
10 woningen
Rostockstraat
Hanzepark
Gemeente Lelystad

Ruimtelijke
onderbouwing

27 februari 2017



Ruimtelijke onderbouwing 10 woningen Rostockstraat Hanzepark, gemeente Lelystad			
<i>Opdrachtgever</i>	Aannemersbedrijf Dons en Troost b.v.		
<i>Concept</i>	01-02-2017		
<i>Controle gemeente</i>	13-02-2017	<i>Adviseur</i>	Anneke van der Meer
<i>Definitief t.b.v. aanvraag</i>	27-02-2017		

INHOUDSOPGAVE

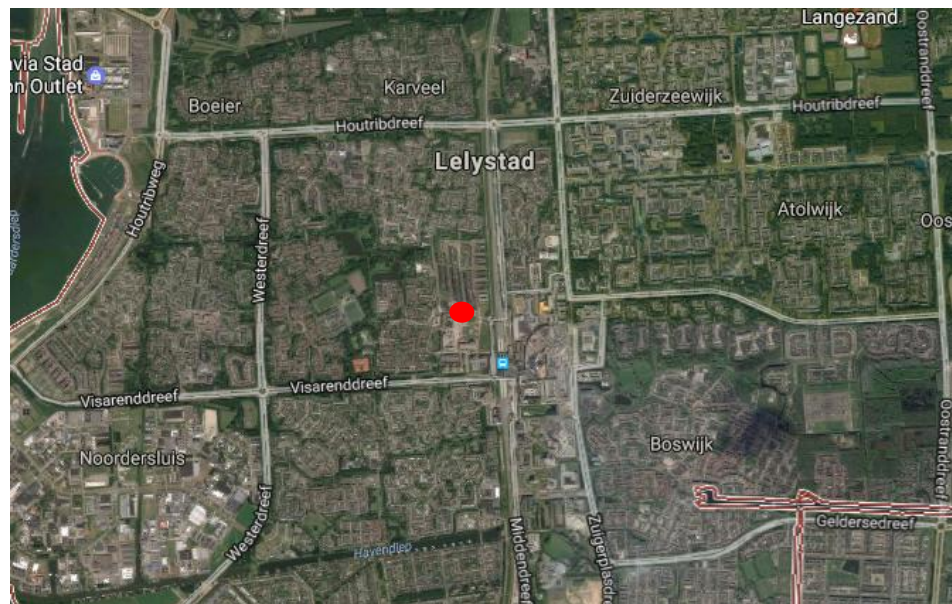
1.	INLEIDING	1
1.1	Ligging en begrenzing plangebied	1
1.2	Vigerend bestemmingsplan	2
1.3	Procedure	3
1.4	Leeswijzer	3
2.	OMSCHRIJVING PROJECT	4
2.1	Huidige ruimtelijke situatie	4
2.2	Beschrijving van de ontwikkeling	5
2.3	Openbare ruimte en parkeren	6
2.4	Beeldkwaliteit en Welstand	6
2.5	Onderbouwing afwijking bestemmingsplan	7
3.	BELEIDSKADER	8
4.	OMGEVINGSASPECTEN	9
4.1	Wegverkeerslawaaï	9
4.2	Spoorweglawaaï	9
4.3	Programmatische Aanpak Stikstof	10
4.4	Water	10
4.5	Externe veiligheid	11
4.6	Flora en fauna	11
4.7	Bodem	13
5	UITVOERBAARHEID	14
5.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	14
5.2	Economische uitvoerbaarheid	14
6	CONCLUSIE	14

1. INLEIDING

Aan de Rostockstraat in Hanzepark realiseert vastgoedontwikkelaar J&R Projecten BV rij van 10 woningen. De voorgenomen ontwikkeling past niet in het huidige bestemmingsplan Hanzepark dat voor deze locatie geldt, omdat volgens de huidige regels hier nog maximaal 7 woningen kunnen gebouwd. In overleg met de gemeente Lelystad is overeengekomen om van het huidige bestemmingsplan af te wijken en voor het bouwplan van 10 woningen een buitenplanse afwijkingsprocedure (artikel 2.12, lid 1, sub a onder 3 Wabo) te doorlopen. Voor deze procedure is een ruimtelijke onderbouwing noodzakelijk. Deze ruimtelijke onderbouwing voorziet daarin.

