

Gemeente Wijdmeren

Bestemmingsplan perceel Stichtse Kade 47a Ankeveen

Toelichting,

April 2014

Toelichting

Inhoudsopgave

	Pagina
1. inleiding.....	3
2. het voornemen.....	4
3. het vigerende bestemmingsplan.....	5
4. toepassing van de wijzigingsbevoegdheid.....	5
5. rijksbeleid.....	6
6. provinciaal beleid.....	7
7. afweging van belangen.....	8
8. juridische planbeschrijving.....	11

Bijlagen.

1. Visualisatie van de uitbreiding
2. Beeldkwaliteitsplan
3. Quick-scan uitbreiding bedrijfspersceel Stichtse Kade 47a
4. Brief d.d. 18 januari 2013 van het college van Gedeputeerde Staten van Noord-Holland
5. Brief d.d. 5 november 2013 van REDDYN inzake hoogspanningsmast

Hoofdstuk 1 Inleiding

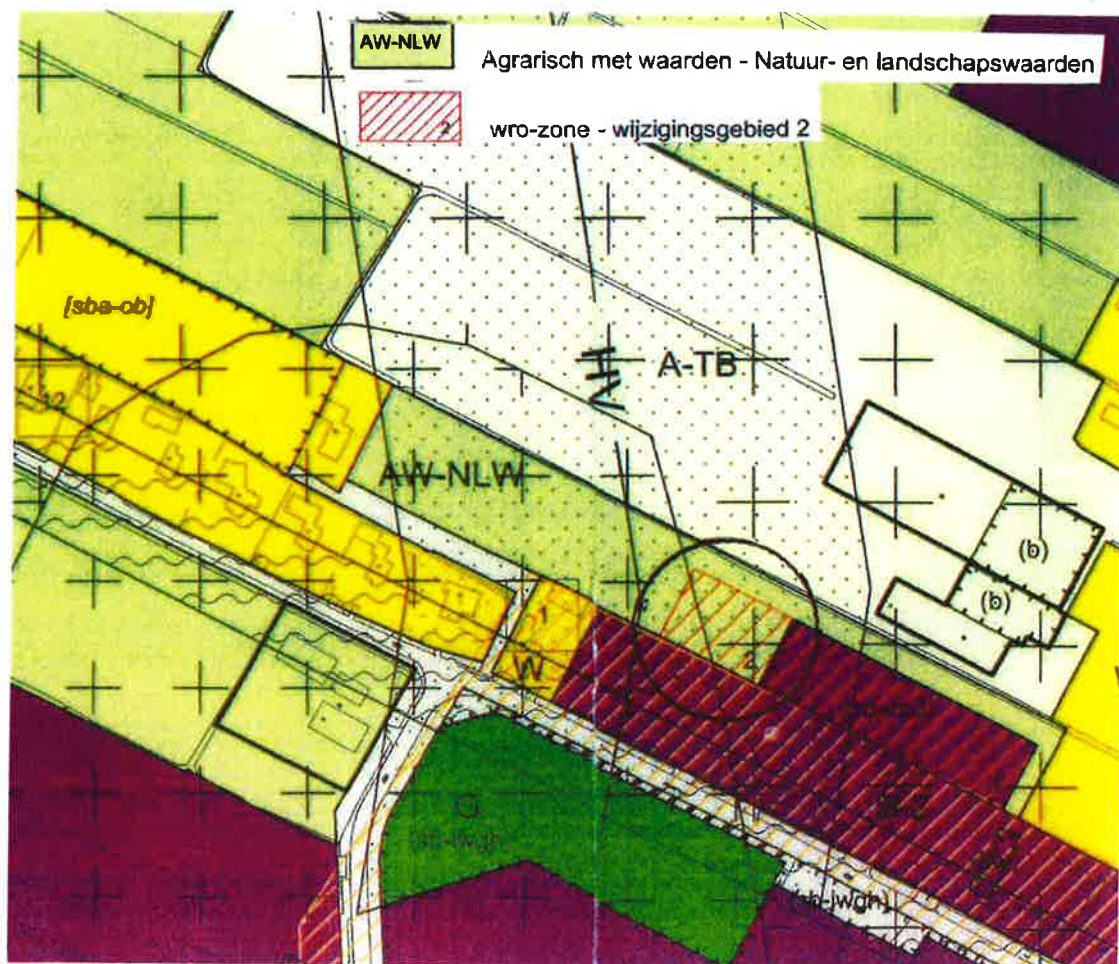
Reymerink BV is voornemens op het bedrijfsperceel aan de Stichtse Kade 47a naar de achterzijde uit te breiden.

