

# NOORDERMEER 38 TE BURGUM (VERPLAATSEN BOUWVLAK)

## WIJZIGINGSPLAN

VASTGESTELD  
21 MAART 2023



## **Gemeente Tytsjerksteradiel**

### **Wijzigingsplan Noordermeer 38 te Burgum (verplaatsen bouwvlak)**

|        |                                |
|--------|--------------------------------|
| Status | : Vastgesteld                  |
| Datum  | : 21 maart 2023                |
| IMRO   | : NL.IMRO.0737.01BPXIWP04-vg01 |

#### **COLOFON**

|               |              |
|---------------|--------------|
| Opdrachtgever | : Wurk Romte |
|---------------|--------------|

|               |                                       |
|---------------|---------------------------------------|
| Auteur        | : De heer E. Venema / T 06 308 434 38 |
| Projectnummer | : 22 - 785                            |

## INHOUDSOPGAVE

|          |                                     |           |
|----------|-------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Inleiding</b>                    | <b>1</b>  |
| 1.1      | Aanleiding en doel                  | 1         |
| 1.2      | Ligging plangebied                  | 1         |
| 1.3      | Planologische regeling              | 2         |
| 1.4      | Leeswijzer                          | 2         |
| <b>2</b> | <b>Planbeschrijving</b>             | <b>3</b>  |
| 2.1      | Bestaande situatie                  | 3         |
| 2.2      | Nieuwe situatie                     | 3         |
| 2.3      | Ruimtelijk kwaliteit                | 4         |
| <b>3</b> | <b>Beleidskader</b>                 | <b>6</b>  |
| 3.1      | Rijksbeleid                         | 6         |
| 3.2      | Provinciaal beleid                  | 6         |
| 3.3      | Gemeentelijk beleid                 | 7         |
| <b>4</b> | <b>Milieu- en omgevingsaspecten</b> | <b>9</b>  |
| 4.1      | Mer-beoordeling                     | 9         |
| 4.2      | Bedrijven en milieuzonering         | 9         |
| 4.3      | Geluid (wet geluidhinder)           | 10        |
| 4.4      | Externe veiligheid                  | 11        |
| 4.5      | Verkeer en parkeren                 | 11        |
| 4.6      | Ecologie                            | 12        |
| 4.7      | Bodemkwaliteit                      | 13        |
| 4.8      | Watertoets                          | 14        |
| 4.9      | Archeologie                         | 15        |
| 4.10     | Cultuurhistorie                     | 17        |
| 4.11     | Luchtkwaliteit                      | 17        |
| 4.12     | Planologische zones                 | 18        |
| <b>5</b> | <b>Juridische regeling</b>          | <b>19</b> |
| 5.1      | Algemeen                            | 19        |
| 5.2      | Toelichting op de regels            | 19        |
| <b>6</b> | <b>Uitvoerbaarheid</b>              | <b>20</b> |
| 6.1      | Algemeen                            | 20        |
| 6.2      | Maatschappelijke uitvoerbaarheid    | 20        |
| 6.3      | Economische uitvoerbaarheid         | 20        |

## **Bijlagen**

|           |                           |
|-----------|---------------------------|
| Bijlage 1 | Akoestisch onderzoek      |
| Bijlage 2 | Ecologische beoordeling   |
| Bijlage 3 | Verkennend bodemonderzoek |
| Bijlage 4 | Watertoets                |

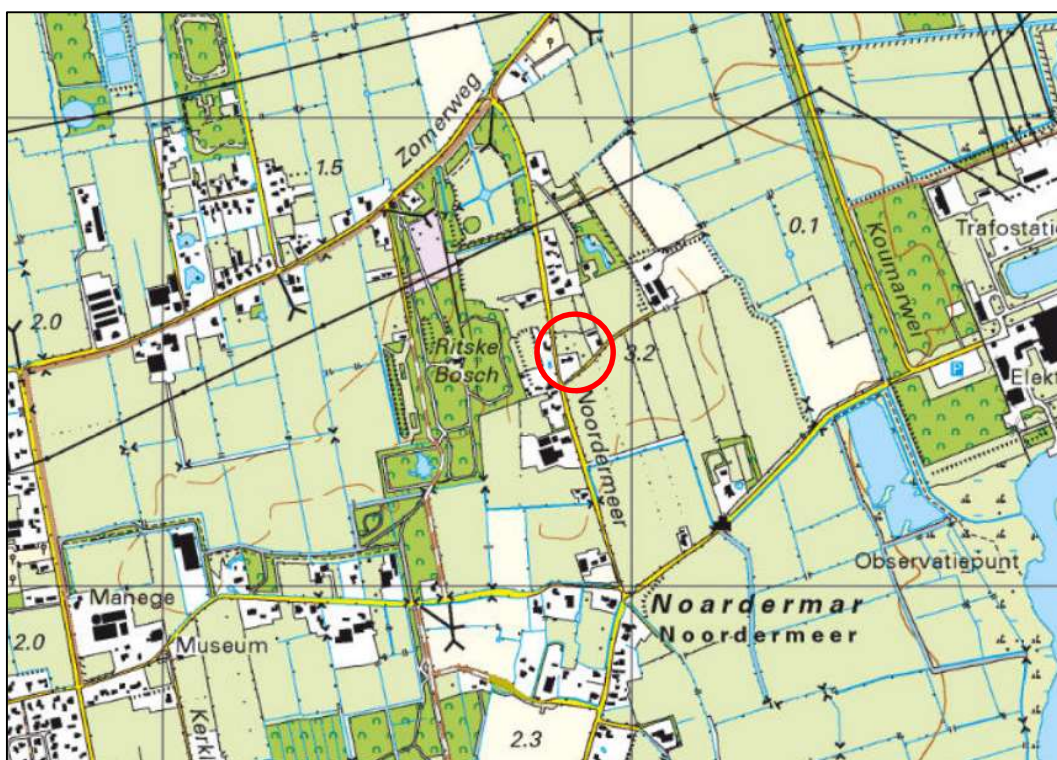
# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding en doel

In het buitengebied ten noordoosten van Burgum ligt een ruim opgezet bebouwingslint aan de Noordermeer. Dit lint bestaat voornamelijk uit vrijstaande woonhuizen. Op nummer 38 staat een oud woonhuis op een perceel van ongeveer 6.000 m<sup>2</sup>. De nieuwe eigenaar van het perceel is voornemens het woonhuis te slopen en iets noordelijker en verder van de weg een nieuw woonhuis te bouwen. Het beoogde bouwplan kan niet op basis van het geldende bestemmingsplan worden vergund, omdat er buiten het bouwvlak wordt gebouwd. In het bestemmingsplan is wel een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om het bouwvlak te verplaatsen (zie paragraaf 1.3). Dit wijzigingsplan geeft toepassing aan die bevoegdheid.

