

Wijzigingsplan Groenedijk 1 te Ouddorp Gemeente Goeree-Overflakkee

Toelichting

Planstatus: vastgesteld wijzigingsplan
Datum: 27 september 2016

Planidentificatie:
NL.IMRO.1924.ODPGroenedijk1-BP30

Inhoud

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding tot dit wijzigingsplan	3
1.2	Opzet van dit wijzigingsplan	3
2	Huidige situatie	4
2.1	Beschrijving van het plangebied	4
2.2	Cultuurhistorie	6
2.3	Archeologie	6
2.4	Vigerend bestemmingsplan Landelijk gebied Goederede	7
3	Beleidskaders	13
4	Voorgestelde situatie Groenedijk 1	14
5	Omgevingsaspecten	15
5.1	Luchtkwaliteit	15
5.2	Geluid	15
5.3	Bodem	15
5.4	Asbest inventarisatie	16
5.5	Externe veiligheid	16
5.6	Bedrijven en milieuzonering	16
5.6.1	Inventarisatie gebruik van het agrarische bouwvlak grenzend aan Groenedijk 1	19
5.7	Natuur en ecologie	19
5.8	Bestaande kabels en leidingen	19
5.9	Waterhuishouding	19
6	Juridische aspecten	21
7	Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid	23
7.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	23
7.2	Economische uitvoerbaarheid	23
7.2.1	Verhaal overeenkomst planschade	24

Regels **Wijzigingsplan Groenedijk 1 te Ouddorp**

Verbeelding **Wijzigingsplan Groenedijk 1 te Ouddorp**

1 Inleiding

Het plangebied van dit wijzigingsplan ligt aan de Groenedijk 1 te Ouddorp, Sectie H / perceel 319 in de gemeente Goeree-Overflakkee. Het betreft een agrarisch bouwvlak met een boerderij bestaande uit een bedrijfswoning en voormalige agrarische bebouwing.

1.1 Aanleiding tot dit wijzigingsplan

Het perceel Groenedijk 1 heeft een oppervlakte van ca. 2.695 m² en was tot circa 15 jaar geleden onderdeel van een agrarisch bedrijf. De agrariër heeft niet op de locatie geboerd, omdat hij elders zijn land had. Slechts de schuur werd gebruikt voor stalling van machines en tractor en hij teelde op het perceel aardappels voor eigen gebruik.

Circa 10 jaar geleden is het agrarische land verkocht, waarmee de bedrijfsvoering definitief werd gestaakt. De agrariër is vervolgens op de boerderij blijven wonen en is inmiddels overleden. Er is uiteraard geen opvolging voor een agrarisch bouwperceel zonder land. Het perceel is dus al lange tijd in gebruik als woonperceel.

Tegen de achtergrond van vorenstaande is het vestigen van een nieuw agrarisch bedrijf op deze boerderij geen optie.

Op dit moment wordt de boerderij niet meer gebruikt en bewoond. De huidige eigenaar biedt de onroerende zaak te koop aan en er is een kandidaat koper die de boerderij wil kopen en het wil gaan gebruiken als woning. Voor dit gebruik vraagt de koper op basis van de in het geldende bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid, de bestemming te wijzigen van agrarisch naar wonen.

Burgemeester en wethouders zijn bereid gebruik te maken van de in het geldende bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid en de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden' te wijzigen in de bestemming 'Wonen'. Hiervoor is nodig een wijzigingsplan (toelichting, regels en verbeelding) voor het agrarische bouwvlak Groenedijk 1. Deze rapportage is daartoe bedoeld.

1.2 Opzet van dit wijzigingsplan

Een wijzigingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding (plankaart). De toelichting bestaat uit een beschrijving van het aan het plan ten grondslag liggende beleid en onderzoeken en de vertaling hiervan in het voorliggende wijzigingsplan. Hoofdstuk 2 van deze toelichting beschrijft de bestaande situatie, inclusief het geldende bestemmingsplan en hoofdstuk 3 de beleidskaders. Hoofdstuk 4 de voorgestelde situatie en hoofdstuk 5 bevat de planuitwerking. Milieu, ecologie en waterhuishouding zijn opgenomen in hoofdstuk 6. De hoofdstukken 7 en 8 bevatten de juridische toelichting en de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid.

2 Huidige situatie

2.1 Beschrijving van het plangebied



Afbeelding 1. plangebied wijzigingsbevoegdheid / agrarisch bouwvlak geel kader (GoogleMap)

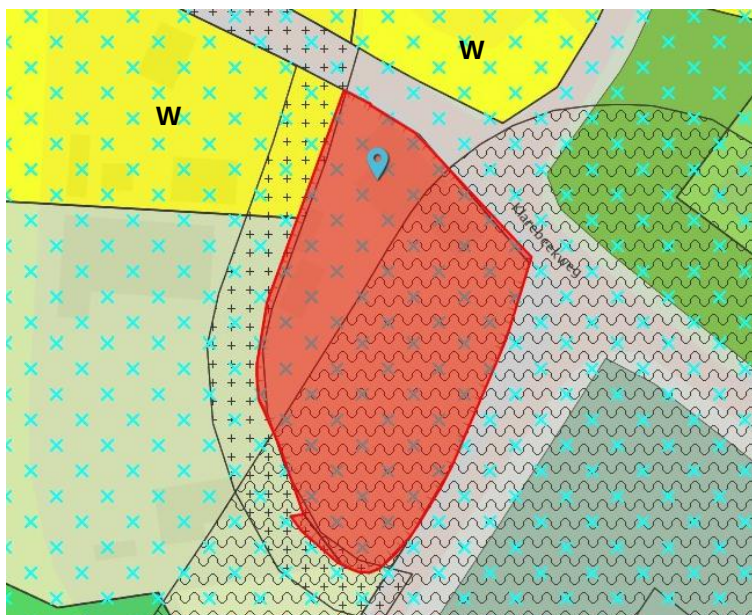
Het plangebied (geel kader) is gelegen aan de Groenedijk 1 te Ouddorp en bestaat uit een erf met voormalige agrarische bebouwing bestaande uit een boerderij (B) met daarin een woning en een aantal losse bijgebouwen. Het boeren erf met de boerderij wordt omzoomd door bomen. De bouwperiode is 1906-1930. Het boeren erf + bebouwing zijn aangewezen als gemeentelijk monument.



Afbeelding 2. Foto's bestaande situatie Groenedijk 1, bron brochure makelaar



Afbeelding 3. Foto's bestaande situatie Groenedijk 1, bron brochure makelaar



Afbeelding 4. Wijzigingsbevoegdheid t.p.v. agrarische bouwvlak

De wijzigingsbevoegdheid betreft het agrarische bouwvlak, zoals dat in het geldende bestemmingsplan is aangeduid op de verbeelding, zie nevenstaande afbeelding, waarin het bouwvlak rood is gekleurd. Het bouwvlak is tevens aangeduid als gemeentelijk monument.

