

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

S. Vogelzang & Zn. BV/Sj. Vogelzang te Boerakker

Project: Ruimtelijke onderbouwing betreffende het bouwen van een woning met schuur aan het Schilligepad te Boerakker (ruimte-voor-ruimteregeling).



Projectcode	:ORI30064
Datum	:mei 2018
Opdrachtgever	:S. Vogelzang & ZN BV/Sj. Vogelzang
contactpersoon	:dhr. G. Vogelzang / dhr. Sj. Vogelzang
Gemeente	:Marum
Contactpersoon	:dhr. P. Soet (gemeente)
Uitvoering	:CUMELA Advies, Nijkerk, dhr. V. Tijms
Status	:versie 4 (definitief)

INHOUDSOPGAVE

INHOUDSOPGAVE

1 INLEIDING	
1.1 Aanleiding	4
1.2 Ligging plangebied	5
1.3 Geldend bestemmingsplan	6
1.4 Leeswijzer	6
2 PROJECT-/PLANOMSCHRIJVING	6
2.1 Omgeving van het plangebied	6
2.2 Beschrijving plangebied	6
2.2.1 Locatie Schilligepad 17 en naast 34 -> huidig	6
2.2.2 locatie Schilligepad 17 en naast 34-> herinrichting	7
3 BEDRIJFS-/PLANAFAKENING	7
3.1 Bedrijfsprofiel S. Vogelzang & ZN BV	7
3.2 Alternatieven	7
3.3 Conclusie	7
4 RUIMTELIJK BELEID	7
4.1 Rijksbeleid	7
4.2 Provinciaal beleid	8
4.3 Gemeentelijk beleid	9
4.4 Overig relevant ruimtelijk beleid	9
5 PLANOLOGISCHE UITVOERINGSASPECTEN	9
5.1 Ruimtelijk	9
5.1.1 Beeldkwaliteit / Stedenbouwkundig	9
5.1.2 Landschappelijke inpassing	10
5.2 Milieu	10
5.2.1 Bedrijven en milieuzonering	10
5.2.2 Bodem	11
5.2.3 Mobiliteit / infrastructuur	11
5.2.4 Geluid / lawaai	11
5.2.5 Soortenbescherming	12
5.2.6 Wet Natuurbescherming	12
5.2.7 Luchtkwaliteit	12
5.2.8 Water	14
5.2.9 Cultuurhistorie en archeologie	14
5.2.10 Externe veiligheid	15
5.2.11 M.e.r. beoordeling (Vormvrij)	15
5.2.12 Leidingen	16
5.2.13 Geur	16
5.3 Duurzaamheid	16
6 VERANTWOORDING	17

6.1 Conclusie / motivering plan	17
6.2 Economische uitvoerbaarheid	17
6.3 Planologisch-juridisch	17
6.4 Grondexploitatie / planschade	18
6.5 Resultaten overleg met andere overheden/instanties	18

Bijlagen :

- 1: opsomming te slopen gebouwen met vierkante meters voorzien van foto's**
- 2: Kadastrale kaarten Schilligepad 17 en kadastrale kaarten Schilligepad 34**
- 3: Landschappelijk inpassingsplan Libau**
- 4: Tekeningen nieuw te bouwen woning**
- 5: kort verslag overleg buren**
- 6: Watertoets**

1 INLEIDING

In deze paragraaf is de aanleiding voor de ruimtelijke onderbouwing, de ligging van de objecten, het vigerend bestemmingsplan en een leeswijzer opgenomen.

Het bedrijf S. Vogelzang & ZN BV, is aangesloten bij CUMELA Nederland. CUMELA Nederland is dé belangenorganisatie voor een gespecialiseerde groep ondernemingen (cumelasector). Deze ondernemingen, allen specialisten in groen, grond en infra, verrichten werkzaamheden met mens en materiaal voor derden.

Deze ruimtelijke onderbouwing is in opdracht van de heren G. Vogelzang en Sj. Vogelzang, directeur/eigenaar van S. Vogelzang & ZN BV, opgesteld door CUMELA Advies.

1.1 Aanleiding / achtergrond

Het bedrijf S. Vogelzang & ZN BV Boerakker, gevestigd aan het Schilligepad 17 te Boerakker, is een bedrijf dat al meer dan zestig jaar actief is op het gebied van Loonwerk, Grondverzet en hydraulisch koppensnellen. De activiteiten waarop het bedrijf zich richt zijn (agrarisch) loonwerk in de directe omgeving en (cultuurtechnisch)grondverzetwerk, sloot en bermonderhoud en koppensnellen in de regio.

Op de bedrijfslocatie is een (bedrijfs)woning en een stookhut aanwezig (deels voorzien van asbest) i.v.m. de overige plannen die hieronder worden weergegeven is S. Vogelzang & ZN BV bereid om de woonbestemming te schrappen op de locatie en de woning en stookhut volledig te slopen. Het hebben van de mogelijkheden voor een bedrijfswoning bij het bedrijf verdwijnt hiermee definitief (zie ook bijlage 1).



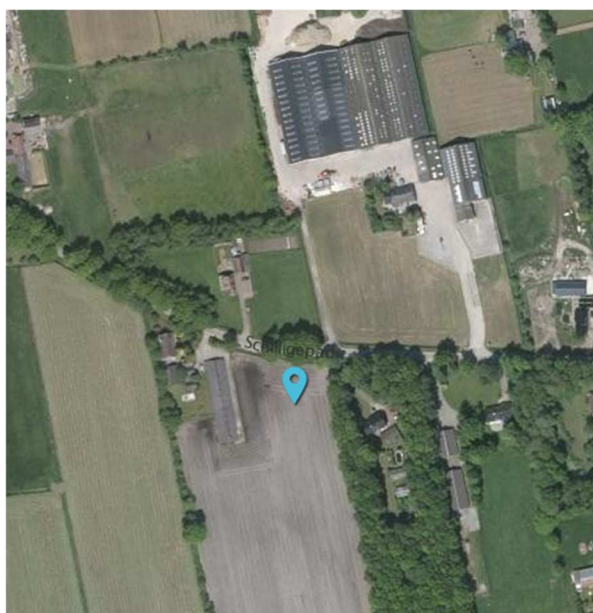
(foto 1: blauwe pijltje geeft locatie huidige bedrijfswoning aan)

Initiatiefnemer heeft in 2016 het perceel Schilligepad 34 aangekocht waarop een woning en diverse bijgebouwen staan en aangrenzend een perceel weiland was gelegen. Vervolgens heeft initiatiefnemer besloten de woning met een aantal bijgebouwen op het perceel Schilligepad 34 te verkopen en het aangrenzende perceel weiland in eigendom te houden. De nieuwe erfgrans loopt door de oude kippenschuur (deels eigendom bij eigenaar nr. 34 en deels eigendom van Vogelzang).