In het vigerende -bestemmingsplan Buitengebied Ankeveen (vastgesteld op 30 juni 2011) is een wijzigingsbevoegdheid ex art. 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening opgenomen om de bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur en Landschapswaarden' te wijzigen naar de bestemming 'Bedrijf -2' om de gewenste uitbreiding mogelijk te maken.

Figuur 1 laat een uitsnede van de verbeelding van dit bestemmingsplan zien.

Door de aanwezigheid van een hoogspanningsverbinding en de daarbij behorende in acht te nemen zakelijk rechtstrook alsmede de opslag van gevaarlijke stoffen binnen het bedrijf kan van de wijzigingsbevoegdheid geen gebruik worden gemaakt. De reden hiervoor staat verder uitgewerkt in hoofdstuk 2.

Zoals gezegd maakt de vigerende planologische regeling de ontwikkeling niet mogelijk. Om de ontwikkelingen alsnog mogelijk te maken is daarom een nieuw planologisch kader nodig. Onderhavig herziening voorziet daarin.

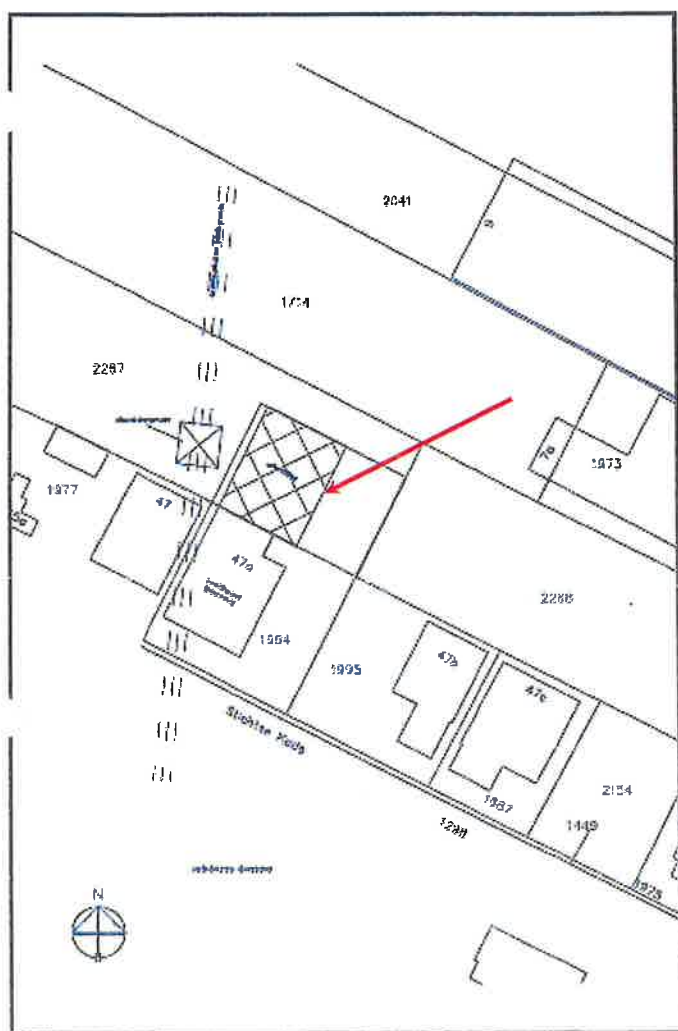


Figuur 1 uitsnede vigerende bestemmingsplan

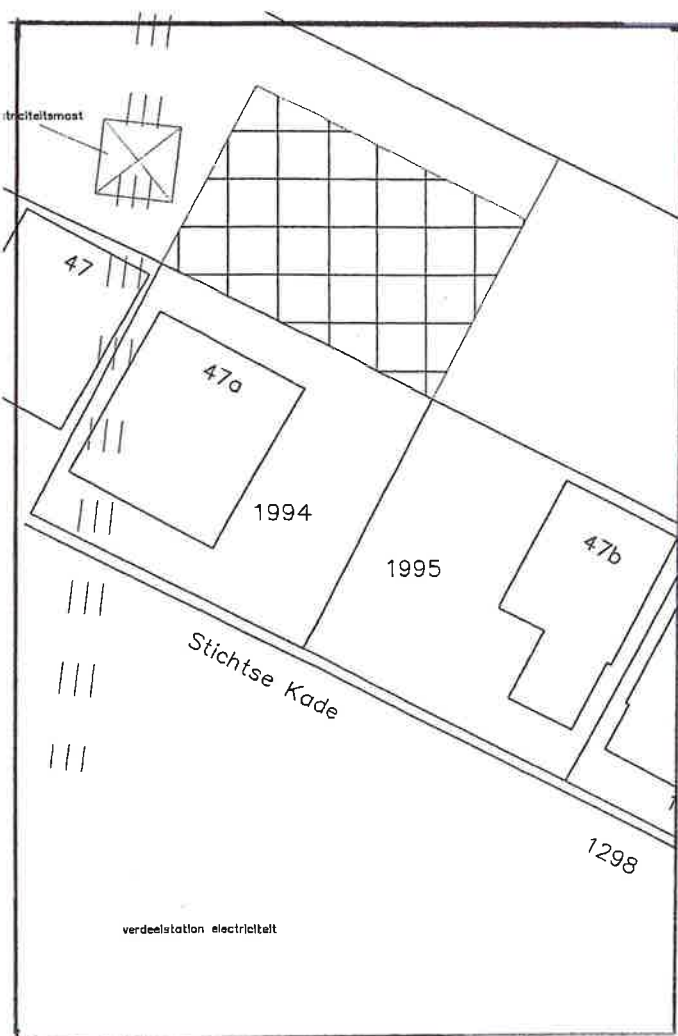
Hoofdstuk 2

2.1 Het voornemen

Reymerink BV heeft het voornemen het bedrijfsplan aan de Stichtse Kade 47a te Ankeveen uit te breiden. Het betreft de bouw van een loods aan de bestaande loods. Er bevindt zich een hoofdmassa op de kavel. Het voornemen voorziet in een nieuw bijgebouw. De uitbreiding zal plaatsvinden aan de achterzijde van het huidige bedrijf. De onbebouwd blijvende grond wordt tevens bij het bedrijfsperceel getrokken. De tekeningen hieronder bevat de uitwerking van het voornemen. Om de gewenste bebouwing mogelijk te maken dient het bestemmingsplan te worden gewijzigd. In figuur 2 wordt de locatie van het te bouwen bedrijfsgebouw weergegeven en in figuur 3 wordt het geheel bij het bedrijfsperceel Stichtse Kade 47a te betrekken grond aangegeven.



