

Buro Hoogstraat
Kerkplein 5
8121 BM Olst
T 0570 563083
F 0570 564958

Ruimtelijke Onderbouwing

Zuiddijk 2b, Langeweg

Gemeente Moerdijk

Opdrachtgever: Agrifirm

Projectcode: AGR00111

Project: Ruimtelijke Onderbouwing Zuiddijk 2b, Langeweg

Datum: 31 Oktober 2011

Status: Definitief

IDN: NL.IMRO.1709.PBZuiddijk2b-0301

Inhoudsopgave

1. Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
2. Planbeschrijving	5
2.1 Ligging en begrenzing	5
2.2 Plangebied	6
2.3 Bouwplan	7
2.4 Conclusie	9
3. Beleid	10
3.1 Inleiding	10
3.2 Europees beleid	10
3.3 Rijksbeleid	10
3.4 Provinciaal beleid	11
3.5 Gemeentelijk beleid	12
3.6 Conclusie	16
4. Milieutechnische informatie	17
4.1 Inleiding	17
4.2 Bedrijven en milieuzonering	17
4.3 Verkeer en parkeren	17
4.4 Geluid	18
4.5 Luchtkwaliteit	18
4.6 Waterbeheer en watertoets	19
4.7 Bodem	22
4.8 Archeologie	22
4.9 Flora en fauna	23
4.10 Externe veiligheid	24
4.11 Conclusies	26
5 Economische uitvoerbaarheid	27
5.1 Inleiding	27

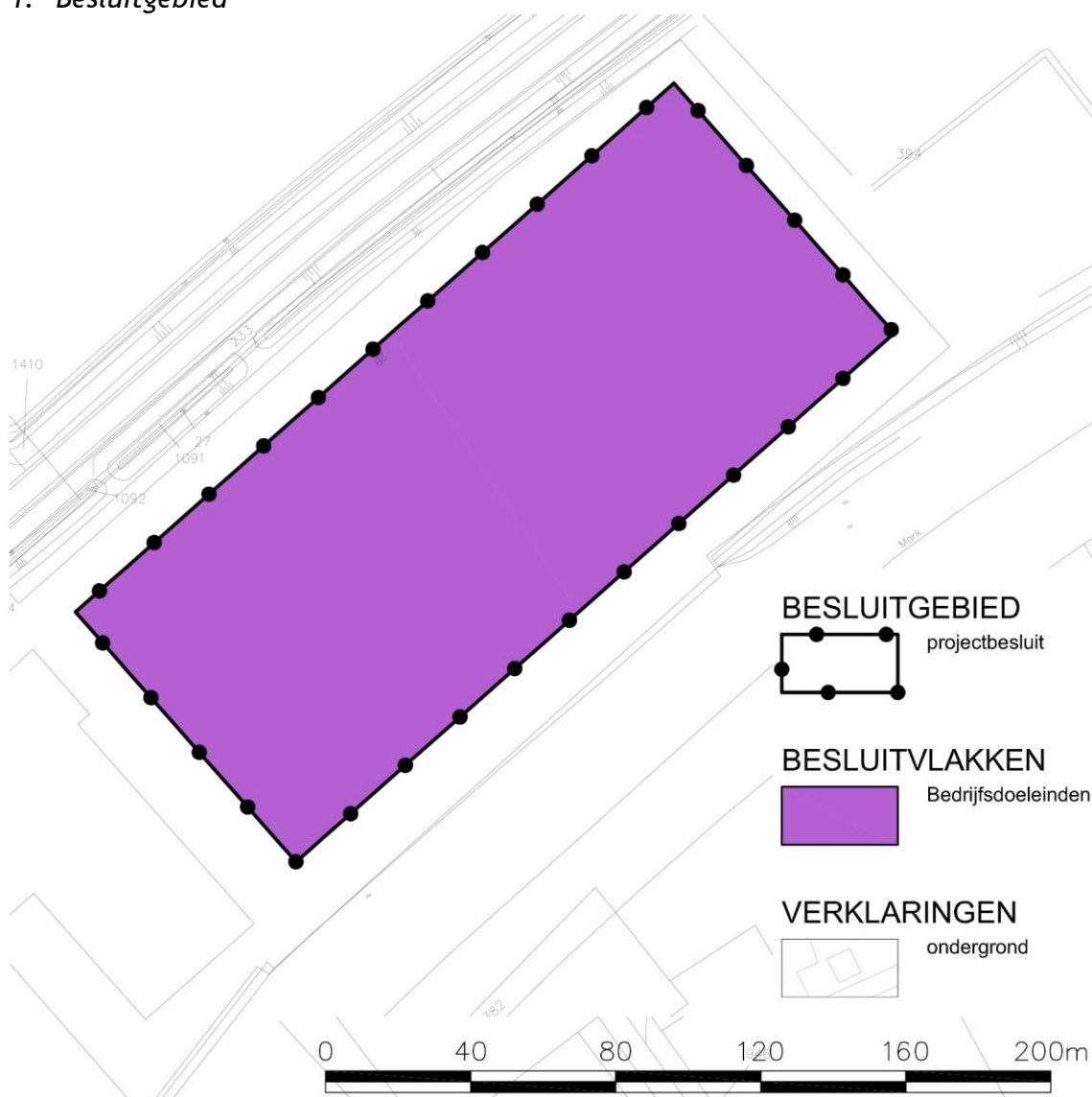
5.2 Exploitatie	27
6. Conclusie.....	28

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

De eigenaar van het perceel aan de Zuiddijk 2b te Langeweg heeft de wens een deel van een nog te realiseren opbouw met een vergunde hoogte van 10 meter te verhogen tot 15 meter. In het huidige bestemmingsplan geldt een maximale bouwhoogte van 10 meter. De verbouwing is een bouwkundige aanpassing en is noodzakelijk ten behoeve van het optimaliseren van het productieproces. De huidige bebouwing op het perceel betreft een elf aantal geschakelde loodsen. De voorziene ontwikkeling is niet passend binnen het huidige bestemmingsplan. Voorliggend document vormt de Ruimtelijke Onderbouwing op basis waarvan de omgevingsvergunning verleend kan worden.

1. Besluitgebied



2. Planbeschrijving

2.1 Ligging en begrenzing

Het perceel aan de Zuiddijk 2b ligt ingeklemd tussen rivier de Mark en de Zuiddijk, daar waar deze de Hazeldonkse Zandweg (N389) kruist.

2. Ligging plangebied, tussen rivier de Mark en de Zuiddijk, de weg naar Langeweg (bron: maps.google.com)



3. Globale begrenzing plangebied (bron: maps.google.com)



Het plangebied ligt tegen het buurtschap Zwartenberg aan, dat zich op de noordoever van de Mark heeft gevormd. De Mark scheidt het bedrijventerrein Hazeldonk in twee delen, een deel ten zuiden van de Mark (gemeente Etten-Leur) en het deel ten noorden ervan (gemeente Moerdijk). Het loodsencomplex zoals aangeduid op de luchtfoto vormt het plangebied.

2.2 Plangebied

Het plangebied bestaat uit het bedrijventerrein ingeklemd tussen rivier de Mark en de Zuiddijk. De Mark is op haar beurt weer ingeklemd tussen twee bedrijventerreinen (zie figuur 3). De huidige bebouwing bestaat uit bedrijfsgebouwen, loodsen en silo's. Het bedrijventerrein aan de noordzijde van de Mark is enkel toegankelijk vanaf de Zuiddijk. De locatie van de op te hogen silo ligt aan de noordoever van de Mark en hierdoor enkel vanaf het bedrijventerrein en de Mark zichtbaar.

