

Ruimtelijke onderbouwning

Tarwestraat 1b, Ridderkerk



ADROMI GROEP



ADROMI GROEP

Adromi B.V.
Reeweg 146
3343 AP Hendrik-Ido-Ambacht

T 078 – 684 55 55
F 078 – 684 55 59

algemeen@adromi.nl
www.adromi.nl

K.v.K. 230.825.46 te Rotterdam
BTW: 8050.63.286.B.01
IBAN: NL75RABO0385477481

Ruimtelijke onderbouwing

Tarwestraat 1b, Ridderkerk

Projectnummer: R202028

Versie: 1

Status: Ontwerp

Datum: 4-2-2021

Auteur: S. Zonneveld

<handtekening>

Geaccordeerd: J. Wildschut

<handtekening>

Inhoudsopgave

| | | |
|------|--|----|
| 1. | Inleiding | 4 |
| 1.1. | Aanleiding | 4 |
| 1.2. | Locatie & omgeving | 4 |
| 1.3. | Geldend planologisch regime | 5 |
| 1.4. | Leeswijzer | 5 |
| 2. | Planbeschrijving | 7 |
| 2.1. | Huidige situatie | 7 |
| 2.2. | Beoogde situatie | 7 |
| 3. | Beleidskaders | 8 |
| 3.1. | Algemeen | 8 |
| 3.2. | Rijksbeleid | 8 |
| 3.3. | Provinciaal beleid | 9 |
| 3.4. | Gemeentelijk beleid | 13 |
| 4. | Archeologie & cultuurhistorie | 15 |
| 4.1. | Archeologie | 15 |
| 4.2. | Cultuurhistorie | 15 |
| 5. | Mobiliteit | 16 |
| 5.1. | Verkeer | 16 |
| 5.2. | Parkeren | 16 |
| 6. | Natuur | 17 |
| 6.1. | Wet natuurbescherming | 17 |
| 6.2. | Gebiedsbescherming | 17 |
| 6.3. | Soortenbescherming | 17 |
| 7. | Water | 19 |
| 7.1. | Europees en nationaal beleid | 19 |
| 7.2. | Waterbeheerprogramma | 19 |
| 8. | Milieu | 21 |
| 8.1. | Milieueffectrapportage | 21 |
| 8.2. | Geluid | 21 |
| 8.3. | Externe veiligheid | 22 |
| 8.4. | Bodem | 23 |
| 8.5. | Bedrijven en milieuzonering | 24 |
| 8.6. | Luchtkwaliteit | 24 |
| 9. | Uitvoerbaarheid | 26 |
| 9.1. | Economische uitvoerbaarheid | 26 |
| 9.2. | Maatschappelijke uitvoerbaarheid | 26 |

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

De eigenaar van het paardenpension gevestigd aan de Tarwestraat 1b te Ridderkerk is voornemens haar onderneming uit te breiden met zorgactiviteiten in de vorm van kleinschalige dagbesteding voor mensen met een licht verstandelijke beperking of voor (jong) volwassenen met gedragsproblemen. Deze uitbreiding gaat uitsluitend om een functieverbreiding op planologisch vlak. Bouwactiviteiten zijn niet aan de orde.

1.2. Locatie & omgeving

Het plangebied is gelegen in Oostendam, gelegen tussen de A15 en de Waal. Kadastraal is de locatie bekend als gemeente Ridderkerk, sectie C, nummer 6271 en 6966 en 6272.

De omgeving betreft een mix van wonen en al dan niet hobbymatig agrarisch gebruik. De naburige percelen betreffen glastuinbouw. Aan de zuidelijke zijde grenst het projectgebied aan op een rij woningen.

Op onderstaande luchtfoto is het projectgebied in kaart gebracht:

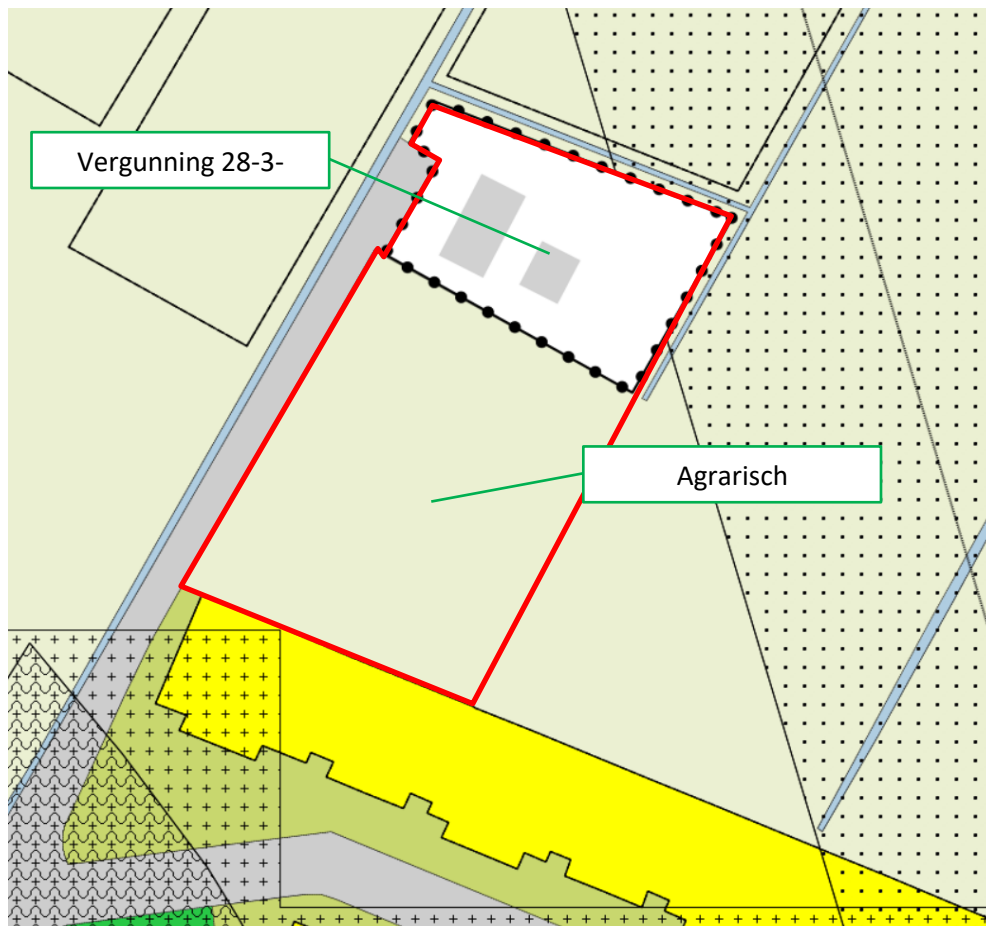


Figuur 1: Indicatie van het projectgebied en de omgeving (bron: Google Maps).

