

**RUIMTELIJKE ONDERBOUWING
HOORNWEG 81 TE MARUM**

**Ruimtelijke onderbouwing
Hoornweg 81 te Marum**

Code 114202 / 23-05-11

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

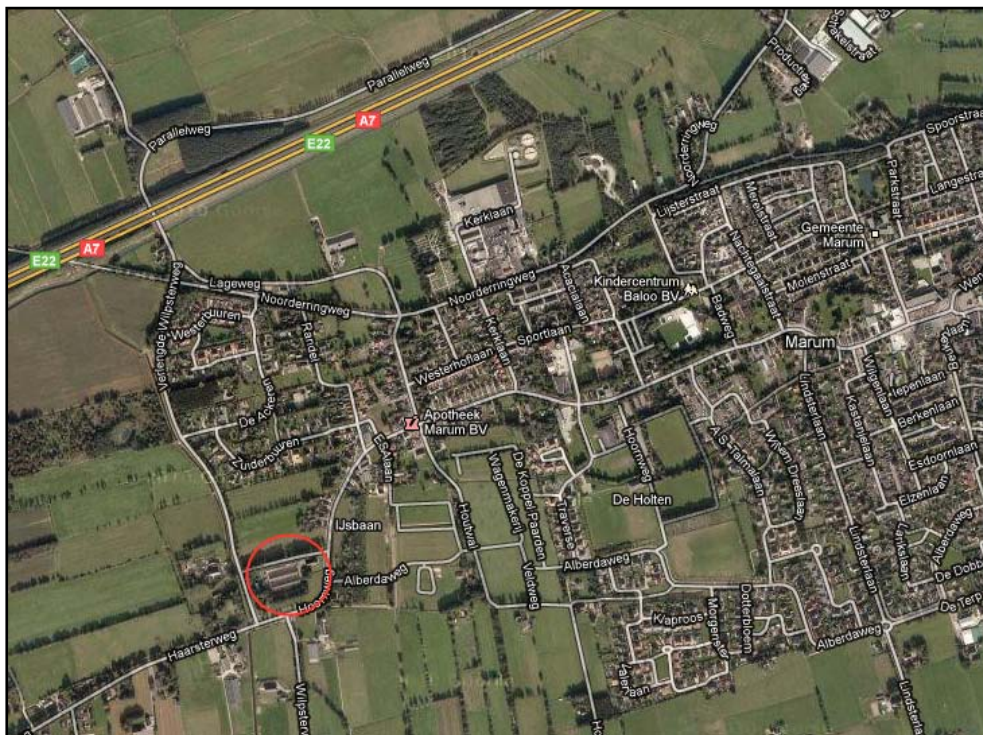
blz

1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Leeswijzer	2
2. BELEIDSKADER	3
2. 1. Provinciaal beleid	3
2. 2. Gemeentelijk beleid	4
2. 3. Conclusies beleidskader	5
3. HUIDIGE SITUATIE EN BESCHRIJVING INITIATIEF	6
3. 1. Huidige situatie	6
3. 2. Het voorgenomen initiatief	6
4. RUIMTELIJKE AFWEGING	8
4. 1. Principestandpunt gemeente	8
4. 2. Locatie en ruimtelijke opzet	8
5. MILIEU, WATER EN OMGEVINGSASPECTEN	10
5. 1. Ecologie	10
5. 2. Archeologie en cultuurhistorie	11
5. 3. Water	11
5. 4. Milieuzonering	11
5. 5. Bodem	12
5. 6. Geluid	12
5. 7. Luchtkwaliteit	12
5. 8. Externe veiligheid	13
6. JURIDISCHE PLANOPZET	14
7. UITVOERBAARHEID	15
7. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	15
7. 2. Economische uitvoerbaarheid	15
7. 3. Grondexploitatie	15

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding

Op 28 juli 2010 is bij de gemeente Marum een aanvraag voor het verlenen van een reguliere bouwvergunning binnengekomen. De initiatiefnemer is voornemens om op het perceel Hoornweg 81 te Marum de aldaar aanwezige (woon)boerderij te verbouwen en een garage/schuur te realiseren op het perceel. De realisatie van de schuur past niet binnen het vigerende bestemmingsplan Marum 1966 – I, omdat de bebouwing niet binnen het bestaande bouwvlak is voorzien. De ontwikkeling wordt, vooruitlopend op het opstellen van een nieuw bestemmingsplan voor aangrenzende gronden, juridisch-planologisch mogelijk gemaakt door middel van het onderhavige projectbesluit. In onderstaande figuur is de ligging van het projectgebied weergegeven.