4. Plangebied vanaf de Zuiddijk, noordzijde plangebied (bron: maps.google.com)



5. Het bedrijventerrein vanaf de Zuiddijk (bron: maps.google.com)



6. De Mark vanaf de N389, omcirkeld het plangebied (bron: maps.google.com)

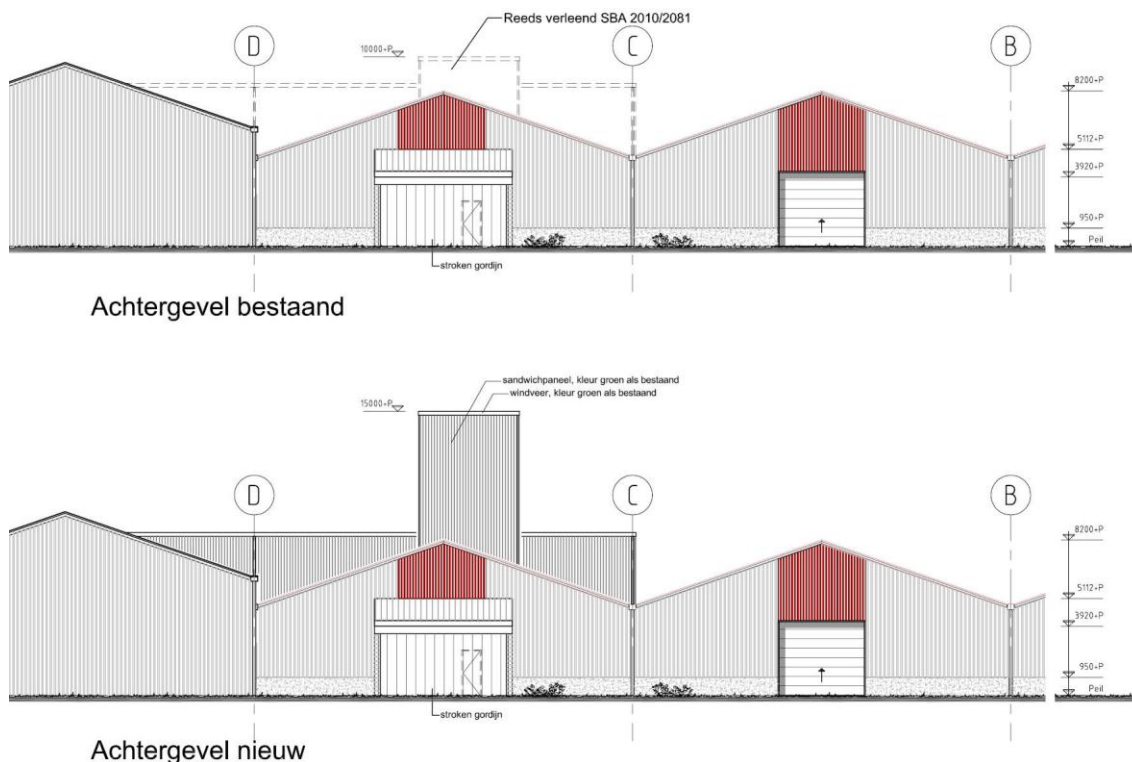


2.3 Bouwplan

Met als doel het optimaliseren van het productieproces, is eigenaar van het perceel aan de Zuiddijk 2b te Langedijk voornemens een deel van een nog te realiseren opbouw met een vergunde hoogte van 10 meter te verhogen tot 15 meter. In het huidige bestemmingsplan geldt een maximale bouwhoogte van 10 meter.

De huidige bebouwing op het perceel betreft een elf aantal geschakelde loods. In loods 9 staat een afzakinstallatie opgesteld voor het afzakken van kunstmest in bigbags van 600 kg. Boven deze afzaker bevindt zich een bunker met een voorraadcapaciteit van 8 ton product. In de huidige situatie wordt de vrachtwagen in etappes gelost, waarbij morsverliezen optreden. De eigenaar is voornemens deze bunker te verhogen zodat er 30 ton voorraad in past. Vrachtwagens kunnen dan in één keer worden gelost zonder stilstand. De vrachtwagen kan het terrein sneller verlaten. De beschreven verhoging van het gebouw betreft de omkasting van de elevator en bunker en dient ter bescherming van weersinvloeden. In de op te hogen bunker zijn net als in de huidige situatie transportbanden, elevantoren en vulbunkers aanwezig. Het productieproces wijzigt niet, er is geen verhoging van capaciteit, het is enkel een wijziging in het transportsysteem. Er is geen sprake van een bestemmings- of gebruikswijziging.

7. Boven: gestippeld in de bestaande situatie de vergunde situatie, gezien vanaf de Zuiddijk. Onder de nieuwe situatie.



8. Bestaande loods ter plekke van de beoogde verhoging, linksvoor de huidige bunker



9. In het plangebied zijn meerdere installaties aanwezig boven 10meter.



10. Op de afbeelding in het grijs de vergunde situatie, zwart de verhoogde bunker.



2.4 Conclusie

De voorgenomen ophoging van de bunker betreft een bouwkundige aanpassing waardoor het productieproces wordt geoptimaliseerd. De opslagcapaciteit van de voorraadbunker wordt verhoogd, zodat vrachtwagens sneller en efficiënter gelost kunnen worden.

Het plangebied en het omliggende bedrijventerrein bestaat uit loodsen en andere installaties van wisselende omvang en hoogte. Er zijn meerdere installaties met een hoogte van >15m in het gebied aanwezig, ook direct aan de Zuiddijk (zie paragraaf 2.2, afbeelding 5). In tegenstelling tot deze silo's op de zichtlocatie aan de Zuiddijk, is de op te hogen bunker vanuit de openbare ruimte, met uitzondering van rivier de Mark, niet of nauwelijks zichtbaar. Gezien de aard van het plangebied en directe omgeving (bedrijventerrein Zwartenberg) is de ophoging niet in strijd met het bestaande ruimtelijk beeld. Hierdoor is de verwachte ruimtelijke impact van de verhoging nihil.

Er is geen sprake van een bestemmings- of gebruikswijziging.

3. Beleid

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk komt het voor het plangebied geldende ruimtelijk beleid aan de orde. Op Europees, rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau wordt het relevante beleid, de doelstellingen en de wijze waarop dit wordt uitgewerkt besproken.

3.2 Europees beleid

De Nederlandse ruimtelijke ordening wordt door een aantal Europese richtlijnen beïnvloed. Hieronder worden kort een aantal relevante richtlijnen besproken.

Verdrag van Malta

Het Europese Verdrag van Malta uit 1992 regelt de bescherming van archeologisch erfgoed, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen. Nederland heeft dit verdrag ondertekend en goedgekeurd. Invoering ervan gebeurt onder meer door de Monumentenwet 1988.

Natura 2000

Om de natuur in Europa te beschermen en te ontwikkelen, werken de lidstaten van de Europese Unie (EU) samen aan Natura 2000: een samenhangend netwerk van beschermde natuurgebieden in alle lidstaten. Dit netwerk vormt de hoeksteen van het EU-beleid voor behoud en herstel van biodiversiteit. De Nederlandse bijdrage hieraan bestaat uit 162 gebieden.

Natura-2000 omvat alle gebieden die zijn beschermd op grond van de Vogelrichtlijn (1979) en Habitatrichtlijn (1992), die zijn opgenomen in de Natuurbeschermingswet. In beide richtlijnen staan ook maatregelen voor soortenbescherming. Deze zijn opgenomen in de Flora- en faunawet.

In en rond Natura 2000-gebieden en Beschermde Natuurmonumenten geldt voor activiteiten of projecten die schadelijk zijn voor de natuur een vergunningplicht. Activiteiten uitvoeren zonder vergunning is strafbaar.

Luchtkwaliteit

In de Europese Kaderrichtlijn Luchtkwaliteit worden de grondbeginselen van het Europese luchtkwaliteitsbeleid gegeven. De doelstellingen van dit beleid zijn het omschrijven en vastleggen van de luchtkwaliteit om de schade voor mens en milieu te voorkomen, verhinderen of te verminderen, de luchtkwaliteit te kunnen beoordelen, de bevolking te kunnen informeren over de kwaliteit van de lucht en het in stand houden van of verbeteren van de kwaliteit. In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer van 15 november 2007 is de Europese kaderrichtlijn opgenomen in Nederlandse wetgeving.

