

Ruimtelijke onderbouwing

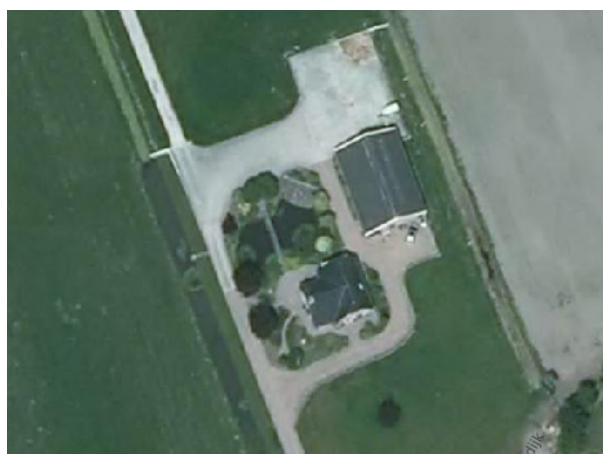
Lopikerweg Oost 88 A Lopik

Inhoudsopgave

1 Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Ligging plangebied	3
1.3 Leeswijzer	3
2 Initiatief	4
3 Beleidskader	5
3.1 Rijksbeleid	5
3.2 Provinciaal beleid.....	7
3.3 Gemeentelijk beleid	9
4 Uitvoerbaarheid	11
4.1 Milieu.....	11
4.2 Water	18
4.3 Ecologie	21
4.4 Archeologie	23
4.5 Verkeer.....	25
4.6 Parkeren.....	25
5 Economische uitvoerbaarheid	26
6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	27
6.1 Zienswijzenprocedure	27

2 Initiatief

Op de locatie aan de Lopikerweg Oost 88 A is een vrijstaande woning en berging aanwezig. Initiatiefnemers willen de woning als burger bewonen en de berging gedeeltelijk ombouwen tot mantelzorg woning. Ten behoeve van de mantelzorgwoning zullen er enkel inpandige verbouwingen aan de berging plaatsvinden. De inhoud van de mantelzorg woning zal niet meer dan 250m³ bedragen.



Luchtfoto planlocatie



Straatbeeld Lopikerweg Oost 88a



te wijzigen berging tot mantelzorgwoning.

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. De Structuurvisie vervangt een groot aantal verschillende beleidsnota's op het gebied van ruimte en mobiliteit zoals de Nota Ruimte (2006), Structuurvisie Randstad 2040 en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving (2008). Door o.a. nieuwe politieke accenten, veranderende economische omstandigheden, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen zijn de vigerende beleidsdocumenten gedateerd.

De visie heeft als doel dat Nederland in 2040 concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig is. Om dit te bereiken formuleert het Rijk drie hoofddoelen:

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Daarbij gaat de visie uit van het 'decentraal, tenzij...' principe. Hiermee wordt de ruimtelijke ordening in toenemende mate neergelegd bij gemeenten en provincies. Een rijksverantwoordelijkheid kan aan de orde zijn indien:

- een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingskracht van provincies en gemeenten overstijgt;
- over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan;
- een onderwerp provincie- of landsoverschrijdend is en ofwel een hoog afwentelingsrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is.

Om een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte te bevorderen, wordt een ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Dat betekent voor alle ruimtelijke plannen:

1. eerst kijken of er vraag is naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling;
2. vervolgens kijken of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt;
3. mocht nieuwbouw echt nodig zijn, dan altijd zorgen voor een optimale inpassing en bereikbaarheid.

Planspecifiek

Voorliggend initiatief is dermate kleinschalig dat het raakvlak met het Rijksbeleid zeer beperkt is. Daarnaast sluit het plan aan op de ladder voor duurzame verstedelijking omdat bestaande bebouwing wordt hergebruikt. Er is dan ook geen sprake van strijdigheid met de SVIR.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Voortaan moeten gemeenten bij het vaststellen van bestemmingsplannen, wijzigingsplannen of uitwerkingsplannen rekening houden met het Barro. Doel van het Barro is bepaalde onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte te verwezenlijken. In het Barro worden een aantal projecten die van Rijksbelang zijn met name genoemd en exact ingekaderd. Per project worden vervolgens regels gegeven, waaraan bestemmingsplannen zullen moeten voldoen. Het nationale belang dat het stellen van regels voor deze onderwerpen rechtvaardigt, is vastgelegd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

In het Barro worden, na de aanvulling van 1 oktober 2012, vijftien onderwerpen beschreven: mainportontwikkeling Rotterdam, kustfundament, grote rivieren, waddenzee en waddengebied, defensie, erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, rijksvaarwegen, hoofdwegen en landelijke spoorwegen, elektriciteitsvoorziening, ecologische hoofdstructuur, primaire waterkeringen buiten het kustfundament, IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte), veiligheid rond rijksvaarwegen, verstedelijking in het IJsselmeer, toekomstige rivierverruiming van de Maastakken.

Planspecifiek

Het plan valt niet binnen één van de projecten aangewezen in het Barro. Daarnaast is het plan dusdanig klein van schaal dat het niet direct van nationaal belang is. Vanuit het Barro zijn er dan ook geen specifieke randvoorwaarden voor dit plan.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Ruimtelijke Structuurvisie 2013 - 2028

De Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) is op 4 februari 2013 vastgesteld door Provinciale Staten van de provincie Utrecht. In de PRS beschrijft de provincie Utrecht haar ruimtelijk beleid voor de periode tot 2028. De provincie Utrecht geeft aan welke doelstellingen zij van provinciaal belang achten, welk beleid bij deze doelstellingen hoort en hoe zij uitvoering geven aan dit beleid. Deels wordt uitvoering gegeven aan het beleid via de Provinciale Ruimtelijke Verordening welke tegelijk met de PRS is opgesteld.