Figuur 1. Ligging projectgebied Hoornweg 81 te Marum

1. 2. Leeswijzer

Deze ruimtelijke onderbouwing is als volgt opgebouwd:

- In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de relevante beleidskaders;
- In hoofdstuk 3 worden de huidige situatie en het voorgenomen initiatief beschreven;
- Hoofdstuk 4 gaat in op de ruimtelijke inpassing en de gemeentelijke beoordeling van het initiatief;
- In hoofdstuk 5 komen de relevante omgevingsaspecten aan de orde;
- De beschrijving van de juridische opzet volgt in hoofdstuk 6;
- Afgesloten wordt met een beschrijving van de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid (hoofdstuk 7).

2. BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk behandelt het beleidskader dat betrekking heeft op dit projectbesluit. Rijksbeleid op het vlak van de ruimtelijke ordening is op dit detailleringniveau niet van belang. Er zal daarom alleen worden ingegaan op het provinciaal en gemeentelijk beleid dat met de genoemde ontwikkeling en/of het projectgebied een relatie heeft

2. 1. Provinciaal beleid

Het provinciale ruimtelijke beleid is verwoord in het *Provinciaal Omgevingsplan 2009-2013* dat op 17 juni 2009 door Provinciale Staten is vastgesteld. Tegelijk met het POP is de *Omgevingsverordening Provincie Groningen 2009* vastgesteld. Hiermee wordt beoogd de in het POP 2009-2013 opgenomen doelstellingen de komende jaren te verwezenlijken en regels vast te leggen voor provinciale belangen.

In het Provinciaal Omgevingsplan is op hoofdlijnen het omgevingsbeleid van de provincie aangegeven. Verhoging van de ruimtelijke kwaliteit staat in het POP centraal. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de karakteristieken van de omgeving. In de lijn van de vorige POP's blijft de provincie kiezen voor ontwikkeling van de stedelijke centra en de overige centrumkernen, maar daarnaast ook voor een 'virtueel platteland'. Het POP hecht aan het behoud van het eigen karakter en wil dat concretiseren door het benoemen van een aantal kernkarakteristieken per gebied.

Op de functiekaart van het POP valt het projectgebied vanwege de ligging aan de rand van het dorp onder de functie landbouw. Binnen dit gebied is het beleid in hoofdzaak gericht op ondersteuning van een hoogwaardige en duurzame landbouw. Er is ruimte voor schaalvergroting en verbreding met activiteiten zoals water- en natuurbeheer, recreatie, en zorg. Ook worden er mogelijkheden geboden voor niet-agrarische functies bijvoorbeeld in vrijkomende gebouwen in het buitengebied.

De provincie heeft op basis van de kernkarakteristieken en belangrijke ontwikkelingen een onderverdeling gemaakt in elf deelgebieden. Het projectgebied valt binnen het deelgebied Zuidelijk Westerkwartier. Hierbinnen ligt het projectgebied in het wegdorpenlandschap met houtsingels. Binnen dit gebied wil de provincie naast een zorgvuldige inpassing van de agrarische schaalvergroting in goede samenwerking met het gebied zorgen voor een duurzaam beheer van het houtsingellandschap. Er is ruimte voor verdere groei van de bedrijvigheid in de bebouwingslinten met behoud van het kleinschalige karakter ervan. Hiertoe worden voorwaarden gesteld aan de aard en omvang van deze bedrijvigheid.

