

**Gemeente Eemsmond**

**BESTEMMINGSPLAN OOSTERNIELAND -  
OOSTERNIELANDSTERWEG 26**

Ontwerp

**BESTEMMINGSPLAN OOSTERNIELAND -  
OOSTERNIELANDSTERWEG 26**

**CODE 1211602 / 21-09-12**

## TOELICHTING

| <u>INHOUDSOPGAVE</u>                                  | <u>blz</u> |
|-------------------------------------------------------|------------|
| <b>1. INLEIDING</b>                                   | <b>1</b>   |
| 1. 1. Aanleiding                                      | 1          |
| 1. 2. Plangebied                                      | 1          |
| 1. 3. Geldende regeling                               | 1          |
| 1. 4. Leeswijzer                                      | 2          |
| <b>2. HUIDIGE SITUATIE EN BESCHRIJVING INITIATIEF</b> | <b>3</b>   |
| 2. 1. Huidige situatie                                | 3          |
| 2. 2. Beschrijving initiatief                         | 3          |
| 2. 3. Ruimtelijke inpassing                           | 4          |
| <b>3. BELEIDSKADER</b>                                | <b>5</b>   |
| 3. 1. Provinciaal beleid                              | 5          |
| 3. 2. Gemeentelijk beleid                             | 5          |
| <b>4. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN</b>                | <b>7</b>   |
| 4. 1. Milieuzonering                                  | 7          |
| 4. 2. Geluid                                          | 7          |
| 4. 3. Water                                           | 8          |
| 4. 4. Bodem                                           | 8          |
| 4. 5. Archeologie                                     | 8          |
| 4. 6. Ecologie                                        | 9          |
| 4. 7. Externe veiligheid                              | 10         |
| 4. 8. Luchtkwaliteit                                  | 10         |
| 4. 9. Kabels, leidingen en zoneringen                 | 10         |
| <b>5. JURIDISCHE PLANOPZET</b>                        | <b>11</b>  |
| 5. 1. Algemeen                                        | 11         |
| 5. 2. Toelichting op de bestemmingen                  | 11         |
| <b>6. UITVOERBAARHEID</b>                             | <b>12</b>  |
| 6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid                | 12         |
| 6. 2. Economische uitvoerbaarheid                     | 12         |
| 6. 3. Grondexploitatie                                | 12         |



## 1. INLEIDING

### 1. 1. Aanleiding

In het noorden van het bebouwingslint aan de Oosternielandsterweg ligt een agrarisch bedrijfsperceel dat zijn bedrijfsfunctie is verloren. De nieuwe eigenaar van het perceel is voornemens de boerderij te gaan bewonen. Omdat de woonfunctie op basis van het geldende bestemmingsplan alleen ten dienste van agrarische bedrijfsvoering is toegestaan, is hiervoor een wijziging van de bestemming noodzakelijk. Dit bestemmingsplan vormt het juridisch-planologische kader waarbinnen de gewenste situatie in het plangebied mogelijk is.

### 1. 2. Plangebied

Het plangebied van dit bestemmingsplan betreft het perceel Oosternielandsterweg 26 te Oosternieland. Dit perceel ligt aan de kruising van de Oosternielandsterweg met de Den Hoornsterweg en de Tilweg. De begrenzing is afgestemd op het in het geldende bestemmingsplan toegekende bouwperceel. De ligging van het plangebied is weergegeven in figuur 1.



Figuur 1. De ligging van het plangebied

### 1. 3. Geldende regeling

Het plangebied is geregeld in het bestemmingsplan *Buitengebied*, dat is vastgesteld op 17 februari 2010. Het heeft hierin de bestemming 'Agrarisch - Wierdenlandschap' met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - bouwperceel grondgebonden agrarisch bedrijf', waarbinnen het uitvoeren van agrarische bedrijfsactiviteiten is toegestaan. De bebouwing is vastgelegd binnen een ruim bouwvlak. Het gebruik van het perceel voor in hoofdzaak wonen is in strijd met de bestemming.