3.3 Rijksbeleid

Het rijksbeleid ten aanzien van de nationale ruimtelijke ordening is in hoofdlijnen vastgelegd in de Nota Ruimte. Deze rijksnota is op 17 januari 2006 vastgesteld door de Eerste Kamer en vervangt daarmee de beleidsnota's en planologische kernbeslissingen (PKB's) uit de Vierde Nota Ruimtelijke Ordening Extra (VINEX) en de

actualisering daarvan (VINAC). In de nota wordt het ruimtelijk beleid vastgelegd tot 2020 en het geeft een doorkijk naar de periode 2020-2030.

Nota Ruimte

De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland met de belangrijkste bijbehorende doelstellingen. De Nota Ruimte is een strategische nota op hoofdlijnen en bevat de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land.

In de Nota Ruimte wordt onderscheidt gemaakt tussen gebieden met een 'basiskwaliteit' en gebieden die in de 'ruimtelijke hoofdstructuur' liggen. Het plangebied ligt in het gebied waarin wordt gestreefd naar de 'basiskwaliteit'. Met het uitgangspunt 'decentraal wat kan, centraal wat moet' wordt veel beleidsruimte gecreëerd voor decentrale afwegingen en tegelijkertijd geborgd dat decentrale overheden rekening houden met structuren, systemen en belangen op een hoger schaalniveau. De Nota Ruimte bevat een aantal generieke regels die zorgen voor de borging van de basiskwaliteit als ondergrens van alle ruimtelijke plannen. Voor een aantal onderwerpen wordt basiskwaliteit via wetten geregeld. Elke partij die ruimtelijke afwegingen maakt, moet in elk geval voldoen aan de eisen die deze nationale of internationale wetgeving stelt. Deze wettelijk geregelde basiskwaliteit heeft vooral betrekking op gezondheid, veiligheid, milieu en natuur. Tot de basiskwaliteit behoort ook dat decentrale overheden expliciet aandacht besteden aan de landschappelijke kwaliteit en het ruimtelijk ontwerp.

3.4 Provinciaal beleid

Op 1 januari 2011 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant in werking getreden. Provinciale Staten hebben deze op 1 oktober 2010 vastgesteld. De provincie geeft in de structuurvisie de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. De structuurvisie is opgebouwd uit twee delen (A en B) en een uitwerking.

Deel A

Deel A bevat de hoofdlijnen van het beleid. Hierin heeft de provincie haar belangen gedefinieerd en ruimtelijke keuzes gemaakt. Deze belangen en keuzes zijn gebaseerd op trends en ontwikkelingen. Ook beschrijft de provincie vanuit welke filosofie ze haar doelen wil bereiken. Die is: 'samenwerken aan kwaliteit'. De provincie realiseert haar doelen op vier manieren: door regionaal samen te werken, te ontwikkelen, te beschermen en te stimuleren.

Deel B

In deel B zijn de ruimtelijke belangen en keuzes in vier ruimtelijke structuren geordend. Binnen deze structuren worden de belangrijkste maatschappelijke ontwikkelingen opgevangen. Samen vormen deze structuren de provinciale ruimtelijke structuur.

De structuren geven een hoofdkoers aan: een ruimtelijk ontwikkelingsperspectief voor een combinatie van functies. Maar ook waar functies worden uitgesloten of welke randvoorwaarden de provincie aan functies stelt. Binnen de structuren is ruimte voor regionaal maatwerk. De vier structuren zijn:

1. de groenblauwe structuur

De provincie kiest hier voor functieontwikkeling gecombineerd met de ontwikkeling van een robuust raamwerk met landschappelijke kwaliteit, bestaande uit bestaande natuur, watersystemen en nieuwe natuur in hiervoor kansrijke gebieden. Deze structuur is nodig voor een goed waterbeheer en biedt mogelijkheden om in te spelen op de effecten van klimaatverandering.

2. het landelijk gebied

De provincie kiest hier voor het perspectief van een multifunctionele gebruiksruimte. Met behoud van agrarische productieruimte in die delen van het landelijk waar de landbouw leidend is voor nieuwe ontwikkelingen.

3. de stedelijke structuur

De provincie kiest hier voor twee perspectieven. Ten eerste 'stedelijk concentratiegebied' waar de groei van de verstedelijking opgevangen wordt. De provincie wil de verstedelijking op goed ontsloten plekken concentreren en de groene ruimte tussen steden open houden. Ten tweede 'kernen in het landelijk gebied' die zo veel als mogelijk wordt ontzien van verdere verstedelijking doordat daar alleen de opvang van de eigen verstedelijkingsbehoefte wordt opgevangen.

4. de infrastructuur

De provincie kiest hier voor een goede bereikbaarheid van Brabantstad en de economische kennisclusters van Noord-Brabant. Voor het personenvervoer zijn het hoofdwegennet en het OV-netwerk Brabantstad de dragers. Het goederenvervoer wordt zoveel mogelijk via de te ontwikkelen Goederenruit (spoor en waterwegen) geleid om zo ruimte te maken voor het versterken van de (inter-)nationale ontsluiting (weg, water, spoor en lucht) van de Brabantse steden.

Het bedrijventerrein Hazeldonk wordt in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord-Brabant niet in het bijzonder aangemerkt of beperkt in haar mogelijkheden. De Mark wordt aangemerkt als Groene Mantel. Het bedrijventerrein maakt daar echter geen deel van uit.

3.5 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Moerdijk 2030

Op 9 juni 2011 is de Structuurvisie Moerdijk 2030 vastgesteld. De structuurvisie bevat de ruimtelijke kaders voor de toekomstige ontwikkelingen binnen de gemeente Moerdijk. Als zodanig vormt de structuurvisie ook het ruimtelijke referentiekader voor toekomstige bestemmingsplannen. In de Structuurvisie Gemeente Moerdijk worden vier verschillende identiteiten onderscheiden:

1. stedelijk kerngebied 'stedelijke driehoek', inclusief stedelijk-landschappelijk uitloopgebied;
2. recreatieve zone langs het Hollandsch Diep en Volkerak;
3. recreatieve zone langs de Mark/Dintel;
4. agrarisch en landschappelijk kerngebied.

De vier zones vormen samen het ruimtelijk raamwerk van de gemeente, waarbinnen nieuwe ontwikkelingen kunnen plaatshebben die passen bij de sfeer/identiteit van de plek. De op de kaart weergegeven begrenzing van de zones is abstract en geeft de indeling van de gemeente op hoofdlijnen weer.

Het plangebied maakt onderdeel uit van de recreatieve zone langs de Mark/Dintel. In deze zone wordt ingezet op versterking van de recreatie, door het zichtbaar en beleefbaar maken van de Markt/Dintel.

Het plangebied bestaat uit een bedrijventerrein, en valt gezien de structuurkaart buiten deze zone. Het plangebied wordt conserverend bestemd in de structuurvisie. In de structuurvisie wordt het belang van de (lokale) bedrijventerreinen erkend, het streven is vooral de lokale bedrijventerreinen in hun netto omvang te laten bestaan.

11. Uitsnede Structuurvisiekaart gemeente Moerdijk, met rood omcirkeld het plangebied. Het gebied ten noorden van het plangebied is aangewezen als gebied met doorgroeimogelijkheden voor glastuinbouw, en als zoekgebied overige duurzame energie. Het plangebied zelf is als bedrijventerrein aangewezen.



Het beleid voor het buitengebied van Moerdijk is met name gericht op de instandhouding en versterking van de landbouw in de vorm van grootschalige, grondgebonden akkerbouw-, vollegrondstuinbouw- en rundveebedrijven. De openheid van het landschap wordt als één van de belangrijkste kwaliteiten ervaren. Daarnaast is bescherming van de landschappelijke en/of natuurlijke waarden van de dijken, kreken, buitendijkse gebieden en uiterwaarden gewenst. Het bedrijventerrein Hazeldonk wordt niet specifiek genoemd in de Structuurvisie Moerdijk 2030. Het bedrijventerrein is conserverend als bedrijventerrein met een maximaal toelaatbaarheid in de categorie 3 opgenomen in de Structuurvisie.

Bestemmingsplan Buitengebied

Het bedrijventerrein Hazeldonk maakt onderdeel uit van het Bestemmingsplan Buitengebied Moerdijk, 04 juni 2004. Op 18 december 2008 is de 1^e herziening van het bestemmingsplan Buitengebied Moerdijk vastgesteld. In deze herziening zijn geen wijzigingen met betrekking tot het plangebied doorgevoerd.

