

**Gemeente Oud-Beijerland**  
**Ruimtelijke onderbouwing**  
**Wijziging gebruik grond achter**  
**Zinkweg 208 en 210**  
**Oud-Beijerland**



20.05.2015

| <b>INHOUDSOPGAVE</b>                                       | <b>PAG.</b> |
|------------------------------------------------------------|-------------|
| <b>1. Inleiding</b>                                        | <b>3</b>    |
| 1.1 Beknopte projectomschrijving                           | 3           |
| 1.2 Aanleiding en doelstelling                             | 3           |
| <b>2. Beschrijving plangebied en bouwplan</b>              | <b>4</b>    |
| 2.1 Inleiding                                              | 4           |
| 2.2 Omgeving                                               | 4           |
| 2.3 Huidige situatie                                       | 4           |
| 2.4 Bouwplan                                               | 5           |
| 2.5 Beoordeling gemeente                                   | 5           |
| <b>3. Beleidskader</b>                                     | <b>6</b>    |
| 3.1 Inleiding                                              | 6           |
| 3.2 Rijksbeleid                                            | 6           |
| 3.3 Provinciaal beleid                                     | 7           |
| 3.4 Regionaal beleid                                       | 7           |
| 3.5 Gemeentelijk beleid                                    | 8           |
| <b>4. Omgevingsaspecten</b>                                | <b>10</b>   |
| 4.1 Bodem                                                  | 10          |
| 4.2 Geluid                                                 | 10          |
| 4.3 Luchtkwaliteit                                         | 10          |
| 4.4 Bedrijven en milieuzonering                            | 10          |
| 4.5 Externe veiligheid                                     | 11          |
| 4.6 Waterhuishouding                                       | 12          |
| 4.7 Flora en fauna                                         | 12          |
| 4.8 Geur                                                   | 13          |
| 4.9 Verkeer                                                | 13          |
| 4.10 Archeologie en cultuurhistorie                        | 13          |
| 4.11 Kabels en leidingen                                   | 14          |
| <b>5. Uitvoering</b>                                       | <b>15</b>   |
| 5.1 Economische uitvoerbaarheid                            | 15          |
| 5.2 Planschade                                             | 15          |
| 5.3 Vooroverleg ex art. 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening | 15          |

# 1. Inleiding

## 1.1 Beknopte projectomschrijving.

De initiatiefnemer, de heer M. Hoogenboom, Zinkweg 210 te Oud-Beijerland, wil het perceel grond achter Zinkweg 208 en 210 gaan gebruiken als tuin bij zijn woning. Het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied' geeft aan deze grond echter een agrarische bestemming, waardoor een woongerelateerd gebruik niet is toegestaan. Het college van burgemeester en wethouders van Oud-Beijerland kan mee werken aan het plan door het verlenen van een omgevingsvergunning om af te wijken van het bestemmingsplan.

Deze ruimtelijke onderbouwing dient als basis voor de verlening van een dergelijke omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 lid 1, sub c en artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Hiervoor wordt de uitgebreide procedure als bedoeld in artikel 3:10 Wabo gevolgd.

Het perceel achter Zinkweg 208/210 is kadastraal bekend gemeente Oud-Beijerland, sectie G, nummers 733 en 734. Deze kadastrale percelen hebben een oppervlakte van 64 m<sup>2</sup> (G733) en 2.171 m<sup>2</sup> (G734), derhalve in totaal 2.235 m<sup>2</sup>.



Figuur 1: deel kadastrale kaart

## 1.2 Aanleiding en doelstelling

De initiatiefnemer heeft over het plan tot het wijzigen van het gebruik overleg gevoerd met de gemeente Oud-Beijerland. De gemeente is bereid om een procedure voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 lid 1, sub c en artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) te starten. Hierbij is aangegeven dat het gebruiksplan moet worden voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing, zodat de aanvraag om omgevingsvergunning in behandeling kan worden genomen.

In voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt ingegaan op beleidsmatige- en omgevingsaspecten die verband houden met het plan.

