

BESTEMMINGSPLAN DEKAMARKT LUTJEBROEK

**BESTEMMINGSPLAN DEKAMARKT
LUTJEBROEK**

CODE 109304 / 05-04-12

GEMEENTE STEDE BROEC 109304 / 05-04-12
BESTEMMINGSPLAN DEKAMARKT LUTJEBROEK

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding bestemmingsplan	1
1. 2. Ligging plangebied	1
1. 3. Leeswijzer	1
2. HUIDIGE SITUATIE	2
2. 1. Huidige situatie	2
2. 2. Ruimtelijke en functionele structuur	4
3. PLANUITGANGSPUNTEN	5
4. BELEIDSKADER	9
4. 1. Provinciaal beleid	9
4. 2. Gemeentelijk beleid	10
5. MILIEUASPECTEN	12
5. 1. Vormvrije mer-beoordeling bij een kleinschalig project	12
5. 2. Water	12
5. 3. Natuur en ecologie	13
5. 4. Bodem	14
5. 5. Cultuurhistorie en archeologie	15
5. 6. Luchtkwaliteit	16
5. 7. Bedrijven en milieuzonering	17
5. 8. Geluid	19
5. 9. Activiteitenbesluit	20
5. 10. Externe veiligheid	20
5. 11. Kabels en leidingen	20
5. 12. Duurzaam bouwen	21
6. JURIDISCHE VORMGEVING	22
6. 1. Algemeen	22
6. 2. De regels	23
6. 3. Beschrijvingen van de bestemmingen	23
7. UITVOERBAARHEID	24
7. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	24
7. 2. Economische uitvoerbaarheid	25
7. 3. Grondexploitatie	25

BIJLAGEN

Bijlage 1 Rapport milieutoetsen Stede Broec 2009 (25-08-2009)

Bijlage 2 Wateradvies

Bijlage 3 Milieuadvies bodem en sloop

Bijlage 4 Archeologische quickscan

Bijlage 5 Reactie 1 inloopavond DekaMarkt

Bijlage 6 Reactie 2 inloopavond DekaMarkt

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding bestemmingsplan

Om ruimte te kunnen bieden aan toenemende winkelactiviteiten en haar winkelfaciliteiten te kunnen aanbieden volgens de huidige inzichten is de DekaMarkt in Lutjebroek voornemens haar supermarkt te vernieuwen. Doordat het plan niet past binnen het huidige bestemmingsplan wordt in dit bestemmingsplan de beoogde uitbreiding juridisch-planologisch mogelijk gemaakt. Voor het beoogde initiatief is een omgevingsvergunning aangevraagd.

1. 2. Ligging plangebied

De huidige DekaMarkt is gelegen aan de Fresialaan 7 te Lutjebroek. De winkel is circa 500 m² groot. Het plangebied is gelegen in het vigerend bestemmingsplan Kom Stede Broec, vastgesteld 4 oktober 2007 en goedgekeurd 29 januari 2008. De beoogde nieuwbouw past niet in het vigerend bestemmingsplan.



Figuur 1. Ligging supermarkt Deka te Lutjebroek

1. 3. Leeswijzer

De toelichting van dit bestemmingsplan is als volgt opgebouwd: In hoofdstuk 2 wordt de huidige situatie beschreven. Hoofdstuk 3 geeft een beschrijving van de voorgenomen ontwikkeling (de planuitgangspunten). In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de relevante beleidskaders. In hoofdstuk 5 vindt een toetsing plaats ten aanzien van de omgevingsaspecten als milieu, ecologie, water en archeologie. In hoofdstuk 6 wordt de juridische vormgeving van het bestemmingsplan beschreven. Tot slot wordt in hoofdstuk 7 de uitvoerbaarheid behandeld.

2. HUIDIGE SITUATIE

In dit hoofdstuk komt aan de orde wat de huidige situatie is met betrekking tot de ruimtelijke structuur en de functionele structuur.

2. 1. Huidige situatie

De huidige Dekamarkt in Lutjebroek is gevestigd aan de Fresialaan 7 te Lutjebroek (zie figuur 2). De belangrijkste toevoerweg naar deze winkel gaat via de Fresialaan naar de P.J. Jongstraat. Deze oost-west lopende weg vormt de verbinding met Grootebroek. In westelijke richting heeft de P.J. Jongstraat via de Kerspелweg met de N302. De Dekamarkt ligt op de hoek van de Fresialaan en de Azalealaan (zie figuur 3). De achterzijde van de winkel ligt in het verlengde van de Anjelierlaan (zie figuur 4). De winkel heeft een oppervlak van circa 500 m². Bij de huidige Dekamarkt ontbreken parkeervoorzieningen vrijwel volledig. Bevoorrading vindt plaats aan de noordzijde van de huidige Dekamarkt tussen kapsalon Conny (Fresialaan 5 +5a) en de huidige Dekamarkt.



Figuur 2. Huidige situatie Dekamarkt Lutjebroek



Figuur 3. Aanzicht huidige DekaMarkt aan de Fresialaan 7 te Lutjebroek



Figuur 4. Aanzicht huidige situatie vanuit de Anjelierlaan

3. PLANUITGANGSPUNTEN

In dit hoofdstuk komt de nieuwe invulling van de DekaMarkt aan de orde.

De huidige DekaMarkt aan de Fresialaan 7 te Lutjebroek (ca. 500 m²) wenst uit te breiden op de huidige locatie. Bedoeling is gebruik te maken van het omliggend gebied. Hierbij wordt de bestaande bebouwing van de huidige DekaMarkt volledig gesloopt, evenals oude bedrijfsbebouwing naast de woning Anjelierlaan 1. De nieuwe DekaMarkt met een oppervlakte van circa 1.100 m² bruto vloeroppervlak (bvo) wordt op de locatie van de huidige bedrijfsbebouwing naast Anjelierlaan 1 gebouwd (zie figuur 6).



Figuur 6. Beoogde situatie nieuwe supermarkt

In de anterieure overeenkomst is vastgelegd dat de ontwikkelaar 37 parkeerplaatsen aanlegt, waarvan 1 gehandicaptenplaats. In nieuwe situatie worden dan ook 37 parkeerplaatsen op de huidige locatie van de DekaMarkt aangelegd (zie figuur 7). De ASVV gaat uit van een minimum aantal parkeerplaatsen van 3,0 per 100 m² bvo. Minimaal benodigd zijn dus 30 parkeerplaatsen. Met 37 parkeerplaatsen wordt ruimschoots aan deze norm voldaan.



