



Ruimtelijke Onderbouwing

Opdrachtgever:



Monnikenweg 36
8326 BZ Sint Jansklooster

datum : 11 november 2014
kenmerk : W036-12
behandeld : JH

O+M Team 2 Studio voor de Bouwkunst B.V.
De Kampen 22
DE Vollenhove

telefoon: 
fax: 
e-mail: 
web: www.om-team2.nl

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding	3
1.1 Algemeen	3
1.2 Situering van het projectgebied.....	4
1.3 Geldend bestemmingsplan	6
1.4 Opzet ruimtelijke onderbouwing	8
Hoofdstuk 2 Beleidskader	9
2.1 Provinciaal beleid.....	9
2.1.1 Omgevingsvisie Overijssel 2009	9
2.2 Gemeentelijk beleid	12
2.2.1 Bestemmingsplan Buitengebied – beleidsnotitie bestemmingsplan buitengebied.....	12
Omschrijving en uitgangspunten bijgebouwen:	13
3.1 Historisch ontwikkeling.....	15
3.2 Structuur in projectgebied	15
3.3 Beschrijving project	15
Hoofdstuk 4 Planologische-en milieutechnische randvoorwaarden.....	16
4.1 Algemeen	16
4.2 Milieutechnische aspecten	16
4.2.1 Bodemkwaliteit	16
4.2.2 Geluid	16
4.2.4 Hinder / vergunning / zonering	17
4.3 Waterparagraaf	17
4.4 Ecologie	18
4.5 Archeologie	22
4.6 Externe veiligheid.....	24
Hoofdstuk 5 Juridische toelichting	25
5.1 Algemeen	25
Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid	26
6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	26
6.1.1 Resultaten overleg ex artikel 5.1.1 Bro	26
6.2 Economische uitvoerbaarheid	26
6.2.1 Algemeen.....	26
6.2.2 Planschade.....	26

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Algemeen

Inleiding

Voorliggend bestemmingsplan is bedoeld om het juridisch kader te bieden voor het kunnen uitvoeren van een ruimtelijk initiatief. Tevens biedt voorliggend bestemmingsplan de onderbouwing van waarom het gewenste ruimtelijk initiatief inpasbaar is op de door initiatiefnemer gewenste locatie.

Aanleiding

In het buitengebied van de gemeente Steenwijkerland bevindt zich op het perceel Leeuwte 32a te Sint Jansklooster een verouderde bebouwing. Het betreft voormalige agrarische bebouwing in de vorm van een hoofdgebouw.

Initiatiefnemer houdt bedrijfsmatig, als hoofdkomen, in totaal 150 schapen, welke op meerdere percelen grazen, welke initiatiefnemer huurt en onderhoud van verschillende bedrijven. Vanwege de woonplaats van de initiatiefnemer in het dorp Sint Jansklooster is er geen mogelijkheid om de machines elders te bergen.

De nieuwe landbouwschuur zal dienst doen voor het stallen van allerhande landbouwmachines, voor het onderhouden van de percelen en het stallen van voer voor de schapen (hooi, stro en bix). De bestaande schuur, in onderhavige toestand, is hiervoor te klein, zodat een grotere schuur gewenst is.

De percelen in huur, welke gezamenlijke een oppervlakte hebben van 35 ha, worden onderhouden middels de nodige materialen en machine's als tractor, kunstmeststrooier, weidesleep, ciclomaaiër, hooischudder, hooiswiler, bloter, platte wagen, voorlader welke in de nieuwe schuur opgeslagen dienen te worden.

De huur-percelen welke door initiatiefnemer gebruikt en onderhouden worden liggen in Kraggenburg en Luttelgeest, van respectievelijk [REDACTED], Leemringweg 20 en [REDACTED], Luttelgeesterweg 12.

Initiatiefnemer heeft het plan opgevat om de onderhavige bebouwing te slopen en hier nieuwbouw voor terug te bouwen, waarbij het volume van de bestaande schuur gewenst is d.m.v. het vergroten van het aantal m² van de nieuwe schuur.

De gemeente Steenwijkerland kan niet instemmen met het initiatief, omdat het aantal m² toeneemt, maar is van mening dat door de sloop, de verplaatsing en een lagere goothoogte er ter plaatse sprake is een situatie welke uit landschappelijk oogpunt sterk verbeterd en wenst medewerking te verlenen aan het initiatief. Om medewerking te verlenen zal een projectafwijking gevolgd dienen te worden.

Omdat de nieuwbouw niet in de huidige bestemming gerealiseerd kan worden, zal er van afgeweken moeten worden.

De Gemeente Steenwijkerland heeft stedenbouwkundige randvoorwaarden gesteld aan het plan, waarbij het plan een lagere goothoogte dient te krijgen ten opzichte van de bestaande schuur. Tevens dient de nieuw te bouwen landbouwschuur te worden uitgevoerd met streekeigen kenmerken.

Het onderhavige plan past binnen de randvoorwaarden en sluit nauwlettend aan op het gestelde beeldkwaliteit, waarbij opgemerkt dient te worden dat de nieuwe situatie een verrijking zal zijn t.o.v. de onderhavige situatie.

De gemeente heeft aangegeven middels een projectafwijking medewerking te willen verlenen aan de nieuwbouw van de landbouwschuur. De projectafwijking waar onderhavige ruimtelijke onderbouwing onderdeel van is, gaat ingevolge artikel 2.12, lid 1, sub 3, onder a Wabo, deel uitmaken van het besluit en zal conform de in dat artikel aangegeven procedure, met terinzagelegging en gelegenheid tot indienen van zienswijzen, doorlopen. De projectafwijking omvat de ruimtelijke onderbouwing.

1.2 Situering van het projectgebied

Het perceel van Leeuwte 32a vormt het projectgebied. Het is gelegen aan de Leeuwte ten oosten van Vollenhove en ten westen van Sint Jansklooster. De ontsluiting van de leeuwte komt uit op de Moespot en de provinciale weg, Flevoweg.

Rondom het projectgebied bevinden zich agrarische akkerlanden.

Het perceel ligt aan de Leeuwte 32a op een afstand van circa 2 kilometer ten noordoosten van de kern Vollenhove. Sint Jansklooster bevindt zich op circa 2 kilometer afstand. Op een afstand van circa 5000 meter naar het zuiden toe bevindt zich de Flevoweg.



afbeelding -ligging projectgebied ten opzichte van Sint-Jansklooster/Vollenhove



cfbeelding –inzoomen op het prcjectgebied t.o.v. de Leeuwte

1.3 Geldend bestemmingsplan

Het projectgebied valt binnen het bestemmingsplan "Beheersverordening Buitengebied". De gronden zijn voorzien van de bestemming "argrarisch gebied met landschappelijke waarden".

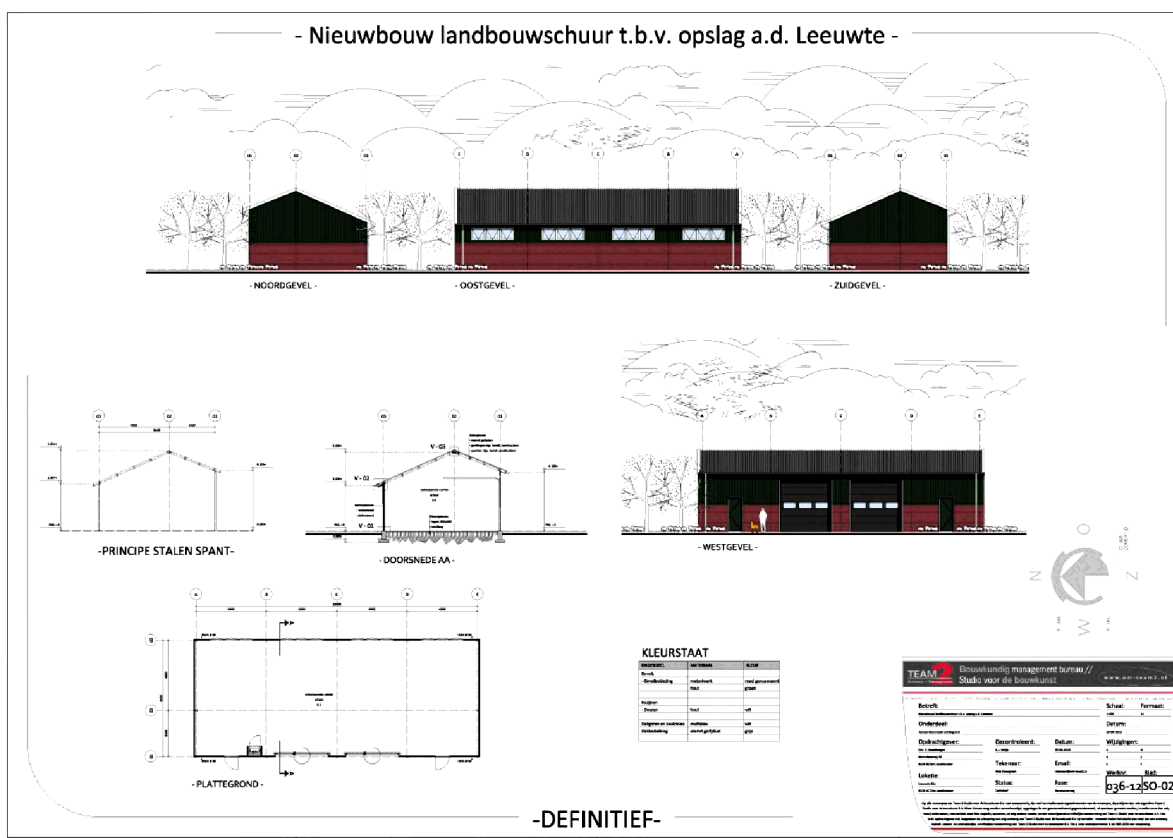
De strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan betreft :