1.3. Geldend planologisch regime

Het paardenpension is ter plaatse aanwezig op basis van een vergunning van 28 maart 1995, waarmee is afgeweken van de geldende bestemming voor bedrijvigheid (rioolwaterzuivering). Deze vergunning sluit geen gebruik voor zorgdoeleinden in.

Voor de omgeving geldt het bestemmingsplan 'Oostendam', vastgesteld op 5 november 2014. De directe omgeving heeft een agrarische bestemming, dat geldt ook voor het weiland van de paardenhouderij.



Figuur 2: Uitsnede bestemmingsplan, plangebied indicatief rood omkaderd (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl).

De gewenste zorgactiviteiten in de vorm van dagbesteding passen niet binnen het huidige bestemmingsplan en de vergunning. De omgevingsvergunning dient als afwijking van het geldend bestemmingsplan en is ter aanvulling van de vergunning van 28 maart 1995. Onderhavig document dient ter onderbouwing van de goede ruimtelijke ordening.

1.4. Leeswijzer

In dit hoofdstuk is kort ingegaan op de aanleiding van de ruimtelijke onderbouwing en de huidige bestemmingslegging van het projectgebied. In hoofdstuk 2 wordt de bestaande situatie en het plan beschreven. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het geldende ruimtelijke beleid van rijk, provincie en gemeente.

In hoofdstuk 4 wordt aandacht besteed aan archeologie en cultuurhistorie. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de verkeersgeneratie en de parkeerbehoefte behorend bij het projectgebied. Hoofdstuk 7 gaat in op het aspect water. In hoofdstuk 8 worden de

verschillende milieuaspecten (M.e.r., geluid, externe veiligheid, bodem en luchtkwaliteit). De toelichting wordt afgesloten met de economische en maatschappelijk uitvoerbaarheid van het plan, als uiteengezet in hoofdstuk 9.

2. Planbeschrijving

2.1. Huidige situatie

Het plangebied bestaat uit de al bestaande pensionstalling, daarnaast zijn de nodige voorzieningen aanwezig zoals een longeerbak, buitenbakken en een schuur. Aan de voorzijde en achterzijde van de bebouwing zijn in totaal drie weilanden die fungeren als graasgebied voor de paarden. Het paardenpension is te bereiken vanaf de Tarwestraat via de doodlopende weg Pruiwendijk.

2.2. Beoogde situatie

De bestaande situatie zal door de beoogde ontwikkeling ongewijzigd blijven. De omgevingsvergunning zal toezien op het verbreden van het huidig gebruik voor pensionstalling met het aanbieden van zorg in de vorm van dagbesteding. Hierbij worden de paarden ingezet bij de zorgactiviteit. Dit kan zijn in de vorm van verzorging en voeren van de paarden, het paardrijden in de omgeving of longeren.

De beoogde doelgroepen voor de dagbesteding zijn mensen met een licht verstandelijke beperking of voor (jong) volwassenen met gedragsproblemen.

3. Beleidskaders

3.1. Algemeen

In dit hoofdstuk wordt aandacht besteed aan het rijksbeleid, provinciaal en gemeentelijk beleid. Het rijksbeleid uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en de Algemene Maatregel van Bestuur ruimte (AMvB Ruimte) wordt in de eerste paragrafen beschreven. Voor het provinciaal beleid wordt gebruik gemaakt van de Omgevingsvisie en Omgevingsverordening.

3.2. Rijksbeleid

In het algemeen wordt het landelijk ruimtelijk beleidskader vertegenwoordigd door:

- Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (hierna ook Structuurvisie Ruimte);
- Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (hierna ook Barro).

3.2.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In de Structuurvisie Ruimte zijn de drie hoofddoelen van het Rijk aangegeven:

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

Uit deze drie hoofddoelen komen onderwerpen voort die van nationaal belang zijn. Structuurvisies hebben geen bindende werking voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld. De nationale belangen uit de structuurvisie die juridische borging vragen, worden daarom geborgd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (ook wel AMvB Ruimte of Barro). Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf.

Beoordeling

De functieverbreiding van de bestaande paardenhouderij draagt bij aan de doelen die in de Structuurvisie ruimte zijn gesteld.

3.2.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 vastgesteld. Het Barro is op 22 augustus 2011 vastgesteld en sinds die tijd enkele malen herzien. In de geconsolideerde versie van het Barro zijn bepalingen opgenomen ten aanzien van:

- a) Rijksvaarwegen;
- b) Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- c) Kustfundament;
- d) Grote rivieren;
- e) Waddenzee en waddengebied;
- f) Defensie;
- g) Hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
- h) Elektriciteitsvoorziening;

- i) Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
- j) Natuurnetwerk Nederland;
- k) Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- l) IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
- m) Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde;
- n) Ruimtereservering parallelle Kaagbaan

Toetsing

Geen van de in het Barro geregelde onderwerpen is voor het voorliggende plan van toepassing.

3.2.3. Ladder van duurzame verstedelijking

Per 1 oktober 2012 is de ladder voor duurzame verstedelijking (ook wel duurzaamheidsladder) als motiveringseis opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De regeling is laatstelijk gewijzigd op 1 juli 2017. De duurzaamheidsladder ziet toe op een zorgvuldige afweging van iedere stedelijke ontwikkeling.

Zo moet de ontwikkeling voorzien in een behoefte. Als hiervan sprake is moet worden gezien in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins. Als blijkt dat dit geen mogelijkheid is, moet worden afgewogen of het gebied passend is ontsloten of als zodanig kan worden ontwikkeld.

Toetsing

De ontwikkeling betreft geen stedelijke ontwikkeling in de zin dat de werkelijke situatie veranderd, maar van een functieverbreiding in bestaand bebouwd gebied¹. Los hiervan geldt dat er wel behoefte is aan deze ontwikkeling, mede gelet op verdere ontwikkeling van het bedrijf.