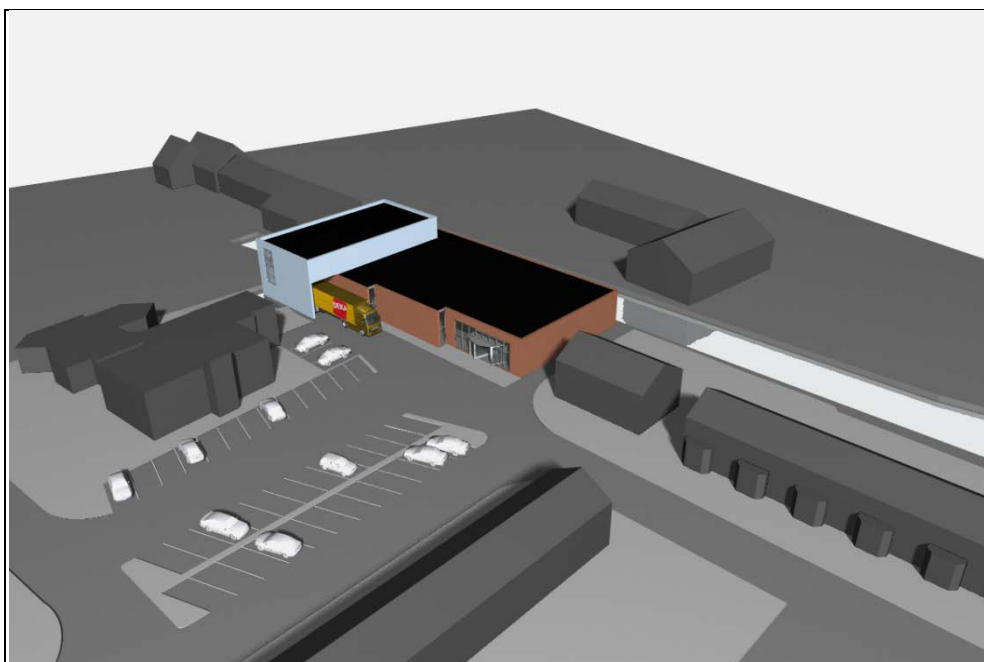
Figuur 7. Parkeerplaatsen en aanrijdroute bedieningsverkeer

Gekozen is de bevoorrading aan de voorzijde van de DekaMarkt te laten plaatsvinden. Naast de supermarkt is een dock-shelter gesitueerd. Het bedieningsverkeer rijdt met de achterzijde een hellingbaan af met de laadklep in het gebouw. Daarmee wordt tevens lawaai van rolcontainers voorkomen. De DekaMarkt wordt maximaal drie keer per dag met vrachtwagens met een lengte van 18 meter bevoorrad. Een 's morgens vroeg, een op de middag en een aan het eind van de middag. De aanrijdroute vindt plaats over het parkeerterrein via de Fresialaan (zie figuur 7). Vanwege de hellingbaan kan het niet anders dan dat de vertrekroute via de Azalealaan en de Fresialaan richting de P.J. Jongstraat loopt (zie figuur 8). In de huidige situatie rijdt ook het vrachtverkeer via de Azalealaan meerdere keren per dag naar het aannemersbedrijf naast de woning aan de Anjelierlaan 1 (zie figuur 4). De hoeveelheid vrachtwagenbewegingen zal dus feitelijk in de nieuwe situatie nauwelijks anders zijn dan de huidige situatie.



Figuur 8. Route bedieningsverkeer bij wegrijden

In de huidige situatie is het gehele gebied (met uitzondering van het bestaande water) verhard met bebouwing en bestrating. Ook in de nieuwe situatie is het gehele gebied (met uitzondering van de deels bestaande en deels nieuwe waterpartijen) verhard met bebouwing en bestrating. Een deel van de bestaande waterpartijen aan de achterzijde zal worden gedempt (circa 230 m²). In de nieuwe situatie zal nieuw water worden aangelegd aan de noordzijde van de nieuwe Dekamarkt. Hier zal circa 180 m² nieuw water worden gegraven. De bouwhoogte van de supermarkt is 5,5 meter. Aan de achterzijde wordt een opbouw gerealiseerd met een maximale bouwhoogte van 9 meter (zie figuur 9 en 10). Hierin zijn algemene bedrijfsruimten en opslag opgenomen.



Figuur 9. Vogelvlucht nieuwe DekaMarkt



Figuur 10. Nieuw aanzicht DekaMarkt

4. BELEIDSKADER

In de onderstaande paragrafen is het provinciaal en gemeentelijk beleidskader opgenomen. Aangezien de beoogde ontwikkeling niet raakt aan nationale belangen, heeft het rijksbeleid geen gevolgen voor het initiatief.

4. 1. Provinciaal beleid

4.1.1. Structuurvisie 2040 en Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie

Op 21 juni 2010 is de Structuurvisie 2040 en de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie vastgesteld door de Provinciale Staten. De Provincie Noord-Holland zet de komende 30 jaar in op compacte, hoogwaardige en bereikbare steden omringd door aantrekkelijk recreatief groen. In de Structuurvisie wordt tevens ingegaan op het beleid ten aanzien van detailhandel. De Provincie Noord-Holland hecht aan de instandhouding en versterking van de bestaande winkelstructuur in steden. Perifere detailhandel is slechts onder strikte voorwaarden toelaatbaar.

De provincie heeft een regionale adviescommissie ingesteld, naar voorbeeld van de Regionale Winkelplanningscommissie van Stadsregio Amsterdam, en naar voorbeeld van de platforms Regionale Economische Ontwikkeling (REO) van de provincie Zuid-Holland. De taak van de regionale adviescommissies is het adviseren over grootschalige ontwikkelingen. Ontwikkelingen groter dan 1.500 m² winkelvloeroppervlakte (wvo) op perifere locaties, en 5.000 m² binnenstedelijk zijn grootschalig, en moeten worden voorgelegd aan de regionale adviescommissie. Ontwikkelingen van deze orde hebben impact op de regionale structuur en koopstromen. Voor een juiste beoordeling is een goede onderbouwing noodzakelijk, bijvoorbeeld in de vorm van een distributieplanologische beoordeling. Hierin moeten onder meer de plaats en het draagvlak van de ontwikkeling vanuit de regionale structuur en markt, de mobiliteitseffecten en de ruimtelijke inpassing worden onderzocht. De ontwikkelingen mogen niet leiden tot duurzame ontwrichting van de bestaande structuur. De verplichting om grootschalige initiatieven in te brengen in regionale adviescommissies heeft de provincie vastgelegd in de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie.

Het beoogde voornemen is in overeenstemming met het provinciaal beleid ten aanzien van detailhandel, aangezien het plan bijdraagt aan de versterking van de lokale winkelstructuur in de kern Lutjebroek. Gezien de omvang van de nieuwe supermarkt hoeft geen afstemming met de regionale adviescommissie plaats te vinden.