1.1 Ligging en begrenzing projectgebied

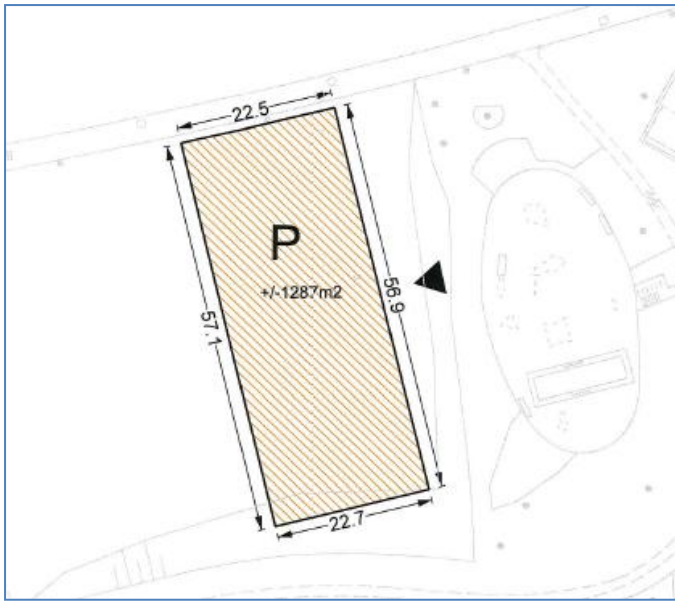
Het projectgebied ligt in de wijk Hanzepark, een nieuw woongebied gelegen tegen het centrum van Lelystad. De onderstaande figuren laten de ligging en de begrenzing van het projectgebied zien.



Figuur 1: ligging projectgebied (rode stip)



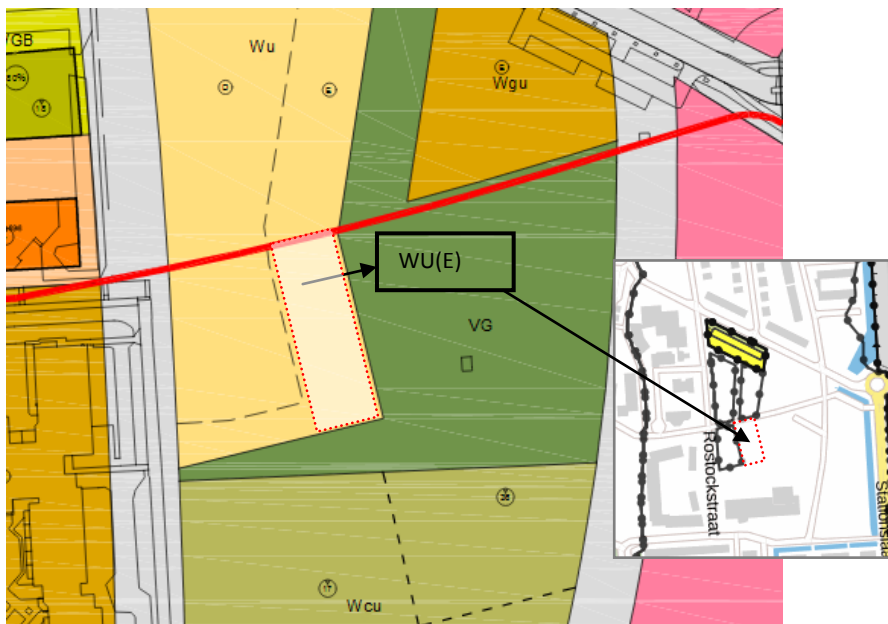
Figuur 2: begrenzing projectgebied



Figuur 3: Begrenzing uit te geven gronden

1.2 Vigerend bestemmingsplan

Voor de locatie geldt het bestemmingsplan Hanzepark (vastgesteld 25 januari 2007). Volgens de uitwerkingsregels van dit bestemmingsplan mogen in het uitwerkingsgebied Wu(E) maximaal 20 woningen worden gebouwd. Omdat in een aantal eerdere uitwerkingsplannen al 13 woningen planologisch mogelijk zijn gemaakt, past het voornemen om in dit gebied nog eens 10 woningen toe te voegen, niet meer binnen deze uitwerkingsregels. Feitelijk resteert er planologische ruimte voor de bouw van 7 woningen. In deze ruimtelijke onderbouwing wordt onderbouwd dat het aantal van 10 woningen op deze locatie ruimtelijk aanvaardbaar is.