## 2. Beschrijving plangebied en bouwplan.

### 2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het plangebied beschreven. Vervolgens wordt ingegaan op de randvoorwaarden en aandachtspunten.

### 2.2 Omgeving

Oud-Beijerland is de grootste kern van de Hoeksche Waard en ligt aan het Spui. De kern is in 1559 ontstaan en bestaat thans uit een kleine historische kern die omringd wordt door grootschalige woonwijken en bedrijventerreinen. Het deel van de Zinkweg waar het perceel nr 210 aan ligt vormt onderdeel van het langgerekte dijklint Zinkweg. Het bebouwingslint van de Zinkweg start in de bebouwde kom en strekt zich daarna ten zuiden van de bebouwde kom kilometers lang uit in het buitengebied van Oud-Beijerland.

### 2.3 Huidige situatie

Het perceel ligt ten westen van het dijklint en werd voorheen gebruikt voor agrarische doeleinden.



**Figuur 2: luchtfoto met situering plangebied**

Het perceel is onbebouwd grasland.

## **2.4 Plan wijziging gebruik**

Door de aanwezigheid van de watergang westelijk van het perceel, liggen de onderhavige gronden solitair van de rest van de agrarische gronden. Dit maakt een agrarisch gebruik uit bedrijfseconomisch oogpunt minder praktisch.

Om die reden heeft initiatiefnemer het plan opgevat om de grond te kopen en die grond bij zijn tuin te voegen. Op de grond wordt mogelijk in de toekomst enige bebouwing in de vorm van een speelwerktuig voor kinderen of een tuinhuisje geplaatst.

## **2.5 Beoordeling gemeente**

De gemeente Oud-Beijerland kan zich, gegeven de ter plaatse aanwezige situatie verenigen met de voorgestelde gebruikswijziging. Voorwaarde daarbij is dat er op het perceel waar de gebruikswijziging op van toepassing is alleen bijbehorende bouwwerken zijn toegestaan en geen hoofdbebouwing.

## 3. Beleidskader

### 3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de hoofdlijnen beschreven van het relevante beleid van het rijk, provincie en gemeente.

### 3.2 Rijksbeleid

#### **Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)**

De SVIR vervangt de Nota Ruimte uit 2006. In de SVIR kiest het Rijk drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

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

In de SVIR wordt ten aanzien van het onderwerp ‘Verstedelijkings- en landschapsbeleid’ aangegeven, dat het Rijk dit overlaat aan de provincies en gemeenten. Het plan voor de wijzigen van het gebruik van het perceel achter Zinkweg 208/210 is hiermee primair een provinciale- c.q. gemeentelijke verantwoordelijkheid en is daarmee ook niet in strijd met de uitgangspunten van de SVIR.

#### **Ladder voor duurzame verstedelijking (SER-ladder)**

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, en is ‘de ladder voor duurzame verstedelijking’ daaraan toegevoegd. De ladder voor duurzame verstedelijking is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Het Rijk wil met de introductie van de ladder vraaggerichte programmering bevorderen. De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

Artikel 3.1.6, lid 2 van het Bro bepaalt ten aanzien van de werking van de ladder dat de ladder toegepast moet worden bij bestemmingsplannen, die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken. Ingevolge artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro wordt verstaan onder stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

De gebruikswijziging van het hier aan de orde zijnde perceel is nauwelijks tot niet aan te merken als een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Daarnaast blijkt uit jurisprudentie dat kleinschalige stedelijke ontwikkelingen niet behoeven te worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Bro. Gezien de kleinschaligheid van deze ontwikkeling voorziet het plan niet in de stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro.

### **3.3 Provinciaal beleid**

#### **Visie Ruimte en Mobiliteit en Verordening Ruimte 2014**

Op 9 juli 2014 hebben Provinciale Staten de Visie Ruimte en Mobiliteit en de Verordening Ruimte 2014 vastgesteld.

