



Planologisch en Juridisch Adviesbureau

Pasmaat advies

# Ruimtelijke Onderbouwing

“Veegplan Buitengebied Neerijnen, Uilenburgsestraat 4  
te Ophemert”  
Gemeente Neerijnen

versie ontwerp

September 2016

[info@pasmaat.com](mailto:info@pasmaat.com)  
[www.pasmaat.com](http://www.pasmaat.com)

## Inhoudsopgave

### Toelichting

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>4</b>
	1.1 Aanleiding	4
	1.2 Plangebied	4
	1.3 Vigerend bestemmingsplan	5
	1.4 Leeswijzer	5
<b>2</b>	<b>Planbeschrijving</b>	<b>6</b>
	2.1 Bestaande situatie	6
	2.2 Nieuwe situatie	6
<b>3</b>	<b>Beleidskader</b>	<b>7</b>
	3.1 Rijksbeleid	7
	3.2 Provinciaal beleid	8
	3.3 Regionaal beleid	8
	3.4 Gemeentelijk beleid	9
<b>4</b>	<b>Randvoorwaarden</b>	<b>10</b>
	4.1 Algemeen	10
	4.2 Bedrijven- en milieuzonering	10
	4.3 Geur	10
	4.4 Bodem	11
	4.5 Externe veiligheid	11
	4.6 Geluid	11
	4.7 Luchtkwaliteit	12
	4.8 Archeologie en cultuurhistorie	12
	4.9 Flora en fauna	13
	4.10 Water	13
	4.11 Verkeer en parkeren	13
<b>5</b>	<b>Uitvoerbaarheid</b>	<b>14</b>