## 1.2 Ligging plangebied

Het plangebied betreft het perceel Noordermeer 38 te Burgum. Dit perceel ligt op ruim een kilometer afstand van Burgum en ongeveer op gelijke afstand van Noardburgum. Het omvat het een grote tuin bij een woning die is omzoomd door een stevige bosstrook. De begrenzing is afgestemd op de grens van de huidige bestemming en de kadastrale perceelsgrenzen. De globale ligging van het plangebied is weergegeven in figuur 1.1.



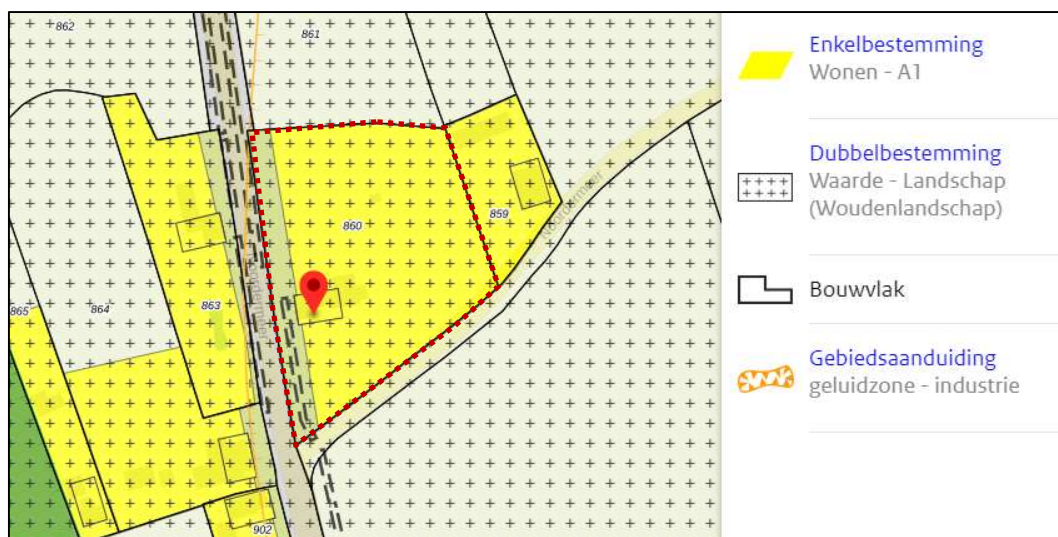
Figuur 1.1 De ligging van het plangebied

### 1.3 Planologische regeling

Het plangebied is grotendeels geregeld in het bestemmingsplan *Buitengebied 2013*, dat is vastgesteld op 27 juni 2013. Het heeft hierin de bestemming 'Wonen – A1' en 'Tuin'. Een woonhuis mag alleen gebouwd worden in het bouwvlak. Voor het perceel is dat een bouwvlak van 15 bij 10 meter, ter plaatse van het bestaande woonhuis. Omdat het beoogde woonhuis op een andere plek komt, ontstaat strijdigheid met het bestemmingsplan.

Over het plangebied liggen verder de dubbelbestemmingen 'Waarde – Landschap (Woudenlandschap)' en de gebiedsaanduiding 'geluidszone – industrie'. Deze toelichting beschrijft de omgang met het beschermen van het landschap en de beschermde houtsingel aan de voorzijde van het perceel en op welke wijze wordt omgegaan met de geluidssituatie in het plangebied.

Een fragment van de plankaart van het geldende bestemmingsplan, met daarop het plangebied van dit wijzigingsplan geprojecteerd, is weergegeven in figuur 1.2.



Figuur 1.2 Fragment geldend bestemmingsplan

In de bestemming 'Wonen – A1' is in lid 33.5 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee het aangegeven bouwvlak wordt gewijzigd, mits de oppervlakte van het bouwvlak niet groter wordt dan ten hoogste 150 m<sup>2</sup> en de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten niet hoger is dan de geldende voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere grenswaarde. Van deze bevoegdheid wordt met dit wijzigingsplan gebruik gemaakt.

### 1.4 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving gegeven van de huidige situatie, de gewenste ontwikkelingen en ruimtelijke inpassing daarvan en de vertaling naar uitgangspunten voor het wijzigingsplan. In hoofdstuk 3 worden de uitgangspunten getoetst aan het, voor het plan relevante, beleid op de verschillende niveaus. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 wordt het juridische systeem toegelicht. Ten slotte worden in hoofdstuk 6 de maatschappelijk en economische uitvoerbaarheid van het plan besproken.

## 2 Planbeschrijving

### 2.1 Bestaande situatie

Het plangebied ligt in het besloten woudenlandschap tussen Burgum en Noardburgum. Het ligt hier in een ruim opgezet bebouwingslint met vrijstaande woonhuizen en enkele boerderijen. Het plangebied zelf is een grote woonperceel waarop een woonhuis uit de 1936 staat. Dit woonhuis vertegenwoordigd geen specifieke waarde. De locatie is onlangs aangekocht door de huidige eigenaar. Deze heeft inmiddels forse ingrepen gedaan in de tuin, waarbij de omzoming met een bos-singel is behouden. Een luchtfoto van het plangebied en de omgeving is weergegeven in figuur 2.1.



Figuur 2.1 Luchtfoto plangebied

### 2.2 Nieuwe situatie

Het initiatief omvat herinrichting van het perceel, waarbij het bestaande woonhuis wordt gesloopt en iets noordelijker en verder van de weg een nieuw woonhuis gebouwd. Aan de noordzijde van de woning wordt een nieuwe garage gebouwd. Het woonhuis krijgt een oppervlakte (bouwvlak) van 150 m<sup>2</sup> met daarbij nog 150 m<sup>2</sup> aan aanbouwen en de garage. De beoogde situatie op het perceel is weergegeven in figuur 2.2.

Met een bouwvlak van 150 m<sup>2</sup> wordt voldaan aan het oppervlaktecriterium uit de wijzigingsbevoegdheid. De oppervlakte van de aan- en bijgebouwen overschrijdt de maxima van 100 m<sup>2</sup> gezamenlijk en 60 m<sup>2</sup> voor een vrijstaand bijgebouwen. Met afwijkingsbevoegdheden medewerking worden verleend aan de garage van 78 m<sup>2</sup> en de gezamenlijke oppervlakte van 150 m<sup>2</sup>.

