De paardenbak is voorzien op een bestaand bedrijfsperceel dat is bestemd voor een manege. Het toegestane bebouwd oppervlak wordt niet vergroot en het aantal burgerwoningen neemt niet toe.

De paardenbak is niet in strijd met de regels van de Omgevingsverordening NH2022.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 *Structuurvisie landschap gemeente Drechterland*

De gemeenteraad heeft op 23 mei 2011 de Structuurvisie Landschap vastgesteld. Hierin heeft de gemeente in hoofdlijnen haar beleid voor het landschap uiteengezet. Hiermee biedt de visie

voorwaarden voor ruimtelijke ontwikkelingen in het landschap. In de visie worden drie soorten gebieden onderscheiden:

1. Gebieden waar het beleid is gericht op het behouden en versterken van de landschappelijke waarden.
2. Gebieden waar het beleid is gericht op het stap-voor-stap veranderen van de landschappelijke waarden waar het versterken van deze waarden noodzakelijk is.
3. Gebieden waar het beleid is gericht op het vernieuwen van het landschap waar dit door ontwikkelingen wenselijk is.

Betekenis voor het project

Het onderhavige plangebied is gelegen in een gebied waar het beleid is gericht op het behouden en versterken van de landschappelijke waarden. De landschappelijke waarde ter plaatse van het plangebied bestaan uit het cultuurhistorische waardevolle bebouwingslint en het achterliggende open landschap. Met de onderhavige ontwikkeling wordt een bestaande bedrijfsmatige paardenbak behorende bij een manege gelegaliseerd.

Het gemeentelijk beleid wordt gevormd door de beleidsregels die voor paardrijbakken zijn vastgesteld (zie hoofdstuk 2).

3.4 Conclusie beleidskader

Op basis van voorgaande paragrafen wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling passend is binnen de beleidskaders op provinciaal en gemeentelijk niveau.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

In het kader van de ruimtelijke procedure wordt het project, in het kader van wet- en regelgeving en het kader van een goede ruimtelijke ordening, getoetst op een groot aantal milieu- en omgevingsaspecten. Hieronder is per aspect de betekenis voor het plan aangegeven. Gelet op de aard van het project zijn de aspecten geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid en verkeer niet relevant.

4.1 Cultuurhistorie en archeologie

Op grond van de Erfgoedwet is iedere gemeente verplicht aandacht te besteden aan de archeologie op haar grondgebied en dit te verwerken in bestemmingsplannen en andere ruimtelijke instrumenten. In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is vastgelegd dat gemeenten rekening moeten houden met cultuurhistorie bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

Betekenis voor het project

Er zijn geen specifieke cultuurhistorische waarden op de locatie aanwezig.

In het geldende bestemmingsplan hebben de gronden van het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3'. Bij bodemroeringen groter dan 500 m² waarbij dieper dan 0,4 meter wordt geroerd, is archeologisch onderzoek nodig. Er vinden geen bodemingrepen plaats dieper dan 0,4 meter onder maaiveld. Archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk.

4.2 Bodemkwaliteit

In het kader van goede ruimtelijke ordening dient in een ruimtelijk plan aandacht te worden besteed aan de bodemkwaliteit en de betekenis voor de haalbaarheid van het plan. Daarbij kan onderzoek van de bodem nodig zijn om te weten welke kosten mogelijk met een sanering zijn gemoeid.

Betekenis voor het project

Omdat in of bij bouwwerken, geen gebouw zijnde in de regel niet voortdurend of nagenoeg voortdurend mensen aanwezig zijn, wordt geen bodemonderzoek verlangd bij de aanvraag omgevingsvergunning. Van de locatie zelf is geen bodemonderzoek beschikbaar. In dit stadium is derhalve alleen globaal iets aan te geven over de geschiktheid van de bodem voor het voorgenomen gebruik, op basis van de bodemkwaliteitskaart, in de omgeving uitgevoerde bodemonderzoeken en eventuele historisch verdachte activiteiten op of in de omgeving van de locatie.

Nabij de locatie is in 1996 en 2001 verkennend bodemonderzoek uitgevoerd, daarbij zijn maximaal lichte verontreinigingen aangetroffen. Op basis van de Bodemkwaliteitskaart van de Regio West Friesland (2016) is de locatie ingedeeld in deelgebied B2/O2, "Wonen voor 1980". De kwaliteit van de boven- en ondergrond op onverdachte locaties is hier gemiddeld gelijk aan klasse Wonen. In het historisch bodembestand zijn op en in de directe omgeving van de locatie geen meldingen opgenomen. Uit bestudering van (historisch) kaartmateriaal op www.topotijdreis.nl blijkt dat begin jaren '70 een sloot is gedempt. Het is niet de verwachting dat een eventuele verontreiniging in deze demping nu van invloed is op het gebruik als paardenbak.