Voorgesteld wordt de bestemming van het bouwvlak te wijzigen in de bestemming Wonen. De kleur van het bouwvlak wordt dan geel, net als de aangrenzende woonpercelen (W).

2.2 Cultuurhistorie

De boerderij Groenedijk 1 te Ouddorp is een gemeentelijk monument. Rijks- en gemeentelijke monumenten worden aangegeven op de verbeelding. In het geldende bestemmingsplan is het hele bouwvlak van de boerderij aangeduid als gemeentelijk monument. Volgens artikel 1.56 van het bestemmingsplan is een gemeentelijk monument een Onroerend monument, dat in overeenstemming met de bepalingen van de Monumentenverordening Goedereede 2008 als beschermd gemeentelijk monument is aangewezen.

Redengevende beschrijving van de boerderij.

Groenedijk 1, Ouddorp	
Functie	Boerderij
Omschrijving	Boerderij met dwarsdeel rechts uitspringend t.o.v. voorhuis. Voorhuis met mansardedak en entreeportiek in voorgevel. Lange rechter zijde aan weg gelegen.
Gevels	Rode baksteen in klezorenverband. Segmentbogen boven vensters. Geglazuurde tegels in boogvelden. Lekdorpels van geglazuurde baksteen. Achterzijde stal en aanbouw van gepotdekselde houten delen.
Vensters/deuren	Enkele/dubbele schuifvensters. Bovenlichten met glasin-lood. Vernieuwde voordeur. Grote houten wagendeuren.
Dak	Mansardedak met rode tuile du Nord. Stal: zadeldak met rode Oudhollandse pannen; windveren met versierde makelaar.
Bijz. bijgeb./hek	Op voorerf gemetselde schuur met zadeldak.
Groenaanleg	Grasstroken rond erf. Linden bij voorhuis.
Motivatie	Vrij gaaf. Karakteristiek voor streek/periode.
Bouwjaar	ca. 1930
Score	11

Er is sprake van een monumentaal pand, dat op basis van de Monumentenverordening in stand wordt gehouden. In de nieuwe situatie waarin het perceel en de bebouwing een woonbestemming krijgen, blijft dit ongewijzigd. De cultuurhistorische inpassing van de nieuwe bestemming in de omgeving is daarmee geborgd.

2.3 Archeologie

Sinds 1 juli 2007 is de zorg voor het bodemarchief onderdeel van de Monumentenwet 1988. Voor gemeenten betekent dit, dat zij bij het vaststellen van nieuwe bestemmingsplannen rekening houden met (mogelijk) aanwezige archeologische vindplaatsen in het gebied (artikel 38a). Zones die (potentieel) archeologisch waardevol zijn, worden aangeduid op de bestemmingsplankaart. Bij ruimtelijke ontwikkelingen binnen die zones zal aanvullend inventariserend archeologisch (veld)onderzoek moeten uitwijzen of behoud van de vindplaats noodzakelijk en mogelijk is.

De archeologische verwachting is vastgelegd in het geldende bestemmingsplan d.m.v. een dubbelbestemming "Waarde – archeologie 4". Deze bestemming raakt de rand van het plangebied.

Voorliggend wijzigingsplan bevat geen nieuwe bouw mogelijkheden, die raken aan de dubbelbestemming voor Archeologie. Het bouwverbod en de onderzoeksplicht uit het geldende bestemmingsplan zijn daarmee in beginsel niet van toepassing op dit wijzigingsplan. De bescherming van archeologische waarden blijft echter geborgd, met de dubbelbestemming "Waarde – archeologie 3, die ook wordt opgenomen in dit wijzigingsplan.

2.4 Vigerend bestemmingsplan Landelijk gebied Goedereede

Het bestemmingsplan Landelijk gebied is op 22 november 2012 vastgesteld door de gemeente Goedereede. Op basis van de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State d.d. 29 januari 2014 en een ambtshalve geconstateerde onvolkomenheid is het bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld.

Per 1 januari 2013 is de gemeente Goedereede opgegaan in de gemeente Goeree-Overflakkee. Binnen de gemeente Goeree-Overflakkee vigeren verschillende bestemmingsplannen voor het landelijk gebied. Om een duidelijk onderscheid te hebben tussen de verschillende bestemmingsplannen binnen de gemeente is de naam van het bestemmingsplan gewijzigd in "Landelijk gebied Goedereede".



Afbeelding 5. fragment bestemmingsplankaart: plangebied (P)

Bovenstaand een fragment van de bestemmingsplankaart met daarop het agrarische boerenerf Groenedijk 1 / bouwvlak (zwart kader). Het plangebied is onderdeel van een cluster van bebouwing, bestaande uit 3 agrarische bouwvlakken, 7 woonpercelen en sport.

Het plangebied (P) heeft de bestemming Agrarisch met waarden – Landschapswaarden (AW-L), met een bouwvlak en met deels de dubbel bestemmingen Waarde Archeologie 4 en Waterstaat - Waterkering Daarnaast is het gehele plangebied aangeduid als gemeentelijk monument.

Volgens artikel 1 lid 56 van het bestemmingsplan is een gemeentelijk monument een Onroerend monument, dat in overeenstemming met de bepalingen van de Monumentenverordening Goedereede 2008 als beschermd gemeentelijk monument is aangewezen.

Bestemming Agrarisch met waarden – Landschapswaarden, artikel 4 van de regels:

De voor 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van agrarische bedrijven zoals bedoeld in de begripsomschrijving in artikel 1 lid 9 van het bestemmingsplan

alsmede voor:

- b. het behoud, herstel en versterking van aan de betreffende gronden eigen zijnde landschappelijke waarden;
- c. recreatief medegebruik;
- d. kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen;
- e. wandel-, fiets- en ruiterspaden;
- f. bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals groen, water, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, laad- en losvoorzieningen en toegangswegen;

met daaraan ondergeschikt:

- g. de volgende nevenfuncties:
 1. kleinschalige detailhandel;
 2. agro-gerelateerde dagrecreatieve voorzieningen;
 3. bed & breakfast.

Volgens de bouwregels mag het hele bouwvlak bebouwd worden met bedrijfsgebouwen met een maximum goothoogte van 6 meter en een maximum bouwhoogte van 10 meter. Per bouwvlak mag 1 bedrijfswoning worden gebouwd met een inhoud van maximaal 750m³ met een maximale goothoogte van 6 meter.

Binnen de bestemming Agrarisch met waarden – Landschapswaarden zijn in lid 7 wijzigingsbevoegdheden opgenomen.

