

---

# Zuidveen - Langesloot 11c

## Bestemmingsplan

26 maart 2024



# Zuidveen - Langesloot 11c

## Bestemmingsplan

### COLOFON

|                      |                        |
|----------------------|------------------------|
| <b>Auteur</b>        | <b>: E. Venema</b>     |
| <b>Rapportnummer</b> | <b>: 23-819-1</b>      |
| <b>Versie</b>        | <b>: Vastgesteld</b>   |
| <b>Datum</b>         | <b>: 26 maart 2024</b> |

## INHOUDSOPGAVE

|          |                                                       |           |
|----------|-------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Hoofdstuk</b>                                      | <b>1</b>  |
| 1.1      | Aanleiding                                            | 1         |
| 1.2      | Ligging en begrenzing plangebied                      | 1         |
| 1.3      | Planologische regeling                                | 2         |
| 1.4      | Leeswijzer                                            | 3         |
| <b>2</b> | <b>Beschrijving van het plan</b>                      | <b>4</b>  |
| 2.1      | De Ausgangssituatie                                   | 4         |
| 2.2      | Beoogde ontwikkeling                                  | 5         |
| 2.3      | Ruimtelijke inpassing                                 | 6         |
| <b>3</b> | <b>Beleidskader</b>                                   | <b>7</b>  |
| 3.1      | Rijksbeleid                                           | 7         |
| 3.2      | Provinciaal beleid                                    | 7         |
| 3.3      | Gemeentelijk beleid                                   | 9         |
| <b>4</b> | <b>Omgevingsaspecten</b>                              | <b>11</b> |
| 4.1      | Mer-beoordeling                                       | 11        |
| 4.2      | Bedrijven en milieuzonering                           | 11        |
| 4.3      | Geluidzonering Wet geluidhinder                       | 12        |
| 4.4      | Water                                                 | 13        |
| 4.5      | Bodem                                                 | 14        |
| 4.6      | Archeologie                                           | 14        |
| 4.7      | Cultuurhistorie                                       | 15        |
| 4.8      | Ecologie                                              | 15        |
| 4.9      | Externe veiligheid                                    | 17        |
| 4.10     | Luchtkwaliteit                                        | 17        |
| 4.11     | Kabels leidingen en zoneringen                        | 18        |
| <b>5</b> | <b>Juridische regeling</b>                            | <b>19</b> |
| 5.1      | Algemeen                                              | 19        |
| 5.2      | Toelichting op de bestemmingen en gebiedsaanduidingen | 19        |
| <b>6</b> | <b>Uitvoerbaarheid</b>                                | <b>20</b> |
| 6.1      | Algemeen                                              | 20        |
| 6.2      | Maatschappelijke uitvoerbaarheid                      | 20        |
| 6.3      | Economische uitvoerbaarheid                           | 21        |

## **Bijlagen**

Bijlage 1 Akoestisch onderzoek Zuidveenseweg

Bijlage 2 Notitie watertoets

Bijlage 3 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 4 Stikstofberekening

Bijlage 5 Ecologische quickscan

# 1 Hoofdstuk

## 1.1 Aanleiding

Aan de Langesloot in Zuidveen ligt een grotendeels eenzijdig woonlint. Ten noorden van nummer 13 ligt een open plek die deel uitmaakt van de tuin. De eigenaar heeft het plan opgevat hierop een nieuw woonhuis te bouwen. De gronden zijn bestemd als tuin en zijn niet voorzien van een bouwvlak, waarmee het bouwen van een woning in strijd is met het bestemmingsplan. De gemeente Steenwijkerland heeft besloten om onder voorwaarden medewerking te verlenen. Dit bestemmingsplan vormt het juridisch-planologisch kader waarbinnen de bouw van één vrijstaande woning binnen het plangebied mogelijk wordt gemaakt.

## 1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt tussen de percelen Langesloot 11B en 13. De Langesloot is een doodlopende zijtak van de Zuidveenseweg door Zuidveen. Het plangebied maakt deel uit van een eenzijdig woonlint dat aan het open agrarisch gebied grenst. De begrenzing is afgestemd op de kadastrale perceelgrenzen. De oppervlakte van deze kavel is ongeveer 1.100 m<sup>2</sup>. De ligging van het plangebied is op een topografische kaart aangegeven in figuur 1.



Figuur 1.1. De ligging van het plangebied

### 1.3 Planologische regeling

Het plangebied is geregeld in het bestemmingsplan *Noordelijke Kernen*, dat is vastgesteld op 4 december 2012 en *Correctieve herziening wonen bestemmingsplan Noordelijke Kernen*, die is vastgesteld op 15 januari 2022.

Het plangebied heeft hierin grotendeels de bestemming 'Tuin'. De zuidelijke rand valt onder de bestemming 'Wonen – 1'. Het bouwen van een woning is alleen mogelijk binnen de bouwvlakken die in de woonbestemmingen zijn opgenomen.

Verder geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie Zuidveen', waarbinnen het behoud van cultuurhistorische en oudheidkundig waardevolle elementen (monumenten en karakteristieke bebouwing), patronen (beplantingspatronen, verkavelingen, wegenpatronen, het stedenbouwkundig beeld) en gebieden worden nagestreefd.

In figuur 1.2 zijn de huidige bestemmingen weergegeven.



Figuur 1.2. De huidige bestemmingen van het plangebied

#### **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 bestemmingsplan. 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 Beschrijving van het plan

### 2.1 De uitgangssituatie

Het wegdoorp Zuidveen ligt aan de zuidflank en steile rand van de stuwwal, op de overgang tussen de cultuurgronden op de Steenwijkerkamp en het ontginningslandschap. Zuidveen is gelegen ten zuiden van de stad Steenwijk aan de provinciale weg N333 en de Zuidveenseweg. De Langesloot is een zijtak van deze laatste weg. Tot in de eerste helft van de 20<sup>ste</sup> eeuw was het bebouwingslint gericht op de watergang “Lange Sloot”. Deze is langs de bebouwing gedempt en vervangen door de huidige weg. Sinds die tijd, tot in de jaren '90, heeft enige verdichting plaatsgevonden.