Figuur 4: Fragment plankaart Bestemmingsplan 'Hanzepark' en overzicht uitwerkingsplannen

1.3 Procedure

De afwijking van een bestemmingsplan (hierna omgevingsvergunning) wordt mogelijk gemaakt door middel van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De initiatiefnemer van de plannen kiest er voor om de buitenplanse procedure én de reguliere procedure voor de activiteit 'bouwen' te combineren, waardoor tijdswinst in de totale procedure kan worden gehaald.

1.4 Leeswijzer

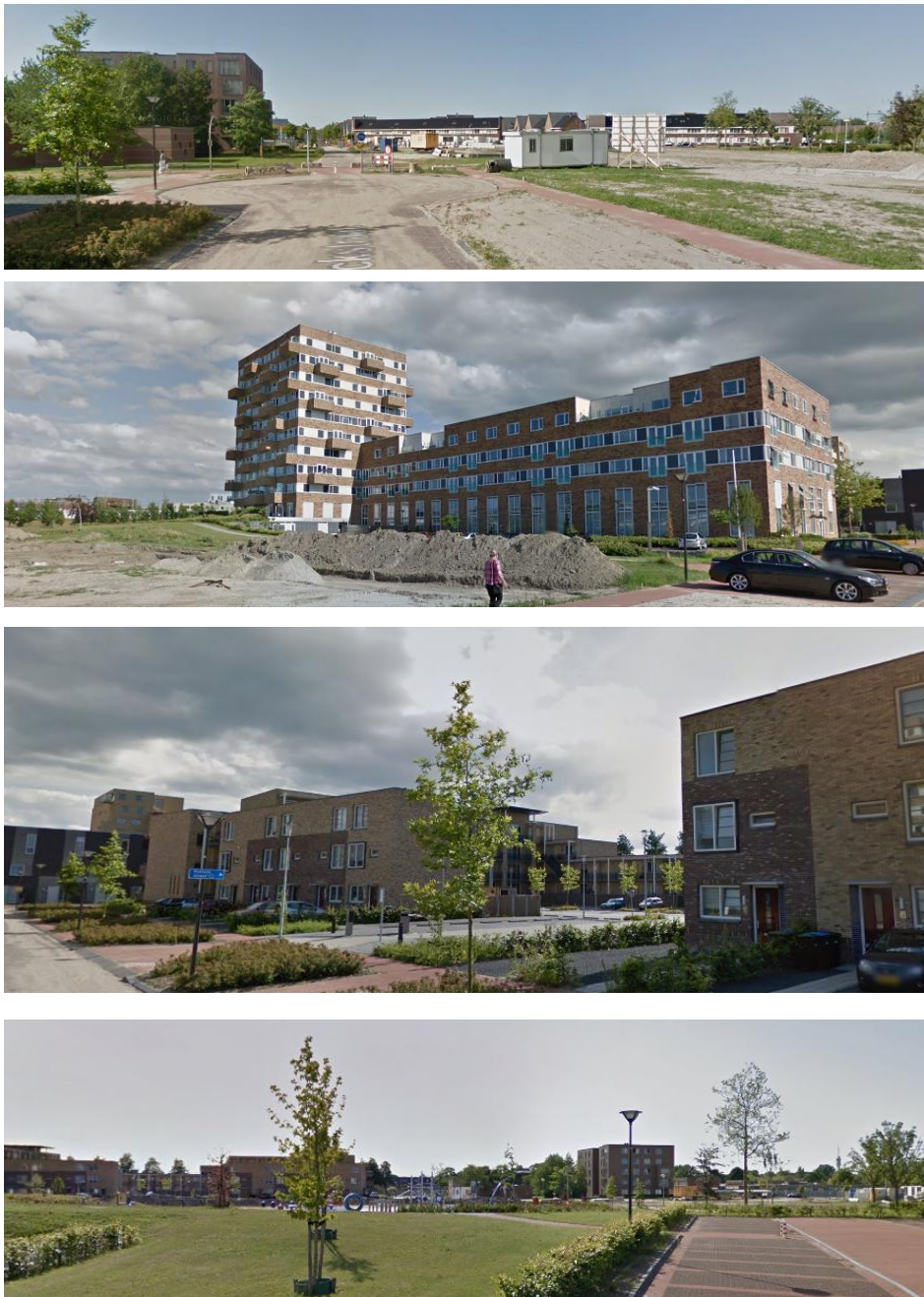
Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving gegeven van de huidige situatie, de gewenste ontwikkelingen en ruimtelijke inpassing daarvan. In hoofdstuk 3 worden de uitgangspunten getoetst aan het, voor het project relevante, beleid op de verschillende niveaus. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de omgevingsaspecten. Vervolgens worden in hoofdstuk 5 de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het project besproken. Hoofdstuk 6 geeft ten slotte een beknopte samenvatting en conclusie van de ruimtelijke onderbouwing.