3.3. Provinciaal beleid

De provincie wil haar beleid eenvoudiger, transparanter en toegankelijker maken voor initiatiefnemers in Zuid-Holland. Daarom heeft de provincie de Omgevingsvisie opgesteld, laatstelijk herzien op 7 januari 2020 en aansluitend met het oog op de toegankelijkheid geconsolideerd op 8 januari 2020.

3.3.1. Omgevingsvisie

Met de Omgevingsvisie anticipeert de provincie op het in werking treden van de Omgevingswet. In de nieuwe Omgevingsvisie is het volledige omgevingsbeleid van de provincie vervat, zoals de Omgevingswet ook zal voorschrijven. In de Omgevingsvisie worden de huidige beleidsplannen in één document verenigd:

- de provinciale ruimtelijke structuurvisie, artikel 2.2 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro);
- het milieubeleidsplan, artikel 4.9 van de Wet milieubeheer (Wm);
- het regionale waterplan, artikel 4.4 van de Waterwet (Ww);
- het verkeers- en vervoersplan, artikel 5 van de Planwet verkeer en vervoer;
- de natuurvisie, artikel 1.7 van de Wet natuurbescherming (Wnb).

¹ Zie ABRvS 24 augustus 2016, ECLI:NL:RVS:2016:2316, en ABRvS 21 januari 2015, ECLI:NL:RVS:2015:96

De provincie Zuid-Holland kiest hierbij voor een opgavegerichte aanpak, waarbij steeds samenhangende beleidsonderdelen worden vernieuwd waar dat nodig is. Het provinciale omgevingsbeleid is dus geen statisch (eind)document, maar een document waarmee voortdurend de dialoog wordt gezocht met de diverse ruimtelijke actoren: altijd klaar, maar nooit af.

De provincie streeft naar een optimale wisselwerking tussen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en een goede leefomgevingskwaliteit, waarbij Zuid-Holland slimmer, groener en sterker dient te worden.

De visie geeft aan dat de economie van Zuid-Holland is gebaseerd op fossiele brandstoffen. De provincie zet in op verduurzaming van energieopwekking uit hernieuwbare bronnen. De visie geeft daarnaast aan dat de provincie moet inspelen op de gevolgen van de klimaatverandering, niet in de laatste plaats de te verwachten stijging van de zeespiegel. Daarnaast staat de provincie de komende decennia ook voor de vergrijzing als (tijdelijke) demografische verandering.

De provincie wil daarbij ontwikkelingen samen met andere partijen oppakken, waarbij de volgende sturingsprincipes worden gehanteerd:

- *Gebiedsgericht*: De provincie komt met elk gebied tot een aanpak op maat. Zuid-Holland bestaat uit verschillende gebieden met elk hun eigen opgaven. Specifieke opgaven ontstaan in interactie met de omgeving. Die specifieke opgaven vragen elk om hun eigen vorm van sturing.
- *Uitgaan van passend schaalniveau*: De provincie vormt allianties op het schaalniveau van de specifieke opgave. Allianties op verschillende niveaus zijn nodig. De provincie werkt met partners op lokaal, regionaal, provinciaal en landsdeelniveau en kijkt waar nodig ook over landsgrenzen heen.
- *Ruimte voor differentiatie*: Waar mogelijk gaan integrale maatwerkoplossingen boven generieke regels. Dat gebeurt alleen als per saldo sprake is van voldoende positieve ontwikkeling. De provincie wil ruimte laten voor verschil, experimenten toelaten, maatwerkoplossingen zoeken en omgaan met onzekerheid.

In de visie worden daarbij de volgende richtinggevende ambities geformuleerd:

- *Naar een klimaatbestendige delta*
De provincie wil de fysieke leefomgeving klimaatbestendig inrichten. Dit houdt in dat ook extreme weersomstandigheden niet mogen leiden tot onnodige schade. Dit dient onder meer te worden bereikt door meer ruimte te creëren voor water, het voornemen van hittestress, het tegengaan van bodemdaling in veengebieden en het optimaal benutten van voorhanden zoetwater.

- *Naar een nieuwe economie: the next level*

De economie van de provincie Zuid-Holland wordt met name gedragen door Rotterdam als het grootste haven-industriële complex van Europa en het Westland als grootste glastuinbouwcluster van de wereld. De provincie geeft aan dat de industriële sectoren zich bevinden aan het einde van een levenscyclus. De provincie wenst een transformatie naar een digitale en schone economie: Van een fossiele economie naar een circulaire economie.
- *Naar een levendige meerkernige metropool*

Zuid-Holland staat voor de opgave om in het komende decennium een fors aantal woningen te realiseren en tegelijkertijd dient de bestaande woningvoorraad te worden verduurzaamd. De woningbouwopgave dient evenwel gestalte te krijgen in combinatie met de verbetering bereikbaarheid, woonkwaliteit en leefklimaat.
- *Energievernieuwing*

Vanwege de aanwezige bedrijvigheid is Zuid-Holland een van de meest energie intensieve regio's van Europa. De provincie streeft naar een energietransitie waarbij energie uit hernieuwbare bronnen wordt gewonnen en energie optimaal wordt benut, zoals door toepassing van restwarmte van industriële bedrijvigheid in woningen en de glastuinbouw. De provincie biedt hierbij ruimte aan lokale initiatieven, maar zal in principe niet zelf het voortouw nemen.
- *Best bereikbare provincie*

Er is sprake van de nodige druk op de infrastructuur, zowel wat betreft goederenverkeer als woon-werk verplaatsingen. Een verbetering van de bereikbaarheid is evenwel nodig met het oog op het behoud van de concurrentiepositie. Tegelijkertijd dient de mobiliteitssector schoner te worden om de nationale doelstellingen voor klimaat en luchtkwaliteit te halen. De provincie zet ook in op de versterking van het openbaar vervoer, vervoer over het water en gebruik van de fiets.
- *Gezonde en aantrekkelijke leefomgeving*

Het landschap en de biodiversiteit staan onder druk door het groeiend aantal inwoners, economische ontwikkeling en de klimaatverandering. Ook de beschikbare ruimte staat onder druk door de behoefte aan meer woningen en ruimte voor bedrijvigheid. Behoud van een aantrekkelijk landelijk gebied vormt ook een belangrijke factor voor bewoners, bedrijven en toeristen. Een groene leefomgeving draagt bij aan een gezonde leefstijl. De provincie Zuid-Holland wil de kwaliteit van de leefomgeving versterken door natuur, water, recreatie, landbouw, cultureel erfgoed en economie in samenhang te bezien.
- *Verbeteren omgevingskwaliteit*

Centraal doel van het integrale omgevingsbeleid is het verbeteren van de omgevingskwaliteit. Daarbij streeft de provincie naar een optimale wisselwerking tussen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en een goede leefomgevingskwaliteit. Onder 'omgevingskwaliteit' wordt verstaan het geheel aan kwaliteiten die de waarde van de fysieke leefomgeving bepalen. Het gaat hier om zowel ruimtelijke kwaliteit (belevingswaarde, gebruikswaarde en toekomstwaarde) als milieukwaliteit (gezondheid en veiligheid).