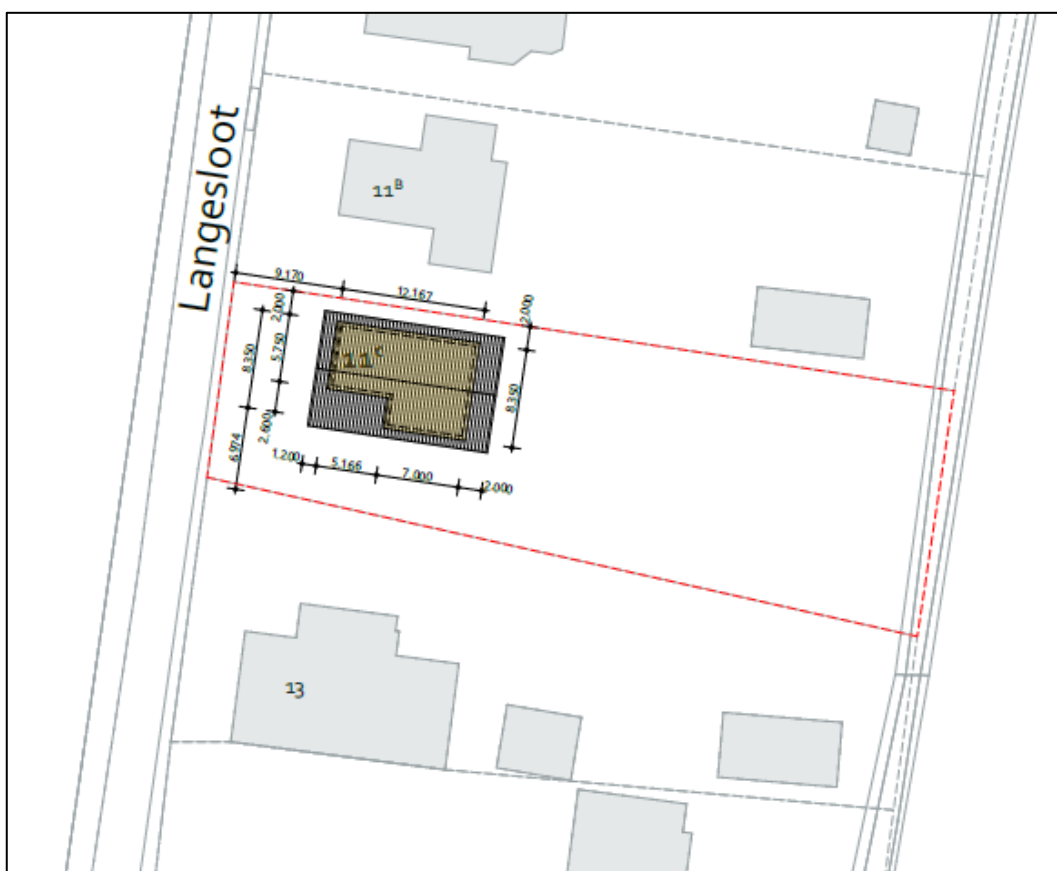
Het plangebied van dit bestemmingsplan heeft betrekking een deel van de tuin van de woning op het adres Langesloot 13 te Zuidveen. Het betreft een vrij ruig begroeid terrein dat qua bebouwing een open plek vormt in het ritme van woningen aan de oostzijde van de Langesloot.



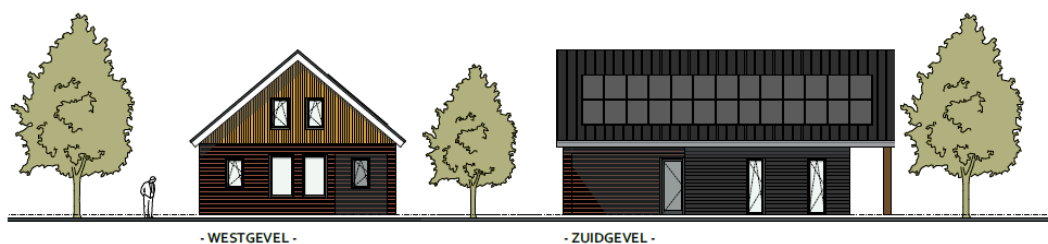
*Figuur 2.1 Luchtfoto plangebied*

## 2.2 Beoogde ontwikkeling

Het plan omvat de bouw van een vrijstaand woonhuis. Het bouwplan is afgestemd op het bebouingsritme en de bouwregels van de bestaande woningen. Er wordt uitgegaan van een footprint van ruim 12 bij 8 meter met een fors dakoverstek aan de achterzijde. De goot- en bouwhoogte wordt op basis van het bouwplan ongeveer 3 en 7 meter (maximaal 3,5 en 7,5 meter op basis van de regels van de bestemming 'Wonen – 1'). De beoogde inrichting van het plangebied is weergegeven in figuur 2.2. Enkele gevelbeelden van het bouwplan zijn opgenomen in figuur 2.3.



Figuur 2.2 Ontwerpplan (situatie)



Figuur 2.3 Ontwerpplan (gevelbeelden)

## 2.3 Ruimtelijke inpassing

### **Stedenbouwkundige/landschappelijke inpassing**

Het nieuwe woonhuis wordt ingepast in een bestaand woonlint. Belangrijke randvoorwaarden hierbij zijn dat er met name rekening wordt gehouden met de cultuurhistorische kwaliteit van Zuidveen. De gemeente stelt als voorwaarde van het bouwplan moet voldoen aan de welstandseisen zoals deze zijn opgesteld voor 'Cultuurhistorie Zuidveen' en 'Stuwwallandschap tussen Steenwijk en Johannes Postkazerne (2.1 'Kamp'landschap).

