



Gemeente  
**Leidschendam-Voorburg**

**Behorende bij:**

## **Ontwerp Raadsbesluit Ontwerp Verklaring van geen bedenkingen**

### **Onderwerp**

Gelet op de strijdigheden met het ter plaatse geldende bestemmingsplan “de Rietvink 2009” kan slechts medewerking aan onderhavig project worden verleend als de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen afgeeft.

Ontwerpbesluit verklaring van geen bedenkingen ex artikel 6.5 Besluit omgevingsrecht voor het oprichten van een vrijstaande woning op het perceel kadastraal bekend gemeente Veur, sectie: B, nummers 10114, 10116 en 10118, plaatselijk gemerkt Landlustlaan 114 te Leidschendam.

Het raadsbesluit Ontwerp verklaring van geen bedenkingen maakt integraal onderdeel uit van ons besluit.



*Artist impression woning*



## Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)

### **ONTWERPBESLUIT OMGEVINGSVERGUNNING EERSTE FASE** voor de activiteit:

**Strijdig gebruik**, artikel 2.1, eerste lid, onder c, juncto artikel 2.12, eerste lid, onder a.3°,  
Wabo ([buitenplanse afwijkingsmogelijkheid op basis van een goede ruimtelijke onderbouwing](#))

**Nr. 20160986**

#### **Aanvraag**

Op 1 juli 2016 hebben wij van de heer C.C.M. Oudshoorn, Damplein 73, 2265 AD Leidschendam, een aanvraag omgevingsvergunning eerste fase ontvangen voor het oprichten van een vrijstaande woning op het perceel kadastraal bekend gemeente Veur, sectie: B, nummers 10114, 10116 en 10118, plaatselijk gemerkt Landlustlaan 114 te Leidschendam.

#### *Korte beschrijving nieuwbouwproject*

Het nieuwbouwproject omvat het oprichten van een vrijstaande woning met aangebouwde garage en berging, welke de bestaande te slopen woning vervangt.

#### *Aanvraag tweede fase*

De aanvraag om omgevingsvergunning tweede fase voor de activiteiten "Bouwen" en "Werk of werkzaamheden uitvoeren" zal na afloop van de ruimtelijke afwijkingsprocedure separaat worden aangevraagd en maakt dan ook geen deel uit van dit besluit.

#### *Welstandsbeoordeling*

Vooruitlopend op de aanvraag om omgevingsvergunning tweede fase heeft de welstands- en monumentencommissie heeft in haar vergadering van 5 juli 2016 ons geadviseerd dat de aanvraag in beginsel voldoet aan redelijke eisen van welstand. Hiermee is de basis gelegd voor een positief welstandsadvies bij de definitieve beoordeling van het bouwplan in de aanvraag om omgevingsvergunning tweede fase.



### **Bij aanvraag behorende gegevens en bescheiden**

Onderstaande gegevens en bescheiden hebben wij beoordeeld en maken integraal onderdeel uit van dit besluit:

#### *Algemeen*

- aanvraagformulier omgevingsvergunning

#### *Strijdig gebruik*

- ruimtelijke onderbouwing t.b.v. een eengezinswoning aan de Landlustlaan 114 te Leidschendam, versie 16165 en kenmerk 15128/2, d.d. 9-08-2016
- tekeningen, rapportages en aanverwante stukken zoals vermeld in Bijlage I - Overzichtslijst van de bij de omgevingsvergunning behorende stukken, kenmerk KCC/20160986/1624718 – Het oprichten van een vrijstaande, Landlustlaan 114 te Leidschendam

### **Vorbereidingsprocedure**

#### *Uitgebreide uniforme openbare voorbereidingsprocedure*

Het ingediende bouwplan is in strijd met het vigerende bestemmingsplan “de Rietvink 2009” en kan slechts worden vergund middels de uitgebreide Wabo-procedure met goede ruimtelijke onderbouwing.

Teneinde te voldoen aan het gestelde in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht hebben wij ons voornemen tot medewerking aan de aanvraag om omgevingsvergunning op 21 september 2016 op de gebruikelijke wijze gepubliceerd. Hierbij is gelijktijdig mededeling gedaan van de vereiste terinzagelegging voor een periode van zes weken, ingaande op 22 september 2016. Ook hebben wij ons voornemen langs elektronische weg kenbaar gemaakt. Tevens is, voor zover noodzakelijk, een kennisgeving gestuurd naar de wettelijke adviseurs.

