

Bant, Zuidakker - partiële herziening



V A S T G E S T E L D



BügelHajema

Plek voor ideeën

Bant, Zuidakker - partiële herziening

V A S T G E S T E L D

Inhoud

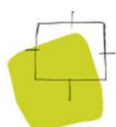
Toelichting en bijlagen

Regels en bijlage

Verbeelding

12 september 2016

Projectnummer 164.22.50.00.00



Ideeën voor een plek

Overzichtskaart



Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
1.1	Algemeen	5
1.2	De bij het plan behorende stukken	5
1.3	Situering van het plangebied	5
1.4	Planregeling	6
1.5	Leeswijzer	6
2	Beleidskader en onderzoek	7
2.1	Rijksbeleid	7
2.2	Provinciaal beleid	8
2.3	Gemeentelijk beleid	8
2.4	Beleid Waterschap Zuiderzeeland	9
2.5	Waterparagraaf	10
2.6	Milieuaspecten	11
2.6.1	Bodem	11
2.6.2	Geluid	12
2.6.3	Bedrijfshinder	14
2.6.4	Luchtkwaliteit	16
2.6.5	Vormvrije m.e.r.-beoordeling	17
2.7	Ecologie	17
2.8	Cultuurhistorie/archeologie	19
2.9	Externe veiligheid	21
2.10	Verkeer en parkeren	22
2.11	Handhaving	22
3	Het plan	23
3.1	Algemeen	23
3.2	Gebiedsbeschrijving	23
3.3	Bestemmingsplan en de veranderingen	25
3.4	Planregels	26
4	Uitvoerbaarheid	29
4.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	29
4.2	Economische uitvoerbaarheid	29

Bijlagen

Inleiding



1.1

Algemeen

Woningcorporatie Mercatus werkt aan de vernieuwing van haar woningvoorraad. Daartoe zijn enkele verouderde woningen aan de Zuidakker in Bant gesloopt, om plaats te maken voor vernieuwende herbouw. De vrijgekomen gronden zijn in het bestemmingsplan “Bant” bestemd voor een appartementengebouw met gestapelde woningen. Om aan te sluiten op de vraag heeft Mercatus echter besloten tot de nieuwbouw van eengezinswoningen. Het planvoornemen om een aantal eengezinswoningen te realiseren die aansluiten op het straatbeeld, past niet in het geldende bestemmingsplan. Om deze reden is besloten een partiële herziening van het bestemmingsplan op te stellen. Voorliggend document voorziet hierin.

1.2

De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan “Bant, Zuidakker - partiële herziening” bestaat uit de volgende stukken:

- Verbeelding NL.IMRO.0171.BP00569-VS01.
- Regels en bijlage.
- Toelichting en bijlagen.

De verbeelding geeft een overzicht van het plangebied en de bestemmingen van de in het plangebied begrepen gronden. Het gebruik van de gronden en de bebouwingsmogelijkheden op deze gronden zijn in de planregels opgenomen. De toelichting geeft onder meer een uiteenzetting van de aan het plan ten grondslag liggende gedachten en de uitkomsten van de benodigde onderzoeken.

1.3

Situering van het plangebied

Het plangebied ligt in het zuidwesten van het dorp Bant. Het beslaat de gronden aan de Zuidakker tussen 29 en 47, waar de voormalige woningen reeds gesloopt zijn. Sindsdien ligt het perceel braak, en is het in gebruik als grasveld. Op onderstaande luchtfoto wordt de ligging van het plangebied weergegeven.



Figuur 1. Luchtfoto plangebied

1.4

Planregeling

De planregeling wordt gekenmerkt door een gedetailleerde bestemming. De gebruiks- en bouw mogelijkheden van de bestemming “Wonen” en “Tuin” zijn omschreven in de planregels.

1.5

Leeswijzer

In het navolgende is in hoofdstuk 2 uiteengezet in hoeverre het planvoornemen past binnen de geldende beleidskaders en de relevante wet- en regelgeving. In hoofdstuk 3 wordt een omschrijving van het plan gegeven. Hoofdstuk 4 gaat in op de planregels en tot slot wordt in hoofdstuk 5 de uitvoerbaarheid van het plan besproken.

Beleidskader en onderzoek



2.1

Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)

Op 13 maart 2012 is de “Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte” (SVIR) van kracht geworden. Hierin is de visie van het Rijk op de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven voor Nederland richting 2040 aangegeven. Dit betreft een integraal kader voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland:

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

Het Rijk schenkt vertrouwen in en biedt ruimte aan lagere overheden, burgers en bedrijven om oplossingen te creëren. Het Rijk gaat zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten zitten en richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de belangen voor Nederland als geheel, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer, energie en natuur. Ook waterveiligheid en milieukwaliteit (lucht, geluid, bodem, water en externe veiligheid) horen daarbij, evenals de bescherming van het Nederlandse werelderfgoed.

Ook afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap worden bij de provincies en gemeenten neergelegd. Hiervoor zal de ladder voor duurzame verstedelijking (ook wel SER-ladder) worden gehanteerd. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen. Bij het beheren en ontwikkelen van natuur krijgen boeren en particulieren in het landelijk gebied een grotere rol.

Ladder duurzame verstedelijking

Zoals beschreven is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen. Daarin staat dat pas als herstructurering of transformatie van bestaand stedelijk ge-

bied onvoldoende ruimte biedt om aan de ruimtevraag van het plan te voldoen, er sprake kan zijn van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het begrip ‘stedelijke ontwikkeling’ is daarbij als volgt gedefinieerd: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Uit recente jurisprudentie blijkt dat wanneer het om kleinschalige ontwikkelingen gaat deze beoordeling achterwege kan worden gelaten. In het geval van woningbouw heeft de Afdeling Bestuursrecht van de Raad van State de grens bij 8 á 10 woningen gelegd. Voorliggend plan voorziet in maximaal 6 woningen in bestaand stedelijk gebied, op een perceel dat reeds gebruikt werd voor wonen en ook als zodanig is bestemd. Hierdoor is een motivering aan de hand van de Ladder duurzame verstedelijking niet aan de orde.

Conclusie

Het project voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

2.2

Provinciaal beleid

Omgevingsplan Flevoland (2006)

Het ruimtelijk beleid van provincie Flevoland is geformuleerd in het Omgevingsplan Flevoland 2006. Daarin is opgenomen het ‘Beleidskader voor het Stedelijk gebied’. Dit beleidskader is gericht op het behoud en versterking van de kwaliteit van de fysieke omgeving via efficiënt ruimtegebruik, kwaliteitsverbetering en herstructurering van het stedelijk gebied en versterking van het draagvlak voor voorzieningen.