Zuidveen wordt gekenmerkt door een lintbebouwing met voornamelijk boerderijen, maar ook met vrijstaande en half vrijstaande woningen. De erfbeplanting van de boerderijen bestaat uit fruitbomen, solitair en hagen. Het lint in Zuidveen is relatief dicht bebouwd. Slechts sporadisch is er zicht op het achterliggende landschap. De bebouwing is overwegend aan de zuidzijde van de weg, gerelateerd aan de achterliggende Zuidveense Binnenvenen. De bebouwing aan de noordzijde van de G.W. Stroinkweg in Zuidveen staat in relatie tot de achterliggende Steenwijkerkamp.

Het welstandsbeleid is vooral gericht op boerderijen. De vorm en materiaal- en kleurgebruik van de overige bebouwing is divers. In het algemeen zijn gedekte kleuren toegepast. De bebouwing staat overwegend haaks op de weg en in de rooilijn.

Het nieuwe woonhuis wordt ingepast tussen relatief nieuwe bebouwing, gebouwd in de jaren '70 en '80. Het bouwplan voegt zich in de rooilijn en staat haaks op de weg. Met de ingetogen detaillering en lage goot- en nokhoogte wordt met respect omgegaan met de lokale waarden en kwaliteiten en met de belangen van de burens.

De nieuwbouw past ook bij de waarden zoals beschermd in de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie Zuidveen'. Ook hierin wordt ingezet op oriëntatie op de weg, één bouwlaag met kap en nokrichting haaks op de weg. De dubbelbestemming wordt in dit bestemmingsplan overgenomen, waarmee sprake is van een blijvende bescherming van de cultuurhistorische waarden.

De beplanting op de achterzijde van het perceel wordt in ieder geval zoveel mogelijk behouden, waarmee de bebouwing blijft opgaan van het groene beeld. Dit is geborgd via de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie Zuidveen'.

### **Verkeer en parkeren**

Voor de woning wordt gebruik gemaakt van de bestaande ontsluiting op het Langesloot. Dit is een weg die geen doorgaande verkeersroute vormt. Deze weg sluit op ruim 100 meter ten noorden aan op de Zuidveenseweg. De ontsluiting van het perceel is daarmee goed geregeld.

Op het perceel is ruimte voor het parkeren van twee auto's, waarmee wordt voldaan aan de CROW kentallen uit de publicatie 381 en de Nota Parkeernormen 2015 van de gemeente Steenwijkerland.

## 3 Beleidskader

### 3.1 Rijksbeleid

#### Nationale Omgevingsvisie (2020)

In de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) heeft het Rijk de hoofdzaken van het beleid voor de fysieke leefomgeving geformuleerd. De NOVI is de opvolger van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en sorteert voor op de inwerkingtreding van de Omgevingswet. In de NOVI is een tabel opgenomen van de nationale belangen in relatie tot de eerdere visie (SVIR) en de nog geldende uitvoeringsregels (Barro, Bro en straks het Besluit kwaliteit leefomgeving).

De NOVI ziet op de inrichting en de kwaliteiten van Nederland en heeft daardoor een hoog abstractieniveau. Het bevat geen concreet beleid voor dit plan, anders dan de ambitie voor duurzaam ruimtegebruik. Deze ambities zijn doorvertaald in het provinciaal beleid en de daaruit volgende programmatische afspraken. Op rijksniveau wordt dit tevens getoetst in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking.

#### Duurzame verstedelijking

Een algemeen belang in de NOVI is het proces van duurzame verstedelijking. In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro, artikel 3.1.6) is geregeld dat bij ruimtelijke projecten voorzien moet worden in duurzame verstedelijking. In geval van nieuwe stedelijke ontwikkelingen moet een beschrijving worden gegeven van de behoefte aan die ontwikkeling en wanneer deze plaatsvindt buiten het bestaand stedelijk gebied, moet er tevens gemotiveerd worden waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Het toevoegen van één woonhuis is op basis van vaste jurisprudentie geen nieuwe stedelijke ontwikkeling. Overigens is de behoefte aan nieuwe woningen evident en sluit inpassing in een bestaand woonlint goed aan op de principes van duurzame verstedelijking.

### 3.2 Provinciaal beleid

#### Omgevingsvisie Overijssel

De provincie Overijssel heeft op 16 november 2022 de Actualisatie Omgevingsvisie 2022 vastgesteld. Hierin wordt de visie op de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van de provincie Overijssel geschetst. De visie is daarbij gericht op 2050. Gekoppeld aan de Omgevingsvisie heeft de provincie de Actualisatie Omgevingsverordening 2022 vastgesteld. In de Omgevingsverordening worden regels gesteld ten aanzien van het provinciaal belang. De provincie wil de kwaliteit van de leefomgeving verbeteren met het oog op een goed vestigingsklimaat, een veilige en aantrekkelijke woonomgeving en een fraai buitengebied. Deze leefomgeving moet geschikt zijn voor de grote diversiteit aan activiteiten die mensen in de provincie willen ondernemen.

In de omgevingsvisie staat het uitvoeringsmodel centraal. In dit model draait het om drie vragen die antwoord geven op of, waar en hoe ontwikkelingen uitgevoerd worden. Bij de eerste vraag zijn generieke en gebiedsspecifieke beleidskeuzes van belang. Bij de tweede vraag zijn ontwikkelingsperspectieven richtinggevend en bij de derde vraag gaat het om de inpassing in de kenmerken van het gebied. Onderstaand wordt op deze drie niveaus van het uitvoeringsmodel ingegaan.

#### Generieke beleidskeuzes en ontwikkelingsperspectief

Het gaat hier om de 'Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking'. Het gaat om belangenafweging, duurzaamheid, concentratie van stedelijke functies in stedelijke netwerken, regionale afstemming en zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik. Zoals de aanhef al aangeeft gaan de generieke beleidskeuzes vooral over stedelijke ontwikkeling.