Voor plannen in het landelijk gebied waar extra bouwmogelijkheden worden geboden voor stedelijke functies, zoals wonen, moet op basis van het provinciaal beleid aangegeven worden op welke wijze rekening wordt gehouden met de draagkracht van het landschap voor de opvang en inpassing van de nieuwe functies en hoe het plan invulling geeft aan de blijvende herkenbaarheid van de landschappelijke en cultuurhistorische kernkwaliteiten.

In de structuurvisie 'Grutsk op 'e Romte' heeft de provincie Fryslân het belang, dat zij hecht aan goede verankeringen van ontwikkelingen in het landschap, aangegeven. Op basis van de uitgangspunten uit deze structuurvisie is de voorgenoemde ontwikkeling getoetst. Het is van belang dat de ontwikkeling op een verantwoorde manier wordt ingepast in het landschap. Volgens de kaart bij de structuurvisie ligt het plangebied in de Noordelijke Wouden. Dit kenmerkende coulisselandschap ligt globaal tussen Leeuwarden, Dokkum en Drachten.

Voor dit Nationaal Landschap is een aantal kernkwaliteiten bepaald. De voor het plangebied meest kenmerkende kwaliteit is de kleinschaligheid van het gebied met hoge dichtheid aan opstreckende percelen (richting aan het landschap gevend), grensbeplanting van houtwallen en elzensingels ('in' de slootrand). Dit landschap wordt in het geldende bestemmingsplan beschermd. Deze bestemming is in dit wijzigingsplan overgenomen. Specifiek beschermd is de housingel aan de zuidwestzijde van het plangebied. Deze is als zodanig aangeduid en wordt behouden.

Door het behoud van de omzoming van het perceel met een dikke bosstrook is de ruimtelijke impact van het plan beperkt. Door het woonhuis wat verder van de weg te positioneren ontstaat een ruimere opzet van het erf, dat goed past bij de ordeningsprincipes in de omgeving. Door de woning en de bijgebouwen binnen de bouwmogelijkheden van het geldende bestemmingsplan te ontwerpen wordt ook qua bouwmassa aangesloten bij het bestaande beeld.

## 3 Beleidskader

### 3.1 Rijksbeleid

#### Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (hierna: NOVI) vastgesteld. De NOVI is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI geeft richting en helpt om keuzes te maken, te kiezen voor slimme combinaties van functies en uit te gaan van de specifieke kenmerken en kwaliteiten van gebieden.

En er nu mee aan de slag te gaan en beslissingen niet uit te stellen of door te schuiven. Het versterken van de omgevingskwaliteit staat in de NOVI centraal. Dat wil zeggen dat alle plannen met oog voor de natuur, gezondheid, milieu en duurzaamheid gemaakt moeten worden. Bij de NOVI hoort een Uitvoeringsagenda. Hierin staat hoe uitvoering wordt gegeven aan de NOVI. De ontwikkeling in het plangebied raakt geen opgaven die zijn opgenomen in de NOVI.

#### Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' als procesvereiste opgenomen. In de Ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen dat de toelichting van een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving bevat van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied.

Dit plan maakt geen nieuwe verstedelijking mogelijk en er wordt per saldo geen woning toegevoegd. Het is daarom niet nodig om te toetsen aan de ladder.

#### Conclusie

Het wijzigingsplan is in overeenstemming met het rijksbeleid.

### 3.2 Provinciaal beleid

#### Omgevingsvisie Fryslân 2020: De romte diele

Het ruimtelijk beleid van de provincie vormt een belangrijk kader voor het gemeentelijk (bestemmingsplan)beleid. Dit is neergelegd in de Omgevingsvisie Provincie Fryslân. Deze is op 23 september 2020 vastgesteld. In de omgevingsvisie gaat de provincie voor een vitale economie door te investeren in omgevingskwaliteiten. Dit zorgt er onder andere voor leefbaarheid en dat leegstand en verpaupering van bebouwing wordt teruggedrongen. Daarnaast gaat de provincie voor een veerkrachtig beleid, waarin ingrijpende ontwikkelingen opgevangen kunnen worden, het behoud van de karakteristiek van de provincie, door het beschermen van de eigen identiteit en voor een gezonde leefomgeving.

Het provinciaal beleid gaat terughoudend om met nieuwbouw in het buitengebied, maar verzet zich niet tegen het vervangen van een bestaand woonhuis zonder historische waarde. Het plan doet recht aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving.

### **Verordening Romte Fryslân**

In 2014 is de Verordening Romte Fryslân vastgesteld en deze is in 2018 partieel herzien. Het plangebied maakt deel uit van bestaand stedelijk gebied. De beoogde ontwikkeling van het realiseren van woningen wordt gezien als stedelijke ontwikkeling. In de Verordening Romte is een aantal regels van toepassing op het plangebied.

#### *Bundeling*

De verordening zet in op het concentreren van stedelijke functies in het bestaand bebouwd gebied. Het plangebied ligt buiten het bestaand bebouwd gebied. Op basis van lid 1.5 kan een nieuwe woning in het landelijk gebied worden toegestaan in geval van verplaatsing of vervanging van een aldaar bestaande woning. Voorwaarde is dat het aantal woningen niet toeneemt en de bestaande woning wordt 'wegbestemd'. De oppervlakte van de woning en de aan- en bijgebouwen mag niet meer dan 300 m<sup>2</sup> bedragen. Tot slot moet de woning worden ingepast binnen de landschappelijke en cultuurhistorische kernkwaliteiten. De saldoregeling is niet van toepassing op karakteristieke gebouwen, tenzij de bouwtechnische en functionele staat zodanig slecht is, dat het niet doelmatig is de bebouwing te behouden.

Aan het voorgaande wordt voldaan. Met dit wijzigingsplan wordt het bouwvlak van het bestaande woonhuis ingetrokken en verplaatst naar de nieuwe locatie, waarmee geen extra woningen mogelijk worden gemaakt. De totale oppervlakte bedraagt op basis van de regels van het bestemmingsplan niet meer dan 150 m<sup>2</sup> voor het woonhuis en 150 m<sup>2</sup> voor de aanbouwen en de garage. Tot slot is in paragraaf 2.3 ingegaan op de ruimtelijke kwaliteit.

### **Conclusie**

Het wijzigingsplan is in overeenstemming met het provinciaal beleid.