Het bestemmingsplan Buitengebied is opgesteld met als doel om op een hoger schaalniveau sturing te geven, om zowel de economische potenties de ruimte te geven, de "groene" kwaliteiten van het buitengebied te behouden en in te spelen op nieuwe ontwikkelingen. De volgende hoofddoelstelling is geformuleerd:

“Behoud en ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied, waarbij wordt gestreefd naar behoud en ontwikkeling van de grondgebonden landbouw in samenhang met het behoud van de openheid en waardevolle landschappelijke en cultuurhistorische elementen.”

Op basis van de hoofddoelstelling worden de volgende beleidsuitgangspunten geformuleerd:

1. behoud en duurzame ontwikkeling van de grondgebonden landbouw;
2. behoud en duurzame ontwikkeling van de glastuinbouw in het doorgroeigebied voor glastuinbouw (Spiepolder/De Langeweg);
3. behoud van aanwezige niet-grondgebonden agrarische bedrijven;
4. behoud en versterking van de landschappelijke kwaliteiten in samenhang met een duurzame landbouw;
5. behoud van cultuurhistorische waarden;
6. behoud van de aanwezige natuurgebieden en ontwikkeling van de ecologische verbindingzones;
7. het benutten van kansen om sectorale ontwikkelingen, waar mogelijk, in onderlinge samenhang tot ontwikkeling te brengen; verbrede plattelandsontwikkeling.
8. versterking van het recreatieve medegebruik.

Daarnaast is op basis van een uitgebreide analyse per sector een wensbeeld opgesteld met aandachtspunten die worden nagestreefd bij de uitvoering van het beleid. Voor niet-agrarische bedrijven geldt dat deze in moeten kunnen spelen op ontwikkelingen in de markt. Dit betekent dat modernisering van de bedrijfsvoering of groei van de activiteiten in de toekomst gewenst kan zijn. Dit resulteert vaak in een uitbreiding van de bedrijfsbebouwing en/of intensivering van productieprocessen.

Voor bestaande, niet agrarische bedrijven worden de volgende uitgangspunten gesommeerd:

- Bestaande, niet-agrarische bedrijven moeten kunnen blijven voortbestaan en uitbreidingsruimte krijgen om het voortbestaan van deze bedrijven in de toekomst te garanderen.
- Een functiewijziging van voormalige agrarische bedrijfscomplexen in niet-agrarische bedrijvigheid of wonen moet mogelijk zijn.
- Het bestemmingsplan houdt geen rekening met realisatie van het industrieterrein Moerdijkse Hoek.

Plangebied

Ter plaatse van het plangebied zijn de volgende bestemmingen en kenmerken van toepassing:

Enkelbestemming: Bedrijfsdoeleinden

Bestemd voor: "werken"

Bestemmingshoofdgroep: "bedrijf"

Dubbelbestemming: Gebied met verweving van landbouw recreatie en landschapswaarden

Bestemd voor: "werken; niet zijnde dienstverlening; agrarische bedrijvigheid"

Dit maakt onder meer de realisatie van fruitteelt en sierteelt, akkerbouw en vollegrondse tuinbouw, grondgebonden veehouderij en kleinschalige natuurontwikkeling mogelijk.

Maatvoering

bebouwingspercentage terrein; maximum bebouwingspercentage terrein is 70%

Gebiedsaanduiding zone industrielawaai tevens 50dB(A) contour:

Beperkingen vanwege zones industrielawaai; de bouw van nieuwe woningen (waaronder begrepen de splitsing van panden in meerdere woningen) is niet toegestaan binnen de zones industrielawaai

Lettertekenaanduiding: "Groothandel in bestrijdingsmiddelen/kunstmest"

Ondergeschikte functies: "werken"

Lettertekenaanduiding: "Bedrijven t/m categorie 3 van de Staat van bedrijfsactiviteiten"

Ondergeschikte functies: "zoning; milieuzoning"

De maximale bouwhoogte op het perceel bedraagt 10 meter (Artikel 7 Bedrijfsdoeleinden (B), bouwvoorschriften bedrijfsgebouwen).

12. Uitsnede plankaart plangebied, met omcirkeld de locatie van de op te hogen elevator. Paars = bedrijfsdoeleinden (bron www.ruimtelijkeplannen.nl).



3.6 Conclusie

Ten aanzien van het voorgenomen initiatief geldt dat dit past binnen het vigerende beleid, met uitzondering van de bouwhoogte in het bestemmingsplan.

Het plan sluit aan op het uitgangspunt dat bestaande, niet-agrarische bedrijven moeten kunnen blijven voortbestaan en uitbreidingsruimte krijgen. De modernisering van de bedrijfsvoering of groei van de activiteiten in de toekomst zijn gewenst. Dit resulteert in een uitbreiding van de bedrijfsbebouwing en/of intensivering van productieprocessen.

Het voorziene bouwplan past binnen de huidige bestemming 'bedrijfsdoeleinden'. De ophoging van de elevator heeft niet als gevolg dat het bebouwd oppervlak wordt vergroot, dit blijft gelijk en binnen de 70%. De verhoging heeft geen gebruiksverandering tot gevolg; er wordt gebouwd binnen de zone industrielawaai. Er wordt voldaan aan de ondergeschikte functie 'werken'. De verhoging van de elevator heeft geen invloed op de milieucategorie en is passend binnen milieucategorie 3.

De toegestane bouwhoogte op het bedrijventerrein is 10 meter. De voorgenomen bouwhoogte ter plaatse van de op te hogen elevator is 15 meter. De voorziene ontwikkeling is niet passend binnen dit aspect van het huidige bestemmingsplan. Voorliggend document vormt de Ruimtelijke Onderbouwing op basis waarvan de omgevingsvergunning verleend kan worden.

4. Milieutechnische informatie

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de mogelijke invloed van achtereenvolgens geluid, luchtkwaliteit, water, bodem, archeologie, flora en fauna en de externe veiligheid beschreven. Het hoofdstuk wordt afgesloten met een algemene conclusie. Het plangebied maakt onderdeel uit van het bedrijventerrein Hazeldonk. Dit bedrijventerrein is aangemerkt als categorie 3.

4.2 Bedrijven en milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient ten aanzien van de voorgestelde ontwikkeling rekening te worden gehouden met eventuele milieuhinder door omliggende bedrijven. Uitgangspunt daarbij is dat nieuwe en bestaande bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt en dat ter plaatse van woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Voor de afstemming tussen milieugevoelige en milieuhinderlijke functies wordt in het bestemmingsplan een milieuzonering toegepast. Hiervoor wordt gebruikgemaakt van de VNG-publicatie *Bedrijven en Milieuzonering* (editie 2009). Milieuzonering beperkt zich tot de volgende milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geluid, geur, gevaar en stof. De richtafstanden gelden ten opzichte van een rustige woonwijk.

In gebieden waar bedrijfsactiviteiten en milieugevoelige functies reeds naast elkaar voorkomen of gewenst zijn, wordt niet gewerkt met de systematiek van richtafstanden en afstandsstappen maar wordt gebruikgemaakt van de Staat van Bedrijfsactiviteiten (SvB) 'functiemenging'. In deze staat wordt met een categorie-indeling in vier categorieën aangegeven in welke mate een bedrijfsactiviteit direct naast woningen toelaatbaar is.

Agrifirm is net als omliggende bedrijven aangemerkt als maximaal categorie 3. Het bouwplan omhelst een verhoging van een bestaande bunker, met als doel de verruiming van de voorraadcapaciteit, er wordt niets in het productieproces gewijzigd en er is geen verhoging van de capaciteit. Het bouwplan heeft geen invloed op de bestaande milieuzonering. Het is niet te verwachten dat de ophoging van een bestaande silo een extra belasting op het aspect milieuzonering oplevert of andere bedrijven beperkt in hun mogelijkheden.