Op het perceel nr. 34 en het naastgelegen agrarische perceel staan (bij)gebouwen met asbest. Deze gebouwen zijn in slechte staat. In overleg met de nieuwe eigenaar van nr. 34 is afgesproken dat initiatiefnemer Vogelzang de sloop/asbestsanering van deze gebouwen gaat uitvoeren.

Na sloop/sanering van de bijgebouwen wil initiatiefnemer op het bij hem in eigendom zijnde agrarische perceel een woning met bijgebouw realiseren.

Op basis van het geldende bestemmingsplan 'Marum Buitengebied' geldt ter plaatse van de beoogde woning met bijgebouw een agrarische bestemming en is realisatie daarvan niet mogelijk. Ook kent het bestemmingsplan geen binnenplanse ontheffingsmogelijkheden. Er kan alleen medewerking worden verleend aan het project indien voldaan kan worden aan de zgn. ruimte-voor-ruimte-regeling van de Provincie Groningen. Hiertoe zal dan een procedure projectafwijkingsbesluit (buitenplans afwijken van het bestemmingsplan) conform de Wabo, artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 worden doorlopen. Voorwaarde is dat de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. De voorliggende onderbouwing geeft inzage in de aanvaardbaarheid van het project.



(foto 2: locatie waar nieuwe woning met schuur/hobbyruimte gebouwd gaan worden)

De ruimtelijke onderbouwing wordt gehanteerd ter onderbouwing voor het voorzien in een passend juridisch planologisch kader.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan het Schilligepad 17 en Schilligepad 34 (naastgelegen perceel) en een agrarisch perceel te Boerakker. Het perceel (nr. 17) is kadastraal aangeduid als gemeente Marum, sectie A, nummer 5517 en heeft een bedrijvenbestemming, het perceel (nr. 34) is kadastraal aangeduid als gemeente Marum, sectie A, nummer 6544 en heeft een woonbestemming, het

daarnaast gelegen perceel heeft een agrarische bestemming en is aangeduid als Marum, sectie A, nummer 6543. De directe omgeving bestaat uit enkele (agrarische)bedrijven en woningen.

1.3 Geldend bestemmingsplan

Het plangebied valt onder de werking van het bestemmingsplan “Marum Buitengebied”.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk volgt hoofdstuk 2. Hierin is een beschrijving opgenomen van de huidige situatie van het plangebied en de voorgestane ontwikkeling. Hoofdstuk 3 geeft een toelichting motivering op de plannen aan het Schilligepad in Boerakker. In hoofdstuk 4 wordt het Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid behandeld. In hoofdstuk 5 wordt inzicht gegeven in de milieu- en omgevingsaspecten die van belang zijn voor de onderhavige bestemmingswijziging. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de verantwoording van dit plan, de economische uitvoerbaarheid en onder andere planschade ingegaan.

2 PROJECT-/PLANOMSCHRIJVING

2.1 Omgeving van het plangebied

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Marum. De afstand tot de dorpskern van Boerakker bedraagt circa 850 meter (centrum). Rondom het plangebied ligt een agrarisch gebied.

2.2 Beschrijving plangebied

2.2.1 huidige locatie schilligepad 17 en 34

De locatie Schilligepad 17 omvat feitelijk meerdere bedrijfshallen een kantoor, werkplaats en een bedrijfswoning. De bedrijfswoning wordt nu nog bewoond maar zal, als de plannen doorgang vinden niet langer bewoond worden en zal de aanduiding “één bedrijfswoning” van de bestemming op deze locatie verdwijnen. Tevens wordt de woning inclusief de daarbij horende stookhut gesloopt. De locatie wordt ontsloten door één toegangsweg, te weten het Schilligepad.

De locatie Schilligepad 34 omvat een woonperceel met bijgebouwen en een oude kippenschuur, een hooischaar, overige bijgebouwen en een landelijk perceel. Het is de bedoeling dat in het naastliggende perceel (nu nog agrarisch bestemd) een nieuwe woning wordt gebouwd. Hiervoor wordt de bedrijfswoning en stookhut op de locatie Schilligepad 17 gesloopt en wordt de grote kippenschuur (610m²) met onder- en naastliggende betonplaat op nummer 34 gesloopt.



Foto 3: uitsnede huidige plankaart waar zowel nummer 17 als ook nummer 34 staan.

2.2.2 locatie na herinrichting

Nadat voorgestelde plannen zijn geformaliseerd en goedgekeurd zal zoals hierboven aangegeven de woonbestemming verdwijnen op de locatie Schilligepad 17 en een nieuwe woning met bijgebouw worden gebouwd op een locatie naast Schilligepad 34.

3 BEDRIJFS-/PLANAFBAKENING

In deze paragraaf wordt ingegaan op het bedrijf S. Vogelzang & ZN BV alsmede worden diverse redenen voor het wijzigen van de bestemming weergegeven.

3.1 Bedrijfsprofiel S. Vogelzang & ZN BV

is een bedrijf dat al meer dan zestig jaar actief is op het gebied van Loonwerk, Grondverzet en hydraulisch koppensnellen.

Het bedrijf heeft circa 40 medewerkers en beschikt over een modern machine park en is VCA** en ISO 9001:2000 gecertificeerd. Op de locatie is nu een bedrijfswoning gelegen. De aanduiding bedrijfswoning wordt verwijderd zodat een nieuwe woning aan de overzijde naast nummer 34 gerealiseerd kan worden.