## **3.3 Gemeentelijk beleid**

### **Woonvisie 2019-2024**

De gemeenteraad heeft in 2019 de woonvisie vastgesteld. De woonvisie vormt de basis voor het woonbeleid van de gemeente. In de visie wordt uitgelegd waar de gemeente in 2024 op het gebied van wonen wil staan. In de woonvisie staan 5 speerpunten uitgewerkt:

1. Investeren in onze bestaande voorraad
2. Zorgvuldige inzet op nieuwbouw
3. Voldoende betaalbare en beschikbare sociale huurwoningen
4. Wonen met zorg
5. Streven naar leefbare dorpen

Voor dit plan is speerpunt 1 relevant, namelijk investeren in de bestaande voorraad. Dit plan maakt geen extra woningen mogelijk, maar stelt het vervangen van een oude woning door een modern en duurzaam woonhuis voor, dat aan de huidige eisen voldoet.

**Bestemmingsplan Buitengebied 2013**

In het bestemmingsplan Buitengebied is de keuze gemaakt om beleidsruimte te creëren voor het verplaatsen van een bouwvlak, onder de voorwaarde dat een nieuw hoofdgebouw niet groter wordt dan 150 m<sup>2</sup> en qua geluid een goede omgevingsituatie ontstaat. Hieraan wordt met dit wijzigingsplan voldaan.

**Conclusie**

Het wijzigingsplan is in overeenstemming met het gemeentelijk beleid.

## 4 Milieu- en omgevingsaspecten

### 4.1 Mer-beoordeling

#### Toetsingskader

In het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van het wijzigingsplan planmerplichtig, projectmer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Ook wanneer deze niet worden overschreden moet het bevoegd gezag bij de betreffende activiteiten beoordelen of mogelijk sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Dit wordt een vormvrije mer-beoordeling genoemd. Daarbij moet wordt getoetst op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling, maar hoort geen formele procedure. De omstandigheden betreffen de kenmerken van de projecten, de plaats van de projecten en de kenmerken van de potentiële effecten.

#### Toetsing

Omdat dit wijzigingsplan geen extra functies of extra bouw mogelijkheden biedt ten opzichte van het geldende bestemmingsplan, is er geen sprake van een project zoals genoemd in het Besluit m.e.r. Een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling is niet nodig.

#### Conclusie

Uit de vormvrije m.e.r.-beoordeling blijkt dat gelet op de kenmerken van het plan, de plaats van het plan en de kenmerken van de potentiële effecten geen belangrijke negatieve milieugevolgen zullen optreden. Er is dan ook geen aanleiding voor het doorlopen van een MER-procedure.

### 4.2 Bedrijven en milieuzonering

#### Toetsingskader

Tussen bedrijfsactiviteiten en hindergevoelige functies (waaronder wonen) is een goede afstemming nodig. Het doel daarbij is het voorkomen van onacceptabele hinder ter plaatse van woningen, maar ook om te zorgen dat bedrijven niet worden beperkt in de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden. Bij de afstemming wordt gebruik gemaakt van de richtafstanden uit de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'. Een richtafstand wordt beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder redelijkerwijs is uitgesloten. Deze afstand wordt gemeten tussen de bestemmingen van bedrijven en de gevels van geluidsgevoelige objecten. Bedrijfsactiviteiten zijn daarvoor ingedeeld in een aantal milieucategorieën.

#### Toetsing

Het plangebied ligt voornamelijk tussen andere woningen. Ten zuiden ligt een agrarisch bedrijf. Dit bedrijf ligt op meer dan 100 meter afstand en het woonhuis wordt verder van dat bedrijf af bebouwd dan in de huidige situatie. Daarmee vormt de ontwikkeling geen belemmering voor de bedrijven in de directe omgeving.

Wel ligt ten oosten van het plangebied de energiecentrale Centrale Burgum. Dit bedrijf ligt op ongeveer 700 meter vanaf het plangebied. Deze op gas gestookte installatie valt in milieucategorie

5.1, waarbij een richtafstand van 500 meter hoort. Aan deze afstand wordt voldaan. Wel is rondom dit bedrijf een geluidszone op basis van de Wet geluidhinder van toepassing. Deze geluidszone ligt over het plantgebied. Op dat aspect wordt in paragraaf 4.3 ingegaan.

#### **Conclusie**

In het plangebied is een goed woon- en leefklimaat te garanderen en er is geen sprake van mogelijke beperkingen voor bedrijven. Daarmee is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

### **4.3 Geluid (wet geluidhinder)**

#### **Toetsingskader**

Het aspect 'geluid' gaat over geluidhinder op geluidgevoelige objecten als gevolg van verkeer en industrie. De Wet geluidhinder (Wgh) is hiervoor het toetsingskader. Rondom wegen met een maximumsnelheid van meer dan 30 km/uur, spoorwegen en aangewezen industrieterreinen zijn geluidszones van toepassing. Als geluidsgevoelige objecten, zoals woningen, binnen deze zones worden toegevoegd, dan moet geluidsbelasting op de gevel hiervan worden bepaald en getoetst aan de normen.

#### **Toetsing**

Voor het plan is de geluidszone rondom de energiecentrale van Burgum en de geluidszone van de Noordermeer relevant. Door de FUMO (Omgevingsdienst Fryslân) is een akoestisch onderzoek naar deze geluidszones uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen in bijlage 1.

In het onderzoek is de geluidsbelasting als gevolg van de beide bronnen afzonderlijk op de gevels van het nieuwe woonhuis bepaald. Hiermee is beoordeeld of hogere waarden moeten worden vastgesteld. Tevens is de gecumuleerde geluidsbelasting bepaald om te beoordelen of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat en of aanvullende maatregelen aan de gevels noodzakelijk zijn.

Geconcludeerd is dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeer wordt overschreden. De geluidsbelasting bedraagt ten hoogste 50 dB incl. aftrek artikel 110g Wgh. Hiervoor kan een hogere waarde worden vastgesteld. Het treffen van maatregelen om geluid te reduceren wordt niet doelmatig of realistisch geacht.

Voor industrielawaai, afkomstig van de Centrale Burgum, wordt de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) nergens overschreden. De geluidsbelasting is ten hoogste 42 dB(A). Er geldt vanuit het verleden nog wel een hogere waarde van 55 dB(A) voor de bestaande woningen. FUMO adviseert voor de nieuwe woning geen hogere waarde vast te stellen. Met het oog op de komende Omgevingswet zullen deze namelijk vervallen en op een andere manier geregeld worden.