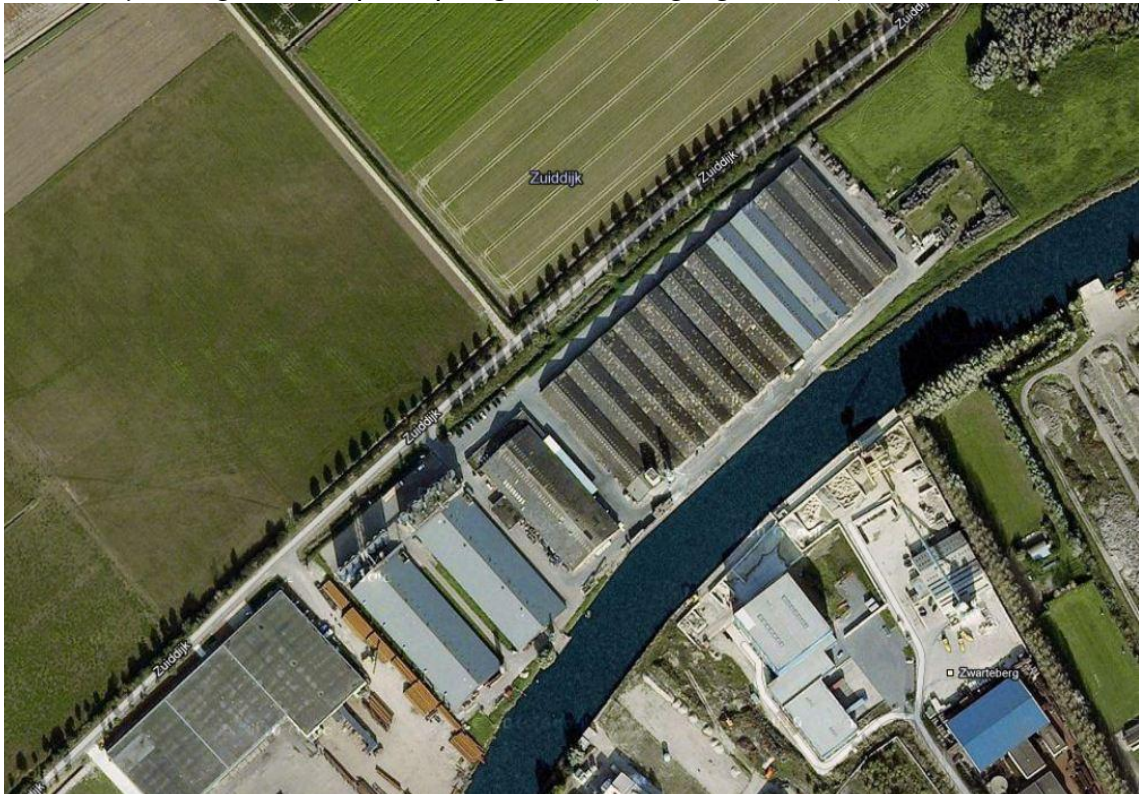
4.3 Verkeer en parkeren

Het plangebied wordt ontsloten op de Zuiddijk. Er is een verbod op vrachtverkeer richting Langeweg. Het vrachtverkeer wordt via de Zuiddijk en de Hazeldonkseweg ontsloten.

Het bouwplan omhelst een verhoging van een bestaande bunker met als doel dat de vrachtwagens in één keer kunnen worden gelost. Hierdoor zijn de vrachtwagens sneller van het terrein af. Het aantal vrachtwagens dat per dag gelost wordt blijft gelijk, er is geen toename in het aantal verkeersbewegingen. Er treedt derhalve geen verandering op in de verkeerssituatie. Het aantal parkeerplaatsen blijft eveneens

ongewijzigd. Het is niet te verwachten dat het bouwplan een extra belasting op het aspect verkeer en parkeren oplevert.

13. Luchtfoto ingezoomd op het plangebied (bron google earth).



4.4 Geluid

Het bouwplan omhelst een verhoging van een bestaande bunker met als doel dat de vrachtwagens in één keer kunnen worden gelost. Hierdoor zijn de vrachtwagens sneller van het terrein af. Het aantal vrachtwagens dat per dag gelost wordt blijft gelijk, er is geen toename in het aantal verkeersbewegingen. Er wordt geconcludeerd dat ophoging van de bestaande bunker geen extra belasting op het aspect geluid oplevert. Aanvullend onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

4.5 Luchtkwaliteit

Bij de toetsing van een ruimtelijk plan aan regelgeving voor luchtkwaliteit, wordt gelet op 2 aspecten:

1. het plan is veroorzaker van verkeer en daardoor verslechtering van de luchtkwaliteit
2. het plan als te beschermen object tegen slechte luchtkwaliteit.

Ad 1. Het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) bevat afspraken om op nationaal, provinciaal en gemeentelijk de gestelde eisen in het kader van luchtkwaliteit te halen. Daarbij is rekening gehouden met gewenste en geplande ruimtelijke ontwikkelingen.

De Algemene Maatregel van Bestuur 'niet in betekenende mate bijdragen' (AMvB-NIBM) bepaalt wanneer de mate van luchtverontreiniging verwaarloosbaar is.

Na verlening van derogatie en de inwerkingtreding van het NSL per 1 augustus 2009 wordt het begrip 'niet in betekenende mate' gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor het jaargemiddelde concentratie voor stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Om het beoordelen van plannen voor overheden makkelijk te maken is het percentage van 3% ook uitgewerkt in concrete getallen. Dat is gebeurd in de Regeling NIBM bijdragen. De regeling geeft concrete getallen voor plannen die gaan over bijvoorbeeld de bouw van woningen en/of kantoren.

De ophoging van de bestaande silo is gering ten opzichte van de bestaande situatie en kan daarom worden aangemerkt als zijnde 'niet in betekenende mate' bijdragend aan een verslechtering van de luchtkwaliteit in de omgeving.

Ad 2. De AMvB 'gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)' beperkt zogenaamde gevoelige bestemmingen in de nabijheid van snelwegen. Het besluit heeft als doel het beschermen van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂). Het besluit geeft aan dat in zones luchtkwaliteitsonderzoek nodig is: 300 meter aan weerszijden van snelwegen en 50 meter langs provinciale wegen. Gemeentelijke wegen vallen buiten het besluit.

De volgende gebouwen met bijbehorende terreinen zijn aangemerkt als gevoelige bestemming: scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen.

De planlocatie ligt niet langs een snelweg of provinciale weg. De functie is geen gevoelige functie.

Conclusie

De ophoging van de bestaande silo is gering ten opzichte van de bestaande situatie en kan daarom worden aangemerkt als zijnde 'niet in betekenende mate' bijdragend aan een verslechtering van de luchtkwaliteit in de omgeving. Ten opzichte van de huidige situatie zijn geen wijzigingen wat betreft overschrijdingen van grenswaarden te verwachten.

4.6 Waterbeheer en watertoets

In het Besluit ruimtelijke ordening is de 'watertoets' opgenomen. Deze heeft tot doel om ruimtelijke ontwikkelingen te toetsen aan het vigerende waterbeleid en de wateraspecten volwaardig mee te laten wegen bij de besluitvorming omtrent een goede ruimtelijke ordening. Dit proces komt in samenwerking tussen de gemeente en waterbeheerder tot stand.

Het waterbeheer in het plangebied wordt gevoerd door het Waterschap Brabantse Delta. In het kader van de watertoets is onderhavige ruimtelijke onderbouwing ter beoordeling toegestuurd aan het Waterschap Brabantse Delta.

Europees beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW, 2000) schrijft voor dat in 2015 alle waterlichamen een 'goede ecologische toestand' (GET), en voor sterk veranderde/kunstmatige wateren een 'goed ecologisch potentieel' (GEP) moeten hebben bereikt. De chemische toestand moet voor alle waterlichamen (natuurlijk en kunstmatig) in 2015 goed zijn.

Rijksbeleid

Het Rijk, de provincies, de gemeenten en de Unie van Waterschappen hebben op 25 juni 2008 een geactualiseerde versie van het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW-Actueel) ondertekend. Hierin zijn afspraken vastgelegd voor een duurzame en klimaatbestendige waterhuishouding in Nederland. In de afgelopen vijf jaar is een groot deel van de gemaakte afspraken in het oorspronkelijke NBW inmiddels uitgevoerd. De NBW-partijen gaan nu gezamenlijk verder met de uitvoering van de nieuwe afspraken in het akkoord, onder meer over klimaatveranderingen, de stedelijke wateropgave en de ontwikkelingen in woningbouw en infrastructuur. Ook is er meer aandacht voor de implementatie van de Kaderrichtlijn Water. Het NBW heeft tot doel om in de periode tot 2015 de waterhuishouding in Nederland op orde te brengen en te houden en te anticiperen op klimaatverandering.