3.2 Alternatieven

-Alternatieve mogelijkheden

Alternatieve locaties zijn niet voorhanden binnen het plangebied. Bovendien zit het bedrijf al jaren op deze locatie en dient de ondernemer in de directie nabijheid te wonen. Van vergroting van het bestemmingsvlak is in onderhavige situatie geen sprake. Wel van een verandering op het perceel gelegen naast nummer 34, dit moet van agrarisch veranderen in een woonperceel.

3.3 Conclusie

Het project betreft de nieuwbouw van een woning met bijgebouw aan het Schilligepad naast nr. 34 waarbij toepassing wordt gegeven aan de ruimte-voor-ruimteregeling uit de provinciale omgevingsverordening (sloop bedrijfswoning met stookhut op perceel nr. 17 (= beëindiging aanduiding 'bedrijfswoning') en sloop diverse gebouwen op het perceel nr. 34 en deels op het naast gelegen agrarische perceel).

In de navolgende paragrafen worden de beleidsmatige -, milieukundige - en ruimtelijke relevante aspecten nader uitgewerkt.

4 RUIMTELIJK BELEID

In dit hoofdstuk wordt beknopt ingegaan op de diverse beleidsonderdelen, die van toepassing zijn op de locatie Schilligepad 17 en 34 te Boerakker.

4.1 Rijksbeleid

- Nota ruimte

De Nota Ruimte (2005) bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen. De nota bevat, in overeenstemming met het Hoofdlijnenakkoord van het kabinet, de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. De rijks verantwoordelijkheden en die van anderen

zijn helder onderscheiden. Daarbij wordt invulling gegeven aan het motto "*decentraal wat kan, centraal wat moet*".

Het hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is om ruimte te scheppen voor de verschillende ruimte vragende functies. Het kabinet richt zich op:

- Versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- Bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- Borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- Borging van veiligheid.

Voor verstedelijking en economische activiteiten gaat het rijk uit van de bundelingsstrategie. De steden worden ondersteund in hun functie van economische en culturele motor. In steden en dorpen wordt het draagvlak voor voorzieningen ondersteund. Infrastructuur kan worden geconcentreerd en optimaal worden benut. Het rijk voert het bundelingsbeleid niet zelf uit. Dat is een taak van decentrale overheden, wel speelt het rijk een stimulerende rol. Uitgangspunt is dat in iedere gemeente voldoende ruimte wordt geboden om te voorzien in de natuurlijke bevolkingsaanwas. Dat geldt ook voor landelijke gebieden, waar vooral starters en ouderen moeite hebben om aan een geschikte woning te komen, waardoor de sociale samenhang onder druk komt te staan. Behalve voor de eigen bevolkingsaanwas, moet iedere gemeente ook voldoende ruimte bieden voor de lokaal georiënteerde bedrijvigheid.

Bundeling van verstedelijking en economische activiteiten betekent dat nieuwe bebouwing voor deze functies grotendeels geconcentreerd tot stand komt, dat wil zeggen in bestaand bebouwd gebied, aansluitend op het bestaande bebouwde gebied of in nieuwe clusters van bebouwing daarbuiten. De ruimte die in het bestaande stedelijke gebied aanwezig is, moet door verdichting optimaal worden gebruikt.

Landbouwkundig ligt de nadruk op handhaving en versterking van een duurzame, grondgebonden landbouw.

- AMvB ruimte

De Algemene Maatregel van Bestuur Ruimte (AMvB Ruimte / Bro) heeft tot doel de rijks belangen directer door te laten werken in gemeentelijke bestemmingsplannen. De AMvB bevat alle ruimtelijke beleidskaders van het Rijk en vormt het sluitstuk van het nieuwe stelsel van ruimtelijke ordening, zoals dat in 2008 met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking is getreden.

4.2 Provinciaal Omgevingsverordening

De provinciale omgevingsverordening van Groningen (geconsolideerde versie van 15-11-2017) kent een ruimte-voor-ruimte-regeling (artikel 2.13.4). In dit artikel staat aangegeven in welke gevallen van deze regeling gebruik gemaakt kan worden.

a. Hoeveel m2 wordt er afgebroken/gesaneerd

Om de bouw van de nieuwe woning mogelijk te maken worden er gebouwen en een bedrijfswoning afgebroken. De bedrijfswoning verkeert in een slechte bouwkundige staat. Af te breken/te saneren oppervlakte op het perceel Schilligepad 17 bedraagt 226 m2 (bedrijfswoning 220 m2 en stookhut 6 m2). Op het perceel Schilligepad 34 en het naastgelegen agrarische perceel staat een kippenschuur, groot 610 m2, een hooischuur, groot 28 m2, en een bijgebouw, groot 15 m2. Deze gebouwen zijn deels in eigendom is van de eigenaar van nr. 34 en deels van initiatiefnemer Vogelzang. Met de eigenaar van nr. 34 is overeengekomen dat de volledige oppervlakte van de kippenschuur gebruikt mag worden t.b.v. van de ruimte-voor-ruimteregeling. In totaal wordt er 909 m2 afgebroken/gesaneerd. De nieuwe bebouwing past in het voor het gebied kenmerkende bebouwingsbeeld (zie bijlagen), de oppervlakte van de woning met bijgebouwen bedraagt minder dan 300 m2 en er is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld door Libau.

b. Woonvisie

Toevoeging van nieuwe woningen: de bestaande bedrijfswoning op het perceel Schilligepad 17 wordt afgebroken vanwege de slechte staat. Met toepassing van de ruimte-voor-ruimte-regeling wordt op het tegenover gelegen agrarische perceel naast het Schilligepad 34 een nieuwe woning gebouwd. Er vindt feitelijk geen toevoeging plaats van nieuwe woningen. De ruimtelijke kwaliteit en het visueel-landschappelijk beeld verbetert (zie bijlagen). Zoals onder a aangegeven past e.e.a. in het landschapsbeeld mede vanwege de landschappelijke inpassing en de totale oppervlakte overschrijdt de 300 m² niet. Er is onafhankelijk advies ingewonnen bij een door de gemeente aangestelde deskundige op het gebied van stedenbouw en landschapsarchitectuur.