In de Provinciale ruimtelijke structuurvisie zijn de volgende provinciale belangen vastgelegd.

Duurzame leefomgeving

- Ontwikkelen van een robuust en duurzaam bodem- en watersysteem en een waterveilige provincie.
- Behoud van de strategische grondwatervoorraden.
- Ruimte voor duurzame energiebronnen.
- Anticiperen op de langetermijneffecten van klimaatverandering.
- Behouden en versterken van de kernkwaliteiten van het landschap.
- Behouden en ontwikkelen van de kwaliteit van de cultuurhistorische hoofdstructuur en de aardkundige waarden.

Vitale dorpen en steden

- Realiseren van voldoende en op de behoefte aansluitend woningaanbod, met een accent op binnenstedelijke ontwikkeling.
- Een vitale en innovatieve regionale economie, met voldoende en diverse vestigingsmogelijkheden.
- Optimaal gebruik van de binnenstedelijke ruimte.
- Een goede bereikbaarheid voor woon-, werk en vrijetijdsverkeer

Landelijk gebied met kwaliteit

- uitnodigende stadlandzones die stad en land verbinden en met een adequaat recreatieaanbod;
- behouden en ontwikkelen van een vitaal en samenhangend stelsel van natuurgebieden;
- een economisch vitale en duurzame landbouwsector;
- behouden en ontwikkelen van de mogelijkheden voor vrijetijdsbesteding (recreatie en toerisme);
- behouden van gebieden waar rust en stilte kan worden ervaren.

Planspecifiek

Het plangebied ligt in het landelijk gebied. In het ruimtelijk beleid van de provincie Utrecht heeft ruimtelijke kwaliteit een centrale plek gekregen. In het landelijk gebied is de nadruk komen te liggen

op de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, maar ook het behoud van landschappelijke kwaliteiten.

Om de huidige landschapskwaliteit vast te leggen en aan te geven hoe deze de ruimtelijke ontwikkelingen kan sturen en welke kwalitatieve randvoorwaarden het landschap aan deze ontwikkelingen meegeeft, is de kwaliteitsgids voor de Utrechtse Landschappen opgesteld. In de kwaliteitsgids zijn de kwaliteiten van verschillende Utrechtse landschappen vastgelegd in afzonderlijke katernen. Voor het plangebied is het katern Groene Hart relevant. In dit gebied wil de provincie de volgende kernkwaliteiten behouden en versterken:

- openheid;
- (veen)weidekarakter (incl. strokenverkaveling, lintbebouwing, etc.);
- landschappelijke diversiteit;
- rust & stilte.

Het plan om de woning als burger te bewonen en de berging gedeeltelijk als mantelzorg woning te gebruiken doet, gezien de kleine schaal en de aard van de ontwikkeling, geen afbreuk aan de hiervoor genoemde kernkwaliteiten. Het plan is derhalve niet in strijd met de PRS.

3.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening

Tegelijk met de PRS is op 4 februari 2013 de Provinciale Ruimtelijke Verordening vastgesteld door Provinciale Staten van de provincie Utrecht. In de PRV wordt deels uitvoering gegeven aan het beleid uit de PRS. De PRV geeft regels met betrekking tot de onderwerpen bodem, water, energie, cultureel erfgoed, wonen, werken, verkeer en vervoer, landelijk gebied, landschap, natuur en recreatie.

Planspecifiek

Het betreft hier een vervolgfunctie op een agrarische bedrijfsvoering. volgens artikel 4.7 van de PRS is een vervolgfunctie van agrarisch naar wonen indien aan de volgende voorwaarden wordt voldaan.

- a. a. het bouwperceel is niet optimaal gesitueerd en uitgerust voor de grondgebonden landbouw;
- b. b. de bestaande cultuurhistorische en landschappelijke waarden worden behouden of versterkt;
- c. c. de omliggende agrarische bedrijven worden niet in hun bedrijfsvoering belemmerd;
- d. d. een kantoor of bedrijf aan huis is mogelijk indien de omvang van die activiteiten ondergeschikt blijft aan de woonfunctie.

Het plan om de woning als burger te bewonen en de berging gedeeltelijk als mantelzorg woning te gebruiken voldoet aan de gestelde voorwaarden. Omringende functies zullen door de mantelzorg woning niet onevenredig aangetast worden (zie ook hoofdstuk 4) en er zal ook niet gebouwd worden. Daarnaast zal het plan geen afbreuk doen aan de bestaande ruimtelijke kwaliteit van het gebied. Het plan is derhalve in overeenstemming met de PRV.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Toekomstvisie gemeente Lopik 2030

De gemeenteraad van Lopik heeft op 1 februari 2011 de Toekomstvisie gemeente Lopik 2030 vastgesteld. De Toekomstvisie moet richting geven aan diverse strategische discussies en opgaven. Kijkend naar het Lopik anno 2010 is de volgende missie voor de gemeente Lopik geformuleerd: *'de gemeente Lopik streeft naar behoud en versterking van de kwaliteiten van de dorpse gemeenschap met een ondernemende en agrarische mentaliteit, profiterend van de ligging in het Groene Hart en aan de Lek, nabij stedelijk gebied'*. Om deze missie verder te concretiseren en richting te geven aan de kansen en kwaliteiten zijn de volgende vier ambities voor de toekomst opgesteld:

1. landelijk gebied versterken en ontsluiten;
2. levendige linten;
3. ondernemend Lopik in MKB en ZZP;
4. vitale schakel in de Lopikerwaard.

Voorgaande ambities zijn passend bij de schaal, de maat en het karakter van de gemeente Lopik, bij het bestuur en de inwoners. Het zijn geen ambities die een compleet nieuwe koers betekenen. Wel leggen zij nieuwe accenten.