# 1 Inleiding

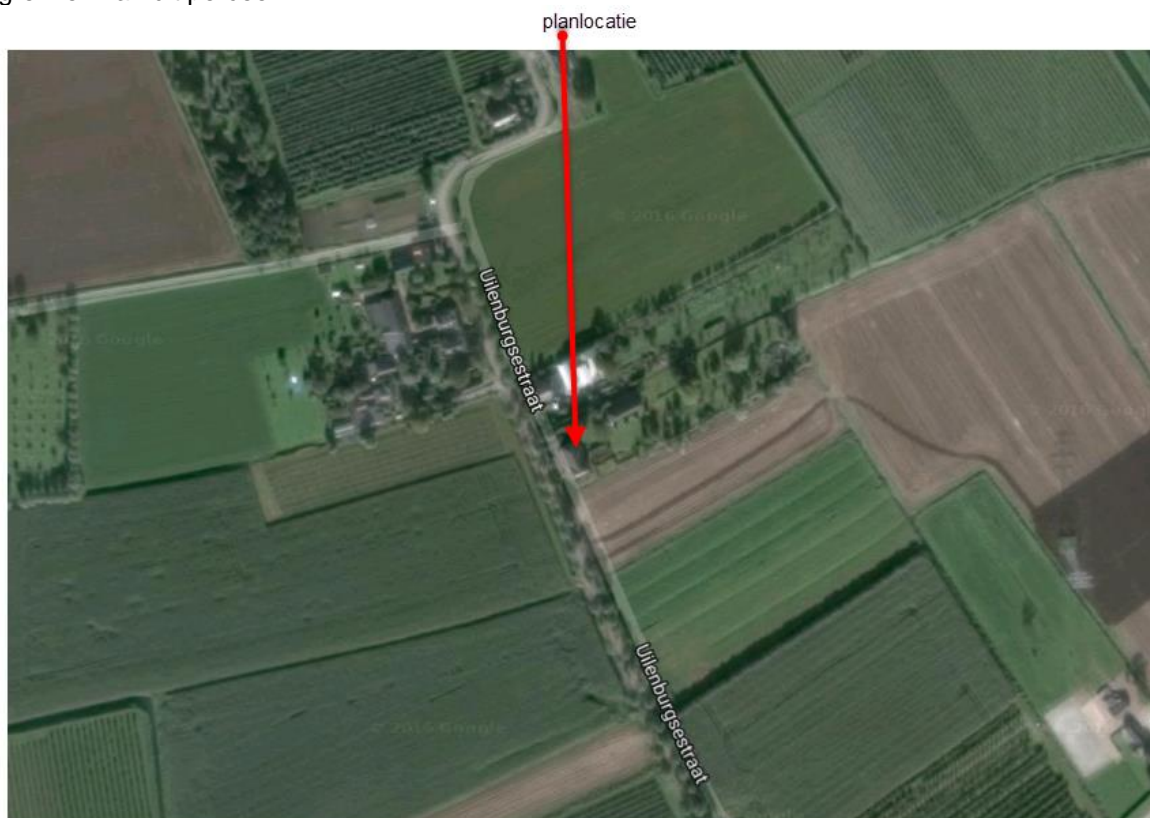
## 1.1 Aanleiding

Aan de Uilenburgsestraat 4 te Ophemert is perceel gelegen met daarop een woning die reeds sinds 1976 als burgerwoning wordt bewoond. Bij deze burgerwoning is in 1985 een bedrijf aan huis gevestigd, een kruidenverwerkingsbedrijf, welk bedrijf in 1996/1997 is beëindigd en is uitgeschreven uit het handelsregister. Omdat de gemeente inmiddels een bestemmingsplan had voorbereid, en bij de inventarisatie meende dat een bedrijfsbestemming aan het perceel moest worden gegeven, is de woning tot bedrijfswoning bestemd. Echter, dit was niet conform het toenmalige, vroegere en huidige gebruik. Omdat het gebruik altijd als burgerwoning is geweest, valt dit gebruik onder het overgangsrecht. Toch wenst initiatiefnemer het perceel weer bestemd te krijgen, conform het juiste gebruik, dus als woonbestemming. Omdat de gemeente Neerijen een veegplan in procedure brengt, is ervoor geopteerd om deze functie/bestemmingsaanpassing mee te laten nemen in dit veegplan.

De gemeente Neerijen heeft aangegeven medewerking te willen verlenen aan het initiatief.

## 1.2 Plangebied

Het plangebied betreft het perceel Uilenburgsestraat 4 te Ophemert en ligt binnen de kadastrale grenzen van dit perceel.



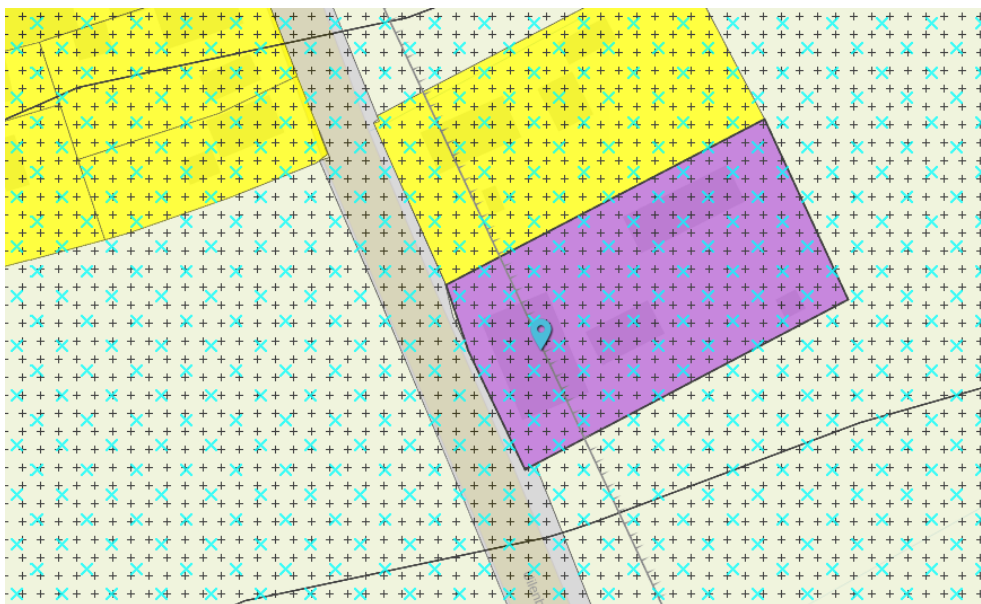
**Afbeelding 1: Aanduiding plangebied op topografische kaart**



**Afbeelding 2: Aanzicht vanaf de Uilenburgsestraat**

### 1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt nu het bestemmingsplan “Buitengebied Neerijen” dat op 6 februari 2014 door de gemeenteraad van de gemeente Neerijen is vastgesteld. Dit planonderdeel is ongewijzigd in werking getreden en heeft nog steeds rechtskracht. Binnen het vigerende bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming “Bedrijf”. Daarnaast is de dubbelbestemming “Waarde-Archeologie-3” op dit plangebied gelegen. Deze dubbelbestemming geldt alleen voor bouwwerken met een grotere oppervlakte dan 5000m<sup>2</sup>. Onderhavig bouwplan voorziet daar niet in omdat het plan ver onder deze grens blijft.