4.3 Gemeentelijk beleid

Op basis van het bestemmingsplan Buitengebied Marum geldt ter plaatse waar de nieuw te bouwen woning is voorzien de bestemming 'agrarisch'. Binnen deze bestemming is de realisatie van een woning met bijgebouw op dit moment niet mogelijk.

4.4 Overig relevant ruimtelijk beleid

Naast het provinciale - en het gemeentelijke beleid dient rekening gehouden te worden met de nationale - en Europese regelgeving betreffende het plangebied.

Hierbij hebben de volgende wetten of richtlijnen een relatie met de projectlocatie: de Habitat- en Vogelrichtlijn, Wet Natuurbescherming, de Kaderrichtlijn Water, Wet-/besluit ruimtelijke ordening, Wet geluidhinder, Wet Milieubeheer en dergelijke. De planologische gevolgen van de hiervoor genoemde regelgeving zijn in hoofdstuk 5 nader uitgewerkt.

- Wet Milieubeheer/ Activiteitenbesluit

Inzake de verplichtingen uit de Wet Milieubeheer (ex. art 8.1 juncto art. 8.40) wordt door het bedrijf voldaan. De voorgestelde wijzigingen zijn van invloed op de locatie van het bedrijf van Vogelzang. Een veranderingsmelding Activiteitenbesluit is gedaan.

5 PLANOLOGISCHE UITVOERINGSASPECTEN

Het onderhavige plan heeft invloed op de omgeving en effecten ten aanzien van milieu hygiënische aspecten en in relatie tot de ruimtelijke ordening. In dit hoofdstuk worden de effecten van het beoogde plan nader aan de orde gesteld.

5.1 Ruimtelijk

Vanuit planologisch oogpunt, rekening houdend met het provinciale en gemeentelijk beleid, én de toetsingscriteria aangaande een goede ruimtelijke onderbouwing zijn onderstaand een aantal van belang zijnde aspecten uitgewerkt.

5.1.1 Beeldkwaliteit / stedenbouwkundig

De beleidsuitgangspunten betreffende beeldkwaliteit en kenmerken voor het gebied zijn in hoofdzaak omschreven binnen het bestemmingsplan buitengebied Marum en de beleidsnotities die eventueel op dit gebied van toepassing zijn.

De wijziging van de bestemming op zich leidt tot een andere invulling, waarbij verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid vooropstaat. De sloop van de asbest gedekte kippenschuur zal voor een verbeterd beeldkwaliteit leiden. In relatie tot beeldkwaliteitseisen treed er een aanzienlijke verbetering op.

Voor het plandeel Schilligepad 17, 34 en het perceel naast 34 is geen specifiek beeldkwaliteitsplan van toepassing.

De beleidsuitgangspunten inzake beeldkwaliteit zullen gedurende de realisatie aan de locatie worden omschreven indien nodig in een te herzien bestemmingsplan. Een schetsontwerp van de beoogde situering van de nieuw te realiseren woning (zie bijlagen) is opgenomen omtrent ligging en positionering.

Foto hieronder: de kippenschuur (610m²) met naastgelegen betonplaat



5.1.2 Landschappelijke inpassing

Zoals genoemd is het perceel gelegen in het buitengebied van Marum. Dit gebied heeft, aan de kant van de nieuw te realiseren woning, een open karakter aan de achterzijde. Dit karakter wordt zoveel mogelijk behouden. Initiatiefnemer gaat rondom de woning uiteraard een tuin met de benodigde bestrating realiseren. Hierbij wordt gebruik gemaakt van streekeigen aanplant en/of streekeigen groen zoals in het plan van Libau opgenomen (als bijlage bijgevoegd). Bovendien wordt de woning zeer duurzaam. Verwarming middels aardwarmte en de best beschikbare technieken op het gebied van bouwen zullen toegepast worden. Ook zal de beeldkwaliteit aan het Schilligepad sterk verbeteren door de sloop van meerdere grote, oude en beeldbepalende, asbest gedekte gebouwen.

5.2 Milieu

Naast de planologische aspecten dient eveneens rekening te worden gehouden met de milieu hygiënische aspecten. De meest relevante voor onderhavig project zijn uitgewerkt.

5.2.1 Bedrijven en milieuzonering

In de ruimtelijke ordening wordt rekening gehouden met de milieuhinder van bedrijven/activiteiten ten opzichte van milieugevoelige functies.

Ingevolge de uitgave "Bedrijven en milieuzonering (2009)" van de Vereniging Nederlandse Gemeenten is het bedrijf S. Vogelzang & ZN BV, gezien haar activiteiten, in de volgende SBI-code te rangschikken: 01.61 Dienstverlening voor de akker- en/of tuinbouw, 43.12 (Grondverzet) en 773 (Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen).

De plannen veranderen hier niets aan. De richtafstand voor geluid is 50 meter. Vanaf de erfgrans gemeten komt de nieuwe woning op 46 meter afstand vanaf het bedrijf Vogelzang echter vanwege het enorme voorterrein van het bedrijf waar geen activiteiten plaatsvinden en de locatie waar het meeste geluid geproduceerd wordt (werkplaats) is de afstand 180 meter een geluidonderzoek wordt om die reden niet zinvol geacht. Ook al omdat de woning vrij ver van de weg afgelegen komt te liggen.

Conclusie

Op grond van het aspect 'milieuzonering' zijn er overeenkomstig een goede ruimtelijke ordening geen onevenredige belemmeringen voor de ontwikkeling van een nieuwe woning aan de overzijde van het bedrijf.

5.2.2 Bodem

Op grond van de Wet bodembescherming of ten gevolge van de vereisten op grond van de Wet Milieubeheer (voor bedrijfsactiviteiten) is een onderzoek van de bodemgesteldheid normaal gesproken een vereiste. Voor de realisatie van de nieuwe woning aan de overzijde (naast nummer 34) is een bodemonderzoek conform NEN 5740 uitgevoerd. Het onderzoek is als bijlage bijgevoegd.