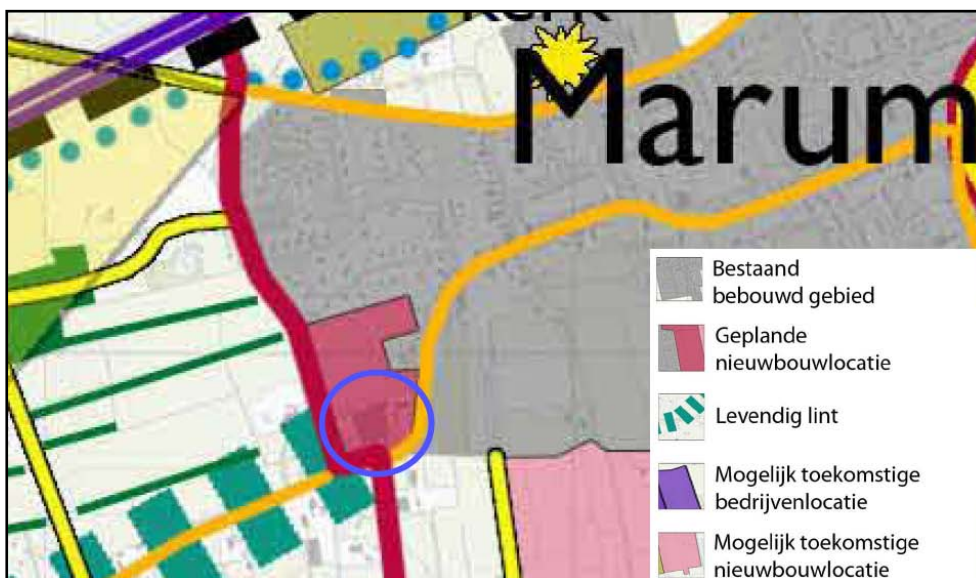
De provincie wil het Zuidelijk Westerkwartier samen met de gemeenten nog aantrekkelijker maken als woongebied door het gebiedseigen karakter van de woonlinten te versterken, bijvoorbeeld door kennis en deskundigheid aan te bieden bij het zorgvuldig inpassen van nieuwe bebouwing.

2. 2. Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Marum

De gemeentelijke structuurvisie 'Kiezen voor kansen' is op 1 maart 2010 door de gemeenteraad vastgesteld. De structuurvisie is opgesteld als beleidskader voor de komende 10 tot 15 jaar en beschrijft hoe Marum omgaat met haar bestaande waarden. Ook kiest de gemeente ervoor sterke punten verder te ontwikkelen en zo haar eigen profiel te versterken.

Er zal gewerkt worden aan de balans tussen landschap en natuur enerzijds en ontwikkelingen op het gebied van wonen, toerisme en werken anderzijds. Ontwikkelingen qua wonen en werken zijn met name voorzien in aansluiting op de bestaande kernen waarbij de nadruk ligt op het dorp Marum. In de visiekaart (zie onder) is het projectgebied (blauwe cirkel) weergegeven als onderdeel van een geplande nieuwbouwlocatie. Vooruitlopend op de ontwikkeling van de nieuwbouw (en de inpassing van het projectgebied daarin) wordt de ontwikkeling in het plangebied middels dit projectbesluit geregeld.



Figuur 2. Fragment visiekaart Structuurvisie Marum

Bestemmingsplan Marum 1966 – I

Het vigerende bestemmingsplan voor het projectgebied is het bestemmingsplan Marum 1966 – I. In dit bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming "wonen", maar gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden opgericht. De nieuwe schuur valt niet binnen het bouwvlak. Daarom kan de ontwikkeling niet binnen het huidige planologische kader worden toegestaan. Door middel van een projectbesluit wordt de gewenste ontwikkeling mogelijk gemaakt.

Welstandsnota

De gemeenteraad van Marum heeft op 30 juni 2010 de Welstandsnota Marum vastgesteld.

In de welstandsnota zijn voor een aantal deelgebieden specifieke welstandscriteria opgenomen. Het projectgebied valt binnen het welstandsgebied 10 "Ontwikkelingsgebied". De ontwikkelingsgebieden in de gemeente Marum zijn in de Welstandsnota niet uitgewerkt vanwege het ontbreken van concrete voorstellen. Het voorgenomen initiatief is wel voorgelegd aan de welstandscommissie. Deze heeft op 25 augustus 2010 een positief welstandsadvies uitgebracht.