- Artikel 4, lid A: de gronden zijn bestemd voor de uitvoering van een argrarisch bedrijf. Er is geen sprake van een argrarisch bedrijf
- Artikel 4, lid B, sub 1: op deze gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat de hoogte ten hoogste 2,5 meter bedraagt.

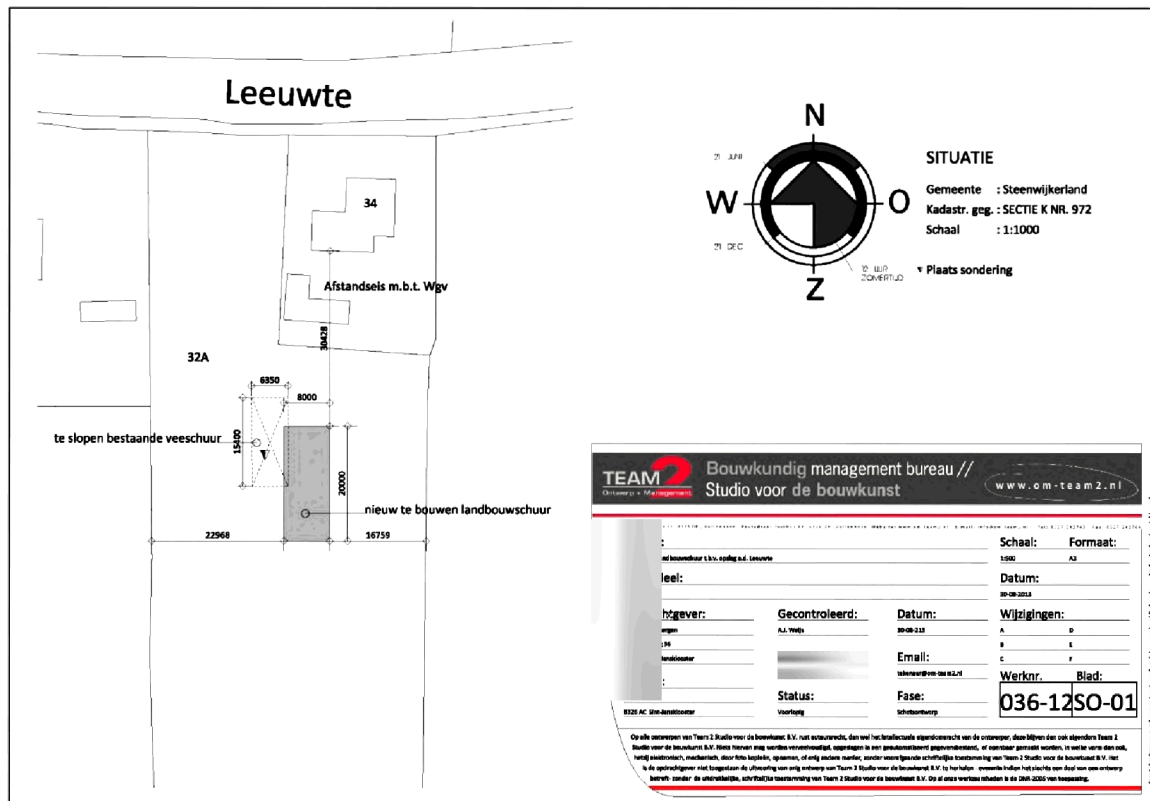
De gemeente heeft aangegeven middels een projectafwijking medewerking te willen verlenen aan de nieuwbouw van de landbouwschuur. De projectafwijking waar onderhavige ruimtelijke onderbouwing onderdeel van is, gaat ingevolge artikel 2.12, lid 1, sub 3, onder a Wabo, deel uitmaken van het besluit en zal conform de in dat artikel aangegeven procedure, met terinzagelegging en gelegenheid tot indienen van zienswijzen, doorlopen. De projectafwijking omvat de ruimtelijke onderbouwing.

1.4 Het gewenste plan

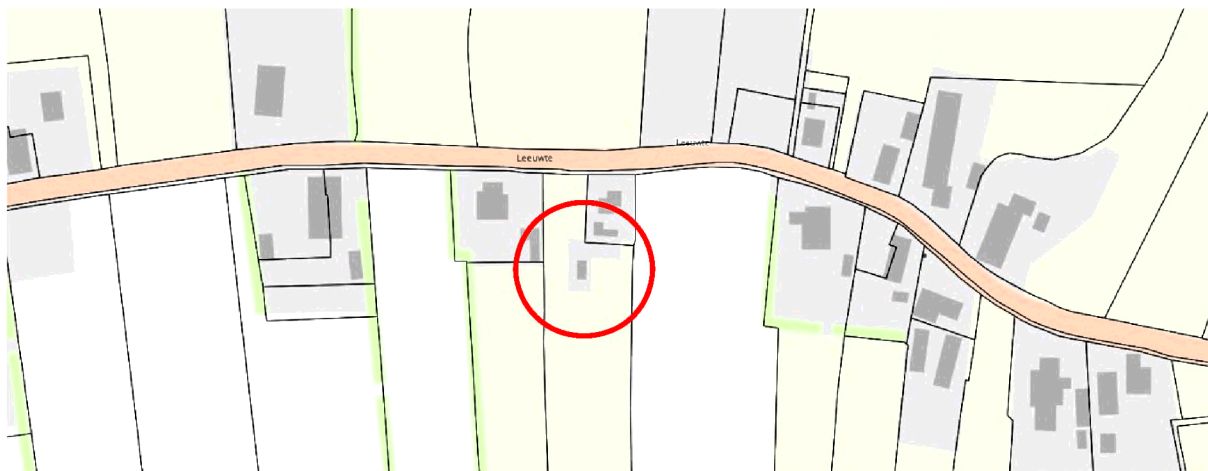
Het plan omvat de sloop van de voormalige argrarische schuur. De wens is om een nieuwe landbouwschuur terug te bouwen met een inhoudsmaat van circa 700 m³. De oppervlakte van de te slopen schuur bedraagt 98 m². De oppervlakte van de terug te bouwen oppervlakte van het nieuwe hoofdgebouw bedraagt circa 160 m². In de oude situatie is dus in totaliteit circa 98 m² aan bebouwing aanwezig, in de nieuwe situatie is circa 160 m² aan bebouwing aanwezig. Deze vergroting is gewenst daar de materielen en machine's en het voer voor de schapen nu niet allemaal gestald/opgeslagen kunnen worden



Onderstaand afbeelding situatietekening van de bestaande schuur + afbeelding waarop nieuwbouw van de landbouwschuur is weergegeven:



alleen de tekeningen met een W-nummer zijn geschikt voor het gebruiken tijdens de uitvoering



afbeelding -uitsnede plankaart geldende bestemmingsplan van het projectgebied

1.4 Opzet ruimtelijke onderbouwing

In de ruimtelijke onderbouwing wordt in de volgende hoofdstukken stilgestaan bij verschillende relevante aspecten.