Uit het bovenstaande volgt dat de bodem op basis van de beschikbare informatie naar verwachting geschikt is voor het beoogd gebruik. Er zijn derhalve geen belemmeringen aanwezig voor de afwijking van het bestemmingsplan.

4.3 Water

Een watertoets is een essentieel onderdeel van ieder ruimtelijk plan. Hierbij wordt ingegaan op onder andere de beleidsuitgangspunten van het waterschap, de huidige en de toekomstige waterhuishouding in het plangebied. De planontwikkeling kan effecten hebben op de hoeveelheid verharding en het waterschap zal het plan beoordelen op haar effecten.

Het is verplicht in beeld te brengen wat de effecten van de voorgenomen activiteit op de waterhuishouding zijn. Het gaat hier zowel om de waterkwaliteit als waterkwantiteit. Het streven is er zoveel mogelijk op gericht om water (regen-, afval- en oppervlaktewater) op een goede manier in te passen in het ontwerp.

Betekenis voor het plan

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt geen bebouwing toegevoegd en is geen sprake van een toename aan verharding. Het plan heeft geen invloed heeft op de waterhuishouding en/of de afvalwaterketen.

4.4 Natuur

In de natuurwetgeving worden gebiedsbescherming en soortenbescherming onderscheiden. Beide beschermingsregimes zijn van belang voor de ontwikkelingsmogelijkheden van een gebied.

Betekenis voor het project

Gebiedsbescherming

In de nabijheid van het plangebied zijn geen Natura 2000-gebieden aanwezig. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is het Markermeer en IJmeer, op meer dan 3 kilometer afstand van het plangebied. Gezien de grote afstand en de aard en schaal van het plan worden geen directe negatieve gevolgen verwacht van de plannen zoals licht, geluid of optische verstoring. Er hoeft geen nadere toetsing uitgevoerd te worden.

Stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden liggen op meer dan 18 kilometer afstand van het plangebied. Het houden van paarden is binnen de woonbestemming al toegestaan. De aanvraag omgevingsvergunning heeft uitsluitend betrekking op het legaliseren van een paardrijbak. Gelet op de afstand tot Natura 2000-gebieden en aard van het project kan op voorhand worden geconcludeerd dat er geen sprake is van een verhoogde stikstofdepositie. Er is als gevolg van het plan geen sprake is van significante gevolgen waardoor de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden in gevaar zouden kunnen komen.

Het plangebied ligt niet binnen de begrenzing of in de directe omgeving van het Bijzonder Provinciaal Landschap waarin het Natuurnetwerk Nederland en weidevogelleefgebied is opgenomen.

Gezien de aard van de plannen, de reikwijdte daarvan en de locatie van het plangebied ten opzichte van beschermde gebieden, worden geen negatieve effecten op beschermde natuurgebieden verwacht.

Soortenbescherming

Er vinden geen activiteiten plaats die negatieve effecten op mogelijk aanwezige beschermde flora en fauna met zich mee brengen. Het uitvoeren van een (verkennend) natuuronderzoek is voor de voorgenomen ontwikkeling niet noodzakelijk. Wel dient altijd rekening te worden gehouden met de algemene zorgplicht uit de Wet natuurbescherming. Dat houdt in dat er niet willens en wetens schade mag worden toegebracht aan beschermde natuurwaarden.

4.5 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 anderzijds.

De doelen van milieuzonering zijn:

- Het reeds in het ruimtelijk spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- Het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Betekenis voor het project

De VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' geeft indicatieve afstanden tussen bedrijven/functies en woningen met betrekking tot de aanvaardbaarheid van een plan vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening.

Een manege is op de onderhavige locatie al toegestaan. De legalisatie van een paardenbak staat een goed woon- en leefklimaat bij gevoelige functies in de omgeving niet in de weg. In hoofdstuk 2 is ingegaan op lichtuitstraling. De lichtmasten zijn objectgericht. De armaturen zijn opnieuw gericht en voldoen aan de ULR van 0.25.

Vanuit het oogpunt van milieuzonering zijn er geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.6 M.e.r.-beoordeling

Op grond van de Wet milieubeheer is het verplicht ten aanzien van plannen, gevallen, activiteiten en besluiten die (mogelijk) grote gevolgen kunnen hebben voor het milieu, een procedure voor milieueffectrapportage (m.e.r.) te doorlopen. De m.e.r. is bedoeld om milieubelangen meer expliciet af te wegen bij het opstellen van plannen en het uitvoeren van projecten.

