

**Bestemmingsplan Gemeentehuis Diever,
partiële herziening woongebied Hof van
Kalteren**



V A S T G E S T E L D



BügelHajema

Plek voor ideeën

**Bestemmingsplan Gemeentehuis Diever,
partiële herziening woongebied Hof van
Kalteren**

V A S T G E S T E L D

Inhoud

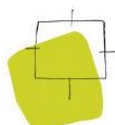
Toelichting en bijlagen

Regels

Verbeelding

15 oktober 2013

Projectnummer 268.49.50.00.00



Ideeën voor een plek

Overzichtskaart



Gemeente Westerveld, bron: Topografische Dienst

Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	9
2	Huidige situatie	11
3	Beleid	13
3.1	Rijksbeleid	13
3.2	Provinciaal en regionaal beleid	13
3.3	Gemeentelijk beleid	15
4	Toekomstige situatie	17
4.1	Woningbehoefte en aantallen	17
4.2	Planopzet	20
4.3	Parkeren	22
4.4	Beeldkwaliteitsparagraaf	23
5	Milieuhygiënische aspecten	25
5.1	Inleiding	25
5.2	Luchtkwaliteit	25
5.3	Flora- en fauna	26
5.4	Water	30
6	Juridische vormgeving	33
6.1	Algemeen	33
6.2	Bestemmingen	34
6.3	Algemene regels en overgangs- en slotregels	34
7	Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	35

Inleiding



AANLEIDING

Naar aanleiding van gewijzigde woningbouwplannen van VDM Wonen, hierna te noemen 'initiatiefnemer' voor de locatie bij het gemeentehuis in Diever, dient het vigerende bestemmingsplan Gemeentehuis Diever, (vastgesteld in 2005) te worden gewijzigd.

Deze bouwplannen voor de locatie bij het gemeentehuis Diever bleken niet voldoende op de markt te zijn afgestemd.

Daarom zijn er alternatieve bebouwingsvoorstellen ontwikkeld die beter op de huidige markt zijn afgestemd. Het gaat in het onderhavige plan om in totaal 41 woningen. Hierbij wordt in principe een indeling aangehouden die bestaat uit 30 rijwoningen, 8 twee-onder-een-kapwoningen en 3 vrijstaande woningen. Hiervan zal de ontwikkelaar VDM Wonen 8 kavels gaan realiseren. De rest zal als kavels door de gemeente op de markt worden gezet.

Deze nieuwe plannen passen echter niet in het vigerende bestemmingsplan, onder meer vanwege het aantal te bouwen woningen, de ligging buiten de bouwvlakken en de wijziging van de bestemmingsvlakken. Om deze reden dient het vigerende bestemmingsplan te worden herzien.

Omdat met het onderhavige plan de bestemming Woondoeleinden blijft gehandhaafd, wordt hierbij integraal verwezen naar het vigerende bestemmingsplan. Alleen aspecten die naar aanleiding van dit plan aan verandering onderhevig zijn, zullen worden besproken.

Huidige situatie

2

Het plangebied in de uitgangssituatie

Het plangebied omvat alleen het woongebied van het vigerende bestemmingsplan gemeentehuis (zie overzichtskaartje voorin dit plan). Het betreft een braakliggend terrein dat oorspronkelijk werd gebruikt voor een zwembad. Ten noordoosten van het plangebied is het gemeentehuis gerealiseerd. Ten noorden van het plangebied is een medisch centrum gerealiseerd. Tussen het medisch centrum en het gemeentehuis is een parkeervoorziening gerealiseerd. Binnen de plangrens komt geen bebouwing voor. Via de Raadhuislaan is door middel van twee fietspadverbindingen het woongebied Kalterbroeken verbonden met de kern van Diever.

Behalve aan woonbebouwing (van de Broekemastraat) grenst het gebied aan de weg Kalteren (met enkele woonpercelen), tennisbanen en een woonwagenlocatie.



Het plangebied (bron: Google Earth)

Beleid 3

3.1

Rijksbeleid

In de nieuwe Nota Ruimte kiest het Rijk als sturingsprincipe binnen de ruimtelijke ordening voor de 'ja, mits'-benadering, in plaats van de tot nu toe vaak gebezigde 'nee, tenzij'-benadering. Het 'ja, mits' valt voor dit bestemmingsplan te vertalen in de voorwaarde dat de natuurgebieden aan de noordzijde van de Ten Darperweg geen schade mogen lijden van de ontwikkelingen in het plangebied.