4.7 Wijzigingsbevoegdheden

4.7.1 In het geval van een opheffen agrarisch bedrijf

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming binnen bouwvlakken met de bestemming Agrarisch met waarden - Landschapswaarden geheel of gedeeltelijk te mogen wijzigen ten behoeve van de functies:

- wonen;
- agrarisch verwant bedrijf;
- dagrecreatieve voorziening;
- horecabedrijf;
- zorgboerderij;
- landgoed;
- verblijfsrecreatief bedrijf (met uitzondering van een minicamping);

Met inachtneming van het volgende:

- a. de bedrijfsactiviteiten van het agrarisch bedrijf zijn beëindigd;
- b. er mogen na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid geen nieuwe gebouwen worden gebouwd en bestaande gebouwen mogen niet worden uitgebreid met dien verstande dat:
 1. nieuwbouw ten behoeve van hobbymatige agrarische activiteiten of terreinbeheer en -onderhoud wel is toegestaan met een oppervlakte van ten hoogste 150 m²;
 2. nieuwbouw wel is toegestaan indien het aanwezige gebouw in een zodanig slechte bouwkundige staat verkeert dat herstel in redelijkheid niet kan worden verlangd dan wel van het aanwezige gebouw geen zinvol ander gebruik kan worden gemaakt mits nieuwbouw gepaard gaat met afbraak van bestaande gebouwen, niet zijnde monumenten of MSP-panden en de oppervlakte van de nieuw op te richten bebouwing maximaal de helft bedraagt van de oppervlakte van het gebouw dat wordt afgebroken, tenzij afbraak en herbouw bijdraagt aan substantiële vergroting van de

ruimtelijke kwaliteit van het totale perceel, dat ter toetsing door de natuur- en landschapsdeskundige op grond van een (her)inrichtingsplan, waarbij herbouw tot maximaal 100% van de te slopen oppervlakte gebouwen kan worden toegestaan, wat door de initiatiefnemer met een schriftelijk advies wordt aangetoond;

- c. woningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van al aanwezige woningen en in overeenstemming met het aantal woningen dat ter plaatse aanwezig is op het tijdstip waarop het wijzigingsbesluit in ontwerp ter inzage wordt gelegd;
- d. de oppervlakte van buitenverblijven ten behoeve van een dierenpension bedraagt ten hoogste 50 m²;
- e. de bestemming wordt gewijzigd in een op de vervolgfunctie toegesneden bestemming;
- f. er mag geen sprake zijn van buitenopslag of andere bedrijfsactiviteiten die buiten de gebouwen plaatsvinden;
- g. de publieks- en/of verkeer aantrekkende werking van vervolgfuncties dient niet onevenredig groot te zijn en de bestaande infrastructuur dient berekend te zijn op de nieuwe activiteit;
- h. parkeren dient landschappelijk te worden ingepast en binnen de bouwvlak plaats te vinden;
- i. de wijzigingsbevoegdheid wordt uitsluitend toegepast indien is aangetoond dat op het betreffende perceel het uitoefenen van een agrarisch bedrijf redelijkerwijs niet meer mogelijk is;
- j. de bestaande bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven mogen niet onevenredig worden beperkt;
- k. de vervolgfunctie dient inpasbaar als gevolg van de Wet milieubeheer;
- l. het aantal woningen mag niet toenemen;
- m. activiteiten uit kolom 1 van bijlagen C en D van het Besluit milieueffectrapportage 1994 zijn niet toegestaan in de gevallen zoals genoemd in kolom 2 van de desbetreffende bijlage;
- n. detailhandel uitsluitend is toegestaan indien het zelfgemaakte, -bewerkte, -gekweekte of -geteelde producten betreft;
- o. de initiatiefnemer dient schriftelijk advies in te winnen bij een terzake deskundige ter beoordeling van de vraag of de agrarische functie niet meer kan worden vervuld.

De wijzigingsbevoegdheid vervangt het agrarische bouwvlak Groenedijk 1 in het vigerende bestemmingsplan, met de bestemming Wonen. Onderstaande tabel bevat een overzicht van de wijze waarop de wijzigingsregels zijn toegepast in dit wijzigingsplan. Daaruit blijkt dat de voorgestelde wijziging voldoet aan de wijzigingsregels.

	Wijzigingsbevoegdheid	Toepassing in wijzigingsplan
a.	de bedrijfsactiviteiten van het betreffende agrarisch bedrijf zijn beëindigd	De bedrijfsactiviteiten zijn beëindigd
b.	er mogen na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid geen nieuwe gebouwen worden gebouwd en bestaande gebouwen mogen niet worden uitgebreid met dien verstande dat: 1. nieuwbouw ten behoeve van hobbymatige agrarische activiteiten of terreinbeheer en -onderhoud wel is toegestaan met een oppervlakte van ten hoogste 150 m²; 2. nieuwbouw wel is toegestaan indien het aanwezige gebouw in een zodanig slechte bouwkundige staat verkeert dat herstel in redelijkheid niet kan worden verlangd dan wel van het aanwezige gebouw geen zinvol ander	Na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid worden geen nieuwe bebouwen gebouwd, met dien verstande dat. 1. nieuwbouw ten behoeve van hobbymatige agrarische activiteiten of terreinbeheer en -onderhoud wel is toegestaan met een oppervlakte van ten hoogste 150 m²; 2. het plangebied + bebouwing betreft een gemeentelijk monument.