De provincie ziet het in balans houden van uitbreiding en herstructurering als basis voor een kwaliteitsslag voor het gehele bebouwde gebied. Naast de bouw van nieuwe woningen wordt het behoud van kwaliteit van de bestaande woningvoorraad steeds belangrijker. Een deel van het bestaande bebouwde gebied is aan herstructurering toe, vooral in de wat oudere wijken. Het planvoornemen draagt bij aan de verbetering van de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad en past daarmee in het provinciaal beleid.

2.3

Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Noordoostpolder 2025

De gemeenteraad heeft op 9 december 2013 de Structuurvisie Noordoostpolder 2025 vastgesteld. Daarin heeft de raad het ruimtelijk beleid bepaald voor de gehele gemeente op hoofdlijnen. De structuurvisie is vooral gericht op behoud en verbetering van de bestaande ruimtelijke economische en sociale kwaliteiten en daarmee op het versterken van het landschap en de leefbaarheid van de gemeente.

Oudere wijken in de dorpskernen krijgen een kwaliteitsverbetering, bijvoorbeeld door herstructurering en het aantrekkelijk houden of maken van de openbare ruimte met respect voor de bestaande cultuurhistorische kwaliteiten. Inbreiding in de kernen gaat hierbij voor uitbreiding in het landelijk gebied. Hiermee wordt aangesloten bij het beleid zoals geformuleerd in de Woonvisie van de gemeente.

Woonvisie Noordoostpolder 2.0 (2013)

De gemeentelijke visie op wonen is verwoord in de 'Woonvisie Noordoostpolder 2.0, Vernieuwing van Binnenuit (2013 t/m 2022)'. Deze woonvisie is erop gericht dat er veel aandacht is voor het bestaande. Verbetering, vernieuwing en het energiezuiniger maken van huurwoningen is daar ook onderdeel van. De woningbouwprogrammering werd naar beneden bijgesteld. Dit houdt in gemiddeld 75 woningen per jaar gedurende 10 jaar. Voor de dorpen betekent dit gemiddeld circa 3 à 4 woningen per jaar. De ontwikkeling van de woningen op de locatie Zuidakker in Bant, zijn in deze woonvisie opgenomen.

Dorpsvisie Bant

Aanvullend op de woonvisie wordt gewerkt aan een dorpsvisie voor Bant. Bant laat de afgelopen jaren een stijgende lijn zien in gerealiseerde nieuwbouwwoningen. Bant ligt gunstig ten opzichte van de snelweg en is dichtbij Emmeloord gesitueerd. De economische crisis heeft een negatieve invloed op de woningbouw gehad, maar nu is een herstel te zien. Dit is ook de reden dat er gekozen is voor het bieden van nieuwe mogelijkheden voor woningbouw.

Prestatieafspraken

De gemeente Noordoostpolder en Woningcorporatie Mercatus hebben prestatieafspraken vastgelegd. Een belangrijk onderdeel is vernieuwing en verbetering van de bestaande sociale huurwoningenvoorraad en gezonde dorpskernen. Mercatus is met huurderstrajecten bezig in de dorpen en heeft onlangs een huurdersparticipatietraject gevoerd in Bant. Maatregelen aan de woningvoorraad zijn nu bekend. Er worden ook woningen gesloopt. Mensen uit te slopen woningen kunnen, als zij dit willen, binnen het dorp verhuizen. Bijvoorbeeld naar de nieuw te bouwen huurwoningen in 'het gat van Bant'. Het bebouwen van het gat heeft stedenbouwkundig en volkshuisvestelijk de voorkeur. Enerzijds maakt het doorstroom mogelijk; in verband met de opkomst zijnde sloop is er vervangende bouw nodig om de zoektijden naar een huurwoning in het dorp niet te laten oplopen. Anderzijds verfraait het vullen van het gat het straatbeeld.

2.4

Beleid Waterschap Zuiderzeeland

Het beleid van het waterschap is gericht op het in stand houden van de capaciteit voor het kunnen opvangen, bergen en afvoeren van hemelwater, het handhaven van het oppervlaktewaterpeil op de afgesproken peilhoogten en het

in stand houden van en goede waterkwaliteit van het oppervlaktewater ten behoeve van de functie waarvoor het water bedoeld is. Wanneer een nieuw bestemmingsplan wordt opgesteld, dient op grond van de Wet ruimtelijke ordening ervoor te worden gezorgd dat het ruimtelijk beleid in overeenstemming is met het waterbeleid. Daarvoor is de watertoets in het leven geroepen, een procesinstrument dat deze afstemming borgt. In het kader van dit bestemmingsplan is de watertoets succesvol doorlopen. Zie hiertoe paragraaf 2.2.7.

Conclusie

Het bestemmingsplan kan binnen de beleidskaders van Waterschap Zuiderzeeland worden gerealiseerd.

2.5

Waterparagraaf

Wet- en regelgeving

Op grond van artikel 3.1.6 Bro dient in de toelichting op ruimtelijke plannen een waterparagraaf te worden opgenomen van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie. In deze paragraaf dient uiteengezet te worden of en in welke mate het plan in kwestie gevolgen heeft voor de waterhuishouding, dat wil zeggen het grondwater en het oppervlaktewater. Het is de schriftelijke weerslag van de zogenaamde watertoets. Het doel van de watertoets is het waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten. Door middel van de watertoets wordt in een vroegtijdig stadium aandacht besteed aan het wateraspect.

De Waterwet, die per 22 december 2009 van kracht is geworden, heeft gezorgd voor een ingrijpende bundeling van deze wetgeving. Daarnaast heeft het Nationaal Waterplan (NWP), waarvan de eerste versie tegelijk met de Waterwet is verschenen, een formele rol in de ruimtelijke ordening. Het eerste Nationaal Waterplan is tevens een structuurvisie op basis van de Waterwet en de Wet ruimtelijke ordening en is opgesteld voor de planperiode 2009-2015.

Onderzoek

De waterbeheerder in de directe omgeving van het plangebied is het Waterschap Zuiderzeeland. Op basis van de inrichtingstekeningen is op 11 december 2015 een digitale Watertoets bij het waterschap aangevraagd. Op basis van de toets is bepaald dat de normale procedure moet worden gevolgd. Deze procedure is gericht op ruimtelijke plannen met relatief vergaande consequenties voor de waterhuishouding. Naast de digitale melding van het ruimtelijk plan, moet daarom wateradvies worden ingewonnen bij het Waterschap Zuiderzeeland.