3.2

Provinciaal en regionaal beleid

De Omgevingsvisie Drenthe is het strategische kader voor de ruimtelijk-economische ontwikkeling van Drenthe tot 2020 met in sommige gevallen een doorkijk voor de periode daarna. De visie formuleert de belangen, ambities, rollen, verantwoordelijkheden en sturing van de provincie in het ruimtelijke domein.

De provincie heeft de omgevingsvisie deels doorvertaald naar een verordening; de Provinciale omgevingsverordening Drenthe. Deze verordening is op 14 april 2011 in werking getreden.

De missie uit de omgevingsvisie luidt: "Het koesteren van de Drentse kernkwaliteiten en het ontwikkelen van een bruisend Drenthe passend bij deze kernkwaliteiten."

MISSIE

De kernkwaliteiten zijn:

- rust, ruimte, natuur en landschap;
- oorspronkelijkheid;
- naoberschap;
- menselijke maat;
- veiligheid;
- kleinschaligheid (Drentse schaal).

Op de kaarten behorende bij de omgevingsvisie (en verordening) is te zien welke specifieke waarden het plangebied en omgeving bevatten. Met het onderhavige bestemmingsplan, waarbij qua functie (wonen) wordt aangesloten op het bestemmingsplan Gemeentehuis Diever, worden geen waarden aangetaast.

De provincie wil verder zorgvuldig omgaan met de beschikbare ruimte in Drenthe. Grootschalige bouwplannen en uitbreidingen in het landelijk gebied, los van bestaande bebouwingslocaties, zijn niet vanzelfsprekend. De provincie vindt dat gemeenten bij nieuwbouwplannen een werkwijze moeten hanteren die leidt tot zorgvuldig ruimtegebruik. Voor het inpassen van ruimtevragende functies gebruikt de provincie de SER-ladder als denkmodel. De provincie wil de mogelijkheden nagaan om het denkmodel van de SER-ladder ook toe te passen bij het ontwikkelen van landbouw. De werkwijze van de SER-ladder houdt het volgende in:

1. gebruik de ruimte die al beschikbaar is gesteld voor een bepaalde functie of door herstructurering beschikbaar kan worden gesteld;
2. maak optimaal gebruik van de mogelijkheden om door meervoudig ruimtegebruik de ruimteproductiviteit te verhogen;
3. als het voorgaande onvoldoende soelaas biedt, is de optie van uitbreiding van het ruimtegebruik aan de orde. Daarbij dienen de verschillende relevante waarden en belangen goed te worden afgewogen in een gebiedsgerichte aanpak.

Het plan omvat de verdichting van een reeds bestaande bestemming woon-doeleinden. In die zin kan verdere toetsing aan de SER-ladder achterwege blijven.

Met de Beleidsnota wonen Drenthe (2001) heeft de provincie aangegeven meer nadruk te willen leggen op woonkwaliteit in brede zin. Het uitgangspunt is de wensen van de woonconsumenten zoveel mogelijk te honoreren. De aandacht gaat vooral uit naar het stimuleren van gedifferentieerde woonmilieus en het oplossen van knelpunten op de woningmarkt.

CONCLUSIE

De provincie heeft het bestemmingsplan Gemeentehuis Diever in het kader van het overleg beoordeeld en aangegeven dat er geen provinciaal belang in het plan is opgenomen. Toetsing aan het nieuwe provinciaal beleid (Omgevingsvisie Drenthe in plaats van het POPII) geeft tevens geen nieuwe beperkingen aan. Het onderhavige plan is niet in strijd met het provinciaal beleid. Daarnaast sluit dit nieuwe plan beter aan op de markt. Daarmee wordt ingespeeld op de doelstelling van de Beleidsnota wonen Drenthe. Aspecten, zoals de landschappelijke inpassing en het aantal bouwlagen, komen aan bod in hoofdstuk 5.

In oktober 2012 hebben de deelnemende gemeente De Wolden, Meppel, Hoogeveen en Westerveld de regionale woonvisie zuidwest Drenthe 2012 vastgesteld. In deze regionale visie zijn de afzonderlijke woonvisies van de vier gemeenten gebundeld én is de gezamenlijke woningbouwopgave vastgelegd. Door goede afstemming kan beter worden ingespeeld op veranderingen op de woningmarkt én worden overaanbod en onderlinge concurrentie voorkomen. In regio Zuidwest-Drenthe wordt uitgegaan van een toename van circa 3.700 woningen tot 2020.