Figuur 2 de locatie van het bedrijfsgebouw



Figuur 3 bij het bedrijfsperceel te betrekken grond

2.2 Het vigerende bestemmingsplan.

Op het perceel is van toepassing het bestemmingsplan Buitengebied Ankeveen dat op 2 februari 2012 door de gemeenteraad van Wijdemeren is vastgesteld. Het bestemmingsplan is onherroepelijk. De bestaande bedrijfsbebouwing is bestemd voor Bedrijf_2.

De grond achter dit pand is bestemd voor Agrarisch met waarden – Natuur- en Landschapswaarden (hoofdstuk 2, artikel 4 van de regels). Gronden met deze bestemming zijn (in hoofdzaak) bestemd voor de uitoefening van een bestaand agrarisch bedrijf in de vorm van veehouderij, niet zijnde intensieve veehouderij en voor het behoud, herstel en/of de ontwikkeling van landschappelijke, aardkundige en/of natuurlijke waarden. De gewenste uitbreiding van de bedrijfsbebouwing is in strijd met deze bestemming.

In artikel 26 (algemene aanduidingregels), lid 5 (Wro-zone – wijzigingsgebied 2) is vastgelegd dat in afwijking van hoofdstuk 2 ter plaatse van de aanduiding “Wro-zone – wijzigingsgebied 2” de volgende regels gelden:

- a. bouwwerken zijn niet toegestaan;
- b. burgemeester en wethouders zijn bevoegd te wijzigingen, het bestemmingsplan ten aanzien van het bepaalde in dit lid onder a ten behoeve van de bouw van bouwwerken en de bestemming “Agrarisch met waarden – Natuur- en Landschapswaarden” in de bestemming “Bedrijf – 2”, mits:
 1. De in het gebied aanwezige natuurwaarden, landschapswaarden, archeologische waarden, cultuurhistorische waarden niet onevenredig worden aangetast;
 2. dit in overeenstemming is met het beleid uit de Structuurvisie Noord-Holland 2040;
 3. door Gedeputeerde Staten ontheffing is verleend van de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie ten aanzien van bebouwing in het landelijke gebied.