Planspecifiek

Op onderhavig plan is met name de ambitie 'levendige linten' van toepassing. De mix van wonen en werk maakt en houdt de linten van Lopik levendig en ondernemend. Bij ontwikkelingen in de linten zal deze mix dan ook behouden moeten blijven. Doordat de bewoning als burger van de woning en de berging gedeeltelijk als mantelzorg woning te gebruiken geen afbreuk doet aan de mix van wonen en werken in het lint langs de Enge IJssel is het plan in overeenstemming met de ambitie om de linten levendig te houden. Daarnaast is de toevoeging van een mantelzorgwoning zo minimaal, en is de woning voor eigen gebruik, dat het geen invloed heeft op het woningbouwprogramma van de gemeente Lopik.

3.3.2 Vigerende planologische regeling

Het plangebied ligt binnen de plangrenzen van het bestemmingsplan 'landelijk gebied'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 12 juni 2007 door de raad van de gemeente Lopik. De volgende afbeelding toont een uitsnede van de verbeelding van dit bestemmingsplan.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Buitengebied'

Op de verbeelding is te zien dat het plangebied de bestemming 'Agrarische veehandelsbedrijf' heeft. Het plan om de woning als burger te bewonen en de berging gedeeltelijk als mantelzorg woning te gebruiken is binnen deze bestemming niet toegestaan. Om bewoning en mantelzorg toch mogelijk te maken is een omgevingsvergunning nodig met voorliggende ruimtelijke onderbouwing.

4 Uitvoerbaarheid

4.1 Milieu

4.1.1 Bodem

Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening moet worden aangetoond dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. Dit is geregeld in de Wet Bodembescherming. Ontwikkelingen kunnen pas plaatsvinden als de bodem waarop deze ontwikkelingen plaatsvinden geschikt is of geschikt is gemaakt voor het beoogde doel.

Bij een bestemmingswijziging is een bodemonderzoek slechts noodzakelijk, indien de bestemmingswijziging tevens een wijziging naar een strenger bodemgebruik inhoudt. Bij een bestemmingswijziging die een gelijkblijvend of minder streng bodemgebruik oplevert, is de bodemkwaliteit in het kader van de bestemmingswijziging niet relevant en is bodemonderzoek niet noodzakelijk. Voor bodemgebruik wordt uitgegaan van acht verschillende bodemfuncties:

1. landbouw;
2. moestuin/volkstuin;
3. wonen met tuin;
4. kinderspeelplaatsen;
5. natuurgebieden;
6. groen met natuurwaarden;
7. industrie en ander groen;
8. bebouwing en infrastructuur.

In het kader van de Wet Bodembescherming worden de acht bodemfuncties in het Besluit Bodemkwaliteit onderscheiden in drie bodemklassen:

- klasse landbouw en natuur (1, 2 en 5);
- klasse wonen (3, 4 en 6);
- klasse industrie/bedrijven (7 en 8).

Planspecifiek

Het plangebied is in de huidige situatie al in gebruik ten behoeve van de (agrarische) woonfunctie. Dit valt onder de bodemklasse wonen. De voorgenomen ontwikkeling om de woning als burger te bewonen en de berging gedeeltelijk als mantelzorg woning te gebruiken zal hierin geen verandering brengen. De huidige bodemklasse blijft derhalve behouden. Voorts bestaan er geen andere aanleidingen om onderzoek naar de bodemkwaliteit te doen. Het aspect bodem vormt derhalve geen belemmering voor het initiatief.

4.1.2 Luchtkwaliteit

In de Wet Milieubeheer gaat paragraaf 5.2 over luchtkwaliteit. Deze paragraaf vervangt het Besluit Luchtkwaliteit 2005 en staat ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. De Wet luchtkwaliteit introduceert het onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote

projecten dragen juist wel 'in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat hierbij vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen).

Wat het begrip 'in betekenende mate' precies inhoudt, staat in een de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM). Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3 procent bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijn stof en stikstofdioxide (1,2 microgram per m³) een 'betekenend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit.

'Kleine' projecten die minder dan 3 procent bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing. Dat betekent bijvoorbeeld dat lokale overheden een woonwijk van minder dan 1.500 huizen niet hoeven te toetsen aan de normen voor luchtkwaliteit. Deze kwantitatieve vertaling naar verschillende functies is neergelegd in de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen'.

Een belangrijk onderdeel voor de verbetering van de luchtkwaliteit is het Nationale Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Binnen dit NSL, dat sinds 1 augustus 2009 in werking is, werken het Rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren.

Besluit gevoelige bestemmingen

Op 16 januari 2009 is het Besluit gevoelige bestemmingen in werking getreden. Het Besluit gevoelige bestemmingen is gebaseerd op artikel 5.16a van de Wet milieubeheer. Met het Besluit wordt de vestiging van zogeheten 'gevoelige bestemmingen' in de nabijheid van provinciale- en rijkswegen beperkt. Dit heeft consequenties voor de ruimtelijke ordening.

Het Besluit is gericht op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂), in het bijzonder kinderen, ouderen en zieken. Indien een project betrekking heeft op een gevoelige bestemming en geheel of gedeeltelijk is gelegen op een afstand van 300 meter aan weerszijden van rijkswegen en 50 meter langs provinciale wegen (gemeten vanaf de rand van de weg) mag het totaal aantal mensen dat hoort bij een gevoelige bestemming niet toenemen als overschrijding van de grenswaarden voor PM₁₀ of NO₂ dreigt/plaatsvindt.

De volgende gebouwen met de bijbehorende terreinen zijn aangemerkt als gevoelige bestemming:

- scholen;
- kinderdagverblijven;
- verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen.

Het gaat niet om bestemmingen in de meest enge zin van het woord, maar om alle vergelijkbare functies, ongeacht de exacte aanduiding ervan in bestemmingsplannen en andere besluiten.