- Hoofdstuk 2 wordt stilgestaan bij de relevante beleidsstukken;
- in hoofdstuk 3 gaat in op de bestaande en toekomstige situatie;
- hoofdstuk 4 beschrijft de planologische en milieutechnische randvoorwaarden;
- in hoofdstuk 5 wordt de juridische opzet van het project beschreven;
- tot slot is in hoofdstuk 6 ingegaan op de economische-en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

Hoofdstuk 2 Beleidskader

2.1 Provinciaal beleid

2.1.1 Omgevingsvisie Overijssel 2009

In de Omgevingsvisie wordt de visie op de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van de provincie Overijssel uiteengezet. De Omgevingsvisie is een samenvoeging van het streekplan, Verkeers- en Vervoersplan, Waterhuishoudingsplan en het Milieubeleidsplan.

Deze visie is opgesteld met een doorkijk tot 2030. In de Omgevingsverordening zijn instructies opgenomen ten aanzien van de inhoud van de juridisch-planologische documenten. In deze paragraaf komt als eerste de visie aan bod en in navolging hierop de verordening.

Omgevingsvisie

Buitengebied

Voor de omgevingsvisie heeft de provincie twee thema's die leidend zijn voor alle beleidskeuzes: duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit. Ruimtelijke kwaliteit wordt gerealiseerd door naast bescherming vooral in te zetten op het verbinden van bestaande kwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen in projecten en regels. Ontwikkelingsperspectieven schetsen de ontwikkelingsrichtingen voor gebieden. Voor de groene omgeving worden de volgende ontwikkelingsperspectieven geschetst:

- realisatie groene en blauwe hoofdstructuur;
- buitengebied- accent agrarische productie;
- buitengebied- accent veelzijdige gebruikruimte.

Duurzaamheid : voor duurzaamheid hanteert de provincie de volgende definitie: 'Duurzame ontwikkeling voorziet in de behoefte aan de huidige generatie, zonder voor toekomstige generaties de mogelijkheden in gevaar te brengen om ook in hun behoeften te voorzien'.

Ruimtelijke kwaliteit : Ruimtelijke kwaliteit is de goede functie op de goede plek op de goede manier ingepast in de omgeving. De ambitie is een kwaliteitsontwikkeling in gang te zetten, waarbij elk project, elke ontwikkeling iets bijdraagt aan de kwaliteit van de leefomgeving. Ruimtelijke kwaliteit wordt daarmee een vanzelfsprekend resultaat van handelen! Voor het behouden en versterken van de ruimtelijke kwaliteit zijn essentiële gebiedskenmerken het uitgangspunt. De provincie wil de ruimtelijke kwaliteit vooral versterken door deze gebiedskenmerken te verbinden aan nieuwe ontwikkelingen. De aanwezige gebiedskenmerken in zowel de groene- als de stedelijke omgeving zijn tot stand gekomen door soms eeuwenoude processen. Ze zijn te onderscheiden in 4 lagen:

1. een natuurlijke laag (in en op de bodem);
2. een laag van het agrarisch-cultuur landschap (grootschalig gebruik en inrichting van de bodem);
3. een stedelijke laag (bebouwing en infrastructuur) en;
4. een lust & leisure laag (toerisme, recreatie en landgoederen).

Om te beoordelen of een willekeurige ruimtelijke ontwikkeling inpasbaar is binnen het provinciale beleid dient de gewenste ontwikkeling te worden getoetst op basis van het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel. Hierna is het Uitvoeringsmodel zichtbaar gemaakt en wordt uitleg gegeven over de in het Uitvoeringsmodel opgenomen begrippen.

Het model is gebaseerd op drie niveaus, te weten:

1. generieke beleidskeuzes;
2. ontwikkelperspectieven;
3. gebiedskenmerken.

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

Generieke beleidskeuzes vloeien voort uit keuzes van EU, Rijk of provincie. Het zijn keuzes die bepalend zijn of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. Het gaat dan om het volgende:

- Reserveringen voor waterveiligheid, randvoorwaarden voor externe veiligheid, grondwaterbeschermingsgebieden, bescherming van de ondergrond (aardkundige en archeologische waarden), landbouwon ontwikkelingsgebieden voor intensieve veehouderij, begrenzing van Nationale Landschappen, Natura 2000-gebieden, Ecologische Hoofdstructuur en verbindingzones etc. De generieke beleidskeuzes zijn vaak normstellend;
- Voor woningbouw, bedrijfslocaties en voorzieningen in zowel de groene als stedelijk omgeving hanteert de provincie bovendien de zogenaamde SER-ladder. Deze komt er kort gezegd op neer dat eerst bestaande bebouwing en herstructurering worden benut, voordat er uitbreiding kan plaatsvinden;
- Ook valt hieronder dat de provincie van gemeenten vraagt om afspraken te maken over hun ruimtelijke ontwikkelingsplannen met buurgemeenten. Dit wordt onder andere bij woningbouw en bij bedrijventerreinen gevraagd. Zo bereikt de provincie een optimaal afgestemd en zuinig ruimtegebruik.

2.2.1.2 Ontwikkelperspectieven.

Binnen de Omgevingsvisie zijn zes ontwikkelperspectieven beschreven voor de Groene en Stedelijke omgeving. Met dit spectrum wordt ruimte gegeven voor het realiseren van de beleids- en kwaliteitsambities.

De ontwikkelperspectieven geven richting wat waar ontwikkeld zou kunnen worden.

De ontwikkeling van natuur past bijvoorbeeld niet in het ontwikkelingsperspectief 'buitengebied accent productie' of in 'steden als motor'. De aanleg van een bedrijventerrein past bijvoorbeeld niet in het ontwikkelingsperspectief 'realisatie groen-blauwe hoofdstructuur'.

Hieronder is de kaart weergegeven die geldt voor het ontwikkelperspectief. Er is sprake van het ontwikkelperspectief 'schoonheid van de moderne landbouw'.

Gebiedskenmerken

Bij (nieuwe) ontwikkelingen wil de provincie dat de ruimtelijke kwaliteit versterkt wordt. Dit kan vooral door gebiedskenmerken te verbinden aan nieuwe ontwikkelingen.

Deze gebiedskenmerken zijn te onderscheiden in vier lagen:

1. een natuurlijke laag (in en op de bodem);
2. een laag van het agrarisch-cultuur landschap (grootschalig gebruik en inrichting van de bodem);
3. een stedelijke laag (bebouwing en infrastructuur) en;
4. een lust & leisure laag (toerisme, recreatie en landgoederen).

Kwaliteitsopgaven De kwaliteitsopgaven en –voorwaarden op basis van deze gebiedskenmerken kunnen te maken hebben met landschappelijke inpassing, infrastructuur, milieuaspecten, bodemaspecten, cultuurhistorie, toeristische en recreatieve aantrekkingskracht, natuur, water, etc. De gebiedskenmerken zijn soms normstellend, maar meestal richtinggevend of inspirerend.

Hieronder volgt de toets op basis van het Uitvoeringsmodel voor het perceel Leeuwte 32a te Sint Jansklooster. Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisurelaag) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen.

Hierna volgende de uitsneden van de vier lagen.

1. Kaartlaag 'natuurlijke laag'

De natuurlijke laag is ontstaan doordat abiotische processen – zoals ijs- wind- en waterstromen, erosie en sedimentatie – en biotische processen – zoals vestiging van plant- en diersoorten – inwerken op de ondergrond van bodem en geologie. Op basis van de kaart 'natuurlijke laag' geldt het volgende.

Ter plaatse is sprake van de natuurlijke laag 'dekzandvlakten en ruggen'. De dekzandgronden beslaan een groot gedeelte van de oppervlakte van de provincie. Na de ijstijden bleef er in grote delen een reliëfrijk – door de wind gevormd – zandlandschap achter, dat gekenmerkt wordt door relatief grote verschillen tussen hoog/droog en laag/ nat gebied. Soms vlak bij elkaar, soms verder van elkaar verwijderd. Als ontwikkelingen plaatsvinden, dragen deze bij aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en het watersysteem. Beide zijn tevens uitgangspunt bij (her)inrichting. Bij ontwikkelingen is de (strekkings)richting van het landschap, gevormd door de afwisseling van beekdalen en ruggen, het uitgangspunt.

Conclusie toetsing aan de 'Natuurlijke laag'

De natuurlijke laag verzet zich niet tegen voorgenomen ontwikkeling. Bij de bouw van de nieuwe landbouwschuur wordt rekening gehouden met de strekkingsrichting van het landschap door dezelfde noklijnen te hanteren als de af te breken bebouwing.