Gedurende de periode van terinzagelegging kunnen zienswijzen omtrent de voorgenomen medewerking aan de aanvraag en het raadsbesluit ontwerp verklaring van geen bedenkingen worden gemaakt. Na behandeling van (eventueel) ingekomen zienswijzen zal er een definitief besluit op de aanvraag worden genomen.

Naar aanleiding van de terinzagelegging en kennisgevingen van de ontwerpbesluiten zijn **wel / geen** zienswijzen naar voren gebracht.



### **Beoordeling aanvraag – activiteit Strijdig gebruik**

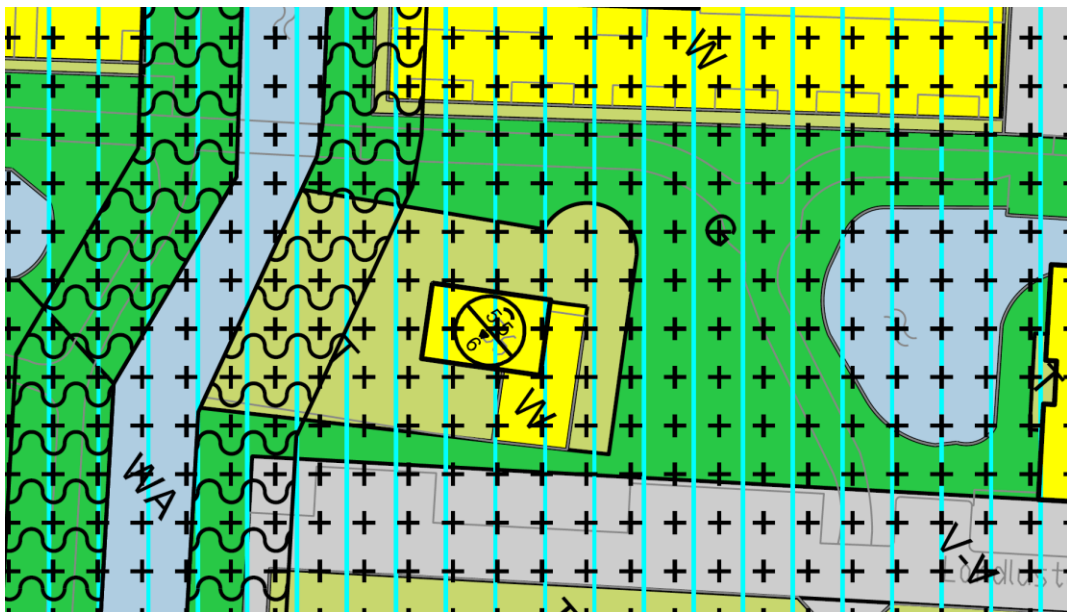
De aanvraag hebben wij beoordeeld op de toetsingsgronden c.q. weigeringsgronden zoals genoemd in artikel 2.12, eerste lid, onderdeel a, van de Wabo.

#### *Bestemmingsplan (artikel 2.12, eerste lid, onderdeel a)*

De aanvraag is in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan "De Rietvink 2009".

De percelen waarop het ingediende bouwplan betrekking heeft, hebben de bestemmingen:

- Tuin – artikel 10
- Wonen – artikel 14
- Waarde - Archeologie – artikel 17
- Overige regels – artikel 28



*Fragment plankaart*

De aanvraag is in strijd met artikelen 10 en 14 van het ter plaatse geldende bestemmingsplan "De Rietvink 2009" en kan slechts worden vergund met toepassing van een afwijking als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a.3<sup>o</sup>, van de Wabo en voor zover de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. De volgende strijdigheden zijn geconstateerd:

#### Tuin – artikel 10

1. Overeenkomstig artikel 10.1.1, onder a, zijn de op de verbeelding voor 'Tuin' aangewezen gronden bestemd voor tuinen en onbebouwde erven behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;



*Een deel van de woning bevindt zich buiten het op de plankaart aangegeven bouwvlak in de bestemming "Tuin" waar bebouwing van het hoofdgebouw, dan wel aan- of uitbouw en/of aangebouwd bijgebouw, niet is toegestaan;*