De consequenties voor de waterhuishouding in het plangebied komen voort uit de aanwezige kans op het optreden van kwel. Gezien de voormalige woningbouw in het plangebied, is het niet aannemelijk dat het planvoornemen hierdoor niet uitvoerbaar is. In het kader van het ambtelijk vooroverleg, als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Bro, wordt het planvoornemen zekerheidshalve aan het Waterschap voorgelegd, met de aanvraag tot het uitbrengen van een wateradvies.

Conclusie

Vooralsnog kan worden aangenomen dat het planvoornemen voor wat betreft het aspect water uitvoerbaar is.

2.6

Milieuaspecten

2.6.1

Bodem

Wet- en regelgeving

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat in de toelichting op een ruimtelijk plan inzicht verkregen moet worden in de uitvoerbaarheid van het plan. Dit betekent dat er onder meer duidelijkheid over de noodzakelijke financiële investering in een (mogelijk noodzakelijke) bodemsanering moet bestaan. Een onderzoek naar de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem is derhalve onderdeel van de onderzoeksverplichting bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan. Daarnaast geldt in het kader van een goede ruimtelijke ordening in relatie tot de volksgezondheid dat het bestemmen van gronden met een bodem van onvoldoende milieuhygiënische kwaliteit met een hiervoor gevoelige bestemming, zoals wonen, in beginsel moet worden voorkomen.

Onderzoek

Het zogeheten Bodemloket van Rijkswaterstaat biedt informatie over bodemonderzoeken en -saneringen die zijn uitgevoerd en over bedrijven of terreinen waar ‘verdachte’ werkzaamheden hebben plaatsgevonden die mogelijk bodemverontreiniging hebben veroorzaakt. Voor dit bestemmingsplan is het Bodemloket geraadpleegd.

Uit de informatie van het Bodemloket blijkt dat in 2007 voor het gehele plangebied van dit bestemmingsplan bodemonderzoek is uitgevoerd. Dit onderzoek is destijds uitgevoerd ten behoeve van het bestemmingsplan “Bant, herontwikkeling Zuidakker/Zuidwend 2007”. Het onderzoeksrapport is opgenomen in bijlage 1.

De conclusie van dit bodemonderzoek luidt als volgt: “De vooraf opgestelde hypothese ‘onverdachte locatie’ wordt formeel gesproken verworpen, vanwege het licht verhoogde gehalte aan PAK in de grond. De onderzoeksresultaten

geven echter geen aanleiding tot het uitvoeren van vervolgonderzoek of sanerende maatregelen, omdat de gemeten concentraties kleiner zijn dan de tussen- en interventiewaarden. Op basis van de onderzoeksresultaten worden er geen risico's verwacht voor de mens en/of het milieu. De onderzoeksresultaten vormen, ons inziens, milieuhygiënisch gezien geen belemmering voor het gebruik van de locatie en de geplande sloopwerkzaamheden."

Ten tijde van het bodemonderzoek werd eveneens beoogd dat de locatie na de sloop opnieuw in gebruik zou worden genomen als woningbouwlocatie, zij het in gestapelde vorm. Echter zijn deze plannen niet gerealiseerd, maar heeft het terrein in tussentijd braak gelegen. Er hebben in tussentijd geen activiteiten op de locatie plaatsgevonden, waardoor kan worden aangenomen dat de kwaliteit van de bodem in tussentijd niet is verslechterd. Er bestaan daarom vooralsnog geen bodemkundige bezwaren tegen de voorgenomen woningbouw in het plangebied.

Conclusie

Vanuit het oogpunt van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem kan dit bestemmingsplan planologisch uitvoerbaar worden geacht.

2.6.2

Geluid

Aanleiding

Het plan biedt de mogelijkheid tot het bouwen van woningen. De Wet geluidhinder beschouwt een dergelijk gebouw als een zogenaamd geluidsgevoelig gebouw. Onderzocht dient derhalve te worden of toetsing aan de Wet geluidhinder nodig is.

Zones

In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen zones, met uitzondering van wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied en wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt. Buiten de bebouwde kom bedraagt de zonebreedte voor tweestrookswegen die aan weerszijden van de weg, gerekend vanuit de wegas, in acht moet worden genomen 250 meter. In geval van het realiseren van geluidsgevoelige bebouwing binnen deze zone dient een akoestisch onderzoek plaats te vinden.

Voor het plangebied zijn in dit verband de geluidzone van de Lemsterweg en de Oosterringweg relevant. Deze wegen betreffen tweestrookswegen gelegen buiten de bebouwde kom met een maximum snelheid van 80 km/uur. De voorgenomen woningbouw ligt binnen de zone van deze wegen.

Normen

Behoudens situaties waarbij door Gedeputeerde Staten of burgemeester en wethouders een hogere waarde is vastgesteld, geldt voor geluidsgevoelige objecten binnen een zone als de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van

de gevel 48 dB (Wgh 2012). Bij het voorbereiden van een plan dat geheel of gedeeltelijke betrekking heeft op grond behorende bij een zone, dienen burgemeester en wethouders een akoestisch onderzoek in te stellen (artikel 77 van de Wet geluidhinder). Indien de geluidsbelasting de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van 48 dB te boven gaat, kunnen, mits gemotiveerd, burgemeester en wethouders een hogere waarde vaststellen tot maximaal 53 dB (art. 83 van de Wgh.)

Intensiteiten

Bij de berekeningen is gebruikgemaakt van de verkeersgegevens van de Gemeente Emmeloord en de provincie Flevoland. In onderstaande tabel zijn de verwachte verkeersintensiteiten alsmede de samenstelling opgenomen.

Tabel 1. Verkeersintensiteiten

Weg	Wegdek	Etm. int		periode		verdeling		
		2007	2026		%	lv	mv	zv
Lemsterweg	DAB	2.270	2.900	dag	6,9	89	7	4
				avond	2,9	95	4	1
				nacht	0,7	93	5	2
Oosterringweg	DAB	2.480	3.200	dag	6,9	89	7	4
				avond	2,9	95	4	1
				nacht	0,7	93	5	2

