



Planologisch en Juridisch Adviesbureau

Pasmaat advies

# Ruimtelijke onderbouwing

Slotsedijk 190 | Gemeente Albrandswaard  
Verbouwen woning

december 2017

# 1. Inleiding

## 1.1. Aanleiding opstellen ruimtelijke onderbouwing

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing vormt de juridische en planologische onderbouwing voor het mogelijk maken van het verbouwen van de bestaande woning, gelegen op het perceel Slotsedijk 190 te Rhoon. Verder worden bestaande bijgebouwen gesloopt en wordt een nieuw bijgebouw opgericht.

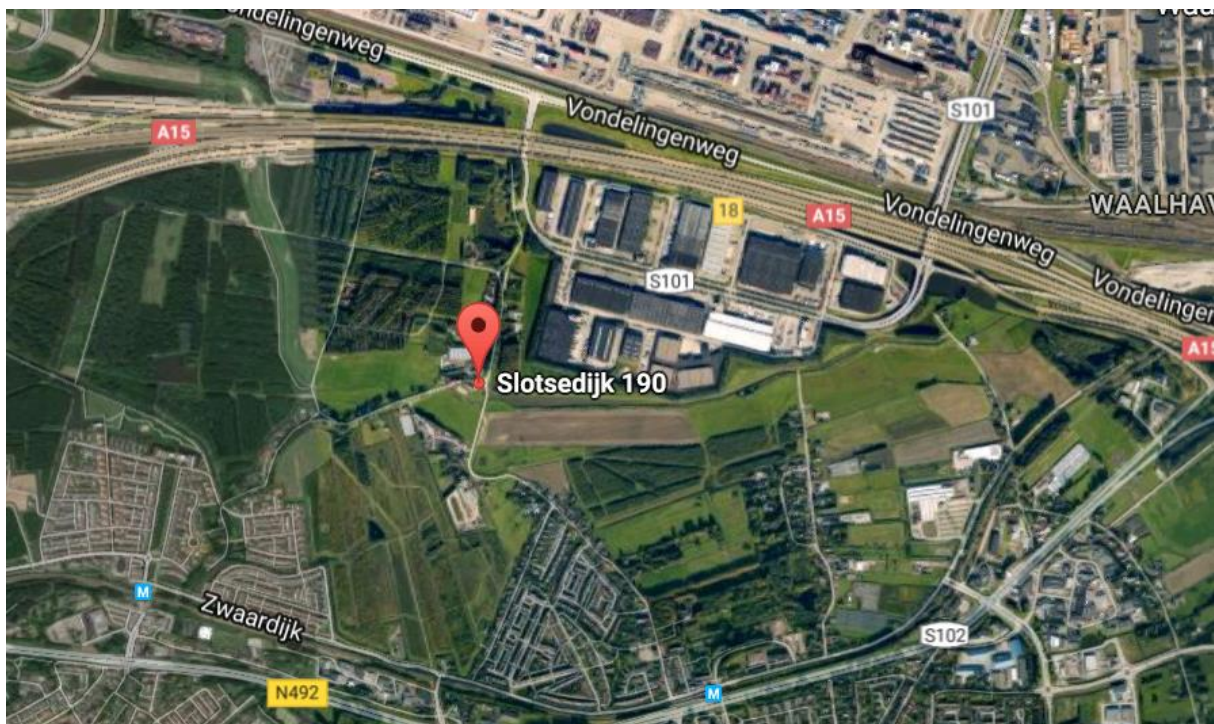
Voor de bouwkundige aanpassingen verwijzen wij naar de tekeningen die zijn gevoegd bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning.

## 1.2. Doel

Het doel van de ruimtelijke onderbouwing is om de mogelijkheid te bieden om door middel van een omgevingsvergunning af te wijken van de vigerende bestemmingsplanregels op grond van artikel 2.12 lid 1 sub a van de Wabo. Hiervoor dient te worden aangetoond dat het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Onderhavige goede ruimtelijke onderbouwing toont dit aan.

## 1.3. Plangebied en begrenzing

In onderstaand figuur is aangegeven waar het plangebied is gelegen. Er is nu reeds een woning aanwezig met bijgebouwen.

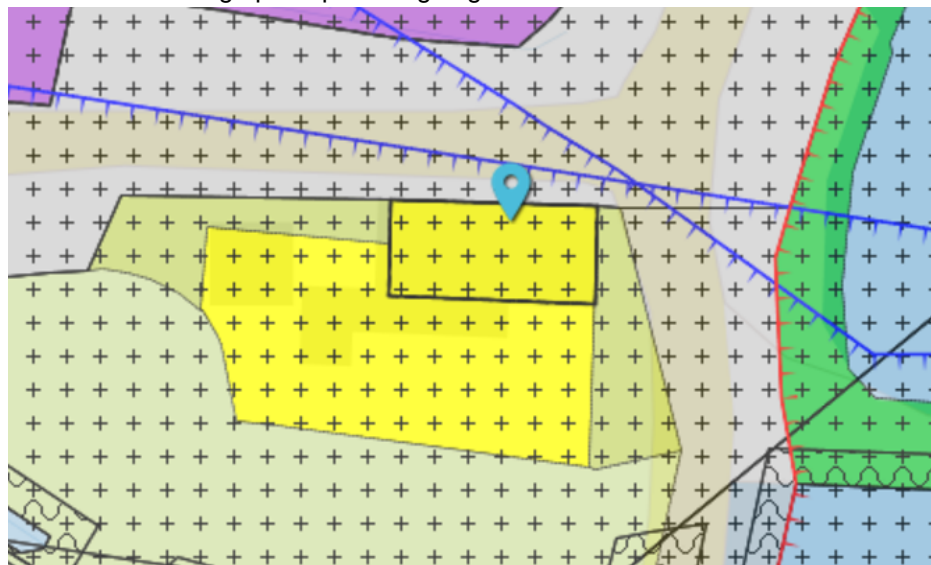


*Figuur 1: ligging plangebied op luchtfoto*

## 1.4. Geldend bestemmingsplan

Het perceel is gelegen binnen het geldende bestemmingsplan "Albrandswaard Noord", dat op 30 juni 2015 is vastgesteld. In dit bestemmingsplan hebben deze gronden reeds een woonbestemming met een bouwvlak. De bouwgrens wordt echter overschreden en het bijbehorende bouwwerk is

geprojecteerd binnen de bestemming 'Tuin', waar dit niet is toegestaan. Voorts is een archeologische dubbelbestemming op het perceel gelegen.