De Nationale Handreiking Watertoets 3 is in juli 2009 vastgesteld. Door de komst van de nieuwe Wet op de ruimtelijke ordening klopte de informatie in handreiking 2 niet meer. Deze handreiking is, ten opzichte van de Handreiking Watertoets 2, aangepast aan en aangevuld met de nieuwste inzichten en ontwikkelingen die zich de afgelopen jaren hebben voorgedaan. De belangrijkste wijzigingen zijn de aanpassingen aan de evaluatie watertoets 2006, de Wet ruimtelijke ordening (1 juli 2008) en het ontwerp Nationaal Waterplan. De Handreiking Watertoetsproces 3 geeft een algemene beschrijving van het gedachtegoed achter het watertoetsproces, de wettelijke verankering, de verschillende rollen en producten in het licht van de vernieuwde wetgeving en beleidsafspraken.

Het Nationaal Waterplan 2010 is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande Nota's Waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van het wetsvoorstel Waterwet. Het Nationaal Waterplan beschrijft de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. Belangrijke onderdelen van het Nationaal Waterplan zijn het nieuwe beleid op het gebied van waterveiligheid, het beleid voor het IJsselmeergebied, het Noordzeebeleid en de Stroomgebiedbeheerplannen op grond van de KRW. Tevens bevat het Nationaal Waterplan een eerste beleidsmatige uitwerking van de kabinetsreactie op het advies van de Deltacommissie.

De Waterwet is op 22 december 2009 in werking getreden. Deze wet heeft negen waterrelevante wetten samengevoegd (de Wet verontreiniging oppervlaktewater, Wet Verontreiniging Zeewater, Grondwaterwet, Wet Droogmakerijen en Indijkingen, Wet op de Waterkering, Wet Beheer Rijkswaterstaatwerken, Wrakkenwet en Waterstaatswet). Daarnaast wordt de regeling waterbodems uit de Wet Bodembescherming opgenomen in de nieuwe Waterwet. Het wetsvoorstel regelt niet alles. Bepaalde onderwerpen dienen nader uitgewerkt te worden in onderliggende regelgeving: het Waterbesluit (algemene maatregel van bestuur), de Waterregeling (een ministeriële regeling) of in de verordeningen van waterschappen en provincies.

Waterschapsbeleid

In het Waterbeheerplan 2010-2015 (2009) staan de doelen en de noodzakelijke ingrepen in het watersysteem van Waterschap Brabantse Delta. Knelpunten in het watersysteem zullen samen met gemeenten worden aangepakt en er zullen afspraken worden gemaakt om water te bergen en overstroming te voorkomen. Het nieuwe waterbeheerplan bevat minder details en biedt daardoor meer ruimte voor nieuwe ontwikkelingen. Het Waterbeheerplan 2010-2015 is op 9 december 2009 vastgesteld.

In dit plan staan de doelen en de noodzakelijke ingrepen in het watersysteem. Het nieuwe waterbeheerplan bevat minder details en biedt daardoor meer ruimte voor nieuwe ontwikkelingen. Het Waterschap werkt aan een beter watersysteem, voor mensen en voor flora en fauna. Het watersysteem moet robuuster worden: veiliger, minder kwetsbaar voor regenval en droogte, schoner, natuurlijker en beter toegankelijk voor recreanten. Deze thema's pakt het Waterschap in samenhang aan, omdat een integrale aanpak meerwaarde oplevert voor het resultaat. In het waterbeheerplan staan de doelen en de noodzakelijke ingrepen. Bij de keuze daarvan heeft het Waterschap een afweging gemaakt tussen belangen van boeren, bedrijven, burgers, natuurbeheerders en andere partijen.

In de Beleidsregel Hydraulische Randvoorwaarden 2009 geeft het Waterschap aan hoe het dagelijks bestuur omgaat met zijn bevoegdheid als waterbeheerder hydraulische normen te stellen aan ingrepen die effecten hebben op het watersysteem. In de beleidsregel zijn de technische voorwaarden vastgelegd die worden gehanteerd bij de beoordeling van ingrepen in het watersysteem. Randvoorwaarden zijn bijvoorbeeld: voldoende hoeveelheid berging om het water niet versneld af te voeren, voldoende afmetingen van sloten om wateroverlast te voorkomen, nadere definiëring van het begrip 'water neutraal bouwen' en dergelijke. Hierbij is eveneens aansluiting gezocht bij de beginselen uit het NBW.

De Keur (2009) maakt het mogelijk dat het Waterschap Brabantse Delta haar taken als waterkwaliteits- en waterkwantiteitsbeheerder kan uitvoeren. De Keur is een verordening van de waterbeheerder met regelgeving (gebods- en verbodsbepalingen) voor waterkeringen, watergangen en andere waterstaatswerken. Er kan een vergunning van de in de Keur vastgelegde gebods- en verbodsbepalingen worden aangevraagd om een bepaalde activiteit toch te mogen uitvoeren. Als het Waterschap daarin toestemt wordt dat geregeld in een Keurvergunning.

Gemeentelijk beleid

De visie van het Waterplan Moerdijk 2009-2015 luidt: 'een robuust watersysteem van voldoende kwaliteit en veiligheid dat aansluit bij de natuurlijke omstandigheden op en om het Moerdijkse grondgebied en dat nu en in de toekomst voldoet aan de wettelijke verplichtingen en beleidsregels'.

Verdeeld over een aantal thema's is in dit waterplan de visie op het toekomstig watersysteem in Moerdijk uitgewerkt. Per thema is een toekomstbeeld geformuleerd. Belangrijke uitgangspunten daarbij zijn dat:

- water geen gevaar oplevert;
- het watersysteem geschikt is voor de functies die het moet vervullen;
- alle elementen van het watersysteem in samenhang worden beschouwd;
- water een grotere rol krijgt in ruimtelijke ontwikkelingen;
- iedereen zijn steentje bijdraagt.

Huidige situatie

Aan de zuidoostzijde van de plangebied ligt de rivier de Mark. Aan de noordwestzijde van het plangebied is een categorie A-waterloop gelegen en de regionale kering langs regionale rivieren, de Zuiddijk. Het plangebied is buitendijks gelegen, hiervoor is beleid 'buitendijks bouwen' van het waterschap van toepassing. Het waterschap is geen voorstander van buitendijkse ontwikkelingen, het gebied is niet beschermd tegen hoogwater en de risico's zijn voor eigen rekening. Het waterschap is in het buitendijks gebied niet verantwoordelijk voor enige vorm van wateroverlast.

Conform het beleid 'Buitendijks bouwen' zijn er uitzonderingsgronden waarop wel een positief wateradvies kan worden gebaseerd, zoals; de voorgenomen buitendijkse ontwikkelingen geen risico's of negatieve effecten veroorzaken voor de taken en verantwoordelijkheden van het waterschap of negatieve effecten worden voor 100% gecompenseerd. Onder taken en verantwoordelijkheden worden de volgende verstaan: zorg voor voldoende doorstromingscapaciteit, zorg voor veilige keringen en behoud en realisatie van voldoende bergingsmogelijkheden;

Toekomstige situatie

Het bouwplan betreft een verhoging van een silo, onderdeel van een bestaand loodscomplex, zie paragraaf 2.3, afbeelding 7. Door de verhoging van deze silo treedt geen extra verharding op, enkel het verhard oppervlak (het dak), wordt verhoogd. De boogde te verhogen silo valt buiten de beschermingszone van de waterlopen. De ontwikkeling is wel buitendijks gelegen, maar de verhoging van de silo (bouwhoogte) heeft geen invloed op de doorstromingscapaciteit en bergingsmogelijkheden, daarnaast is de ontwikkeling beoogd buiten de beschermingszone van de waterkering. Conform het waterschapsbeleid dienen ook toekomstige ontwikkelingen te worden beschouwd. De toekomstige ontwikkelingen rondom eventuele waterberging op het Volkerak-Zoommeer kunnen van invloed zijn op extreme waterstanden ter hoogte van het plangebied. Indien de consequenties van deze ontwikkelingen de T100 toetspeilen ter hoogte van het plangebied overschrijden, vallen deze buiten de verantwoordelijkheid van het waterschap, en zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

Conclusie

Het is niet te verwachten dat deze verhoging negatieve gevolgen heeft voor de bestaande waterhuishoudkundige situatie. Daarnaast kan worden voldaan aan de uitzonderingsgronden van het 'beleid buitendijks bouwen'. Het buitendijks gebied is en blijft niet beschermd tegen hoogwater, het waterschap is niet verantwoordelijk voor enige vorm van wateroverlast en dat het bouwen aldaar is voor eigen risico.