Toetsing

De beoogde ontwikkeling past binnen het provinciaal beleid omdat hier sprake is van een functieverbreiding die toeziet op verdere ontwikkeling van een bedrijf. Dit resulteert in meervoudig ruimtegebruik en het voorkomen van verloedering en leegstand in de agrarische omgeving.

3.3.2. Omgevingsverordening

Gelijktijdig met de Omgevingsvisie is de Omgevingsverordening Zuid-Holland herzien en aansluitend geconsolideerd. De volgende artikelen uit deze Verordening zijn relevant.

Artikel 6.9 Ruimtelijke kwaliteit

Lid 1.

Een bestemmingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, onder de volgende voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit:

- a. de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart (inpassen);*
- b. als de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar wijziging op structuurniveau voorziet (aanpassen), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door:*
 - 1. zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart; en*
 - 2. het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen als bedoeld in het derde lid;*
- c. als de ruimtelijke ontwikkeling niet past bij de bestaande gebiedsidentiteit (transformeren), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door:*
 - 1. een integraal ontwerp, waarin behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied ook aandacht is besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd, alsmede rekening is gehouden met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart; en*
 - 2. het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen als bedoeld in het derde lid.*

Lid 2.

Uitzonderingen vanwege beschermingscategorieën zijn een bestemmingsplan voor een gebied met beschermingscategorie 2, waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op kaart 14 in bijlage II, kan niet voorzien in een ruimtelijke ontwikkeling als bedoeld in het eerste lid, onder c, tenzij het gaat om de ontwikkeling van bovenlokale infrastructuur of van natuur of om een in het Programma ruimte uitgezonderde ruimtelijke ontwikkeling of een zwaarwegend algemeen belang en voorts wordt voldaan aan de onder c gestelde voorwaarden.

Lid 3.

Aanvullende ruimtelijke maatregelen zijn:

- a. de aanvullende ruimtelijke maatregelen kunnen bestaan uit (een combinatie van):*
 - 1. duurzame sanering van leegstaande bebouwing, kassen en/of boom- en sierteelt;*
 - 2. wegnemen van verharding;*
 - 3. toevoegen of herstellen van kenmerkende landschapselementen;*
 - 4. andere maatregelen waardoor de ruimtelijke kwaliteit verbetert.*
- b. de onder a genoemde maatregelen worden in beginsel getroffen binnen hetzelfde plangebied als de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling, tenzij kan worden gemotiveerd dat dat niet mogelijk is. In dat geval kunnen ook ruimtelijke maatregelen elders in de motivering inzake ruimtelijke kwaliteit worden betrokken;*
- c. in afwijking van onder b kan het bevoegd gezag in plaats van het treffen van ruimtelijke maatregelen een (gedeeltelijke) financiële compensatie verlangen door middel van een storting in een kwaliteitsfonds, dat is ingesteld op basis van de door provinciale staten vastgestelde regeling voor kwaliteitsfondsen, mits de daadwerkelijke uitvoering van de compenserende ruimtelijke kwaliteitsmaatregelen afdoende is verzekerd.*

Lid 4.

Een bestemmingsplan dat een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt als bedoeld in het eerste lid bevat een beeldkwaliteitsparagraaf, waarin het effect van deze ontwikkeling op de bestaande kenmerken en waarden wordt beschreven en waaruit blijkt dat de ruimtelijke kwaliteit ten minste gelijk blijft, voor zover het gaat om een ruimtelijke ontwikkeling:

- a. waarbij de richtpunten van de kwaliteitskaart in het geding zijn; of*
- b. die is gelegen op gronden binnen een beschermingscategorie als bedoeld in het tweede lid, onder a en b.*

Toetsing

Het plangebied ligt in het Zuid-Hollandse rivierdeltalandschap en in de groene buffer, een gebied gedefinieerd met beschermingscategorie 2. Ruimtelijke ontwikkelingen binnen deze gebieden zijn mogelijk middels het 'ja, mits' principe. Dat houdt in dat de ruimtelijke kwaliteit wordt behouden of wordt verbeterd. Ook moet de instandhouding van de specifieke waarden voor dit gebied in acht worden genomen. Het gaat dan met name om het beschermde karakter van de 'groene buffer'.

De beoogde ontwikkeling voorziet in een functieverbreiding. Hiervoor wordt geen sloop en/of nieuwbouw toegepast. De al aanwezige ruimtelijk kwaliteit blijft gelijk en dus behouden. Provinciale belangen zijn niet in het geding en de ontwikkeling is passend binnen het geldende beleid.

3.4. Gemeentelijk beleid

De gemeente Ridderkerk heeft haar visie en strategie opgesteld in de Omgevingsvisie Ridderkerk. In deze omgevingsvisie komen 5 visies/opgaves naar voren.

- Naar een duurzame gemeente;
- Gezondheid en leefbaarheid;
- Sterke wijken, goed verbonden;

- Groen-blauwe oase;
- Kloppend hart.

Toetsing

Naar inzicht sluit de beoogde ontwikkeling nauw aan op de visie ‘Sterke wijken, goed verbonden’ waarin de gemeente streeft naar sociale cohesie en ontmoeting. Door dagbesteding aan te bieden, wordt er meer ontmoeting onder zorgvragers gecreëerd, wat zowel hun mentale als sociale gezondheid verbetert.

Tot slot zal het groene karakter van de omgeving in stand worden gehouden. Dit sluit goed aan op de visie van de gemeente om een groen-blauwe oase te zijn/worden.

4. Archeologie & cultuurhistorie

4.1. Archeologie

Op grond van de Wet op de archeologische monumentenzorg (2007) is het verplicht om in het proces van ruimtelijke ordening tijdig rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Mede gelet op het geldende bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met archeologische verwachtingswaarden.