Berekeningen

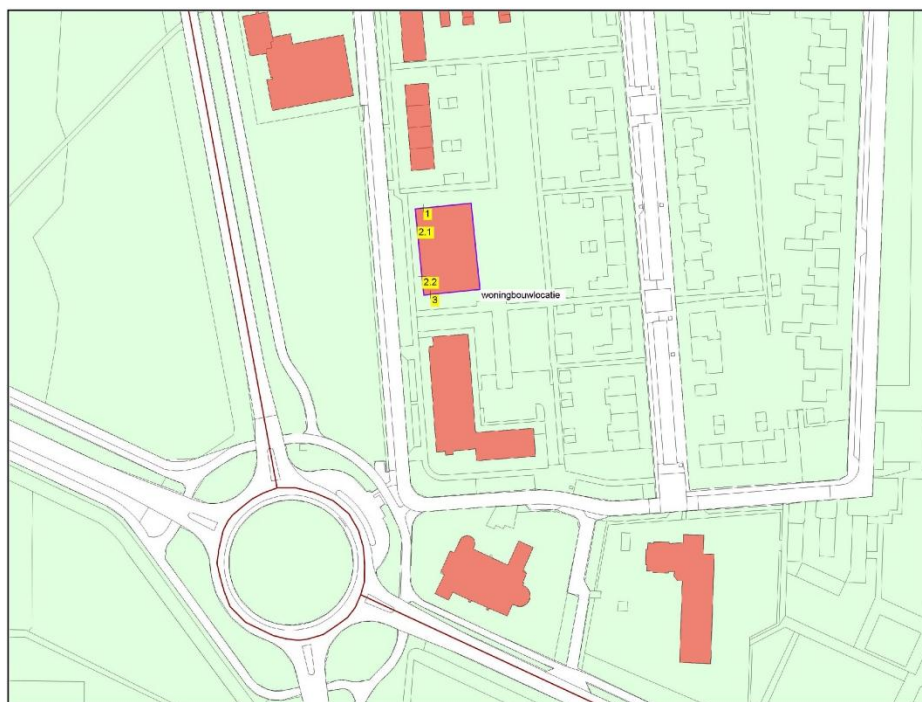
De berekeningen zijn uitgevoerd met Standaard Rekenmethode II. Op grond van artikel 110g van de Wet geluidhinder wordt een aftrek op de geluidsbelasting vanwege een weg toegepast. De toe te passen aftrek¹ van de geluidsbelasting van de gevel van woningen of van andere geluidsgevoelige gebouwen of aan de grens van geluidsgevoelige terreinen bedraagt over het algemeen:

- 2 dB voor wegen waarvoor de representatief te achten snelheid van lichte motorvoertuigen 70 km/uur of meer bedraagt;
- 5 dB voor de overige wegen;
- 0 dB bij toepassing van de artikelen 3.2 en 3.3 van het Bouwbesluit 2012 en bij toepassing van de artikelen 111b, tweede en derde lid, 112 en 113 van de Wet geluidhinder.

In de berekeningen is op grond van dit artikel 2 dB van de rekenresultaten afgetrokken. De berekeningen zijn uitgevoerd op hoogtes gekoppeld aan het op basis van het ontwerp te realiseren bouwhoogte.

Berekend zijn de zij- en voorgevels van de betreffende locatie op een hoogte van 1,8 en 4,8 meter. De resultaten van deze berekeningen zijn opgenomen in tabel 1; de waarneempunten zijn weergegeven in figuur 2. In de bijlagen bij deze toelichting zijn de volledige berekeningen opgenomen.

¹ De aftrek heeft betrekking op het vaststellen van eventuele gevelisolatie-maatregelen om de vereiste binnenwaarde te bereiken.



Figuur 2. Waarneempunten

Tabel 2. Geluidbelasting waarneempunten in dB

waarneempunten	Lemsterweg		Oosterringweg	
	1 ^e bouwlaag	2 ^e bouwlaag	1 ^e bouwlaag	2 ^e bouwlaag
1	43	44	32	32
2.1	47	48	38	38
2.2	47	48	39	40
3	43	45	40	41

Conclusie

De nieuwbouwlocatie voldoet aan de ten hoogste toelaatbare waarde van 48 dB voor zowel de Lemsterweg als de Oosterringweg. De Wet geluidhinder verzet zich daarmee niet tegen komst van de beoogde woningen.

2.6.3

Bedrijfs hinder

Wet- en regelgeving

Op grond van de Wet milieubeheer zijn bedrijven en instellingen verplicht te voldoen aan de eisen van een AMvB (Algemene Maatregel van Bestuur), dan wel een milieuvergunning te hebben voor de exploitatie van het bedrijf, waarbij rekening gehouden dient te worden met de omliggende woonbebouwing. Door middel van de milieuwet- en regelgeving wordt (milieu)hinder in woongebieden zo veel mogelijk voorkomen.

Op basis van de geactualiseerde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) wordt de richtafstandentijst voor milieubelastende activiteiten gehanteerd. Per bedrijfstype zijn voor elk van de aspecten geur, stof, geluid en gevaar de minimale afstanden aange-

geven die in de meeste gevallen kunnen worden aangehouden tussen een bedrijf en woningen om hinder en schade aan mensen binnen aanvaardbare normen te houden. De grootste afstand is bepalend. De genoemde maten zijn richtinggevend, maar met een goede motivering kan en mag hiervan worden afgeweken.

Er dient te worden aangetoond dat dit bestemmingsplan betreffende de nieuwbouw van de woningen aan de Zuidakker buiten de nadelige invloedssfeer van bedrijvigheid in de nabije omgeving valt. Tevens dient te worden aangetoond dat het plan geen belemmering vormt voor de nabijgelegen functies.

Onderzoek

In de omgeving van het plangebied komt bedrijvigheid voor. Op basis van het geldende bestemmingsplan betreft het hier bedrijvigheid tot en met milieucategorie 2 (zie figuur 3). Op basis van de VNG-publicatie geldt voor deze bedrijvigheid een richtafstand van 30 meter. Het plangebied ligt op meer dan 30 meter van deze bedrijvigheid, waardoor aan deze afstandsnorm wordt voldaan.

De woningbouw zoals met het planvoornemen mogelijk wordt gemaakt wordt niet gezien als hinderveroorzakend en vormt om die reden geen belemmering voor de nabijgelegen (woon)functies.

Conclusie

Naar aanleiding van bovenstaande zijn er geen belemmeringen voor wat betreft hinder van bedrijven te verwachten. Onderhavig plan mag uitvoerbaar worden geacht.



Figuur 3. Kaartfragment geldend bestemmingsplan

2.6.4

Luchtkwaliteit

Projecten die 'niet in betekende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven op grond van de Wet milieubeheer (Wm) niet te worden getoetst aan de geldende grenswaarden. Een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 1,2 µg/m³ NO₂ of PM₁₀) wordt als nibm beschouwd. Van een dergelijke verslechtering van de luchtkwaliteit is sprake bij de nieuwbouw van 1500 woningen op een locatie met één ontsluitingsweg, en 3000 woningen in het geval van twee ontsluitingswegen.

Met het planvoornemen worden slechts enkele woningen mogelijk gemaakt, waardoor het plan kan worden beschouwd als een nibm-plan.