**Afbeelding 3: Uitsnede plankaart vigerend bestemmingsplan met aanduiding van het plangebied**

## 1.4 Leeswijzer

De toelichting is als volgt opgebouwd. Hoofdstuk 1 betreft de Inleiding. Hoofdstuk 2 schetst de bestaande en nieuwe situatie. Hoofdstuk 3 geeft het beleidskader aan.

De randvoorwaarden voor de uitvoerbaarheid van het plan staan beschreven in hoofdstuk 4. In hoofdstuk 5 wordt de economische- en de maatschappelijke uitvoerbaarheid gemotiveerd.

## 2 Planbeschrijving

### 2.1 Bestaande situatie

In deze paragraaf wordt de bestaande situatie beschreven waarbij de omgeving van het plangebied wordt beschouwd en waarbij het huidige plangebied wordt beschreven.

#### 2.1.1 Omgeving plangebied

Het plangebied betreft het woonhuis met bijbehorende bouwwerken, waar nu nog een bedrijfsbestemming is gelegen. De bedoeling is om deze te bestemming om te zetten naar een woonbestemming, zodat de woning als burgerwoning kan worden bewoond. In de directe omgeving van het plangebied zijn al meerdere woonbestemmingen gelegen. Naast het plangebied is een boomgaard gelegen, echter de woning ligt op voldoende afstand van deze boomgaard.

### 2.2 Nieuwe situatie

#### 2.2.1 Algemeen

Het beoogde plan voorziet in het omzetten van de bedrijfsbestemming naar een woonbestemming, waarbij de woning en de bijbehorende bouwwerken mogen worden gebruikt als burgerwoning met bijbehorende bouwwerken.

#### 2.2.2 Ontsluiting en parkeren

Het plangebied blijft op dezelfde manier ontsloten als de huidige ontsluiting. Op eigen terrein zijn volop mogelijkheden om te parkeren.

## 3 Beleidskader

### 3.1 Rijksbeleid

#### 3.1.1 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.

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.

#### Conclusie

Het onderhavige initiatief is op geen enkele wijze in strijd met het rijksbeleid. Het rijksbeleid is er immers op gericht om een leefbare omgeving te waarborgen. Door het wijzigen van een bedrijfsbestemming naar een woonbestemming, in de omgeving van meerdere woonbestemmingen ontstaat een verbetering van de leefsituatie van derden.

#### 3.1.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, 2011)

Het kabinet heeft in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld dat voor bepaalde onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. Het gaat onder meer om nationale belangen als Rijksvaarwegen, Defensie, Ecologische hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen en Primaire waterkeringen. Het Barro is niet van toepassing op onderhavig bestemmingsplan.

In het kader van de Ladder voor Duurzame Stedelijke Ontwikkeling is van belang dat geen woningen worden toegevoegd en geen sprake is van een Stedelijke Ontwikkeling. De Ladder hoeft daarom niet te worden doorlopen.

### 3.2 Provinciaal beleid

#### 3.2.1 Provinciale Verordening Ruimte 2012

De provincie Gelderland heeft in haar Ruimtelijke Omgevingsvisie en Verordening Gelderland van 18 oktober 2014 regels gesteld die de provincie Gelderland stelt aan de bestemmingsplannen van gemeenten. Hierbij is het toegestaan om, onder voorwaarden, bedrijfslocaties in het buitengebied om te zetten naar een woonbestemming. Onderhavig plan voldoet aan het provinciale beleid.

## Conclusie

Het plan is niet in strijd met het provinciale beleid.

### 3.4 Gemeentelijk beleid

#### 3.4.1

Van belang hierbij is dat het perceel reeds met groen is omgeven, waarbij aan de voorzijde wel zicht bestaat op de woning maar het gebouw reeds een uitstraling heeft als een woonhuis. Het omzetten van de bestemming naar “wonen” is daarom ook een logische keuze. Dit is niet in strijd met het gemeentelijke beleid. Overigens is de woning altijd als burgerwoning bewoond geweest en gebleven.