2.3 Toepassing van de wijzigingsbevoegdheid.

De procedure om met toepassing van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening (wijzigingsbevoegdheid) de vigerende bestemming van Agrarisch met waarden – Natuur- en Landschapswaarden achter het perceel Stichtse Kade 47a te wijzigen in Bedrijf – 2 is in oktober 2012 gestart met het geven van inspraak op het voornemen tot wijziging en het overleg als bedoeld in art. 3.1.1. van het besluit ruimtelijke ordening (goede dienstenoverleg). Vervolgens is in maart 2013 het ontwerp-besluit tot wijziging formeel ter inzage gelegd van welke ter inzagelegging een kennisgeving is gedaan als bedoeld in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening.

In verband met de aanwezigheid van een hoogspanningsmast en de daarbij behorende in acht te nemen zakelijk rechtstrook van 55 meter (27,50 meter aan weerszijde uit het hart van de hoogspanningslijn) alsmede de aard van het bedrijf (chemisch bedrijf voor de productie van drogisterijen), mag op grond van de Europese norm EN 50341 (bovengrondse hoogspanningsleidingen) binnen genoemde zakelijk recht strook geen opslag van gevaarlijke stoffen plaatsvinden. Aangezien in de regels van genoemde wijzigingsbevoegdheid niet de bevoegdheid is opgenomen om een zakelijk recht strook aan te wijzen, waar binnen geen opslag van gevaarlijke stoffen mag plaatsvinden, kan van de bevoegdheid geen gebruik worden gemaakt. Het verzoek om toepassing te geven aan de wijzigingsbevoegdheid is ingetrokken.

Dit laat onverlet dat Reymerink B.V. behoefte heeft aan uitbreiding van het bedrijf.

Hoofdstuk 3 Beleid

3.1 Rijksbeleid.

Structuurvisie Infrastructuur en ruimte.

Op 13 maart 2012 heeft de Minister van Infrastructuur en Milieu het vaststellingsbesluit van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) ondertekend. Daarmee is het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid zoals uiteengezet in de SVIR van kracht geworden.

Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland door een krachtige aanpak die ruimte aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Om dit te bereiken brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat (burgers en bedrijven), laat het meer over aan gemeenten en provincies ("decentraal, tenzij....") en komt de gebruiker centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Het Rijk richt zich daarbij op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van belangen voor Nederland als geheel, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer (waaronder busleidingen), energie en natuur, alsook ondergrond en ruimte voor militaire activiteiten. Ook waterveiligheid en milieukwaliteit (lucht, geluid, bodem, water en externe veiligheid) horen daarbij, evenals de bescherming van ons wereld erfgoed (zoals de Waddenzee en de Nieuwe Hollandse Waterlinie).

Buiten de nationale belangen hebben decentrale voerheden beleidsvrijheid. (Het Rijk gaat zo min mogelijk op de stoel van de provincies en gemeenten zitten en laat verstedelijkings- en landschapsbeleid over aan de provincies en gemeenten. De gemeente is in dat opzicht de overheid die het dichtst bij de burger staat en zorgt voor een veilige en leefbare woon- en werkomgeving. In het ruimtelijk domein gaat het om de ruimtelijke ontwikkeling van stad en platteland in brede zin, waarbij onder meer belangen ten aanzien van mobiliteit, milieu, natuur, water, economie en wonen worden afgewogen. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei geënt op het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Bij het beheren en ontwikkelen van natuur krijgen boeren en particulieren in het landelijk gebied een grote rol.

Het Rijk heeft een aantal Nationale Landschappen aangewezen. Deze landschappen weerspiegelen samen de diversiteit en de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Het Rijk laat het beleid ten aanzien van landschap op land over aan provincies en wil provincies meer ruimte geven bij de afweging tussen verstedelijking en landschap, om zo meer ruimte te laten voor regionaal maatwerk. Het plangebied ligt in het nationaal Landschap Groene Hart.

De provincie is verantwoordelijk voor de uitwerking van het beleid voor nationale landschappen. De globale begrenzing hiervan is weergegeven in een bijlage van het SVIR. De provincie neemt, op basis van deze globale begrenzing, een gedetailleerde begrenzing op in hun structuurvisie en werkt daarin per nationaal landschap genoemde kwaliteiten uit.

Grootschalige ontwikkelingen zijn niet toegestaan, tenzij het nationaal belang betreft en er compenserende maatregelen worden getroffen. Binnen de nationale landschappen is ruimte voor ten hoogste de eigen bevolkingsgroei (migratiesaldo nul). Daarnaast bieden de nationale landschappen ruimte voor de aanwezige regionale en lokale bedrijvigheid. Maat, schaal en ontwerp zijn bepalend voor behoud van de kwaliteiten van de landschappen.