4. 2. Gemeentelijk beleid

4.2.1. Algemeen

Actuele rechtspraak en Europese regelgeving zorgen voor grote veranderingen en meer duidelijkheid in de winkelplanning. De Raad van State heeft aangegeven dat pas van ontwrichting sprake is als inwoners van een gebied niet meer op een aanvaardbare afstand van hun woonplaats hun dagelijkse inkopen kunnen doen. De Raad vindt dat het uit een oogpunt van ruimtelijke ordening niet van belang is of het realiseren van nieuwe winkels leidt tot sluiting van bestaande winkels. Achter Distributie Planologische Onderzoeken (DPO) kan niemand zich meer verschuilen na de recente jurisprudentie en de Dienstenrichtlijn. De EU-Dienstenrichtlijn garandeert vrije marktwerking. Daarbij mag het verlenen van een vergunning niet afhankelijk zijn van onderzoek naar de economische gevolgen hiervan. Ruimtelijke ordening is geen instrument voor economische ordening. Het belang van de consument staat voorop, niet meer dat van de ondernemer.

De gemeente moet rekening houden met de voorkeuren van ondernemers én vooral met het winkelgedrag van consumenten. Recreatief winkelen doe je in de historische binnenstad. Boodschappen doe je bij een compleet winkelcentrum, dichtbij en goed bereikbaar. Voor meubels (thematisch winkelen) ga je naar woonboulevards. Voor doelgerichte aankopen naar bijvoorbeeld een grote bouwmarkt op een goed bereikbare locatie. Er moeten dus verschillende typen winkelgebieden zijn die complementair zijn aan elkaar en andere ruimtelijke kenmerken hebben. Niet het aantal winkelmeters, maar de kwaliteit van de winkelgebieden is bepalend. Het beleid moet die gebieden aanwijzen die echt geschikt zijn voor een bepaald type winkels en die passen binnen een gezonde en toekomstgerichte winkelstructuur. Dit kan zich vertalen in bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen. Het 'ruimtelijk laadvermogen' van een gebied bepaalt de concrete situering en omvang van de locatie en de potentiële maximale hoeveelheid winkels. Dit laadvermogen stoelt niet meer op economische motieven, maar op ruimtelijk relevante criteria, zoals verkeerseffecten, parkeermogelijkheden en de ruimtelijke invloed van de nieuwe winkels op de omgeving. De markt reguleert de concurrentieverhoudingen. Als de concurrentie in een bepaalde branche te sterk is, zullen er geen concurrenten bijkomen.

Voor de uitbreiding van de supermarkt heeft dan ook geen distributieplanologisch onderzoek te worden gestart met betrekking tot de uitbreiding van het aantal m² winkelvloeroppervlak.

4.2.2. Structuurvisie 'Bestaand Stedelijk Gebied

Het onderhavig bestemmingsplan is in overeenstemming met de op 4 oktober 2007 vastgestelde Structuurvisie 'Bestaand Stedelijk Gebied.' Het gedachtegoed van de Structuurvisie is niet wezenlijk veranderd, het vormt nog steeds het actuele referentiekader voor overheidshandelen, voor toetsing van bouwplannen en voor het stimuleren van particuliere initiatieven. Een korte samenvatting van de Structuurvisie Bestaand Stedelijk Gebied is opgenomen in de milieutoets (zie **bijlage 1**).

Voor wat betreft de voorzieningen is het beleid gericht op het voorzetten van bundeling van voorzieningen in het centrale gebied, een uitzondering wordt gemaakt voor de buurtvoorzieningen in Lutjebroek gezien de afstand tot het centrum. Begin 2010 is opdracht verleend voor het opstellen van een Toekomstvisie Stede Broec. Deze is niet gereed voordat het bestemmingsplan is vastgesteld. De uitbreiding van de supermarkt in Lutjebroek past in het gemeentelijk beleid.

5. MILIEUASPECTEN

De gemeente Stede Broec heeft in 2009 een rapportage vervaardigd met de titel "Milieutoetsen bij bestemmingsplannenprocedures in Stede Broec". Deze is als **bijlage 1** bij dit bestemmingsplan opgenomen. Bij de uitwerking van relevante milieuaspecten als 'water', 'natuur en ecologie', 'bodem', 'cultuurhistorie en archeologie', 'luchtkwaliteit', 'bedrijven en milieuzonering', 'geluid', activiteitenbesluit', 'externe veiligheid' en 'kabels en leidingen' wordt van dit rapport gebruik gemaakt.

5. 1. Vormvrije mer-beoordeling bij een kleinschalig project

Toetsingskader

In bijlage C en D van het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van het bestemmingsplan planmer-plichtig, projectmer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Daarnaast dient het bevoegd gezag bij de betreffende activiteiten die niet aan de bijbehorende drempelwaarden voldoen, na te gaan of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Deze omstandigheden betreffen:

- de kenmerken van de projecten;
- de plaats van de projecten;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

Onderzoek en conclusies

Gelet op de kenmerken van het project (zoals het kleinschalige karakter in vergelijking met de plandrempels uit het Besluit m.e.r.), de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden. Dit blijkt ook uit de onderzoeken van de verschillende milieuaspecten zoals deze in de volgende paragrafen zijn opgenomen. Voor het bestemmingsplan is dan ook geen mer-procedure of mer-beoordelingsprocedure noodzakelijk conform het Besluit m.e.r.

5. 2. Water

Van groot belang voor de ruimtelijke ordeningspraktijk is dat sinds 2003 de 'watertoets' wettelijk verplicht is gesteld. De watertoets kan vooral worden gezien als een procesinstrument die 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 het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. In de watertoets wordt aandacht besteed aan zowel waterkwantiteit (wateroverlast en watertekort) als waterkwaliteit.

Toetsing en uitgangspunten

In de huidige situatie is het gehele gebied (met uitzondering van het bestaande water) verhard met bebouwing en bestrating. Ook in de nieuwe situatie is het gehele gebied (met uitzondering van de deels bestaande en deels nieuwe waterpartijen) verhard met bebouwing en bestrating.

Een deel van de bestaande waterpartijen aan de achterzijde zal worden gedempt (circa 215 m²). In de nieuwe situatie zal nieuw water worden aangelegd aan de noordzijde van de nieuwe DekaMarkt. Hier zal circa 95 m² nieuw water worden gegraven. Er verdwijnt dus ca. 120 m² open water. Voor het dempen en graven van de waterpartijen is een vergunning in het kader van de Waterwet noodzakelijk. Deze dient bij het hoogheemraadschap te worden aangevraagd. Initiatiefnemer heeft hierover contact gehad met het Hoogheemraadschap. Het Hoogheemraadschap geeft aan dat de gemeente een zogenaamde "waterbank" heeft ten laste waarvan dit verlies gecompenseerd kan worden. Het Hoogheemraadschap zal voornoemde vergunning niet eerder verlenen nadat bovengenoemd verlies aan open water is gecompenseerd. De totale verharding zal door het verminderen van oppervlakte aan water toenemen met circa 120 m². Het plan levert dan ook geen substantiële toename aan verhard oppervlak (het Hoogheemraadschap hanteert een minimale toename van 800 m² verhard oppervlak om deze toename te compenseren. Als uitgangspunt zal er naar worden gestreefd bij de feitelijke uitvoering van dit plan de afvalwaterstromen binnen het plan in ieder geval gescheiden aan te leggen en zullen niet-uitlogende materialen worden toegepast.