Het concentratiebeleid van de provincie houdt in dat stedelijke ontwikkeling zoveel mogelijk wordt geconcentreerd rondom de stedelijke netwerken. Voor overige kernen mag alleen voor lokale behoefte en bijzondere doelgroepen gebouwd worden. Dit geldt ook vanuit het ontwikkelingsperspectief. Het perceel en de rest van het lint vallen in het ontwikkelingsperspectief 'woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken'. De steden en dorpen buiten de stedelijke netwerken mogen altijd bouwen voor de lokale behoefte aan wonen, werken en voorzieningen, inclusief lokaal gewortelde bedrijvigheid, mits onderbouwd en regionaal afgestemd.

Aan deze uitgangspunten wordt voldaan. De woning wordt ingepast in een bestaand lint dat deel uitmaakt van de bebouwde kom van Zuidveen. Met de toevoeging van één woning wordt invulling gegeven aan het opvangen van lokale behoefte.

#### Gebiedskenmerken

De provincie wil ruimtelijke kwaliteit realiseren door, naast bescherming, vooral in te zetten op het verbinden van bestaande kwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen. Hierbij zijn de gebiedskenmerken het uitgangspunt. In de lagenbenadering zijn per laag de daarbij horende gebiedskenmerken genoemd. Voor het plangebied zien de gebiedskenmerken van de verschillende lagen er als volgt uit:

##### *Natuurlijke laag: Laagveengebieden (in cultuur gebracht)*

In de laagveengebieden wordt ingezet op behoud van lage waterpeilen en het open karakter. Dit bestemmingsplan heeft geen invloed op deze aspecten.

##### *Laag van het agrarisch cultuurlandschap: Laagveenontginningen*

De ambitie is de cultuurhistorische kwaliteiten van het laagveenlandschap zoveel als mogelijk in stand te houden en beleefbaar te maken. Als ontwikkelingen plaats vinden in de laagveenontginningen, dan dragen deze bij aan behoud en versterking van het lint als karakteristieke bebouwingsstructuur. Aan deze voorwaarde wordt voldaan (zie paragraaf 2.3).

##### *Stedelijke laag: Woonwijken 1955 - nu*

De aanwijzing van het lint als naoorlogse wijk is bijzonder. Hier geldt dat nieuwe bebouwing zich moet voegen in de aard, maat en karakter van het geheel. Daarin wordt in dit geval voldaan.

#### Thematische beleidskeuzes

De provincie heeft op een aantal thema's specifiek beleid bepaald. Eén daarvan is Regionaal Waterbeheer. Regionaal waterbeheer omvat het beheer van alle oppervlaktewateren en het grondwater in de provincie Overijssel. De waterschappen nemen een belangrijk deel van de uitvoering voor hun rekening. De beleidsverantwoordelijkheid voor zowel waterkwaliteit als -kwantiteit als -veiligheid ligt via de Waterwet bij de provincie.

Het projectgebied ligt in een overstroombaar gebied. Onder overstroombaar gebied worden gebieden verstaan die normaal niet onder water staan, maar kunnen overstromen. Het gaat zowel om uiterwaarden die frequent onder water staan (buitendijks) als om beschermde gebieden achter de dijk (binnendijks). De provincie heeft dit beleid in de verordening vertaald naar de voorwaarde van een overstromingsrisicoparaagraaf waarin afwegingen helder worden vastgelegd. Paragraaf 4.4 gaat hierop in.

#### **Geconsolideerde Verordening vanaf 2017**

In provinciale verordening worden regels gesteld aan ruimtelijke ontwikkelingen. Allereerst geldt het principe van concentratie. Op basis van artikel 2.1.2 geldt dat bestemmingsplannen uitsluitend voorzien in woningbouw om te voldoen aan de lokale behoefte en de behoefte van bijzondere doelgroepen. Dit bestemmingsplan geeft een toelichting op de andere voorwaarden die vanuit de provincie op gemeentelijk plannen van toepassing zijn.

### **3.3 Gemeentelijk beleid**

#### **Woonagenda 2022-2026**

In de woonagenda staat concreet verwoord waar de gemeente in de periode 2022-2026 wat betreft wonen op in willen zetten. Met de acties in de woonagenda regeert de gemeente op de adviezen uit het meest actuele woningmarktonderzoek. Daarnaast is de woonagenda ook een lokale doorvertaling van de regionale woonagenda West-Overijssel 2021-2025, welke in maart 2021 door alle gemeenten van West-Overijssel en de provincie Overijssel is vastgesteld.

Het woningmarktonderzoek toont aan dat in Steenwijkerland de woningvraag het grootst is in kernen met een goede bereikbaarheid en voldoende voorzieningen als supermarkt, basisschool of huisarts. De groei concentreert zich daardoor in de 'voorzieningskernen', waaronder Steenwijk. Zuidveen ligt hier direct tegenaan, hetgeen een positieve invloed heeft op de behoefte. In deze kleine kernen is nog ruimte voor nieuwe woningen en de vraag naar vrijstaande woningen is groter dan het aanbod. Voor de kleine kernen is gesteld dat er een programmabijstelling nodig is, waarbij meer plannen moeten worden gemaakt voor vrijstaande woningen. Het plan geeft hieraan invulling.

**Welstandsnota Steenwijkerland**

De gemeente Steenwijkerland heeft haar gemeentelijke welstandsbeleid opgenomen in de Welstandsnota. Deze geeft de gemeente de mogelijkheid om de cultuurhistorische, stedenbouwkundige en architectonische waarden die in een bepaald gebied aanwezig zijn, te benoemen en een rol te laten spelen bij de ontwikkeling en beoordeling van bouwplannen. Hiertoe zijn onder andere voor het plangebied van dit bestemmingsplan een aantal welstandscriteria opgesteld, waaraan het bouwplan zal moeten voldoen.

Het plangebied ligt in het welstandsgebied 'Stuwwallandschap tussen Steenwijk en Johannes Postkazerne', meer specifiek het 'kamp'landschap. Paragraaf 2.3 gaat in op de inpassing in het welstandsbeleid.

**Extern veiligheidsbeleid 2015-2018**

De gemeente stelt in haar extern veiligheidsbeleid het principe van deregulering voor. De gemeente stelt bij voorkeur geen aanvullende eisen, maar focust op het vroegtijdig (vooroverleg) in beeld krijgen van de juiste informatie. Ter plaatse van het projectgebied is geen sprake van externe risico's. Hierop wordt nader ingegaan in paragraaf 4.9.