Het begrip "grootschalig" moet gerelateerd worden aan de aanwezige kernkwaliteiten en aan het reeds aanwezige verstedelijkingspatroon en het –volume. Zo kan in relatief onbebouwde landschappen een beperkte toename van de bebouwing reeds afbreuk doen aan de kernkwaliteiten van dat landschap, terwijl in andere landschappen een zelfde toename geen gevolgen hoeft te hebben voor de aanwezige kernkwaliteiten.

De uitbreiding van het perceel Stichtse Kade 47a is niet als grootschalig aan te merken en tast derhalve de kernkwaliteiten van het Groene Hart niet aan.

3.2 Provinciaal beleid.

Structuurvisie Noord-Holland 2040

In de Structuurvisie 2040: Kwaliteit door veelzijdigheid, die op 21 juni 2010 door provinciale Staten is vastgesteld en op daarna een aantal malen partieel is herzien, geeft de provincie aan welke belangen een rol spelen bij de ruimtelijke ordening in Noord-Holland. Hierbij gaat het om ruimtelijke kwaliteit, duurzaam ruimtegebruik en klimaatbestendigheid. De provincie wil steden optimaal benutten, landschappen open houden en ruimte bieden aan economie en woningbouw. De provincie streeft naar een verdere stedelijke verdichting en helpt gemeenten bij het optimaliseren van bestand bebouwd gebied. Uitgangspunt is op verstedelijking zo veel mogelijk binnen bestaand bebouwd gebied te realiseren.

Bij besluit d.d. 3 februari 2014 hebben Provinciale Staten (wederom) besloten tot wijziging van de Provinciale Ruimtelijke verordening. In artikel 9 van de verordening is vastgelegd wat onder bestaand bebouwd gebied dient te worden verstaan. Als bestaand bebouwd gebied wordt aangewezen de bestaande of de bij een – op het moment van inwerkingtreding van de verordening – geldend bestemmingsplan toegelaten woon- of bedrijfsbebouwing, uitgezonderd bebouwing op agrarische bouwpercelen en kassen.

Op grond van artikel 14 van de verordening voorziet (samengevat) een bestemmingsplan niet in nieuwe verstedelijking of uitbreiding van de bestaande verstedelijking. Een bestemmingsplan kan echter voorzien in nieuwe of uitbreiding van bestaande verstedelijking in het landelijk gebied indien:

- a. de noodzaak van de verstedelijking is aangetoond;
- b. is aangetoond dat de beoogde verstedelijking niet door herstructurering, intensiveren, combineren of transformeren binnen bestaand bebouwd gebied kan worden gerealiseerd.

Het perceel waar de uitbreiding dient plaats te vinden ligt buiten bestaand bebouwd gebied. Het voornemen om de gewenste uitbreiding plaats te laten vinden is echter indirect opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied Ankeveen door middel van de hiervoor al genoemde wijzigingsbevoegdheid. Hoewel het verzoek tot wijziging ten aanzien van de uitbreiding van het perceel Stichtse Kade 47a is ingetrokken hebben Gedeputeerde Staten van Noord-Holland bij brief d.d. 18 januari, nr. 95180/133820 medegedeeld, in het kader van de wijzigingsprocedure ex art. 3.6. van de Wet ruimtelijke ordening, dat ingestemd wordt met de afwijking van de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie en dat door de Adviescommissie Ruimtelijke Ordening (ARO) ten aanzien van het plan een positief advies is uitgebracht (bijlage 4)

Binnenstedelijke mogelijkheden.

Bij een voorgenomen uitbreiding dient eerst te worden gezien of er binnenstedelijke mogelijkheden zijn. De uitbreiding van het bedrijfsgebouw is bedoeld voor hoofdzakelijk opslag. De opslag dient op korte afstand van het bestaande bedrijfspand plaats te vinden. Alleen bedrijfsterrein de Slenk kan daarom bij het zoeken naar "binnenstedelijke

mogelijkheden" in ogenschouw worden genomen. Op dit terrein is echter geen uitgeefbare grond meer beschikbaar.

Er zijn in de directe omgeving geen nieuwe bedrijfsterreinen in ontwikkeling die plek kunnen bieden aan het bedrijf in de gewenste omvang.

Nu er voor de gewenste uitbreiding geen binnenstedelijke mogelijkheden zijn, is uitbreiding van het bestaande terrein conform de SER-ladder en het provinciale beleid de logische optie.

Locatiekeuze buiten Bestaand Bebouwd Gebied.

De uitbreidingslocatie grenst aan de bestaande bedrijfslocatie. Het bevindt zich in een bebouwde zone aan de Loodijk. Dit is een voordeel ten opzichte van andere locaties rond de Slenk waar het open landschap zou worden aangetast.