De particuliere percelen die nu ook al aan het doodlopende slootje/haventje grenzen kunnen ook straks nog met een bootje de polder in.

Het nieuwe gebouw zal tot in het water worden gebouwd. Het hoogheemraadschap zal de nodige voorwaarden stellen vanuit haar vergunningverlening. De constructie moet zodanig zijn dat te allen tijde wordt voorkomen dat grond onder de fundering door de sloot in (kan) lopen/vallen.

De aangrenzende sloten zullen schouwsloten blijven. De DekaMarkt moet deze dus voor de helft onderhouden.

Ten behoeve van de watertoets is het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier verzocht om een reactie te geven op het voornemen. Dit advies is opgenomen als bijlage bij de onderbouwing en zal worden meegenomen bij de verdere planvorming (zie **bijlage 2**).

5. 3. Natuur en ecologie

Bij elk ruimtelijk plan dient, met het oog op beschermenswaardige natuurwaarden, rekening te worden gehouden met de regelgeving op het gebied van gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

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

Soortenbescherming

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

Toetsing en uitgangspunten

Gebiedsbescherming

Zoals uit de rapportage "Milieutoetsen bij bestemmingsplannenprocedures in Stede Broec" (zie bijlage 1) blijkt, ligt het plangebied niet in of nabij gebieden met een beschermde status. Mede gelet op de beperkte omvang van de ontwikkeling zijn effecten voor beschermde natuurgebieden daarvoor uitgesloten.

Soortenbescherming

Op grond van de *Flora- en faunawet* mogen er geen beschermde planten en dieren (en hun verblijfplaatsen), die in de wet zijn aangewezen, verstoord worden. In de te slopen bebouwing zou bijvoorbeeld vleermuizen kunnen zitten. In het kader van de omgevingsvergunning voor sloop dient ecologisch onderzoek plaats te vinden.

5. 4. Bodem

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

Toetsing en uitgangspunten

Op de locatie is een actualiserend bodemonderzoek uitgevoerd met rapportnummer 7016-A1. De gemeente Stede Broec heeft de Milieudienst Westfriesland gevraagd hierover te adviseren (zie **bijlage 3**).

Uit het actualiserend bodemonderzoek blijkt dat:

- het verhoogde gehalte aan olie in de grond mogelijk is veroorzaakt door het aangetroffen gehalte aan PAK;
- voor barium zijn landelijk vaker verhoogde gehalten in het grondwater voorgekomen;
- de aangetroffen verontreinigingen in de bovengrond is naar verwachting te relateren aan de ligging van de locatie in oude woongebieden en het voormalige/huidige gebruik van de locatie en komen overeen met de achtergrondwaarde uit de bodemkwaliteitskaart;
- ten aanzien van de aangetroffen verontreiniging in de ondergrond is naar verwachting te relateren aan het aangetroffen slib in de grond en de aard van het dempingmateriaal;

- ten aanzien van de aangetroffen matige verontreiniging in de slibhoudende ondergrond dient formeel gezien een nader bodemonderzoek te worden uitgevoerd.

Het onderzoek beschrijft dat verwacht wordt dat de slibhoudende ondergrond een gemiddeld representatief beeld van de bodemkwaliteit presenteert, waarbij de concentraties op korte onderlinge afstand sterk kunnen variëren. In het onderzoeksrapport wordt het uitvoeren van een nader bodemonderzoek derhalve niet noodzakelijk geacht.

De Milieudienst geeft aan dat uit het onderzoek is gebleken dat een deel van de bebouwing is gebouwd op een slootdemping. Ter plaatse van de slootdemping is een matige verontreiniging met PAK aangetroffen. Wegens de aangetroffen verontreiniging kan er volgens de Milieudienst mogelijk sprake zijn van een ernstig geval van bodemverontreiniging. Voorts bevindt het perceel zich in een oude woonwijk. De leeftijd van de huidige bebouwing is niet in het rapport vermeld. Onder oudere bebouwing kan echter in het verleden bodemvreemd materiaal zijn toegepast. Wegens voornoemde punten vormt de bodemkwaliteit volgens de Milieudienst een belemmering voor het in werking treden van de omgevingsvergunning 'bouwen'. Geadviseerd wordt daarom na de sloop van de huidige bebouwing een nader bodemonderzoek uit te voeren.

Via dit bodemonderzoek dient te worden aangetoond:

- of de bodem onder de huidige bebouwing overeenkomt met de overige grond op het perceel;
- of er bij de slootdemping mogelijk sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging, die met spoed dient te worden gesaneerd.

5. 5. Cultuurhistorie en archeologie

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

Toetsing en uitgangspunten

Op verzoek van de gemeente Stede Broec heeft Archeologie West-Friesland gekeken naar het archeologische aspect m.b.t. de nieuwbouw van een supermarkt aan de Anjelierlaan te Lutjebroek, gemeente Stede Broec (zie **bijlage 4**).

Aangezien er nog geen nota archeologiebeleid is vastgesteld met een bijbehorende beleidsadvieskaart waarop vrijstellingen voor archeologisch onderzoek staan aangegeven is er een archeologische Quickscan uitgevoerd. Hierbij is de archeologische verwachtingskaart van West-Friesland Oost gebruikt.

Conclusie van dit onderzoek is, dat op basis van de lage archeologische verwachting geen nader archeologisch onderzoek in het kader van de AMZ-cyclus vereist. Het plangebied ligt wel dicht langs het historische bewoningslint van Lutjebroek. Indien tijdens de uitvoer van de grondwerkzaamheden onverwachte vondsten worden gedaan, dienen deze (conform Monumentenwet 1988) onverwijld te worden gemeld bij Archeologie West-Friesland.

5. 6. Luchtkwaliteit

Een onderdeel van de *Wet milieubeheer* betreft de luchtkwaliteit. De wet is enerzijds bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid aan te pakken, als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging. Anderzijds heeft de wet tot doel mogelijkheden te creëren voor ruimtelijke ontwikkeling, ondanks overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

De *Wet milieubeheer* voorziet onder meer in een gebiedgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de *Wet milieubeheer* geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde of;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt of;
- een project “niet in betekenende mate” bijdraagt aan de luchtverontreiniging of;
- een project is opgenomen in het NSL.