Conclusie

Voorliggen bestemmingsplan wordt niet door de wettelijk gestelde eisen wat betreft de luchtkwaliteit belemmerd.

2.6.5

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Wet- en regelgeving

Een plan-m.e.r. is een in de Wet milieubeheer (Wm) vastgelegde procedure waarmee voor de m.e.r.-(beoordelings)plichtige onderdelen van een ruimtelijk plan de milieugevolgen op basis van een zekere bandbreedte worden beoordeeld. Op die manier krijgt milieu een volwaardige rol in de afweging van belangen.

Onderzoek

De drempelwaarden waarbij deze verplichting aan de orde is, zijn vastgelegd in de D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.). Op voorliggend bestemmingsplan is de drempelwaarde voor stedelijke ontwikkeling aan de orde (D 11.2).

“D 11.2

De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.

In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

- 1°. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- 2°. een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of
- 3°. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.”

Het planvoornemen betreft de ontwikkeling van een zestal woningen op een plangebied van ongeveer 2.250 m² en overschrijdt daarmee bovenstaande drempelwaarden niet. Voor het planvoornemen geldt daarom de vormvrije m.e.r.-beoordeling. In dit kader kan worden aangegeven dat de milieueffecten van de voorgenomen ontwikkeling in voorgaande paragrafen reeds zijn onderzocht. Op basis hiervan mag worden aangenomen dat de toekomstige activiteiten in het plangebied geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zullen hebben. Naar alle Europese criteria voor de afweging hieromtrent is gekeken.

Conclusie

Dit bestemmingsplan geeft geen aanleiding voor een vervolgonderzoek in het kader van het Besluit m.e.r.

2.7

Ecologie

Wet- en regelgeving

Om de uitvoerbaarheid van het plan te toetsen, wordt een inventarisatie van natuurwaarden uitgevoerd. Het doel hiervan is om na te gaan of een vooronderzoek in het kader van de Flora- en faunawet (Ffw), een Voortoets in het

kader van de Natuurbeschermingswet 1998 (Nbw 1998) of een analyse in het kader van het provinciaal ruimtelijk natuurbesluit noodzakelijk is.

Terreinomstandigheden

Het plangebied betreft een open en strak geëgaliseerd terrein dat als gazon in gebruik is. Er zijn geen bomen en slechts in zeer beperkte mate lage struiken in het plangebied aanwezig. Er wordt regelmatig gemaaid. In het plangebied is geen permanent oppervlaktewater aanwezig.

Deze terreinomstandigheden, in combinatie met het feit dat de voormalige bebouwing reeds gesloopt is, geven geen aanleiding om aan te nemen dat zich in het plangebied beschermde ecologische waarden bevinden.

Rugstreeppad

De Noordoostpolder is een aantrekkelijk leefgebied voor de rugstreeppad. Omdat het beestje een echte pionierssoort is, is het goed om bij het voorkomen van deze soort binnen het plangebied stil te staan.

Voor de gemeente Noordoostpolder (waar Bant onder valt) en Urk is door het ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit in 2010 een generieke ontheffing verleend voor rugstreeppad. Deze ontheffing is per 31 december 2015 verlopen. Ook het aan de ontheffing gekoppelde managementplan geldt niet langer. Nu de generieke ontheffing niet meer geldt dient specifiek naar het voorkomen van de rugstreeppad te worden gekeken.

De rugstreeppad kent drie typen vaste rust- en verblijfplaatsen. Het eerste type is de voortplantingsplaatsen in de aquatische habitat. Dit is de locatie waar de eisenoren van deze soort worden afgezet en waar de larven opgroeien en metamorfoserende. Deze voortplantingslocaties worden over het algemeen gekenmerkt als wateren die zich in de pionierfase bevinden: ondiepe, meestal geheel vegetatieloze, meestal tijdelijke watertjes. Voorbeelden zijn volgelopen greppels, regenplassen en rijsporen. Daarnaast zijn voortplantingsplaatsen ook te vinden in vennen en ondergelopen graslanden en in duinplassen. In akker- en graslandgebieden plant de soort zich voort in het seizoen ervoor geschoonde sloten, dus sloten die door het schonen weer in de pionierfase bevinden.

Het tweede en derde type vaste rust- en verblijfplaatsen bevinden zich in de terrestrische habitat. Hieronder vallen de zomerverblijfplaatsen en winterverblijfplaatsen. Deze verblijfplaatsen bevinden zich op hoogwatervrije terreinen. Als verblijfplaatsen kunnen bestaande ruimtes benut worden, zoals muizenholletjes. Vaak graven rugstreeppadden zich zelf in vergraafbare bodem in of schuilen onder elementen zoals tegels, pallets, tractorbanden en bouwmaterialen. In de winter moeten de verblijfplaatsen vorstvrij zijn. De overwinteringslocatie moet boven het grondwater gelegen zijn. Een rugstreeppad heeft meerdere zomerverblijfplaatsen die hij in die periode wisselend in gebruik

heeft. Ook van jaar tot jaar kunnen de verblijfplaatsen binnen het leefgebied wisselen.

Bovenbeschreven omstandigheden zijn binnen het plangebied niet aanwezig. Er is dan ook geen aanleiding om te veronderstellen dat bij het realiseren van dit bestemmingsplan verblijfplaatsen voor de rugstreeppad verloren gaat. Een ontheffing voor het verwijderen van verblijfplaats kan dan ook achterwege worden gelaten.

Conclusie

Op basis van de terreinomstandigheden in het gebied is het niet aannemelijk dat het planvoornemen een significant negatief effect heeft op ecologische waarden. De uitvoering van dit plan wordt niet door ecologische aspecten beperkt.