De gecumuleerde geluidsbelasting is ten hoogste 59 dB. Dit is te beoordelen als een matig akoestisch klimaat. Aangezien het gaat om het vervangen van een woonhuis, waarbij het verder van de weg wordt geplaatst, is er vanuit een goede ruimtelijke ordening geen belemmering voor de ontwikkeling. Uit het advies van FUMO blijkt dat met beperkte voorzieningen aan het vereiste binnen-niveau van 33 dB kan worden voldaan.

### **Conclusie**

Het aspect geluid staat de vaststelling van het wijzigingsplan niet in de weg. Een hogere waarde procedure voor 50 dB ten gevolgen van wegverkeerslawaaï loopt parallel aan de procedure van het wijzigingsplan.

## **4.4 Externe veiligheid**

### **Toetsingskader**

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen. De normen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in onder andere het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). In voornoemde Besluiten is een verantwoordingsplicht bij een toename van het groepsrisico opgenomen.

Het aspect externe veiligheid wordt beoordeeld met het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de berekende kans per jaar, dat een persoon overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval bij een risicobron, aangenomen dat hij op die plaats permanent en onbeschermd verblijft. Het GR is de kans dat een groep mensen overlijdt door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het GR moet worden gezien als een maat voor maatschappelijke ontwrichting. Voor het GR is een oriënterende waarde bepaald. Dit betreft geen harde norm, maar vormt een onderdeel bij de beoordeling van de aanvaardbaarheid van het risico.

### **Toetsing en conclusie**

Uit de risicokaart blijkt dat in de directe omgeving van het plangebied geen risicobronnen voorkomen. Naar de energiecentrale loopt wel een hogedruk aardgastransportleiding. Deze ligt op 700 meter vanaf het plangebied. Het plangebied ligt daarmee buiten het invloedgebied. Bovendien heeft het vervangen van een woning geen effecten op de externe veiligheidssituatie. Vanuit externe veiligheid bestaan er daarom geen belemmeringen voor de ontwikkeling.

## **4.5 Verkeer en parkeren**

### **Toetsingskader**

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat in het plan wordt beoordeeld dat de ontsluitende wegen voldoende capaciteit hebben om het verkeer van en naar het plangebied af te wikkelen. Daarnaast moet worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid, om overlast van geparkeerde auto's te voorkomen. Hierbij wordt uitgegaan van de verkeerkentallen uit CROW uitgave 381.

### **Toetsing**

#### *Verkeersafwikkeling*

Het woonperceel wordt ontsloten op de Noordermeer, via de bestaande inrit. Het plan heeft geen effect op de verkeerssituatie.

#### *Parkeren*

Het uitgangspunt voor parkeren is het voorkomen van een onevenredige parkeerdruk in de omgeving. Voor vrijstaande woningen wordt uitgegaan van een parkeernorm van 2,2 parkeerplaatsen per woning. Hiervoor is op het perceel ruim voldoende gelegenheid. Er komen 5 parkeerplaatsen.

## 4.6 Ecologie

### Toetsingskader

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de natuurwaarden van de omgeving en met beschermde plant- en diersoorten. Bij de bescherming van gebieden gaat het om op Europees niveau aangewezen Natura 2000-gebieden. Verder worden in de provinciale verordening gebieden beschermd die van belang zijn voor het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen de Ecologische Hoofdstructuur). De bescherming van Natura 2000-gebieden en soorten is geregeld in de Wet natuurbescherming.

In het kader van de ontwikkeling is een ecologische beoordeling uitgevoerd. Deze is opgenomen in bijlage 2.

### Toetsing: gebiedsbescherming

#### *Natura 2000-gebieden*

De bescherming van Natura 2000-gebieden en Beschermde Natuurmonumenten is geregeld in de Wet Natuurbescherming. Indien ontwikkelingen (mogelijk) leiden tot aantasting van de natuurwaarden binnen deze gebieden, moet een vergunning worden aangevraagd. Daarnaast moet rekening worden gehouden met het rijksbeleid voor de Natuur Netwerk Nederland (NNN) (voorheen Ecologisch Hoofdstructuur).

Het plangebied ligt op 7 kilometer vanaf de dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden. Gezien de afstand, aard en de schaal van de ontwikkeling kan gesteld worden dat er geen directe effecten op Natura 2000-gebieden zal plaatsvinden.

Ook het aspect stikstof is voor een project van deze omvang niet relevant. In de gebruiksfase is sprake van een afname van stikstofemissie, doordat een minder duurzame woning wordt vervangen en de nieuwbouw gasloos wordt gebouwd. Op basis van verschillende uitgevoerde berekeningen kan met zekerheid worden concludeert dat ook de bouwfase van één woning op een dergelijke afstand geen enkel effect heeft. Onderzoek hiernaar is daarom niet zinvol.

#### *Natuurnetwerk Nederland (NNN)*

Een plan mag geen activiteiten en ontwikkelingen mogelijk maken, die leiden tot significante aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden, of tot een significante vermindering van de oppervlakte van de NNN. Het plangebied maakt geen deel uit van het NNN. Nabij het plan zijn wel gebieden aanwezig die deel uitmaken van het NNN. Het vervangen van een woonhuis heeft geen effecten op deze gebieden.

### Toetsing: soortenbescherming

De soortenbescherming vindt primair plaats via de Wet natuurbescherming. Op grond van deze wet mogen geen beschermde planten en dieren (en hun verblijfplaatsen), die in de wet zijn aangewezen, worden verstoord. Voor soorten die vermeld staan op Bijlage IV, zoals vleermuizen, van de Habitatrichtlijn en een aantal Rode-Lijst soorten is een zware bescherming opgenomen. De verblijfplaatsen van beschermde soorten mogen niet negatief worden beïnvloed door bijvoorbeeld bouwactiviteiten.

De dakpannen van de woning liggen op asbesthoudend dakbeschot. Op een enkele dakpan na liggen deze strak op het dak welke voor vleermuizen nagenoeg geen toegang bieden tot de daklaag. Mogelijke invliegmogelijkheden naar verblijfplaatsen voor vleermuissoorten onder nok- en hoekvorsten zijn ontoegankelijk door metselwerk en recent aangebracht purschuim. De eerste rij dakpannen en kieren en spleten in dakdelen zijn eveneens afgesloten met purschuim. De woning heeft geen spouwmuuren. De afwezigheid van diverse invliegmogelijkheden maken dat zomerverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, laatvlieger, gewone grootoorvleermuis en meervleermuis vrijwel met zekerheid kunnen worden uitgesloten.