2. Kaartlaag 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap'

In het agrarisch cultuurlandschap gaat het er altijd om dat de mens inspeelt op de natuurlijke omstandigheden en die ten nutte maakt. Het agrarisch cultuurlandschap is bij uitstek een gebruikslandschap. Het aanzien van ruim twee derde van het oppervlak van Overijssel wordt bepaald door het agrarisch gebruik.

Ter plaatse is sprake van een Oude Hoevenlandschap. Het oude hoevenlandschap heeft in essentie hetzelfde patroon en dezelfde kwaliteiten als het essenlandschap, maar is jonger, ontstaan op een kleinschaliger patroon in de ondergrond (kleine dekzandkopjes), opgebouwd vanuit individuele erven en daardoor kleiner van schaal. Als gevolg van het bouwplan blijft er sprake van een individueel erf, waarbij zoveel als mogelijk aansluiting wordt gezorgd bij het karakter van het huidige erf. Er blijft sprake van een hoofdgebouw, overeenkomstig zoals de 'oude' situatie.

3. Kaartlaag 'Stedelijke Laag'.

In de stedelijke laag is de koppeling van de sociale en fysieke dynamiek van de stedelijke functies aan het verbindende netwerk van wegen, paden, spoorwegen en kanalen een belangrijk ordenend principe.

Efficiëntie en nabijheid zijn belangrijke vestigingsoverwegingen, maar daarbij wordt de kwaliteit eigenheid en onderscheidend vermogen (mede gevormd door de historie) van de regio steeds belangrijker. Steden zijn de economische motoren van Overijssel.

Op basis van deze kaartlaag is er geen sprake van enige aanduiding gerelateerd aan deze laag, hetgeen niet verwonderlijk is gezien de aanwezigheid in het buitengebied.

4. Kaartlaag 'Lust en Leisure' Met de natuurlijke laag,

de laag van het agrarisch cultuurlandschap en de stedelijke laag is het spectrum voor ruimtelijke kwaliteit nog niet compleet. Aan de (relatieve) autonomie van de natuurlijke processen in de natuurlijke laag, het 'nut' van het agrarisch cultuurlandschap en de sociale en functionele dynamiek van de stedelijke laag voegt de laag van de lust- en leisuurlandschappen de dimensie van het welbehagen, het plezier, de trots en de beleving toe.

Deze laag is het domein van de belevenis, betekenis en identiteit. De lust- en leisuurlaag voegt eigen kenmerken toe, zoals landgoederen, recreatieparken en recreatieve routes, maar benut vooral de kwaliteiten van de andere drie lagen. Het stelt kwaliteiten zoals de natuur, de productielandschappen en de steden in een ander daglicht en maakt ze beleefbaar en tot een belevenis. Het perceel zelf kent geen specifieke waarde.

Concluderend kan gesteld worden dat het verzoek tot de bouw van een nieuwe landbouwschuur in overeenstemming is met de uitgangspunten van het provinciaal beleid.

2.2 Gemeentelijk beleid

2.2.1 Bestemmingsplan Buitengebied – beleidsnotitie bestemmingsplan buitengebied

In het nieuwe bestemmingsplan “beheersverordening buitengebied” zal de landbouwschuur positief worden bestemd middels een agrarische bestemming. Het bouwblok zal verruimd worden ten opzichte van de huidige schuur, waarbij de hoogte van de nieuw te bouwen landbouwschuur ten opzichte van de bestaande schuur zal worden verlaagd.

De goothoogte van de bestaande schuur is ca. 5500 mm. en zal in het nieuwe plan aan de hoge zijde worden verlaagd tot 4200 mm en de lage zijde 3300 mm.

De nieuw te bouwen landbouwschuur past in het gemeentelijke beleid.

De gemeente werkt aan een nieuw bestemmingsplan Buitengebied. Het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied is nog niet in procedure, er wordt vooreerst gekozen voor het vaststellen van een Beheersverordening die gaat gelden tot een nog onbepaalde tijd.

De Gemeente Steenwijkerland heeft stedenbouwkundige randvoorwaarden gesteld aan het plan, waarbij het plan een lagere goothoogte dient te krijgen ten opzichte van de bestaande schuur en zal de nieuwe schuur iets worden opgeschoven t.o.v. de bestaande bebouwing, om zo de open structuur in het landschap weer in ere te herstellen. Tevens dient de nieuw te bouwen landbouwschuur te worden uitgevoerd met streekeigen kenmerken.

Het onderhavige plan past binnen de randvoorwaarden en sluit nauwlettend aan op het gestelde beeldkwaliteit.

Bebouwingsbeeld: Ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten bouwwerken, werken en andere gebruiksvormen dient gestreefd te worden naar het in stand houden c.q. tot stand brengen van een in stedenbouwkundig opzicht samenhangend bebouwingsbeeld. clustering dan wel concentratie van bebouwing geniet de voorkeur.

Landschappelijke waarden: Ten aanzien van de plaats en de afmetingen van bouwwerken, werken en andere gebruiksvormen dient rekening te worden gehouden met het in stand houden c.q. tot stand brengen van de landschappelijke waarden van het buitengebied. Dit zijn de cultuurhistorische en de visuele waarden van het landschap.

Natuurlijke waarden: Ten aanzien van de plaats en de afmetingen van bouwwerken, werken en andere gebruiksvormen dient rekening te worden gehouden met het in stand houden c.q. tot stand brengen van de natuurlijke waarden van het buitengebied. Dit zijn de abiotische en biotische waarden van een gebied.

2.3 Welstandsnota Steenwijkerland

Op basis van de gemeentelijke welstandsnota ligt het perceel Leeuwte 32a te Sint Jansklooster in welstandsgebied 'Stuwwal met het Hoge Land van Vollenhove'. Hierna een uiteenzetting van de huidige waardering van het gebied gevolgd door het welstandsbeleid voor dit gebied. Met deze welstandscriteria dient rekening gehouden te worden bij de nadere uitwerking van het bouwplan.

Structuur

De agrarische bebouwing is in een lint geconcentreerd langs de wegen, die de grens van de stuwwal naar het lager gelegen landschap markeren en in meer verspreide mate op de stuwwal. De agrarische bebouwingskrans rondom de stuwwal is verdicht met woonhuizen en bijgebouwen. Dit geldt ook voor de wegen die de stuwwal doorsnijden. De bebouwing ligt niet in de rooilijn en is op de weg georiënteerd. De krans loopt over in het dijkdorp Moespot. De overige woonhuisbebouwing op de stuwwal concentreert zich voornamelijk in Heetveld. Het kleinschalige landschap wordt gekenmerkt door grillige lijnen, hoogteverschillen, wegbeplanting, houtwallen en bossen. Van de boomsoorten komt de eik veelvuldig voor. De verkaveling is aan de rand van de stuwwal langgerekt en op de stuwwal meer blokvormig.

De boerderijen (hoofdgebouwen) staan met de voorzijde, een enkele keer met de achterzijde naar de weg gekeerd. De erfbeplanting bestaat uit fruitbomen, solitairen en hagen.

Omschrijving en uitgangspunten bijgebouwen:

Een bijgebouw of overkapping is een grondgebonden bouwwerk van één bouwlaag. Een bijgebouw staat los op het erf van het hoofdgebouw en is meestal bedoeld als schuur, tuinhuis, of garage. De overkapping staat los op het erf of tegen het hoofdgebouw aan en is meestal bedoeld als carport of luifel boven een deur of raampartij. Het bestemmingsplan treedt in eerste instantie regelend op voor wat betreft rooilijnen en maximale afmetingen. Als bijgebouwen en overkappingen zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte, zijn ze voor het straatbeeld zeer bepalend. De voorkeur gaat daarom uit naar een bijgebouw of overkapping aan de achterkant (achtererf of zijerf als deze niet gekeerd is naar de weg of het openbaar groen). De gemeente streeft in principe naar een bescheiden uiterlijk van de bijgebouwen en overkappingen: materialen en kleuren van gevels en dakvlakken afgestemd op die van het hoofdgebouw, eenvoudige kapvorm en geen onnodig grote dakoverstekken of versieringen. Bijgebouwen moeten qua uitstraling en volume ondergeschikt zijn aan het oorspronkelijke hoofdgebouw en afgestemd worden op het karakter van het hoofdgebouw of de erfinrichting. Een belangrijk kenmerk van een overkapping is de transparantie. Overkappingen mogen niet met wanden worden dichtgezet.