2. 3. Conclusies beleidskader

De voorgenomen realisatie van een schuur/garage op het perceel Hoornweg 81 te Marum is passend binnen het gemeentelijke en provinciaal beleid. Extra aandacht moet worden besteed aan de inpassing van het bijgebouw aan de entree van Marum in het houtsingellandschap van het Zuidelijk Westerkwartier. In hoofdstuk 4 wordt nader ingegaan op de ruimtelijke inpasbaarheid van het voorgenomen initiatief.

3. HUIDIGE SITUATIE EN BESCHRIJVING INITIATIEF

3. 1. Huidige situatie

Op het perceel Hoornweg 81 staat een (woon)boerderij. Het betreft een stenen voorhuis met een rietgedekt achterhuis. Het pand heeft een authentieke uitstraling, en is gelegen bij de zuidwestelijke entree van het dorp Marum. In onderstaande figuren is de planvorming voor het plangebied en de verschijningsvorm van het pand weergegeven.



Figuur 3. Huidige bebouwing

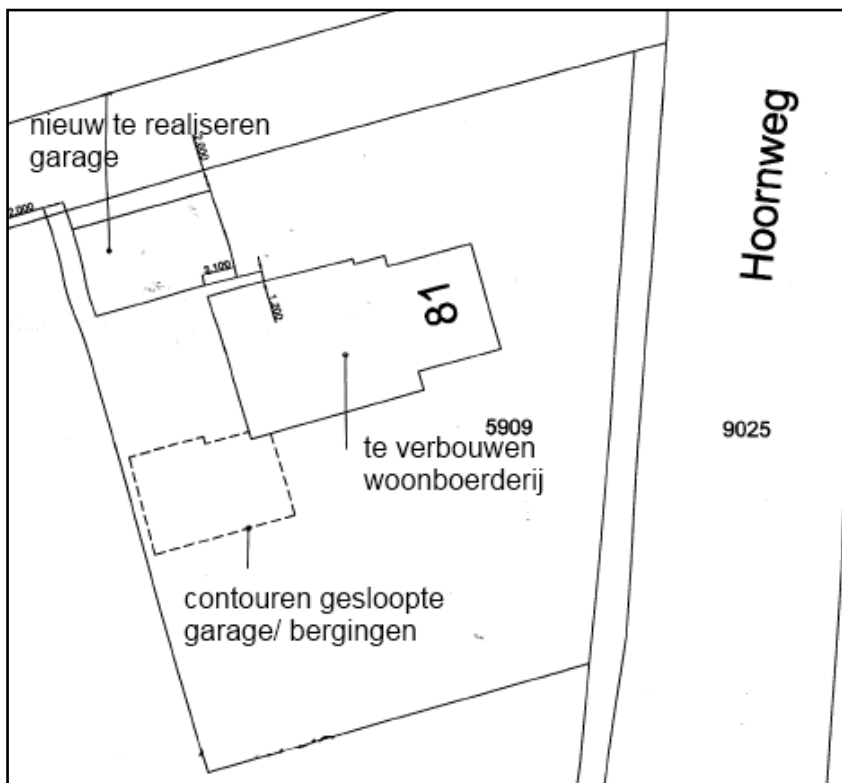


Figuur 4. Overgang tussen woonhuis en rietgedekt achterhuis

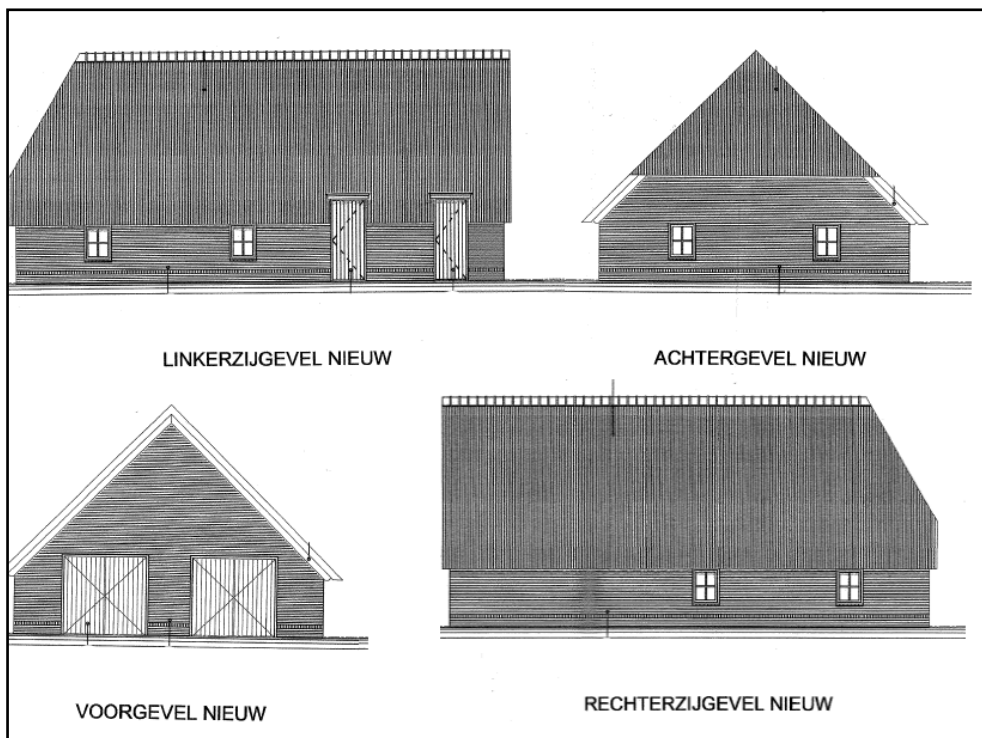
3. 2. Het voorgenomen initiatief

De initiatiefnemer heeft een reguliere bouwvergunning aangevraagd voor de verbouw van de (woon)boerderij en de realisatie van een garage/schuur. De verbouw van de (woon)boerderij is mogelijk binnen het bestaande bestemmingsplan, de nieuwbouw van de garage/schuur wordt middels dit projectbesluit mogelijk gemaakt.