## Conclusie

Het initiatief voldoet aan het gemeentelijke beleid.

## 4 Randvoorwaarden

### 4.1 Algemeen

Onderhavig hoofdstuk heeft betrekking op de uitvoerbaarheid van het plan.

### 4.2 Bedrijven en milieuzonering

#### 4.2.1 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. De meest voorkomende categorieën met bijbehorende gewenste afstand tot milieugevoelige functies in een rustige woonwijk zijn weergegeven in onderstaande tabel.



Categorie	Richtafstand (in meters) tot omgevingstype	
	rustige woonwijk en rustig buitengebied	gemengd gebied
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30

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

Wanneer sprake is van het omgevingstype gemengd gebied kunnen de richtafstanden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies, voor met name het aspect geluid, met één afstandsstep verlaagd worden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat. Het aspect geluid is veelal het maatgevende aspect. Een gemengd gebied is een gebied met een variatie aan functies.

#### 4.2.2. Onderzoek en conclusie

De directe omgeving van het plangebied is te typeren als gementd woongebied. Er is wel een boomgaard naast het perceel gelegen maar tussen deze boomgaard en onderhavig perceel is een robuuste haag aanwezig, zodat geen sprake is van nadelige effecten vanaf de boomgaard op het woonperceel. Bovendien is de woning op voldoende afstand gelegen van de boomgaard. Voorts is sprake van een reeds bestaande situatie.

### 4.3 Geur

#### 4.3.1 Conclusie geur

Het aspect geur vormt ook geen belemmering voor de uitvoering van onderhavige transitie. Immers, er zijn geen agrarische geurbedrijven in de omgeving aanwezig.

### 4.4 Bodem

#### 4.4.1 Wettelijk kader

Het is wettelijk geregeld (Woningwet en bouwverordening) dat het bouwen van een gebruiksfunctie pas kan plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Op grond van de Wet ruimtelijke ordening is het in het kader van een goede ruimtelijke ordening pas mogelijk om een nieuwe bestemming op te nemen, als is aangetoond dat de bodem geschikt (of geschikt te maken) is voor de nieuwe of aangepaste bestemming. Indien sprake is van een verdachte locatie dient onderzocht te worden in welke mate de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan. Wanneer (een deel van) de bodem in het plangebied verontreinigd is, moet worden aangetoond dat het bestemmingsplan, rekening houdend met de kosten van sanering, financieel uitvoerbaar is. Dit geldt echter alleen indien sprake is van het opnemen van een nieuwe bouwtitel.

#### 4.4.2 Onderzoek bodemsituatie

In onderhavige situatie wordt de bodem niet geroerd voor het wijzigen naar een nieuwe woonbestemming, omdat de woning niet opnieuw wordt opgericht. Om deze reden is geen bodemonderzoek nodig.

#### 4.4.3. Conclusie bodem

Er is geen bodemonderzoek nodig.

### 4.5 Externe veiligheid

#### 4.5.1 Algemeen

Het externe veiligheidsbeleid is gericht op de beperking en/of beheersing van de risico's als gevolg van de opslag en verwerking van gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het uitgangspunt van het beleid is dat burgers voor de veiligheid van hun omgeving mogen rekenen op een basis beschermingsniveau (plaatsgebonden risico). Daarnaast moet in relevante situaties de kans op een groot ongeluk met meerdere slachtoffers (groepsrisico) worden afgewogen en verantwoord binnen het invloedsgebied. Weliswaar is het plangebied in het invloedsgebied van de Betuweroute gelegen, waarover (ook) gevaarlijk transport plaatsvindt, echter, het aantal personen neemt niet toe dat in de woning gaat wonen. Het groepsrisico neemt derhalve ook nagenoeg niet toe.

#### 4.5.3 Conclusie externe veiligheid

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

### 4.6 Geluid

#### 4.6.1. Wet geluidhinder

Het aspect Geluid is niet van toepassing op dit initiatief omdat er geen sprake is van het oprichten van een nieuw geluidsgevoelig object. Zowel een bedrijfswoning als een burgerwoning zijn op grond van de Wet geluidhinder een geluidsgevoelig object.

#### 4.6.3 Conclusies akoestische onderbouwing

Er is geen akoestisch onderzoek nodig.