Hoofdstuk 4. Afweging van belangen.

Voor diverse ruimtelijke belangen is bezien wat de effecten zijn bij uitvoering van de uitbreiding van de bestemming bedrijf. Vanwege de bijzondere waarden van het gebied is extra aandacht besteed aan de onderwerpen landschap en natuur. Na schouwing van de relevante onderwerpen wordt geconcludeerd dat de voorgestane ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Hierna wordt stilgestaan bij de relevante onderwerpen.

4.1 Landschappelijke inpassing.

De Stichtse Kade is oorspronkelijke dwarskade met daarlangs eenzijdige bebouwing. De Loodijk is een lint met gevarieerde bebouwing waarbij doorzicht en kavelverlichting beeldbepalend zijn. De twee linten moeten maatschappelijk van elkaar te onderscheiden zijn. Hiertoe mogen zij niet in de punt "aan elkaar vastgroeien". Het is hoerdoor van belang dat het doorzicht vanaf de Loodijk behouden blijft. Het doorzicht wordt in het bestemmingsplan Buitengebied Ankeveen verzekerd door het bestemmingsvlak met bouwmogelijkheid niet tot het volgende perceel aan de Loodijk te laten lopen. Dit is te zien op de verbeelding behorende bij de herziening van het bestemmingsplan.

Tevens is een beeldkwaliteitsplan (verwezen wordt naar bijlage 5) opgesteld om de landschappelijke criteria vast te leggen. Het wijziging van het bestemmingsplan is uitvoerbaar binnen deze criteria.

4.2 Natuur.

Gelet op de nabijheid van het Natura 2000-gebied oostelijke Vechtplassen en de Ecologische Hoofdstructuur is gekozen voor het opstellen van een quickscan (verwezen wordt naar bijlage 5). In deze scan is onderzocht wat de mogelijke effecten zijn op beschermde soorten. Op basis hiervan is beoordeeld of het plan voldoet aan relevante wet- en regelgeving, of een ontheffing/vergunning noodzakelijk is en of deze verleend zal worden. In de quickscan is naar voren gekomen dat de locatie van belang is voor broedvogels en amfibieën (de rugstreeppad). Effecten op broedvogels zijn te vermijden door buiten het broedseizoen te gaan bouwen. Ook effecten op de rugstreeppad zijn te vermijden door deze weg te vangen en te verplaatsen. Indien de hiervoor genoemde voorzorgsmaatregelen worden genomen is geen ontheffing vereist van het bevoegde gezag.

4.3 Milieu.

De voorziene uitbreiding van de bedrijfsbebouwing, die op basis van de herziening van het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, zal gebruikt worden voor opslag. Op basis van het geldende bestemmingsplan is geregeld dat de activiteiten moeten vallen in een milieucategorie niet hoger dan 3.2. Overlast of hinder wordt niet verwacht. De mogelijke toename van de verkeersaantrekkende werking zal gering zijn. Een verslechtering van de situatie op het gebied van verkeer, geluidhinder en luchtkwaliteit wordt niet verwacht. De

locatie zelf heeft in het verleden altijd een agrarische functie gekend. De bodemkwaliteit zal daarom naar alle waarschijnlijkheid geschikt zijn voor het gebruik als bedrijfsterrein. Nadat het bestemmingsplan is gewijzigd zal bij de in te dienen aanvraag om omgevingsvergunning dit door middel van een bodemonderzoek moeten worden bevestigd. De voorziene functie van opslag op de locatie is in de zin van de milieuwetgeving geen gevoelige functie. Omliggende bedrijven, het transformatorstation en de hoogspanningsleiding vormen, mits een zone in acht wordt genomen waarbinnen geen opslag van gevaarlijke stoffen mag plaatsvinden, geen belemmering voor de uitbreiding. De zone waarbinnen het verboden is om opslag van gevaarlijke stoffen plaats te laten vinden, wordt in de wijziging van het bestemmingsplan geborgd.

4.4. Archeologie.

In de gemeente Wijdmeren zijn gebieden te vinden waar bijzondere archeologische waarden aangetoond zijn. Bij nieuwe ontwikkelingen is in de gebieden waar archeologisch waardevolle zaken in de ondergrond aanwezig zijn, verkennend archeologisch prospectieonderzoek vereist. De gemeente voert hiervoor een beleid dat in eerste instantie gericht is op behoud van waardevolle elementen en structuren.