In het NSL (van kracht per 1 augustus 2009) is opgenomen welk type projecten “niet in betekenende mate” bijdragen aan de luchtverontreiniging. Dit zijn onder andere:

- woningbouwlocaties met niet meer dan 1.500 nieuwe woningen bij één ontsluitingsweg en 3.000 nieuwe woningen bij twee ontsluitingswegen;
- kantoorlocaties met een bruto vloeroppervlak van niet meer dan 100.000 m² bij één ontsluitingsweg en 200.000 m² bij twee ontsluitingswegen;
- combinatie van woningbouw- en kantoorlocaties;
- bepaalde inrichtingen ¹⁾.

¹⁾ Akkerbouw- of tuinbouwbedrijven met open grondteelt; inrichtingen die uitsluitend of in hoofdzaak bestemd zijn voor witlof-trek of teelt van eetbare paddestoelen of andere gewassen in een gebouw; permanente en niet-verwarmde opstanden van glas of van kunststof voor het telen van gewassen; permanente en verwarmde opstanden van glas of van kunststof voor het telen van gewassen, mits niet groter dan 0,7 hectare; kinderboerderijen; spoorwegemplacements onder voorwaarde dat door de aanleg of uitbreiding daarvan of door een wijziging van de activiteiten op een spoorwegemplacement de toename van het aantal dieseltractie-uren niet meer bedraagt dan 7500 op jaarbasis.

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Zoals uit de rapportage "Milieutoetsen bij bestemmingsplannenprocedures in Stede Broec" (zie bijlage 1) blijkt is door de milieudienst van West-Friesland onderzoek uitgevoerd naar de luchtkwaliteit in de gemeente Stede Broec in 2007 (uitgebracht in het voorjaar 2008). Conform de Wet milieubeheer (Hoofdstuk 5.2 luchtkwaliteitseisen) is onderzocht of er sprake is van overschrijdingen van wettelijke luchtkwaliteitsnormen bij stikstofdioxide, koolmonoxide, fijn stof en benzeen. Geconcludeerd wordt dat, binnen de grenzen van genoemde rapportage, nergens binnen de gemeente Stede Broec luchtkwaliteitsnormen worden overschreden. Aangezien dus geen sprake is van een feitelijke overschrijding van een grenswaarde vormen de luchtkwaliteitseisen onder de *Wet milieubeheer* geen belemmering voor de beoogde ruimtelijke ontwikkeling. Zodoende kan worden gesteld dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening uit het oogpunt van de luchtkwaliteit.

5. 7. Bedrijven en milieuzonering

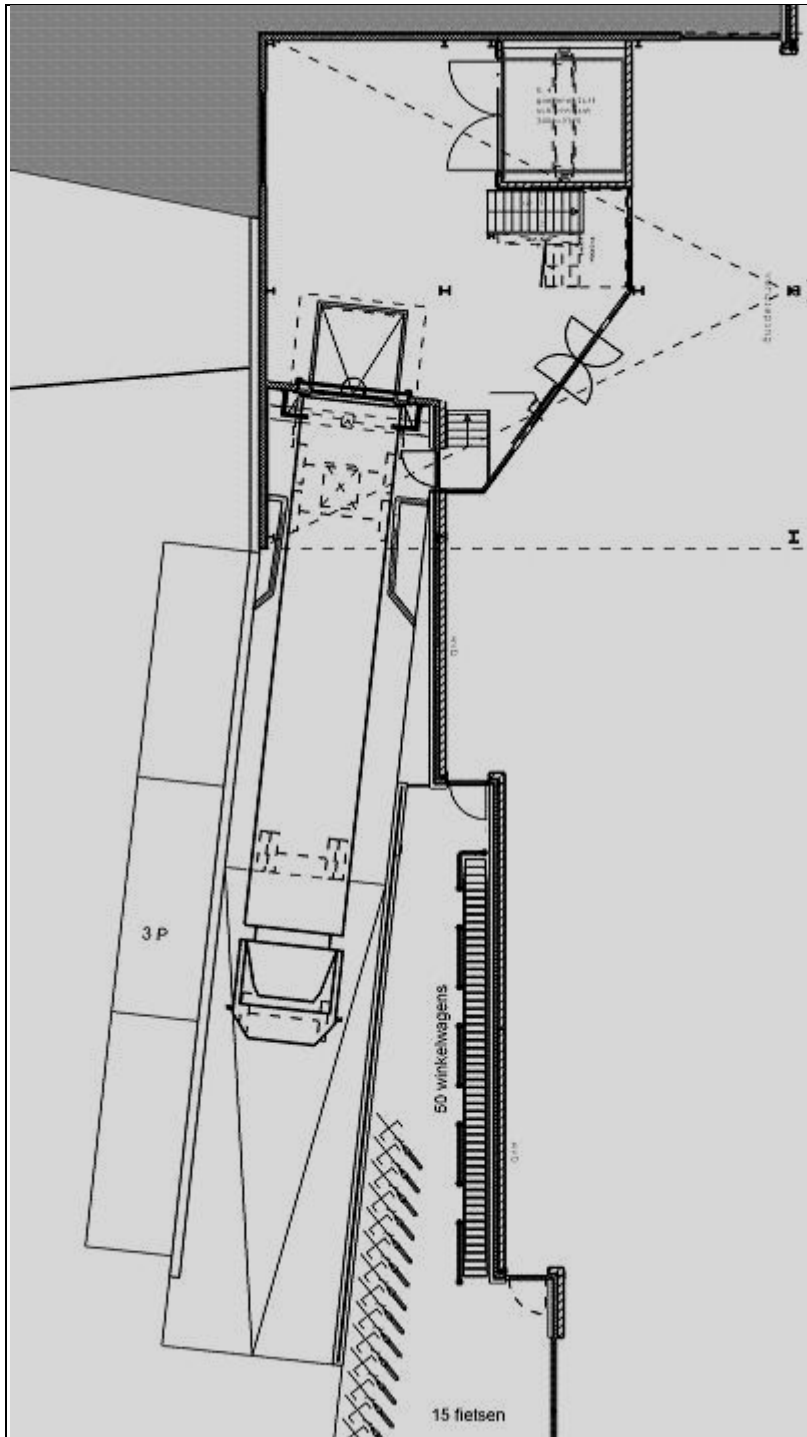
Onder andere vanuit milieuhygiënisch oogpunt vergt bedrijvigheid een goede afstemming met andere, in de omgeving aanwezige (gevoelige) functies. Voor het bepalen welke categorieën bedrijfsactiviteiten toelaatbaar zijn is voor deze ruimtelijke ontwikkeling gebruik gemaakt van de richtafstanden uit de VNG-uitgave "Bedrijven en milieuzonering" (2009).