## 2. Bestaande situatie en nieuwe situatie

### 2.1 Bestaande situatie

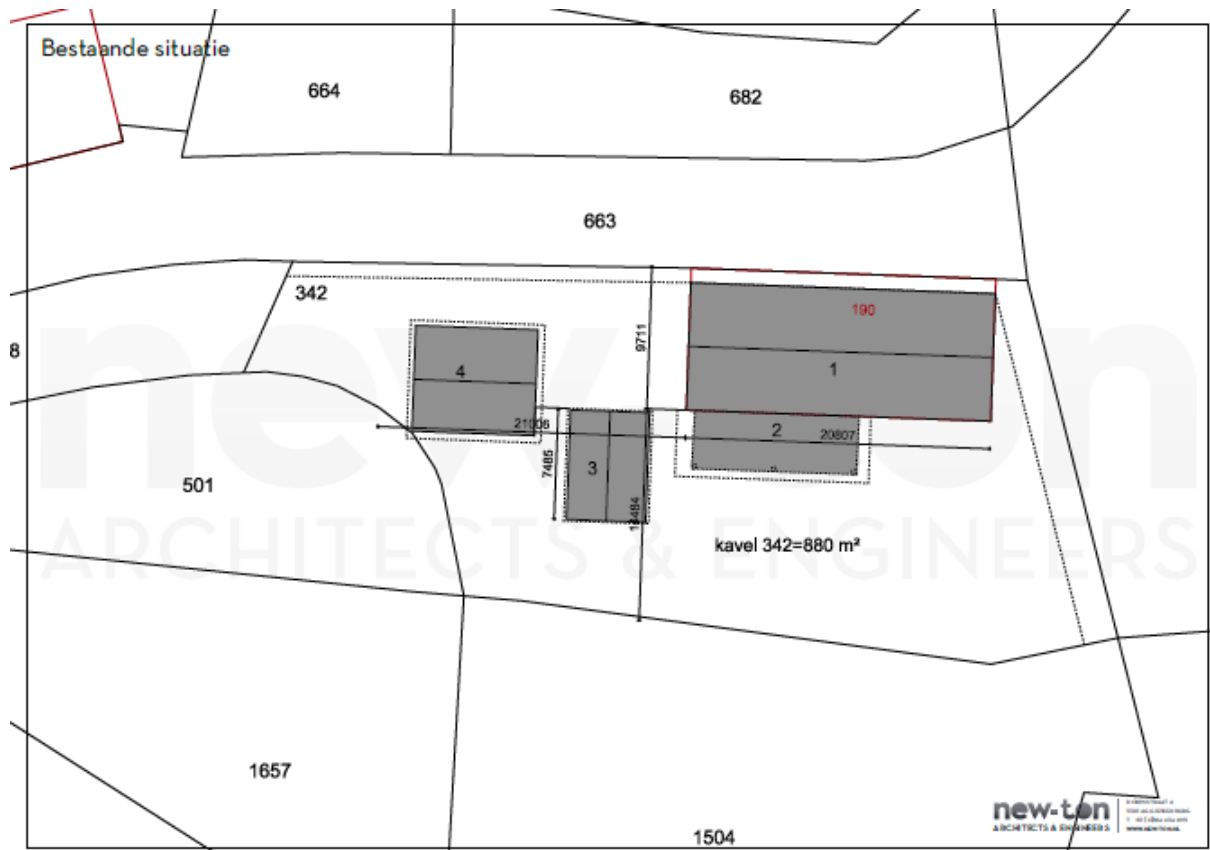
In de huidige situatie is sprake van een woning met bijgebouwen. De omgeving is gemengd gebied met maatschappelijke voorzieningen en bedrijvigheid en woonfuncties.