2. Overeenkomstig artikel 10.2.2 mag behoudens artikelen 10.2.2 tot en met 10.2.5, op deze gronden niet worden gebouwd.  
*Nu geen sprake is van een van de genoemde uitzonderingen (erker, fietsenberging of carport) is het gedeeltelijk bebouwing door het hoofdgebouw zelf niet toegestaan;*

#### Wonen – artikel 14

1. Overeenkomstig artikel 14.2.2, onder a, mogen hoofdgebouwen uitsluitend binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken worden gebouwd.  
*Een deel van de woning bevindt zich buiten het op de plankaart aangegeven bouwvlak in de bestemming "Tuin" waar bebouwing van het hoofdgebouw, dan wel aan- of uitbouw en/of aangebouwd bijgebouw, niet is toegestaan;*
2. Overeenkomstig artikel 14.2.2, onder c, mag de goothoogte, respectievelijk de bouwhoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven.  
*Op plankaart staat een maximale goothoogte van 5,5 meter en een maximale bouwhoogte van 6 meter aangegeven. De maximale goothoogte van 5,5 meter wordt niet overschreden. Echter is dit wel het geval voor de maximale bouwhoogte van 6 meter. Deze wordt met circa 1,5 meter (laag kapdeel) respectievelijk circa 2,30 meter (hoog kapdeel) overschreden.*

In de ruimtelijke onderbouwing, welke integraal onderdeel uitmaakt van ons besluit, wordt in paragraaf 1.2 nader ingegaan op de bestemmingsplanvoorschriften en de geconstateerde strijdigheden met het bestemmingsplan.

#### Waarde - Archeologie – artikel 17

Op grond van artikel 17.3, juncto artikel 28.1, van de bestemmingsplanvoorschriften dient voor de benodigde (bouwkundige) ingrepen in de bodem ten behoeve van dit bouwplan een zgn. "aanlegvergunning" verleend te worden (= omgevingsvergunning voor de activiteit: Werk of werkzaamheden uitvoeren). Dit onderdeel van de omgevingsvergunning zal na afloop van de ruimtelijke afwijkingsprocedure separaat worden aangevraagd en maakt dan ook geen deel uit van dit besluit.

In de ruimtelijke onderbouwing wordt overigens in paragraaf 6.2 hier wel alvast nader op ingegaan.



### Overwegingen over ruimtelijke onderbouwing

In de ruimtelijke onderbouwing zijn de relevante aspecten om af te wijken van het bestemmingsplan naar onze mening volledig toegelicht. Wij onderschrijven de inhoud van deze ruimtelijke onderbouwing, zoals ook wordt bevestigd in het positieve advies van de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling (zie bijlage 1).

De ruimtelijke onderbouwing geeft in voldoende mate aan waarom afwijken van het bestemmingsplan ruimtelijk aanvaardbaar is.

### Eindconclusie

De ruimtelijke onderbouwing, alsmede het positieve advies van de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling (zie bijlage 1), geeft in voldoende mate aan waarom afwijken van het bestemmingsplan ruimtelijk aanvaardbaar is.

### **Ontwerpbesluit**

Gelet op artikel 2.1, eerste lid, onder c, juncto artikel 2.12, eerste lid, onder a.3<sup>o</sup>, van de Wabo, besluiten wij:

1. aan de heer C.C.M. Oudshoorn omgevingsvergunning eerste fase te verlenen voor het afwijken van het gestelde in artikelen 11 en 14 van het ter plaatse geldende bestemmingsplan "De Rietvink 2009" en het nieuwbouwproject met bijbehorende Goede Ruimtelijke Onderbouwing toe te staan;
2. aan de heer C.C.M. Oudshoorn omgevingsvergunning eerste fase te verlenen voor het oprichten van een vrijstaande op het perceel kadastraal bekend gemeente Veur, sectie: B, nummers 10114, 10116 en 10118, plaatselijk gemerkt Landlustlaan 114 te Leidschendam, overeenkomstig de bij dit besluit behorende en gewaarmerkte gegevens en bescheiden.

Leidschendam, datum 2016

burgemeester en wethouders van Leidschendam-Voorburg,

B.J.D. Huykman  
secretaris

K. Tigelaar  
burgemeester



## **Bijlage 1, behorende bij omgevingsvergunning nr. 20160986**

### **Advies afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling**

#### **1. Inleiding**

Het nieuwbouwproject omvat het oprichten van een vrijstaande woning met aangebouwde garage en berging, welke de bestaande te slopen woning vervangt.