Toetsing en uitgangspunten

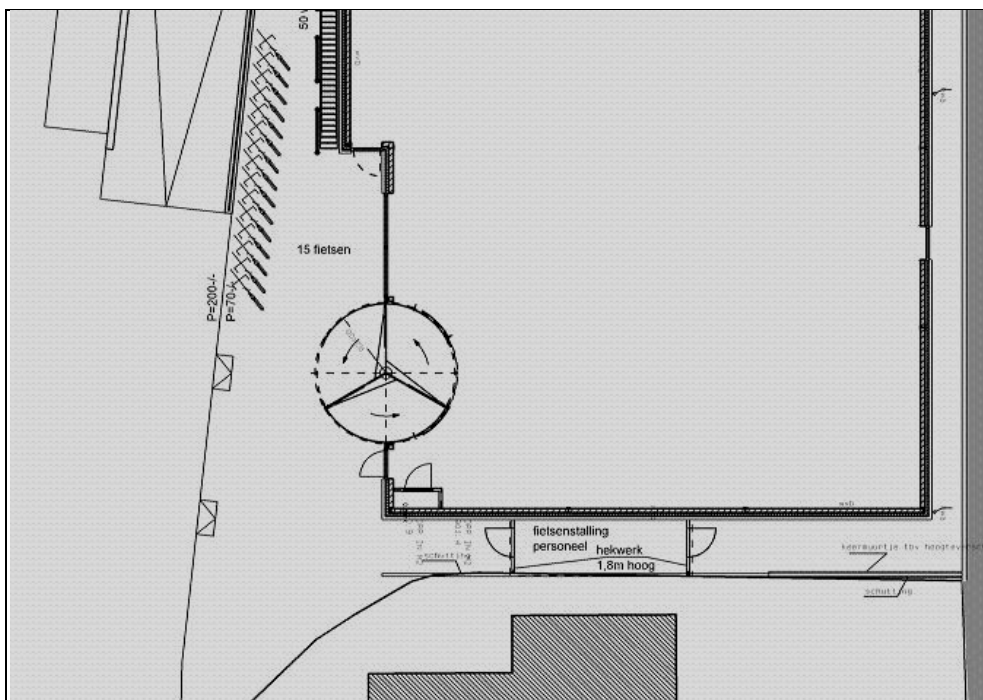
Een supermarkt heeft in de VNG-lijst een milieucategorie 1. Dit betekent dat in nieuwe situaties in principe een afstand van 10 meter tot gevoelige bebouwing aangehouden dient te worden. De nieuwe supermarkt is op een afstand van 6 meter vanaf de woning Anjelierstraat 1 gesitueerd. Het gebied kan echter worden gekenmerkt als 'gemengd gebied', waardoor een reductiestap in minimale afstand kan worden aangehouden. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Te constateren valt dat de bevoorrading niet aan de zijde van de woning Anjelierstraat 1 plaatsvindt. Wel dient gekeken te worden of met de beoogde invulling een acceptabel 'woon- en leefklimaat' resteert.

Zoals in hoofdstuk 3 al verwoord is gekozen de bevoorrading aan de voorzijde van de DekaMarkt te laten plaatsvinden. Naast de supermarkt is een dock-shelter gesitueerd (zie figuur 11). Het bedieningsverkeer rijdt met de achterzijde een hellingbaan af met de laadklep in het gebouw. Daarmee wordt lawaai van rolcontainers voorkomen. De DekaMarkt wordt maximaal drie keer per dag met vrachtwagens met een lengte van 18 meter bevoorrad. Eén 's morgens vroeg, één op de middag en één aan het eind van de middag. De aanrijdroute vindt plaats over het parkeerterrein via de Fresialaan (zie figuur 7). Vanwege de hellingbaan kan het niet anders dan dat de vertrekroute via de Azalealaan en de Fresialaan richting de P.J. Jongstraat loopt (zie figuur 8). In de huidige situatie rijdt ook het vrachtverkeer via de Azalealaan meerdere keren per dag naar het aannemersbedrijf naast de woning aan de Anjelierlaan 1 (zie figuur 4).

De hoeveelheid vrachtwagenbewegingen zal dus feitelijk in de nieuwe situatie nauwelijks anders zijn dan de huidige situatie.



Figuur 11. Bevoorrading via hellingbaan en dock-shelter



Figuur 12. Fietsenstalling personeel

Winkelwagens worden aan de voorzijde van de winkel gestald om zo veel mogelijk overlast richting omwonenden te voorkomen. Ook de fietsen van bezoekers worden hier gestald (zie figuur 11). Naast de winkel is een fietsenstalling voor het personeel gesitueerd (zie figuur 12).

Met deze maatregelen lijkt een goed woon- en leefklimaat voor de omgeving lijkt gegarandeerd.

5. 8. Geluid

Op grond van de *Wet geluidhinder* is rond inrichtingen die “in belangrijke mate geluidhinder veroorzaken”, wegen met een maximumsnelheid hoger dan 30 km/u en spoorwegen een geluidzone van kracht. Bij ontwikkeling van nieuwe geluidsgevoelige objecten binnen deze geluidzones dient akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd om aan te tonen dat de ontwikkeling voldoet aan de in de wet bepaalde voorkeursgrenswaarde. Indien niet 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 conclusie

Het voornemen heeft geen betrekking op geluidsgevoelige objecten, zodat toetsing aan de *Wet geluidhinder* niet aan de orde.

5. 9. Activiteitenbesluit

Artikel 11.1 van het Activiteitenbesluit geeft aan dat ten minste vier weken voor de oprichting een melding wordt gedaan, waarbij een akoestisch onderzoek gevoegd wordt indien tussen 19.00 uur en 7.00 uur naar verwachting gemiddeld meer dan vier transportbewegingen plaatsvinden met motorvoertuigen waarvan de massa van het ledig voertuig vermeerderd met het laadvermogen meer is dan 3.500 kg en binnen een afstand van 50 meter van de grens van de inrichting gevoelige objecten aanwezig zijn. Het gemiddelde als bedoeld betreft een gemiddelde gemeten over de periode van een jaar.

Toetsing en conclusie

Volgens de DekaMarkt gaat de representatieve bedrijfssituatie uit van bevoorrading maximaal drie keer per dag met vrachtwagens met een lengte van 18 meter. Eén 's morgens vroeg, één op de middag en één aan het eind van de middag. Feitelijk zal in de periode tussen 19.00 uur en 7.00 uur het gemiddeld aantal transportbewegingen vier of minder bedragen. Daarmee is de inrichting voor wat betreft transportbewegingen niet meldingsplichtig in het kader van het Activiteitenbesluit.

5. 10. Externe veiligheid

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.

Toetsing en uitgangspunten

In de directe omgeving van de projectlocatie zijn geen risicobronnen aanwezig die belemmeringen opleveren voor de beoogde ontwikkeling. Ook de ontwikkeling zelf heeft geen gevolgen op het gebied van externe veiligheid.

