

**WIJZIGINGSPLAN GASSELTENIJVEEN
DORP - GASSELTHERWEG 28**

**WIJZIGINGSPLAN GASSELTENIJVEEN
DORP - GASSELTHERWEG 28**

CODE 110108 / 17-01-12

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding voor het wijzigingsplan	1
1. 2. Ligging plangebied	1
1. 3. Geldend bestemmingsplan	1
1. 4. Leeswijzer	2
2. BESCHRIJVING VAN HET PLANGEBIED	3
2. 1. Huidige situatie	3
2. 2. Gewenste situatie	3
3. BELEIDSKADER	4
3. 1. Provinciaal beleid	4
3. 2. Gemeentelijk beleid	4
4. OMGEVINGSASPECTEN	5
4. 1. Geluid	5
4. 2. Luchtkwaliteit	6
4. 3. Bedrijven en milieuzonering	6
4. 4. Externe veiligheid	6
4. 5. Ecologie	7
4. 6. Water	8
4. 7. Bodem	8
4. 8. Archeologie en cultuurhistorie	8
5. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	10
5. 1. Toelichting op het juridisch systeem	10
5. 2. Toelichting op de bestemmingen	10
6. UITVOERBAARHEID	12
6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	12
6. 2. Grondexploitatie	12
6. 3. Economische uitvoerbaarheid	12
7. RESULTATEN VAN HET VOOROVERLEG	13
7. 1. Vooroverlegreacties	13

BIJLAGEN

<u>Bijlage 1</u>	Rekenbladen wegverkeerslawaa
<u>Bijlage 2</u>	Vooroverlegreacties

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding voor het wijzigingsplan

In 2011 is een nieuw bestemmingsplan vastgesteld voor Gasselternijveen Dorp. In dit plan is een aantal wijzigingsbevoegdheden opgenomen om ontwikkelingen mogelijk te maken die op het moment van vaststelling nog niet concreet genoeg waren. Het college wil nu gebruik maken van de wijzigingsbevoegdheid voor het perceel Gasselterweg 28. Daarmee wordt de bestemming 'Kantoren' omgezet in de bestemming 'Wonen'. De verandering van de bestemming wordt planologisch geregeld in een wijzigingsplan. De uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan wordt in deze toelichting onderbouwd.

1. 2. Ligging plangebied

Het plangebied betreft het deel van het perceel Gasselterweg 28 dat in het bestemmingsplan Gasselternijveen Dorp de bestemming 'Kantoor' heeft gekregen. Het plangebied ligt aan de westzijde van Gasselternijveen en ligt ten zuiden van de Ingenieur W.I.C. van Veelenweg (zie onderstaande figuur).



Figuur 1. Begrenzing van het plangebied (globaal)

1. 3. Geldend bestemmingsplan

Op basis van het geldende bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming 'Kantoor'. Binnen deze bestemming zijn kantoorgebouwen en bijbehorende voorzieningen toegestaan. Daarbij kan worden gedacht aan groenvoorzieningen en parkeervoorzieningen.

De bouw mogelijkheden op het perceel zijn afgebakend door middel van een bouwvlak en een maximale goot- en bouwhoogte.

Voor dit specifieke perceel is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming te wijzigen naar een woonbestemming.

1. 4. Leeswijzer

De toelichting van dit wijzigingsplan is als volgt opgezet:

- in hoofdstuk 2 volgt een beschrijving van de huidige en toekomstige situatie;
- hoofdstuk 3 bevat een beschrijving van de relevante beleidskaders;
- in hoofdstuk 4 vindt een toetsing plaats aan de wet- en regelgeving voor de verschillende omgevingsaspecten;
- hoofdstuk 5 gaat in op de juridische regeling van het plan;
- in hoofdstuk 6 wordt de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het plan aan de orde gesteld;
- hoofdstuk 7 gaat in op de resultaten van het vooroverleg.