## 4 Omgevingsaspecten

### 4.1 Mer-beoordeling

#### Toetsingskader

Bij het doorlopen van een ruimtelijke procedure moet rekening worden gehouden met mogelijke verplichtingen op grond van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.). In de bijlage bij het Besluit m.e.r. is vastgelegd wanneer een milieueffectrapportage (onderdeel C) of een m.e.r.-beoordeling (onderdeel D) moet plaatsvinden. Hierbij gelden drempelwaarden. In onderdeel D (D11.2) is de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject opgenomen. Qua oppervlakte ligt de drempelwaarde op 100 hectare. Ten aanzien van woningen ligt de drempelwaarde op een aaneengesloten gebied met 2.000 of meer woningen.

#### Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Met dit project wordt één woning binnen de bestaande bebouwingsstructuur mogelijk gemaakt. Er hoeven geen andere ontwikkelingen plaats te vinden, zoals de aanleg van nieuwe infrastructuur. Daarnaast is slechts sprake van een perceelsgebonden ontwikkeling die geen relatie heeft met andere percelen of andere functies in de omgeving, waarbij geen sprake is van een complex project, waar meerdere woningen, winkels of bedrijven worden gevestigd dan wel op stedelijke voorzieningen die een betekenis hebben voor het dorp. Op basis hiervan kan het project niet als stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit m.e.r. worden aangemerkt. Een m.e.r.-beoordeling is niet aan de orde. Overigens blijkt uit de beoordeling in de navolgende paragrafen dat er geen belangrijke negatieve milieugevolgen zullen optreden.

### 4.2 Bedrijven en milieuzonering

#### Toetsingskader

Om een belangenafweging tussen een goed woon- en leefklimaat in de omgeving en bedrijvigheid te kunnen maken, wordt in het algemeen gebruik gemaakt van de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering" (editie 2009). In deze uitgave is een lijst opgenomen met allerlei activiteiten en bijbehorende richtafstanden en milieunormen die gehanteerd worden voor gevoelige functies. Deze systematiek is alleen toepasbaar op de afstemming tussen bedrijven en gevoelige functies in een rustige woonomgeving of in een gemengd gebied, maar gaat niet over woningen op bedrijventerreinen. Voor deze woningen gelden hogere richtwaarden.

De VNG-publicatie is verder bedoeld voor nieuwe situaties en niet voor de toetsing van bestaande situaties. In bestaande situaties kan de VNG-brochure evenwel een indicatie geven van de mate van hinder bij bestaande conflictsituaties. Verder moet ook bij de vaststelling van een bestemmingsplan waarin mogelijk een (deels) feitelijk bestaande situatie wordt bestemd, worden onderzocht of het laten voortbestaan van een dergelijke situatie in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Ook om die reden wordt voor de onderbouwing aansluiting gezocht bij de VNG-publicatie.

### **Toetsing**

Met dit plan wordt een woonhuis in een bestaand woonlint mogelijk gemaakt. Er is te spreken van een rustige woonomgeving c.q. rustig buitengebied. Het dichtstbijzijnde bedrijf is een agrarisch bedrijf, dat op 100 meter vanaf het plangebied ligt. De afstand van het bouwvlak van het nieuwe woonhuis tot het agrarisch bouwblok is 160 meter. Hiermee wordt voldaan aan de richtafstanden en de wettelijke geurcirkels rondom het agrarisch bedrijf.

Verder ligt op ongeveer 300 meter ten westen van het plangebied een industrieterrein. Hier zijn bedrijven uit milieucategorie 4.1 mogelijk, waarbij een richtafstand van 200 meter hoort. Het plangebied ligt buiten deze afstand. Bovendien betreft dit een op basis van de Wet geluidhinder geluidgezoneerd industrieterrein. Rondom dit bedrijventerrein geldt dus een geluidszone. Op de zonnegrens geldt dat alle bedrijven cumulatief geen hogere geluidsbelasting dan 50 dB(A) mogen hebben. De grens van de geluidszone ligt op ruim 140 meter afstand vanaf het plangebied.

Hiermee is in voldoende mate aangetoond dat er vanuit dit aspect sprake is van een goed woon- en leefklimaat in het plangebied.

## **4.3 Geluidzonering Wet geluidhinder**

### **Toetsingskader**

Het aspect "geluid" gaat over geluidhinder op geluidgevoelige objecten waarvoor de Wet geluidhinder (Wgh) het toetsingskader is. Rondom wegen met een maximumsnelheid van meer dan 30 km/uur, spoorwegen en aangewezen bedrijven(terreinen) zijn geluidzones van toepassing. Als er geluidgevoelige objecten, zoals woningen, binnen deze zones worden toegevoegd, dan moet de geluidbelasting op de gevels hiervan worden bepaald en getoetst worden aan de normen.

### **Wegverkeerslawaai**

Het plangebied ligt formeel binnen de geluidszone van de Zuidveenseweg. Deze heeft een breedte van 250 meter en de nieuwe woning komt op ongeveer 150 meter vanaf deze weg. Voor een plan binnen de kom van Zuidveen (bestemmingsplan Zuidveen, Zuidveenseweg, 29-05-2012) is de geluidsbelasting op ongeveer 15 meter vanaf de weg bepaald op 63 dB. Dit onderzoek is opgenomen in bijlage 1. Voor de afstandsdemping van geluid kan worden uitgegaan van 6 dB per verdubbeling van de afstand. Dat zou betekenen dat de geluidsbelasting op 120 meter nog 45 dB is. De maximumsnelheid ligt buiten de kom hoger, maar gelet op de grote afstand van 150 meter kan worden aangenomen dat de geluidsbelasting niet hoger ligt dan 48 dB. Vanuit de Wgh bestaan daarom geen belemmeringen voor het plan. In het kader van dit bestemmingsplan is geen akoestisch onderzoek nodig. Mogelijk wordt in het kader van de omgevingsvergunning, activiteit bouwen, een dergelijk onderzoek gevraagd in het kader van de toets aan het Bouwbesluit.