2. OMSCHRIJVING PROJECT

Voor de beoogde ontwikkeling is het document '10 woningen Rostockstraat Hanzepark Lelystad' opgesteld (Bureau Noordeloos 27 juli 2016). De onderstaande beschrijving van het beoogde project is gebaseerd op dit document.

2.1 Huidige ruimtelijke situatie

De beoogde ontwikkellocatie voor de 10 woningen maakt deel uit van het Hanzepark. Deze nieuwe wijk grenst aan het centrum van Lelystad. De projectlocatie ligt nog braak. Rondom de projectlocatie liggen diverse woningen, het woonzorgcentrum Hanzeborg, een openbare speeltuin, het gebouw van de Baptistengemeente.



Figuur 5: foto's huidige situatie

2.2 Beschrijving van de ontwikkeling

Het projectgebied heeft een omvang van 1.287 m². Hierop worden 10 eengezinswoningen in één aaneengesloten rij gebouwd.

De woningen bestaan uit maximaal drie bouwlagen. De bovenste bouwlaag is ontworpen met een terug liggende bouwlaag, waardoor er ruimte voor een dakterras ontstaat. Dit met uitzondering van de meest zuidelijke woning, waar geen dakterras maar een volwaardige derde verdieping wordt gebouwd. De woningen zijn plat afgedekt.

De maximale bouwhoogte van de woningen is 12,00 m. De inhoud van de woningen varieert van 405 tot 519 m³. In de ruimtelijke onderbouwing worden de geboden opties (o.a. verlening van gevels) meegenomen.

De voorzijde van de woningen is op het oosten georiënteerd, waarbij de voordeuren via een voetpad worden bereikt. De bewoners kijken aan de voorzijde uit over een centrale groene zone met daarin een speelterrein. De achtertuin van de woningen grenst aan het openbaar plein. Elke woning is aan de achterzijde voorzien van een vrijstaande berging. Naast de berging is ruimte gereserveerd voor een eigen parkeerplek voor de auto.



Figuur 6: Schematische opbouw van functies per bouwlaag



Figuur 7: impressies van de nieuwe woningen

2.3 Openbare ruimte en parkeren

Volgens het *Parkeerbeleidsplan 2009* geldt een parkeernorm van 1,6 parkeerplaatsen per woning. Voor 10 woningen zijn dus 16 parkeerplaatsen nodig. Omdat het ontwerp van de woningen rekening houdt met het parkeren van 1 auto op eigen terrein, zijn 6 parkeerplaatsen in het openbaar gebied nodig. In de terreininrichting is hiermee rekening gehouden met een overmaat van 2-6 parkeerplaatsen. De maximale grens van 75% parkeerbelastingbelasting wordt niet overschreden.

2.4 Beeldkwaliteit en Welstand

De gemeente Lelystad heeft haar welstandsbeleid vastgelegd in de *Welstandsnota, Lelystad geeft ruimte kwaliteit (2015)*. Het onderhavige bouwplan is door de welstandscommissie akkoord bevonden. Het plan voldoet ook aan het Beeldregieplan Hanzepark, waarin is opgenomen dat woningen in de geest van Dudok moeten worden ontworpen. In de nieuwe welstandsnota is het Beeldregieplan overigens echter niet meer van toepassing, omdat Hanzepark grotendeels is gerealiseerd.

2.5 *Onderbouwing afwijking bestemmingsplan*

Het huidige bestemmingsplan maakt op deze locatie maximaal 7 woningen mogelijk. De gemeente Lelystad en de initiatiefnemende partij hebben onderzocht wat de maximum aantallen woningen zouden kunnen worden. Uit dit onderzoek is gebleken dat op de locatie 7 tot 10 woningen kunnen worden gebouwd. Geconcludeerd wordt dat door de toevoeging van drie extra woningen geen negatieve stedenbouwkundige en ruimtelijke effecten voor de omgeving ontstaan.