2. BESCHRIJVING VAN HET PLANGEBIED

2. 1. Huidige situatie

Bebouwing

In de huidige situatie is in het plangebied een kantoorpand aanwezig. Het betreft naoorlogse bebouwing met een plat dak. De goot- en bouwhoogte in het bestemmingsplan is dan ook vastgelegd op 4,00 meter. Het gebouw is georiënteerd op de Gasselterweg. Figuur 2 geeft een beeld van de huidige situatie in het plangebied.



Figuur 2. Huidige situatie in het plangebied

Groen

Tegenover het pand bevindt zich een klein parkje met verschillende historisch waardevolle bomen. Op het perceel zelf is ook een aantal bomen en opgaande beplanting aanwezig. De historisch waardevolle bomen worden beschermd door middel van een dubbelbestemming.

Ontsluiting en parkeren

Op het perceel is een parkeerplaats gelegen voor medewerkers en bezoekers van het kantoor. Het perceel wordt ontsloten door de Gasselterweg. Deze weg maakt deel uit van een 30 km-zone.

2. 2. Gewenste situatie

Het plan is om een groot deel van het kantoor in gebruik te nemen als woning. Daarbij zullen inpandig verbouwingen plaatsvinden. Het voorste deel van het pand kan worden gebruikt als kantoorruimte voor aan-huis-verbonden-beroepen. Op dit moment zijn de bouwplannen overigens nog niet uitgewerkt.

3. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk wordt de beoogde ontwikkeling getoetst aan het ruimtelijk beleid van de provincie en gemeente. Het rijksbeleid heeft voor initiatieven van deze omvang geen concrete uitgangspunten.

3. 1. Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Drenthe (2010)

In juli 2010 hebben de Provinciale Staten van Drenthe een nieuwe omgevingsvisie vastgesteld. In de omgevingsvisie heeft de provincie haar belangen afgebakend. De omgevingsvisie ziet op het beschermen van de kernkwaliteiten op het gebied van natuur, landschap en cultuurhistorie. Op het gebied van woningbouw is een kwantitatief plafond vastgelegd voor regio Noord-Drenthe, maar de exacte toedeling van woningbouwaantallen aan kernen is een gemeentelijke taak (zie gemeentelijk beleid).

Conclusies provinciaal beleid

De woningbouw vindt plaats in bestaand bebouwd gebied en past daarmee binnen het provinciale principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Het voornemen raakt verder geen provinciale belangen.

3. 2. Gemeentelijk beleid

Woonvisie 2011

Als gevolg van veranderde demografische en economische omstandigheden heeft de gemeente Aa en Hunze haar woonbeleid geactualiseerd in de *Woonvisie 2011*. Samen met de woningbouwcorporaties zijn nieuwe afspraken gemaakt om per kern te komen tot een evenwichtige opbouw van het woningaanbod. Met de woonvisie worden de volgende doelen nagestreefd:

- behoud ruimtelijke- en woonkwaliteit;
- een kwalitatieve en betaalbare huisvesting voor de inwoners van Aa en Hunze;
- behoud leefbaarheid in alle dorpen;
- inspelen op demografische ontwikkelingen;
- bijzondere aandacht voor Wonen Welzijn en Zorg.

Conclusie gemeentelijk beleid

Met de omzetting van het kantoorpand naar een woning wordt een uniek object aan de woningvoorraad van Gasselternijveen toegevoegd. Door gebruik te maken van bestaande bebouwing blijft het ruime en groene karakter van de straat in stand (ruimtelijk kwaliteit). De woning is gelijkvloers en kan daarmee makkelijk geschikt worden gemaakt voor de oudere bevolking (demografische ontwikkeling). Het plan past binnen het gemeentelijk woonbeleid.

4. OMGEVINGSASPECTEN

Bij realisatie van nieuwe ontwikkelingen dient, met het oog op de uitvoerbaarheid van het plan, te worden onderzocht of in de toekomst sprake is van een goede omgevingssituatie. Daarbij wordt getoetst aan de sectorale wet- en regelgeving op het gebied van milieu, ecologie, archeologie en water.