#### **2. Strijdigheden met het vigerende bestemmingsplan “De Rietvink 2009”**

Het bouwplan waarvoor de aanvraag is ingediend is op meerdere (functionele) onderdelen in strijd met het vigerende bestemmingsplan.

Gelet op aard en omvang van de strijdigheden als geheel kan een omgevingsvergunning voor de activiteit “Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening” slechts worden verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 1<sup>o</sup> van de Wabo.

Daarbij kan van het vigerende bestemmingsplan worden afgeweken op voorwaarde dat:

- de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening
- de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing (GRO) bevat

De ingediende aanvraag, met inbegrip van de daarbij toegevoegde GRO, is beoordeeld op alle aspecten die relevant zijn voor de toets aan de hand van het criterium “goede ruimtelijke ordening”.

#### **3. Kwalitatief-ruimtelijke aspecten**

##### Algemene stedenbouwkundige overweging:

De woning aan de Landlustlaan 114 is een vrijstaand pand op een vrijliggende ruime kavel in de groenstrook die zich bevindt tussen de Landlustlaan en de achterzijde van de woningen aan de Westboschlaan. Door de grootte van de kavel en de aanwezigheid van de omliggende groenstrook ligt de woning in een groene omgeving.

De woning ligt in de Rietvink, een woongebied dat voor een groot deel bestaat uit laagbouw van diverse type woningen. Daarnaast zijn er ook enkele appartementencomplexen in de wijk met een grotere bouwhoogte. De Rietvink was van oorsprong een tuinbouwgebied dat sinds de jaren '80 als woongebied is ontwikkeld. De bestaande woning aan de Landlustlaan is een voormalige tuinderswoning, een waardevolle herinnering aan het ‘tuindersverleden’ en vandaar ook de vrijstaande ligging van de woning in het groen.

Het ingediende bouwplan heeft betrekking op de vervanging van de voormalige (bedrijfs)woning door een nieuwe woning. De aanvraag omvat twee elementen, namelijk:

1. Vervanging van de bestaande woning door een nieuwe bouwmassa.
2. Toevoegen van een zorgcomponent aan het wonen (mantelzorg).



### 1. Nieuwe bouwmassa

Door de sloop van de bestaande woning en het realiseren van de nieuwe woning verandert de ruimtelijke compositie. Vanuit het grotere stedenbouwkundige schaalniveau bezien, blijft de massaliteit van bestaand en nieuw wat betreft de woning in grote lijnen vergelijkbaar. Ook de plaats van de woning binnen de onbebouwde groene omgeving blijft in grote lijnen nagenoeg gelijk. De aanbouw van de forse garage heeft grotere ruimtelijke consequenties.

De afwijkingen t.o.v. het vigerende bestemmingsplan “De Rietvink 2009” zijn als volgt te omschrijven:

- 1a aanbouw van één bouwlaag wordt gewijzigd in één bouwlaag met kap;
- 1b uitbreidingen van het hoofdgebouw buiten het bouwvlak;
- 1c de bouw een garage.

#### *Ad. 1a. Aanbouw van één bouwlaag wordt gewijzigd in één bouwlaag met kap*

De huidige aanbouw van de bestaande woning is circa 3 meter hoog. In de nieuwe situatie wordt de gothoogte circa 3,00 meter en de nokhoogte circa 7,5 meter respectievelijk circa 8,3 meter. De massaliteit neemt daardoor toe, maar door de schuine kapvorm, slechts in beperkte mate. Binnen de ruimtelijke context van een vrijstaande woning op een ruime kavel en in een openbaar gebied met veel onbebouwde ruimte, zijn deze overschrijdingen dusdanig ondergeschikt, dat deze niet op een stedenbouwkundig bezwaar stuit.

Bovendien speelt mee, dat ruimtelijke compositie in de stedenbouwkundige optiek wordt verbeterd, doordat de “haakvorm” van het pand niet alleen in het begane grond val valt terug te zien, maar ook in de vorm van het dak. Daarbij krijgen de nokhoogten in langs- en dwarsrichting een verschillende hoogte wat de compositie verder versterkt. Overigens dient de vormgeving van de kap niet alleen door stedenbouw te worden getoetst, maar d.m.v. advisering door de welstandscommissie.