Waterschap Brabantse Delta is betrokken bij de totstandkoming van de waterparagraaf. Het advies is 28-10-2011 per email toegezonden aan Buro Hoogstraat.

4.7 Bodem

Het onderhavige bouwplan is slechts een bouwkundige aanpassing van de huidige situatie, ten behoeve van de optimalisatie van het productieproces, daarbij worden de gronden niet geroerd. Daarom wordt geconcludeerd dat voor het ophogen van de bestaande bunker geen verandering van de bodemsituatie wordt verwacht. Aanvullend onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

4.8 Archeologie

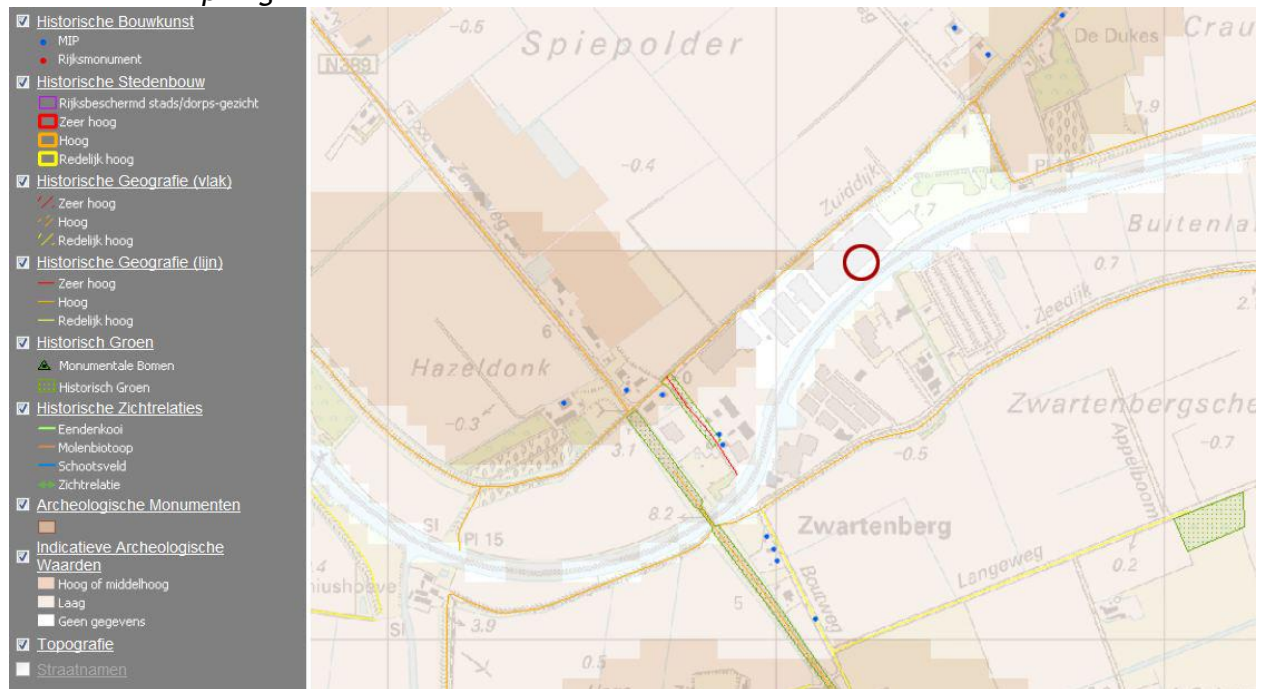
In september 2008 is de Wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden. De wet is een uitvloeisel van het Europese Verdrag van Valetta (1992). Daarin is afgesproken dat archeologie een gewogen onderdeel moet zijn bij ruimtelijke ontwikkelingen. In die wet is vastgelegd dat de initiatiefnemer van een bodemverstorende ingreep betaalt voor de zorg van het (eventueel) aanwezige erfgoed en dit ook verder regelt. In de wet is bepaald dat de afweging binnen de Wro-procedures moet plaatsvinden.

Ten behoeve van archeologie dient te allen tijde bij het afgeven van een bouw- en/of aanlegvergunning de wettelijke meldingsplicht (ex artikel 53 Monumentenwet 1988) kenbaar te worden gemaakt om het documenteren van toevalsvondsten te garanderen:

‘Degene die anders dan bij het doen van opgravingen een zaak vindt waarvan hij weet dan wel redelijkerwijs moet vermoeden dat dit een monument is (in roerende of onroerende zin), meldt die zaak zo spoedig mogelijk bij Onze Minister. Deze aangifte dient te gebeuren bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed in Amersfoort.’ Het verdient aanbeveling ook de verantwoordelijk ambtenaar van de gemeente hiervan per direct in kennis te stellen.

De provincie Noord-Brabant hanteert de Cultuurhistorische Waardenkaart provincie Noord-Brabant als toetsingskader wat betreft archeologie. Op de uitsnede van de Cultuurhistorische Waardenkaart is het plangebied met rood omcirkeld. Het plangebied valt in de categorie ‘laag’. Daarbij gaat het om een gedeeltelijke ophoging van een bestaande situatie, waarbij de grond niet geroerd wordt. Het is niet te verwachten dat er een verandering optreedt in de archeologische situatie. Aanvullend onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

14. Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart provincie Noord-Brabant, rood omcirkeld het plangebied.



4.9 Flora en fauna

De Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn zijn wetten die door de Europese Unie zijn opgesteld. In deze richtlijnen wordt aangegeven welke dieren en planten en hun leefomgeving (habitats) beschermd moeten worden door de lidstaten van de Europese Unie.

Vogelrichtlijn

De Vogelrichtlijn (79/409/EEG) heeft als doel om alle in het wild levende vogelsoorten en hun leefgebieden te beschermen. In Nederland zijn 79 gebieden aangewezen als 'speciale beschermingszone': dit zijn gebieden waar bedreigde (trek-) vogelsoorten voorkomen en daarom beschermd moeten worden. De Waddeneilanden zijn bijvoorbeeld zo'n gebied. Daarnaast bevat de Vogelrichtlijn andere regels om (trek-)vogels te beschermen, ook buiten de speciale zones.

Habitatrichtlijn

De Habitatrichtlijn (92/43/EEG) heeft als doel om de veelheid aan planten en dieren (biologische diversiteit) te behouden door het in stand houden van hun natuurlijke leefgebieden. Net als bij de Vogelrichtlijn dienen Europese lidstaten 'speciale beschermingszones' voor bedreigde dieren en planten aan te wijzen en die te handhaven. Ook bevat de Habitatrichtlijn regels voor het beschermen van dieren en planten los van deze beschermingszones.

De gebieden die worden aangewezen als speciale beschermingszone onder de Vogel- en Habitatrichtlijnen worden tezamen als 'Natura 2000' aangeduid.

Het plangebied maakt geen deel uit van de EHS of Natura 2000 gebieden. Het bouwplan bestaat uit een ophoging van een bestaande silo op een bedrijventerrein. Ten behoeve van deze bouwactiviteit is een beknopte inventarisatie gemaakt voor de eventuele gevolgen voor de aanwezige flora en fauna. Op basis van de aard van de voorgenomen bouwactiviteiten kan worden geconcludeerd dat deze geen negatieve effecten hebben op de in de omgeving aanwezige Habitatrichtlijngebieden, Vogelrichtlijngebieden, Beschermde natuurmonumenten, PEHS of specifieke natuurwaarden buiten de PEHS.