	gebruik kan worden gemaakt mits nieuwbouw gepaard gaat met afbraak van bestaande gebouwen, niet zijnde monumenten of MSP-panden en de oppervlakte van de nieuw op te richten bebouwing maximaal de helft bedraagt van de oppervlakte van het gebouw dat wordt afgebroken, tenzij afbraak en herbouw bijdraagt aan substantiële vergroting van de ruimtelijke kwaliteit van het totale perceel, dat ter toetsing door de natuur- en landschapsdeskundige op grond van een (her)inrichtingsplan, waarbij herbouw tot maximaal 100% van de te slopen oppervlakte gebouwen kan worden toegestaan, wat door de initiatiefnemer met een schriftelijk advies wordt aangetoond;	
c.	woningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van al aanwezige woningen en in overeenstemming met het aantal woningen dat ter plaatse aanwezig is op het tijdstip waarop het wijzigingsbesluit in ontwerp ter inzage wordt gelegd;	De woning is ter plaatse van de al aanwezige woning in de boerderij.
d.	de oppervlakte van buitenverblijven ten behoeve van een dierenpension bedraagt ten hoogste 50 m ² ;	de oppervlakte van buitenverblijven ten behoeve van een dierenpension bedraagt ten hoogste 50 m ² ;
e.	de bestemming wordt gewijzigd in een op de vervolgfunctie toegesneden bestemming;	de bestemming wordt gewijzigd in Wonen
f.	er mag geen sprake zijn van buitenopslag of andere bedrijfsactiviteiten die buiten de gebouwen plaatsvinden	Er is geen sprake van buitenopslag of andere bedrijfsactiviteiten die buiten de gebouwen plaatsvinden
g.	de publieks- en/of verkeer aantrekkende werking van vervolgfuncties dient niet onevenredig groot te zijn en de bestaande infrastructuur dient berekend te zijn op de nieuwe activiteit;	De nieuwe functie betreft een burgerwoning. De bestaande infrastructuur is berekend op de nieuwe activiteit;
h.	parkeren dient landschappelijk te worden ingepast en binnen de bouwvlak plaats te vinden;	Parkeren voor de woning (circa 3 pp) vindt plaats op eigen erf. Het erf is rondom ingeplant en heeft een oppervlak van circa 2.700m ² . Parkeren wordt binnen dat kader landschappelijk ingepast.
i.	de wijzigingsbevoegdheid wordt uitsluitend toegepast indien is aangetoond dat op het betreffende perceel het uitoefenen van een agrarisch bedrijf redelijkerwijs niet meer mogelijk is;	Het perceel Groenedijk 1 heeft een oppervlakte van ca. 2.695 m ² en was tot circa 15 jaar geleden onderdeel van een agrarisch bedrijf. Circa 10 jaar geleden is het agrarische land verkocht, waarmee de bedrijfsvoering definitief werd gestaakt. De agrariër is vervolgens op de boerderij blijven wonen. Er is uiteraard geen opvolging voor een agrarisch bouwperceel zonder land. Het perceel is dus al lange tijd in gebruik als woonperceel. Tegen de achtergrond van vorenstaande is op het betreffende perceel het uitoefenen van een agrarisch bedrijf redelijkerwijs niet meer mogelijk.
j.	de bestaande bedrijfsvoering en ontwikkelings-	De woning ligt op ruim 25 meter uit de agrarische bebouwing op aangrenzende perceel. de

	mogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven mogen niet onevenredig worden beperkt;	bestaande bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van het aangrenzende agrarische bedrijf worden daardoor niet onevenredig beperkt. Zie ook bedrijven en milieuzonering.
k.	de vervolgfunctie dient inpasbaar als gevolg van de Wet milieubeheer;	De woning Groenedijk 1 ligt op ruim 25 meter uit de bedrijfsbebouwing op het aangrenzende agrarische perceel. De bestaande burgerwoning Groenedijk 3 ligt op iets minder dan 25 meter uit dezelfde agrarische bedrijfsbebouwing. De bestaande woning is daarmee maatgevend en de nieuwe woning is daarmee inpasbaar. Zie ook bedrijven en milieuzonering.
l.	het aantal woningen mag niet toenemen;	Het aantal woningen is en blijft 1 woning
m.	activiteiten uit kolom 1 van bijlagen C en D van het Besluit milieueffectrapportage 1994 zijn niet toegestaan in de gevallen zoals genoemd in kolom 2 van de desbetreffende bijlage;	Deze activiteiten worden niet uitgevoerd binnen de nieuwe bestemming Wonen
n.	detailhandel uitsluitend is toegestaan indien het zelfgemaakte, -bewerkte, -gekweekte of -geteelde producten betreft;	Eventuele detailhandel betreft alleen zelfgemaakte, -bewerkte, -gekweekte of -geteelde producten;
o.	de initiatiefnemer dient schriftelijk advies in te winnen bij een terzake deskundige ter beoordeling van de vraag of de agrarische functie niet meer kan worden vervuld.	Perceel Groenedijk 1 betreft een agrarisch bouwperceel zonder land. Tegen die achtergrond is een deskundigenadvies ter beoordeling van de vraag of de agrarische functie niet meer kan worden vervuld, niet aan de orde.

Voorliggend wijzigingsplan voldoet aan de in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsregels.

Dubbelbestemming Waarde Archeologie – 4, artikel 33 van de regels:

De westelijke perceelgrens van het plangebied raakt aan de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 4. De voor 'Waarde - Archeologie - 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden. De bescherming is niet van toepassing, indien een bouwplan betrekking heeft op één of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:

1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
2. een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 500 m²;
3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 50 cm en zonder heikwerkzaamheden kan worden geplaatst.

Voorliggend wijzigingsplan ligt slechts voor een zeer klein deel (circa 120 m²) binnen de dubbelbestemming Waarde Archeologie - 4. Daarnaast kunnen er op basis van de bouwregels in dit wijzigingsplan geen bouwwerken worden gebouwd van 500m² of groter. Ter bescherming van de archeologische waarden, blijft de dubbelbestemming Waarde Archeologie – 4 van toepassing op dit wijzigingsplan.

Dubbelbestemming Waterstaat - Waterkering, artikel 37 van de regels:

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn – behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) – mede bestemd voor de waterkering.

Binnen deze bestemming mag alleen worden gebouwd, indien de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels in acht worden genomen en het waterkeringsbelang door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad.

Ter bescherming van de belangen van waterstaat, blijft de dubbelbestemming Waterstaat - Waterkering van toepassing op dit wijzigingsplan.

2.2.3 Voorliggend initiatief en het geldende bestemmingsplan.

Voorliggend wijzigingsplan voldoet aan de in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsregels. De belangen van Archeologie en Waterstaat blijven geborgd door de bijbehorende dubbelbestemmingen. De monumentenstatus blijft behouden door de aanduiding “gemeentelijk monument”.

3 Beleidskaders

3.1 Rijksbeleid

Voorliggend wijzigingsplan is onderdeel van het geldende bestemmingsplan "Landelijk gebied Goedereede" dat in 2014 gewijzigd is vastgesteld. Voor het [Rijksbeleid](#) wordt daarom verwezen naar de toelichting van het geldende bestemmingsplan.

Voorliggend wijzigingsplan en Rijksbeleid

Het Rijksbeleid, dat een relatie heeft met dit wijzigingsplan, is niet gewijzigd na vaststelling van het geldende bestemmingsplan. Dit wijzigingsplan is daarmee in lijn met het beleid van het Rijk.

3.2 Beleid provincie

Voorliggend wijzigingsplan is onderdeel van het geldende bestemmingsplan "Landelijk gebied Goedereede" dat in 2014 gewijzigd is vastgesteld. Voor het [beleid van de provincie](#) wordt daarom mede verwezen naar de toelichting van het geldende bestemmingsplan.

Voorliggend wijzigingsplan en provinciaal beleid

Het beleid van de provincie, dat een relatie heeft met dit wijzigingsplan, is niet gewijzigd na vaststelling van het geldende bestemmingsplan.