Uitgangspunt hierin zijn vier zogenaamde rode draden:

1. Het beter benutten en opwaarderen van bestaande netwerken en bebouwde gebieden;
2. Het vergroten van de agglomeratiekracht;
3. Het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit;
4. Het bevorderen van de transitie naar een water- en energie-efficiënte samenleving.

De provincie geeft richting en ruimte aan een optimale wisselwerking tussen ruimtelijke ontwikkelingen en gebiedskwaliteit. Stedelijke ontwikkelingen moeten primair binnen bestaand stads- en dorpsgebied (BSD) plaatsvinden. Het plangebied ligt buiten dat BSD. Het gaat hier om een functiewijziging van agrarisch naar een tuinbestemming bij een burgerwoning die is toegestaan als bestaande stedelijke voorziening buiten het BSD-gebied. Er worden geen nieuwe stedelijke voorzieningen mogelijk gemaakt.

#### *Conclusie*

Het plan is niet in strijd met de Visie Ruimte en Mobiliteit en de Verordening Ruimte 2014 en om die reden past het binnen voornoemde provinciale regels.

### **3.4 Regionaal beleid**

#### **Structuurvisie Hoeksche Waard**

Dit betreft het op initiatief van de Commissie Hoeksche Waard opgestelde Ruimtelijk Plan voor de Hoeksche Waard. De Commissie Hoeksche Waard heeft het Ruimtelijk Plan op 12 mei 2009 goedgekeurd. Vervolgens hebben de gemeenteraden van Strijen, Oud-Beijerland, Korendijk, Cromstrijen en Binnenmaas het Ruimtelijk Plan vastgesteld, respectievelijk op 30 juni en 6, 7 en 9 juli 2009. Het plangebied in Oud-Beijerland heeft in het Ruimtelijk Plan de aanduiding 'historische dorpskernen en dijklinten' gekregen. Deze aanduiding is van toepassing voor de bebouwing langs dit gedeelte van de Zinkweg. Het plan tot het wijzigen van de gebruiksfunctie van de grond tast het historische dijklint niet aan en is om die reden niet in strijd met het Ruimtelijk Plan.



 Historische dorpskernen en dijklinten

**Figuur 3: deel Ruimtelijk Plan Hoeksche Waard**

### **3.5 Gemeentelijk beleid**

#### **3.5.1 Structuurvisie ‘OBL versterkt – uw ideeën, onze kracht’**

De structuurvisie ‘OBL versterkt – uw ideeën, onze kracht’ is een integrale visie, die op 1 oktober 2013 door de gemeenteraad is vastgesteld. De structuurvisie biedt een visie op Oud-Beijerland tot 2025. Daarbij wordt vanuit vijf verschillende beleidsvelden (wonen, voorzieningen, economie, omgeving en mobiliteit) gekeken naar de huidige situatie en de trends en ontwikkelingen die op de gemeente afkomen. Deze zijn integraal afgewogen en vormen de basis voor keuzes in de toekomst.

Het doel van de structuurvisie is om uit te nodigen, te verleiden en (waar mogelijk) te faciliteren. Dit doet de gemeente volgens de filosofie van uitnodigings-planologie. Derhalve worden in de structuurvisie slechts kaders geboden en is op hoofdlijnen aangegeven welke veranderingen de gemeente voor ogen heeft. Daarbij wordt ruimte geboden voor initiatieven vanuit de markt, welke getoetst worden aan de kaders en randvoorwaarden die in de structuurvisie geboden worden. Om deze kaders te stellen heeft de gemeente zich bij ieder beleidsthema de volgende vragen gesteld:

1. Wat moet de gemeente minimaal doen om de visie te behalen? (basisinspanning)
2. Waar wil de gemeente zich extra voor inspannen? (ambities)
3. Aan welke ontwikkelingen wil de gemeente meewerken? (kansen)
4. Aan welke ontwikkelingen wil de gemeente niet meewerken? (voorkomen)

In de structuurvisie komen de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen op het gebied van wonen, voorzieningen, economie, omgeving en mobiliteit aan bod. Dit resulteert in een omvangrijke visie, die zich kenmerkt door een aantal speerpunten. Deze speerpunten lopen als een rode draad door de visie.