Verder zijn op het plangebied de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 2' 'Waarde – Archeologie 3'. Binnen deze bestemmingen zijn regelingen ter bescherming van archeologische resten opgenomen.

#### **1. 4. Leeswijzer**

Na deze inleiding wordt in *hoofdstuk 2* een beschrijving gegeven van de huidige situatie en de voorgestelde ontwikkeling. In *hoofdstuk 3* wordt het, voor het plan relevante, beleid op de verschillende niveaus beschreven. In *hoofdstuk 4* worden de ontwikkelingen getoetst aan de omgevingsaspecten. Vervolgens wordt in *hoofdstuk 5* het juridische systeem toegelicht. In *hoofdstuk 6* wordt de uitvoerbaarheid van het plan behandeld.

## 2. HUIDIGE SITUATIE EN BESCHRIJVING INITIATIEF

### 2. 1. Huidige situatie

Dit bestemmingsplan heeft betrekking op een voormalig agrarisch bedrijf dat in het bebouwingslint langs de Oosternielandsterweg ligt. Dit bebouwingslint vormt het dorp Oosternieland. In het dorp liggen hoofdzakelijk woningen. Ook direct rondom het plangebied liggen woonpercelen. Op enige afstand ten westen van het plangebied is verder een klussenbedrijf aanwezig en op ruim 200 meter ten oosten ligt het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf, het betreft een akkerbouwbedrijf.

De omgeving van het plangebied heeft een open agrarisch karakter met als een contrast de aanwezigheid van houtsingels rondom het bebouwingslint. Ten noorden van het plangebied, aan de overzijde van de Oosternielandsterweg, ligt een klein stukje natuurlijk beheerd gebied.

Binnen het plangebied staat een relatief forse boerderij met daarnaast een agrarische schuur. Het geheel heeft een authentiek landelijk karakter. Het gehele perceel is ingepast met een dichte houtsingel. De ontsluiting vindt plaats aan de noordzijde, op de Oosternielandsterweg. De bedrijfswoning ligt aan de oostzijde van de boerderij en heeft een aparte aansluiting op deze weg. Een aanzicht op het perceel is weergegeven in figuur 2.



*Figuur 2. Aanzicht op het perceel*

### 2. 2. Beschrijving initiatief

Het initiatief betreft het wijzigen van de functie van agrarisch bedrijfsperceel ten behoeve van wonen. De woonfunctie zal in hoofdzaak plaatsvinden in de voormalige bedrijfswoning. Er worden geen grootschalige aanpassingen aan de bebouwing voorgesteld. De aanwezige bedrijfsgebouwen kunnen eventueel voor een nevenfunctie bij het wonen worden gebruikt, bijvoorbeeld een lichte vorm van bedrijvigheid.