Een belangrijke verandering is de omvang van de huishoudens: er komen in verhouding meer een- en tweepersoonshuishoudens en minder 'grote gezinnen'. Deze trend vraagt een ander woningaanbod. Anderzijds stelt een woningzoeker veel eisen aan een woning, en hij kijkt daarbij in een grotere regio ten opzichte van tientallen jaren geleden, door een toename van de mobiliteit. Een andere belangrijke verandering is de bevolkingsdaling in verschillende kernen in de regio. In de Regionale Woonvisie is rekening gehouden met de nieuwste bevolkingsprognose van de provincie Drenthe.

De concurrentie op de woningmarkt in Zuidwest-Drenthe is beperkt. Zo kiest Meppel bijvoorbeeld voor uitbreiding, legt Hoogeveen de focus op inbreiding - oftewel bouwen binnen de bestaande kern - en hebben De Wolden en Westerveld veel te bieden op het terrein 'landelijk wonen'.

Het beschreven beleidskader is gebaseerd op de door de gemeente Westerveld in mei 2012 vastgestelde Woonvisie.

3.3

Gemeentelijk beleid

Een belangrijk gemeentelijk beleidsdocument voor de ontwikkeling van de kernen in Westerveld is de Woonvisie (mei 2012). In de visie wordt de huidige en toekomstige situatie op het gebied van demografie, doelgroepen, het woningaanbod en markt- en maatschappelijke ontwikkelingen geanalyseerd. Dit leidt tot beleidskeuzes en een programmering van de woningbouw tot 2020.

Samengevat is het beleid als volgt:

- het sturen op het bouwen voor kleine huishoudens, jong en oud;
- een netto toename van de woningvoorraad van 400 woningen te faciliteren daarvan:
 - 100 reserveren voor starterswoningen;
 - 100 voor levensloopbestendige woningen in het goedkope en middeldure segment;
 - 50 voor levensloopbestendige woningen in het dure segment;
 - 100 voor de huursector (50 sociaal, 50 vrij);
 - 50 voor particuliere initiatieven.

In de visie op wonen is een onderbouwd en realistisch woningbouwprogramma opgenomen. Voor de gemeente Westerveld is door de provincie Drenthe het maximum gesteld op 400 woningen tot 2020. De gemeente beschikt medio 2012 over een totale plancapaciteit van 506 woningen (exclusief herstructurering). Er wordt van uitgegaan dat er, gegeven de prognoses en de marktsituatie, 100 woningen de komende periode niet gaan worden gebouwd.

Met 400 woningen zijn er voldoende mogelijkheden om initiatieven voor de gewenste doelgroepen te faciliteren, maar wordt ook rekening gehouden met de veranderde situatie ten opzichte van 2005 (Woonplan II).

Het woningbouwprogramma zet in op het bouwen voor kleine huishoudens, jong en oud. Deze keuze is gemaakt, omdat er in de toekomst huishoudingsverdunding te verwachten valt. Het totale programma is onderverdeeld naar starterswoningen, levensloopbestendige woningen (zowel in het goedkope als het (middel)dure segment), huurwoningen en ruimte voor particuliere initiatieven. Met deze verdeling kunnen de meest relevante doelgroepen worden gefaciliteerd.

Voor de verdeling van het bouwcontingent wordt een pragmatische invalshoek gekozen. De mogelijke woningbouwlocaties worden nader beschouwd op kansrijkheid voor woningbouw voor de doelgroepen. Daarnaast wordt de ruimtelijke analyse betrokken die in het kader van de structuurvisie is gemaakt. In het volgende hoofdstuk wordt nader ingegaan op de woningbehoefte in Diever.

Toekomstige situatie



4.1

Woningbehoefte en aantallen

Recentelijk is een woningbehoefte-onderzoek in de gemeente verricht. Hierin is ingegaan op de (toekomstige) bevolkingsontwikkeling, de leeftijdsverdeling van de bevolking, de ontwikkeling van de woningvoorraad en de verdeling in de woningvoorraad in de gemeente. Vervolgens is op basis van deze gegevens aangegeven hoeveel en welk type woning in de gemeente moet worden gerealiseerd. Gebruik is gemaakt van de CBS-gegevens en -prognose, de Primosprognose en de in maart 2012 verschenen Provinciale bevolkingsprognose 2012-2040 (versie XVIII, provincie Drenthe). De resultaten komen hieronder aan de orde.