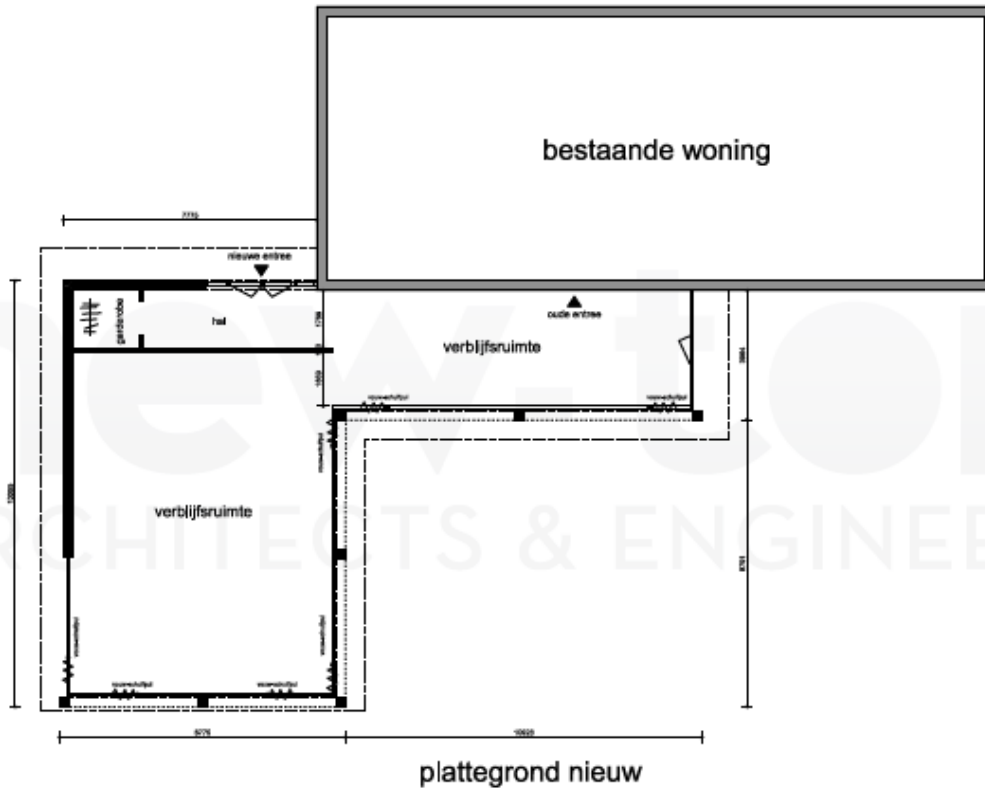
new-ton  
ARCHITECTS & ENGINEERS

new-ton  
ARCHITECTS & ENGINEERS  
Koningin Wilhelminastraat 10  
3721 GZ Utrecht  
T +31 (0)30 251 5555  
WWW.NEWTON-TOON.NL

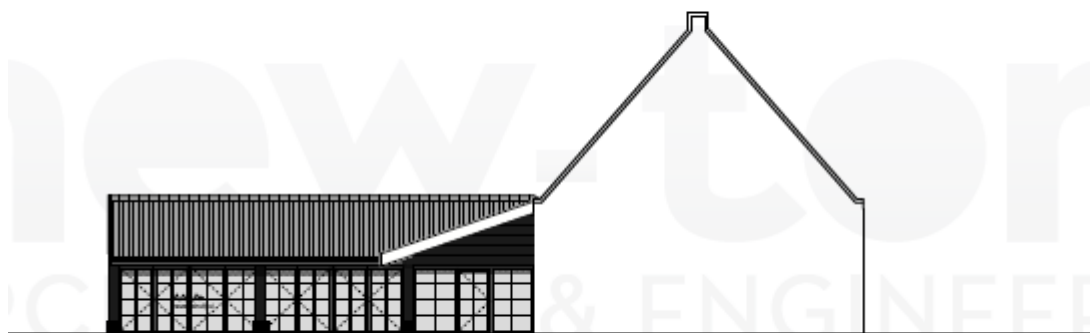


## 2.2 Nieuwe situatie

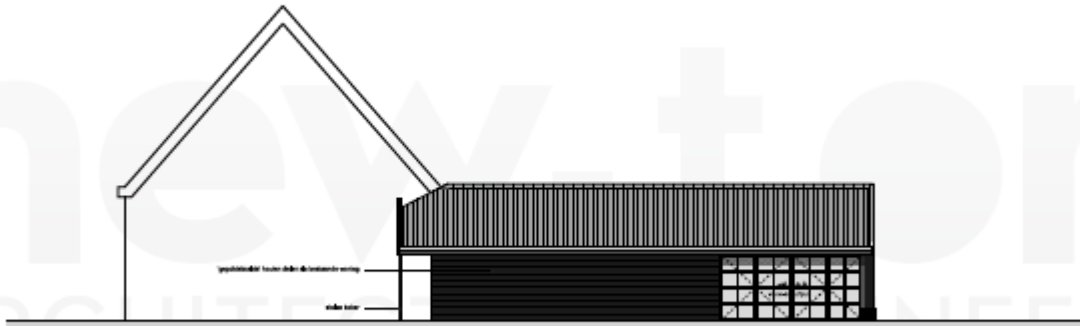
Voor de nieuwe situatie verwijzen wij verder naar de tekeningen die zijn gevoegd bij de aanvraag om omgevingsvergunning. De woning wordt uitgebreid en er worden bijbehorende bouwwerken opgericht.