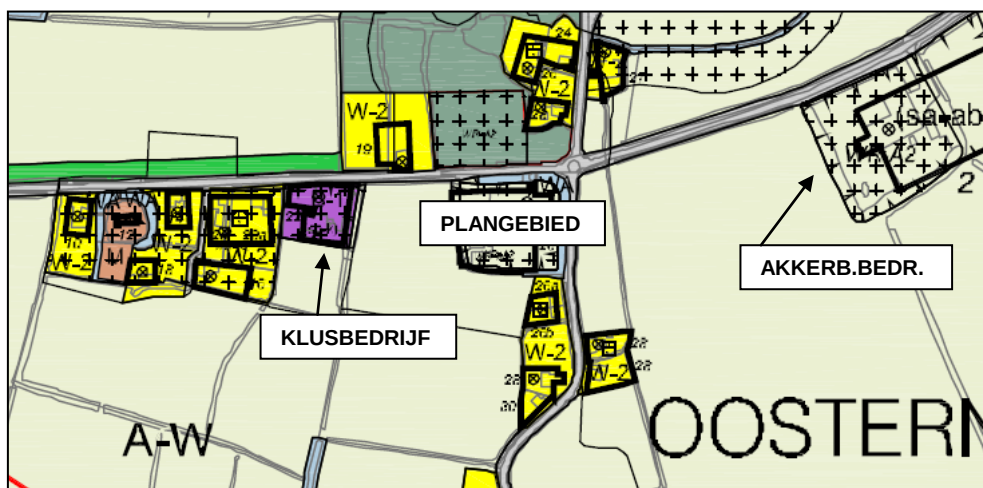
## 2. 3. Ruimtelijke inpassing

### ***Landschappelijke inpassing***

De bedrijfsbebouwing is op een streekeigen manier ingepast in dichte houtsingels. De bebouwing op het perceel wordt niet gewijzigd en de houtsingels blijven behouden. Daarnaast kan worden gesteld dat door het toekennen van een nieuwe functie aan de boerderij, deze wordt behouden en onderhouden, wat de ruimtelijke kwaliteit ten goede komt. De functiewijziging is derhalve goed inpasbaar.

### ***Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende bedrijven***

Zoals genoemd liggen rondom het plangebied voornamelijk woonhuizen. De aanwezige bedrijven (het klussenbedrijf en het akkerbouwbedrijf) liggen op ruime afstand en hebben op basis van het geldende bestemmingsplan al geen ontwikkelingsruimte richting het plangebied. Een fragment van de verbeelding van het geldende bestemmingsplan, met daarop aangegeven de betreffende bedrijven, is weergegeven in figuur 3. De functiewijziging van het plangebied heeft dus geen nadelige gevolgen voor de aanwezige bedrijven. In paragraaf 4.1 wordt hierop nader ingegaan.



Figuur 3. Fragment verbeelding geldend bestemmingsplan

### ***Saneren landschapsontsierende bedrijfsgebouwen***

Alle bebouwing binnen het plangebied heeft een authentiek landelijk en agrarisch karakter. Het betreft een zeer passende bebouwing in de omgeving. Er is dus geen sprake van landschapsontsierende bedrijfsgebouwen die moeten worden gesaneerd.

### ***Handhaven beeldbepalende bouwvormen***

De boerderij, gevormd door het voorhuis met de dubbele schuur, is karakteristiek voor de omgeving. Dit complex kan dan ook als beeldbepalende bouwvorm en als landschappelijk waardevolle verschijningsvorm worden aangemerkt. Het behoud van deze bouwvorm is dan ook het uitgangspunt.



### 3. BELEIDSKADER

Het beleid, wat voor het plangebied relevant is, komt in dit hoofdstuk aan de orde. Het rijksbeleid wordt niet besproken, omdat dit geen concreet beleidskader voor het plan biedt.

#### 3. 1. Provinciaal beleid

##### ***Provinciaal Omgevingsplan 2009-2013***

Basis voor het provinciale ruimtelijke beleid wordt gevormd door het Provinciaal Omgevingsplan 2009-2013 (POP, vastgesteld op 17 juni 2009). In het POP is aansluiting gezocht bij het actuele rijksbeleid.

In het kader van de leefbaarheid op het platteland biedt de provincie mogelijkheden voor niet-agrarische functies in vrijkomende gebouwen in het buitengebied. Ook de woonfunctie, eventueel in combinatie met lichte bedrijfsmatige nevenactiviteiten, wordt toegestaan.

##### ***Provinciale Omgevingsverordening Groningen***

Naast het POP heeft de provincie Groningen sinds 17 juni 2009 ook de beschikking over een vastgestelde *Omgevingsverordening*. In deze verordening zijn regels gesteld ten aanzien van ruimtelijke plannen. Op basis van artikel 4.27 van de verordening wordt ruimte geboden voor de functie wonen in vrijkomende gebouwen. Om beginsel is één woning toegestaan. Voorwaarde is dat deze wordt beperkt tot het hoofdgebouw en dat de bestaande maatvoering blijft gehandhaafd. Eventuele bedrijvigheid is beperkt tot en met milieucategorie 2 en opslag van goederen dient inpandig plaats te vinden.