### 4.7 Luchtkwaliteit en mer-beoordeling

#### 4.7.1 Algemeen

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). De transitie van een bedrijfslocatie naar woonlocatie 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.

## 4.7.2 Onderzoek en conclusie

Het omzetten van een bedrijfsbestemming naar een woonbestemming heeft slechts positieve effecten op de luchtkwaliteit. Het aantal bewegingen van vrachtverkeer neemt immers sterk af. Voor stikstof is geen sprake van overschrijding van de drempelwaarde. Om deze reden is ook geen verdere merbeoordeling benodigd.

## 4.8 Archeologie en cultuurhistorie

### 4.8.1 Algemeen

Door ondertekening van het verdrag van Malta (1992) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met de archeologische waarden. In de Monumentenwet 1988 is geregeld hoe met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden moet worden omgegaan. Het streven is om deze belangen tijdig bij het plan te betrekken.

Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, moet worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast. Archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd indien sprake is van een hoge of middelhoge trefkans, of indien het plangebied niet is gekarteerd.

### 4.8.2 Onderzoek archeologie

Het plangebied is opgenomen in de gemeentelijke archeologische verwachtingswaardekaart. Er is een lage archeologische verwachting in dit gebied. Er wordt niets nieuw gebouwd. Archeologisch onderzoek is daarom niet nodig.

### 4.8.3 Cultuurhistorie

In het Bro is geregeld dat cultuurhistorische waarden uitdrukkelijk dienen te worden meegewogen bij het vaststellen van een bestemmingsplan.

Onderhavig plangebied is zelf niet gelegen in een cultuurhistorisch waardevol gebied en er gelden geen waarden die voor dit plangebied tot beperkingen leiden.

### 4.8.4 Conclusie

De aspecten archeologie en cultuurhistorie vormen geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig bestemmingsplan. Indien bij de uitvoering van overige werkzaamheden op het terrein onverwacht toch archeologische resten worden aangetroffen, dan is conform artikel 53 en 54 van de Monumentenwet 1988 aanmelding van de desbetreffende vondsten bij de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap c.q. de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed verplicht. Er wordt echter niet gegraven of gebouwd.

## 4.9 Flora en fauna

### 4.9.1 Algemeen

Bij het vaststellen van het bestemmingsplan dient ook rekening te worden gehouden met de aanwezige flora- en fauna en de vraag of er nesten aanwezig zijn voor dieren.

Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Natuurbeschermingswet 1998 en de Ecologische Hoofdstructuur. Soortenbescherming komt voort uit de Flora- en faunawet.

### 4.9.2 Onderzoek

#### Gebiedsbescherming

In het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 (NB-wet) en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) dient er te worden beoordeeld of de beoogde ontwikkeling van een nieuwe woning een negatieve invloed heeft of kan hebben op de beschermde gebieden. Het plangebied is niet gelegen in een beschermd gebied in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 of de Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

Ook is het plangebied niet gelegen in of nabij een aangewezen gebied op grond van de Natuurbeschermingswet 1998. Het dichtbij gelegen beschermde gebied ligt op grote afstand zodat er geen negatieve effecten zijn te verwachten op het Natura 2000 gebied.

#### Soortenbescherming

Ook dient te worden beoordeeld of ter plaatse van de ruimtelijke ontwikkeling sprake is of kan zijn van negatieve effecten op beschermde planten en/of dieren.

Er worden echter geen werkzaamheden uitgevoerd die nopen tot ecologisch onderzoek.

### 4.9.4 Conclusie

Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig bestemmingsplan.

## 4.10 Water

### 4.10.1 Algemeen

#### Europees beleid

#### Europese Kaderrichtlijn

In 2000 is de Kaderrichtlijn water vastgelegd waarin communautaire maatregelen zijn opgenomen betreffende water. Het doel van deze richtlijn is een integrale benadering van het waterbeheer. Dit betekent dat de interne samenhang tussen oppervlaktewater en grondwater, zowel wat de kwaliteits- als kwantiteitsaspecten betreft, als uitgangspunt worden genomen. Daarnaast betekent de integrale benadering dat diverse beleidsterreinen, waaronder de ruimtelijke ordening, door de richtlijn worden bestreken. Met de bestaande Nederlandse regelgeving kan het merendeel van de richtlijnverplichtingen worden uitgevoerd. Uitvoering geven aan de verplichtingen van de Kaderrichtlijn is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van alle overheden en geldt als een resultaatsverplichting. De wateren binnen de EU moeten in 2015 aan de in de KRW gestelde eisen voldoen.