In dit wijzigingsplan wordt rekening gehouden met het Provinciaal beleid en er is geen strijd met de Provinciale verordening. Het betreft een ontwikkeling die (onder voorwaarden) passend is binnen het gemeentelijk beleidskader en waarmee de provincie heeft ingestemd. Cultuurhistorische waarden worden geborgd door de aanwijzing van het perceel en de bebouwing als gemeentelijk monument.

Provinciaal beleid vormt daarmee geen belemmering voor vaststelling van dit wijzigingsplan.

3.3 Beleid gemeente

Voorliggend wijzigingsplan is onderdeel van het geldende bestemmingsplan "Landelijk gebied Goedereede" dat in 2014 gewijzigd is vastgesteld. Voor het [beleid van de gemeente](#) wordt daarom mede verwezen naar de toelichting van het geldende bestemmingsplan.

Het voorliggende wijzigingsplan is gebaseerd op de wijzigingsbevoegdheid, die is opgenomen in artikel 4 lid 7 van het geldende bestemmingsplan. Deze wijzigingsbevoegdheid maakt functieverandering van een Agrarisch bouwvlak naar wonen mogelijk. Dit wordt toegelicht in hoofdstuk 2 van deze toelichting.

Dit wijzigingsplan voldoet aan de wijzigingsregels en is daarmee in lijn met het gemeentelijk beleid.

4 Voorgestelde situatie Groenedijk 1

De voorgestelde situatie betekent alleen een wijziging van gebruik, in die zin dat de al bestaande woonfunctie nu officieel een burgerwoning wordt, door de agrarische bestemming te wijzigen in een woonbestemming.

Het bestaande boeren erf en de bebouwing van Groenedijk 1 zijn aangewezen als gemeentelijk monument en ontleen hun monumentenstatus aan hun cultuurhistorische waarde voor de omgeving.

Met de monumentenstatus is dan ook het kader gegeven voor de voorgestelde situatie, namelijk de instandhouding van het monument binnen de nieuwe bestemming Wonen.

4.5 Ontsluiting en parkeren

De woning en het erf worden net als de bestaande boerderij ontsloten op de Groenedijk.

Parkeren: Afgerond dienen ten minste 3 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd op eigen erf. Hiervoor is ruimte op het perceel.

Parkeren en ontsluiting op de openbare weg vormen geen belemmering voor het wijzigingsbesluit.

5 Omgevingsaspecten

5.1 Luchtkwaliteit

De luchtkwaliteit wordt bepaald door de achtergrondconcentratie van fijn stof en stikstofdioxide plus de bijdragen van lokale bronnen die bij de achtergrondconcentratie opgeteld worden. In 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Met deze wet zijn luchtkwaliteitseisen verankerd in de Wet milieubeheer. Bij de besluitvorming over bouw- en bestemmingsplannen dient te worden onderzocht of een project 'in betekenende' mate van invloed is op de luchtkwaliteit. Het betreft hier het omzetten van een Agrarisch bouwblok met bedrijfsgebouwen en bedrijfswoning naar 1 woning. Met dit wijzigingsplan blijft het aantal woningen hetzelfde en worden de agrarische bedrijfsactiviteiten uitgesloten, die mogelijk zijn op basis van het geldende bestemmingsplan. Er is daarmee in beginsel sprake van een positieve bijdrage aan de luchtkwaliteit.

De Luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor vaststelling van dit wijzigingsplan.

5.2 Geluid

Als in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid wordt opgenomen dient in ieder geval te worden vastgesteld of van de wijzigingsbevoegdheid redelijkerwijs gebruik kan worden gemaakt binnen de normen van de Wet geluidhinder.

Wegverkeerslawaaï

De wegen die grenzen aan het plangebied zijn 60km/u wegen. De bestaande woning ligt in de geluidzones van deze wegen.

Op basis van [artikel 76, lid 3 Wgh](#) hoeft de geluidsbelasting van een aanwezige weg (waar geen wijzigingen optreden) op bestaande woningen niet getoetst te worden aan de grenswaarden.

De wegen langs het plangebied zijn geen onderdeel van de hoofdwegenstructuur en worden hoofdzakelijk gebruikt door bestemmingsverkeer en fietsen. Vanuit goede ruimtelijke ordening is daarmee sprake van een goed woon- en leefklimaat voor de boerderij als burgerwoning.

Railverkeerslawaaï

De locatie ligt niet binnen de zone van een spoorlijn.

Industrielawaaï

De locatie ligt niet binnen de zone van een geluid gezoneerd industrieterrein.

Vliegverkeer:

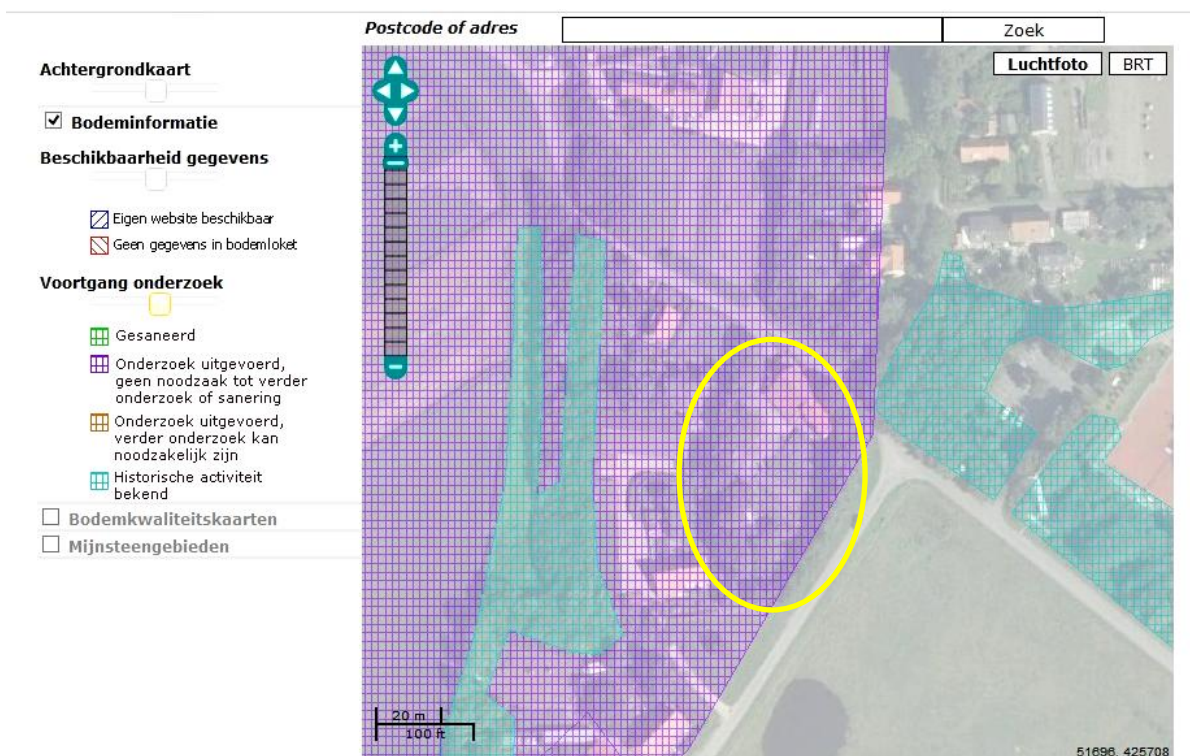
De locatie ligt niet binnen zones voor vliegverkeer.