4. 1. Geluid

Toetsingskader en beleid

Op grond van de *Wet geluidhinder* geldt rond wegen met een maximumsnelheid hoger dan 30 km/uur, spoorwegen en inrichtingen die “in belangrijke mate geluidhinder veroorzaken”, een geluidzone. Bij ontwikkeling van nieuwe geluidsgevoelige objecten binnen deze geluidzones moet akoestisch onderzoek worden uitgevoerd om aan te tonen dat de ontwikkeling voldoet aan de voorkeursgrenswaarden die in de wet zijn vastgelegd.

Indien niet aan de voorkeursgrenswaarde kan worden voldaan, heeft het bevoegd gezag - in de meeste gevallen de gemeente - de mogelijkheid hogere grenswaarde vast te stellen. In de afweging hieromtrent moet de noodzaak voor deze hogere grenswaarde worden gemotiveerd en moeten maatregelen aan de bron, in de overdrachtssfeer of bij het object zelf worden overwogen. Ten aanzien van de gevelbelasting geldt een uiterste grenswaarde en een maximale binnenwaarde.

Toetsing en conclusie

Het wijzigingsplan maakt de realisatie van een geluidsgevoelig object mogelijk binnen de geluidzone van de Ir. W.I.C. van Veelenweg en de Burg. Van Rooyenstraat. Op basis van een geluidsberekening met standaardrekenmethode 1 (SRM 1) is de geluidbelasting van de akoestisch meest relevante weg in beeld gebracht (zie bijlage 1).

Op basis van deze berekening wordt geconcludeerd dat de geluidbelasting ter hoogte van de gevel 59 dB bedraagt (zie rekenbladen in de bijlage). Daarmee wordt niet voldaan aan de voorkeursgrenswaarde uit de *Wet geluidhinder* (48 dB). Wel voldoet de situatie aan de maximale ontheffingswaarde of uiterste grenswaarde in binnenstedelijke situaties (63 dB). Het college heeft daarom besloten een hogere grenswaarde vast te stellen.

In de motivering bij de ontwerpbeschikking hogere grenswaarden wordt aangegeven dat het treffen van aanvullende bron- of overdrachtsmaatregelen niet doelmatig of wenselijk wordt geacht en dat het gerechtvaardigd is om voor dit perceel een hogere grenswaarde vast te stellen. Wanneer de indeling van het pand bekend is, wordt onderzocht welke maatregelen moeten worden getroffen om te voldoen aan de maximaal toelaatbare binnenwaarde van 33 dB. Daarmee is een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd. Het ontwerpbesluit hogere grenswaarden ligt samen met het ontwerpwijzigingsplan ter inzage.

4. 2. Luchtkwaliteit

Toetsingskader en beleid

In hoofdstuk 5 van de *Wet milieubeheer* zijn de grenswaarden op het gebied van de luchtkwaliteit vastgelegd. Daarbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀) van belang. Projecten die slechts in zeer beperkte mate bijdragen aan de luchtverontreiniging, zijn op grond van het *Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)* daarbij vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden.

Op grond van de *Regeling Niet in betekenende mate (luchtkwaliteitseisen)* zijn (onder andere) woningbouwprojecten met minder dan 1.500 woningen vrijgesteld.

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Omvorming van het kantoorgebouw in een woning zal slechts leiden tot een afname van het verkeer. Op basis van het *Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)* is het plan daarom vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden. Overigens zijn de achtergrondconcentraties van stikstofdioxide en fijn stof zo laag, dat er wat betreft het aspect luchtkwaliteit sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

4. 3. Bedrijven en milieuzonering

Toetsingskader en beleid

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ruimtelijke afstemming tussen bedrijfsactiviteiten, voorzieningen en gevoelige functies (woningen) 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. In geval van een gemengd gebied kan worden gewerkt met een verkleinde richtafstand.

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Aan de overzijde van de Ingenieur W.I.C. van Veelenweg, ten noorden van het plangebied, ligt een bedrijventerrein. Het terrein ligt op ongeveer 70 meter van de bebouwing. De milieuzonering van dit bedrijventerrein is afgestemd op de omliggende bebouwing. Aan de zijde van het plangebied zijn alleen bedrijven uit milieucategorie 2 toegestaan. Aan de richtafstand voor deze bedrijven - 30 meter - wordt ruimschoots voldaan. Ook het Hunzepark, een groot recreatiepark, ligt op ruim voldoende afstand (> 200 meter) om aan de richtafstand (50 meter) te kunnen voldoen.