In het vigerend bestemmingsplan is geen archeologische waarde vastgelegd voor het projectgebied. Bij het raadplegen van de Cultuurhistorische atlas van provincie Zuid-Holland is wel naar voren gekomen dat op het plangebied een hoge verwachtingswaarde is in de diepteklassen 0-3 meter, 3-5 meter en ruim dieper dan 5 meter onder maaiveld.

Toetsing

Om het plan te realiseren zijn geen verbouwingen of grondroering van toepassing. Eventuele aanwezig archeologische resten zullen daarom onaangeraakt blijven. Het aspect archeologie is voor dit plan dan ook niet verder van toepassing.

4.2. Cultuurhistorie

Waar archeologie toeziet op wat zich in de bodem bevindt, gaat cultuurhistorie over de bovengrondse waardevolle objecten, zoals gebouwen, landschap en civiele kunstwerken.

Toetsing

Binnen het projectgebied en de relevante omgeving daarvan bevinden zich geen cultuurhistorisch waardevolle objecten.

5. Mobiliteit

5.1. Verkeer

Het projectgebied is goed bereikbaar vanaf de Pruimendijk via de Tarwestraat. In de huidige situatie bestaat de verkeersgeneratie uit het af en aanrijden van paardeneigenaren. In de beoogde situatie zal de verkeersgeneratie zich uitbreiden met bezoek van zorg cliënten.

Toetsing

Er zal sprake zijn van maximaal 5 zorgcliënten per dag. Deze zorgcliënten reizen samen met hun begeleiders naar en van de paardenhouderij. Worst case kan rekening worden gehouden met maximaal 4 extra verkeersbewegingen per dag. Hierbij geldt dat de zorgcliënten in principe overdag gedurende de week therapie ontvangen, terwijl de eigenaren van de paarden primair in de namiddag en in het weekeinde het paardenpension bezoeken, waardoor ook sprake zal zijn van spreiding van het verkeer.

Hoe dan ook zal als voorheen sprake zijn van een extensieve functie met een geringe verkeersaantrekkende werking.

5.2. Parkeren

In de huidige situatie is op de projectlocatie sprake van parkeergelegenheid op eigen terrein voor zowel de eigenaren van de gestalde paarden als de beheerder(s).

Voor het berekenen van de parkeerbehoefte is gebruik gemaakt van de kencijfers uit de publicatie 'Toekomstbestendig parkeren' van het CROW publicatie 381. Voor een paardenhouderij wordt rekening gehouden met maximaal 0,5 parkeerplaatsen per box.

Toetsing

Binnen het projectgebied zijn 16 paardenboxen aanwezig. Gelet op de maximale kencijfers van het CROW zijn maximaal 8 parkeerplaatsen nodig om in de parkeerbehoefte te voorzien.

Zoals beschreven onder 5.1, reizen de zorgcliënten in principe samen met hun begeleiders. Hierdoor ontstaat maximaal een extra parkeerbehoefte van 4 parkeerplaatsen. Zonder rekening te houden met dubbelgebruik zou de parkeerbehoefte 12 parkeerplaatsen bedragen. Op het terrein zijn thans 10 parkeerplaatsen aanwezig en dat is in principe voldoende als wel rekening wordt gehouden met dubbelgebruik. Als dit aantal in de praktijk onverhoopt niet voldoende zou blijken, dan is er voldoende ruimte op eigen terrein om 12 parkeerplaatsen te maken.

6. Natuur

6.1. Wet natuurbescherming

Vanaf 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming van toepassing. Deze wet beschermt de van nature in Nederland in het wild voorkomende planten en dieren. Deze wet vervangt drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. In de Wet natuurbescherming is onder andere de Nederlandse implementatie van de Europese Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn opgenomen. Onderdeel van de wet is dat er beschermde gebieden worden aangewezen (netwerk van de zogenaamde Natura 2000-gebieden en de Beschermde natuurmonumenten) gericht op de bescherming van ongeveer 500 soorten in het wild voorkomende planten en dieren. Op provinciaal niveau hebben bepaalde natuurgebieden eveneens een beschermingsniveau toegewezen gekregen, in de vorm van Natuurnetwerk Nederland (NNN).

6.2. Gebiedsbescherming

Ten aanzien van Natura 2000-gebieden geldt een vergunningplicht voor activiteiten die belastend kunnen zijn voor de natuur. De projectlocatie is niet gelegen in of nabij een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde (stikstofgevoelige) Natura 2000-gebied is 'Biesbosch', gelegen op circa 8 km afstand. Ook is de projectlocatie niet in een NNN gebied gelegen.

Voor elke ruimtelijke ontwikkeling is het in principe noodzakelijk om de stikstofemissie en de daarbij mogelijke stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden in kaart te brengen. Dit als zekerheid dat de beoogde ontwikkeling ook realiseerbaar is.

Toetsing

De beoogde ontwikkeling voorziet in een al bestaande paardenhouderij, waarbij er voor de zorg/dagbesteding geen nieuwbouw zal plaatsvinden en waarbij de dagbesteding hoogstens tot enkele extra verkeersbewegingen zal leiden.

Mede vanwege de zeer beperkte omvang van de ontwikkeling en de afstand tot (stikstofgevoelige) natuurgebieden, worden geen effecten verwacht.

6.3. Soortenbescherming

In de Wnb wordt een onderscheid gemaakt tussen soorten die worden beschermd in de Vogelrichtlijn, soorten die worden beschermd in de Habitatrichtlijn en de bescherming van overige soorten. De provincie kan ontheffing verlenen van de verboden voor overige soorten ofwel soorten van de lijst Nationaal beschermde soorten behorende bij artikel 3.10 van de Wnb.

In de provincie Zuid-Holland geldt voor ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden en bestendig beheer en onderhoud een vrijstelling voor een groot deel van de 'overig' beschermde soorten. Het betreft de meest algemene soorten amfibieën en zoogdieren. Voor de Europees beschermde soorten (Vogel- en Habitatrichtlijn) is er geen beleidsruimte en is de bescherming onveranderd.

Toetsing

Er is sprake van een bestaande paardenhouderij en toevoeging van de zorgfunctie heeft geen gevolgen voor al dan niet aanwezige (beschermd) soorten. Voor de beoogde ontwikkeling zullen geen bouw- en sloopactiviteiten plaatsvinden welke relevant kunnen zijn voor (beschermd) soorten. Daarnaast verandert het toekomstige gebruik van de locatie niet dusdanig dat dit van invloed is op (beschermd) soorten.