Geluid van weg, rail, industrie en vliegverkeer vormen geen belemmering voor de besluitvorming over dit wijzigingsplan.

5.3 Bodem

Volgens artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in verband met de uitvoerbaarheid van een plan onderzoek worden verricht naar de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij

functiewijzigingen moet worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde nieuwe functie.



Afbeelding 6. kaartfragment bodemloket met plangebied, geel kader

Volgens de kaart van het bodemloket is voor de locatie Groenedijk 1 onderzoek uitgevoerd en is er geen noodzaak tot verder onderzoek of sanering.

Gegevens van gemeente en/of milieudienst, waarop bovenstaande conclusie is gebaseerdp.m.

5.4 Asbest inventarisatie

Volgens de aanvrager is er in de boerderij geen asbest aanwezig. Mogelijk dat op een bijgebouw asbesthoudende dakplaten aanwezig zijn. Inventarisatiep.m.

5.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de gevaren die mensen lopen als gevolg van aanwezigheid in de directe omgeving van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken. Onderscheid kan gemaakt worden tussen inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden bewaard en/of bewerkt, transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd en ondergrondse buisleidingen. De aan deze activiteiten verbonden risico's moeten tot een aanvaardbaar niveau beperkt blijven.

In de omgeving van het plangebied liggen geen gevaarlijke inrichtingen en/of transportroutes.

Externe veiligheid vormt geen belemmering voor de besluitvorming over dit wijzigingsplan.

5.6 Bedrijven en milieuzonering

Voor het aspect zonering tussen milieubelastende activiteiten en gevoelige functies wordt de VNG brochure "Bedrijven en milieuzonering" editie 2009 gebruikt. De brochure is bedoeld als hulpmiddel. Als gevolg van jurisprudentie heeft de publicatie bijna de status van "pseudowetgeving" gekregen

waarvan slechts gemotiveerd kan worden afgeweken. Het uitgangspunt in de nieuwe versie is gemotiveerd toepassen, met als doel te komen tot maatwerk op lokaal niveau. De brochure is toe te passen voor plannen en toetsen van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

Gemengd gebied / gebied met functiemenging

De gewenste afstand tussen een bedrijfsactiviteit en woningen (of andere gevoelige functies zoals scholen) wordt mede bepaald door het type gebied waarin de gevoelige functie zich bevindt. Conform de VNG-publicatie worden daarbij omgevingstypen onderscheiden die zijn gebaseerd op functiescheiding: rustige woonwijk en gebieden die zijn gebaseerd op functiemenging: gemengd gebied. De richtafstanden die zijn vermeld in de SvB 'bedrijventerrein' gelden ten opzichte van een rustige woonwijk (of een vergelijkbaar omgevingstype). Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Voor een gemengd gebied (en daarmee te vergelijken gebieden) gelden kleinere afstanden. In een gemengd gebied komen naast wonen ook andere functies voor, zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Onderhavige locatie voldoet aan de criteria voor gemengd gebied aangezien deze is gelegen in de directe omgeving van een cluster lintbebouwing waar functiemenging voorkomt. Kenmerkend voor het omgevingstype gemengd gebied is dat sprake is van een zekere verstoring en dus van een relevant andere omgevingskwaliteit dan in een rustig woongebied.

De volgende tabel geeft per milieucategorie inzicht in de gewenste richtafstanden voor het omgevingstype gemengd gebied. De richtafstand geldt tussen de grens van de bestemming die agrarische bedrijven toelaat en de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens dit bestemmingsplan (of via vergunningvrij bouwen) mogelijk is. Daarbij gaat het nadrukkelijk om een richtafstand. Kleinere afwijkingen ten opzichte van deze afstand zijn mogelijk zonder dat hierdoor knelpunten behoeven te ontstaan.

milieucategorie	richtafstand (meters) in gemengd gebied	Richtafstanden t.o.v. rustig woongebied
1	0	10
2	10	30
3.1	30	50
3.2	50	100

Tabel 1 Richtafstanden gemengd gebied en rustige woonwijk.

Volgens het geldende bestemmingsplan zijn op dit bouwvlak de onderstaande activiteiten toegestaan:

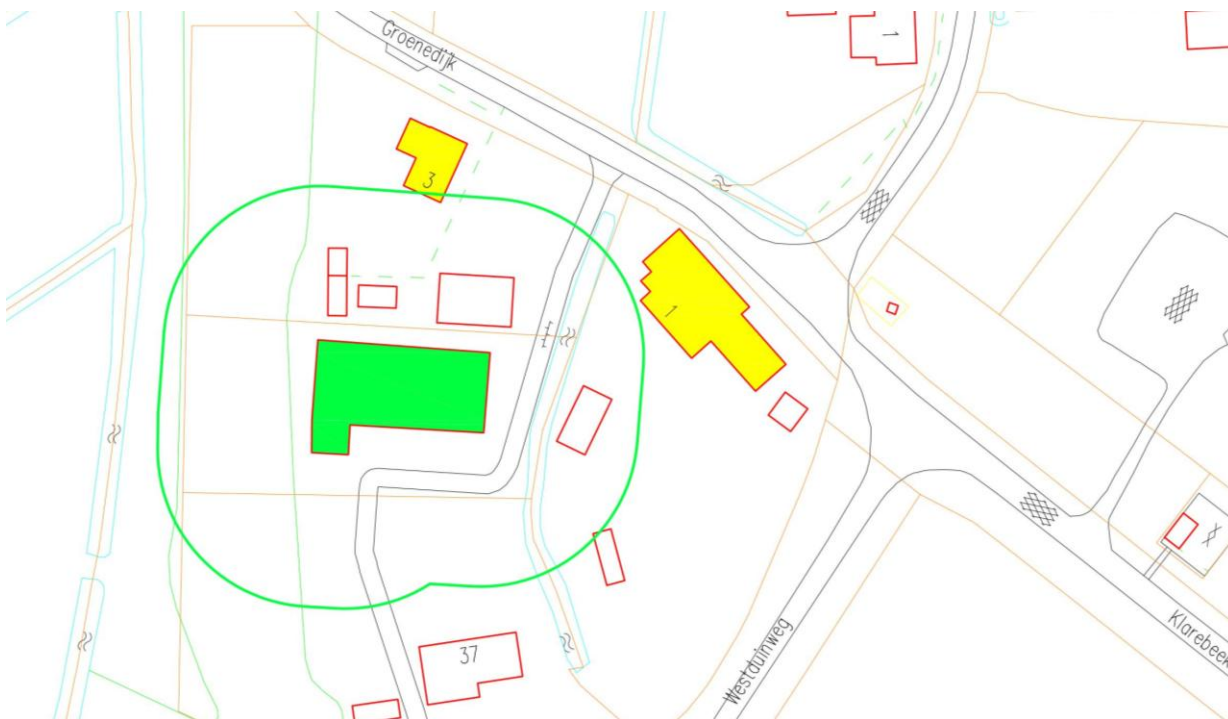
een bedrijf, gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren, nader te onderscheiden in:

- a. akker- en vollegrondstuinbouw: de teelt van gewassen op open grond, daaronder niet begrepen bosbouw, sier- en fruitteelt;
- b. grondgebonden veehouderij: het houden van melk- en ander vee geheel of nagenoeg geheel op open grond;
- c. glastuinbouw: de teelt van tuinbouwgewassen geheel of nagenoeg geheel met behulp van kassen;
- d. fruitteelt: de teelt van fruit op open grond;
- e. intensieve veehouderij: de teelt van slacht-, fok-, leg- of pelsdieren in gebouwen en geheel of nagenoeg geheel zonder weidegang, waarbij de teelt niet afhankelijk is van de agrarische grond als productiemiddel;

- f. sierteelt: de teelt van siergewassen zonder gebruikmaking van kassen en al dan niet gecombineerd met de handel in boomkwekerijgewassen en/of vaste planten;
- g. bosbouw: de teelt van bomen vanwege houtproductie;
- h. intensieve kwekerij: de teelt van gewassen of dieren, zonder of nagenoeg zonder gebruik te maken van daglicht;
- i. paardenfokkerij: het houden van paarden ten behoeve van de fokkerij waaraan het africhten van en de handel in paarden ondergeschikt is; onder paardenfokkerij wordt niet verstaan paardenstalling, paardenrijnschool en manege.

Voor de activiteiten van de in lid 1.9 onder sub f, g en h genoemde agrarische bedrijven, is nieuw vestiging of bedrijfsverplaatsing niet toegestaan;

Voor agrarische bedrijven bestaan aparte toetsingskaders die voor milieuzonering van belang kunnen zijn. Genoemd worden het Besluit landbouw milieubeheer, het Besluit glastuinbouw, de Wet geurhinder en veehouderij en de Wet Ammoniak en Veehouderij. Voor de toelaatbaarheid van agrarische bedrijven en objecten in de omgeving van agrarische bedrijven is daarom altijd een specifieke toets aan de relevante regelgeving aan de orde. Op een bestaand agrarisch bedrijf is het Besluit landbouw milieubeheer van toepassing. Het Besluit blijft van toepassing indien een object categorie III, IV of V (woning buiten de bebouwde kom) op een afstand van 25 meter of meer van een agrarische inrichting zonder landbouwhuisdieren is gevestigd. Indien het op grond van het vigerend bestemmingsplan mogelijk is om binnen de inrichting landbouwhuisdieren te houden moet een afstand van 50 meter tussen het agrarisch bedrijf en een gevoelig object (woning) worden aangehouden.



Afbeelding 7. milieuzone van 25 meter rond bestaande agrarische bedrijfsgebouw > groen kader

De ligging van de burgerwoning Groenedijk nr 1 ten opzichte van het aangrenzende agrarische bouwvlak voldoet niet aan bovenstaande afstand van 50 meter.

Op iets minder dan 25 meter uit de aangrenzende agrarische bebouwing ligt nog een burgerwoning, Groenedijk 3. Deze bestaande burgerwoning is daarmee maatgevend voor de bedrijfsvoering op het

aangrenzende perceel. Op basis daarvan is omzetten van de bestaande bedrijfswoning naar burgerwoning inpasbaar.

5.6.1 Inventarisatie gebruik van het agrarische bouwvlak grenzend aan Groenedijk 1 .

..... p.m..

Tegen de achtergrond van vorenstaande vormen Bedrijven en milieuzonering geen belemmering voor vaststelling van dit wijzigingsplan.

5.7 Natuur en ecologie

Wetgeving met betrekking tot de bescherming van de natuur richt zich op twee hoofdthema's. Het gaat hierbij om de bescherming van natuurgebieden en de bescherming van plant- en diersoorten. In de regio zijn voor de bescherming van natuurgebieden voornamelijk drie onderwerpen van belang: de Habitatrictlijn, de Natuurbeschermingswet en de (Provinciaal) Ecologische Hoofd Structuur (PEHS). Gebiedsbescherming wordt voornamelijk geregeld in de Natuurbeschermingswet. Belangrijk is dat ruimtelijke projecten niet zonder meer mogen worden gerealiseerd in beschermde natuurgebieden. Projecten die in de nabijheid van Habitatrictlijn-gebieden of Beschermde Natuurmonumenten worden geprojecteerd, dienen te worden getoetst op de mogelijke negatieve effecten die zij op deze gebieden kunnen hebben.

Soortbescherming wordt geregeld in de Flora- en fauna wet. In deze wet is een aantal planten en dieren aangewezen als beschermd. Deze beschermde planten en dieren mogen niet zonder reden in hun bestaan worden aangetast. Belangrijk is het feit dat beschermde organismen ook buiten natuurgebieden voorkomen. Indien beschermde organismen in een plangebied aanwezig zijn, moet men hier rekening mee houden tijdens de ontwikkeling van het gebied. Vanwege beperkte, soortafhankelijke, optimale perioden voor onderzoek, is tijdige uitvoering van onderzoek belangrijk voor de planning van het project.

Ten gevolge van dit wijzigingsplan vinden geen ontwikkelingen plaats in het plangebied. De woonfunctie die al bestond wordt gecontinueerd binnen al bestaande bebouwing die is aangewezen als gemeentelijk monument. Van mogelijke negatieve effecten op natuurgebieden en/of soortenbescherming is dan ook geen sprake.

Natuur en ecologie vormen geen belemmering voor vaststelling van dit wijzigingsplan.

5.8 Bestaande kabels en leidingen

Door het plangebied lopen geen bestaande kabels en leidingen.

5.9 Waterhuishouding

Een initiatiefnemer dient in een vroeg stadium overleg te voeren met de waterbeheerders over een ruimtelijk planvoornemen. Hiermee wordt voorkomen dat ruimtelijke ontwikkelingen in strijd zijn met duurzaam waterbeheer. De waterbeheerders zijn in dit geval Rijkswaterstaat (voor delen van de Grevelingen, Haringvliet en Noordzee) en waterschap Hollandse Delta.