5. 11. Kabels en leidingen

Met de inwerkingtreding van het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) per 1 januari 2011 dient binnen een bestemmingsplan het Plaatsgebonden risicocontour (PR) en Groepsrisico (GR) verantwoord te worden (artikel 11 en 12 Bevb). Op basis van artikel 19 Bevb dient voor 1 januari 2016 het bestemmingsplan in overeenstemming te zijn met het Bevb.

Toetsing en uitgangspunten

Op circa 250 meter ten zuiden van het plangebied ligt een hogedruk aardgasleiding W-573-05-KR-004 van de Nederlandse Gasunie BV. Het betreft een 12,75 inch leiding met een maximale werkdruk van 40 bar. De toetsingsafstand tot deze leiding is 175 meter. Gezien de ligging van het plangebied ten opzichte van de hogedruk aardgasleiding behoeft geen nader onderzoek in het kader van de Bevb plaats te vinden.

5. 12. Duurzaam bouwen

Met het oog op doelstellingen op het gebied van onder andere energiezuinigheid en waterbeheer, wordt duurzaam bouwen door de overheid gestimuleerd. Naast eisen op het gebied van energieprestatie van gebouwen (zie hieronder) zijn er verschillende stimuleringsregelingen in het leven geroepen. Daarnaast zijn er handreikingen gepubliceerd waarin verschillende maatregelen op het gebied van duurzaam bouwen worden beschreven.

Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Het treffen van duurzaamheidsmaatregelen gebeurt voornamelijk op gebouwniveau. Het bestemmingsplan is in beginsel niet geschikt om de duurzaamheid van bebouwing af te dwingen. De gemeente Stede Broec streeft naar een duurzaam (gebouwde) omgeving. Onderstaand wordt hierop ingegaan.

Energieprestatie

Een goede energieprestatie kan worden bereikt door te bouwen volgens de drie stappen van de Trias Energetica:

- allereerst wordt ingezet op het terugdringen van onnodig energieverbruik door de meeste ramen te oriënteren op de zonzijde en gebruik te maken van hoogwaardig isolatiemateriaal;
- voor de resterende energiebehoefte zo veel mogelijk op duurzame energiebronnen zoals zonnepanelen of aardwarmte;
- voor zover duurzame energie niet volstaat, wordt zo zuinig mogelijk gebruik gemaakt van fossiele energiebronnen, bijvoorbeeld door de toepassing van restwarmte.

Overige maatregelen

Naast de energieprestatie van gebouwen, kunnen bij de realisatie van gebouwen andere maatregelen worden getroffen waardoor de impact voor het milieu tot een minimum wordt beperkt. Daarbij kan worden gedacht aan:

- het scheiden van (schoon) hemelwater en afvalwater door afkoppeling van het dakoppervlak. Daarmee wordt de riolering ontlast en verdroging van gebieden tegengegaan. Een stap verder gaat het hergebruiken van 'grijs water' (bijvoorbeeld het doorspoelen van de WC met badwater);
- de keuze voor duurzame bouwmaterialen. Dit zijn materialen die langer meegaan of op een natuurlijke manier weer worden aangevuld, zoals (gecertificeerd) hout.

6. JURIDISCHE VORMGEVING

In dit hoofdstuk wordt aangegeven hoe het beleid en de planuitgangspunten zijn verwoord in de planvoorschriften. Zo wordt een toelichting gegeven op het juridische systeem en op alle afzonderlijke bestemmingen.

6. 1. Algemeen

In voorgaande hoofdstukken zijn de uitgangspunten voor de komende jaren voor de ruimtelijke en functionele gewenste situatie in het plangebied aangegeven. Deze uitgangspunten zijn getoetst aan de milieu- en omgevingsaspecten; ook uit deze aspecten blijkt een aantal randvoorwaarden naar voren te komen die in het bestemmingsplan zijn opgenomen.

In dit hoofdstuk wordt de inhoud van de bestemmingen (de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden) toegelicht en wordt aangegeven hoe de uitgangspunten hun juridische vertaling in het eigenlijke plan hebben gekregen. De bestemmingen zijn juridisch vastgelegd in de tekst van de regels en in beeld op een verbeelding. Verbeelding en regels zijn één geheel en niet afzonderlijk leesbaar.

Het bestemmingsplan is naar aanleiding van de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening op 1 juli 2008 opgezet volgens de verplichte landelijke Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2008), met inachtneming van de aanpassingen die voortvloeien uit de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) die op 1 oktober 2010 in werking is getreden. De SVBP - welke slechts een systematische standaardisering betreft en geen inhoudelijke standaard is - is verplicht in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Zo voorziet het SVBP in een standaardopbouw van een bestemmingsplan door onder andere:

- standaardbenamingen van een bestemming en de daarin voorkomende bepalingen (bouwregels, aanlegvergunningen, e.d.);
- de alfabetische volgorde van de begripsbepalingen en bestemmingen;
- een vaste volgorde van een indeling van een bestemming;
- een aantal standaardbegrippen;
- een standaardwijze van meten;
- vaste kleuren en kleurcodes van een bestemming op de verbeelding;
- standaardbenamingen van aanduidingen op de digitale verbeelding van het bestemmingsplan en in de regels.

In het kader van de huidige wet- en regelgeving is het plan technisch als een digitaal raadpleegbare versie uitgevoerd en voldoet het aan de RO standaarden 2008. Het plan kan in het informatiesysteem van de gemeente en diverse andere overheden worden ingevoerd en worden ontsloten via internet. Er zal een analoge (papieren) versie van het bestemmingsplan naast het digitale plan blijven bestaan. Het vaststellen van een digitale versie is vanaf 1 januari 2010 overigens verplicht.

6. 2. De regels

De regels bevatten allereerst een bestemmingsomschrijving. Hierin is per bestemming uitgewerkt voor welk doel of doeleinden de gronden mogen worden benut.

Naast de bestemmingsomschrijving zijn in de regels bouwregels, regels met betrekking tot de uitvoering van werken en gebruiksregels opgenomen.

In de bouwregels zijn - gerelateerd aan de toegelaten gebruiksfuncties - eisen gesteld aan de hoogte van gebouwen en bouwwerken en maximale bebouwingspercentages. De gebruiksregels verbieden bepaalde vormen van gebruik binnen een bestemming (specifieke gebruiksregels) dan wel alle gebruik in strijd met de gegeven bestemming (algemene gebruiksregels).

6. 3. Beschrijvingen van de bestemmingen

- Detailhandel

De DekaMarkt heeft de bestemming Detailhandel gekregen. De gronden met de bestemming Detailhandel zijn bestemd voor gebouwen en overkappingen ten behoeve van detailhandel met de daarbij behorende toegangswegen en paden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en water en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd. De maximale bouwhoogte staat op de verbeelding weergegeven. Strijdig gebruik is het opslaan van goederen anders dan in gebouwen.