7. Water

7.1. Europees en nationaal beleid

Europees beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water heeft als doel de chemische en ecologische kwaliteit van al het oppervlaktewater te verbeteren en grondwatervoorraden veilig te stellen. De doelstellingen worden uitgewerkt in (deel)stroomgebiedsbeheerplannen. Per 2016 zijn de tweede generatie stroomgebiedsbeheerplannen van kracht. Naast maatregelen om emissies terug te dringen en de inrichting van wateren aan te passen voor de doelsoorten is ook het stand-still beginsel een belangrijk voortvloeisel uit de richtlijn; ontwikkelingen –en dus ook ruimtelijke ontwikkelingen– mogen niet leiden tot verslechtering van de waterkwaliteit en ecologie.

Nationaal beleid

Het Nationaal waterbeleid is vastgelegd in het Nationaal Waterplan 2016-2021. In dit plan staan vijf ambities centraal:

- Nederland moet de veiligste delta in de wereld blijven. Deze ambitie wordt vooral ingevuld door de veiligheidsnormen tegen overstroming te vernieuwen.
- Een grotere inzet op verbetering van de waterkwaliteit (meststoffen, bestrijdingsmiddelen, medicijnresten, microplastics) zodat de Nederlandse wateren schoon en gezond zijn en er genoeg zoetwater is.
- Nederland klimaatbestendig en waterrobuust inrichten. Bijvoorbeeld met verdiepte pleinen in een stad die bij veel regenval volstromen met water.
- Nederland is en blijft een gidsland voor watermanagement en –innovaties, ten behoeve van de economie en het verdienvermogen.
- Nederlanders leven waterbewust. Schoon, veilig en voldoende water is niet vanzelfsprekend.

In 2014 zijn de zogenaamde Deltabeslissingen genomen. Voor het projectgebied zijn vooral de Deltabeslissing Waterveiligheid en de Deltabeslissing Ruimtelijke adaptatie van belang. De Waterveiligheid wordt voortaan gebaseerd op risicobenadering (kans op overlijden door een overstroming). Daarbij gaat het niet alleen meer om sterke dijken en kaden om overstroming te voorkomen, maar om het samenspel met het beperken van gevolgen van overstromingen via ruimtelijke inrichting en via rampenbestrijding. Ruimtelijke adaptatie heeft veel met de ruimtelijke inrichting klimaatbestendig en waterrobuustheid te maken. In september 2017 heeft de Deltacommissaris het Deltaplan Ruimtelijke Adaptatie gepresenteerd en gemeenten worden verplicht klimaatstresstests uit te voeren (ook gevolgen van hitte / droogte).

7.2. Waterbeheerprogramma

In het Waterbeheerprogramma (WBP) (2016-2021) staan de doelen van het Waterschap Hollandse Delta voor de taken waterveiligheid (dijken en duinen), voldoende water, schoon water en de waterketen (transport en zuivering van afvalwater). Ook wordt aangegeven welk beleid gevoerd wordt en wat het waterschap in de planperiode wil doen om de doelen te bereiken. De maatregelen voor de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) zijn onderdeel van het plan.

Uit het oogpunt van waterkwaliteit moet schoon hemelwater bij voorkeur worden afgekoppeld en direct worden geloosd op oppervlaktewater. Dit vermindert de vuiluitworp uit het gemengde rioolstelsel en verlaagt de belasting van de afvalwaterzuivering. De toename van verhard oppervlak leidt tot een zwaardere belasting van het oppervlaktewatersysteem en leidt met regelmaat tot wateroverlast stroomafwaarts. Om de zwaardere belasting van het oppervlaktewatersysteem onder normale omstandigheden tegen te gaan is het brengen van hemelwater vanaf verhard oppervlak op het oppervlaktewaterlichaam specifiek vergunningplicht gesteld. Bij een toename van aaneengesloten verhard oppervlak van 500 m² of meer in stedelijk gebied of 1.500 m² of meer in landelijk gebied dient een vergunning aangevraagd te worden in het kader van de Keur. De versnelde afvoer als gevolg van de toename aan verharding moet volledig worden gecompenseerd door het aanbrengen van een gelijkwaardige vervangende voorziening (compensatieplicht), met een oppervlakte van 10% van de toename van verharding. Het waterschap geeft in volgorde de voorkeur aan de volgende gelijkwaardige voorzieningen:

- Nieuw te graven oppervlaktewater in de directe nabijheid van de verhardingtoename;
- Nieuw te graven oppervlaktewater binnen hetzelfde peilgebied;
- Nieuw te graven oppervlaktewater in het benedenstrooms gelegen peilgebied of een eventueel alternatief.

Toetsing

De beoogde ontwikkeling voorziet in het planologisch toevoegen van een functie. Er wordt geen extra verharding aangebracht of nieuwbouw gerealiseerd. Daarnaast wordt geen extra aansluiting gerealiseerd op het aanwezige rioleringsstelsel.

Hierdoor heeft de ontwikkeling geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse.

8. Milieu

8.1. Milieueffectrapportage

Het voorkomen van aantasting van het milieu is van groot maatschappelijk belang. Het is daarom zaak om het milieubelang volwaardig in de besluitvorming te betrekken. Om hier in de praktijk vorm aan te geven is het instrument milieueffectrapportage oftewel m.e.r. ontwikkeld. De m.e.r.-beoordeling is een instrument met als hoofddoel het milieubelang volwaardig te laten meewegen bij de voorbereiding en vaststelling van plannen en besluiten.

Toetsing

De voorgenomen ontwikkeling is opgenomen in de zogenaamde D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage. De gebruikswijziging van een bestaand bouwwerk kan immers worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject (D11.2). De ontwikkeling blijft ruim onder de drempelwaarde van 200.000 m² b.v.o., en het b.v.o. wijzigt ook niet.

Uitgaande van de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak d.d. 18 juli 2018 (ECLI:NL:RVS:2018:2414) dient bij de vraag of er sprake is van een (wijziging van een) stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit m.e.r. rekening te worden gehouden met de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als de aard en omvang van de voorziene wijziging van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen.

Toetsing

Gelet op het feit dat sprake is van een functiewijziging van een bestaand bouwwerk waarbij geen sprake zal zijn van bouw- of aanlegactiviteiten, kan het plan niet worden beschouwd als stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit m.e.r..

Los hiervan blijkt uit onderhavige onderbouwing dat er voor de beoogde ontwikkeling geen sprake van ruimtelijke impact op de omgeving, gezien de bedrijfsvoering op het perceel niet veranderd.