Conclusie

De conclusie is dat de bodemkwaliteit ter plaatse van het plangebied is geschikt voor het beoogde gebruik.

5.2.3 Mobiliteit / infrastructuur

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient een oordeel gegeven te worden van de verkeer aantrekkende werking, gevolgen voor mobiliteit en infrastructuur. Onderhavig plan voorziet niet in het uitbreiden van de locatie en bedrijfsactiviteiten aan het Schilligepad 17. S. Vogelzang & ZN BV verwijdert slechts de bestaande bedrijfswoning. De mobiliteit vanaf het perceel aan het Schilligepad 17 verandert niet. Het verkeer binnen de inrichting van S. Vogelzang & ZN BV is relatief beperkt, aangezien de werkzaamheden hoofdzakelijk buiten de eigen inrichting uitgeoefend worden. Parkeervoorzieningen zijn op eigen terrein aanwezig. Als uitvalsweg wordt het Schilligepad gebruikt. Voor de nieuw te bouwen woning geldt dat geparkeerd dient te worden op het eigen erf.

Conclusie

Het aspect mobiliteit geeft geen belemmering voor uitvoering van onderhavig plan.

5.2.4 Geluid / Lawaai / Trillingen

Door het veranderen van het bestemmingsvlak wijzigt er niets aan de activiteiten en de mobiliteit in de omgeving van het Schilligepad en de daarmee gepaard gaande geluidsproductie. Zoals onder 5.2.1. aangegeven is een akoestisch onderzoek onnodig.

Conclusie

Geluid en trillingen vormen geen belemmering voor de uitvoering van de plannen

-Industrie en verkeer

De Wet geluidhinder (Wgh) ziet toe op drie soorten geluidbronnen: industrie, wegverkeer en railverkeer. Kernbegrip binnen de hele wet is de geluidzone, een aandachtsgebied dat zich om of langs de geluidbron bevindt. Het geeft het gebied aan waarbinnen een zekere mate van geluidsoverlast te verwachten is; de gemeenten zijn aan allerlei regels gebonden als zij geluidgevoelige bestemmingen (bijvoorbeeld woningen) binnen deze zone willen realiseren.

-Onderzoek verkeerslawaaï

Bedrijfsgebouwen die gerealiseerd zijn of worden op de locatie zijn geen geluidgevoelige bestemmingen zodat deze objecten niet nader onderzocht hoeven te worden. (Gevoelige) woningen staan er wel. De afstanden van de nieuw te bouwen woning tot de woning aan Schilligepad 34 wordt 45 meter. De afstand tot de woning aan Schilligepad 19 wordt 72 meter en de afstand tot de woning aan Schilligepad 32B wordt 63 meter. Het Schilligepad is een zogenaamde 60 km weg gelegen in buiten stedelijk gebied. De geluidzone voor een dergelijke weg is 250 meter. Omdat het plangebied en dan specifiek de realisatie van een nieuwe woning, alleen binnen de invloedssfeer van wegverkeer is gelegen worden de overige geluidbronnen verder buiten beschouwing gelaten.

Volgens de Wet geluidhinder bevindt zich aan weerszijden van elke weg een geluidzone (artikel 74), waarvan de breedte afhankelijk is van het aantal rijstroken en de aard van de omgeving (stedelijk of buiten stedelijk gebied). Binnen deze zone gelden de grenswaarden van de Wgh. In het geval van

wegverkeer bepaalt de Wgh dat een gevel van een woning binnen een geluidszone van een weg met niet meer dan 48 dB belast mag worden. Dit is de zogenaamde voorkeursgrenswaarde.

Indien het redelijkerwijs niet mogelijk is om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen kan het bevoegd gezag hiervan ontheffing verlenen en een hogere waarde vaststellen.

De hoogst toelaatbare gevelbelasting bedraagt in stedelijk gebied voor nieuwbouw in principe 63 dB. Boven deze waarde is het bouwen van geluidgevoelige bestemmingen niet mogelijk.

De geluidsproductie van een bedrijf als Vogelzang is dermate laag, slechts vertrekkend en terugkerend verkeer en enkele verkeersbewegingen op het terrein (inparkeren e.d.), zodat een aanvullend akoestisch onderzoek niet noodzakelijk is. De geluidsproductie van het Schilligepad is van een dermate invloed, dat gesteld kan worden dat de geluidsproductie op de locatie lager ligt dan het overstemmende geluid van de weg.

Conclusie

Het milieuaspect geluid vormt geen belemmering voor onderhavig plan.

5.2.5 Wet Natuurbescherming

Op basis van de Wet Natuurbescherming worden verschillende planten- en diersoorten beschermd. Een ruimtelijke ontwikkeling is alleen mogelijk als duidelijk is dat geen van de beschermde dieren worden verontrust, dat de nesten, hollen of andere verblijfplaatsen niet worden vernield, beschadigd of verstoord en dat planten niet worden verwijderd van hun groeiplaats.

De te slopen kippenshuur, hooischuur en overige bijgebouwen en de bedrijfswoning met stookhut zijn niet gelegen in de directe nabijheid van een Habitat- of Vogelrichtlijngebied, desalniettemin is een QuickScan uitgevoerd (behalve voor de bedrijfswoning en stookhut)* waarin aangetoond is dat op de slooplocatie geen beschermde dier- of plantensoorten aanwezig.

Conclusie

Voor de sloop van de kippenshuur is een QuickScan uitgevoerd waaruit bleek dat er geen beschermde soorten huisden in de schuur. In de landerijen eromheen vinden jaarrond activiteiten plaats, ploegen e.d., hiervoor is een Quick Scan niet zinvol. *Kort voordat de voormalige bedrijfswoning en de stookhut gesloopt gaan worden wordt een Quick scan uitgevoerd. Omdat nog niet bekend is wanneer deze gesloopt worden is het niet zinvol dit nu al te doen. Gebleken is dat er geen belemmeringen gelden voor de plannen.