In de wijde omgeving komen verschillende vogels voor waarvan het nest jaarrond beschermd is. Van de huismus, gierzwaluw en kerkuil die in de omgeving voorkomen zijn de verblijfplaatsen/nesten jaarrond beschermd. Op basis van de resultaten van de quickscan wordt geconcludeerd dat jaarrond beschermde nesten van bovengenoemde soorten in de woning kunnen worden uitgesloten.

Naast jaarrond beschermde verblijfplaatsen/nesten kunnen er tijdens het broedseizoen (grootweg 15 mrt. t/m 15 juli) broedvogels in het pand broeden waarvan het nest niet jaarrond beschermd is. Voor deze soorten dient men rekening te houden met het feit dat ieder nest, mits op dat moment in gebruik, beschermd is. Dit houdt in dat er geen wezenlijke verstoring mag plaatsvinden, waardoor de vogel het nest verlaat. Daarom wordt het aangeraden om buiten het vogelbroedseizoen te werken of voorafgaand aan het broedseizoen het plangebied ongeschikt te maken voor broedvogels.

Vanuit het oogpunt van natuurinclusief bouwen wordt geadviseerd om in de nieuwe woning compensatie voor vleermuizen toe te passen. Daarbij kan worden gedacht aan bijvoorbeeld gevelstenen met openingen die geschikt zijn voor verblijfplaatsen voor vogels en vleermuizen.

### **Conclusie**

De ontwikkeling is uitvoerbaar binnen de kader van de Wet natuurbescherming. Er is geen onthefing nodig. Bij de uitvoering wordt rekening gehouden met de adviezen uit de ecologische beoordeling.

## **4.7 Bodemkwaliteit**

### **Toetsingskader**

Bij het aspect 'bodem' staat de vraag centraal of de bodemkwaliteit toereikend is voor het nieuwe gebruik. De bodem kan door eerdere (bedrijfs)activiteiten verontreinigd zijn. Voor de ruimtelijke procedure is het van het belang dat verdachte locaties worden gesignaleerd.

### **Toetsing**

Het plangebied is al een tuin bij een woning. Er zijn geen activiteiten uit het verleden bekend die mogelijk tot bodemverontreiniging hebben geleid. Daarmee is er geen sprake van een verdachte locatie. Voor de bouw is wel een verkennend bodemonderzoek nodig. Dit onderzoek is opgenomen in bijlage 3. Uit het onderzoek blijkt dat enkele licht verhoogde gehalten van bepaalde stoffen in de bovengrond en in het grondwater zijn aangetroffen.

De resultaten zijn niet in overeenstemming met de vooraf gestelde hypothese dat de locatie als onverdacht beschouwd kan worden ten aanzien van het voorkomen van bodemverontreinigingen. De aangetroffen gehalten in de grond en concentraties in het grondwater vormen echter geen aanleiding tot de uitvoering van een nader bodemonderzoek. De resultaten vormen geen belemmering voor de voorgenomen omgevingsvergunningaanvraag. De bodem op de onderzoekslocatie is op milieuhygiënische gronden geschikt voor de functie 'wonen met tuin'.

#### 4.8 Watertoets

##### Toetsingskader

Deze 'waterparagraaf' gaat in op de watertoets. Hierin wordt beoordeeld wat de effecten van het wijzigingsplan op de waterhuishouding zijn en of er waterschapsbelangen spelen. De belangrijkste thema's zijn waterveiligheid, de afvoer van schoon hemelwater en afvalwater en de waterkwaliteit. Het plangebied ligt in het beheersgebied van Wetterskip Fryslân. Het plan is via de digitale watertoets ingediend bij het Wetterskip. Het resultaat bij uitgangspunten is opgenomen in bijlage 4.

##### Toetsing

###### *Waterafvoer/berging*

Het waterschap hanteert als uitgangspunt dat de toename verhard oppervlak voor een deel wordt gecompenseerd in de vorm van nieuw oppervlaktewater of waterberging. Het dempen van water en/of watergangen moet volledig gecompenseerd worden. Deze compensatie is bedoeld om wateroverlast door het versneld afvoeren van hemelwater vanaf de verhardingen te voorkomen. Compensatie is in het landelijk gebied nodig bij een toename van meer 1.500 m<sup>2</sup>.

Binnen het plangebied worden geen ingrepen in watergangen voorgesteld. Er is een beperkte toename van verharding te verwachten. Dit blijft ruim onder de vrijstellingsgrens van 1.500 m<sup>2</sup>. Compensatie is daarom niet nodig.

###### *Ruimtelijke adaptatie*

Om ook in de toekomst prettig te kunnen wonen, werken en recreëren moeten steden en dorpen ingericht worden met het oog op de toekomst. Kansen moeten benut worden om het gebied klimaat robuust in te richten. Zo is het mogelijk om het bebouwd gebied beter bestand te maken tegen hevige regenbuien, periodes van droogte en hitte en de gevolgen van een mogelijke overstroming. Bij de inrichting van het plangebied wordt hierop geanticipeerd door het percentage verhard oppervlak laag te houden en het plangebied groen in te richten. Door nú maatregelen te nemen, worden steden en dorpen mooier en wordt grote schade in de toekomst voorkomen. Voor veel maatregelen geldt bovendien dat ze kosteneffectief zijn, als ze maar in een vroeg stadium in het proces worden meegenomen. Het onderhavige plan draagt hieraan bij.

###### *Waterkwaliteit*

Om een goede waterkwaliteit te realiseren is het nodig dat wordt voorkomen dat milieubelastende stoffen in het oppervlaktewater terecht komen. De bouwwijze en onderhoudstechniek moeten emissievrij zijn. Ook is het nodig dat gebouwd wordt met milieuvriendelijk en duurzaam materiaal. Hiermee wordt bij de uitvoering rekening gehouden.

#### *Afvalwater en regenwatersysteem*

Het uitgangspunt is om regenwater en rioolwater volledig gescheiden af te voeren. In dit geval wordt rioolwater aangesloten op het gemeentelijk riool. Schoon hemelwater wordt afgekoppeld op de omliggende watergangen.

## **4.9 Archeologie**

### **Toetsingskader**

Per 1 juli 2016 is de Monumentenwet 1988 vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze in werking treedt. Dit geldt ook voor de verordeningen, bestemmingsplannen, vergunningen en ontheffingen op het gebied van archeologie. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is.

In de wet zijn archeologische resten beschermd. Wanneer de bodem wordt verstoord moeten archeologische resten intact blijven. Als dit niet mogelijk is, is opgraving een optie. Om inzicht te krijgen in de kans op het aantreffen van archeologische resten in bepaalde gebieden zijn op basis van historisch onderzoek archeologische verwachtingskaarten opgesteld.