4. 4. Externe veiligheid

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen gelegen. Via de Ir. W.I.C. van Veelenweg worden mogelijk gevaarlijke stoffen vervoerd. De volumes hiervan zijn echter zo klein dat deze niet zijn geregistreerd in de Risicoatlas Wegtransport (2002).

Van omvangrijke risicocontouren zal dan ook geen sprake zijn. In de directe omgeving van het plangebied worden geen gevaarlijke stoffen vervoerd over het water, het spoor of door buisleidingen. Het aspect externe veiligheid levert daardoor geen belemmering op voor de vaststelling van het wijzigingsplan.

4. 5. Ecologie

Bij elk ruimtelijk plan moet, met het oog op beschermenswaardige natuurwaarden, rekening worden gehouden met de regelgeving op het gebied van gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

De bescherming van Natura 2000-gebieden en Beschermde Natuurmonumenten is geregeld in de *Natuurbeschermingswet*. Indien ontwikkelingen (mogelijk) leiden tot aantasting van de natuurwaarden binnen deze gebieden, moet een vergunning worden aangevraagd. Daarnaast moet rekening worden gehouden met het beleid ten aanzien van de Ecologisch Hoofdstructuur (EHS). Ten aanzien van ontwikkelingen binnen de EHS geldt het 'nee, tenzij-principe'.

Het dichtsbijgelegen Natura 2000-gebied, het Drouwenerzand, ligt op ruime afstand van het plangebied (ruim 2,5 kilometer). Het Hunzedal, gelegen op circa 120 meter van het plangebied, maakt deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur. De beperkte functiewijziging die het wijzigingsplan mogelijk maakt heeft, gelet op de afstand tot dit gebied, geen gevolgen voor dit natuurgebied. Natura 2000-gebieden komen in de directe omgeving van het plangebied niet voor.

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 wijzigingsplan voorziet in een functiewijziging van bestaande bebouwing. Er worden geen bomen gekapt, sloten gedempt of bebouwing gesloopt. Wel zal in de toekomst op basis van het wijzigingsplan een interne verbouwing plaatsvinden. Voorafgaand aan die bouwplannen moet worden bekeken of in het plangebied beschermde plant- of diersoorten aanwezig zijn. Op basis van een bezoek aan het plangebied zijn de volgende conclusies getrokken ten aanzien van beschermde plant- en diersoorten:

- op het perceel is geen beschermde flora aanwezig;
- aan de noordgevel bevindt zich het restant van een zwaluwnest. Verstoring van deze nestplaats kan worden voorkomen, door werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren;
- het pand bevat geen openingen waardoor steenmarters naar binnen zouden kunnen komen;

- de spouwmuren en ruime boven het plafond zijn geschikt als verblijfsplaats voor vleermuizen. Er zijn echter geen vleermuizen aangetroffen. Op het moment dat er sprake is van verbouwplannen moet een vleermuisinventarisatie worden uitgevoerd.

Er komen in het plangebied geen beschermde soorten voor die de functie-wijziging van het perceel in de weg staan. Omdat het wijzigingsplan niet rechtstreeks leidt tot bouw- of sloopwerkzaamheden, wordt het voor wat betreft het aspect soortenbescherming uitvoerbaar geacht.

4. 6. Water

Toetsingskader en beleid

Van groot belang voor de ruimtelijke ordeningspraktijk is de wettelijk verplichte 'watertoets'. De watertoets kan worden gezien als een procesinstrument dat moet waarborgen dat gevolgen van ruimtelijke ontwikkelingen voor de waterhuishouding meer expliciet worden afgewogen. Belangrijk onderdeel van de watertoets is het vroegtijdig afstemmen van ontwikkelingen met de betrokken waterbeheerder. Het onderhavige plangebied ligt in het beheersgebied van Waterschap Hunze en Aa's.

Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Ter invulling van de watertoets is het bestemmingsplan aangemeld via www.dewatertoets.nl. Omdat het verhard oppervlak in het plangebied niet toeneemt en de waterafvoer van het perceel niet veranderd, heeft het waterschap aangegeven er geen belangen van het waterschap worden getroffen door het vaststellen van dit wijzigingsplan.

4. 7. Bodem

Toetsingskader en beleid

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening, dient in geval van ruimtelijke ontwikkelingen te worden aangetoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde functiegebruik. Ter plaatse van locaties die verdacht worden van bodemverontreiniging, moet ten minste verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd.

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Het wijzigingsplan heeft betrekking op een (in pandige) functiewijziging. Er vinden geen bodemingrepen plaats waarbij de bodem wordt afgegraven of grond wordt afgevoerd. Bovendien zijn er geen historische gegevens beschikbaar die er op wijzen dat het plangebied een verdachte locatie wordt aangemerkt.

4. 8. Archeologie en cultuurhistorie

Toetsingskader en beleid

Ter implementatie van het Verdrag van Malta, is de *Monumentenwet* gewijzigd. De kern van *Monumentenwet* is dat, wanneer de bodem wordt verstoord, archeologische resten intact moeten blijven (in situ).

Wanneer dit niet mogelijk is, worden archeologische resten opgegraven en elders bewaard (ex situ). Op welke plaatsen archeologisch onderzoek aan de orde is, wordt op grond van gemeentelijk of provinciaal beleid bepaald.

Ten aanzien van gebieden waar hoge of middelhoge archeologische waarden voorkomen hanteert de provincie een onderzoeksplicht bij bodemingrepen van een bepaalde omvang.

Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan

In het plangebied is sprake van een middelhoge tot hoge archeologische verwachtingswaarde. Omdat er in het plangebied echter geen bodemingrepen plaatsvinden is archeologisch onderzoek niet aan de orde. De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' blijft wel van toepassing, zodat bij toekomstige bodemingrepen wel archeologisch onderzoek moet plaatsvinden. Het gaat om bodemingrepen van een omvang van 500 m² en groter.

5. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

5. 1. Toelichting op het juridisch systeem

Het wijzigingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied. Het gebruik van de gronden wordt vastgelegd in de bestemmingsregels en op een digitale verbeelding. Dit vormt het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. In de toelichting wordt de keuze voor bestemmingen gemotiveerd.

Door middel van een wijzigingsbesluit worden de van toepassing zijnde artikelen uit het bestemmingsplan Gasselternijveen Dorp van toepassing verklaard op het plangebied. Het gaat om de volgende bestemmingen en dubbelbestemmingen:

- artikel 29 - Wonen - 1;
- artikel 36 - Waarde - Archeologie 2;
- artikel 37 - Waarde - Beschermwaardig houtopstand;
- artikel 41 - algemene aanduidingsregels.

Op 1 juli 2008 is de *Wet ruimtelijke ordening* (Wro) en het bijbehorende *Besluit ruimtelijke ordening* (Bro) in werking getreden. Alle wijzigingsplannen die zijn vastgesteld op basis van een nieuw Wro-plan moeten voldoen aan de digitaliseringsverplichting. Het bestemmingsplan voldoet tevens aan de *Wet algemene bepalingen omgevingsrecht* (Wabo) die per 1 oktober 2010 in werking is getreden.

5. 2. Toelichting op de bestemmingen

In het plangebied zijn de volgende bestemmingen, dubbelbestemmingen en aanduidingsregels van kracht:

Wonen - 1

De bestemming 'Wonen - 1' is toegekend aan de gronden die in hoofdzaak bestemd zijn voor woningen die bestaan uit één bouwlaag met kap. Voor deze bebouwing geldt een maximale goothoogte van 4 meter en een maximale bouwhoogte van 8 meter. Een beroep aan huis is binnen deze bestemming ook toegestaan. Daarnaast zijn binnen alle woonbestemmingen afwijkingsmogelijkheden opgenomen voor het gebruik van bijgebouwen ten behoeve van mantelzorg.

Hoofdgebouwen moeten worden gebouwd binnen het bouwvlak. Het bouwvlak is strak om de bestaande bebouwing heen gelegd.