5.2.6 Natuurbescherming

Per 1 januari 2017 is de Wet Natuurbescherming in werking getreden hierin is het initiatief van de Europese Unie omtrent de zogenaamde Natura 2000-gebieden opgenomen. Door Nederland zijn diverse gebieden als 'Natura 2000-gebied' aangemerkt.

Het Natura2000-gebied Leekstermeer ligt op bijna 5 kilometer afstand en de Bakkeveense Duinen liggen op c.a. 10 kilometer afstand zodat er door de plannen geen invloed op deze gebieden te verwachten is. Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) (voorheen de Ecologische Hoofdstructuur) is een landelijk netwerk van grote en kleine natuurgebieden, waarin planten en dieren voorrang krijgen en beschermd worden. Natuurgebieden worden verbonden zodat ze niet geïsoleerd raken en dieren en planten uitsterven. De plannen hebben geen invloed op het NNN.

Conclusie

De Wet Natuurbescherming staat de planontwikkeling niet in de weg.

5.2.7 Luchtkwaliteit

Op basis van de EU- richtlijn 1999/30/EG van de Raad van de Europese Unie betreffende grenswaarden voor zwaveldioxide (SO₂), stikstofdioxide (NO₂) en stikstofoxiden (NO_x), zwevende

deeltjes (PM10) en lood (Pb) in de lucht (Pb EG L163) dient Nederland de wettelijke luchtkwaliteitsnormen voor bovengenoemde stoffen en tevens voor koolmonoxide (CO) en benzeen (C6H6) vast te leggen. Het vorige Besluit Luchtkwaliteit 2005 is na de recente inwerkingtreding van de "Wet Luchtkwaliteit (Wlk)" vervallen.

Sinds 15 november 2007 zijn de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen opgenomen in hoofdstuk 5 Wet Milieubeheer (zie Staatsblad 2007, nr. 414, d.d. 30 oktober 2007). In artikel 5.16 Wm (lid 1) is opgenomen onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden mogen uitoefenen.

Wanneer aan één van de voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid. De voorwaarden zijn:

- a) er is geen sprake van een feitelijke en dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- b) een project leidt niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- c) een project draag 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging;
- d) een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit) of binnen een regionaal programma van maatregelen (de NSL kan pas worden vastgesteld na de nieuwe EU-richtlijnen luchtkwaliteit en de acceptatie van het derogatieverzoek van Nederland; vermoedelijk 2009).

In Nederland zijn stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes als PM10 (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht zijn geworden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen.

Projecten die in betekende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in het NSL in de provincies c.q. regio's waar overschrijdingen plaatsvinden.

In het Besluit Niet In Betekende Mate (NIBM) is een ondergrens (1% criterium) opgenomen waarbij 'projecten' geen aantoonbare gevolgen hebben voor de luchtkwaliteit.

Gevoelige bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgtehuizen genieten op grond van de gelijknamige AMvB extra bescherming: substantiële uitbreiding of nieuwsvestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan als de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden waardoor geen onacceptabele gezondheidsrisico's optreden.

Gezien de aard van het bedrijfsactiviteiten, waarbij in relatie tot het plan, geen relevante wijzigingen optreden, is in relatie tot de luchtkwaliteit geen beperking te verwachten.

Daarnaast valt het plangebied buiten de onderzoek zones van rijks- en provinciale wegen. Op grond van de Wet luchtkwaliteit is er daarom geen onderzoek plicht.

Naast de toetsing van het aspect luchtkwaliteit in het kader van de Wet luchtkwaliteit moet in het kader van een goede ruimtelijke ordening worden getoetst of de luchtkwaliteit ter plaatse van het projectgebied aanvaardbaar is voor de beoogde functie. Voor de uitvoerbaarheid van het project vormt het aspect luchtkwaliteit geen beletsel.

Conclusie

De blootstelling aan luchtverontreiniging voor de nieuwe woning is beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de

luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied aanvaardbaar. Het aspect luchtkwaliteit vormt dan ook geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het project.

5.2.8 Water

Bij planologische ingrepen dient beoordeeld te worden of er consequenties zijn voor het waterbeheer op en in de ondergrond. De gronden vallen onder het werkgebied van het Waterschap Noordzijvest.

Beleidsmatig zijn de volgende nota's en plannen van belang: vigerend waterbeheerplan III, de kadernota Stedelijk water (2006), de Beleidsnota Stedelijk Water (2000) en het Waterbeheerplan 2010-2015 van Waterschap Noordzijvest.

Het Waterbeheerplan maakt inzichtelijk welke hydrologische consequentie(s) ruimtelijke ontwikkelingen kunnen hebben op het watersysteem. Het bevat beleidsuitgangspunten, voorwaarden en normen om de negatieve hydrologische consequenties te compenseren.

In de omgeving van het plangebied zijn geen oppervlaktewater of A-watergangen aanwezig.

Voor de bestaande gebouwen en het terrein is reeds in een doelmatig waterbeheer/ -afvoer voorzien.

De toename aan verhard oppervlakte neemt door het bouwen van de woning toe met xx m². Echter door de afname van 610 m² door de sloop van de kippenschuur compenseert dit ruimschoots. Een groot deel van de tuin/erf van de nieuwe woning blijft onverhard. Door de sloop van de kippenschuur ontstaat er een bouwterrein voor de woning.

Op grond van de infiltratie mogelijkheid (bodemlozing) en het vasthouden van water in opslagdepots/natuurlijke watergangen, is geen versnelde afvoer naar oppervlaktewater te verwachten.

In relatie tot de kwantiteitstrits is 'hergebruik' niet noodzakelijk. Vasthouden/infiltreren wel (zie hiervoor). Specifieke maatregelen zijn niet voorzien.

In relatie tot de waterkwaliteit zijn eveneens geen beperkingen aanwezig.

Er zal vanuit de woning een vuilwataansluiting gerealiseerd worden op het gescheiden rioolstelsel van de gemeente. Het regenwater wordt geloosd op het oppervlaktewater.