Welstandsbeleid

In dit gebied zijn de oorspronkelijke boerderijen overheersend. Veel oorspronkelijke boerderijen en bijbehorende erven zijn ook nog gaaf in situering, hoofdvorm en gevelindeling. Er is een landschap met veel waardevolle bebouwing ontstaan waaraan het historische karakter nog goed afleesbaar is. Het beleid is er dan ook op gericht het oorspronkelijke karakter van het gebied te handhaven en bij nieuwe ontwikkelingen voorzichtigheid te betrachten.

Beleid

- Bij verbouwingen en uitbreidingen aan de oorspronkelijke boerderijen dienen de bebouwingskarakteristieken zoals die in de gebiedsbeschrijving zijn omschreven te worden behouden;
- Bij nieuwbouw, vervanging en grote uitbreidingen aan andere bestaande gebouwen dienen de bebouwingskarakteristieken te worden gerespecteerd;
- De bebouwing in de buurtschappen aan de rand met het buitengebied dient aan te sluiten bij de bebouwingskarakteristieken van het buitengebied;
- Uitbreiding van de woonfunctie in een bestaande of voormalige boerderij mag niet ten koste gaan van de uiterlijke verschijningsvorm.

Het plan is inmiddels voorgelegd aan de welstand en goedgekeurd.

Hoofdstuk 3 Bestaande en toekomstige situatie

3.1 Historisch ontwikkeling

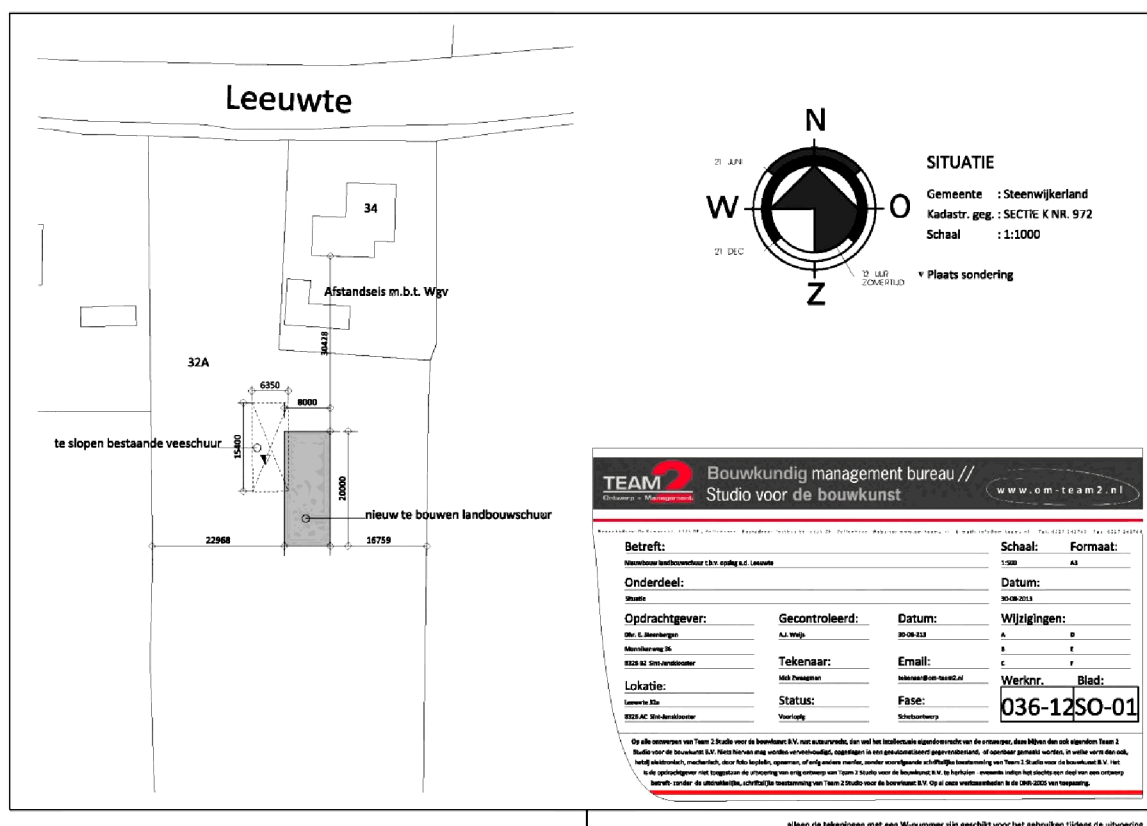
De opdrachtgever heeft in het verleden de bestaande schuur + grasland verworven, zoals notarieel is vastgelegd. Door de onderhavige staat van de schuur is opdrachtgever genoodzaakt een nieuwe landbouwschuur te gaan bouwen. Echter in het vigerende bestemmingsplan was geen bouwmogelijkheid opgenomen t.b.v. het bouwen van een nieuwe landbouwschuur. De schuur valt onder het bestemmingsplan "Buitengebied Midden", waar het is opgenomen onder het overgangsrecht.

3.2 Structuur in projectgebied

Op het onderhavige perceel staat een bestaande schuur, welke in de "open" structuur van het landschap is opgenomen. De positie van de nieuwe landbouwschuur dient op dezelfde hoogte te worden gepositioneerd en achter de bestaande bebouwing van perceel 34. Hierdoor krijgt het landschap het "open" karakter weer terug.

3.3 Beschrijving project

Het plan omvat de sloop van de voormalige agrarische schuur. De wens is om een nieuwe landbouwschuur terug te bouwen met een inhoudsmaat van circa 700 m³. De oppervlakte van de te slopen schuur bedraagt 98 m². De oppervlakte van de terug te bouwen oppervlakte van het nieuwe hoofdgebouw bedraagt circa 160 m². In de oude situatie is dus in totaliteit circa 98 m² aan bebouwing aanwezig, in de nieuwe situatie is circa 160 m² aan bebouwing aanwezig. Vanwege het bouwen van de nieuwe landbouwschuur in een karakteristieke uitstraling, zal deze positief bijdragen aan het versterken van de landschappelijke inpassing. De bestaande bebouwing past niet in het landschap en valt door zijn verschijningsvorm in "negatieve" zin op.



Afbeelding –bestaande schuur – positie en grootte nieuwe landbouwschuur

Hoofdstuk 4 Planologische-en milieutechnische randvoorwaarden

4.1 Algemeen

Het al dan niet voldoen aan verschillende planologische en milieutechnische randvoorwaarden en uitgangspunten is bepalend voor de vraag of een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling ook daadwerkelijk uitvoerbaar is. In dit hoofdstuk wordt de uitvoerbaarheid van het onderhavige project getoetst op planologische en milieutechnische randvoorwaarden.

4.2 Milieutechnische aspecten

4.2.1 Bodemkwaliteit

In verband met de geplande nieuwbouw van een landbouwschuur a/d. Leeuwte 32a zal er, in opdracht van Team 2, een verkennend bodemonderzoek (veldwerk) worden uitgevoerd.

Op basis van de beschikbare historische informatie is de onderzoekslocatie als onverdacht met betrekking tot het voorkomen van verontreiniging aangemerkt. Voor de uitvoering van het bodemonderzoek is gebruik gemaakt van de NEN 5740 met de onderzoeksstrategie voor een onverdachte locatie.

Voorafgaand aan het bodemonderzoek is een terreininspectie uitgevoerd. Hierbij zijn geen afwijkingen waargenomen die op mogelijke bodemverontreiniging kunnen wijzen ter plaatse van de onderzoekslocatie. Tevens zijn er bij de terreininspectie en uitvoering van het veldwerk geen asbestverdachte materialen op of in de bodem waargenomen ter plaatse van de onderzoekslocatie.

Tijdens het veldwerk is de opgeboorde grond zintuiglijk beoordeeld op de mogelijke aanwezigheid van bodemverontreiniging of bodemvreemde stoffen. Hierbij zijn geen indicaties waargenomen die hierop duiden. Samenvattend kan voorlopig geconcludeerd worden dat op de onderzoekslocatie zintuiglijk geen bodemverontreiniging aanwezig is, die een belemmering zou kunnen vormen bij de voorgenomen aanvraag omgevingsvergunning activiteit bouwen.