Het bestemmingsplan is in overeenstemming met de provinciale beleidsuitgangspunten en regels.

#### 3. 2. Gemeentelijk beleid

##### ***Geldend bestemmingsplan***

Het geldende bestemmingsplan voor het buitengebied van de gemeente Eemsmond vormt een uitvoeringskader voor het gemeentelijk beleid ten aanzien van ruimtelijke ontwikkelingen in het landelijk gebied.

In het bestemmingsplan is genoemd dat door veranderingen in de landbouw veel agrarische bebouwing haar functie verliest. Doordat steeds meer mensen graag in het buitengebied willen wonen, al dan niet met een nevenactiviteit (waarvoor daar ruimte is). Gesteld wordt dat de woonfunctie in het buitengebied een positieve bijdrage levert aan de leefbaarheid. Wel dient de voormalige boerderij te worden gehandhaafd. Om deze reden is in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee de functiewijziging van agrarisch bedrijf naar wonen mogelijk is. Hierbij krijgt het perceel de bestemming 'Wonen – Voormalige boerderijen'. Binnen deze bestemming is het wonen, eventueel in combinatie met een lichte nevenfunctie, mogelijk.

Anders dan in andere woonbestemmingen uit het bestemmingsplan is de bebouwingsregeling voor de bestemming 'Wonen – Voormalige boerderijen' afgestemd op een voormalige boerderij en worden ruimere mogelijkheden voor bedrijfsmatige nevenactiviteiten geboden.

Voor het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid gelden de volgende wijzigingscriteria:

1. aangrenzende (agrarische) bedrijven mogen niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
2. landschapsontsierende voormalige bedrijfsgebouwen moeten worden gesaneerd ter verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
3. de woonfunctie dient in de voormalige bedrijfswoning te worden ondergebracht;
4. het boerderijpand en andere beeldbepalende bouwvormen als landschappelijk waardevolle verschijningsvorm moeten worden gehandhaafd;
5. er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

In paragraaf 2.3 is het voornemen getoetst aan de criteria. Omdat aan alle criteria wordt voldaan kan worden geconcludeerd dat het plan in lijn is met de gemeentelijke beleidsuitgangspunten ten aanzien van wonen in het buitengebied.

Er kan in dit geval geen gebruik van de wijzigingsbevoegdheid worden gemaakt, omdat deze na een uitspraak van de Raad van State uit het plan is verwijderd.

## 4. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Ter bescherming van de kwaliteit van de (leef)omgeving wordt naast specifieke (milieu)wetgeving de ruimtelijke ordening ingezet. In de volgende paragrafen worden deze aspecten per thema onderzocht.

### 4. 1. Milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ruimtelijke afstemming tussen bedrijfsactiviteiten, voorzieningen en gevoelige functies (zoals wonen) noodzakelijk. Bij deze afstemming kan gebruik worden gemaakt van de richtafstanden uit de basiszoneringslijst van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2009). Een richtafstand kan worden beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten redelijkerwijs kan worden uitgesloten.

Het plangebied ligt in een omgeving waar de woonfunctie overheerst. Het wijziging van de bestemming van agrarische bedrijfsvoering naar wonen levert in beginsel een verbetering van de milieusituatie op. Ook kan gesteld worden dat, gezien de functies in de omgeving, sprake is van een aanvaardbaar leef- en verblijfsklimaat.