1. Zoveel mogelijk ruimte voor initiatieven.
2. Kwaliteitsimpuls en investeren in het centrum als uniek "sellingpoint".
3. Aantrekkelijke en veilige woongemeente met behoud van goede voorzieningen.
4. Kansen pakken en stimuleren van de vrijetijdseconomie.

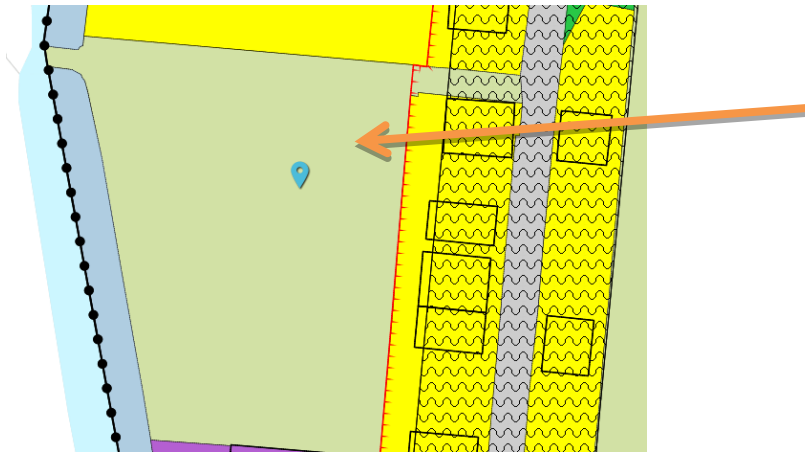
5. Sterke werklocaties behouden en aanpassen aan deze tijd.
6. Flexibel woningbouwprogramma.

De functiewijziging van de grond achter Zinkweg 210 faciliteert een particulier initiatief, waarbij het woongenot positief wordt beïnvloed. Hiermee is deze ontwikkeling niet in strijd met de gemeentelijke Structuurvisie.

### 3.5.3 Bestemmingsplan 'Buitengebied'

Voor het onderhavige perceel geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied'. Dit bestemmingsplan is op 11 juni 2013 vastgesteld door de gemeenteraad van Oud-Beijerland.

Voor zover hier relevant kan ten aanzien van dit bestemmingsplan het volgende worden opgemerkt. Uit de verbeelding blijkt dat voor het aan de orde zijnde perceel op de onderhavige grond de bestemming 'Agrarisch met waarden' rust



**Figuur 4: deel verbeelding bestemmingsplan Correctieve herziening bp Wonen**

Het gebruik van deze grond in relatie tot woondoeleinden is niet in overeenstemming met het bestemmingsplan.

In paragraaf 2.5 is ingegaan op de aanvaardbaarheid van het plan tot het wijzigen van het gebruik van deze grond. Korte tijdshalve wordt daarnaar verwezen.

## **4. Omgevingsaspecten.**

### **4.1. Bodem**

Bij de nieuwbouw van bouwwerken waarin mensen met regelmaat verblijven moet verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd. Hier is geen sprake van nieuwbouw van een woning, maar van een afwijking van een bestemming om een gebruik als tuin bij de woning mogelijk te maken. Uit de bouwverordening van de gemeente vloeit voort dat bij de aanvraag om omgevingsvergunning om te bouwen een bodemonderzoek moet worden uitgevoerd. Hier is geen sprake van het uitvoeren van een bouwwerk, waarin mensen met regelmaat verblijven. Mede gezien het historisch gebruik als akkerland, is er geen noodzaak om een bodemonderzoek uit te voeren.

### **4.2 Geluid**

Een woning is een geluidsgevoelige functie als bedoeld in de Wet geluidhinder. De gebruikswijziging heeft echter alleen betrekking op de grond achter de woning, die in de toekomst als tuin gaat worden gebruikt. Om die reden is geen akoestisch onderzoek nodig.