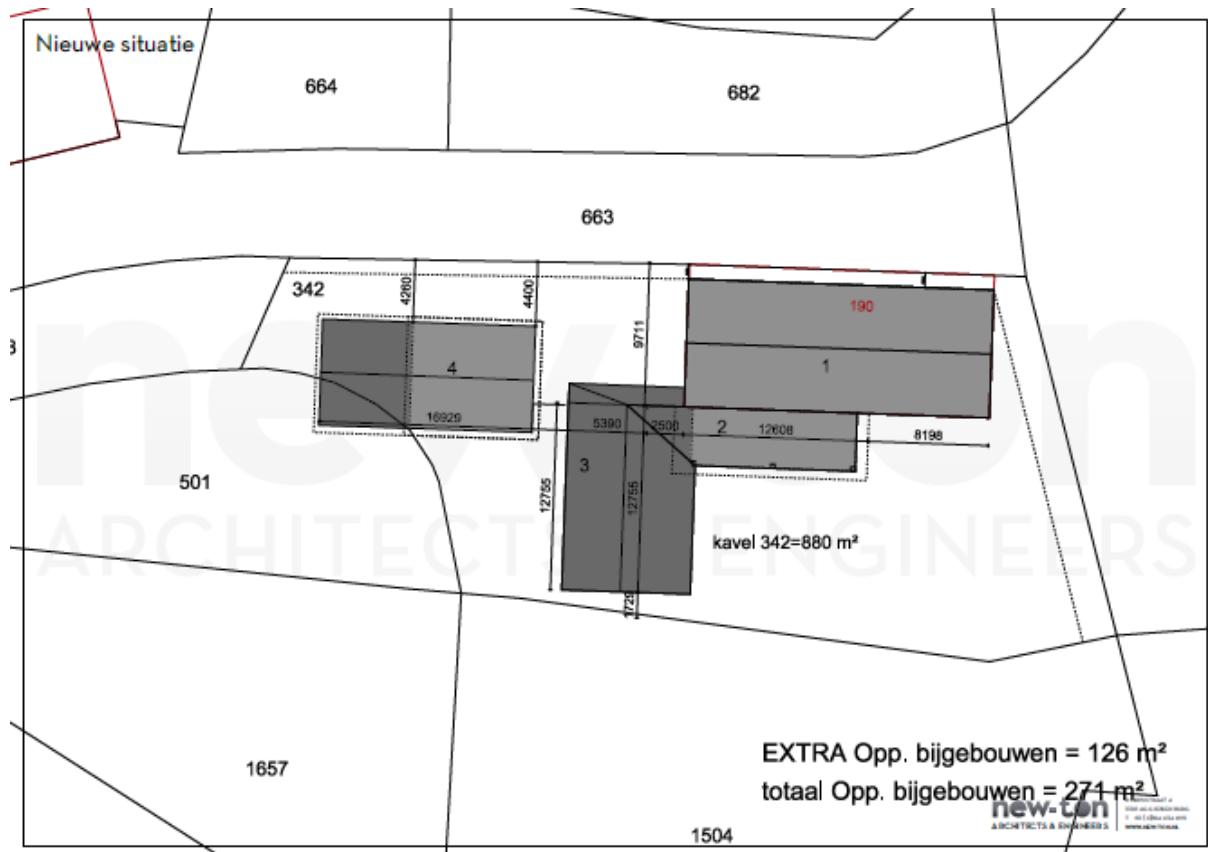
**new-ton**  
ARCHITECTS & ENGINEERS  
www.new-ton.nl



Rechter gevel nieuw



Linker zijgevel nieuw



## 3. Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het Rijks-, provinciale en gemeentelijke beleid.

### 3.1. Rijksbeleid

#### Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 heeft de Minister van Infrastructuur en Ruimte haar definitieve Structuurvisie vastgesteld zodat deze van kracht is geworden. Deze Structuurvisie is de vervanger van de Nota Ruimte en de Nota mobiliteit.

Het Rijk kiest drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Het Rijk benoemt 13 nationale belangen; hiervoor is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Deze belangen zijn gelijkwaardig aan elkaar en beïnvloeden elkaar onderling. In de SVIR is een eerste integrale afweging gemaakt van deze belangen. Dit heeft als gevolg dat het Rijk in gebieden of projecten een gebieds- of projectspecifieke afweging zal maken. Indien nodig maakt het Rijk duidelijk welke nationale belangen voorgaan.

#### Ladder van Duurzame Stedelijke Ontwikkeling

In het kader van het duurzaam ontwikkeling bij nieuwe verstedelijking dient te worden beschouwd of een plan deze ladder dient te doorlopen. Dit is alleen het geval indien sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Het verbouwen van een woning is echter geen stedelijke ontwikkeling. De ladder hoeft verder niet te worden doorlopen. Wel dient te worden beoordeeld of sprake is van een 'zodanige functiewijziging' in het kader van de jurisprudentie van de laddertoets. Bepalend hiervoor is de vraag of een functiewijziging van invloed is op het woon- en leefklimaat van omwonenden of van het ondernemersklimaat elders. Hierbij is van belang dat nu reeds een woning aanwezig is. Hierdoor is geen sprake van een wijziging op het woon- en leefklimaat van omwonenden dan wel het wijzigen van het ondernemersklimaat.

#### 3.1.1. Conclusie Rijksbeleid

Het rijksbeleid is niet geheel van toepassing op dit plangebied en het initiatief is niet in strijd met het rijksbeleid. Het rijksbeleid geeft geen belemmeringen voor onderhavig initiatief.

### 3.2. Provinciaal beleid

#### 3.2.1 Visie Ruimte en Mobiliteit

Provinciale staten van de provincie Zuid-Holland hebben de Visie Ruimte en Mobiliteit vastgesteld, afgekort tot VRM. In deze VRM stuurt de provincie op hoofdlijnen op de ruimtelijke ordening en het verkeer en vervoer in de provincie. De visie beslaat twee programma's:

1. Programma Ruimte
2. Programma Mobiliteit

De ruimtelijke kwaliteit wordt in de VRM geborgd middels een wisselwerking tussen de ruimtelijke ontwikkeling(en) en de gebiedskwaliteit(en). Dit geldt zowel in het stedelijk gebied als in het landelijk gebied. Hierbij geldt het 'ja-mits-beleid', waarbij ruimtelijk ontwikkelingen doorgang kunnen vinden mits de ruimtelijke kwaliteit wordt behouden of versterkt. Deze ruimtelijke kwaliteiten zijn opgenomen in kaart 5, waarin de beschermingsniveaus voor de ruimtelijke kwaliteit worden aangegeven. Waar geen beschermingsniveau is aangegeven, geldt het algemene principe dat een ruimtelijke ontwikkeling moet voldoen aan een goede ruimtelijke ordening, waarbij ook de ruimtelijke kwaliteit een toetsingskader is. Er gelden op het gebied van het provinciale beleid geen nadere beperkingen op het gebied van beschermingsniveaus. Het plangebied is aangewezen als bedrijventerrein maar transitie is toegestaan.