8.2. Geluid

Bij ruimtelijke plannen dient rekening te worden gehouden met de geluidbelasting als gevolg van wegverkeerslawaai en industrielawaai op de geluidgevoelige objecten in de zin van de Wet geluidhinder.

Toetsing

De ontwikkeling zelf voorziet niet in de realisatie in geluidgevoelige objecten in de zin van de Wet geluidhinder.

Voor het aspect geluid gelden de voorschriften uit het Activiteitenbesluit milieubeheer. Door onderhavige functieverbreiding zal geen sprake zijn van een verandering op dit vlak, waardoor de geluidbelasting voor de omgeving niet zal toenemen.

8.3. Externe veiligheid

Bij ruimtelijke plannen dient voor externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk:

- bedrijven waar opslag, gebruik en/of productie van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, spoor of water en door buisleidingen.

In het externe veiligheidsbeleid wordt onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken (dat wil zeggen 24 uur per dag gedurende het hele jaar) en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom de risicobron. De norm voor het GR is een oriëntatiewaarde.

De gemeente heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde overschrijdt.

Toetsing

Door de verbreding van de functies binnen het projectgebied vindt een beperkte toename plaats in het aantal aanwezige personen. Er zal sprake zijn van maximaal 5 zorgcliënten per dag en hun begeleiders. Worstcase heeft elke zorgpatiënt een eigen begeleider, waardoor sprake is van een toename van 10 personen per dag.

Om te bepalen of er risico gebonden bedrijven of infrastructuur aanwezig is in de directe omgeving van de ontwikkeling, is risicokaart.nl geraadpleegd. Ten noorden van het plangebied liggen de A15 en de Z77a, deze dienen als transportroute voor gevaarlijke stoffen.

De Z77a is de dichtstbijzijnde route. Deze heeft een PR-plafond van 93 m. De beoogde ontwikkeling ligt hier buiten.

Tevens ligt er noordwestelijk van het plangebied een tankstation langs de A15. Dit tankstation heeft een LPG installatie. Het projectgebied valt buiten de risicocontouren van deze LPG installatie.

Het plangebied ligt binnen het groepsrisico-aandachtsgebied van 200 meter van de A15 en de omleidingsroute Noordtunnel (N915). Voor zowel de A15 (wegvak Z76) als de N915 geldt dat het groepsrisico kleiner is dan 0,1 maal de oriënterende waarde. In de toekomstige situatie is sprake van een beperkte toename van het aantal personen. Desondanks zal het groepsrisico van de A15/N915 ook in de toekomstige situatie kleiner zijn dan de 0,1 maal de oriënterende waarde en is een berekening van het groepsrisico niet noodzakelijk. Door het vervoer van toxische vloeistoffen over de A15/N915 bedraagt het invloedsgebied 880 m. Vanwege de ligging van het plangebied binnen het invloedsgebied is wel een verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk.

Het voornemen is getoetst aan de Externe veiligheidsvisie.

Volgens het EV-beleid van gemeente Ridderkerk wordt het kwetsbaarheidszonemodel van de VRR gevolgd. Volgens dit model ligt de ontwikkeling buiten de A-zones.

In het kader van het wettelijk vooroverleg wordt instemming gevraagd aan de veiligheidsregio.

8.3.1. Verantwoording groepsrisico

Bestrijdbaarheid van de omvang van een ramp of zwaar ongeval

Bij een calamiteit, waarbij toxische stoffen (kunnen) vrijkomen, zal de brandweer inzetten op het beperken of voorkomen van effecten. Deze inzet zal voornamelijk plaatsvinden bij de bron. De brandweer richt zich dan niet direct op het bestrijden van effecten in of nabij het plangebied. De mogelijkheden voor bestrijdbaarheid worden daarom niet verder in beschouwing genomen.

Mogelijkheden tot zelfredzaamheid

Bij een calamiteit, waarbij toxische stoffen (kunnen) vrijkomen, is het belangrijk dat de aanwezigen in het plangebied worden geïnformeerd hoe te handelen bij dat incident. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde waarschuwings- en alarmeringspalen (WAS-palen) of NL-alert. Bij het genoemde incidentscenario is het advies om te schuilen in een gebouw en de ramen, deuren en ventilatieopeningen te sluiten. In het plangebied zijn voldoende mogelijkheden aanwezig om dit advies tijdig op te volgen.

Het aspect externe veiligheid is alleen relevant vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over de A15/N915. Gelet op de hiervoor genoemde overwegingen zijn er in het projectgebied voldoende mogelijkheden voor de zelfredzaamheid bij een zwaar ongeval op deze transportroute. De aanwezige bebouwing kan worden gebruikt om te schuilen en via de voorhanden infrastructuur kan van de calamiteit af worden gevlucht. Verder is relevant dat de aanwezige zorgcliënten alleen met begeleiding aanwezig zijn, zodat ook in geval van een calamiteit voldoende begeleiding voorhanden zal zijn. Dit betekent dat geen nadere eisen aan het project gesteld hoeven te worden in het kader van het aspect externe veiligheid.

8.4. Bodem

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening gehouden te worden met de bodemgesteldheid in het projectgebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd.

Toetsing

Er is sprake van een functiewijziging van een bestaand gebouw. Op basis van het historische grondgebruik (beweiding, stalling van graasdieren, geen bodembedreigende activiteiten) is geen aanleiding om bodemverontreiniging te verwachten.

Binnen het projectgebied zijn personen gedurende een dagdeel aanwezig. Hier is geen sprake van langdurig verblijf. Verder is met de dagelijkse activiteiten binnen het plangebied geen direct bodemcontact gemoeid.

Met de beoogde ontwikkeling is geen sprake van grondroering noch bouwwerkzaamheden. Dit betekent dat er op die grondslag evenmin een noodzaak is om de kwaliteit van de bodem te beoordelen ter realisatie van het plan.

8.5. Bedrijven en milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van milieugevoelige functies zoals woningen:

- ter plaatse van de woningen een goed woon- en leefmilieu kan worden gegarandeerd;
- rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en milieurimte van de betreffende bedrijven.

Om in de ruimtelijke onderbouwing de belangenafweging tussen bedrijvigheid en nieuwe woningen in voldoende mate mee te nemen, wordt in dit plan gebruikgemaakt van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (editie 2009).