Uit de navolgende tabel blijkt dat het aantal inwoners in de gemeente Westerveld de komende jaren zal afnemen.

BEVOLKINGSONTWIKKELING

	Waargenomen 2000-2009	Verwacht 2010-2019	Verwacht 2020-2029	Verwacht 2030-2039
Westerveld	45	-60	-90	-130
Drenthe totaal	2.118	160	-460	-1.510

Tabel 1: waargenomen en verwachte groei in de gemeente en in de provincie, gemiddeld per jaar (bron: provincie Drenthe)

Echter, het aantal geboorten neemt niet sterk af. Het afnemende inwonertal hangt vooral samen met een hoog sterfteoverschot. Dit wordt zichtbaar in de navolgende tabellen:

	Waargenomen 2000-2009	Verwacht 2010-2019	Verwacht 2020-2029	Verwacht 2030-2039
Westerveld	198	210	240	270
Drenthe totaal	4.459	4.720	5.390	6.310

Tabel 2: aantal overledenen per periode volgens de prognose in de gemeente en in de provincie, gemiddeld per jaar (bron: provincie Drenthe)

	Waargenomen 2000-2009	Verwacht 2010-2019	Verwacht 2020-2029	Verwacht 2030-2039
Westerveld	185	140	140	130
Drenthe totaal	5.317	4.650	4.590	4.470

Tabel 3: aantal geboren per periode volgens de prognose in de gemeente en in de provincie, gemiddeld per jaar (bron: provincie Drenthe)

	Waargenomen 2000-2009	Verwacht 2010-2019	Verwacht 2020-2029	Verwacht 2030-2039
Westerveld	-13	-70	-100	-140
Drenthe totaal	858	-80	-830	-1.830

Tabel 4: geboorteoverschot per periode volgens de prognose in de gemeente en in de provincie, gemiddeld per jaar (bron: provincie Drenthe)

Uit de navolgende tabel blijkt dat het aantal oudere mensen (65+-ers) procentueel ook toeneemt. In 2030 is bijna 1 op de 3 mensen ouder dan 65 jaar. Er is sprake van vergrijzing. Echter, het aantal inwoners tot 20 jaar blijft tot 2030 procentueel redelijk op peil. Dit blijkt uit de navolgende tabel.

Leeftijdscategorie	2015	2020	2025	2030
0-20 jaar (%)	21.8	21.1	20.7	21.6
20-65 jaar (%)	53.3	51.9	51.1	48.8
65 jaar of ouder (%)	24.9	26.9	28.2	29.5
Totale bevolking (absoluut)	18.761	18.349	18.089	17.972

Tabel 5: prognose bevolkingsaantal per leeftijdscategorie en totaal in de gemeente Westerveld (bron: CBS)

Naast het natuurlijke bevolkingsverloop speelt migratie een rol in de bevolkingsontwikkeling. Uit de gegevens van het CBS en de gemeentelijke Visie op wonen 2012-2020 wordt duidelijk dat de gemeente de afgelopen jaren een migratiesaldo rond de nullijn heeft gekend, met uitzondering van het jaar 2005. Dit kan samenhangen met de komst van een asielzoekerscentrum in Geeuwenbrug.

Conclusie is dat de bevolking de komende jaren in aantal zal dalen. Dit heeft te maken met een sterfteoverschot en lijkt niet te kunnen worden gecompenseerd door het migratiesaldo.

Wel zij hierbij opgemerkt dat het migratiesaldo op meerdere wijzen positief kan worden beïnvloed. Dit is minder het geval met de natuurlijke factoren geboorte en sterfte. Deze constatering wordt hierna verder uitgewerkt.

WONINGVOORRAAD

De woningvoorraad in de gemeente bestond in 2010 uit circa 7.950 woningen aldus het CBS. Van de woningvoorraad is 70% een koopwoning en 30% een huurwoning. Dit is in plattelandsgemeenten zoals Westerveld te doen gebruikelijk.

HUISHOUDENSONTWIKKELING (PROGNOSE)

De provincie heeft tevens onderzocht hoe de ontwikkeling van het aantal huishoudens in Drenthe zal plaatsvinden. De gegevens zijn hierna vermeld.