In het kader van het opstellen van een bestemmingsplan moeten er twee aspecten in beeld gebracht worden. Ten eerste of de luchtkwaliteit de nieuwe functie toelaat. Ten tweede moet bekeken worden of het plan de luchtkwaliteit 'niet in betekenende mate' verslechtert. Indien het plan wel 'in betekenende mate' bijdraagt aan verslechtering van de luchtkwaliteit, is het van belang om te toetsen of de grenswaarden niet overschreden worden. Indien geen overschrijding van de grenswaarden plaatsvindt, kan het plan alsnog gerealiseerd worden.

Planspecifiek

In onderhavig geval is er geen sprake van een gevoelige bestemming. De luchtkwaliteit in de directe omgeving van het plangebied laat de ontwikkeling toe. Daarnaast kan het initiatief, gezien de zeer beperkte omvang, aangemerkt worden als een project van 'niet in betekenende mate bijdragen'. Toetsing van het aspect luchtkwaliteit is daardoor, op grond van artikel 4 van de regeling NIBM niet noodzakelijk. Het initiatief heeft 'niet in betekenende mate' invloed op de luchtkwaliteit ter plaatse.

4.1.3 Geluid

De mate waarin het geluid, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige objecten worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving. In de Wgh worden de volgende objecten beschermd (artikel 1 Wgh):

- woningen;
- geluidsgevoelige terreinen (woonwagenstandplaatsen, ligplaatsen voor woonschepen);
- andere geluidsgevoelige gebouwen (onderwijsgebouwen, ziekenhuizen, verpleeghuizen, verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen, kinderdagverblijven).

Het beschermen van deze geluidsgevoelige objecten gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. De belangrijkste geluidsbronnen die in de Wet geluidhinder worden geregeld zijn: industrielawaai, wegverkeerslawaaï en spoorweglawaaï. Verder gaat deze wet onder meer ook in op geluidwerende voorzieningen en geluidbelastingkaarten en actieplannen.

Planspecifiek

Door middel van deze ruimtelijke onderbouwing wordt het bewonen van de woning als burger en de berging gedeeltelijk te gebruiken als mantelzorg woning mogelijk gemaakt. Woningen worden in het kader van de Wet Geluidhinder gezien als geluidsgevoelige objecten. Derhalve moet gekeken worden of het perceel binnen de invloedssfeer van een verkeersweg ligt.

Ter hoogte van het volledige perceel mag op de Lopikerweg Oost maximaal 60 km/uur gereden worden. Het perceel ligt binnen de invloedssfeer van deze weg. In het bestemmingsplan Landelijk gebied is in artikel 36 bepaald dat ingeval van nieuwe woningen (via onder andere vrijstelling) de afstand van de woning tot de as van de weg (in dit geval Lopikerweg Oost) niet minder mag bedragen dan 38 meter overeenkomstig de 50 dB(A) contour. De afstand van de Woning tot de as van de Lopikerweg Oost is meer dan 40 meter. De afstand van de berging met daarin de nog te realiseren mantelzorgwoning, ligt op een nog grotere afstand dan 45 meter van de as van de Lopikerweg Oost. Daarmee mag aangenomen worden dat er ter plaatse van de woning en de nog te realiseren mantelzorgwoning in de berging sprake is van een goed woon- en leefklimaat voor wat betreft geluid.

4.1.4 Bedrijven en Milieuzonering

Het aspect bedrijven en milieuzonering gaat in op de invloed die bedrijven kunnen hebben op hun omgeving. Deze invloed is afhankelijk van de afstand tussen een gevoelige bestemming en de bedrijvigheid. Milieugevoelige bestemmingen zijn gebouwen en terreinen die naar hun aard bestemd zijn voor het verblijf van personen gedurende de dag of nacht of een gedeelte daarvan (bijvoorbeeld woningen). Daarnaast kunnen ook landelijke gebieden en/of andere landschappen belangrijk zijn bij een zonering tot andere, minder gevoelige, functies zoals bedrijven.

Bij een ruimtelijke ontwikkeling kan sprake zijn van reeds aanwezige bedrijvigheid en van nieuwe bedrijvigheid. Milieuzonering zorgt er voor dat nieuwe bedrijven een juiste plek in de nabijheid van de gevoelige functie krijgen en dat de (nieuwe) gevoelige functie op een verantwoorde afstand van bedrijven komen te staan. Doel hiervan is het waarborgen van de veiligheid en het garanderen van de continuïteit van de bedrijven als ook een goed klimaat voor de gevoelige functie.

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie zoals: geluid, geur, gevaar en stof. De mate waarin de milieuaspecten gelden en waaraan de milieucour wordt vastgesteld, is voor elk type bedrijvigheid verschillend. De 'Vereniging van Nederlandse Gemeenten' (VNG) geeft sinds 1986 de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' uit. In deze publicatie is een lijst opgenomen, met daarin de minimale richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en bedrijven. Indien van deze richtafstanden afgeweken wordt dient een nadere motivatie gegeven te worden waarom dat wordt gedaan.

Het belang van milieuzonering wordt steeds groter aangezien functiemenging steeds vaker voorkomt. Hierbij is het motto: 'scheiden waar het moet, mengen waar het kan'. Het scheiden van milieubelastende en milieugevoelige bestemmingen dient twee doelen:

- het reeds in het ruimtelijk spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij gevoelige bestemmingen;
- het bieden van voldoende zekerheid aan de milieubelastende activiteiten (bijvoorbeeld bedrijven) zodat zij de activiteiten duurzaam, en binnen aanvaardbare voorwaarden, kunnen uitoefenen.

Planspecifiek

Door middel van deze ruimtelijke onderbouwing wordt het bewonen van de woning als burger en de berging gedeeltelijk te gebruiken als mantelzorg woning mogelijk gemaakt. De woonbestemming wordt in het kader van bedrijven en milieuzonering gezien als een milieugevoelige bestemming. Derhalve moet gekeken worden naar de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van het plangebied.