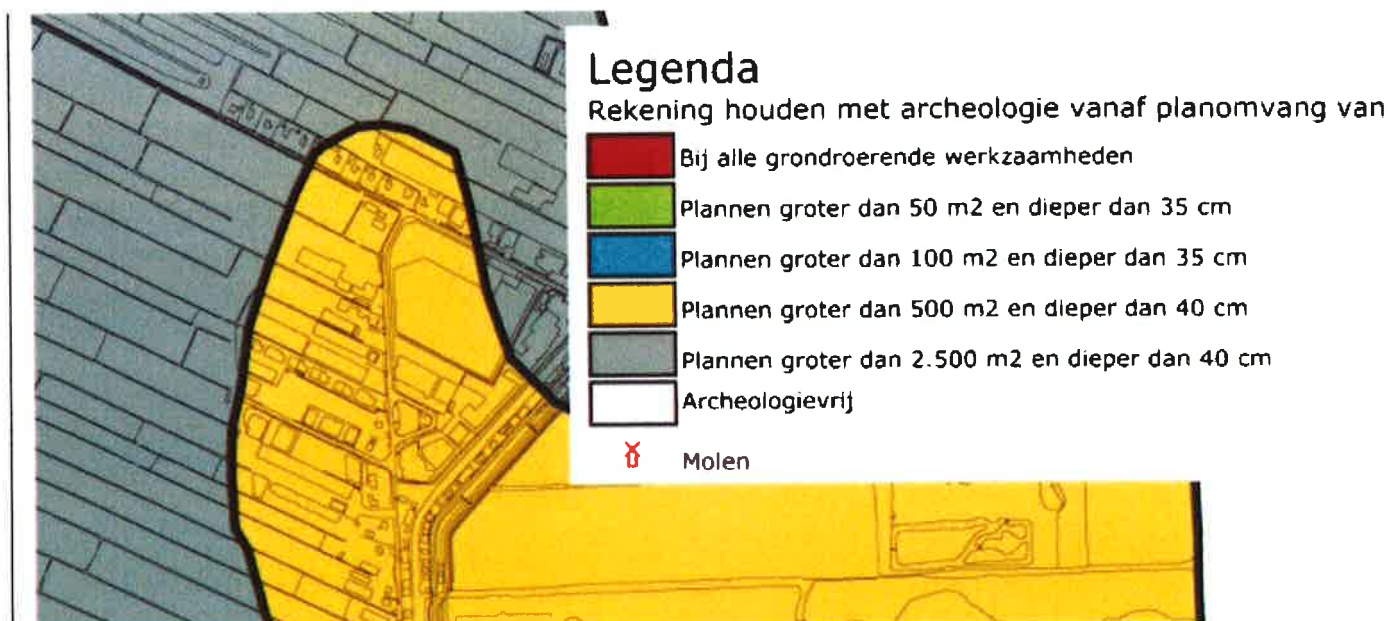
Het gemeentebestuur geeft door middel van regimes aan welk niveau van het archeologiebeleid in een bepaald gebied als 'redelijk' kan worden beschouwd. De regimes komen tot stand op basis van de bekende archeologische waarden, de kennis van de geschiedenis en de eventuele recente bodemverstoringen. Gezamenlijk leiden deze gegevens tot een verwachting met betrekking tot het aantreffen van archeologische sporen in de bodem. Deze verwachting is op basis van ervaring omgezet in regimes met de bijbehorende criteria. Indien een bouwplan kleiner is dan de voor het gebied aangegeven criteria, is geen afweging van het archeologisch belang noodzakelijk.

Categorie	Rekening houden met archeologie vanaf planomvang van:
Eerste	Bij alle grondroerende werkzaamheden
Tweede	Bij alle plannen van 50 m ² en groter en grondroerende werkzaamheden dieper dan 35 cm beneden maaiveld
Derde	Bij plannen van 100 m ² en groter en grondroerende werkzaamheden dieper dan 35 cm beneden maaiveld
Vierde	Bij plannen van 500 m ² en groter en grondroerende werkzaamheden dieper dan 40 cm beneden maaiveld
Vijfde	Bij plannen van 2500 m ² en groter en grondroerende werkzaamheden dieper dan 40 cm beneden maaiveld
Zesde	Geen regime

Tabel categorieën archeologie (bron: toelichting bij Beleidskaart Archeologie gemeente Wijdmeren)

Situatie plangebied

De gronden behoren tot de vierde en vijfde categorie. Dit houdt in dat er voor bouwplannen groter dan 500 m² respectievelijk 2500 m² rekening gehouden moet worden met het aspect archeologie.