Nader onderzoek naar bodemkwaliteit is gelet op het toetsingskader van VROM (Circulaire bodemsanering 2006, gewijzigd op 1 oktober 2008), niet noodzakelijk.

Op basis van de verwachte analyseresultaten van de grond- en grondwatermonster(s) kan bovenstaande voorlopige conclusie, op basis van zintuiglijke waarnemingen, worden bevestigd.

Het aspect bodemkwaliteit vormt dan ook geen belemmering voor de ontwikkeling van het voorgenomen plan.

4.2.2 Geluid

Op basis van de beoogde plannen kan gesteld worden dat woningen in de omgeving van het plangebied geen geluidhinder ondervinden vanwege de nieuwbouw van een nieuwe landbouwschuur.

Wij verwachten dat deze paragraaf geen problemen zal opleveren en hebben daartoe contact gehad met Adviesbureau Vrancken te Eelde, welke het opstellen van een akoestisch rapport niet noodzakelijk achtte.

Geconcludeerd kan worden, volgens opgaaf adviesbureau [REDACTED], dat er geen nieuwe geluidsbronnen worden toegevoegd, welke voortkomen uit de voorgenomen plannen. De wet geluidhinder speelt geen rol voor wat betreft de beoogde plannen.

Nadere toetsing van het plan aan de Wet Geluidshinder is daarom niet noodzakelijk. Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van het voorgenomen plan.

W036-12, [REDACTED]

4.2.3 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit van kracht. In deze wet is van bepaalde projecten getalsmatig vastgelegd dat ze "niet in betekenende mate" (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Met de inwerkingtreding van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) op 1 augustus 2009, zijn deze grenzen zoals deze in de Wet luchtkwaliteit waren opgenomen verruimd. Een project draagt volgens het NSL "niet in betekende mate" bij zolang de toename van de concentratie fijnstof of stikstofdioxide maximaal 3% bedraagt van de grenswaarde.

De voorgenomen ontwikkeling betreft de uitbreiding van het bestaande kantoor/kantine. De verwachting is dat de uitbreiding van het bestaande kantoor/kantine, zowel direct als indirect, niet van dusdanige invloed is op de luchtkwaliteit dat het niet binnen de NIBM-regeling valt.

Nadere toetsing van het plan aan de Wet Luchtkwaliteit is daarom niet noodzakelijk. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van het voorgenomen plan.

4.2.4 Hinder / vergunning / zonering

Verkeer

In verband met de geplande nieuwbouw van een landbouwschuur zal de verkeersdruk niet toenemen. Door de nieuwbouw van de landbouwschuur zal er geen toename ontstaan van verkeersbewegingen, omdat zowel de bestaande als de nieuwe landbouwschuur voor dezelfde doeleinden wordt gebruikt.

De woningen (11a-c) zijn op 26 meter van de nieuwe bebouwing gelegen.

Vanuit verkeerstechnisch oogpunt gezien bestaat er geen belemmering voor de verdere uitvoering van het project.

Milieuzonering

In verband met de geplande nieuwbouw van de landbouwschuur zal de bedrijfsbebouwing niet dicht bij de woningen aan de Leeuwte 34 en 32 komen te liggen. Vanuit de bedrijfsactiviteitenlijst uit "Bedrijven en Milieuzonering 2009" van de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) valt het bedrijf onder "Fokken en houden van dieren (overige dieren)". Het bedrijf valt onder de 2.0 milieucategorie (zie bijlage). De minimale afstand voor "Fokken en houden van dieren (overige dieren)" is 30 meter tot een geurgevoelig object.

De afstand vanaf de bestemmingsgrens van het projectgebied tot aan de gevel van de dichtstbijzijnde woning bedraagt ruim 30 meter. De nieuwbouw van een landbouwschuur wordt vanuit de milieuzonering niet in haar ontwikkelingen beperkt.

4.3 Waterparagraaf

Sinds 1 november 2003 is de toepassing van de watertoets wettelijk verplicht door de verankering in het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985. De watertoets heeft betrekking op alle grond- en oppervlaktewateren en behandelt alle van belang zijn de waterhuishoudkundige aspecten (naast veiligheid en wateroverlast ook bijvoorbeeld waterkwaliteit en verdroging). De watertoets is een belangrijk procesinstrument om het belang van water een evenwichtige plaats te geven in de ruimtelijke ordening. Uit de waterparagraaf blijkt de betrokkenheid van de waterbeheerder in het planproces en de wijze waarop het wateradvies van de waterbeheerder is meegenomen in de uitwerking van het plan.

De watertoetsprocedure kan op drie manieren gevolgd worden: de procedure geen waterbelang, de korte procedure en de normale procedure. Welke procedure gevolgd moet worden hangt af van de implicaties van het ruimtelijk plan voor de waterhuishouding. De procedure geen waterbelang en de korte procedure zijn bedoeld voor ruimtelijke plannen met beperkte gevolgen voor de waterhuishouding. De normale procedure is gericht op ruimtelijke plannen met relatief vergaande consequenties voor de waterhuishouding. In dit geval is actieve betrokkenheid van Waterschap Reest en Wieden gewenst.

Voor de ontwikkeling van het voorgenomen plan is een digitale watertoets uitgevoerd conform de richtlijnen van het Waterschap Reest en Wieden. De inhoud van deze watertoets is als Bijlage 4 toegevoegd. Uit de watertoets blijkt dat voor het voorgenomen plan de procedure geen waterbelang doorlopen moet worden. Het doorlopen van de procedure geen waterbelang betekent dat er geen nader overleg plaats hoeft te vinden met Waterschap Reest en Wieden. Door het Waterschap Reest en Wieden is een uitgangspuntennotitie (Bijlage 5 toegevoegd) opgesteld waarin de relevante waterhuishoudkundige aspecten voor dit plan in belicht worden. De notitie is opgedeeld op basis van drie waterthema's 'Veiligheid, Voldoende Water en Schoon Water'. Op basis van deze uitgangspuntennotitie kan het volgende voor dit plan worden geconcludeerd:

- het projectgebied ligt niet buitendijks of in een keurzone van een waterkering het thema Veiligheid is dan ook niet van toepassing;
- het voorgenomen plan betreft de nieuwbouw van een landbouwschuur, waarbij geen toename zal plaatsvinden van de verharding
- bij de ontwikkeling van het plan is het van belang dat er zo beperkt mogelijk maatregelen worden getroffen die van invloed zijn op het watersysteem. Mocht sprake zijn van demping dan dient dit voorafgaand al gecompenseerd te zijn door het verleggen, verbreden of nieuw aanleggen.
- Bij de ontwikkeling van het plan dient sprake te zijn van een gescheiden afvoer van hemel- en afvalwater. Het Waterschap Reest en Wieden streeft namelijk naar goede leef-, verblijf- en voortplantingsmogelijkheden voor de aquatische flora en fauna. Afvalstoffen, verontreinigde of schadelijk stoffen in welke vorm dan ook mogen niet zonder vergunning in oppervlaktewateren geloosd worden.

Er komt geen extra afvalwater vrij. Hemelwater wordt rechtstreeks teruggebracht in het milieu. Grondwaterstand wordt niet kunstmatig verhoogd of verlaagd.

Ten aanzien van de overstroomrisico's kan op basis van de risicokaart worden aangenomen dat er geen overstromingsdiepte is bij een doorbraak van dijkkring 9.

4.4 Ecologie

Het beschermen, ontwikkelen en beheren van natuurgebieden is niet altijd genoeg om de verscheidenheid aan planten- en diersoorten in stand te houden. Bovendien komen veel soorten ook buiten natuurgebieden voor. De Flora- en Faunawet regelt de bescherming van planten- en diersoorten.

De Flora- en Faunawet beschermt soorten, niet individuele planten of dieren, om te voorkomen dat het voortbestaan van de soort in gevaar komt. Alle soorten hebben een eigen rol in het ecosysteem en dragen bij aan de biodiversiteit.