In de omgeving van het plangebied zijn grondgebonden veehouderijen aanwezig. Voor deze bedrijven is geurhinder het meest hindergevend aspect. Op het aspect geur wordt in paragraaf 4.1.5 verder ingegaan.

4.1.5 Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt sinds 1 januari 2007 het nieuwe beoordelingskader bij milieuvergunningen en ruimtelijke plannen. In tegenstelling tot eerdere regelgeving houdt de Wgv, naast de beleving, de omvang van de bron en de ruimtelijke scheiding, ook rekening met de meteorologische omstandigheden. Ook biedt de Wgv de mogelijkheid maatwerk te leveren voor de plaatselijke omstandigheden. Hiervoor moet een gemeente of een regio een gebiedsvisie opstellen. De gemeente Lopik heeft daarom een Geur gebiedsvisie opgesteld. Begrippen die hierbij een rol spelen zijn 'buiten de bebouwde kom' en 'woon- en leefklimaat'.

Planspecifiek

Buiten de bebouwde kom

De directe omgeving van Lopikerweg Oost 88 A wordt in planologische zin niet tot het verstedelijkt gebied gerekend. Het plangebied is namelijk gelegen buiten de 'rode contour'. Het begrip 'bebouwde kom' komt in veel wet- en regelgeving voor en is daarom ook op vele manieren te interpreteren. De gemeente Lopik heeft er voor gekozen om bij gebrek aan een éénduidige begripsdefinitie, bij de vaststelling van de Geurgebiedsvisie gemeente Lopik en de verordening geurhinder en veehouderij 2008, een aparte kaartbijlage te voegen waarop alle begrenzingen duidelijk zijn weergegeven. Het plangebied valt buiten de begrenzing van de bebouwde kom zoals aangegeven op deze verbeelding. Inmiddels is er ook de nodige jurisprudentie over het begrip 'bebouwde kom' in relatie tot het geurbeleid bekend. Uit de jurisprudentie komt naar voren dat het begrip 'bebouwde kom' niet gedefinieerd is in de Wet geurhinder en veehouderij. In de Memorie van Toelichting bij het wetsvoorstel is vermeld:

"De grens van de bebouwde kom wordt niet bepaald door de Wegenverkeerswetgeving, maar evenals in de ruimtelijke ordening door de aard van de omgeving. Binnen een bebouwde kom is de op korte afstand van elkaar gelegen bebouwing geconcentreerd tot een samenhangende structuur."

Ook is opgenomen:

"De bebouwde kom kan namelijk worden omschreven als het gebied dat door aaneengesloten bebouwing overwegend een woon- en verblijffunctie heeft en waarin veel mensen per oppervlakte-eenheid ook daadwerkelijk wonen of verblijven."

Uit jurisprudentie blijkt dat de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State naast de aard en omvang van het te beoordelen gebied mede de aard van de omgeving en de afstand tot een dorpskern bepalend laat zijn of wel of niet sprake is van bebouwde kom. Het staat vast dat het perceel Lopikerweg Oost 88 A geen deel uit maakt van een samenhangende structuur van een op korte afstand gelegen van de dorpskern en geen onderdeel uit maakt van sterk geconcentreerde bebouwing met overwegend een woon- en verblijfsfunctie. De omvang van deze concentratie is dusdanig dat gesproken moet worden van een gebied buiten bebouwde kom. Gelet op de "Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Lopik 2008" en uitgaande van jurisprudentie mag aangenomen worden dat het plangebied is gelegen buiten de bebouwde kom.

Woon- en leefklimaat

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang om te kijken naar de omliggende functies in relatie tot de nieuwe functie: past de nieuwe functie in de omgeving? Dit is zowel van belang vanuit de nieuwe functie als gedacht vanuit de omgeving. De belangrijkste vragen in dit kader zijn:

- Is ter plaatse van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling een goed woon- en verblijfsklimaat gegarandeerd?;
- Vormt de ruimtelijke ontwikkeling een belemmering voor omliggende agrarische bedrijven.

Het naastgelegen perceel Lopikerweg Oost 88 heeft de bestemming agrarische doeleinden, veehouderij en is voorzien van een bouwvlak. Op dit perceel kunnen dus agrarische bedrijfsactiviteiten uitgeoefend worden.

Per 1 januari 2013 is het gewijzigde Activiteitenbesluit milieubeheer in werking getreden. Daarmee is het Besluit landbouw milieubeheer per die datum ingetrokken. Veel veehouderijen vallen nu onder het Activiteitenbesluit. De voorschriften voor de beoordeling van geurhinder van het houden van de dieren staan zijn opgenomen in paragraaf 3.5.8 van het Activiteitenbesluit.

Ingevolge artikel 3.117, eerste lid, onder b, van het Activiteitenbesluit, vindt het oprichten, uitbreiden of wijzigen van een dierenverblijf met dieren zonder geuremissiefactor niet plaats, indien binnen de inrichting de afstand tussen enig dierenverblijf waar dieren zonder geuremissiefactor worden gehouden en een geurgevoelig object, na oprichting, uitbreiding of wijziging minder dan 50 meter bedraagt, indien het geurgevoelig object buiten de bebouwde kom is gelegen. Omgekeerd geldt ook dat er geen geurgevoelige objecten toegevoegd mogen worden binnen 50 meter van bestaande dierverblijven. Het voorliggende plan betekent het toevoegen van een geurgevoelig object.