3. BELEIDSKADER

Het bestemmingsplan Hanzepark maakt op de locatie woningbouw mogelijk. Voor de beleidsmatige onderbouwing van deze functie wordt verwezen naar het betreffende bestemmingsplan. Hierin is geconcludeerd dat de invulling als woningbouwlocatie binnen het beleid van de diverse overheden past en dat er geen milieutechnische belemmeringen zijn aangetroffen. Met het oog op de vaststellingsdatum van dat bestemmingsplan (2007), is het beleidskader nog net actueel en is een nieuwe beleidsmatige onderbouwing voor het onderhavige project niet noodzakelijk.

Wel wordt in deze ruimtelijke onderbouwing stil gestaan bij - de inmiddels verplicht te doorlopen - Ladder duurzame verstedelijking.

Ladder duurzame verstedelijking

De planologische basis voor deze ontwikkeling ligt in het bestemmingsplan Hanzepark, op basis waarvan de ter plaatse van de bestemming 'Wonen – Uitwerkingsgebied (E) nog 7 wooneenheden mogelijk zijn. De onderhavige ruimtelijke onderbouwing, maakt 3 extra woningen in bestaand stedelijk gebied mogelijk. Het doorlopen van de Ladder is in het kader van deze ruimtelijke onderbouwing niet noodzakelijk. Op basis van jurisprudentie het doorlopen van de Ladder alleen wettelijk verplicht bij een toevoeging van meer dan 10 woningen.

4. OMGEVINGSASPECTEN

Voor de aspecten luchtkwaliteit, bodem, externe veiligheid, archeologie, milieuzonering en kabels en leidingen wordt verwezen naar de onderzoeken van het bestemmingsplan Hanzepark. In dit bestemmingsplan zijn de omgevingsaspecten reeds betrokken bij de toekenning van de juridisch planologische kaders aan deze ontwikkellocatie. De in het kader van dit bestemmingsplan uitgevoerde onderzoeken zijn nog actueel. De 3 extra woningen geven geen aanleiding tot aanvullend of nieuw onderzoek naar deze omgevingsaspecten.

Wel zijn voor de volledigheid en de actuele wetgeving de onderdelen '(spoor)wegverkeerslawaaï', 'Programmatistische Aanpak Stikstof', water, externe veiligheid en flora- en fauna aan dit hoofdstuk toegevoegd.

4.1 Wegverkeerslawaaï

Op grond van de Wet geluidhinder worden langs wegen geluidszones vastgesteld waarbinnen de regels van de Wet geluidhinder gelden. De breedte van deze zone is afhankelijk van de ligging van de weg in (buiten) stedelijk gebied en van het aantal rijstroken. Wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km/uur geldt, hebben geen zone.

Het uitwerkingsplan ligt binnen de invloedssfeer van de Stationslaan, welke behoort tot een zoneplichtige weg. De Stationslaan heeft, conform artikel 74 van de Wet geluidhinder, een geluidzone (aandachtsgebied voor geluid) van 200 meter. Voor het plangebied "Woondoeleinden, uit te werken" is ten behoeve van het uitwerkingsplan IX reeds een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Daarbij is getoetst of aan de voorkeursgrenswaarde van 48dB(L_{den}) kan worden voldaan. Gezien de nabije ligging van de onderhavige projectlocatie, zullen akoestische berekeningen voor deze locatie geen andere resultaten opleveren. De conclusie van het eerdere akoestisch onderzoek kan daarom voor deze projectlocatie worden overgenomen:

Voor de berekening van de 48 dB(L_{den}) is uitgegaan van de huidige rijsnelheid van 50 km/uur. Voor de verkeersintensiteit is het prognosejaar 2026 aangehouden. De conclusie van het akoestisch onderzoek is dat binnen het plangebied "Woondoeleinden, Uit te werken" wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde. Het vaststellen van een hogere waarde of het nemen van akoestische maatregelen is daarmee niet aan de orde.

4.2 Spoorweglawaaï

De Hanzelijn ligt ten oosten van de Rostockstraat en heeft een wettelijke geluidzone van 500 meter, gerekend vanaf de buitenste spoorstaaf. Deze geluidzone heeft het karakter van een onderzoeksgebied waar bij het plannen van nieuwe geluidgevoelige bestemmingen of het wijzigen van bestaande geluidgevoelige bestemmingen rekening gehouden moet worden met het spoorweglawaaï. Voor het eerdere vastgestelde Uitwerkingsplan IX is reeds een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Een berekening voor de onderhavige locatie aan de Rostockstraat zal geen andere resultaten brengen. De conclusie van het eerdere akoestisch onderzoek kan daarom worden overgenomen:

Bij de berekeningen is gebruik gemaakt van de spoorgegevens zoals deze zijn opgenomen in het Geluidregister van het ministerie van Infrastructuur en Milieu (I&M).