Verder is van belang, dat de aangrenzende woningen aan de Landlustlaan zullen uitzien op nieuwbouw met een gothoogte van 3 meter en een nokhoogte van 7,5 meter, in plaats van op de huidige uitbouw van 3 meter. De afstand tot deze woningen bedraagt echter bijna 20 meter. Vanuit deze woningen kijkt men uit op de smalle kant van het dak (zie afbeelding 1). In verhouding tot deze afstand gaat het om een beperkte massa-vergroting die bovendien geen nadelige bezonningseffecten met zich mee brengt.





*Afbeelding 1*

*Ad 1b. Uitbreidingen buiten het bouwvlak*

Het bouwvlak zoals opgenomen in het vigerende bestemmingsplan wordt overschreden:

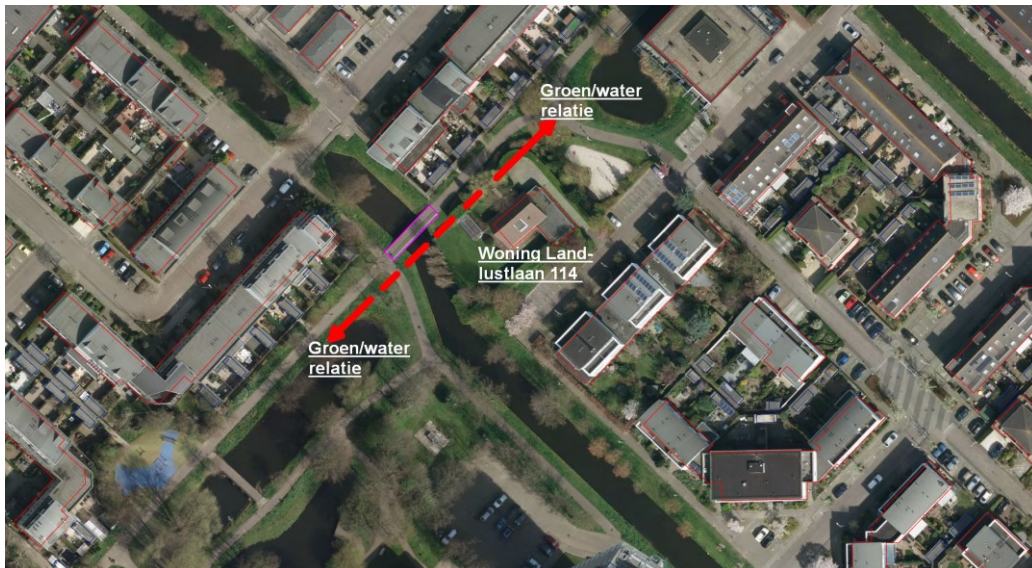
- bij de uitbouw veroorzaakt door een verschuiving, de maat neemt nauwelijks toe;
- bij de hoofdmassa bedraagt de uitbreiding minder dan 1½ meter.

Binnen de ruimtelijke context van een vrijstaande woning op een ruime kavel en een openbaar gebied met veel onbebouwde ruimte, zijn deze overschrijdingen dusdanig ondergeschikt, dat ook dezen niet op een stedenbouwkundig bezwaar stuit.

*Ad 1c. Aanbouw van een garage*

De aanbouw van de garage vormt een forse uitbreiding van de eerste bouwlaag. Deze wordt gesitueerd in het gebied van de groen en waterzone die evenwijdig loopt aan de Landlustlaan (zie onderstaande afbeelding). Deze zone heeft, door de openheid met het aanwezige groen en water, een gunstig effect op de belevings- en recreatieve waarde van de woonomgeving. Het is niet de bedoeling dat deze zone te veel wordt benut voor bebouwing.

Gezien de ruime kavel en de afstanden tot de omliggende bebouwing is wel enige uitbreiding mogelijk, maar de openheid van het gebied mag daarbij niet worden aangetast. Dit betekent concreet dat de forse garage niet in de groen- en waterzone mag komen te liggen. Aan de zijkant van de woning ter plaatse van de huidige oprijlaan is in de huidige stedenbouwkundige context nog wel plaats voor een garage, op voorwaarde dat de afmetingen bescheiden blijven. Conclusie: de situering van de garage zoals primair ontworpen is stedenbouwkundig niet akkoord bevonden



*Afbeelding 2*

Gelet op voornoemde is het ontwerp voor de garage aangepast en zoals nu ingediend akkoord bevonden. De vormgeving van de garage is zodanig aangepast dat deze zich “meer rond het woongebouw vouwt.” Daardoor roept de garage (veel) minder het beeld op van een “grove bebouwingsklont” die op forse wijze de groene ruimte insteekt en zo de groenrelatie te veel zal belemmeren.