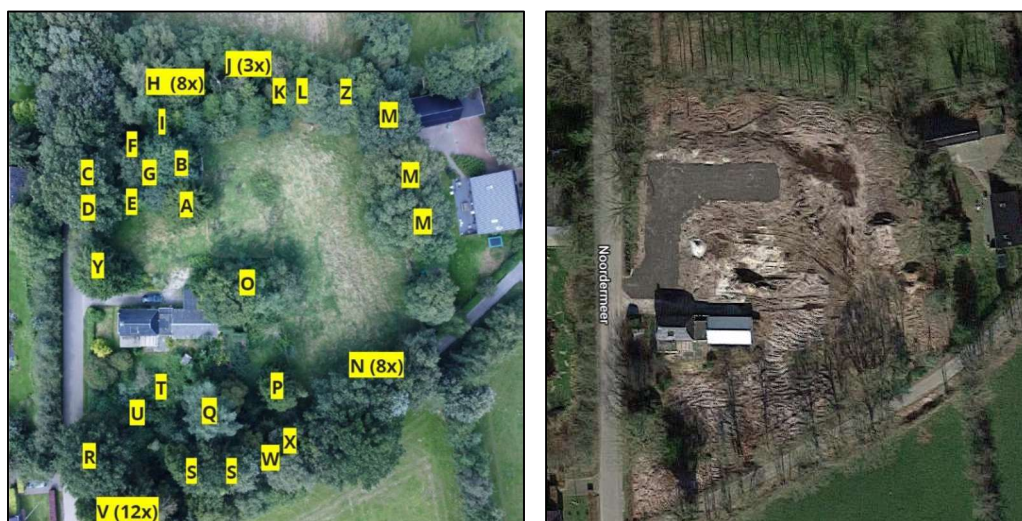
### **Toetsing**

Uit de archeologische beleidskaarten van de provincie (FAMKE) blijkt dat de kans op het aantreffen van archeologische resten uit de periode ijzertijd – middeleeuwen laag is. Bij ingrepen groter dan 5.000 m<sup>2</sup> wordt archeologisch onderzoek geadviseerd. Uit de kaarten van de periode steentijd – bronstijd blijkt dat het noordelijke deel van het plangebied in de zone rondom een vuursteenvindplaats ligt. De kern van deze zone ligt aan de overzijde van de weg. Hier geldt dat bij ingrepen groter dan 50 m<sup>2</sup> archeologisch onderzoek nodig is.

De ‘omvang van de ingreep’ wordt bepaald als de oppervlakte die ten opzichte van het geldende bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt. Omdat het hier gaat om een bestaande woonbestemming en er nu geen beschermde regeling voor archeologie op het plan van toepassing is, gaat het alleen om het bouwvlak. Dit bouwvlak ligt voor een deel in de rand van de zone van de zone van de vuursteenvindplaats. Daarom is het relevant om inzicht te geven in de gaafheid van het bodemprofiel.

Op basis van de het huidig planologisch regime zijn op locatie onlangs ingrijpende werkzaamheden uitgevoerd. Het gaat om het rooien van een groot aantal bomen en het bouwrijp maken van de locatie. De kapwerkzaamheden zijn uitgevoerd door een boomrooierij, welke met groot materieel het terrein heeft betreden en de bomen heeft gerooid, verwerkt en afgevoerd. Tevens zijn de benodigde boomstronken gefreesd en voor zover mogelijk verwijderd uit de grond. Hierbij is een groot deel van terrein behoorlijk overhoop gehaald. Hierna is de opdrachtgever gestart met het egaliseren van het terrein en aanleggen van de nodige toegangsroutes voor de nieuwbouw in de toekomst. Alles uitgevoerd als zijnde aanpassing tuin en voorbereiding nieuwe opritten. Deze bodemingrepen konden op basis van het geldende bestemmingsplan uitgevoerd worden zonder de

noodzaak voor verder onderzoek. De uitvoerder was hier dan ook niet van op de hoogte. Het resultaat van de ingrepen is weergegeven in figuur 4.1, waarin de linker figuur onderdeel was van de verleende kapvergunning.



Figuur 4.1 Gerooide bomen en huidige situatie

Het voorgaande heeft geleid tot een sterk verstoorde bodemopbouw. De nog uit te voeren ingrepen zijn van geringe omvang. Gezien het ontbreken van de bescherming in het geldende bestemmingsplan, de ligging in de buitenste rand van de zone rondom de vuursteenvindplaats en de aantoonbare verstoring van het bodemprofiel is het niet doelmatig om nog een waarderend archeologisch onderzoek uit te voeren.

Voor een blijvende bescherming van de vuursteenvindplaats is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' op het plangebied gelegd. Hiermee wordt met dit wijzigingsplan tevens toepassing gegeven aan de in artikel 57 van het bestemmingsplan opgenomen algemene wijzigingsregel, waarmee de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' wordt aangebracht, indien door onderzoek cultuurhistorische en (cultuur)landschappelijke waarden van terreinen naar voren komen. Dit onderzoek wordt in dit geval gevormd door de beleidsaanwijzing van FAMKE.

### Conclusie

Vanuit het aspect archeologie bestaan er geen belemmeringen voor de uitvoering van het plan. In alle gevallen geldt dat indien bij toekomstig graafwerk archeologische vondsten worden gedaan of archeologische grondsporen worden aangetroffen, daarvan direct melding moet worden gedaan.

#### 4.10 Cultuurhistorie

##### Toetsingskader

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat in een ruimtelijk plan beschreven moet worden hoe met de aanwezige cultuurhistorische waarden rekening is gehouden. Volgens de gemeentelijke erfgoedvisie en -nota wordt uitgegaan van de Cultuur Historische kaart van de provincie Fryslân (CHK), waar ook de Friese Archeologische Monumentenkaart Extra (FAMKE) deel van uit maakt. Op deze kaarten is informatie opgenomen over archeologische en cultuurhistorische waarden.

##### Toetsing

Het plan ligt in een cultuurhistorisch waardevol landschap Noordelijke Friese Wouden. De patronen en beslotenheid van dit coulisselandschap hebben een belangrijke waarde. Het landschap is in het geldende bestemmingsplan beschermd. Binnen het plangebied is één specifieke houtsingel beschermd. Deze blijft behouden en de bescherming wordt gehandhaafd. Het plan wordt ingepast in de bestaande houtsingelstructuur. Het doet op deze manier geen onevenredige afbreuk aan historische structuren en elementen in de omgeving.