## Rijksbeleid

### Bestuursakkoord Water

Het Nationaal Bestuursakkoord Water 2003 is in april 2011 vervangen/geactualiseerd met het Bestuursakkoord Water. Het bestuursakkoord water richt zich primair op het vermogen van de doelmatigheid van het beheer van het watersysteem en de waterketen. Gezien de uitdagingen op het gebied van waterveiligheid, waterbeschikbaarheid, klimaatveranderingen en duurzaamheid blijven de doelen die eerder zijn verwoord in het Nationaal Bestuursakkoord Water (2003 en 2006) en in het Bestuursakkoord Waterketen (2007) onverkort van kracht.

### Nationaal waterplan (2009)

In december 2009 is het Nationaal Waterplan vastgesteld. Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Het Nationaal Waterplan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiervoor worden genomen.

## 4.10.3 Situatie plangebied

Binnen het plangebied zijn geen watergangen aanwezig. Het plangebied wordt niet extra verhard, zodat geen compensatieplicht nodig is.

### Grondwater (algemeen)

Het plangebied wordt gekenmerkt door een bepaalde grondwaterstand. De drooglegging van het gebied is hiervoor medebepalend. Drooglegging is de maat waarop het maaiveld, het straatniveau of het bouwpeil boven het oppervlaktewaterpeil ligt. Doorgaans geldt voor het maaiveld een drooglegging van 0,70 meter, voor het straatpeil een drooglegging van 1 meter en voor het bouwpeil een drooglegging van 1,3 meter.

Voldoende drooglegging is nodig om grondwateroverlast te voorkomen. In gebieden waar grondwateroverlast bekend is of gebieden met hoge grondwaterstanden adviseren wij om hier nader onderzoek naar te doen. Bij hoge rivierwaterstanden kunnen gebieden gelegen nabij de rivieren overlast ondervinden van kwel. Eventuele maatregelen zijn het ophogen van het maaiveld of kruipruimteloos bouwen.

### Waterkwaliteit (algemeen)

Hieronder volgen een aantal algemene aandachtspunten die gelden voor verschillende ruimtelijke ontwikkelingen:

1.

Bij de herstructurering van bestaande woonwijken of herbouw van woningen is er de kans om het rioolsysteem zodanig aan te passen dat hemelwater wordt afgekoppeld. Het uitgangspunt is dat er minimaal tot aan de erfgrans een gescheiden stelsel wordt aangelegd.

2.

Bij nieuwbouw is het uitgangspunt dat hemelwater van het verhard oppervlak voor 100% gescheiden wordt afgevoerd. Het waterschap gaat bij nieuwbouw van woningen uit van een (duurzaam) gescheiden rioleringsstelsel. Hemelwater van terreinverhardingen stroomt bij voorkeur niet direct af op het oppervlaktewater, maar wordt eerst voorgezuiverd door een berm, wadi of bodempassage.

3.

Bij bedrijventerreinen wordt gestreefd om het hemelwater van het verhard oppervlak gescheiden van het vuilwaterriool af te voeren. Bij risico's voor waterverontreiniging wordt gestreefd naar een verbeterd gescheiden rioleringsstelsel.

#### 4.10.4 Conclusie

Volgens de richtlijnen van de waterbeheerder is voor het plan geen extra waterberging nodig.

## 5 Uitvoerbaarheid

### 5.1 Economische uitvoerbaarheid

De ontwikkeling van voorliggend plan betreft een particulier initiatief dat op particulier grondeigendom plaatsvindt. De exploitatiekosten voor het bestemmingsplan worden door de initiatiefnemer betaald. De kosten voor de procedure van het bestemmingsplan worden op de initiatiefnemer verhaald op basis van een anterieure overeenkomst, waarin ook een verhaalsrecht voor eventuele planschade zal worden opgenomen. Voor de gemeente zijn er verder geen kosten.

### 5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

#### 5.2.1 Vooroverleg

De gemeente heeft het bestemmingsplan naar de volgende instanties verzonden voor het vooroverleg

3.1.1. Bro:

#### 5.2.2 Zienswijzen

PM