Hydrologische beperkingen voor het plangebied of de omgeving zijn niet te verwachten. Door de aanwezige sloten is afdoende opvang te realiseren. Nadere vereisten in relatie tot buffer-/retentievoorzieningen zijn niet relevant.

Er is een Watertoets uitgevoerd, de resultaten en de samenvatting hierop is als bijlage bijgevoegd.

Conclusie

Aangaande het onderdeel waterhuishouding zijn afdoende maatregelen mogelijk, zodat dit de uitvoering van dit plan niet hoeft te belemmeren.

5.2.9 Cultuurhistorie en archeologie

Per 1 juli 2016 is de Monumentenwet 1988 vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze naar verwachting in 2021 in werking treedt. Dit geldt ook voor de verordeningen, bestemmingsplannen, vergunningen en ontheffingen op het gebied van archeologie. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is.

In de wet zijn archeologische resten beschermd. Wanneer de bodem wordt verstoord moeten archeologische resten intact blijven. Als dit niet mogelijk is, is opgraving een optie. Om inzicht te

krijgen in de kans op het aantreffen van archeologische resten in bepaalde gebieden zijn op basis van historisch onderzoek archeologische verwachtingskaarten opgesteld.

-Onderzoek

In het geldende bestemmingsplan is voor het projectgebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 6.' opgenomen. Dit zijn terreinen met een lage archeologische verwachtingswaarde. Algemeen geldt voor dergelijke gebieden een archeologische toets als er een omgevingsvergunning nodig is voor de bouw met een grotere oppervlakte dan 5.000 m². Aangezien de woning met bijgebouw een oppervlakte beslaat van ongeveer 230 m² is een onderzoek niet nodig.

V.w.b. cultuurhistorie kan opgemerkt worden dat er op het perceel maar ook in de directe omgeving geen cultuurhistorisch waardevolle gebouwen aanwezig zijn. In het rapport landschappelijke inpassing die is opgesteld door Libau (bijlage) is rekening gehouden met de structuren en kenmerken van het landschap.

Conclusie

Het onderdeel 'archeologie en cultuurhistorie' staat uitvoering van het plan op dit moment niet in de weg.

5.2.10 Externe veiligheid

Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stationaire bronnen (chemische fabriek, lpg-vulpunt) en de mobiele bronnen (route gevaarlijke stoffen). Er wordt bij externe veiligheid onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico biedt burgers in hun woonomgeving een minimum beschermingsniveau tegen gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico heeft een oriënterende waarde en voor het plaatsgebonden risico geldt een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten.

In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) (stb. 250, 2004) wordt een verantwoordingsplicht (door de overheid) voor het groepsrisico rond inrichtingen wettelijk geregeld (artikel 13). De verantwoording houdt in dat wordt aangegeven of risico's acceptabel zijn en welke maatregelen worden genomen om de risico's te verkleinen.

In de omgeving van het plangebied zijn geen stationaire bronnen te vinden. Ten aanzien van het groepsrisico kan gesteld worden dat onderhavig plan niet voorziet in de realisatie van een nieuw kwetsbaar object. Het groepsrisico blijft dan ook ongewijzigd en hoeft daarom niet nader verantwoord te worden. De afstand tot de snelweg A7 is 820 meter. Deze afstand is dermate groot zodat dit niet de plannen in de weg staat. De afstand tot de Provincialeweg (N388) is hemelsbreed 250 meter. In het kader van Externe veiligheid is deze afstand afdoende. Er zijn geen extra maatregelen nodig in het kader van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi).

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de plannen aan het Schilligepad 17 en het perceel gelegen naast nummer 34.

5.2.11 M.e.r.-Beoordeling (vormvrij)

De milieueffectrapportage is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. De m.e.r.-procedure is gekoppeld aan de 'moederprocedure'. Dit is de procedure op grond waarvan de besluitvorming plaatsvindt, bijvoorbeeld de bestemmingsplanprocedure, of een milieuvergunningsprocedure.

In het Besluit m.e.r., bijlage D, onder artikel 11 (Woningbouw, Stedelijke ontwikkeling, Industrierterreinen) staat onder artikel 11.3 genoemd dat een m.e.r.-beoordeling moet plaatsvinden in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject (met inbegrip van winkelcentra of parkeerterreinen indien:

- De oppervlakte een aaneengesloten gebied betreft van 100 hectare en groter dan 2000 woningen betreft.

Qua aard, omvang en ligging is het bouwplan niet gelijk te stellen aan de betreffende en omschreven activiteit zoals bedoeld in het Besluit m.e.r.

Op 1 april 2011 heeft echter een wijziging van het Besluit m.e.r. plaatsgevonden. Daardoor is nu een beoordeling van een activiteit zoals die voorkomt op lijst D noodzakelijk, zelfs al is de omvang van de activiteit ver onder de drempelwaarde gelegen.

Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst en die beneden de drempelwaarden vallen moet een toets worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee uitkomsten leiden:

- Belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;
- Belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor een m.e.r.

De toetsing in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te geschieden aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. In deze bijlage staan drie hoofdcriteria centraal:

1. de kenmerken van het project;
2. de plaats van het project;
3. de kenmerken van de potentiële effecten.

Conclusie

Op basis van de uitkomsten van de onder 5.2 (milieu) beschreven punten is inzichtelijk gemaakt dat er geen belangrijk nadelige gevolgen zijn voor de omgeving en het milieu. Verder hebben de locatie en de omgeving geen bijzondere kenmerken die geschaad worden door het initiatief. Gezien de aard van de ingrepen zijn verder geen negatieve effecten te verwachten, zodat op basis hiervan verder kan worden afgezien van het verrichten van een verdergaande (vorm)vrije m.e.r.-beoordeling.

5.2.12 Leidingen

In of nabij het plangebied zijn geen aardgasleidingen / kabels aanwezig, welke een belemmering zouden opleveren voor de uitvoering van dit plan.

5.2.13 Geur

De bouw van een woning met berging/hobbyruimte zijn niet gerelateerd aan geur. Nadere uitwerking/toetsing is niet relevant.