De initiatiefnemer is van plan om een nieuwe garage/ schuur te realiseren. Daarnaast is een complex met bergingen en een garage aan de zuidwestzijde gesloopt. De nieuwe schuur heeft een oppervlakte van circa 130 m² en zal ten noordwesten van de (woon)boerderij worden gerealiseerd. Het betreft een grote schuur met een hoogte van bijna 7 meter. De nieuwe bebouwing blijft ondergeschikt aan de karakteristieke boerderij. In onderstaande figuren is een plattegrond weergegeven van de nieuwbouw en sloop en is te zien hoe de nieuwe schuur eruit komt te zien.



Figuur 5. Situatie sloop en nieuwbouw



Figuur 6. Voor-, achter en zijgevels nieuwbouw schuur/garage

4. RUIMTELIJKE AFWEGING

4. 1. Principestandpunt gemeente

In het verleden stond op het perceel circa 195 m² aan bijgebouwen (51 + 24 + 120). Deze bebouwing is inmiddels gesloopt. De initiatiefnemer is van plan om in plaats van de voormalige garage/bergingen een nieuwe schuur c.q. garage te realiseren. De nieuwe schuur heeft een oppervlakte van circa 130 m² en zal ten noordwesten van de (woon)boerderij worden gerealiseerd. De nieuwbouw vervangt dus in feite de voormalige bijgebouwen.

Gelet op de grootte en de uitstraling van de imposante (woon)boerderij bij de westelijke entree van Marum wil de gemeente medewerking geven aan een schuur van deze grootte. Ten noorden/oosten van dit markante pand zal op termijn een uitbreidingplan kunnen volgen voor woningbouw. De bebouwing in het projectgebied zal in dat plan worden ingepast.

Daarnaast wordt een goede landschappelijke inpassing van de nieuwbouw gewaarborgd door middel van erfbeplanting.