Ingevolge artikel 3.118, eerste lid, zijn de artikelen 3.115 tot en met 3.117 niet van toepassing voor zover bij verordening op grond van artikel 6 van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) andere waarden of afstanden zijn gesteld. Bij besluit van 21 april 2009 heeft de raad van de gemeente Lopik een geurgebiedsvisie en geurverordening als bedoeld in artikel 6 Wgv vastgesteld. In artikel 4 van de geurverordening is de minimale afstand voor geurbelasting, in afwijking van artikel 4, eerste lid en onder b, van de Wgv gesteld op 25 meter. Nu bij verordening op grond van artikel 6 van de Wgv andere afstanden zijn gesteld zijn de afstanden als bedoeld in artikel 3.117, eerste lid, van het Activiteitenbesluit niet meer van toepassing, mits voldaan wordt aan de voorwaarde dat de veehouderij minder dan 200 stuks melkrundvee (en 140 stuks jongvee) en/of 50 overige dieren heeft.

Het perceel met de woning, welke als burger bewoont zal gaan worden en de berging gedeeltelijk als mantelzorg woning te gebruiken, bevindt zich op 55 meter van het agrarisch bouwvlak op het perceel Lopikerweg Oost 88. De woning en berging op het perceel Lopikerweg Oost 88 A is dus gesitueerd op een grotere afstand dan 25 meter van enig dierenverblijf op dit perceel. Vanuit het oogpunt van een goed woon- en leefklimaat kan gezegd worden dat in het geval er tussen het dierenverblijf en de woning en berging op het perceel Lopikerweg Oost 88 A de daarvoor geldende afstand wordt aangehouden, in beginsel mag dan worden aangenomen dat bij die woning een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Daarnaast wordt de bestaande agrarische bedrijfsvoering op het perceel Lopikerweg Oost 88 A niet belemmerd omdat de woning en berging op een afstand van minimaal 25 meter is gelegen en het agrarisch bouwvlak nog steeds volledig kan worden benut.

4.1.6 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat met name over de beheersing van activiteiten met gevaarlijke stoffen. Die activiteiten kunnen bestaan uit het opslaan, verwerken of transporteren van gevaarlijke stoffen. Deze activiteiten kunnen een risico veroorzaken voor de leefomgeving. Ook worden de risico's van het opstijgen en landen op vliegvelden onder het thema externe veiligheid gevangen. De risico's worden uitgedrukt in twee risicomaten; het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Voor de beoordeling van een ruimtelijk plan moet voor externe veiligheid worden vastgesteld of dit plan is gelegen binnen het invloedsgebied van een inrichting die valt onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Daarnaast wordt gekeken of het plan ligt binnen het invloedsgebied van de transportroute (weg, spoor, water of buisleiding) waarover gevaarlijke stoffen (o.a. LPG en benzine) worden vervoerd.

Planspecifiek

Voor de beoordeling of in de omgeving van het plangebied risicovolle inrichtingen en/of transportroutes gevaarlijke stoffen aanwezig zijn is de risicokaart geraadpleegd. De volgende afbeelding toont een uitsnede van deze kaart.



Uitsnede risicokaart externe veiligheid

Uit raadpleging van de risicokaart volgt dat er in de directe omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen aanwezig zijn. Daarnaast is er ook geen sprake van het vervoer van gevaarlijke stoffen in de omgeving van het plangebied. Het aspect externe veiligheid vormt derhalve geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.2 Water

Het aspect water is van groot belang binnen de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast (waaronder ook risico van overstromingen e.d.) voorkomen worden en de kwaliteit van het water hoog gehouden worden.

Op Rijksniveau en Europees niveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt met betrekking tot water. De belangrijkste hiervan zijn het Waterbeleid voor de 21e eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterplan.

Waterbeleid voor de 21e eeuw

De Commissie Waterbeheer 21ste eeuw heeft in augustus 2000 advies uitgebracht over het toekomstige waterbeleid in Nederland. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Anders omgaan met water, Waterbeleid voor de 21ste eeuw' (WB21). De kern van het rapport WB21 is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. In het Waterbeleid voor de 21e eeuw worden twee principes (drietrapsstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd:

- vasthouden, bergen en afvoeren: dit houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren wordt het water afgevoerd.
- schoonhouden, scheiden en zuiveren: hier gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste komt het zuiveren van verontreinigd water aan bod.

Waterwet

Centraal in de Waterwet staat een integraal waterbeheer op basis van de 'watersysteembenadering'. Deze benadering gaat uit van het geheel van relaties binnen watersystemen. Denk hierbij aan de relaties tussen waterkwaliteit, -kwantiteit, oppervlakte- en grondwater, maar ook aan de samenhang tussen water, grondgebruik en watergebruikers. Het doel van de Waterwet is het integreren van acht bestaande wetten voor waterbeheer. Door middel van één watervergunning regelt de wet het beheer van oppervlaktewater en grondwater en de juridische implementatie van Europese richtlijnen, waaronder de Kaderrichtlijn Water. Via de Waterwet gelden verschillende algemene regels. Niet alles is onder algemene regels te vangen en daarom is er de integrale watervergunning. In deze integrale watervergunning zijn zes vergunningen uit eerdere wetten (inclusief keurvergunning) opgegaan in één aparte watervergunning.

Nationaal Waterplan

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan vastgesteld door het kabinet. Het Nationaal Waterplan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en de diverse vormen van gebruik van water. Het geeft maatregelen die in de periode 2009-2015 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

Beleid Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden

“Water voorop!” Waterbeheerplan 2010-2015

Het waterbeheerplan beschrijft in hoofdlijnen de belangrijkste doelen en maatregelen die het waterschap de komende zes jaar wil bereiken en uitvoeren. In het plan staat hoe Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden zorgt voor een duurzaam, schoon en veilig watersysteem. In het waterbeheerplan zijn onder andere de maatregelen voor de KRW vastgelegd. Voor de maatregelen geldt een resultaatsverplichting voor eind 2015. De doelen die aan deze maatregelen ten grondslag liggen zijn vastgelegd in het Waterplan van de Provincie Utrecht.