### **Industrielawaai**

Rondom het industrieterrein Groot Verlaat ligt een geluidszone op grond van de Wgh. Zoals benoemd in paragraaf 4.2 ligt het plangebied buiten deze geluidszone. Nadere toetsing is daarom niet nodig.

#### 4.4 Water

Deze 'waterparagraaf' gaat in op de watertoets. Hierin wordt beoordeeld wat de effecten van het plan 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 het waterschap Drents Overijsselse Delta. Het project is aangemeld bij het waterschap via de digitale watertoets. Vanwege de beperkte invloed van het plan op het watersysteem, is de korte procedure watertoets van toepassing. In dit kader heeft het waterschap een uitgangspuntennotitie opgesteld. Deze notitie is opgenomen in bijlage 2. Hierin worden de thema's wateroverlast en waterkwaliteit behandeld. Deze zijn hierna vertaald naar de onderbouwing van dit bestemmingsplan.

##### **Wateroverlast**

In een normale situatie mag afstromend hemelwater niet leiden tot wateroverlast. Om hieraan invulling te geven, moet rekening worden gehouden met een aantal randvoorwaarden:

- het benutten, lokaal verwerken of vertraagd afvoer van hemelwater op percelen en in de openbare ruimte;
- het gescheiden houden van hemelwater;
- de capaciteitseisen voor de afvoer van hemelwater;
- de eisen die aan woningen, andere kwetsbare functies en openbare ruimte worden gesteld ter voorkoming van wateroverlast.

##### *Watercompensatie*

Bij grotere uitbreidingslocaties wordt gevraagd een waterhuishoudings- en rioleringsplan op te stellen en daarover vroegtijdig met het waterschap over de uitgangspunten in gesprek te gaan. Dit project wordt niet gezien als een grote uitbreidingslocatie. Het gaat namelijk om een perceelsgebonden toevoeging van minder dan een hectare. Ook wordt geen forse oppervlakte verharding toegevoegd. Compensatie is hiervoor niet noodzakelijk.

##### *Klimaatadaptie*

In het kader van klimaatadaptie adviseert het waterschap om bij de inrichting van het plangebied te anticiperen op hevige regenbuien, periodes van droogte en hitte en mogelijk overstroming door bijvoorbeeld het percentage verhard oppervlak te verminderen en het plangebied groener in te richten. Inherent aan bedrijventerreinen zijn grote oppervlakten verharding. Voor afstromend water vanaf de bedrijfskavels wordt per geval, in het kader van de vergunningverlening, beoordeeld welke (on)mogelijkheden hiervoor zijn.

##### *Overstromingsrisico*

Het projectgebied is gelegen binnen dijkkring 9, zoals opgenomen in bijlage I van de Waterwet. Dijkkring 9 kent een veiligheid met een overschrijdingskans 1/1250 jaar. Bij een eventuele dijkdoorbraak kan voor het gebied tussen Vollenhove en Steenwijk rekening worden gehouden met een overstromingsdiepte tot 2,0 meter. Daarbij geldt dat het lint waarin wordt gebouwd weer relatief hoog ligt (ongeveer een meter boven het omliggende gebied).

##### *Grondwateroverlast*

Voor de aanleghoogte van gebouwen (onderkant vloer begane grond) wordt een aanleghoogte van de vloer geadviseerd van minimaal 80 cm ten opzichte van de Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand (GHG). Bij een afwijkende maatvoering is de kans op structurele grondwateroverlast groot. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een geringere ontwateringsdiepte. Gelet op de hoge aanleghoogte ten opzichte van het waterpeil wordt geen grondwateroverlast verwacht.

#### **Waterkwaliteit**

Het watersysteem moet zo worden ontworpen dat het geen risico's voor de volksgezondheid creëert en voldoende schoon is voor mensen, planten en dieren. Schoon hemelwater (bijvoorbeeld vanaf dakoppervlakken) kan direct worden afgevoerd naar oppervlaktewater. Speciale aandacht wordt besteed aan duurzaam bouwen en een duurzaam gebruik van de openbare ruimte om een goede kwaliteit van het afstromende hemelwater te garanderen. Voor dit plan geldt dat er geen vervuilende activiteiten plaatsvinden, waarmee hemelwater in principe zonder maatregelen kan worden afgevoerd op het oppervlaktewater.

#### **Vervolg**

Voor alle ingrepen in de waterhuishouding moet tijdig een vergunning worden aangevraagd of een melding worden gedaan in het kader van de Waterwet. Bij de uitvoering wordt rekening gehouden met de uitgangspunten van het wateradvies.

### **4.5 Bodem**

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 belang dat verdachte locaties worden gesignaleerd.

Binnen het plangebied zijn geen verdachte activiteiten bekend, die mogelijk hebben geleid tot bodemverontreiniging. In het kader van dit bestemmingsplan is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De rapportage is opgenomen in bijlage 3. Uit het onderzoek volgt dat in de bodem ter plaatse van het onderzochte perceel maximaal licht verhoogde gehalten zijn aangetoond. Bij licht verhoogde waardes is er geen sprake van milieuhygiënische risico's en hoeven geen vervolgmaatregelen te worden genomen. Met de gevolgde onderzoeksstrategie is de algemene milieuhygiënische bodemkwaliteit ter plaatse van de locatie voldoende vastgelegd. Voor wat betreft de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem hoeven er vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen beperkingen te worden gesteld aan het gebruik van de locatie en bestaan er geen bezwaren tegen ingebruikname van het perceel als woonperceel en de voorgenomen bouw van de woning.

### **4.6 Archeologie**

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.