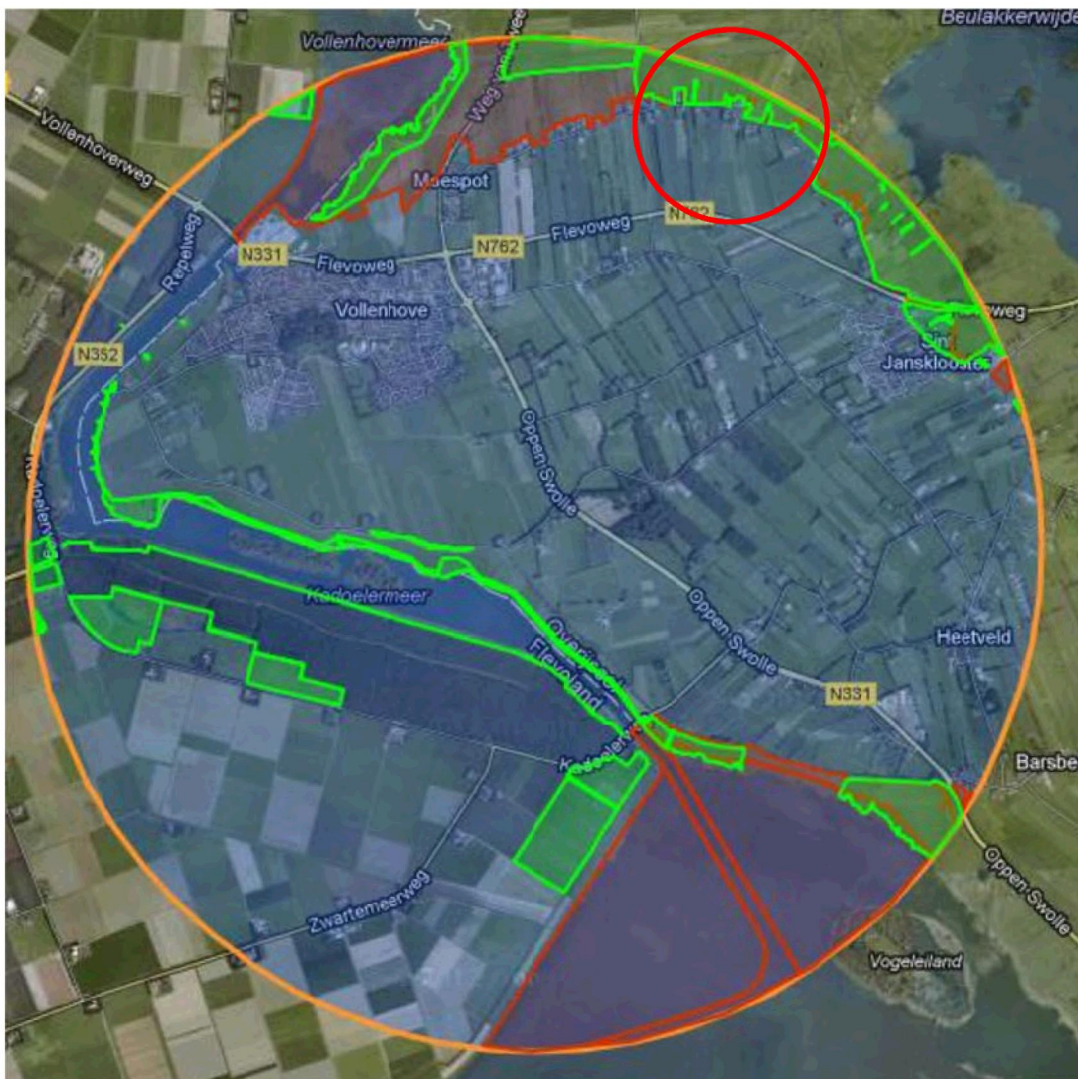
Doelstelling van de Flora- en Faunawet is de bescherming en het behoud van in het wild levende planten- en diersoorten. Het uitgangspunt van de wet is het Nee, tenzij. Dit betekent dat geen schade mag worden gedaan aan beschermde dieren of planten, tenzij dit uitdrukkelijk is toegestaan. Heel vaak gaan activiteiten en de bescherming van soorten prima samen. Soms is het optreden van schade aan beschermde dieren en planten echter onvermijdelijk. In die situaties is het nodig om vooraf te bekijken of hiervoor een vrijstelling geldt, of dat een ontheffing moet worden aangevraagd.

In de Flora- en Faunawet geldt een verbod op activiteiten met een schadelijk effect op beschermde soorten. De wet spreekt niet van (ruimtelijke) plannen. Op basis van de onderzoeksplicht (Wro) en de plicht tot het vaststellen van een uitvoerbaar plan dient bij het maken van bestemmingsplannen beoordeeld te worden of er belemmeringen aanwezig zijn voor verlening van een eventuele ontheffing voor de activiteiten in het plan.

In 2005 is met het gewijzigde Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten het beschermingsregime versoepeld. Met deze aangepaste regelgeving is niet meer altijd een ontheffing nodig voor het uitvoeren van werkzaamheden in de openbare ruimte. Voor regulier voorkomende werkzaamheden en ruimtelijke ontwikkelingen geldt nu een vrijstellingsregeling.

(bron : www.rijksoverheid.nl)

Op basis van een eerste check blijkt het volgende ten opzichte van waardevolle natuurgebieden.



- ☐ Natura 2000 (september 2011)
- ☐ Beschermde natuurmonumenten (2001)
- ☐ Wetlands (2005)
- ☐ Nationale Landschappen (2007)
- ☐ Nationale Parken (2007)
- ☒ Ecologische Hoofdstructuur (2007)

Toon

Wis selectie

Geselecteerde natuurgebieden binnen een straal van 3 km:

Klik op een van hieronder getoonde links om specifieke gebiedsinformatie op te vragen.

- De Wieden (Natura 2000) [gebied in ontwerp] >
- Zwarte Meer (Natura 2000) [definitieve begrenzing] >
- EHS >

Disclaimer

Let op, deze kaartmachine geeft in de satellietmodus de begrenzingen van gebieden niet altijd goed weer, in de kaartmodus is dat wel het geval. Voor de exacte begrenzing dient u echter altijd het aanwijzingsbesluit in combinatie met de bijbehorende kaart te raadplegen.

Zoek een locatie a.d.v. adres of toponiem

Vollenhove

Zoek

In de directe nabijheid van het plangebied bevinden zich onderdelen van de Ecologische Hoofdstructuur, dit zijn op bovenstaande kaart de groene gebieden. Tevens zijn in de nabijheid ook Natura 2000 gebieden gelegen, dit betreffen de rode gebieden op bovenstaande kaart. Aangezien de te slopen bebouwing als ook de nieuwe bebouwing niet in de EHS is gelegen, is ook hierop geen sprake van aantasting van de EHS. Nader onderzoek naar Gebiedsbescherming is niet nodig.

Tevens geldt ook vanuit de flora- en faunawet nog de zogeheten soortenbescherming. Kortgezegd houdt dit in dat geen waardevolle en beschermde planten- en diersoorten aangetast dan wel gedood mogen worden als gevolg van een ruimtelijke ingreep.

Onderstaand de waarnemingen tav de natuurtoets en de conclusie.

Planten

Op de planlocatie worden geen planten aangetroffen die worden genoemd in de FF-wet. Het plangebied biedt geen biotoop voor in de FF-wet genoemde insecten.

Vissen

Aan de oostzijde van het plangebied loopt een slootje. Die zal blijven bestaan. Mogelijk biedt deze sloot een biotoop voor vissen. Door uitvoering van de plannen komen die niet in het gedrang.

Amfibieën

Het plangebied biedt geen biotoop voor amfibieën.

Reptielen

Het plangebied biedt geen biotoop voor reptielen.

Zoogdieren

Er worden geen aanwijzingen gevonden dat de schuur een verblijfplaats biedt aan zoogdieren die worden genoemd in de FF-wet.

Vogels

Er worden geen aanwijzingen gevonden dat de schuur een verblijfplaats biedt aan vogels die worden genoemd in de FF-wet.

Overige soorten

De slak en de kreeftachtige die in de FF-wet worden genoemd, komen niet voor op de planlocatie.

Mitigerende maatregelen

Als men zich houdt aan de zorgplicht in het kader van , zijn mitigerende maatregelen niet nodig.

Conclusie

Naar aanleiding van de waarnemingen is er in het kader van de Flora en Faunawet geen bezwaar op te werpen tegen de sloopplannen en de nieuwbouwplannen. In Noordwest-Overijssel komen relatief veel vleermuizen voor (Douma et al. 2011). Men zou bij nieuwbouw vleermuisvriendelijk kunnen bouwen.

Daarmee zou op termijn ecologische winst geboekt kunnen worden. Over deze manier van bouwen is op het internet een brochure te vinden.

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van het voorgenomen project.