Voor ruimtelijke ontwikkelingen geldt het principe van Duurzaam waterbeheer. Het uitgangspunt voor de planontwikkeling is dat het gebied hydrologisch neutraal moet worden ontwikkeld met als doel dat de planontwikkeling geen gevolgen heeft voor het grond- en oppervlaktewater en de waterkwaliteit. Daarmee wordt geborgd dat de ontwikkeling van het gebied met betrekking tot wateraspecten duurzaam is.

Waterstructuurvisie (Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden, 2002)

Water speelt een steeds grotere rol in onze samenleving. Functies zijn afhankelijk van de beschikbaarheid van water. Daarnaast verandert het klimaat. Daarom heeft water in de toekomst meer ruimte nodig. In de Waterstructuurvisie presenteert het waterschap zijn integrale visie op een duurzaam waterbeheer op de lange termijn. Doelen hierbij zijn:

- a. het gewenste veiligheidsniveau tegen overstroming en wateroverlast is gegarandeerd;
- b. er is sprake van een goede waterkwaliteit;
- c. de ecohydrologische variatie binnen het plangebied is hersteld;
- d. de bodemdaling is verminderd of zo mogelijk stopgezet;
- e. er zijn goede gebruiksmogelijkheden van het plangebied voor verschillende maatschappelijke functies; er is voldoende water van voldoende kwaliteit beschikbaar om dit mogelijk te maken;
- f. de landschappelijke betekenis van water is behouden of versterkt.

In de structuurvisie zijn gebiedsspecifieke doelstellingen en maatregelen gedefinieerd. Ook staat het streefbeeld voor 2050 beschreven, gebaseerd op de volgende principes:

- Vasthouden, bergen, afvoeren;
- Voorkomen, scheiden of schoon maken van vuilemissies;
- Vergroten zelfvoorzienendheid en duurzame inrichting;
- Grondwater als ordenend principe.

Het streefbeeld kan niet los worden gezien van het toekomstige grondgebruik binnen ons beheergebied. Enerzijds vraagt het streefbeeld op een aantal plaatsen om meer ruimte voor water. Anderzijds kan het streefbeeld alleen worden bereikt indien het grondgebruik meer op de waterdoelstellingen wordt afgestemd. Voor de drie belangrijkste functies - wonen/werken, landbouw en natuur - is daarom in kaart gebracht of en hoe deze functies passen bij een duurzaam waterbeheer. Dit is in combinatie met het streefbeeld vertaald naar een visie op het toekomstig gewenste grondgebruik in ons werkgebied.

Ruimtelijke ontwikkelingen

Elke ruimtelijke ontwikkeling kan invloed hebben op water. Niet alleen bouwen nabij of op een waterkering, maar ook een toename van verhard oppervlak. Een ruimtelijke ontwikkeling moet minimaal voldoen aan de belangrijkste minimale voorwaarde: “het standstill beginsel”. Dit beginsel houdt in dat door het plan geen verslechtering van de waterhuishouding mag ontstaan. In het kader van een watertoetsproces moeten de gemeente en het waterschap zoeken naar kansen om het watersysteem te verbeteren en duurzaam in te richten. Voor elke toename van verharding van meer dan 500 m2 in stedelijk gebied en 1000 m2 in landelijk gebied is een Watervergunning nodig.

Watertoets

De ‘watertoets’ is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is geen technische toets maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder met elkaar in gesprek brengt in een zo vroeg mogelijk stadium. In de waterparagraaf worden de watertoets en de uitkomsten van een eventueel overleg opgenomen.

Planspecifiek

Het initiatief betreft de woning als burger te bewonen en de berging gedeeltelijk te gebruiken als mantelzorgwoning . Aangaande de mantelzorgwoning zullen slechts inpandige verbouwingen plaatsvinden. Het plan heeft derhalve geen invloed op de waterhuishouding ter plaatse. Daarnaast is het plan niet strijdig met het beleid van de waterbeheerder. Het aspect water vormt daarmee geen belemmering.

4.3 Ecologie

Bij ruimtelijke ingrepen moet rekening worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Gebiedsbescherming kan volgen uit de aanwijzing van een gebied. Wat betreft soortenbescherming is de Flora- en Faunawet van toepassing. Hier wordt onder andere de bescherming van plant- en diersoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Indien hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden aangevraagd.

Gebiedsbescherming

De Natuurbeschermingswet richt zich op de bescherming van gebieden. In de Natuurbeschermingswet zijn de volgende gronden aangewezen en beschermd:

- Natura 2000-gebieden (Habitat- en Vogelrichtlijngebieden);
- beschermde Natuurmonumenten;
- wetlands.

Naast deze drie soorten gebieden is de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) in het kader van de gebiedsbescherming van belang. De EHS is een samenhangend netwerk van belangrijke natuurgebieden in Nederland en omvat bestaande natuurgebieden, nieuwe natuurgebieden en ecologische verbindingzones. De EHS draagt bij aan het bereiken van de hoofddoelstelling van het Nederlandse natuurbeleid, namelijk: 'Natuur en landschap behouden, versterken en ontwikkelen, als bijdrage aan een leefbaar Nederland en een duurzame samenleving'. Hiertoe zijn de volgende uitgangspunten van belang:

- vergroten: het areaal natuur uitbreiden en zorgen voor grotere aaneengesloten gebieden;
- verbinden: natuurgebieden zoveel mogelijk met elkaar verbinden;
- verbeteren: de omgeving zo beïnvloeden dat in natuurgebieden een zo hoog mogelijke natuurkwaliteit haalbaar is.