Toetsing

De huidige functie paardenpension valt volgens de VNG handreiking onder de functie manege met een milieucategorie 3.1 (grootste afstand: geur – 50 meter). Gelet op de beperkte omvang van het paardenpension kan deze milieucategorie als worst case inschatting worden beschouwd. De bijkomende dagbesteding kan, gezien de doelgroep, worden ingedeeld in de categorie 'Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven' met de milieucategorie 1. Hiervoor gelden dus kleinere contouren dan het al toegestane paardenpension.

Qua milieucategorie en bijbehorende contouren zal daarom geen verzwaring plaatsvinden.

De dichtstbijzijnde gelegen woningen, liggen op circa 70 meter.

8.6. Luchtkwaliteit

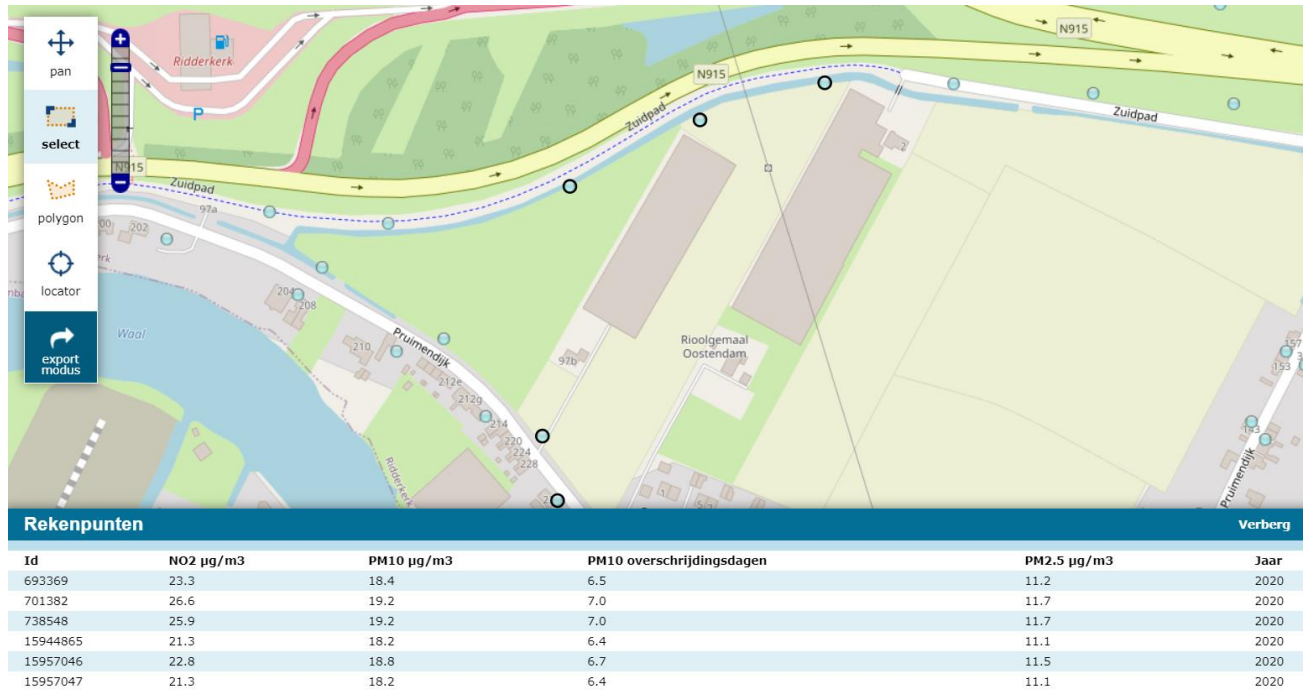
In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van een ruimtelijk plan uit het oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens rekening gehouden met de luchtkwaliteit. Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer. Dit onderdeel van de Wet milieubeheer (Wm) bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. Zie ook de volgende tabel 1.

Tabel 1: Grenswaarden luchtkwaliteit

| Stof | Toetsing van | Grenswaarde |
|------------------------------------|-------------------------------|--|
| Stikstofdioxide (NO ₂) | Jaargemiddelde concentratie | 40 µg/m ³ |
| | Uurgemiddelde concentratie | Max. 18 keer p.j. Meer dan 200 µg/m ³ |
| Fijn stof (PM ₁₀) | Jaargemiddelde concentratie | 40 µg/m ³ |
| | 24-uurgemiddelde concentratie | Max. 35 keer p.j. Meer dan 50 µg/m ³ |
| Fijn stof (PM _{2.5}) | Jaargemiddelde concentratie | 25 µg/m ³ |

Toetsing

De doelgroep (mensen met een licht verstandelijke beperking of voor (jong) volwassenen met gedragsproblemen) valt niet onder het Besluit gevoelige bestemmingen. Op onderhavige ontwikkeling is het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteit) van toepassing. In onderstaand figuur is de luchtkwaliteit rondom het projectgebied in beeld gebracht. Hieruit valt te concluderen dat de grenswaarden van luchtkwaliteit niet overschreden zijn in het jaar 2020.



Figuur 3: Luchtkwaliteit rondom het projectgebied (bron: <https://www.nsl-monitoring.nl/viewer/>)

9. Uitvoerbaarheid

9.1. Economische uitvoerbaarheid

Bij nieuwe ontwikkelingen moet onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro) een exploitatieplan worden vastgesteld, tenzij het kostenverhaal anderszins is verzekerd, bijvoorbeeld door middel van gemeentelijke gronduitgifte of een anterieure overeenkomst. In het kader van de beoogde ontwikkeling zijn afspraken tussen gemeente en initiatiefnemer gemaakt. De kosten van het project komen geheel voor rekening van de initiatiefnemer.

9.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan

De beoogde ontwikkeling wordt op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 Wabo mogelijk gemaakt. Door middel van een omgevingsvergunning kan afgeweken worden van het geldende bestemmingsplan.

Een belangrijke voorwaarde om te mogen afwijken is dat er wordt aangetoond dat de beoogde ontwikkeling niet in strijd is met de beginselen van een goede ruimtelijke ordening. Deze ruimtelijke onderbouwing toont aan dat de beoogde ontwikkeling voldoet aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening.

Procedure

Bij een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan is de uitgebreide Wabo-procedure van toepassing. Bij de uitgebreide procedure moet binnen 6 maanden op een aanvraag worden beslist. Tegen een omgevingsvergunning kan door belanghebbenden in twee instanties beroep worden ingesteld, eerst bij de Rechtbank en in hoger beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.