#### **Archeologische verwachting**

De gemeente Steenwijkerland heeft een gemeentelijke archeologische beleidskaart. Deze kaart geeft op basis van onder andere archeologische, bodemkundige en geomorfologische informatie verschillende archeologische waarderingsplan aan het grondgebied van de gemeente. Deze is vertaald naar de regeling in het geldende bestemmingsplan en de beheersverordening. Het plangebied heeft hierin geen dubbelbestemming. Het betreft een gebied met een lage archeologische verwachting. Het uitvoeren van archeologisch onderzoek is daarom niet nodig.

Als bij toekomstig graafwerk onverhoopt toch archeologische vondsten worden gedaan of archeologische grondsporen worden aangetroffen, dan dient daarvan direct melding te worden gemaakt.

### **4.7 Cultuurhistorie**

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat in een ruimtelijk plan een beschrijving opgenomen moet worden van de manier waarop met de aanwezige cultuurhistorische waarden rekening is gehouden.

Het deel van Zuidveen waarin het plangebied ligt is aangemerkt als cultuurhistorisch waardevol gebied. Dit gebied is mede bestemd voor het behoud van ter plaatse bestaande cultuurhistorische en oudheidkundig waardevolle elementen (monumenten en karakteristieke bebouwing), patronen (beplantingspatronen, verkavelingen, wegenpatronen, het stedenbouwkundig beeld) en gebieden. Binnen en direct rondom het plangebied zijn geen monumenten en karakteristieke gebouwen aanwezig. Zoals beschreven in paragraaf 2.3 wordt rekening gehouden met de kenmerken van het gebied. De bescherming is in dit plan overgenomen.

### **4.8 Ecologie**

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). De bescherming van gebieden en de bescherming van soorten en hun verblijfplaatsen is geregeld in de Wet natuurbescherming (Wnb).

#### **Toetsing: gebiedsbescherming**

##### *Natura 2000- gebieden*

Het plangebied ligt niet in een beschermd natuurgebied. Het dichtstbijzijnde Natura2000-gebied, De Wieden, ligt op ongeveer 700 meter ten zuiden van het plangebied. Gelet op de ligging van het plangebied, aangrenzend aan de bebouwde kom en de aard van de ontwikkeling en de afstand tot de natuurgebieden kunnen directe effecten, zoals verstoring, versnippering of verontreiniging, op de Natura 2000-gebieden worden uitgesloten. Ook maakt het plangebied en de direct omliggende gronden geen deel uit van het NNN.

### *Stikstofdepositie*

In Nederland staan veel Natura 2000-gebieden onder druk door een overbelasting van stikstofdepositie. Dit geldt ook voor het Natura 2000-gebied De Wieden. Het plangebied ligt hier zoals gezegd 700 meter vanaf. De dichtstbijzijnde habitats zijn echter niet overbelast. De dichtstbijzijnde overbelaste habitats in De Wieden liggen op ongeveer 2 kilometer afstand.

Aangezien het nieuwe woonhuis gasloos uitgevoerd moet worden, is er geen sprake van gebouwgebonden emissies. Wel heeft de kleine toename van verkeer (op basis van de CROW kentallen 8 mvt/etmaal) mogelijk een effect. Daarnaast leidt de aanlegfase tijdelijk tot een emissie van stikstof vanuit mobiele werktuigen en transport. Met name bij de aanleg van de fundering en voor de bouw van het casco is er sprake van inzet van zwaar materieel. Dit is nog niet precies bekend wat de inzet zal zijn, maar op basis van vergelijkbare werken wordt uitgegaan van:

- Grondwerk bouwrijfphase + bouwput: 5 dagen \* 6 uren per dag \* 20 l/uur = 600 liter
- Heistelling: 3 dagen \* 6 uren per dag \* 20 l/uur = 360 liter
- Betonpomp: 5 dagen \* 6 uren per dag \* 20 l/uur = 600 liter
- Mobiele kraan: 5 dagen \* 6 uren \* 15 l/uur = 450 liter
- Divers klein materieel 50% inzet, 4 maanden = 17 weken (36u) = 306 uren \* 10 l/uur = 3.060 liter
- Divers klein materieel 20% inzet, 8 maanden = 35 weken (36u) = 252 uren \* 10 l/uur = 2.520 liter

Totaal 7.600 liter diesel in 666 draaiuren. Op basis van diverse bronnen 6% AdBlue representatief, dus 450 liter AdBlue. Voor transport wordt uitgegaan van 100 mvt per jaar zwaar verkeer (50 leveringen). Voor personeel en kleine leveringen wordt uitgegaan van 8 mvt per werkdag. Om direct de gebruiksfase ( $365 * 8 = 2.920$  mvt/jaar) te berekenen, is dat in hetzelfde jaar ingevoerd. De berekening is opgenomen in bijlage 4. Hieruit volgt dat de aanlegfase en gebruiksfase niet leidt tot een toename van de stikstofdepositie van meer dan 0,00 mol/ha/j. Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van significante stikstofdepositie ter plaatse van stikstofgevoelig gebied.

### **Soortenbescherming**

Voor de uitvoering van het plan is het van belang inzicht te hebben in de potenties van het plangebied voor verblijfsplaatsen en essentieel leefgebied van beschermde soorten. Daarom is een ecologische quickscan uitgevoerd. De rapportage is opgenomen in bijlage 5.

De relevante ingreep omvat met name het verwijderen van de opgaande beplanting in de tuin. Uit de quickscan blijkt dat zich in de tuin geen beschermde planten of diersoorten bevinden, met uitzondering van mogelijk nesten van algemene soorten broedvogels. Ook is er (altijd) de potentie op de aanwezigheid van een egel of een wezel. Indien de werkzaamheden bij het verwijderen van de tuin buiten het broedseizoen worden uitgevoerd is er geen kans op het vernietigen of verstoren van nesten. Voorafgaand aan de uitvoering van de werkzaamheden zou met cameravallen geïnventariseerd kunnen worden of de egel aanwezig is. Echter, de bouwlocatie betreft in de huidige situatie grotendeels een vijver.