2.8

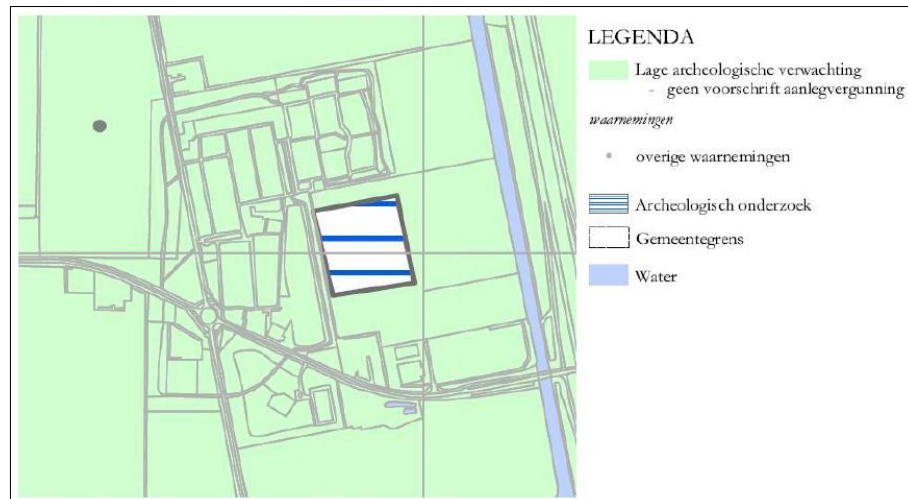
Cultuurhistorie/archeologie

Wet- en regelgeving

De belangrijkste wettelijke basis voor het behoud van erfgoed is de Monumentenwet 1988 (Monw). Ter implementatie van het Verdrag van Malta in de Nederlandse wetgeving is op 1 september 2007 de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. Deze wet maakt deel uit van de (gewijzigde) Monw. De kern van de Wamz is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven (in situ). Wanneer dit niet mogelijk is, worden archeologische resten opgegraven en elders bewaard (ex situ). Daarnaast dient ieder ruimtelijk plan vanwege de Modernisering Monumentenzorg (MoMo) een analyse van cultuurhistorische waarden van het plangebied te bevatten. Voor zover in een plangebied sprake is van erfgoed, dient op grond van voorgaande dan ook aangegeven te worden op welke wijze met deze cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten archeologie rekening wordt gehouden.

Archeologie

De gemeente Noordoostpolder heeft een Archeologische Basis- en Beleidsadvieskaart voor haar grondgebied op laten stellen in 2007. Op de Basiskaart staan de archeologische waarden en verwachtingen weergegeven, terwijl op de Beleidsadvieskaart maatregelen staan aangegeven die nodig zijn om het archeologisch erfgoed te beschermen. Onderdeel van de inventarisatie waren de ligging en aard van bekende archeologische vindplaatsen, terreinen en al geïnterviewde gebieden en de archeologische verwachting van niet onderzochte gebieden. Daarnaast zijn de kwaliteit en kwetsbaarheid van archeologische resten en de verstoring en erosie van bodemlagen onderzocht.



Figuur 4. Kaartfragment Archeologische beleidsadvieskaart

Hiervoor is een fragment uit de beleidsadvieskaart weergegeven van het plangebied. Uit deze kaart in combinatie met de legenda blijkt dat er ten aanzien van het plangebied een lage verwachting bestaat met betrekking tot het aantreffen van archeologische waarden in de ondergrond. Op grond van deze classificatie is een nadere bescherming in het kader van dit bestemmingsplan niet noodzakelijk. Daarbij is het van belang dat de planlocatie voorheen al bebouwd is geweest. De grond ter plaatse is hierdoor reeds geroerd. Het opnieuw bebouwen van de gronden zal, ten opzichte van de voormalige bebouwing, niet leiden tot een verdere verstoring van archeologische waarden.

Conclusie

Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat het bestemmingsplan uitvoerbaar is voor het aspect archeologie.

De archeologische meldingsplicht blijft overigens gewoon van kracht (art. 53 Monumentenwet). Dit betekent dat wanneer bij graafwerkzaamheden vondsten worden aangetroffen waarvan redelijkerwijs kan worden aangenomen dat het archeologie betreft, dit gemeld moet worden bij het bevoegd gezag.

Cultuurhistorie

Wanneer gekeken wordt naar de huidige situatie op de planlocatie, kan worden aangenomen dat vanwege de voormalige woningen en de sloop hiervan eventueel aanwezige cultuurhistorische waarden in het plangebied reeds zijn verstoord.

Conclusie

Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat het planvoornemen niet zal leiden tot een verlies van cultuurhistorische waarde in het plangebied.

2.9

Externe veiligheid

Wet- en regelgeving

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de woon- en leefomgeving bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, aardgas of LPG. Het aandachtsveld van externe veiligheid richt zich op zowel inrichtingen (bedrijven) waar gevaarlijke stoffen aanwezig zijn als het transport van gevaarlijke stoffen. Dit vervoer kan plaatsvinden over weg, water en spoor en door buisleidingen. Het beleid is er op gericht te voorkomen dat te dicht bij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden. Dit is verankerd in diverse wet- en regelgeving, zoals het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), Besluit externe veiligheid transportroutes en het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit).

Onderzoek

In het kader van het Interprovinciaal Overleg (IPO) is een zogenoemde risicokaart ontwikkeld. Op de risicokaart staan verschillende risico-ontvangers en risicobronnen aangegeven. Voor dit bestemmingsplan is op de risicokaart nagegaan of er ook aandachtspunten (in dit geval risicobronnen) op het vlak van de externe veiligheid aanwezig zijn. In en in de directe omgeving van het plangebied komen geen risicobronnen voor. Tevens maakt het planvoornemen geen oprichting van een risicobron mogelijk.



Figuur 5. Kaartfragment Risicokaart (Bron: IPO 2015)

Conclusie

Het planvoornemen zal geen belemmeringen ondervinden op het gebied van externe veiligheid.

2.10

Verkeer en parkeren

Voor een ruimtelijk plan geldt dat de verkeerseffecten die optreden als gevolg van een planvoornemen in het kader van een goede ruimtelijke ordening moeten worden onderbouwd. De nadruk ligt daarbij op de effecten van de ontwikkeling op de verkeersafwikkeling en parkeren (bereikbaarheid), de verkeersveiligheid en de verkeersshinder (leefbaarheid).

Verkeersgeneratie

Voorliggend plan maakt de bouw van 6 woningen mogelijk op het braakliggende terrein aan de Zuidakker. De bestaande bebouwing op deze locatie is reeds gesloopt. De nieuwbouw is van de zelfde aard en schaal als de voormalige bebouwing, op grond waarvan er van uitgegaan kan worden dat de ontsluitingswegen berekend zijn op de verkeersgeneratie voortkomend uit het planvoornemen.

Parkeren

De voorgenoemen ontwikkeling van het gebied brengt tevens een vraag naar parkeervoorzieningen met zich mee. De gemeente heeft in de 'Grondexploitatieovereenkomst Bestemmingsplan Bant, Herontwikkeling Zuidakker/Zuidwend 2007' met Mercatus afspraken gemaakt over het realiseren van voldoende parkeerruimte ten behoeve van de herontwikkelde woningen. Op grond van deze overeenkomst dienen nog vijf parkeerplaatsen aan de voorzijde van de woningen te worden gerealiseerd. Deze parkeerplaatsen vormen het restant van de afgesproken parkeervoorzieningen die op grond van de genoemde overeenkomst moesten worden gerealiseerd.