Soortenbescherming

De Flora- en faunawet regelt de bescherming van de in het wild voorkomende inheemse planten en dieren: de soortenbescherming. De wet richt zich vooral op het in stand houden van populaties van soorten die bescherming behoeven. In de wet zijn algemene en specifieke verboden vastgelegd ten aanzien van beschermde dier- en plantensoorten. Naast een aantal in de wet (en daarop gebaseerde besluiten) vermelde specifieke mogelijkheden om ontheffing te verlenen van in de wet genoemde verboden, geeft de wet een algemene ontheffingsbevoegdheid aan de minister van LNV (artikel 75, lid 3). Bekeken moet worden in hoeverre ruimtelijke plannen negatieve gevolgen hebben op beschermde dier- en plantensoorten en of er compenserende of mitigerende maatregelen genomen moeten worden.

Daarnaast geldt voor iedereen in Nederland altijd, dus ook los van het voorliggende beoogde ruimtelijke project, dat de zorgplicht nageleefd moet worden bij het verrichten van werkzaamheden. Voor menig soort geldt dat indien deze zorgplicht nagekomen wordt een bepaald beoogd project uitvoerbaar is.

Planspecifiek

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet in een natuur- of groengebied met een beschermde status. Daarnaast maakt het plangebied ook geen onderdeel uit van een Ecologische Hoofdstructuur.

Soortenbescherming

Ten behoeve van het initiatief zullen geen sloop- en/of bouwwerkzaamheden plaatsvinden, maar enkel in pandige verbouwingen. De ontwikkeling zal daardoor geen wezenlijk effect hebben op de aanwezige flora en fauna. Een ecologisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

4.4 Archeologie

In 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Verdrag van Malta voorziet in bescherming van het Europees archeologisch erfgoed onder meer door de risico's op aantasting van dit erfgoed te beperken. Deze bescherming is in Nederland wettelijk verankerd in de Monumentenwet en de Wet op Archeologie en Monumentenzorg. Op basis van deze wetten zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Er geldt een meldingsplicht bij het vinden van (mogelijke) waardevolle zaken. Dat melden dient terstond te gebeuren.

Planspecifiek

De raad van de gemeente Lopik heeft op 23 november 2010 het gemeentelijk archeologiebeleid vastgesteld. Dit archeologiebeleid bestaat uit een 'Beleidsnota gemeentelijke archeologische monumentenzorg' en een 'Toelichting op de archeologische beleidskaart'. In de vorm van de zogenaamde maatregelenkaart is de beleidskaart geschikt om op ambtelijk niveau uitvoering te geven aan het archeologiebeleid in het kader van ruimtelijke besluitvorming. Op de maatregelenkaart zijn de bekende vindplaatsen en de verschillende verwachtingsgebieden van de waarden- en verwachtingenkaart vertaald in zes beleidscategorieën, waaraan een eigen planologisch beschermingsregime wordt gekoppeld. Op de volgende afbeelding is een uitsnede van de maatregelenkaart weergegeven.



Uitsnede Archeologische waardekaart, Waarde 3 (=paars)

Het plangebied ligt in een categorie 3-gebied, een gebied met een hoge verwachting op het aantreffen van archeologische waarden. Dit betekent dat archeologisch onderzoek noodzakelijk is indien:

- het plangebied groter is dan 200 m²;
- bodemingrepen dieper gaan dan 50 cm -mv.

Ten behoeve van de woning als burger te bewonen en berging gedeeltelijk als mantelzorg woning te gebruiken zullen er geen bodemingrepen plaatsvinden. Een archeologisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

4.5 Verkeer

Het onderhavige plan voorziet in een functie wijziging van agrarisch naar wonen en de realisatie van een mantelzorgwoning op het perceel. In de huidige situatie is er sprake van een agrarische functie met een veehandelsbedrijf. Door de functie wijziging zal de verkeer aantrekkende bewegingen van het perceel eerder afnemen dan toenemen. De infrastructuur en van de Lopikerweg Oost is meer dan toereikend voor de ontsluiting van het perceel. Het aspect verkeer vormt geen belemmering voor het uitvoeren van het plan.

4.6 Parkeren

Ten aanzien van het aspect parkeren beschikt de locatie over voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. Dit aspect vormt dan ook geen belemmering voor de functiewijziging en de realisatie van de mantelzorgwoning.

5 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient, op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Bro, onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan. In principe dient bij vaststelling van een ruimtelijk besluit tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van plankosten zeker te stellen. Op basis van 'afdeling 6.4 grondexploitatie', artikel 6.12, lid 2 van de Wro kan de gemeenteraad bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan echter besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, 4°, onderscheidenlijk 5°, niet noodzakelijk is;
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d, niet noodzakelijk is.

Planspecifiek

Het project wordt op initiatief van de initiatiefnemers gerealiseerd. De economische uitvoerbaarheid van het initiatief is gewaarborgd door middel van een anterieure overeenkomst tussen de gemeente en initiatiefnemers en de gemeentelijke legesverordening . De bijkomende realisatie- en procedurekosten zullen voor rekening van de initiatiefnemers zijn. De gemeentelijke plankosten zijn voldoende gedekt.

6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voor de aanvraag en verlening van een omgevingsvergunning met ruimtelijke onderbouwing stelt artikel 3.10 van de Wabo dat de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing is. Voor de uitgebreide procedure geldt afdeling 3.4 van de Awb. Dit houdt in dat het ontwerpbesluit conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegd wordt. Hierbij is er de mogelijkheid van zienswijzen voor een ieder (art. 3.12 lid 5 Wabo). Alleen belanghebbenden kunnen in beroep gaan. De Wabo voegt hier aan toe dat het ontwerpbesluit en/of het definitieve besluit op grond van de Wabo of het Besluit omgevingsrecht in bepaalde specifieke gevallen aan specifiek personen of instanties wordt gestuurd.

6.1 Zienswijzenprocedure

In deze paragraaf, of in een separate bijlage, worden te zijner tijd de zienswijzen (artikel 3.12 lid 5 Wabo) op het ontwerpbesluit en de gemeentelijke reactie hierop opgenomen.