Wel is van belang dat omliggende bedrijven niet worden beperkt in hun bedrijfsvoering. In de directe omgeving zijn twee bedrijven aanwezig. Het betreffen een klussenbedrijf en een akkerbouwbedrijf. Het klussenbedrijf is aan te merken als aannemersbedrijf uit milieucategorie 3.1. Hierbij geldt een richtafstand van 50 meter. De bestemming van het bedrijf ligt op ruim 100 meter vanaf de onderhavige boerderij en op nog grotere afstand van de voormalige bedrijfswoning. Voor het akkerbouwbedrijf geldt vanuit de milieuwetgeving (*Besluit landbouw milieubeheer*) een afstandsnorm van 25 meter (tot geurgevoelige objecten uit categorie III: verspreid liggende niet-agrarische bebouwing die aan het betreffende buitengebied een overwegende woon- of recreatiefunctie verleent). Het betreffende bedrijf ligt op ruim 250 meter vanaf het plangebied.

Er wordt dus ruimschoots voldaan aan de milieunormen, waardoor geconcludeerd kan worden dat de bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd door de plannen.

### 4. 2. Geluid

In de *Wet geluidhinder* (Wgh) wordt onderscheid gemaakt tussen geluidgevoelige functies enerzijds en niet-geluidgevoelige functies anderzijds. Indien een geluidgevoelige functie mogelijk wordt gemaakt en binnen de zone van een weg, spoorweg of een industriegebied ligt, dient onderzocht te worden of voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde.

Het plangebied ligt verkeerskundig binnen de bebouwde kom van Oosternieland. De wegen rondom het plangebied zijn aangewezen als 30 km/uur zone. Dergelijke wegen hebben op grond van de Wgh geen geluidszone. Een toetsing aan de Wgh is daarom niet noodzakelijk.

Bovendien is er sprake van een relatief rustige omgeving. De wegen nabij het plangebied vormen geen routes voor doorgaand verkeer. Tenslotte worden feitelijk geen nieuwe geluidsgevoelige functies opgenomen, aangezien de woonfunctie plaatsvindt in de voormalige bedrijfswoning.

#### **4. 3. Water**

Vanwege het grote belang van het water in de ruimtelijke ordening, wordt van waterschappen een vroege en intensieve betrokkenheid bij het opstellen van ruimtelijke plannen verwacht. De watertoets is een verplicht onderdeel in de bestemmingsplanprocedure.

De ontwikkeling is via de digitale watertoets voorgelegd aan het waterschap Noorderzijlvest. Uit deze voortoets blijkt dat het plangebied zich in een natuurlijke waterzone bevindt. Hierom wordt de normale procedure voor de watertoets doorlopen.

Voor dit bestemmingsplan geldt dat er uitsluitend sprake is van een functiewijziging van de bestaande bebouwing. Deze functiewijziging heeft geen negatieve effecten op de waterhuishouding. Hier spelen daarom geen waterschapsbelangen.

In het kader van het vooroverleg wordt dit bestemmingsplan naar het waterschap verzonden voor een wateradvies. Indien er, als gevolg van de ligging in de natuurlijke waterzone, aanvullende eisen ten aanzien van het gebruik van het perceel worden gesteld, zullen deze worden gecommuniceerd met de eigenaar van het perceel.

#### **4. 4. Bodem**

Het uitgangspunt wat betreft de bodem in het plangebied is, dat de kwaliteit ervan zodanig dient te zijn dat er geen risico's zijn voor de volksgezondheid bij het gebruik van het plangebied. Het plangebied is momenteel in gebruik als agrarische grond, behorende bij het bouwperceel van een agrarisch bedrijf. De woonfunctie (verblijfsruimten voor mensen) vindt echter plaats in de bestaande bedrijfswoning. Risico's voor de volksgezondheid zijn in beginsel niet aan de orde. Een bodemonderzoek in het kader van dit bestemmingsplan kan daarom achterwege blijven.

#### **4. 5. Archeologie**

Ter implementatie van het Verdrag van Malta in de Nederlandse wetgeving is in 2007 de *Wet op de archeologische monumentenzorg* als onderdeel van de *Monumentenwet* in werking treden.

De kern van deze wet is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven. De wet verplicht gemeenten bij het opstellen van ruimtelijke plannen en projecten rekening te houden met de in hun bodem aanwezige waarden.