## 2. Toevoegen zorgcomponent

Zoals vermeld is de huidige vrijstaande woning gesitueerd in een ruime groene omgeving, een herinnering aan het tuindersverleden. Bij het vastleggen van de bouwcontour in het vigerende bestemmingsplan is dit ook het uitgangspunt geweest. Zoals hiervoor is aangegeven, is wel enige uitbreiding mogelijk zonder de ruimtelijke werking wezenlijk aan te tasten, maar het ruimtelijk beeld van één woning in de vrije ruimte dient te worden gehandhaafd. Dit betekent dat de zorgcomponent mag worden toegevoegd, maar dat deze onderdeel moet vormen van de woning, zodanig dat qua bouwmassa en verschijningsvorm het beeld van één woning blijft bestaan (niet twee afzonderlijke woningen).

## 4. **Geluid**

Het bouwplan is gelegen binnen de geluidszone van de Oude Trambaan. Een akoestisch onderzoek is echter niet nodig. Door de afstand van circa 150 meter tot deze weg en de afscherming door de tussenliggende bebouwing zal de geluidsbelasting vanwege de Oude Trambaan namelijk niet hoger zijn dan de voorkeursgrenswaarde. Dit blijkt uit de gemeentelijke geluidkaart. Het plan heeft geen gevolgen voor de geluidssituatie. Er is en zal sprake zijn van een aanvaardbaar akoestisch klimaat.



Het plan is niet in strijd met de Wet geluidhinder of het belang van een goede ruimtelijke ordening voor wat betreft het aspect geluid.

#### **5. Verkeerskundige aspecten / Externe veiligheid**

De huidige opstallen worden vervangen door een nieuwe woning met berging. Op basis van de aspecten verkeer en externe veiligheid zijn er derhalve geen opmerkingen. Wel dient conform de gemeentelijke parkeernota gezorgd te worden voor parkeren op eigen terrein. Vanuit het aspect externe veiligheid zijn er overigens geen belemmeringen.

#### **6. Bodem**

Aanvrager heeft, in verband met de voorgenomen aankoop van de woning aan de Landlustlaan 114 een verkennend milieukundig bodemonderzoek uitgevoerd. Op basis van het uitgevoerde onderzoek kan geconcludeerd worden dat de locatie geschikt is voor de functie 'wonen met tuin'.

#### **7. Archeologie**

Op het gebied van archeologie heeft inmiddels een herijking van het beleid, ten opzichte van het regeling welke is vastgelegd in het vigerende bestemmingsplan, plaatsgevonden. Het archeologisch beleid van de gemeente Leidschendam-Voorburg is vastgelegd in de beleidsnota 'herijking archeologie beleid 2013', deze nota is door de gemeenteraad in januari 2014 vastgesteld. De herijking archeologie beleid voorziet in een bescherming van de te verwachten of aanwezige archeologische waarden indien de bodemingrepen groter zijn dan de vrijstellingsgrens van 0 m<sup>2</sup> en 30 cm- Mv, vanwege de ligging binnen een AMK-terrein (archeologisch monument). De provincie heeft deze AMK-terreinen aangemerkt als gebieden van provinciaal belang en zal betrokken worden bij het proces.

##### *Archeologische verwachting*

Voor de locatie Landlustlaan 114 geldt een hoge archeologische verwachting voor vindplaatsen vanaf het Neolithicum. De bodemopbouw van het gebied laat zien dat de locatie op de rand van een strandwal ligt. Archeologische resten kunnen hier aangetroffen worden, maar de strandwal kan ook mogelijk geërodeerd of afgetopt zijn. Het plangebied ligt binnen een AMK-terrein, hier is de gracht van Corbulo te aangetroffen.

Concreet betekent dit dat voordat de bodemingrepen plaatsvinden, eerst archeologisch onderzoek uitgevoerd moet worden om ervoor te zorgen dat mogelijke archeologische waarden niet worden geschaad.