De normeringen van de Visie Ruimte en Mobiliteit zijn opgenomen in de Verordening Ruimte 2014

### **3.2.2 Provinciale Verordening Ruimte**

De Provinciale Verordening Ruimte (PVR) geeft regels voor het opstellen van bestemmingsplannen, die de ruimtelijke kwaliteit betreffen, het bebouwde gebied, de mobiliteit en de inpassing in het landschap. Voorts bevat de PVR in artikel 2.1.1 de Provinciale Ladder voor duurzame verstedelijking, waarbij een aantal tredes dienen te worden doorlopen indien sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Dit is geen nieuwe stedelijke ontwikkeling, zodat de Ladder voor duurzame stedelijke ontwikkeling niet hoeft te worden doorlopen. Zoals reeds onder 3.1 is aangegeven, zal ook geen sprake zijn van een nadelig effect op het ondernemersklimaat of een aantasting van het woon- of leefklimaat van woningen van derden.

### **3.3. Gemeentelijk beleid**

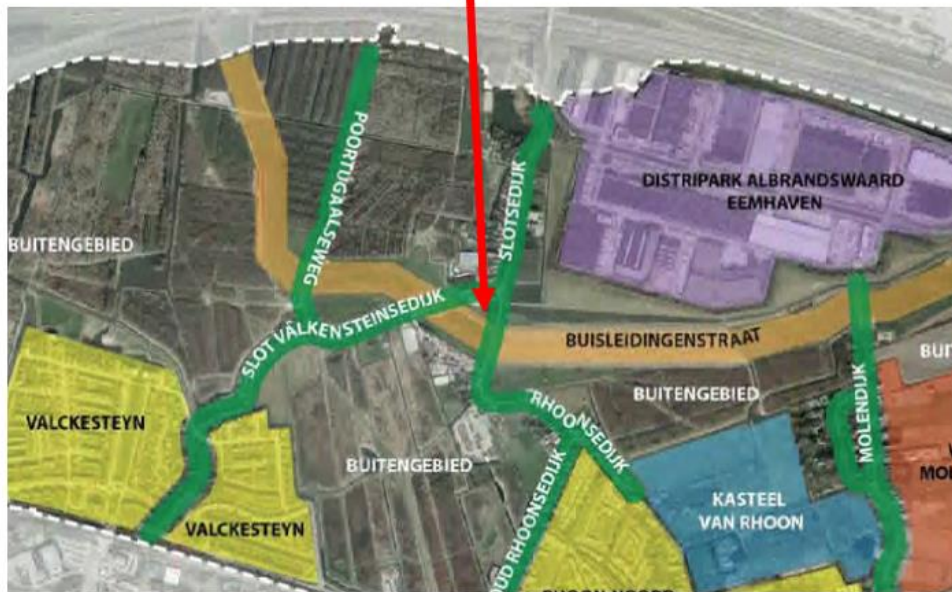
#### **3.3.1. Afwijkingsbeleid**

Er wordt geen nieuwe woning toegevoegd. Een bestaande woning wordt verbouwd en er wordt een nieuw bijgebouw opgericht. Echter, het pand betreft een monument en een dijkwoning onderaan de dijk, waarvoor speciale regels gelden om te komen tot een goede ruimtelijke kwaliteit. De structuurvisie Albrandswaard 2025 en het Beeldkwaliteitsplan Albrandswaard Noord geven hiervoor handvaten en richtlijnen. Met name het Beeldkwaliteitsplan Albrandswaard Noord is bepalend voor de wijze hoe te komen tot een goede ruimtelijke kwaliteit.

Het perceel is gelegen binnen de aanduiding Buitengebied en het betreft een woning op/onderaan de dijk. Hieronder is dit weergegeven op de betreffende kaarten:

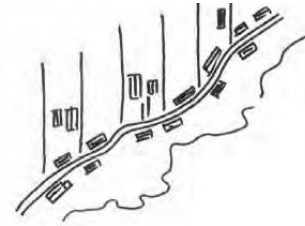
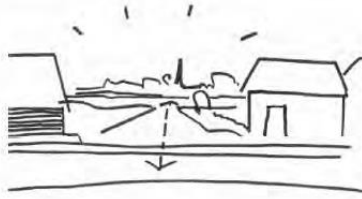
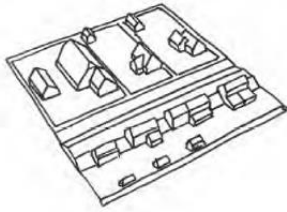


planlocatie



Bij dijkwoningen op/onderaan de dijk is de beplanting van groot belang en dient te worden gekomen tot een eenvoudige maatvoering, maar waarbij een goed onderscheid wordt gemaakt tussen hoofdbebouwung en bijgebouwen. Om deze reden is gekozen voor een onderscheidende materiaalkeuze en een duidelijke structuur op het perceel. Er wordt op eigen terrein geparkeerd en de bebouwing volgt de lijn van de dijk. Hieronder zijn de diverse richtlijnen weergegeven:

## Ruimtelijke Onderbouwing Slotsedijk 190 te Rhoon



### **Verschijningsvorm**

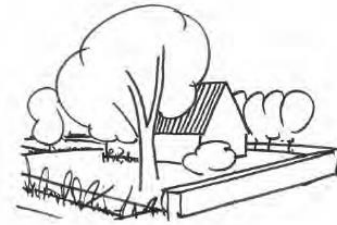
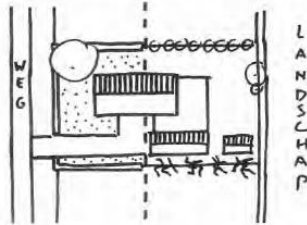
- De bebouwing is ondergeschikt aan het landschap, de erfbeplanting is beeldbepalend
- Ondanks sterke onderlinge overeenkomsten is elk gebouw uniek, er wordt niet seriematig gebouwd
- Gebouwen zijn vormgegeven als heldere eenvoudige volumes
- Er is een duidelijk verschil tussen het hoofdgebouw (woning) en de bijgebouwen (garage, schuif)
- De korrelgrootte (schaal) van de bebouwing past bij de sfeer, maat en schaal van het landschap