Voor een globaal inzicht in mogelijk aanwezig waarden heeft de gemeente Eemmond, in samenwerking met een aantal andere gemeenten, de Archeologisch verwachtingskaart en beleidsadvieskaart vastgesteld. Deze beleidskaart is als onderlegger gebruikt bij het opstellen van het geldende bestemmingsplan. Hierin gelden voor het plangebied de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 2' en 'Waarde - Archeologie 3'. Het plangebied betreft namelijk een boerderijplaats in een historische kern.

Binnen deze bestemmingen is een regeling opgenomen dat bij ingrepen groter dan respectievelijk 15 m<sup>2</sup> en 100 m<sup>2</sup> en dieper dan 50 cm onder maaiveld een archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd. Omdat het in dit geval niet zinvol is om beide bestemmingen op te nemen, wordt alleen het meest strikte regime, dus 'Waarde - Archeologie 2', in dit bestemmingsplan overgenomen

In principe worden in het plangebied geen bodemingrepen voorgesteld. Het uitvoeren van archeologisch onderzoek is daarom niet noodzakelijk. Indien bij toekomstige ontwikkelingen grotere bodemingrepen plaatsvinden, wordt bij de aanvraag van de omgevingsvergunning een archeologisch onderzoek geëist. Op deze wijze wordt op een verantwoorde wijze met de eventuele archeologische resten in de bodem omgegaan.

#### 4. 6. Ecologie

In het bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met het beleid en de wetgeving ten aanzien van de natuurbescherming. Hierin wordt onderscheid gemaakt tussen *gebiedsbescherming* en *soortenbescherming*. Uitgangspunt is dat met beide geen strijdigheid ontstaat.

##### ***Gebiedsbescherming***

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

Het plangebied maakt geen deel uit van beschermde gebieden. De dichtstbijzijnde natuurgebieden liggen op ruime afstand. Wel ligt aan de overzijde van Oosternielandsterweg, ten noorden van het plangebied, een klein gebied dat is aangewezen als onderdeel van de EHS.

In dit bestemmingsplan worden geen belastende functies voorgesteld. Ook vinden er geen fysieke ingrepen plaats. De functiewijziging heeft geen effecten op de beleidsdoelstellingen van de EHS.

**Soortenbescherming**

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

Het plangebied betreft het bijbehorende terrein bij een voormalige agrarisch bedrijf. Het is mogelijk dat op het terrein en in de gebouwen beschermde flora en fauna voorkomt. Echter, er worden in beginsel geen fysieke ingrepen voorgesteld, zoals het slopen van gebouwen, kappen van bomen of dempen van sloten. Het plan veroorzaakt dan ook geen strijdigheden met de *Flora- en faunawet*.

Voor alle soorten blijft de algemene zorgplicht van kracht. Bij verstoring van dieren moeten deze de gelegenheid krijgen te vluchten naar een nieuwe leefomgeving.

**4. 7. Externe veiligheid**

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen als vuurwerk, LPG en munitie over weg, water en spoor en door buisleidingen.

In het kader van het aspect externe veiligheid is de risicokaart geraadpleegd. Hieruit blijkt dat in of nabij het plangebied geen risicovolle inrichtingen aanwezig zijn. Ook valt het plangebied niet in het invloedsgebied van routes voor gevaarlijke stoffen of buisleidingen. Bovendien neemt het aantal personen binnen het plangebied niet toe, waardoor er geen effecten op de externe veiligheids situatie bestaan. Het aspect externe veiligheid vormt voor dit bestemmingsplan dan ook geen beperkingen en aanvullend onderzoek kan achterwege blijven.

**4. 8. Luchtkwaliteit**

Een onderdeel van de *Wet milieubeheer* betreft luchtkwaliteit. De wet is bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid, als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging, aan te pakken. De ontwikkeling vindt plaats in het landelijk gebied, waar in algemeenheid sprake is van een hoge luchtkwaliteit.