Het Besluit m.e.r. en de Wet milieubeheer zijn per 7 juli 2017 gewijzigd. Gemeenten zijn thans verplicht om voor m.e.r.-(beoordelings)plichtige activiteiten een expliciet besluit te nemen over het al dan niet opstellen van een milieueffectrapport (Mer).

Betekenis voor het project

In het Besluit milieueffectrapportage zijn m.e.r.-(beoordelings)plichtige activiteiten en indicatieve drempelwaarden opgenomen. In dit geval is uitsluitende sprake van een gebruikswijziging. Er is geen sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject. Het is daarnaast uitgesloten dat belangrijke negatieve milieugevolgen zullen optreden. Er hoeft derhalve geen m.e.r. beoordelingsprocedure te worden gevolgd. Terzijde wordt opgemerkt dat uit de voorgaande beoordeling van de verschillende milieuaspecten, zoals hiervoor beschreven, de conclusie volgt dat geen belangrijke negatieve milieugevolgen zullen optreden, wordt bevestigd.

4.7 Conclusie milieu- en omgevingsaspecten

De effecten van de voorgenomen ontwikkeling op de in dit hoofdstuk genoemde milieu- en omgevingsfactoren vormen geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling..

5 Financiële uitvoerbaarheid

Ingevolge artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en artikel 5.20 van het Besluit omgevingsrecht dient er in het kader van de omgevingsvergunning voor afwijking van een bestemmingsplan (Wabo, artikel 2.12 lid 1 onder a, sub 3) onderzoek te worden gedaan naar de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de financiële haalbaarheid van het plan. De maatschappelijke aspecten worden in hoofdstuk 6 toegelicht.

In artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is voorgeschreven dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor de gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. Er is geen sprake van een bouwplan waardoor geen exploitatieplan nodig is.

De kosten voor de realisatie van het plan alsmede de plankosten worden gedragen door de initiatiefnemer. Hetzelfde geldt voor eventuele kosten als gevolg van planschade. Hiervoor zal een overeenkomst tussen initiatiefnemer en de gemeente worden gesloten. De financiële uitvoerbaarheid van het plan is voldoende gewaarborgd.

6 Procedure omgevingsvergunning

6.1 Algemeen

De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) onderscheidt twee voorbereidingsprocedures: de reguliere procedure en de uitgebreide procedure. De regel bij het bepalen van de te volgen procedure is dat de reguliere voorbereidingsprocedure wordt gevolgd, tenzij anders is bepaald. Artikel 3.10 Wabo bepaalt dat de uniforme openbare voorbereidingsprocedure (afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht) van toepassing is indien de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan en de vergunning slecht kan worden verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a., onder 3° van de Wabo. Voor voorliggend project wordt dus de uitgebreide procedure gevolgd.

De bevoegdheid om de omgevingsvergunning, voor gebruik in strijd met het bestemmingsplan, te verlenen ligt bij het College van Burgemeester en Wethouders. Op grond van artikel 6.5, lid 3 van het Besluit omgevingsrecht heeft de gemeenteraad op 27 juni 2011 categorieën van gevallen aangewezen waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen vereist is. De onderhavige ontwikkeling valt binnen deze categorieën, waardoor geen verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad vereist is.

6.2 Besluitvorming

De uitgebreide Wabo procedure kent een doorlooptijd van maximaal 26 weken en kan eenmaal verlengd worden met zes weken. Op deze procedure is de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Voordat een besluit wordt genomen, legt het bevoegd gezag het ontwerpbesluit met de overige relevante stukken (waaronder deze ruimtelijke onderbouwing) zes weken ter inzage.

Eenieder heeft dan de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen. Bij de besluitvorming op de omgevingsvergunning worden eventuele zienswijzen betrokken in de belangenafweging. Als de omgevingsvergunning wordt verleend, treedt deze in werking met ingang van de dag na afloop van de beroepstermijn, tenzij een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan. Op dat moment vormt de omgevingsvergunning de basis om af te wijken van het bestemmingsplan.

6.3 Beroep en hoger beroep

Na bekendmaking van het besluit is het voor iedere belanghebbende mogelijk om beroep in te stellen bij de rechtbank en eventueel voorlopige voorziening aan te vragen. Na uitspraak van de rechtbank kan hoger beroep worden aangetekend bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (en kan eveneens voorlopige voorziening worden aangevraagd).