### **Positie en oriëntatie**

- De positie van de bebouwing op de kavel is zorgvuldig gekozen, met aandacht voor de omgeving en de beleving en zicht op en over het landschap
- Het hoofdgebouw is georiënteerd op de weg, bijgebouwen staan achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw
- De bebouwing volgt de richting van het landschap

### **Bouwhoogte en kapvorm**

- De bebouwing bestaat uit een bouwlaag met een kap
- De kap is beeldbepalend
- Het type kap is streekeigen (zadeldak, mansardekap, knikdak)
- De grootte en hoogte van de kap passen bij de steer, maat en schaal van het landschap



### **Materiaal- en kleurgebruik**

- Materiaal- en kleurgebruik zijn terughoudend en in onderlinge overeenstemming
- Er worden streekeigen materialen toegepast, in natuurlijke en gedelste (Oud Hollandse) kleuren

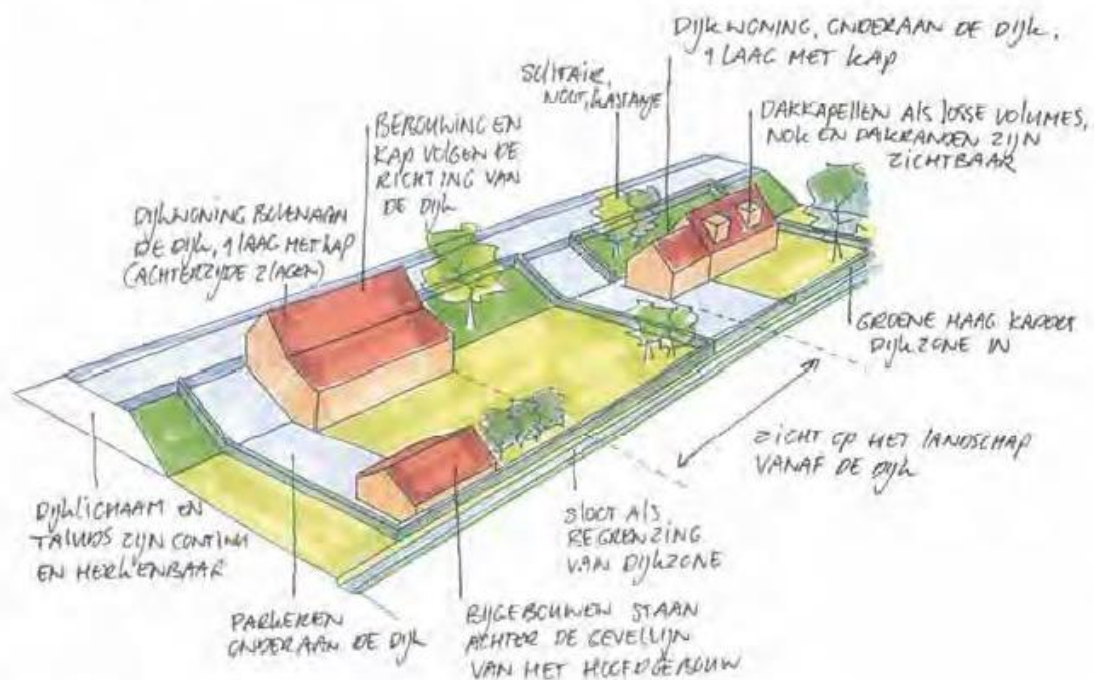
### **Organisatie erf**

- In het buitengebied spreken we over het algemeen van erven, niet over kavels
- Er wordt op eigen terrein geparkeerd
- Geparkeerde auto's staan achter de voorgevellijn, zoveel mogelijk uit het zicht
- Opslag en vuilcontainers hebben een plek op eigen terrein, zoveel mogelijk uit het zicht

### **Beplanting en erfinrichting**

- Het traditionele erf heeft een hiërarchische indeling, zowel voor bebouwing als voor beplanting. Het woon- en het werkgedeelte hebben een ander type beplanting: de beplanting van het woongedeelte is meer gecultiveerd en tuinachtig, de beplanting van het werkgedeelte is meer natuurlijk en landschappelijk.
- Maak op de erfgrenzen gebruik van streekeigen beplanting zoals hagen, houtwallen en windsingels, passend bij de steer van het deelgebied. De voortuin kan op de plek van de entree met een bescheiden sierhekwerk worden verbijzonderd

**Dijkwoningen op/onderaan de dijk**



Principetekening spelregels dijkwoning

**Versrijningsvorm**

- Kleinschalige individuele bebouwing, boven of onderaan de dijk, afgewisseld met doorzichten naar het achtergelegen open landschap
- Aan- en bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw en ogen kleiner
- De architectuur van de aan- en bijgebouwen is afgestemd op de stijl van het hoofdgebouw

**Positie en oriëntatie**

- De positie van de bebouwing op de kavel (bijvoorbeeld boven- of onderaan de dijk) is zorgvuldig gekozen en afgestemd op de situatie (dijklijn/dubbellijn, een-/tweezijdig, doorzichten)
- De richting van de hoofd- en bijgebouwen is evenwijdig aan de dijk

**Kap en bouwhoogte**

- De bebouwing bestaat uit een bouwlaag met een kap (nok en goothoogte)
- De woning bovenaan de dijk heeft een bouwlaag, ten opzichte van het dijkniveau. Dit kan betekenen dat er aan de achterzijde, onderaan de dijk, sprake kan zijn van twee bouwlagen, afhankelijk van de hoogte van de dijk
- Dakkappen ogen als een toevoeging, de nok en randen van het dak zijn altijd zichtbaar