	2010	2020	2030	2040
Westerveld	8.229	8.420	8.340	7.770
Drenthe totaal	209.754	219.590	224.460	219.800

Tabel 7: aantal huishoudens volgens de prognose in de gemeente en in de provincie (bron: provincie Drenthe)

Opvallend is dat het aantal huishoudens de komende tien jaar zal toenemen met 191 huishoudens in 2020, terwijl de bevolking in diezelfde periode al aan het dalen is. De belangrijkste reden hiervoor is zeer waarschijnlijk het kleiner worden van de huishoudensgrootte als gevolg van de vergrijzing. Dit is hiervoor al aan de orde gekomen en blijkt tevens uit de navolgende tabel. Opvallend zijn de verschillen met de gegevens van het CBS. Die zijn hierna vermeld:

x1000	2012	2015	2020	2025	2030	2035	2040
Totaal huishoudens	8.3	8.5	8.7	8.8	8.6	8.3	8.1
Eenpersoonshuishoudens	2.5	2.7	3.1	3.3	3.4	3.4	3.4
Paren	5.3	5.1	4.9	4.8	4.5	4.1	3.9
Eenouderhuishoudens	0.4	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6	0.7
Overige huishoudens	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1

Tabel 9: aantal huishoudens in type volgens de prognose in de gemeente Westerveld (bron: CBS)

Uit de CBS-gegevens wordt duidelijk dat het aantal huishoudens tussen 2012 en 2020 met 400 zal toenemen. Echter, het type huishouden wijzigt, er komen steeds meer eenpersoonshuishoudens en minder meerpersoonshuishoudens (paren).

Vanwege het grote verschil in de prognoses van het CBS en de provincie is ook de Primos-prognose bekeken. Hieruit blijkt dat in 2020 de gemeente Westerveld 8.506 huishoudens zal tellen en een inwonertal van 19.080.

De provincie heeft ook op basis van de bevolkingsprognose XVIII de woningbehoefte tot 2020 berekend. De behoefte in de gemeente Westerveld ziet er als volgt uit:

TOEKOMSTIGE WONINGBEHOEFTE

	2010	2020
Totaal aantal huishoudens	8.229	8.415
woningvoorraad	7.877	8.287
Gewenste voorraad	8.034	8.179
Tekort of overschot	-157 (tekort)	108 (overschot)

Tabel 10: (toekomstige) woningvoorraad en huishoudens in de gemeente Westerveld (bron: provincie Drenthe)

Het aantal huishoudens bepaalt in grote mate het aantal benodigde woningen. Op basis van de CBS-gegevens zullen de komende tien jaar circa 400 woningen in de gemeente Westerveld moeten worden gerealiseerd. Gezien de toekomstige huishoudenssamenstelling en de vergrijzing dient met name seniorenhuisvesting gerealiseerd te worden. Ruim 25% van de bevolking heeft een leeftijd van 65 jaar of ouder, derhalve is een toekomstige woningvoorraad van een dergelijke omvang noodzakelijk. In de provinciale gegevens is een gematigder groei van de woningvoorraad zichtbaar. Dit hangt samen met een gematigder groei van het aantal huishoudens de komende jaren. De Primos-prognose daarentegen geeft een positiever beeld van de ontwikkeling van de bevolking en het aantal huishoudens.

De ambitie van het college is dat een ieder prettig kan (blijven) wonen in de gemeente. Derhalve kiest het college voor een netto toename van de woningvoorraad van 400 woningen tot 2020. Deze taakstelling kan gezien de CBS- en Primosgegevens als ambitieus, maar wel als realistisch worden beschouwd. Van belang hierbij is dat er sprake zal moeten zijn van zogenaamde ‘uitnodigingsplanologie’, waarbij ook het migratiesaldo minimaal nul, dan wel positief is. Binnen de uitnodigingsplanologie wordt een specifieke doelgroepenbenadering gekozen. Deze is in het kader van de eerder beschreven Woonvisie aan de orde gekomen.

Gekozen is om op onderhavige locatie een deel van het totale bouwprogramma te realiseren. Het betreft de bouw van in totaal 41 woningen. Voor het zuidelijke deelgebied gaat het om 30 rijtjeswoningen en 4 twee-onder-een-kapwoningen. In het noordelijke deel zijn 3 vrijstaande woningen en 4 twee-onder-een-kapwoningen geprojecteerd.