Hierbij is de standaard rekenmethode voor railverkeerslawaaï gehanteerd (RMR-2012). Door de wetswijziging wordt voor spoorweglawaaï niet meer gerekend met prognoses, maar wordt gebruik gemaakt van het bronbestand dat behoort bij de wettelijk vastgestelde geluidproductieplafonds. Wijzigingen in dit bronbestand kunnen alleen worden doorgevoerd na het doorlopen van een wettelijke procedure. Aan de hand van de berekende contouren kan worden bepaald aan de voorkeursgrenswaarde kan worden voldaan. De conclusie van het onderzoek is dat binnen de gebieden “Woondoeleinden, Uit te werken” aan de voorkeursgrenswaarde wordt voldaan. Het vaststellen van een hogere waarde of het nemen van akoestische maatregelen is niet aan de orde.

4.3 Programmatische Aanpak Stikstof

Projecten of handelingen (zoals bijvoorbeeld vestiging/uitbreiding van een bedrijf of een woningbouwplan) kunnen vergunningplichtig zijn in het kader van de Natuurbeschermingswet. Deze activiteiten kunnen stikstofdepositie veroorzaken ter plaatse van gevoelige habitattypes in nabijgelegen Natura 2000-gebieden. Projecten worden getoetst aan het programma aanpak stikstof (PAS). Gezien de beperkte aard en de omvang van het bouwproject aan de Rostockstraat wordt er van uit gegaan dat het project vergunningsvrij is.

4.4 Water

Sinds 1 november 2003 is de toepassing van de watertoets wettelijk verplicht door de verankering in het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985. De watertoets heeft betrekking op alle grond- en oppervlaktewateren en behandelt alle van belang zijn de waterhuishoudkundige aspecten (naast veiligheid en wateroverlast ook bijvoorbeeld waterkwaliteit en verdroging). De watertoets is een belangrijk procesinstrument om het belang van water een evenwichtige plaats te geven in de ruimtelijke ordening. Uit de waterparagraaf blijkt de betrokkenheid van de waterbeheerder in het planproces en de wijze waarop het wateradvies van de waterbeheerder is meegenomen in de uitwerking van het plan. Over het project heeft vooroverleg met het Waterschap Zuiderzeeland plaatsgevonden. De resultaten van dit vooroverleg zijn in deze waterparagraaf verwerkt.

Thema Voldoende water

Wateroverlast

Met het voorliggend plan is door de toevoeging van 3 extra woningen sprake van een hogere bebouwingsdichtheid op de beoogde woningbouwlocatie. Het gaat daarmee - ten opzichte van het huidige bestemmingsplan ‘Hanzepark’ – om een zeer beperkte toevoeging van verhard oppervlak. Dat betekent dat er met dit aantal geen compenserende maatregelen noodzakelijk zijn.

Het Waterschap heeft in het vooroverleg aangegeven dat dit plan daarom, ondanks de gewijzigde opzet/vormgeving, dan ook past binnen de waterhuishoudkundige kaders van het huidige vigerende bestemmingsplan ‘Hanzepark’.

Thema Schoon water

Goed omgaan met afvalwater

Ten aanzien van de afvoer van huishoudelijk afvalwater en hemelwater wordt aangesloten op het huidige in het gebied aanwezige gescheiden stelsel.

Conclusie: geen waterschapsbelang

Gelet op het bovenstaande heeft het Waterschap op 21 februari 2017 geconcludeerd dat het effect van voorliggend plan op de waterhuishouding en de afvalwaterketen nagenoeg nihil zal zijn. Dit betekent dat het Waterschap het niet noodzakelijk acht om verder in overleg te treden omtrent voorliggend plan. Daarmee is de Watertoets voor dit bestemmingsplan afgerond.