4. 2. Locatie en ruimtelijke opzet

De (woon)boerderij is een imposant gebouw op een markante plaats aan de zuidwestelijke entree van het dorp Marum. Vanwege de ligging en (karakteristieke) uitstraling wordt het hoofdgebouw op passende wijze verbouwd en dient de inpassing van bijgebouwen zorgvuldig plaats te vinden. De nieuwe schuur heeft een hoogte van 7 meter. Dit is weliswaar een behoorlijke hoogte voor een schuur, maar gelet op de uitstraling van de (woon)boerderij is dit formaat passend. Door de nieuwe schuur aan de noordwestzijde van de bebouwing te realiseren, wordt de bebouwing vanaf de entree van het dorp aan het oog onttrokken (zie onderstaande figuur). Daarnaast wordt de bestaande berging aan de noordoostzijde van het pand gesloopt, waardoor er geen verdere verstening optreedt door de toename van de bebouwing. In het vorige hoofdstuk is een afbeelding van de nieuwe bebouwing opgenomen. Qua architectuur en materiaalgebruik is aandacht is besteed aan een passende, karakteristieke en landelijke uitstraling. Zoals in hoofdstuk 2 reeds is vermeld heeft de welstandscommissie een positief advies gegeven over het bouwplan. Per saldo vindt een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit plaats.



Figuur 7. Zuidwestelijke entree van het dorp Marum (googlemaps)

5. MILIEU, WATER EN OMGEVINGSASPECTEN

Naast het feit dat de ontwikkelingen in het projectgebied binnen het overheidsbeleid tot stand moeten komen, moet ook rekening gehouden worden met de aanwezige functies in en rond het gebied. Het uitgangspunt voor het projectbesluit is dat er een goede omgevings situatie ontstaat. In dit hoofdstuk zijn de randvoorwaarden, die voortvloeien uit het omgevingsbeleid, beschreven.

5. 1. Ecologie

Normstelling en beleid

Bij elk ruimtelijk plan moet, met het oog op beschermingswaardige ecologische waarden, rekening worden gehouden met de regelgeving op het gebied van gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

De bescherming van Natura 2000-gebieden en Beschermd Natuurmonumenten is geregeld in de *Natuurbeschermingswet*. Indien ontwikkelingen (mogelijk) leiden tot aantasting van de natuurwaarden binnen deze gebieden, moet een vergunning worden aangevraagd. Daarnaast moet rekening worden gehouden met het beleid ten aanzien van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

Soortenbescherming

Op grond van de *Flora- en faunawet* geldt een algemeen verbod voor het verstoren en vernietigen van beschermde plantensoorten, beschermde diersoorten en hun vaste rust- of verblijfplaatsen. Onder voorwaarden is ontheffing van deze verbodsbepalingen mogelijk. Voor soorten die vermeld staan in Bijlage IV van de Habitatrichtlijn en een aantal Rode-Lijst-soorten zijn deze voorwaarden zeer streng.

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Gebiedsbescherming

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied de 'Bakkeveense Duinen', ligt op een afstand van circa 5 kilometer ten zuiden van het projectgebied en wordt ook aangemerkt als EHS. Ten noorden van het projectgebied ligt de EHS parallel aan de A7 op een afstand van circa 800 meter. De aard en schaal van de ontwikkeling in het plangebied heeft geen negatieve invloed op de doelstellingen van de EHS, noch op Natura 2000.

Soortenbescherming

Het projectgebied ligt tussen de bestaande woonbebouwing en de toegangsweg naar de achter het gebouw liggende schuren. Gezien de ligging van het projectgebied nabij woonbebouwing en een toegangsweg is het niet aannemelijk dat zich beschermde flora- en fauna bevindt in het projectgebied.

5. 2. Archeologie en cultuurhistorie

Normstelling en beleid

Ter implementatie van het Verdrag van Malta in de Nederlandse wetgeving, is de *Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz)* in werking getreden. Deze wet maakt deel uit van de (gewijzigde) Monumentenwet. De kern van de Wamz is dat, wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven.

Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Het projectgebied is in de IKAW niet gekarteerd. Het is dan ook niet bekend of er zich archeologische resten in de bodem bevinden. Het bouwplan zal worden voorgelegd aan de provinciaal archeoloog die zal beoordelen of er nader archeologisch onderzoek moet plaatsvinden.

5. 3. Water

Normstelling en beleid

Van groot belang voor de ruimtelijke ordeningspraktijk is de 'watertoets' (wettelijk verplicht). De watertoets kan vooral worden gezien als een procesinstrument dat moet waarborgen dat gevolgen van ruimtelijke ontwikkelingen voor de waterhuishouding meer expliciet worden afgewogen. Belangrijk onderdeel van de watertoets is het vroegtijdig afstemmen van ontwikkelingen met de betrokken waterbeheerder. Het desbetreffende projectgebied ligt in het beheersgebied van Waterschap Noorderzijlvest.

Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Het beoogde voornemen heeft geen gevolgen voor de waterhuishouding. De nieuwe garage/schuur wordt gerealiseerd terwijl onlangs bebouwing van vergelijkbaar formaat, ten zuidwesten van de (woon)boerderij is gesloopt. Per saldo neemt het verharde oppervlak niet toe en hoeft geen water aan het projectgebied te worden toegevoegd om de bebouwing te compenseren. Het ontwerp-projectbesluit wordt aan het Waterschap Noorderzijlvest toegezonden voor een reactie.

5. 4. Milieuzonering

Normstelling en beleid

Onder andere vanuit milieuhygiënisch oogpunt, vergt bedrijvigheid een goede afstemming met andere, in de omgeving aanwezige functies. Voor het bepalen welke categorieën bedrijfsactiviteiten toelaatbaar zijn, is in het kader van dit bestemmingsplan gebruik gemaakt van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' (2009).

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Een schuur is geen milieugevoelige functie. Vanuit milieuzonering is er dan ook geen belemmering voor de ontwikkeling in het projectgebied.

5. 5. Bodem

Normstelling en beleid

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening, dient in geval van ruimtelijke ontwikkelingen te worden aangetoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde functiegebruik. Ter plaatse van locaties die verdacht worden van bodemverontreiniging, moet verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd.

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Omdat het in dit projectbesluit gaat om de realisatie van een garage/schuur en niet om een gebouw waar mensen meer dan 2 uur per dag verblijven, is het doen van bodemonderzoek niet nodig.

5. 6. Geluid

Normstelling en beleid

Op grond van de *Wet geluidhinder (Wgh)* is rond inrichtingen die 'in belangrijke mate geluidhinder veroorzaken', wegen met een maximumsnelheid hoger dan 30 km/uur en spoorwegen, een geluidszone van kracht. Bij ontwikkeling van nieuwe geluidsgevoelige objecten binnen deze geluidszones, moet akoestisch onderzoek worden uitgevoerd om aan te tonen dat de ontwikkeling voldoet aan de in de wet bepaalde voorkeursgrenswaarde (voor wegverkeerslawaaï 48 dB). Indien niet aan deze grenswaarde kan worden voldaan, kan het bevoegd gezag, in de meeste gevallen de gemeente, hogere grenswaarden vaststellen. Hiervoor geldt een bepaald maximum, de uiterste grenswaarde genoemd.

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Een garage/schuur is geen geluidsgevoelige functie. Vanuit het omgevingsaspect geluid is er dan ook geen belemmering voor de ontwikkeling in het projectgebied.

5. 7. Luchtkwaliteit

Normstelling en beleid

In de *Wet milieubeheer* zijn de grenswaarden op het gebied van de luchtkwaliteit vastgelegd. Daarbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀) van belang. Projecten die slechts in zeer beperkte mate bijdragen aan de luchtverontreiniging, zijn op grond van het Besluit 'niet in betekende mate' (NIBM) daarbij vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden.

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

De realisatie van de garage/schuur is dermate kleinschalig dat kan worden aangenomen dat de voorgenomen ontwikkeling 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

5. 8. Externe veiligheid

Normstelling en beleid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, LPG en munitie. Sinds een aantal jaren is er wetgeving over "externe veiligheid" om de burger niet onnodig aan te hoge risico's bloot te stellen. De normen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in onder andere het *Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)*, de *Circulaire risiconormering vervoer van gevaarlijke stoffen* en het *Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)*.