2.11

Handhaving

Dit bestemmingsplan geeft de gewenste planologische situatie voor het plangebied aan. Bestemmingsplannen zijn bindend voor de overheid en de burger. Enerzijds kan de overheid naleving van bestemmingsplannen afdwingen, anderzijds vormt het bestemmingsplan een juridisch kader voor de burger waaruit deze kan afleiden wat de bouw- en gebruiksmogelijkheden zijn, op de in eigendom zijnde dan wel de naastgelegen buurpercelen, in de directe woon- en leefomgeving.

Het plan 3

3.1

Algemeen

Voorliggend plan voorziet in een juridisch-planologisch kader voor de bouw van maximaal zes woningen aan de Zuidakker in Bant. De ruimte biedt de mogelijkheid voor een zevende woning. Tijdens de procedure tot vaststelling zal worden gezien hoeveel woningen uiteindelijk zullen worden gerealiseerd. Dit hoofdstuk gaat in op de gebiedsomschrijving van het plan, geeft inzicht in de veranderingen waarin het plan voorziet en de planregels die hiertoe zijn opgesteld.

3.2

Gebiedsbeschrijving

Het plangebied is een voormalige woningbouwlocatie, waarvan de bestaande bebouwing reeds is gesloopt. In de huidige situatie bestaat het plangebied uit een grasveld, wat geregeld wordt onderhouden. Echter, zorgt dit braakliggende stuk grond tot een gebroken straatbeeld, gelegen aan de rand van Bant.



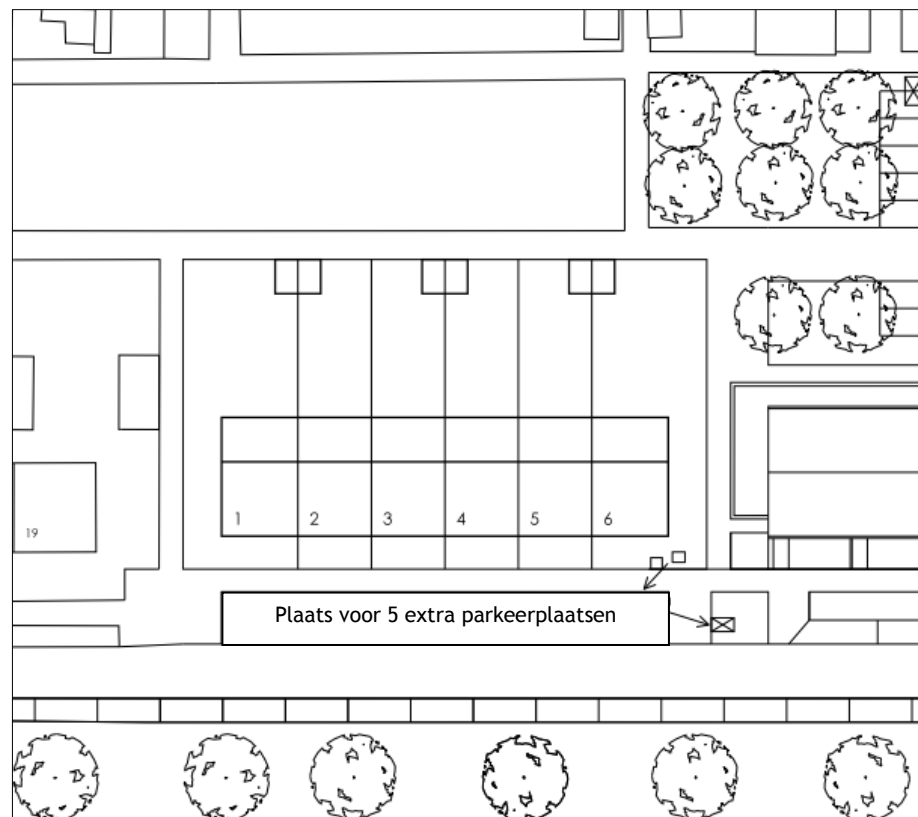
Figuur 6. Planlocatie 'gat van Bant'



Figuur 7. Straatbeeld Zuidakker

Mercatus is eigenaar van de grond in het plangebied. Zij is voornemens om op de locatie vervangende nieuwbouw te realiseren. Het planvoornemen is een bouwblok met 6 sociale huurwoningen te realiseren, dat aansluit op de bestaande bebouwing in de omgeving (zie figuur 8). Op deze manier wordt het 'gat van Bant' weer gedicht, en ontstaat er weer een compleet straatbeeld aan de Zuidakker.

Aan de voorzijde van de woningen worden 5 extra parkeerplaatsen gerealiseerd. Aan de achterzijde van de woningen wordt het resterend terrein ingericht als groen verblijfsgebied.



Figuur 8. Inrichtingsschets plangebied



Figuur 9. Impressie nieuwbouw

3.3

Bestemmingsplan en de veranderingen

Voorliggend bestemmingsplan betreft een gedeeltelijke herziening van het vastgestelde bestemmingsplan “Bant” (vaststellingsdatum: 20-09-2012). Met deze partiële herziening wordt het planvoornemen voor de realisatie van maximaal 6 woningen op de planlocatie planologisch mogelijk gemaakt.

In het geldende bestemmingsplan “Bant” kent het plangebied de bestemmingen “Wonen” en “Groen”. De woonbestemming kent daarbij tevens de bouw-aanduiding “gestapeld”, wat betekend dat de woonhuizen uitsluitend gestapeld mogen worden gebouwd. Er gelden op basis van het huidige bestemmingsplan geen dubbelbestemmingen op deze locatie.



Figuur 10. Kaartfragment Bestemmingsplan “Bant”

Om het planvoornemen planologisch-juridisch mogelijk te maken, wordt het hele plangebied bestemd voor ‘Wonen’ en ‘Tuin’, aansluitend op de bestem-

ming van de naastgelegen gronden. Het achterliggend gebied wordt bestemd voor 'Groen'.

3.4

Planregels

De regels van het plan bestaan uit:

Inleidende regels

Begrippen

De begrippen die in het bestemmingsplan zijn gebruikt worden waar nodig in dit artikel gedefinieerd. Dit wordt gedaan om interpretatieverschillen te voorkomen.

Wijze van meten

Dit artikel maakt duidelijk hoe de lengte, breedte, hoogte, diepte en oppervlakte en dergelijke van gronden en bouwwerken worden gemeten of berekend. Alle begrippen waarin maten en waarden voorkomen worden in dit artikel verklaard.

Bestemmingsregels

De bestemmingsregels hebben betrekking op de in het bestemmingsplan gehanteerde bestemmingen en zijn artikelsgewijs in de regels opgenomen. De verbeelding van het bestemmingsplan geeft aan waar de gehanteerde bestemmingen van toepassing zijn. Daarbij kan sprake zijn van een aanduiding waarmee een bepaald gebruik en het daarvoor bouwen nader wordt geregeld.