4.5 Externe veiligheid

Ten westen van het projectgebied loopt het spoorwegtracé van de Hanzelijn. In het bestemmingsplan Hanzepark heeft onderzoek plaatsgevonden naar de effecten van de externe veiligheid in Hanzepark ten gevolge van het transport van gevaarlijke stoffen over de Hanzelijn. Op basis van de resultaten van dit onderzoek zijn de conclusies voor de onderhavige projectlocatie als volgt:

- Voor de totale ontwikkeling van Hanzepark is in het bestemmingsplan Hanzepark rekening gehouden met een contour voor het plaatsgebonden risico van 30 meter. De onderhavige projectlocatie valt buiten deze zone en heeft daarmee geen effect op het plaatsgebonden risico;
- Voor de totale ontwikkeling van Hanzepark is in het bestemmingsplan rekening gehouden met een contour voor het groepsrisico (200 meter). In relatie tot het bestemmingsplan Hanzepark zijn destijds bestuurlijke afspraken gemaakt, waarmee een geconstateerde overschrijding van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico niet langer aan de orde was. Deze afspraken zijn de afgelopen jaren ongewijzigd gebleven. De onderhavige projectlocatie valt deels binnen de 200 meter zone van het groepsrisico. De toename van 3 woningen hebben geen negatief effect op de oriëntatiewaarde van het groepsrisico en de destijds gemaakte afspraken.

Conclusie: het onderdeel externe veiligheid geeft geen belemmeringen voor het onderhavige project.

4.6 Flora en fauna

In deze ruimtelijke onderbouwing dient rekening gehouden te worden met het Europese en nationaal beleid en wetgeving ten aanzien van de natuurbescherming. Hierin wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Voor de totale woonwijk Hanzepark is in het kader van het bestemmingsplan Hanzepark onderbouwd dat er geen aantasting van populaties plaatsvindt en dat geen compenserende maatregelen noodzakelijk zijn. Voor de volledigheid nemen we de onderbouwing voor gebiedsbescherming en soortenbescherming in deze paragraaf op.

Gebiedsbescherming

Om inzicht te krijgen in de huidige natuurwaarden in en om het plangebied en de eventuele gevolgen van de geplande ontwikkeling op de aanwezige waarden, wordt nagegaan of in of nabij het plangebied sprake is van gebieden die zijn aangewezen als onderdeel van de ecologische hoofdstructuur (EHS) of van gebieden die zijn aangewezen conform de Natuurbeschermingswet.

Voor de onderhavige projectlocatie is het Natura-2000 gebied Markermeer de meest nabij gelegen speciale beschermingszone. Gelet op de instandhoudingdoelstellingen van de speciale beschermingszones onder de Natuurbeschermingswet, artikel 6 van de Habitatrictlijn en de aard, ligging in het stedelijk gebied en omvang van de ruimtelijke ingrepen (in en om het plangebied) en de blijvende en tijdelijke effecten van de werkzaamheden om die te bereiken, is met zekerheid vast te stellen dat geen significant negatieve effecten kunnen optreden. Concreet houdt dit in dat bij de inrichting en de uitvoering van het voorgenomen project geen extra maatregelen noodzakelijk zijn ter bescherming van de aanwezige waarden in het Natura-2000 gebied.

Soortenbescherming

Bij de soortenbescherming is de Flora- en faunawet van belang. In deze wet is bepaald dat beschermde dieren, die in de wet zijn of worden aanwezen, niet gedood, gevangen of verontrust mogen worden. Maar ook dat planten niet geplukt of verzameld mogen worden en dat het niet is toegestaan om nesten, holen of andere voortplantingsplaatsen of vaste rustplaatsen te beschadigen, vernietigen of te verstoren. De Flora- en faunawet gaat uit van het 'nee, tenzij...' beginsel. Dit betekent dat het rijk onder voorwaarden een ontheffing van de verbodsbepalingen kan verlenen. Voor algemeen beschermde soorten en niet-beschermde soorten geldt de algemene zorgplicht.

Strikt beschermde soorten, als genoemd in de Habitatrictlijn bijlage IV, zijn niet in een populatie in het projectgebied en/of directe omgeving aanwezig.

Als gevolg van de ontmanteling van de woonwijk is een geschikt biotoop ontstaan voor de rugstreeppad (Bufo calamita), een soort uit bijlage IV van de Habitatrictlijn. De afstand tot bestaande populaties bedraagt hemelsbreed ongeveer 2,5 km stedelijk gebied. Vanwege zijn mobiliteit kan de soort zich in theorie vestigen in het plangebied. Om die reden is in 2004 door Landschapsbeheer Flevoland een onderzoek ter plaatse uitgevoerd. De soort is toen niet aangetroffen. Direct aansluitend zijn de ondiepe zandige poelen drooggelegd.