### **4.3 Luchtkwaliteit**

De 'Wet luchtkwaliteit' is op 15 november 2007 (Stb. 2007, 434) in werking getreden en vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005. De Wet luchtkwaliteit vormt een integraal onderdeel van de Wet milieubeheer. Met de 'Wet luchtkwaliteit' en bijbehorende bepalingen en hulpmiddelen, wil de overheid zowel de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden. De uitvoeringsregels behorend bij de wet zijn vastgelegd in algemene maatregelen van bestuur (amvb 'besluit niet in betekenende mate bijdragen) en ministeriële regelingen (mr 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen) die gelijktijdig met de 'Wet luchtkwaliteit' in werking treden.

Het wijzigen van de functie van agrarisch naar tuin bij een woning heeft geen effect op het aantal verkeersbewegingen aan de Zinkweg, waardoor er ook geen effect aan de orde is op de aanwezige luchtkwaliteit. De functiewijziging draagt daardoor niet en in ieder geval niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit. Er is geen specifiek onderzoek nodig.

### **4.4 Bedrijven en milieuzonering**

Ter bepaling van de mogelijkheid om milieubelastende bestemmingen te realiseren in de nabijheid van milieugevoelige bestemmingen, zoals woningen, wordt gebruik gemaakt van de systematiek van milieuzonering. In de brochure 'Bedrijven en milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten is één en ander nader beschreven.

In die brochure is ook een Staat van Bedrijfsactiviteiten opgenomen, waarbij per type bedrijf wordt aangegeven welke afstanden tussen milieugevoelige en milieubelastende bestemmingen moet worden aangehouden.

Zo ontstaat een zone rond een perceel met een bedrijfsbestemming waar in principe geen milieugevoelige bestemmingen zijn toegestaan. Op deze wijze wordt geborgd dat er geen onaanvaardbare milieuoverlast voor milieugevoelige bestemmingen aan de orde zal zijn.

De richtafstanden worden gemeten van de grens van milieubelastende inrichtingen tot milieugevoelige functies zoals woningen. In de bestaande situatie uit oogpunt van milieuzonering vindt derhalve geen verandering plaats. Alleen de bestemming van de grond achter de woning Zinkweg 210 verandert.

Overigens is het dichtstbijzijnd bedrijf gevestigd aan de Zinkweg 215. Ter plaatse is een bedrijf t/m maximaal milieucategorie 2 toegestaan, met een bijbehorende richtafstand van 30 m. De grond achter Zinkweg 210 ligt op circa 50 m van dat perceel Zinkweg 215, waardoor er zich ook vanuit deze insteek geen frictie voordoet.

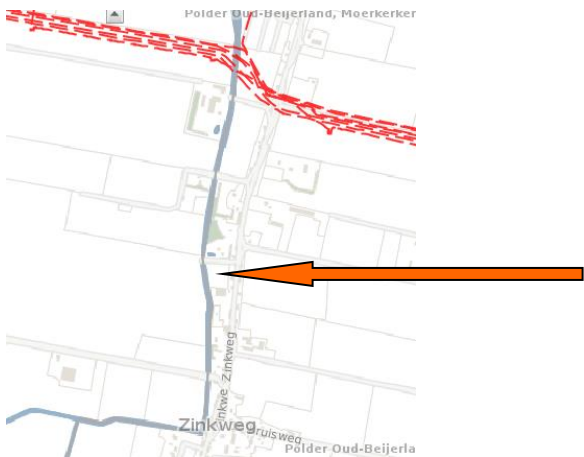
Conclusie is dat het plan uit oogpunt van milieuzonering aanvaardbaar is.