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

In de nabijheid van het projectgebied liggen geen risicovolle inrichtingen en hoofdgasleidingen. Ook vindt er in de omgeving geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Ten aanzien van externe veiligheid zijn er dan ook geen belemmeringen op deze locatie.

6. JURIDISCHE PLANOPZET

Dit projectbesluit¹⁾ maakt de beschreven nieuwbouw van een garage/schuur mogelijk.

De voorliggende toelichting geeft een ruimtelijke onderbouwing voor de voorgenomen ontwikkeling. De locatie van de onderhavige gronden zijn aangegeven op de bij deze toelichting behorende projectkaart. Tevens is de bouwaanvraag, inclusief bouwtekeningen en situatietekening, aan dit projectbesluit gekoppeld, zodat dit projectbesluit datgene mogelijk maakt waarin de bouwaanvraag voorziet.

Op de projectkaart is het projectgebied aangegeven. Binnen het projectgebied zal het bouwplan worden gerealiseerd. Voor dit gedeelte geldt dat het vigerende bestemmingsplan herzien wordt. Voor de overige gronden blijft het huidige bestemmingsplan van kracht.

Uiteindelijk zullen de bouw mogelijkheden worden opgenomen in een nieuw bestemmingsplan dat voor het voorgenomen uitbreidingsplan in het zuidwesten van Marum wordt voorbereid.

¹⁾ Het projectbesluit is met inwerkingtreding van de WABO (01-10-10) komen te vervallen, maar is voor deze situatie goed bruikbaar, daar een bouwaanvraag - die gekoppeld is aan een projectbesluit - vóór die datum is ingekomen.

7. UITVOERBAARHEID

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een projectbesluit. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid. Daarnaast wordt er in dit hoofdstuk ingegaan op grondexploitatie.

7. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het ontwerp projectbesluit heeft overeenkomstig de *Algemene wet bestuursrecht* (Awb, afdeling 3:4) gedurende zes weken ter inzage gelegen. In die periode zijn geen zienswijzen ingediend.

Verder heeft over het bouwplan, dat aan dit projectbesluit gekoppeld is, een welstandsbeoordeling door Libau plaatsgehad. Dit heeft geresulteerd in een positieve beoordeling vanuit oogpunt van welstand (25 augustus 2010).

Met de hiervoor beschreven proceduremogelijkheden wordt op een zo optimaal mogelijke maatschappelijke uitvoerbaarheid van de plannen ingezet.

7. 2. Economische uitvoerbaarheid

De realisatie van de nieuwe garage/schuur komt voor rekening van de initiatiefnemer. De gemeente Marum heeft hiermee geen financiële bemoeienis. Het is aannemelijk dat de initiatiefnemer de ontwikkeling kan financieren. Gesteld kan worden dat het plan hiermee economisch uitvoerbaar is.

7. 3. Grondexploitatie

Door middel van de grondexploitatieregeling in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) beschikken gemeenten over mogelijkheden voor het verhalen van kosten. Daarnaast hebben gemeenten sturingsmogelijkheden, omdat in het geval van grondexploitatie door derden, diverse eisen en regels gesteld kunnen worden.

De realisatie van de garage/schuur aan de Hoornweg te Marum is een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1 van het Bro. In de Wro is opgenomen dat voor dergelijke bouwplannen, in verband met het kostenverhaal van de gemeente, in beginsel een exploitatieplan vastgesteld moet worden. In de Wro en het Bro is vanaf 1 november 2010 een regeling opgenomen, waardoor bij relatief beperkte bouwmogelijkheden kan worden afgeweken van de plicht om een exploitatieplan vast te stellen. In uitzonderingsgevallen is het mogelijk om als gemeenteraad af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan, indien de te verhalen kosten niet in verhouding staan tot de kosten verbonden aan het maken van een exploitatieplan. Gezien het feit dat het bouwplan onder deze regeling valt, zal het college bij vaststelling van het projectbesluit besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen.

===