In het stedelijk gebied van Lelystad worden de volgende vleermuizen aangetroffen: gewone dwergvleermuis (Pipistrellus pipistrellus), laatvlieger (Eptesicus serotinus), tweekleurige vleermuis (Vespertilio murinus) en boven grote wateren met mogelijk een kraamkolonie in stedelijk gebied de meervleermuis (Myotis dasycneme). In het projectgebied worden geen gebouwen gesloopt, zodat geen sprake is van schade aan een mogelijke kraamkolonie. Foerageergebied gaat hooguit tijdelijk verloren. Holle bomen zijn niet aanwezig.

Het projectgebied is ongeschikt gemaakt als broedgebied voor broedvogels. Kleine zoogdieren (woel- en ware muizen) zijn in theorie aanwezig, gezien het terreintype. Deze kunnen tijdens de werkzaamheden vluchten naar omliggende terreinen. De bunzing (Mustela putorius) is in ieder geval in de aangrenzende wijk aanwezig. Indien deze soort in het terrein aanwezig is, kan deze vluchten naar aangrenzend terrein. De soorten muizen in het stedelijk gebied en de bunzing vallen onder de vrijstellingsregeling in de AmvB art.75 Flora- en faunawet.

Er worden ter plaatse geen watergangen gedempt.

Conclusie:

Ontheffing ingevolge artikel 75 lid 4 of 5 onder c of artikel 75a Flora- en faunawet bij eventueel aan te treffen beschermde soorten kan verleend worden. Er vindt geen aantasting van populaties plaats. Compenserende maatregelen zijn in dit geval niet noodzakelijk.

4.7 Bodem

Uit de onderzoeken van het bestemmingsplan Hanzepark is gebleken dat de bodem geschikt is voor de beoogde woningbouwontwikkeling.

5. UITVOERBAARHEID

Een wettelijk onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing is om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van het project. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid.

5.1 *Maatschappelijke uitvoerbaarheid*

Gezien reeds geldende planologische mogelijkheden voor woningbouw en de beperkte toename van het aantal woningen, wordt over de voorgenomen bouwplannen geen extra overleg met de omwonenden georganiseerd. Via de procedure van de omgevingsvergunning wordt de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het project aangetoond. Tijdens deze procedure zijn er verschillende momenten waarop belanghebbenden kunnen reageren.

Procedure omgevingsvergunning

Op grond van artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) wordt de ontwikkeling voorgelegd aan de betrokken overlegpartners. Daarna wordt de ontwerp-omgevingsvergunning met bijbehorende stukken gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode bestaat de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen. Een ieder wordt in de gelegenheid gesteld om bedenkingen tegen het initiatief kenbaar te maken. De ingekomen zienswijzen worden door de gemeente beantwoord en meegewogen in de besluitvorming over het verlenen van de omgevingsvergunning. Tegen dit besluit bestaat de mogelijkheid voor beroep en hoger beroep.

5.2 *Economische uitvoerbaarheid*

Aangetoond moet worden dat het project economisch uitvoerbaar is. De economische uitvoerbaarheid wordt bepaald door de exploitatie van het plan (financiële haalbaarheid) en het kostenverhaal.

Financiële haalbaarheid

Vastgoedontwikkelaar J&R Projecten BV is verantwoordelijk voor de bouw van de 10 woningen. Deze partij draagt de financiële risico's zelf. Uit de exploitatieberekening blijkt dat het bouwplan financieel haalbaar is.

Kostenverhaal

Het project voorziet in de bouw van meerdere woningen. In de Wet ruimtelijke ordening is opgenomen dat voor dergelijke bouwplannen in verband met het kostenverhaal van de gemeente, een exploitatieplan moet worden vastgesteld. De gemeente heeft de grond aan de initiatiefnemers verkocht.

De kosten en opbrengsten zijn begroot in de grondexploitatie van het project. Kosten voor de vergunning brengt de gemeente via de reguliere weg in rekening. Omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is, is het vaststellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk.

6. CONCLUSIE

De algehele conclusie van deze ruimtelijke onderbouwing is dat de beoogde ontwikkeling van de 10 woningen vanuit ruimtelijk oogpunt wenselijk en aanvaardbaar is.