##### Conclusie

Het voegt zich in de oorspronkelijke verkaveling van het landschap. Op deze manier is in voldoende mate rekening gehouden met de cultuurhistorische waarden.

#### 4.11 Luchtkwaliteit

##### Toetsingskader

In de Wet milieubeheer zijn normen voor luchtkwaliteit opgenomen. Deze normen zijn bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid, als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging, tegen te gaan. Als maatgevend voor de luchtkwaliteit worden de gehalten fijn stof (PM<sub>10</sub>) en stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) gehanteerd.

Voor bepaalde initiatieven is bepaald dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een plan komt hiervoor in aanmerking als het voor minder dan 3% van de grenswaarden voor NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Voor woningbouwprojecten geldt als grenswaarde bij één ontsluitingsweg 1.500 woningen. Projecten onder dit aantal vallen onder de NIBM-regeling.

##### Toetsing

In Fryslân zijn geen knelpunten op het gebied van luchtkwaliteit. Op basis van de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten blijkt dat in Burgum en omgeving sprake is van een zeer goede luchtkwaliteit. Met dit plan worden geen woningen toegevoegd. Daarmee geldt voor dit plan de NIBM-regeling. Het plan is van dermate kleine omvang dat niet in betekenende mate wordt bijgedragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Nader onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

#### **4.12 Planologische zones**

##### **Toetsingskader**

In (de omgeving van) het plangebied kunnen kabels en leidingen aanwezig zijn die beperkingen opleggen voor de bouwmogelijkheden in het plangebied. Hierbij valt te denken aan hoogspanningsverbindingen, waterleidingen en straalpaden. Bij leidingen, zoals gas-, water- en rioolpersleidingen, volgen deze belemmeringen uit het zakelijk recht. Bij hoogspanningsverbindingen gaat het om veiligheid en gezondheid. De beperkingen bij straalpaden zijn van belang voor het goed functioneren van de straalpaden.

##### **Toetsing**

Over het plan blijft de gebiedsaanduiding 'geluidszone – industrie' van toepassing. Er zijn geen andere planologisch relevante zones aanwezig.

## 5 Juridische regeling

### 5.1 Algemeen

Het wijzigingsplan voldoet aan alle vereisten die zijn opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Inherent hieraan is de toepassing van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012. De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op dezelfde manier worden verbeeld.

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsbepalingen van de gronden in het plangebied. De juridische regeling is vervat in een verbeelding en bijbehorende regels. Op de verbeelding zijn de verschillende bestemmingen vastgelegd, in de regels (per bestemming) de bouw- en gebruiksmogelijkheden. Voor een wijzigingsplan geldt dat de regels van het geldende bestemmingsplan van toepassing blijven. De verbeelding wordt als mutatie opgenomen in het bestemmingsplan.

Het Bro bepaalt dat een wijzigingsplan vergezeld gaat van een toelichting. Deze toelichting heeft echter geen juridische status, maar is wel belangrijk als het gaat om de onderbouwing van hetgeen in het wijzigingsplan is geregeld.

### 5.2 Toelichting op de regels

Het plangebied is voorzien van de enkelbestemmingen 'Tuin', 'Wonen – A1' en de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie' en 'Waarde – Landschap (woudenlandschap)'. Tevens is de gebiedsaanduiding 'geluidszone – industrie' van toepassing. De ligging van de bestemmingen en het bouwvlak is bepaald op het in hoofdstuk 2 beschreven plan.

De bestemmingen zijn één op één overgenomen uit het geldende bestemmingsplan. Omwille van de leesbaarheid zijn overbodige artikelen geschrapt, maar formeel blijven de regels in het bestemmingsplan van toepassing.

Aanvullend is in de bouwregels een voorwaardelijke verplichting opgenomen, waarmee is geregeld dat het bestaande woonhuis binnen een jaar na gereed melding van het nieuwe woonhuis gesloopt moet zijn.

## 6 Uitvoerbaarheid

### 6.1 Algemeen

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een wijzigingsplan. In dat verband wordt een onderscheid gemaakt tussen de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

### 6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

#### Vooroverleg en inspraak

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit omgevingsrecht is het verplicht om bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg te plegen met de besturen van betrokken waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. De plannen worden in ieder geval toegezonden aan Wetterskip Fryslân, Provincie Fryslân en de leidingbeheerders.

De direct belanghebbenden, met de name omwonenden, zijn bij de voorbereiding van dit wijzigingsplan betrokken. Er spelen geen grote maatschappelijke belangen. Een formele participatieronde of inspraakmogelijkheid is daarom niet nodig.

#### Zienswijzen

Het ontwerp wijzigingsplan is vervolgens gedurende zes weken, ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn belanghebbenden in de gelegenheid gesteld zienswijzen tegen het wijzigingsplan kenbaar te maken. Er is één zienswijze ingediend door de provincie. Naar aanleiding hiervan is een sloopverplichting opgenomen in de regels.

#### Vaststelling

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 21 maart 2023 besloten over de vaststelling van het wijzigingsplan. Het plan is gewijzigd vastgesteld. Tegen het besluit tot vaststelling is beroep mogelijk bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

### 6.3 Economische uitvoerbaarheid

Voor de uitvoerbaarheid van het plan is het van belang te weten of het economisch uitvoerbaar is. De economische uitvoerbaarheid wordt enerzijds bepaald door de exploitatie van het plan (financiële haalbaarheid) en anderzijds door de wijze van kostenverhaal van de gemeente (grondexploitatie).

**Financiële haalbaarheid**

Het initiatief betreft de realisatie van een nieuw woonhuis. De kosten voor de planvorming en het bouw- en woonrijp maken worden gedragen door de initiatiefnemer. De gemeente heeft hiermee in principe geen financiële bemoeienis.

**Grondexploitatie**

Doel van de in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) opgenomen grondexploitatieregeling is het bieden van ruimere mogelijkheden voor het kostenverhaal en het creëren van meer sturingsmogelijkheden. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen de publiekrechtelijke weg via een exploitatieplan en de privaatrechtelijke weg in de vorm van overeenkomsten. In het geval van een exploitatieplan kan de gemeente eisen en regels stellen voor de desbetreffende gronden, (woning)bouw-categorieën en fasering. Bij de privaatrechtelijke weg worden dergelijke afspraken in een (anterieure) overeenkomst vastgelegd.

De gemeente en initiatiefnemer hebben een anterieure overeenkomst gesloten, waarin afspraken zijn gemaakt met betrekking tot de plankosten en eventuele planschade. Hiermee is het kostenverhaal voldoende verzekerd.