Watertoets

De watertoets is een procesinstrument dat is verankerd in de Wet Ruimtelijke Ordening (WRO), het Besluit Ruimtelijke Ordening (BRO) en het Bestuursakkoord Water (BW) 2011. De bedoeling van het instrument is om wateraspecten van meet af aan mee te nemen bij ruimtelijke plannen en besluiten. Het gaat hierbij om zes thema's: waterkwantiteit, waterkwaliteit, waterkeringen, wegen, afvalwaterketen en beheer en onderhoud van nieuw oppervlaktewater.

Voorliggend wijzigingsplan betreft slechts een wijziging van gebruik van bestaande bebouwing, in die zin dat de functie verandert van bedrijfswoning naar burgerwoning. Daarnaast is het perceel aangewezen als gemeentelijk monument. Het bebouwd oppervlak blijft daarmee hetzelfde, evenals de erfverharding.

De grondwaterstand wordt met de voorgenomen functiewijziging niet aangepast. De bodem wordt niet geroerd. Als gevolg van de beoogde functiewijziging zijn geen problemen te verwachten met de watervoorziening.

Bij eventuele renovatie van het gemeentelijke monument zullen geen uitloogbare materialen zoals koper, lood, zink, teer houdende dakbedekking gebruikt worden op delen die met hemelwater in contact komen (zoals de dakbedekking, goten en pijpen). Een alternatief is te voorkomen dat deze materialen kunnen uitlogen > (bijvoorbeeld door het coaten van loodslabben).

Op het perceel ligt deels de dubbelbestemming Waterstaat – Waterkering. Met deze dubbelbestemming zijn de belangen van waterstaat geborgd.

De waterhuishouding vormt geen belemmering voor vaststelling van dit wijzigingsplan.

6 Juridische aspecten

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de juridisch-technische opbouw van de regels en de verbeelding van het wijzigingsplan. Bij het wijzigingsplan hoort een tekening, de verbeelding met het Planidentificatie nummer: NL.IMRO.1924.ODPGroenedijk1. Hierop zijn alle gegevens ingetekend. De bestemmingen zijn de belangrijkste elementen. Op het renvooi (verklaring van de bestemmingen en aanduidingen op de plankaart) is te zien dat er onderscheid wordt gemaakt in bestemmingen en dubbelbestemmingen.



Afbeelding 23. Impressie verbeelding wijzigingsplan Groenedijk 1

In dit wijzigingsplan worden opgenomen, de bestemming Wonen-3 en de dubbelbestemmingen Waarde Archeologie 4 en Waterstaat – Waterkering. De bestemmingen worden op de verbeelding zichtbaar gemaakt door middel van een kleur of een arcering. De bestemmingen zijn gekoppeld aan een artikel in de regels. De regels geven aan op welke wijze de gronden binnen de bestemming gebruikt en bebouwd mogen worden.

Relatie met vigerend bestemmingsplan

Het wijzigingsplan blijft onderdeel van het geldende bestemmingsplan en bestaat uit toelichting, regels en verbeelding. Het wijzigingsplan biedt een directe bouwtitel. Dat betekent dat aanvragen om omgevingsvergunning direct getoetst worden aan dit wijzigingsplan. De regels en de verbeelding zijn direct bindend en vormen o.a. de toetsingsgrond voor een aanvraag om te bouwen.

Het wijzigingsplan is opgesteld volgens de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 en de Praktijkrichtlijn Bestemmingsplannen 2012.

Leeswijzer bestemmingsregels

De bestemmingsregels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken.

In de inleidende regels zijn in artikel 1 de **begrippen** opgenomen en in artikel 2 de **wijze van meten**.

De wijze van meten geeft aan hoe de oppervlakte, inhoud, goothoogte, nokhoogte e.d. van een bouwwerk moet worden bepaald. Deze regels zijn noodzakelijk voor een juiste interpretatie van de bestemmingsregels.

Het tweede hoofdstuk bevat de **bestemmingsregels**. De bestemming **Wonen-3** (artikel 3) en de dubbelbestemmingen **Waarde – Archeologie – 4** (artikel 4), en **Waterstaat – Waterkering** (artikel 5) zijn overgenomen uit het geldende bestemmingsplan.

Het derde hoofdstuk bevat de **algemene regels**. In dit hoofdstuk wordt verwezen naar de algemene regels uit het geldende bestemmingsplan.

Het vierde hoofdstuk bevat de **Overgangs- en slotregels**. De overgangsregels zijn overgenomen uit het geldende bestemmingsplan.

7 Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid

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

7.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het wijzigingsplan wordt opgestuurd naar de overlegpartners.

Het ontwerp wijzigingsbesluit met bijbehorende stukken wordt gedurende zes weken ter inzage gelegd. Tijdens de genoemde periode kan een ieder bij het college van Burgemeester en Wethouders zienswijzen indienen omtrent het ontwerp wijzigingsbesluit.

Wanneer geen zienswijzen worden ingediend, wordt het wijzigingsbesluit vastgesteld. Wanneer wel zienswijzen zijn ingediend, worden deze voorzien van een gemeentelijke reactie. Vervolgens kan het wijzigingsplan, al dan niet gewijzigd naar aanleiding van een zienswijze, worden vastgesteld.

De vaststelling van het wijzigingsplan wordt door het college van Burgemeester en Wethouders bekend gemaakt en ter inzage gelegd. Tegen het besluit is beroep mogelijk bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

7.2 Economische uitvoerbaarheid

In de Wet ruimtelijke ordening is een regeling voor kostenverhaal opgenomen. In dat verband is het van belang of het nieuwe plan een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening mogelijk maakt, zie kader:

Bouwplan

- Als bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid, van de wet, wordt aangewezen een bouwplan voor:
- de bouw van een of meer woningen;
- de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m² bruto vloeroppervlakte met één of meer woningen;
- de verbouwing van een of meer aangesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen, die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.500 m² bruto vloeroppervlakte bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m²

Afdeling 6.2 Grondexploitatie, Artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening

Indien namelijk sprake is van een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening is de gemeente verplicht een exploitatieplan op te stellen, tenzij kostenverhaal anderszins verzekerd is.

Dit initiatief betreft functieverandering van een bestaande bedrijfswoning en een burgerwoning. In dit initiatief is geen sprake van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. De gemeente is daarmee niet verplicht om een exploitatieplan op te stellen.

Over de kosten die de gemeente maakt worden afspraken gemaakt met de aanvrager.

7.2.1 Verhaal overeenkomst planschade

Alle eventuele planschadevergoedingen komen voor rekening van de aanvrager. Hiertoe zal door de gemeente een verhaal overeenkomst planschade worden gesloten met de aanvrager.

Gezien het voorgaande wordt het plan financieel uitvoerbaar geacht.