#### **4.5 Externe veiligheid**

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen milieubeheer (BEVI) van kracht geworden. In overeenstemming met artikel 5 van dit BEVI dient bij een besluit in het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) onderzocht te worden in hoeverre er sprake is van aanwezigheid van risicovolle inrichtingen in de nabijheid van de locatie waarop het Wro besluit betrekking heeft en dienen de risicocontour voor het plaatsgebonden risico (PR  $10^{-6}$  contour) en het groepsrisico (GR) met de eventuele toename hiervan berekend te worden. In het kader van de externe veiligheid is het dus van belang om te onderzoeken of er in of in de nabijheid van het plangebied relevante inrichtingen en transportroutes aanwezig zijn en zo ja of nader onderzoek noodzakelijk is.

Er kan worden geconstateerd dat er zich in de directe omgeving geen gevaarzettende ondergrondse leidingen dan wel LPG-stations aanwezig zijn.

Ook wordt nog verwezen naar de risicokaart van de provincie Zuid-Holland. Uit deze kaart is op te maken dat er voor het plangebied geen risicovolle zaken aan de orde zijn.



**Figuur 5: Risicokaart met aanduiding bouwlocatie**

Vanuit oogpunt van externe veiligheid kan de ontwikkeling daarom als aanvaardbaar worden bestempeld.

#### **4.6 Waterhuishouding**

De watertoets ten behoeve de voorgestane ontwikkeling heeft ten doel het verkrijgen van inzicht in de waterhuishoudkundige consequenties van het plan en het vaststellen van eventuele mitigerende of compenserende maatregelen.

Uit oogpunt van waterveiligheid, --kwantiteit en –kwaliteit wijzigt er niets in de feitelijke situatie. Om deze reden worden er door het plan tot het wijzigen van het gebruik van de grond geen waterbelangen geschaad.

#### **4.7 Flora en fauna**

In het kader van de verscherpte natuurwetgeving dient, voordat ergens ruimtelijke ingrepen plaatsvinden te worden onderzocht of er belangrijke natuurwaarden voorkomen op een te bebouwen locatie.

Op dit moment is op het perceel geen bebouwing aanwezig, er is sprake van grasland. Door de functiewijziging zal er daarin geen sprake zijn van een wezenlijke verandering.

Overigens blijkt uit de raadpleging van bestaande gegevens bij ‘natuurloket’ met betrekking tot de flora en fauna, dat het perceel niet is aangewezen overeenkomstig de habitatrichtlijn, Vogelrichtlijn of Natuur-beschermingswet.

Het perceel aan de Zinkweg vormt ook geen onderdeel van de provinciaal ecologische hoofdstructuur. Er is geen sprake van een ecologische verbindingszone dan wel een recreatiegebied of een natuurgebied. Voorts zijn geen specifieke natuurwaarden aanwezig op het perceel.

Uit oogpunt van ecologie zijn er geen belemmeringen voor het wijzigen van de gebruiksfunctie van de grond.

#### **4.8 Geur**

Het perceel bevindt zich niet binnen een geur- en/of stankcirkel, waardoor het aspect geur/stank geen belemmeringen oplevert voor de realisering van het plan tot wijzigen van de gebruiksfunctie van de grond.

#### **4.9 Verkeer**

##### *Ontsluiting*

Het perceel ligt achter de bebouwing aan de Zinkweg 208/210. Het perceel wordt gevoegd bij de tuin van de woning Zinkweg 210. Er wordt geen nieuwe ontsluiting gerealiseerd.

##### *Parkeren*

De vergroting van de tuin van een woning levert geen wijziging op in de behoefte van het aantal parkeerplaatsen.

#### **4.10 Archeologische waarden en cultuurhistorie.**

De bescherming van het archeologische erfgoed in de bodem en de inbedding ervan in de ruimtelijke ordening is het onderwerp van het Europese Verdrag van Valetta (Malta, 1992). Nederland heeft dit Verdrag ondertekend en goedgekeurd.

Sinds 1 september 2007 is de Wet Archeologische Monumentenzorg als onderdeel van de Monumentenwet van kracht. De bescherming van het archeologische erfgoed is een taak van de gemeente geworden. Er dient binnen bestemmingsplannen en bij ruimtelijke onderbouwingen als de onderhavige, aandacht te worden besteed aan archeologische aspecten.