De functiewijziging van een agrarisch bedrijf naar wonen heeft geen negatieve effecten op de luchtkwaliteit. Aanvullend onderzoek naar het aspect luchtkwaliteit is niet noodzakelijk.

**4. 9. Kabels, leidingen en zoneringen**

In of nabij het plangebied lopen geen leidingen of kabels die voorzien moeten worden van een planologische regeling.

## 5. JURIDISCHE PLANOPZET

### 5. 1. Algemeen

Het bestemmingsplan 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) 2008. De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op een zelfde manier worden verbeeld. De SVBP 2008 is toegespitst op de regels die voorschrijven hoe bestemmingsplannen conform de Wro en het Bro moeten worden gemaakt. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog. De regels van dit bestemmingsplan zijn opgesteld conform deze standaarden, met inachtneming van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden 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.

### 5. 2. Toelichting op de bestemmingen

#### ***Wonen - Voormalige boerderijen***

Het plangebied is onder de bestemming 'Wonen - Voormalige boerderijen' gebracht. Binnen deze bestemming is het wonen, eventueel in combinatie met een lichte nevenfunctie, mogelijk.

De regeling is afgestemd op het bestemmingsplan *Buitengebied*. Anders dan in andere woonbestemmingen uit dat bestemmingsplan is de bebouwingsregeling voor de bestemming 'Wonen - Voormalige boerderijen' afgestemd op een voormalige boerderij en worden ruimere mogelijkheden voor bedrijfsmatige nevenactiviteiten geboden.

#### ***Waarde - Archeologie 2***

De bescherming van archeologische waarden is geregeld in de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2'. Deze bestemming is op het gehele plangebied van toepassing. In paragraaf 4.5 is de achtergrond van deze bestemming beschreven.

## **6. UITVOERBAARHEID**

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

### **6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

In het kader van het vooroverleg is het plan voorgelegd aan overlegpartners. Hieruit zijn geen bezwaren ontvangen.

Het bestemmingsplan doorloopt de in de Wro vastgelegde bestemmingsplanprocedure. Tijdens deze procedure zijn er verschillende momenten waarop burgers en belanghebbenden hun zienswijze op het plan kenbaar kunnen maken. De maatschappelijke uitvoerbaarheid is hiermee gewaarborgd.

Eventueel ingekomen zienswijzen worden al dan niet verwerkt in het bestemmingsplan. De indieners van de zienswijzen worden hiervan op de hoogte gesteld. Het plan wordt door het college van Burgemeester en Wethouders vastgesteld, binnen 12 weken na afloop van de terinzagelegging. Uiteindelijk is eventueel tegen het bestemmingsplan beroep mogelijk bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

### **6. 2. Economische uitvoerbaarheid**

Dit plan heeft betrekking op een particulier initiatief waarmee de gemeente geen directe financiële bemoeienis heeft. In dit geval is er geen sprake van uitvoeringskosten. De kosten met betrekking tot het opstellen van het bestemmingsplan en daaraan verwante kosten worden verhaald via de leges van de gemeente. Het plan wordt hiermee economisch uitvoerbaar geacht.

### **6. 3. Grondexploitatie**

Doel van de in de Wro opgenomen grondexploitatieregeling is het bieden van ruimere mogelijkheden voor het kostenverhaal en het creëren van meer sturingsmogelijkheden. Er wordt uitgegaan van kostenverhaal via de publiekrechtelijke weg, in een exploitatieplan. Daarnaast kan de gemeente in een exploitatieplan eisen en regels stellen ten aanzien van de desbetreffende gronden, woningbouwcategorieën en fasering.

In het voorliggende plan is er op basis van artikel 6.2.1 Bro geen sprake van een bouwplan. De grondexploitatieregeling is daarom niet van toepassing. Om deze reden wordt door de gemeente van het opstellen van een grondexploitatieplan afgeweken.

===