Voor bijgebouwen, aan- en uitbouwen geldt dat deze ook buiten het bouwvlak mogen worden gebouwd, met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte niet meer dan 50% van de oppervlakte van het bouwperceel zal bedragen, voor zover gelegen achter naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw verminderd met de oppervlakte van het hoofdgebouw.

Waarde - Archeologie 2

Ter bescherming van (mogelijke) archeologische waarden in het plangebied is een dubbelbestemming opgenomen. Als gevolg van deze dubbelbestemming zijn omvangrijke bodemingrepen pas toegestaan nadat de archeologische waarde van het gebied nader is onderzocht.

Waarde - Beschermwaardig Houtopstand

Ter bescherming van de waardevolle bomen in het groengebied ten zuiden van het plangebied is een de dubbelbestemming 'Waarde - Beschermwaardig Houtopstand' opgenomen. Bouwen ter plaatse van de dubbelbestemming is niet toegestaan. Deze dubbelbestemming ligt voor een klein deel in het plangebied.

Molenbiotoop

Ter bescherming van de molenbiotoop rondom de molen in de omgeving van het plangebied, is de aanduiding 'vrijwaringszone molenbiotoop opgenomen'. Binnen de molenbiotoop mogen geen gebouwen en bouwwerken worden opgenomen die de windvang van de molen belemmeren. Deze regels gelden niet voor bestaande bouwwerken en hebben daardoor geen gevolgen voor de huidige bebouwing in het plangebied. Bij het bouwen van nieuwe aan- of bijgebouwen moet rekening worden gehouden met de hoogtebeperking die voortvloeit uit de molenbiotoop.

6. UITVOERBAARHEID

6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Op basis van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moet met betrekking tot het wijzigingsplan vroegtijdig overleg plaatsvinden met de betrokken adviespartners en overheden (zie hoofdstuk 7).

De resultaten van overleg worden verwerkt in het ontwerpwijzigingsplan. Dit ontwerpplan wordt vervolgens gedurende 6 weken ter inzage gelegd, waarbij eenieder in de gelegenheid wordt gebracht zienswijzen in te dienen. Vervolgens wordt het wijzigingsplan vastgesteld door het college.

6. 2. Grondexploitatie

Normstelling en beleid

Door middel van de grondexploitatieregeling in de *Wet ruimtelijke ordening* (Wro) beschikken gemeenten over mogelijkheden voor het verhalen van kosten. Hierbij valt te denken aan kosten voor het bouw- en woonrijp maken, planschade en kosten voor het opstellen van een bestemmingsplan. Indien sprake is van bepaalde bouwplannen, dient de gemeente in beginsel een exploitatieplan vast te stellen. Hier kan van worden afgezien als voornoemde kosten 'anderszins verzekerd' zijn en het stellen van eisen met betrekking tot kwaliteit en fasering niet noodzakelijk wordt geacht.

Toetsing en conclusie

In het plan wordt geen bouwplan in de zin van het Bro mogelijk gemaakt. Kosten voor het opstellen van het plan worden op de initiatiefnemer verhaald via leges. Er worden verder geen kosten gemaakt, waarvoor het opstellen van een exploitatieplan aan de orde is (Bro artikel 6.2.1. a onder b).

6. 3. Economische uitvoerbaarheid

Het plan betreft een particulier initiatief, waarvan de kosten niet voor rekening van de gemeente komen. Doordat de initiatiefnemer de financiering voor het bouwplan heeft geregeld, is de economische uitvoerbaarheid van het plan voldoende aangetoond.

7. RESULTATEN VAN HET VOOROVERLEG

7. 1. Vooroverlegreacties

In het kader van het wettelijk verplichte vooroverleg (artikel 3.1.1 Bro) is een voorontwerpversie van het wijzigingsplan naar de vaste overleg en adviesinstanties toegestuurd. Provincie Drenthe en Waterschap Hunze en Aa's hebben laten weten te kunnen instemmen met het wijzigingsplan (zie bijlage 2). De VROM-Inspectie heeft telefonisch laten weten dat zij geen inhoudelijk reactie zullen geven op het plan.

===