Met het nieuwe wettelijke regime is er vooral sprake van een verschuiving van taken en verantwoordelijkheden naar de gemeenten. Tot nu toe hebben de meeste gemeenten enkel een verantwoordelijkheid op basis van het provinciale beleid. Met de implementatie van het wetsvoorstel zijn zij verplicht deze verantwoordelijkheid zelfstandig op zich te nemen en moeten zij eigen archeologiebeleid ontwikkelen. Daarvoor dienen zij na te gaan in hoeverre aanpassing van reeds bestaande gemeentelijke beleidsinstrumenten, zoals vergunningverlening, aan een effectieve uitvoering van dat beleid kunnen bijdragen en is inpassing in de procedures rond het gemeentelijke ruimtelijke orderingsbeleid noodzakelijk.

Uit de door de gemeenteraad vastgestelde archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart voor de Hoeksche Waard blijkt dat er ter plaatse van het onderhavige perceel sprake is van een hoge archeologische verwachtingswaarde.



**Figuur 6: archeologische verwachtingskaart Hoeksche Waard**

Bij het uitvoeren van grondroerende werkzaamheden van meer dan 100 m<sup>2</sup> en meer dan 50 cm diepte moet eerst archeologisch onderzoek worden uitgevoerd. In relatie tot het plan tot wijziging van het gebruik van de grond worden echter geen grondroerende werkzaamheden uitgevoerd. Archeologisch onderzoek is derhalve niet vereist.

#### **4.11 Kabels en leidingen**

Binnen het plangebied liggen geen planologisch relevante kabels en leidingen. Wel ligt er onder het perceel G 733 een hoofdriool, maar het gebruik van de grond als tuin brengt geen verandering in de gebruiksmogelijkheden van dat hoofdriool.

## **5. Uitvoering.**

### **5.1 Economische uitvoerbaarheid**

De economische uitvoerbaarheid van een ruimtelijk besluit moet op grond van het Bro onderzocht worden respectievelijk aannemelijk worden gemaakt. Dat betekent enerzijds dat aannemelijk moet worden gemaakt dat de door de gemeente te maken kosten moeten zijn gedekt dan wel op de bij de uitvoering van het project betrokken partijen moeten kunnen worden verhaald. Anderzijds moet worden onderzocht of

- 1) de kosten van overige partijen van een deugdelijke dekking zijn voorzien en
- 2) het project naar objectieve maatstaven, ook geabstraheerd van de concreet betrokken partijen, vanuit financieel-economisch perspectief tot uitvoering zou kunnen komen.

Met betrekking tot de dekking van de door de gemeente te maken kosten kan worden vastgesteld, dat de gemeentelijke kosten via de te betalen legesvergoeding worden gedekt. Het plan tot het veranderen van de gebruiksfunctie van het perceel achter Zinkweg 208/210 is geen bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 van het Bro, waardoor er geen sprake is van de mogelijkheid om de eventuele gemeentelijke kosten te verhalen via het vaststellen van een exploitatieplan c.q. het sluiten van een exploitatieverordening. De gemeentelijke kosten worden gedekt via de te betalen leges in relatie tot de te verlenen omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan

### **5.2 Planschade**

Gezien het beperkte planologische effect van de aanpassing van het gebruik van het onderhavige perceel is te verwachten dat er geen groot risico bestaat op het moeten betalen van een tegemoetkoming in planschade, zo daartoe aanvragen worden ingediend. De gemeente en de initiatiefnemer zullen overigens een verhaalsovereenkomst tegemoetkoming in planschade sluiten, waarin wordt afgesproken dat de tegemoetkoming in planschade die de gemeente eventueel zou moeten uitkeren, worden afgewenteld op de initiatiefnemer.

### **5.3 Vooroverleg ex art. 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening**

Tijdens de vooroverlegfase is deze ruimtelijke ontwikkeling naar diverse vooroverlegpartners gezonden.

PM