Het streven is om de tuin te behouden zoals deze nu is. De opslag van bouwmaterieel- en materiaal vindt plaats aan de wegzijde. Verstoring van essentieel leefgebied van de egel is derhalve niet aan de orde. Bovendien geldt altijd de zorgplicht. Er wordt rekening gehouden met de rustperiode van de egel. De werkzaamheden zullen daarmee niet leiden tot overtreding van bepalingen in de Wet natuurbescherming.

#### **4.9 Externe veiligheid**

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 en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Risico's zijn inzichtelijk gemaakt op de risicokaart die per provincie wordt bijgehouden. Uit de risicokaart blijkt dat er in de omgeving enkele risicobronnen aanwezig zijn. Het gaat om een hogedruk aardgastransportleiding die op 335 meter ten noorden van het plangebied ligt en een LPG-tankstation, dat op 350 meter ten noordwesten ligt. Het plangebied ligt buiten het invloedgebied van deze risicobronnen. Er zijn met dit bestemmingsplan dan ook geen externe risico's aan de orde.

#### **4.10 Luchtkwaliteit**

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 ( $PM_{10}$ ) en stikstofdioxide ( $NO_2$ ) gehanteerd.

De huidige luchtkwaliteit langs wegen is bepaald aan de hand van de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland van het RIVM. Er is sprake van een  $NO_2$  concentratie van  $9 \mu g/m^3$  en een  $PM_{10}$  van  $9 \mu g/m^3$ . De normen voor beide stoffen liggen op  $40 \mu g/m^3$ . De  $PM_{2,5}$  concentratie ligt op  $7 \mu g/m^3$ , bij een norm van  $25 \mu g/m^3$ . Hieruit blijkt dat er sprake is van een zeer goede luchtkwaliteit. 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  $NO_2$  en  $PM_{10}$  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.

Dit plan stelt slechts één nieuwe woning voor en voldoet daarmee aan 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.

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

Bij de uitvoering van ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de aanwezigheid van elektriciteit- en communicatiekabels en nutsleidingen in de grond. Hier gelden beperkingen voor ingrepen in de bodem. Daarnaast zijn zones, bijvoorbeeld rondom hoogspanningsverbindingen, straalpaden en radarsystemen van belang. Deze vragen vaak om het beperken van gevoelige functies of van de hoogte van bouwwerken. Voor ruimtelijke plannen zijn alleen de hoofdleidingen van belang. De kleinere, lokale leidingen worden bij de uitvoering door middel van een Klic-melding in kaart gebracht.

In of nabij het plangebied lopen geen planologisch relevante kabels of leidingen.

## 5 Juridische regeling

### 5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan voldoet aan alle vereisten die zijn opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Het voldoet aan de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012.

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 en gebiedsaanduidingen

In deze paragraaf wordt een toelichting gegeven op de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de bestemmingen die in dit plan zijn opgenomen. De bestemmingen zijn afgestemd op het geldende bestemmingsplan *Noordelijke kernen* (rekening houdend met de correctieve herziening wonen).

#### Tuin en Wonen 1

De bestemmingen 'Tuin' en 'Wonen - 1' horen bij de woonpercelen binnen het plangebied. De tuinbestemming is bedoeld voor de onbebouwde voortuinen. De woonbestemming biedt bouw- mogelijkheden voor woningen (binnen bouwvlak) en bijgebouwen (binnen bouwvlak en binnen aanduiding 'bijgebouwen'.

Het verschil tussen de bestemmingen 'Wonen – 1' en '– 2' is de maximale goot- en bouwhoogte van 3,5/7,5 meter of 5/9 meter. Voor de nieuwe woning geldt de lage variant, waarmee wordt aangesloten op de mogelijkheden voor het zuidelijk deel van het lint.

De mogelijkheden voor erfbouw (in dit geval 100 m<sup>2</sup> voor grotere percelen) en afwijkingen voor aan huis verbonden beroepen en detailhandel etc. zijn overgenomen uit het geldende bestemmingsplan.

#### Waarde – Cultuurhistorie Zuidveen

De dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie Zuidveen' dient ter bescherming van de cultuurhistorische en oudheidkundig waardevolle elementen (monumenten en karakteristieke bebouwing), patronen (beplantingspatronen, verkavelingen, wegenpatronen, het stedenbouwkundig beeld) en gebieden. Deze bestemming is overgenomen uit de geldende regeling, behoudens de bouwregels. Deze hebben namelijk alleen betrekking op monumentale en karakteristieke gebouwen. Daarvan is geen sprake.

## 6 Uitvoerbaarheid

### 6.1 Algemeen

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

### 6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

#### Participatie

Vanwege de ligging van deze specifieke uitbreidingslocatie, te midden van een kleinschalige buurtschap in Zuidveen, is er besloten om de omwonenden (met zicht op de betreffende percelen) tijdig kennis te laten nemen van het voornemen. Inmiddels zijn de gesprekken gevoerd. Hierna volgt een beknopt verslag:

De directe woonomgeving is individueel benaderd voor een persoonlijke uitleg en toelichting. Initiatiefnemer heeft de planvorming voor de inbreiding van de woonlocatie en landschappelijke inrichting van het plangebied zowel mondeling als doormiddel van een presentatie toegelicht. Geconcludeerd kan worden dat deze persoonlijke benadering zeer op prijs werd gesteld. Eveneens kan worden geconcludeerd dat de plannen zonder uitzondering als zeer positief ontvangen zijn.

#### Vooroverleg

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. In dit kader wordt het bestemmingsplan voorgelegd aan de provincie Overijssel, het waterschap Drents Overijsselse Delta en de omgevingsdienst IJsselland.

#### Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 6 december 2023 tot en met 16 januari 2024 voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld zienswijzen tegen het bestemmingsplan kenbaar maken. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

#### Vaststelling

De gemeenteraad besluit over de vaststelling van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is op 26 maart 2024 ongewijzigd vastgesteld. Wel is het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek nog verwerkt in deze toelichting. Tegen het besluit tot vaststelling is beroep mogelijk bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

### **6.3 Economische uitvoerbaarheid**

Ten behoeve van 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**

De kosten voor de uitvoering van het project worden gedragen door de aanvrager. De gemeente heeft hiermee 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.