5.3 Duurzaamheid

Bij de uitwerking van eventuele bouw- of verbouwplannen dient rekening te worden gehouden met het aspect 'Duurzaamheid'. De nagestreefde kwaliteit en duurzaamheid van het project worden meestal op basis van overleg tussen de gemeente en de ontwikkelaar geborgd.

Bij de nadere uitwerking zal met genoemde aspecten rekening gehouden dienen te worden.

6 VERANTWOORDING

In deze ruimtelijke onderbouwing is nader ingegaan op de ruimtelijke/planologische, juridische en milieukundige aspecten aangaande onderhavig plan.

6.1 Conclusie / motivering plan

Deze ruimtelijke onderbouwing betreft het schrappen van een bedrijfswoning op de locatie Schilligepad 17. Tevens wordt de bedrijfswoning en de stookhut op dit adres volledig gesloopt. De sloop van een asbest gedekte kippenshuur, hooisluur en overige bijgebouw op Schilligepad nummer 34 en de wijziging van de agrarische bestemming op het perceel gelegen naast nummer 34 van agrarisch in een woonbestemming waarbij het mogelijk wordt om aldaar een vrijstaande woning en bijgebouw (berging/hobbyruimte) van 237 m² te realiseren.

Planologische- en milieu hygiënische aspecten behoeven, zie onderdeel 5, uitwerking van dit plan niet in de weg te staan.

Geconcludeerd wordt dat in de ruimtelijke onderbouwing afdoende is verwoord en aangetoond, vanuit verschillende invalshoeken, dat een wijziging in casu het planologisch toestaan van de verandering uitvoerbaar en toelaatbaar is.

Middels deze ruimtelijke onderbouwing is nader inzicht gegeven in de milieu hygiënische en planologische gevolgen;

- > Aan de afstandseisen tot gevoelige objecten van tenminste 50 meter kan ruim voldaan worden (erf en tuin worden immers niet meegerekend);
- > Door de ligging van het perceel ten opzichte van de bebouwing van Boerakker is beperking van het 'aanzicht' niet aan de orde;
- > De bescherming en zorgplicht voor de aanwezige flora- en fauna vereisen geen bijzondere aandacht. De elementen (verkeersbewegingen, geluid, e.d.) verslechteren niet, zodat deze de uitvoering van dit plan niet in de weg staan. Rekening houdend met de landschapskundige aspecten kunnen de activiteiten in totaliteit als acceptabel worden beschouwd zie hiervoor ook het in de bijlagen opgenomen landschappelijk inpassingsplan wat opgesteld is door Libau.;
- > Door het slopen van de bedrijfswoning, stookhut, kippenshuur met betonplaat, hooisluur, en overig bijgebouw gevolgd door de bouw van een nieuwe, duurzame woning met bijgebouw vindt er een verbetering van de beeldkwaliteit aan het Schilligepad plaats.

Geconcludeerd wordt dat in deze ruimtelijke onderbouwing afdoende is verwoord en aangetoond vanuit verschillende invalshoeken dat onderhavig plan in casu de beoogde verandering/wijziging voor het Schilligepad verantwoord uitvoerbaar is.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

De ontwikkeling van het voorliggende plan is v.w.b. het loonbedrijf een particulier initiatief. De financiële en economische uitvoerbaarheid komt ten laste van S. Vogelzang & ZN BV en de heer Sj. Vogelzang (initiatiefnemers) De economische uitvoerbaarheid is niet in het geding (zie ook 6.4). Indien gewenst kan er, een vertrouwelijke, toelichting op de financiële onderbouwing worden gegeven.

6.3 Planologisch-juridisch

De Wro (juli 2008) bepaalt dat ruimtelijke plannen digitaal en analoog beschikbaar moeten zijn. Dit brengt met zich mee dat bestemmingsplannen digitaal uitwisselbaar en op vergelijkbare wijze gepresenteerd moeten worden. Met het oog hierop stellen de Wro en de onderliggende regelgeving eisen waaraan digitale en analoge plannen moeten voldoen. Zo bevat de Standaard Vergelijkbare

Bestemmingsplannen (SVBP) en het IMRO2012 (Informatiemodel ruimtelijke ordening) bindende afspraken waarmee bij het maken van bestemmingsplannen rekening moet worden gehouden. Voor het onderhavige plan wordt een projectafwijkingbesluit genomen volgens procedure ex artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

6.4 Grondexploitatie / planschade

In de Wro is opgenomen dat de gemeente bij ontwikkelingen kosten uit de kostensoortenlijst (Bro 6.2.3 tot en met 6.2.5), die in eerste instantie voor rekening komen van de gemeente, moet verhalen. Voor de planologische ontwikkeling die middels het wijzigen van het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, geldt deze verplichting.

De kosten die in dit kader van belang zijn beperken zich voornamelijk tot de plankosten en de eventuele kosten voor het vergoeden van planschade. De kosten voor het projectafwijkingbesluit en leges worden betaald door initiatiefnemer. Voor het verhaal van de overige kosten zal een exploitatieovereenkomst worden gesloten met de initiatiefnemers.

6.5 Resultaten overleg met andere overheden/instanties

Er bestaan op voorhand geen belemmeringen voor het verlenen van medewerking aan de beschreven ontwikkeling, door het doorlopen van een procedure ex artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 van de Wabo.

De bureaus op nr. 34 en nr. 19 zijn geïnformeerd over de plannen en hebben alle relevante tekeningen en stukken ingezien. Zij hebben aangegeven positief te staan tegenover de plannen. Als bijlage is een verslag bijgevoegd over het contact met de bureaus.

Op grond van artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) zal de ontwikkeling worden voorgelegd aan de betrokken overlegpartners. De ontwerpbeschikking met bijbehorende stukken zal gedurende een periode van zes weken ter inzage worden gelegd. Tijdens deze periode bestaat de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen. Eventueel ingekomen zienswijzen zullen worden meegewogen in de besluitvorming over het verlenen van de omgevingsvergunning.

Tegen dat besluit bestaat de mogelijkheid voor beroep of hoger beroep. Het op goede manier doorlopen van de genoemde procedure toont de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het project aan.