Het plangebied betreft een perceel bestaand uit een bedrijventerrein. Ten noorden van het plangebied, ligt aan de overzijde van de Zuiddijk het buitengebied van Zevenbergen. Dit bestaat uit weilanden en glastuinbouw. In het plangebied zijn geen beschermde plantensoorten of plantensoorten van de Rode Lijst te verwachten. Potentiële vaste verblijfplaatsen van vleermuizen zijn in het plangebied niet te verwachten. Daarnaast zijn algemeen voorkomende broedvogelsoorten en exemplaren van laag beschermde amfibieënsoorten als de Bruine kikker en Gewone pad wel te verwachten in en rondom het plangebied. Er zijn geen exemplaren van reptielen en/of ongewervelden te verwachten.

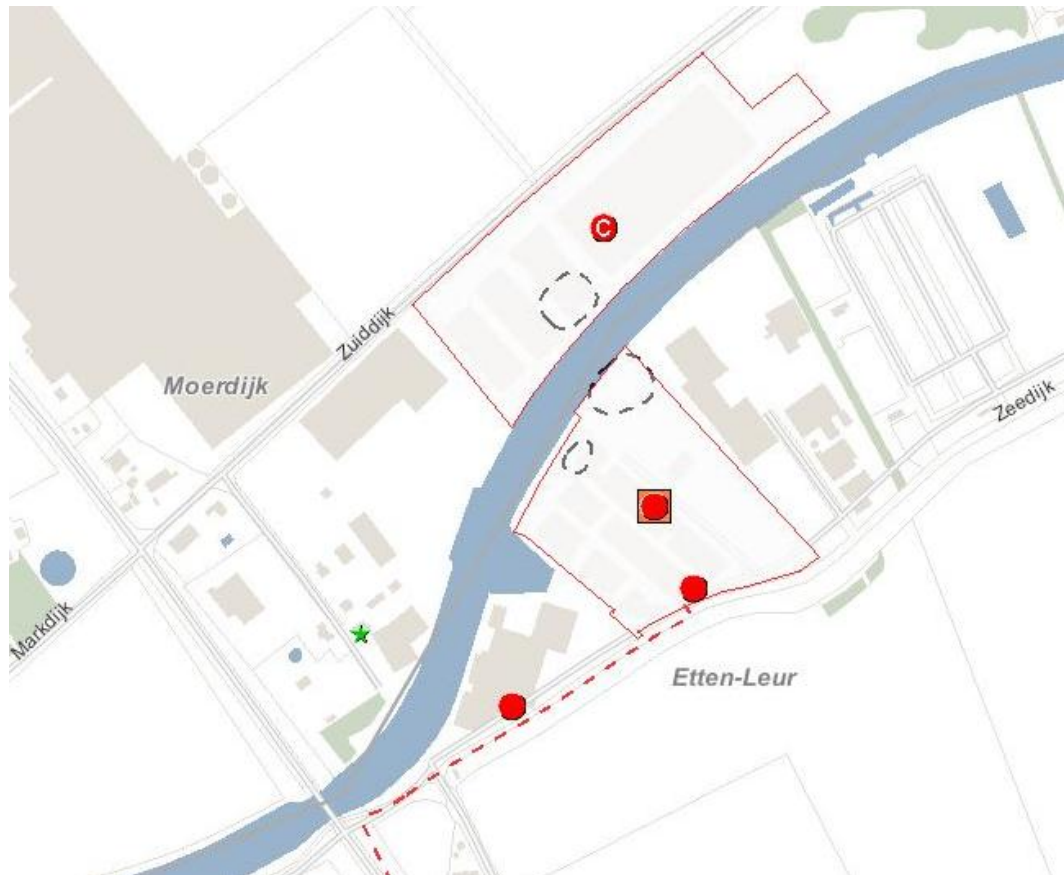
Ten behoeve van de bouwactiviteiten is het niet noodzakelijk dat er bomen worden gekapt. Nader onderzoek wordt dan ook niet noodzakelijk geacht. Ten aanzien van het voorgenomen gebruik van het plangebied zijn geen beperkingen van ecologische aard aan te geven. Het aanvragen van een ontheffing annex artikel 75 van de Flora en faunawet is hier niet aan de orde. Werkzaamheden die broedbiotopen van aanwezige vogels kunnen verstoren of beschadigen dienen te allen tijde te worden voorkomen. Dit is voor de meeste soorten mogelijk door gefaseerd te werken en de uitvoering in elk geval te starten in de periode voor 15 maart en na 15 juli of te controleren op broedende vogels en nesten binnen de invloedsfeer van de plannen.

4.10 Externe veiligheid

De ruimtelijke onderbouwing heeft betrekking op de ophoging van de bouwhoogte van loods 9. Dit om een vergroting van de bunker met een voorraadcapaciteit van 8 ton product naar een voorraadcapaciteit van 30 ton product mogelijk te maken.

Agerland betreft een inrichting die valt onder de werkingssfeer van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Dit op grond van de opslag van gevaarlijke stoffen (in emballage) in een PGS15-loods (beschermingsniveau1). Daarnaast vindt er opslag van 32.000 ton kunstmest (1.2/1.3) plaats. Om de PGS-loods ligt een Plaatsgebonden risicocontour van 10^{-6} van 20m en een invloedsgebied van 90m. De uitbreiding heeft geen betrekking op de PGS15-loods en heeft dus ook geen gevolgen voor de risicocontouren, zoals in onderstaande uitsnede van de risicokaart weergegeven.

15. Uitsnede risicokaart.nl



De wijziging leidt dus niet tot een verandering van de externe veiligheidsrisico's voor de omgeving.

Ook dient te worden gekeken naar de gevolgen van de uitbreiding voor omliggende bedrijven. Aan de overzijde van de Mark is eveneens een Bevi-bedrijf gelegen. Dit betreft het bedrijf Synbra aan de Zeeldijk 25. Binnen dit bedrijf worden styreen en pentaan in bovengrondse tanks opgeslagen. Dit bedrijf genereert een risicocontour die hoofdzakelijk binnen de eigen inrichtingsgrenzen ligt en voor een klein gedeelte over openbaar water. Het invloedsgebied zal waarschijnlijk over het terrein van Agerland reiken.

In de huidige situatie betreft het bedrijf Agerland een beperkt kwetsbaar object. De uitbreiding van de bouwhoogte heeft geen gevolgen voor de personele bezetting van het bedrijf, derhalve dus ook niet voor de kwetsbaarheid van het object. De

verandering heeft dus ook geen effect op de externe veiligheid van andere risicobronnen in de omgeving.

4.11 Conclusies

Vanuit milieuhygiënische overwegingen zijn geen argumenten aan te voeren die de ophoging van de bunker belemmeren. De uitbreiding op zich zelf betekent daarnaast geen aantasting van de milieuhygiënische situatie van aangrenzende of nabije bestemmingen.

5 Economische uitvoerbaarheid

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de exploitatie van het plan en de eventueel daaruit voortvloeiende planschade besproken.

5.2 Exploitatie

De Grondexploitatiewet (afdeling 6.4 Wet ruimtelijke ordening) gaat er van uit dat bij een projectbesluit een exploitatieplan moet worden vastgesteld tenzij het kostenverhaal anderszins verzekerd is. De voor dit bouwplan te maken kosten, waaronder een exploitatiebijdrage voor de gemeentelijke kosten, bouwkosten en eventuele planschade zijn voor de rekening van de initiatiefnemer. Met hem worden hierover bindende afspraken gemaakt. Daarom is geen exploitatieraming voor de nieuwbouw aan deze ruimtelijke onderbouwing toegevoegd.

6. Conclusie

Met uitzondering van het vigerende bestemmingsplan voldoet het bouwplan aan het vigerend beleid alswel de milieutechnische situatie. Ten behoeve van de realisatie van de bunker zal de maximaal toegestane hoogte ter plekke van de bunker met 5 meter verruimd moeten worden.