- Water

Het water in het plangebied is apart bestemd om deze feitelijk vast te leggen.

7. UITVOERBAARHEID

In dit hoofdstuk worden de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid beschreven. De maatschappelijke uitvoerbaarheid heeft als doel om aan te tonen dat het bestemmingsplan maatschappelijk draagvlak heeft.

7. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Op 10 oktober 2011 heeft de commissie grondgebiedzaken ingestemd met het voorstel de coördinatieregeling van toepassing te verklaren voor de realisatie van Dekamarkt Lutjebroek. Op 3 november 2011 neemt de gemeenteraad hierover een besluit. Tegen het besluit tot coördinatie staat geen rechtsbescherming open. Door het van toepassing verklaren van de coördinatieregeling voor de realisatie van Dekamarkt Lutjebroek is het mogelijk om de ontwerp besluiten voor het nieuwe bestemmingsplan en de bouw-aanvraag tegelijkertijd ter inzage te leggen. Tegen deze besluiten kan alleen beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State worden ingesteld. Het beroep tegen de verschillende besluiten wordt gezamenlijk in één procedure behandeld en leidt tot één uitspraak. De Afdeling dient binnen zes maanden na ontvangst van het verweerschrift uitspraak te doen.

Op de voorbereiding en bekendmaking van de gecoördineerde besluiten is de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. De ontwerpen van de gecoördineerde besluiten kunnen tegelijkertijd ter inzage worden gelegd. Tegen de uiteindelijke besluiten kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. De Wet ruimtelijke ordening (Wro) maakt het mogelijk dat gemeenten efficiënter, sneller en meer inzichtelijk kunnen besluiten over ruimtelijke projecten via de coördinatieregeling van artikel 3.30 Wro. Met de coördinatieregeling kunnen de voorbereiding, bekendmaking en vaststelling van samenhangende vergunningen en procedures inclusief daarmee verband houdende bestemmingsplannen en projectbesluiten, worden gebundeld. Met het besluit tot coördinatie schuift de gemeenteraad alle afzonderlijke reguliere besluit-, bezwaar- en beroepstermijnen terzijde. Op de voorbereiding van alle in de coördinatie-toepassing betrokken besluiten is dan, met enige aanpassingen, de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van toepassing (afdeling 3,4 Algemene wet bestuursrecht (Awb)). Dit vereenvoudigt en verduidelijkt het procedureverloop aanzienlijk. Er mag tijdwinst verwacht worden doordat bestemmingsplan en vergunningverlening parallel lopen en niet na elkaar. Voor de realisering van Dekamarkt Lutjebroek is de gemeente bevoegd om de volgende vergunningverleningen te coördineren samen met de voorbereiding en vaststelling van het bestemmingsplan.

Inmiddels heeft de ontwikkelaar, Dreef Beheer een omgevingsvergunning aangevraagd om te komen tot nieuwbouw op de gewenste locatie. Planologisch kan medewerking verleend worden doormiddel van een omgevingsvergunning en door het opstellen van een bestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan zal gelijk met de bouwaanvraag ter inzage worden gelegd. Er is een inloopavond voor de buurt geweest. Naar aanleiding van deze inloopavond hebben omwonenden al te kennen gegeven moeite te hebben met het vrachtverkeer over de Azalealaan (zie **bijlage 5**). De ontwikkelaar heeft aangegeven zonder fors verlies aan parkeerplaatsen geen andere route voor het vertrekkend vrachtverkeer te kunnen realiseren. Er zouden dan circa 12 parkeerplaatsen (de middelste strook) moeten vervallen. Overigens wordt verwezen naar de beschrijving in hoofdstuk 3 en hoofdstuk 5. Ook is naar aanleiding van de inloopavond een reactie van de huisarts aan de Fresialaan 3 ontvangen. Gevreesd wordt voor verlies van licht en vrij uitzicht, vermindering van privacy voor werknemers en patiënten en een waardevermindering van het pand gelegen aan de Fresialaan 3 (zie **bijlage 6**). In de beoogde situatie (zie figuur 6) blijft de achterzijde van de praktijk aan het water liggen. De DekaMarkt zal ter plaatse 9 meter hoog worden. De afstand tot de praktijk zal echter meer dan 15 meter blijven. In het ontwerp zijn er op de beganegrond en de verdieping ramen ontworpen met uitzicht op de achtertuin behorende bij de huisartspraktijk. Om dit probleem op te lossen zouden de ramen aan de noordzijde van de DekaMarkt gesitueerd kunnen worden. Verlies aan licht en vrij uitzicht van de huisartspraktijk is in dit stedelijk gebied niet aan de orde. Wel zal een zekere vermindering aan ochtendzon plaatsvinden. Dit verlies en wellicht een waardevermindering van het pand gelegen aan de Fresialaan 3 behoort tot het maatschappelijk risico.

Te constateren valt dat er geen Rijks- en provinciale belangen met de ontwikkeling zijn gemoeid. Overleg met het Hoogheemraadschap heeft ook al plaatsgevonden (zie **bijlage 2**).

7. 2. Economische uitvoerbaarheid

De DekaMarkt wil graag de huidige supermarkt uitbreiden om uit te groeien tot een volwaardige supermarkt die voorziet in de huidige behoeften, op de schaal die past bij de huidige locatie Lutjebroek. Met deze uitbreiding kan de DekaMarkt ook in de toekomst worden behouden. De ontwikkelaar geeft aan dat met de te realiseren oppervlakte dit kan worden gegarandeerd. Tevens blijkt uit dit bestemmingsplan dat op basis van ruimtelijk relevante criteria, zoals verkeerseffecten, parkeermogelijkheden en de ruimtelijke invloed van de nieuwe winkel op de omgeving het plan uitvoerbaar is.

7. 3. Grondexploitatie

De realisatie van een supermarkt wordt beschouwd als een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1. van de Bro. Waardoor volgens de Grondexploitatievergunning (onderdeel van de Wro) in beginsel de verplichting geldt om tevens een exploitatieplan vast te stellen. Met een exploitatieplan kunnen bijvoorbeeld regels worden gesteld omtrent het kostenverhaal, de fasering van een project en kwaliteitseisen omtrent de inrichting van de openbare ruimte. Aangezien bij kleine projecten dergelijke afspraken ook in een eerdere overeenkomst kunnen worden vastgelegd, heeft het opstellen van een exploitatieplan in dit geval relatief weinig meerwaarde.

De gemeente heeft met de ontwikkelaar een overeenkomst dat de ontwikkelaar alle benodigde onderzoeken uitvoert en betaald.

Om kostenverhaal te waarborgen is door de gemeente met de ontwikkelaar een anterieure overeenkomst opgesteld en ondertekend. Gelet op deze overeenkomst zal de gemeenteraad bij vaststelling van het bestemmingsplan besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen.

===