**Materiaal- en kleurgebruik**

- Dijkwoningen zijn doorgaans van (gepleisterde/ gekeimde) baksteen, of (zwart gepotdekselde) houten delen. De kap bestaat uit keramische pannen of riet

**Organisatie erf**

- Wanneer de woning iets verder terug in het talud staat, blijft het dijklichaam herkenbaar. De ruimte tussen dijk en woning wordt niet opgevuld
- Er wordt op eigen terrein geparkeerd, onderaan de dijk bij voorkeur uit het zicht

**Beplanting en erfinrichting**

- Plaats waar mogelijk een mooie solitaire boom, bijvoorbeeld een paardenkastanje of walnoot (tuinbeplanting) aan de voorzijde van het erf
- Benadruk de knik bovenaan de dijk met een knie- tot heuphoge haag. Ook daar waar de woning niet pal tegen de weg op de dijk staat, is het mooi nog een haag tussen woning en weg toe te voegen
- Kavelgrenzen op het talud van de dijk eventueel ook met hagen beplanten. Gebruik geen coniferen of hekwerken
- Voeg als deze ruimte het toelaat eventueel leilindes toe tussen woning en weg (tuinbeplanting)
- Beplant dijken eventueel met fruitbomen
- De onderzijde van de dijk is de informele kant van het dijkerf. Begrens de kavel aan deze zijde (achterzijde) met een sloot. Plant hierlangs, als solitaire bomen of als scherm (in het gelid of nonchalant her en der), inheemse informele soorten als (knot-)wilg, els, es, populier (landschappelijke beplanting)

Om te komen tot een goede landschappelijke inrichting is onderhavig inrichtingsplan opgesteld, waarbij voorgaande richtlijnen zijn gebruikt en ingepast. Zo is gekozen voor landschappelijke beplanting, wordt het parkeren landschappelijk ingebed en wordt de ruimte tussen de dijk en de woning niet opgevuld.



Er wordt voldaan aan het gemeentelijke beleid.

## 4. Milieuaspecten

### 4.1. Inleiding

In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de verschillende milieuaspecten en onderzoeken die van belang zijn in het kader van een goede ruimtelijke ordening, waar het ruimtelijke plan aan moet voldoen.

#### 4.1.1. Milieueffectrapportage

Voor onderhavig initiatief is geen milieueffectrapportage vereist; het plan is niet gelegen binnen een beschermd natuurgebied en ook niet dusdanig van omvang dat hierdoor nadelige milieueffecten te verwachten zijn in die zin dat een dergelijke rapportage vereist is.

#### 4.1.2. Geluid

##### Wettelijk kader

Er wordt geen nieuwe geluidsgevoelige functie mogelijk gemaakt. Er is reeds een woning aanwezig en de gevels van de nieuwe woning komen niet dichterbij de weg dan nu het geval is. Geluid is hierdoor geen belemmering voor onderhavig initiatief.

#### 4.1.3. Luchtkwaliteit

Voor luchtkwaliteit is de Wet luchtkwaliteit van toepassing. Deze wet is onder meer verder uitgewerkt in het Besluit niet in betekenende mate en de Regeling niet in betekenende mate. In het Besluit niet in betekenende mate is vastgelegd dat wanneer een ontwikkeling niet meer bijdraagt dan 3% aan de grenswaarde, deze niet getoetst hoeft te worden aan de wettelijke grenswaarden. Hierin staat dat meer dan 1,2 microgram stikstofdioxide en/of fijnstof per m<sup>3</sup> wordt aangemerkt als in betekenende mate.

In de Regeling niet in betekenende mate is dit doorvertaald naar 1.500 woningen, ofwel 7.500 verkeersbewegingen (uitgaande van 5 verkeersbewegingen per woning, conservatieve aanname conform de ASVV 2004). Onderhavig ontwikkeling zal ver onder de grenswaarde van 7.500 verkeersbewegingen blijven. Er zullen maximaal 225 personen per dag aanwezig zijn in het pand, wat tot een verkeersaanbod zal leiden, uitgaande dat 40% van de bezoekers met openbaar vervoer of de fiets zal komen, van 200 autobewegingen per dag tot maximaal 225 autobewegingen. Dit ligt ver onder de drempelgrens van 7500 autobewegingen. Hierbij is nog geen rekening gehouden met dat de huidige functie ook een verkeersaanbod genereert of kan genereren.

Onderhavige ontwikkeling resulteert conform de Regeling niet in betekenende mate niet in een significante verslechtering van de luchtkwaliteit en hoeft daarom niet te worden getoetst aan de wettelijke grenswaarden voor luchtkwaliteit. De ontwikkeling voldoet daarmee aan het wetgevende kader voor luchtkwaliteit, zoals vastgelegd in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer.

#### 4.1.5. Externe Veiligheid

Er zijn geen risico's aanwezig als gevolg van de opslag, productie of transport van gevaarlijke stoffen in de buurt van dit perceel.

De planlocatie is niet in een gebied gelegen als bedoeld in het Besluit Externe Veiligheid (Bevi), in een gebied van gevaarlijk transport of in een gebied als bedoeld in het Besluit Externe Veiligheid Buisleidingen. Externe veiligheid geeft geen belemmering voor onderhavig initiatief.

#### 4.1.6. Bedrijven en milieuzonering

##### Algemeen

Een goede ruimtelijke ordening beoogt het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) worden hinder en gevaar voorkomen en wordt het bedrijven mogelijk gemaakt zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt getoetst conform:

- VNG handreiking 'Bedrijven en milieuzonering'(editie 2009);
- Wet milieubeheer.

VNG handreiking 'Bedrijven en milieuzonering'

De Vereniging van Nederlandse Gemeente doet in de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009), een handreiking ten behoeve van de afstemming tussen ruimtelijke ordening en milieu op lokaal niveau.

Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden en dat nieuwe bedrijven een passende locatie ten opzichte van woningen krijgen. De publicatie heeft bedrijven ingedeeld in categorieën met bijbehorende gewenste afstand tot milieugevoelige functies. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de bestemmingsgrens van de bedrijven en anderzijds de gevel van een woning. De adviesafstanden hangen samen met gebiedskenmerken.

Naast het omgevingstype rustige woonwijk kent de VNG-handreiking ook het omgevingstype gemengd gebied.

Wanneer sprake is van het omgevingstype gemengd gebied gelden geen richtafstanden en kunnen de diverse functies tegen elkaar worden ingewisseld, zonder dat hierbij het woon- en leefklimaat wordt aangetast.

##### Situatie

Het gehele gebied rondom de locatie en de locatie zelf is aangewezen als gemengd gebied, zodat geen afstanden zijn voorgeschreven tussen de woning en bedrijven van derden. Overigens is deze afstand overal 50 meter of meer. Hierdoor kan een goed woon- en leefklimaat worden gegarandeerd.

## 4.2. Natuur, landschap en ecologie

De belangrijkste natuurwaarden zijn vastgelegd in de gebiedsgericht beleid. Hiervoor zijn Natuurbeschermingsgebieden, Habitatrictlijngebieden en Vogelrichtlijngebieden aangewezen.

### Gebiedsbescherming

Voor de gebiedsbescherming zijn in het kader van de Europese richtlijnen in Nederland speciale beschermingszones aangewezen met een hoge wettelijke bescherming. Hiervoor zijn Natura 2000-gebieden en gebieden onderdeel uitmakend van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) opgenomen.

### Soortbescherming

Op basis van de Wet Natuurbescherming zijn gebieden aangewezen voor de bescherming van dier- en plantensoorten. De werkingssfeer van de Wet Natuurbescherming is niet beperkt tot of gerelateerd aan speciaal aangewezen gebieden, maar geeft soorten overal in Nederland bescherming. Op grond van de Wet Natuurbescherming gelden algemene verboden tot het verwijderen van groeiplaatsen van beschermde plantensoorten en het beschadigen of verstoren van voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen van beschermde diersoorten.

Het plangebied is gelegen binnen een gebied waar reeds bebouwing is toegestaan. Extra verstoring door de activiteiten door initiatiefnemers is daardoor niet te verwachten.

## 4.3. Parkeren en verkeer

Voor het plan zijn voldoende parkeerplaatsen aanwezig. De ontsluiting wijzigt verder niet.

## 4.4. Water

Sinds 2003 is bij ruimtelijke plannen een zogenaamde watertoets wettelijk verplicht. Het doel van de watertoets is de effecten van de voorgenomen ontwikkeling op het watersysteem in beeld te brengen en eventuele negatieve effecten zoveel mogelijk te beperken door het nemen van maatregelen.

De gemeente is niet primair verantwoordelijk voor alle watertaken, maar moet de waterbelangen wel goed beschrijven en afwegen binnen de ruimtelijke ordening. Een van de instrumenten hiervoor is de verplichte watertoets. De watertoets houdt in dat het Waterschap beoordeeld of de waterbelangen voldoende betrokken zijn. De voor de gemeente en waterschap van belang zijnde wateraspecten zijn hieronder beschreven.

Volgens de Wet gemeentelijke watertaken (2008) is de gemeente verantwoordelijk voor het verzamelen en transporteren van stedelijk afvalwater en hemelwater. De gemeente mag vervolgens zelf bepalen op welke wijze het ingezamelde hemelwater wordt verwerkt.

Verder heeft de gemeente de zorgplicht om structurele problemen als gevolg van een voor de gebruiksfunctie nadelige grondwaterstand in openbaar bebouwd gebied te voorkomen of te beperken.

Het is van belang dat de capaciteit van de rioolwaterzuiveringsinstallatie toereikend is voor de toename aan vervuilingseenheden, en dat het afvalwater niet te veel verdund wordt met regenwater.

## 4.5. Archeologie

In 1992 is het 'Verdrag van Malta' in werking getreden dat tot doel had om het nog aanwezige archeologische erfgoed te beschermen. Verder zijn voor het onderdeel archeologie de Monumentenwet en de Wet op de Archeologische Monumentenzorg van belang.

Deze wetgeving regelt dat een gemeente verplicht is rekening te houden met archeologische en cultuurhistorische waarden in de ruimtelijke ordening. Uit de archeologische dubbelbestemming Waarde Archeologie 2 blijkt dat hiervoor een vrijstellingsgrens geldt voor bodemingrepen tot 100m<sup>2</sup> en een maximale bodemingreep van 0,30 m-mv. Deze grens wordt niet overschreden. Het plan betreft een gemeentelijk monument, zodat afstemming met de monumentencommissie noodzakelijk is.

## **5. Uitvoerbaarheid**

### **5.1. Inleiding**

Naast het toetsen aan diverse aspecten op het gebied van beleid en milieu, die ook dienen als toets of een ruimtelijk plan uitvoerbaar is, dient een plan ook te worden getoetst aan economische uitvoerbaarheid.

### **5.2. Economische uitvoerbaarheid**

Op grond van de Grondexploitatiewet dient een exploitatieplan te worden vastgesteld bij het vaststellen van het bestemmingsplan of ander ruimtelijk plan, tenzij de economische uitvoerbaarheid anderszins is gegarandeerd, bijvoorbeeld door het afsluiten van een anterieure overeenkomst tenzij de financiële drempel hiertoe niet wordt overschreden. In casu is sprake van een verwaarloosbaar financieel belang voor de gemeente. Planschade is niet te verwachten. Hierdoor is de economische uitvoerbaarheid ook zonder anterieure overeenkomst verzekerd.