##### *Uitgevoerd onderzoek*

In opdracht van initiatiefnemer is door Transect een archeologisch bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek opgesteld (Transect-rapport 939). Dit onderzoek heeft het volgende uitgewezen:



Binnen het plangebied is voornamelijk veen aangetroffen. In het veen, zowel in de top als in het veenpakket zelf, zijn geen archeologische niveaus aangetroffen. Wel is in het veen een ingestoven duin aanwezig. De ouderdom van dit zandlichaam is onbekend, maar het moet in de periode Neolithicum – IJzertijd zijn gevormd. In de top van dit zandlichaam kunnen archeologische waarden uit de periode Neolithicum – Romeinse Tijd worden verwacht. In de noordwesthoek van het plangebied is het Kanaal van Corbulo aangetroffen. De zuidelijke begrenzing van dit kanaal is door de aanwezigheid van puin in de bovengrond niet nauwkeurig vastgesteld. Het kanaal heeft een hoge verwachting voor watergerelateerde archeologie uit de Romeinse Tijd. Hierbij moet met name worden gedacht aan afvallagen, beschoeiingen en scheepswrakken.

De nieuwbouw vindt grotendeels op de plek van de bestaande woning plaats. De woning wordt niet onderkelderd, maar wel onderheid. De heipalen zullen door het duin heen gaan en hiermee mogelijk archeologische waarden verstoren. Het Kanaal van Corbulo wordt door de bouwwerkzaamheden niet verstoord.

#### Advies Transect

Bij de nieuwbouw worden mogelijk archeologische waarden bedreigd door heiwerkzaamheden. De eerst volgende stap in de AMZ-cyclus is het uitvoeren van een inventariserend veldonderzoek, karterende/waarderende fase, om vast te stellen of er ter plaatse van de nieuwbouw sprake is van een vindplaats. Echter, omdat de nieuwbouwlocatie nu nog bebouwd is, het archeologisch niveau beneden 1,7 m NAP ligt en de verstoring door het aanbrengen van heipalen gering is, adviseert Transect om het plangebied vrij te geven voor de voorgenomen werkzaamheden, mits er geen graafwerkzaamheden beneden 1,5 m NAP plaatsvinden en het heipalengrid voldoende ruimte biedt om in de toekomst nog fatsoenlijk onderzoek te kunnen doen. Wij adviseren hierbij een grid van minimaal 3 x 3 m te hanteren.

Het advies van Transect wordt door de gemeente overgenomen, met de toevoeging dat de heipalen van de huidige bebouwing niet mogen worden verwijderd. Wanneer de bodemwerkzaamheden in het plangebied dieper dan 1,5m-NAP plaatsvinden of toekomstig archeologisch onderzoek niet mogelijk is doordat de heipalen in een kleiner grid dan 3x3 m worden geplaatst, dient er een waarderend onderzoek plaats te vinden.

#### **8. Planschadeverhaalsovereenkomst**

Het betreft hier een private bouwontwikkeling op eigen grond, waarbij de gemeente geen extra kosten maakt anders dan gemeentelijke inspanningskosten die via de legesverordening worden gedekt. Verder wordt door middel van een planschadeverhaalsovereenkomst tussen de gemeente en de private partij (familie Oudshoorn) eventuele planschade op de ontwikkelende partij worden afgewenteld. Er hoeft daarom geen exploitatieplan te worden vastgesteld



### **9. Planeconomie / economische uitvoerbaarheid**

Met onderhavig plan wordt afgeweken van het bestemmingsplan. Op grond van de Wro dient dan ook kostenverhaal toegepast te worden. Het gemeentelijk beleid is om dit in beginsel via een anterieure overeenkomst te regelen. Echter gelet op het gegeven dat het hier gaat om een beperkte private bouwontwikkeling is gekozen voor het afwickelen van de risico's via een planschadeverhaalsovereenkomst. In deze overeenkomst wordt vastgelegd dat de kosten van eventuele planschade voor rekening komen van de initiatiefnemer. De financieel-economische haalbaarheid is in hoofdstuk 7 van de GRO nader onderbouwd.

### **Eindconclusie**

Het plan is voor elk kwalitatief-ruimtelijk deelaspect beoordeeld en aanvaardbaar bevonden. Het eindadvies vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening luidt voor deze aanvraag dan ook dat er medewerking kan worden verleend.