Figuur X: uitsnede archeologische beleidskaart gemeente Wijdereen

De bestemmingswijziging heeft een totale oppervlakte van ongeveer 1000 m² waarvan 234 m² binnen de vierde categorie plaatsvindt en 782m² binnen de vijfde categorie. Hierdoor is dit plan vrijgesteld van aanvullend archeologisch onderzoek.

4.5 Water.

Sinds 1 november 2003 is de watertoets verplicht bij ruimtelijke plannen.

Belangrijkste aandachtspunt bij het aspect water is de toename van het verharde oppervlak. Bij een toename van het verharde oppervlak vanaf 10.000 m² dient er compensatie plaats te vinden door middel van extra oppervlaktewater. De oppervlakte van het perceel Stichtse Kade 47a bedraagt ook na uitbreiding van de bedrijfsbestemming ruim minder dan genoemde 10.000 m². Het aspect vormt derhalve geen belemmering.

Er is sprake van uitbreiding van een bedrijfsperceel. Het te realiseren deel zal, net zoals al sprake is in de bestaande situatie, worden aangesloten op het bestaande gemeentelijke rioleringsstelsel.

Het gebruik van uitlogende materialen beïnvloedt de kwaliteit van regen- en oppervlaktewater negatief en dient te worden voorkomen (gedurende zowel de bouw- en de gebruiksfase). Emissies naar oppervlaktewater van PAK (teer- en bitumineuze materialen, verduurzaamd hout), lood, zink en koper (via de regenwaterafvoer) moeten worden tegengegaan.

Voor aanpassingen van het bestaande waterhuishoudingsstelsel dient bij het waterschap op basis van de Keur een watervergunning te worden aangevraagd. Dit geldt bijvoorbeeld voor het graven van nieuwe watergangen, het aanbrengen van een stuw of het afvoeren van water naar het oppervlaktewater.

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

Algemeen.

Op 1 juli 2008 zijn de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (en het Besluit ruimtelijke ordening) in werking getreden. Vanaf 1 juli 2013 is daarnaast bij de vervaardiging van bestemmingsplannen de toepassing van de Standaard vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP-2012) verplicht.

Deze standaard geeft aanbevelingen en richtlijnen voor de opzet van bestemmingsplannen. De (gewijzigde) bestemming in het voorliggende bestemmingsplan past binnen die standaard. De bestemming Bedrijf-2 die is gegeven aan de grond achter het bestaande perceel is gewijzigd in die zin dat binnen de op de verbeelding aangegeven zone geen opslag van gevaarlijke stoffen mag plaatsvinden. Tevens is in de begrippen het begrip gevaarlijke stoffen opgenomen.

Bestemmingsplan.

Het digitale bestemmingsplan perceel Stichtse kade 47a is vervat in een GML-bestand (NL.IMRO.1696.BP23Stk47a2014-on00) met bijbehorende regels. De papieren plankaart (nu bekend als analoge verbeelding van het voorliggende bestemmingsplan) omvat 1 kaartblad.

Het kaartblad geeft de bestemming van de grond aan (Bedrijf-2) en geeft tevens aan binnen welke zone geen opslag van gevaarlijke stoffen mag plaatsvinden (vrijwaringszone). Binnen de regels is het verbod tot opslag van gevaarlijke stoffen opgenomen.

Economische uitvoerbaarheid.

Op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening is het verplicht een exploitatieplan op te stellen. Op grond van lid 2a van genoemde wet is een uitzondering hierop mogelijk als het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is.

In het bestemmingsplan Buitengebied Ankeveen is door middel van de wijzigingsbevoegdheid reeds aangegeven dat de uitbreiding ruimtelijk aanvaardbaar is en bij de planvorming is geen openbaar gebied van de gemeente betrokken. Het plan is geheel voor risico en rekening van de eigenaar.

Maatschappelijke uitvoerbaarheid/overleg ex art. 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening.

Omdat in het kader van de wijzigingsprocedure als inspraak is geboden, hier geen gebruik van is gemaakt en door de herziening van het bestemmingsplan feitelijk een correctie plaatsvindt van ondergeschikte aard, wordt niet wederom deze mogelijkheid geboden.

In het kader van het overleg ex art. 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening/de ter inzagelegging van het ontwerp-besluit tot wijziging is één reactie ontvangen, die betrekking heeft op de nog in te dienen aanvraag om omgevingsvergunning. Tussen de aanvrager en de betrokken instantie is overeenstemming bereikt over het te realiseren gebouw. In verband met het vorenstaande zal het ontwerp-bestemmingsplan direct ter inzage worden gelegd en gedurende de termijn van terinzagelgging kunnen instanties desgewenst (ook) nog een overlegreactie indienen.