4.5 Archeologie

4.5.1 Aanleiding en doel

De toenemende bedreiging van het archeologische erfgoed in heel Europa, niet alleen door natuurlijke processen of ondeskundig gebruik van het bodemarchief, maar ook door ontwikkelingen in de ruimtelijke ordening, gaf aanleiding voor het in 1992 door de Europese lidstaten ondertekende Verdrag van Valletta. Dit verdrag wordt ook wel het Verdrag van Malta genoemd.

Doel van het archeologisch (voor)onderzoek is het waar nodig beschermen van archeologische waarden en het streven naar behoud van de waarden in de bodem (in situ). De essentie van het archeologisch (voor)onderzoek is het verkrijgen van gegevens over de archeologische resten in de bodem teneinde in een vroeg stadium een goede afweging te kunnen maken van alle bij een ruimtelijk besluit betrokken belangen. (bron: www.rijksoverheid.nl)

4.5.2 Doorwerking naar het plan

In de toelichting moet worden aangegeven hoe het cultureel erfgoed wordt beschermd in relatie tot de wettelijke bepalingen (Wet op de archeologische monumentenzorg) en hoe met het oog op het noodzakelijk onderzoek met het aspect archeologie is omgegaan. Eventuele onderzoeksrapporten moeten als bijlage bij de toelichting worden gevoegd.

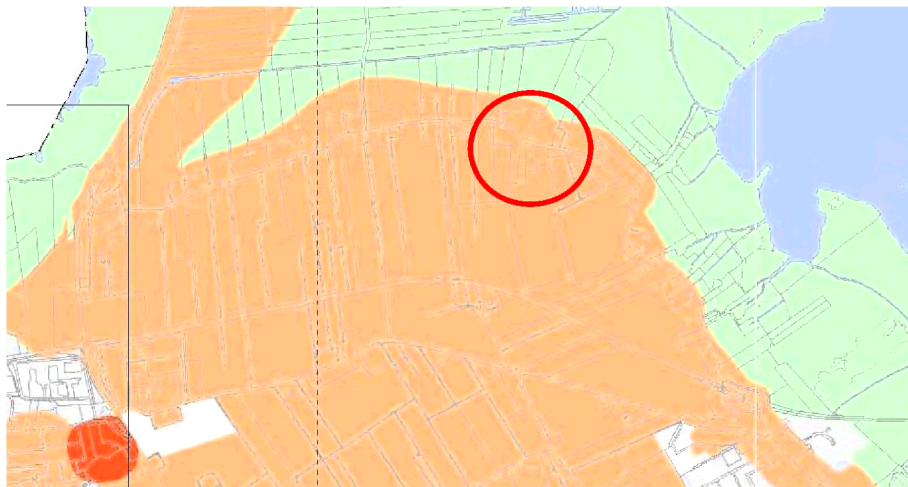
Op basis van de door de gemeenteraad vastgestelde archeologische beleidskaart is er sprake van de ligging van het plangebied in een gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde.

Wat betekent de hoge verwachtingswaarde. Dit betekent dat bij ruimtelijke ingrepen van grond- en bouwwerkzaamheden van meer dan 250 m² (binnen de bebouwde kom) of meer dan 2.500 m² (buiten de bebouwde kom) een archeologisch onderzoek vereist is.

De oppervlakte van dit 'rode' gebied bedraagt circa 160 m². De daadwerkelijke ruimtelijke ingreep behelst dus circa 160 m². Het gebied kent zogezegd een hoge verwachtingswaarde die aangeeft dat bij ruimtelijke ingrepen in het buitengebied pas een archeologisch onderzoek hoeft worden verricht indien er sprake is van een ruimtelijke ingreep groter dan 2.500 m². Aan deze oppervlakte komt voorliggend project niet.

De bodemverstoring als gevolg van de toekomstige nieuwbouw is maximaal 160 m². Het archeologische beleid ter plaatse is dat archeologisch onderzoek nodig is bij bodemingrepen groter dan 2500 m². Hieruit blijkt dat een archeologisch onderzoek niet vereist is.

Bovenstaand is door ArGeboor nader onderzocht en in een Quicksan verwerkt (bijlage)



Het voorstel is om op het moment dat de bestaande bebouwing wordt gesloopt er een amateur-archeoloog aanwezig is om te schouwen tijdens de afbraak van de schuur. Indien er geen archeologische indicatoren worden aangetroffen om dan verder af te zien van nader onderzoek.

Derhalve kan geconcludeerd worden dat het aspect archeologie geen belemmering vormt voor ontwikkeling van het voorgenomen plan.

4.6 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat onder meer over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen -als vuurwerk, lpg en munitie -over weg, water, spoor en door buisleidingen.

Voor de rampen en crises die verband houden met externe veiligheid zijn vooral ongevallen met brandbare, explosieve of giftige stoffen van belang.

De risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen dienen toe en aanvaardbaar minimum te worden beperkt. Daartoe zijn in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi, 27 mei 2004) regels gesteld. Bij het toekennen van bepaalde bestemmingen moet daarom twee zaken worden onderzocht.

- I. Wordt er voldoende afstand in acht wordt genomen tussen bestaande of geprojecteerde (beperkt) kwetsbare objecten en risicovolle inrichtingen in verband met het zogenaamde plaatsgebonden risico. Het plaatsgebonden risico is de kans dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op een plaats buiten een inrichting zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting, waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.
- II. Of bestaande of geprojecteerde (beperkt) kwetsbare objecten liggen binnen het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen en zo ja, wat de bijdrage is aan het groepsrisico. Het groepsrisico bestaat uit de cumulatieve kansen per jaar dat tenminste 10, 100 of 1.000 personen overlijden als direct gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

De routing van gevaarlijke stoffen wordt sinds 1 augustus 1996 geregeld in de Wet vervoer gevaarlijke stoffen (Wvgs). Als verplichte route voor het vervoer van gevaarlijke stoffen kunnen daarvoor rijks-, provinciale en gemeentewegen worden aangewezen. Op basis van artikel 18 van deze wet is de gemeenteraad bevoegd wegen of weggedeelten aan te wijzen waarvoor een routeplicht geldt. Deze route dient echter aan te sluiten op die route, die in dat kader door het rijk en de provincie is vastgesteld.

Hieronder volgt een toelichting per type.

- **Inrichtingen**

Uit raadpleging van de "Risicokaart Flevoland" blijkt dat er geen risicovolle bedrijven of andere objecten in de directe nabijheid van het projectgebied liggen. Dit geldt ook voor bedrijven die in het Risicoregister gevaarlijke stoffen (Rrgs) zijn ingevoerd.

- **vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor**

Nabij het projectgebied komen geen routes gevaarlijke stoffen voor.

- **vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen**

In of nabij het projectgebied zijn geen buisleidingen gelegen waardoor gevaarlijke stoffen worden getransporteerd.

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor ontwikkeling van het voorgenomen plan.

Hoofdstuk 5 Juridische toelichting

5.1 Algemeen

Het project is opgezet als een projectafwijking op grond van de Wabo. Op grond van artikel 2.27 lid 1 Wabo juncto artikel 6.5 lid 1 van het Besluit omgevingsrecht dient een verklaring van geen bedenkingen te worden verleend door het college voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo indien meegewerkt wordt middels een afwijking op grond van artikel 2.12, lid 1, sub 3, onder a Wabo.

De projectafwijking op grond van de Wabo bevat een ruimtelijke onderbouwing waarin de aanleg wordt onderbouwd en beschreven.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1.1 Resultaten overleg ex artikel 5.1.1 Bro

De projectafwijking wordt in het kader van het overleg ex artikel 5.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening toegezonden aan de gebruikelijke instanties. De (eventuele) binnengekomen reacties van provincie en waterschap worden samengevat en van antwoord voorzien.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

6.2.1 Algemeen

Alle kosten voor de ontwikkeling van de uitbreiding en dergelijke zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De economische uitvoerbaarheid van de ontwikkeling is derhalve verzekerd.

6.2.2 Planschade

Het vaststellen van een nieuw projectbesluit kan in beginsel aanleiding geven tot planschade. Kijkend naar de omgeving van het projectgebied, omvang van de ontwikkeling en de huidige situatie van het projectgebied is het niet aannemelijk dat er aanleiding is voor vergoedbare planschade.

Eventuele planschade als gevolg van de ontwikkeling van de uitbreiding zal voor rekening van de initiatiefnemer zijn, eea zal geregeld worden door het opstellen van een planschade-overeenkomst.