De regels kunnen per bestemming achtereenvolgens bestaan uit de volgende onderdelen:

- **Bestemmingsomschrijving**
In de bestemmingsomschrijving is uitgegaan van een volledige opsomming van wat binnen een bestemming functioneel ten aanzien van het gebruik van de gronden is toegestaan. Soms kan het voorkomen dat verschillende functies of bestemmingen naast elkaar zijn toegelaten, soms als primaire bestemming en soms als ondergeschikte bestemming.
- **Bouwregels**
De bouwregels bieden voor iedere bestemming het kader in hoeverre er ergens gebouwd mag worden. Er zijn regels gesteld met betrekking tot het oprichten van hoofdgebouwen, het oprichten van aan- en uitbouwen en bijgebouwen en het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Bouwregels kunnen eisen wat betreft maatvoering, oppervlakte- en inhoudsbepalingen en aantallen te plaatsen bouwwerken omvatten.

- **Specifieke gebruiksregels**
Met specifieke gebruiksregels is vastgelegd welk gebruik in ieder geval tot strijdig met het in de bestemmingsomschrijving toegestane gebruik wordt gerekend.

Met dit bestemmingsplan is sprake van de volgende bestemmingen:

Artikel 3: Tuin

De gronden aan de voorzijde van de woningen zijn bestemd als 'Tuin'. Deze gronden zijn bedoeld voor de tuinen bij de woningen, alsmede voor eventuele parkeervoorzieningen op de opritten van deze woningen.

Artikel 4: Wonen

Het plangebied is grotendeels bestemd voor 'Wonen'. Voor de te realiseren woningen wordt een bouwvlak opgenomen, waarbij in de regels is vastgelegd dat maximaal 6 woningen kunnen worden gebouwd. Voor de nieuwe woningen is in de planregels een goothoogte en een dakhelling opgenomen. Het achterliggende perceel blijft openbaar toegankelijk, maar heeft tevens de bestemming 'Wonen'. Het gebruik daarvan zal na overleg met aanwonenden worden door de eigenaar bepaald.

Artikel 5: Groen

De achterzijde van het plangebied is bestemd voor 'Groen'. Deze bestemming voorziet in het kunnen realiseren van structurele groenelementen. De bestemming biedt ook de mogelijkheid om desgewenst aanvullende parkeerplaatsen te kunnen realiseren. Het huidige inrichtingsplan gaat daarvan niet uit, maar dit bestemmingsplan sluit een eventuele noodzakelijke aanpassing te zijner tijd niet uit.

Algemene regels

In dit onderdeel van de regels komen algemene regels aan de orde die gelden voor alle bestemmingen in het bestemmingsplan en worden om die reden in een apart hoofdstuk opgenomen. De algemene regels bestaan onder meer uit de volgende artikelen.

Anti-dubbeltelregel

De anti-dubbeltelregel wordt opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld. De formulering van de anti-dubbeltelregel wordt bindend voorgeschreven in artikel 3.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Algemene afwijkingsregels

In dit artikel wordt omschreven in welke gevallen bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van overschrijding van de bouwgrenzen, voor zover

deze afwijkingen niet onder de regel "algemene bouwregels" valt te scharen. Dit betreft bijvoorbeeld de bevoegdheid om omgevingsvergunning te verlenen door Burgemeester en Wethouders ten behoeve van afwijken van de voorgescreven maten en percentages. Afwijken door middel van een omgevingsvergunning is overigens alleen mogelijk wanneer hiermee geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan aspecten als de woon- en milieusituatie van aangrenzende percelen.

Overgangs- en slotregels

In het afsluitende onderdeel van de regels komen de overgangs- en slotregels aan de orde.

Uitvoerbaarheid



4.1

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Van voorontwerp- naar ontwerpbestemmingsplan

Het voorontwerpbestemmingsplan is naar de betrokken overlegpartners verstuurd voor vooroverleg. Provincie Flevoland en Waterschap Zuiderzeeland hebben hierop gereageerd. Zij hebben beide geen opmerkingen over het plan. Naar aanleiding van deze reacties hebben dan ook geen aanpassingen in het plan plaatsgevonden.

Daarnaast heeft de gemeente belangstellenden de mogelijkheid geboden om op aanvraag informatie over het plan te ontvangen. Van deze mogelijkheid is geen gebruik gemaakt.

Mercatus wil - na overleg en in samenspraak met de bewoners - de gronden aan de achterzijde van de woningen inrichten als groen verblijfsgebied. Daarvoor zijn inrichtingsvarianten opgesteld. De gekozen variant zal te zijner tijd worden gerealiseerd. Met het oog op dit gebruik is de bestemming 'Wonen' gewijzigd in de bestemming 'Groen', die beter past bij dit nieuwe gebruik.

Met het ter visie leggen van dit ontwerpbestemmingsplan stelt de gemeente vervolgens een ieder in de gelegenheid om kennis te kunnen nemen van, alsmede te reageren op, de inhoud van het planvoornemen.

Van ontwerp- naar vastgesteld bestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 1 juni tot en met 13 juli 2016 ter inzage gelegen. Het plan heeft geen aanleiding gegeven tot het inbrengen van zienswijzen. Het ontwerpbestemmingsplan als gevolg daarvan dan ook niet aangepast.

4.2

Economische uitvoerbaarheid

In het kader van de Grexwet dient een exploitatieplan te worden opgesteld indien er sprake is van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. Dit is anders indien de kosten bij de vaststelling van het bestemmingsplan anderszins zijn verzekerd. Dan vervalt deze verplichting. De gemeenteraad moet wel expliciet besluiten dat een exploitatieplan niet wordt vastgesteld omdat de uitvoerbaarheid anderszins verzekerd is.

Het plangebied wordt door een private partij ontwikkeld. De exploitatie zal geheel in handen van en voor risico van de ontwikkelende partij komen te liggen. De gemeente hoeft hiertoe geen risicodragende investeringen voor haar rekening te nemen. In een zogenoemde anterieure overeenkomst, op basis van de Grondexploitatiewet (afdeling 6.4 van de Wro), worden de afspraken tussen gemeente en initiatiefnemer vastgelegd. Hieruit vloeit de financiële onderbouwing van het plan voort. De exploitatiekosten zijn derhalve anderszins verzekerd. Een exploitatieplan op grond van de Grondexploitatiewet is dan ook niet noodzakelijk. Dit betekent dat de uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan niet door onvoldoende economische uitvoerbaarheid wordt belemmerd.