Binnen het woningbouwprogramma van Hof van Kalteren zal voor zover mogelijk aandacht en invulling worden gegeven aan het bouwen van 19 betaalbare (koop) rijtjeswoningen voor kleinere huishoudens (bijvoorbeeld starters), voor jong en oud. Daarnaast zal er naar gestreefd worden om 12 woningen in de sociale huursector te realiseren. Daarnaast voorziet het plan in 7 twee-onder-een-kapwoningen voor het middendure koopsegment en nog drie vrije kavels ten bate van vrijstaande koopwoningen. Gezien de onzekere marktsituatie moet deze indeling als indicatief worden aangemerkt.

Vanwege de verschillende typen woningen, kavelgroottes en prijscategorieën, wordt met dit nieuwe plan meerdere doelgroepen aangesproken. Op deze wijze wordt beter ingespeeld op de behoefte, inclusief prijsklasse, van inwoners van de gemeente Westerveld.

4.2

Planopzet

Het noordelijk deelgebied bestaat uit 4 twee-onder-een-kapwoningen die aan de hoofdas van het plan zijn gelegen. De drie vrijstaande woningen hebben elk een inrit vanaf de ontsluitingsweg rondom het bestaande parkeerterrein.

De woningen in dit gebied liggen met de woonzijde georiënteerd op de bomenlaan van de weg Kalteren. Hierdoor wordt het plangebied stedenbouwkundig verbonden met de aan de andere zijde van de weg liggende nieuwbouw Kalterbroeken.

In het zuidelijke deel zijn de woningen streng in het patroon van de structuur van het gemeentehuis en omgeving ingepast. Langs de oost-west gerichte hoofdontsluitingslaan zijn zowel twee-onder-een-kapwoningen als rijtjeswoningen gesitueerd. Langs de dwarsstraten zijn enkel rijtjeswoningen geprojecteerd.

De blokken rijtjeswoningen hebben allen een noord-zuid oriëntatie gekregen. De oost-westgerichte hoofdontsluitingslaan vormt de visuele verbinding tussen het plein van het gemeentehuis en de weg Kalteren. Bij de aansluiting op Kalteren is een korte (voet/fiets-)brug over de bermsloot aanwezig.

Gekozen is voor een tweede aansluiting van het te ontwikkelen woongebied op de Broekemastraat. Hierdoor is in geval van calamiteiten de toegankelijkheid van het gebied gewaarborgd. Tevens heeft het de voorkeur om het achter het gemeentehuis te ontwikkelen woongebied een eigen ontsluiting en daarmee een korte externe ontsluiting te geven. Bovendien wordt daarmee de toegang tot het gemeentehuis ontlast.

De locatie van deze aansluiting is zorgvuldig gekozen, waarbij voorkomen wordt dat de aansluiting recht tegenover woningen en woonchalets (lichthinder) wordt gesitueerd en er geen bomen en andere waardevolle beplanting behoeft te worden verwijderd.

Ten slotte is in het zuidelijke gebied een speelvoorziening gesitueerd. De beide bestaande klinkerwegen aan de zuidkant van het plan zijn gehandhaafd en 'doorgelust', waardoor het geen doodlopende straten meer zijn.

De reeds aanwezige woonstraten zijn als bouwstraten aangelegd met gebakken klinkermateriaal. Voorstel is om dit materiaal ook voor de parkeervakken en voetpaden te gebruiken. De parkeervakken kunnen op dezelfde wijze als op het gemeentelijk parkeerterrein worden uitgevoerd.

4.3

Parkeren

Op basis van de CROW-richtlijnen en normen is voor de afzonderlijke deelgebieden noord en zuid een parkeerbehoefteberekening opgesteld.

deelgebied	aantal woningen	norm rij	norm tok	norm vrijst	eigen erf (1,2ppl/w)	eigen erf (1ppl/w)	nodig openbaar	getekend	saldo	oplossing
		1,5	1,8	2,0						
noordelijk plandeel										
twee-onder-1-kap	4		7,2			4,0	3,2	0		
vrijstaand	3			6,0	3,6		2,4	0		
						totaal	5,6	0	-5,6	op parkeerplein
zuidelijk plandeel										
twee-onder-1-kap	4		7,2			4,0	3,2	0	-3,2	in directe omgeving
rij in dwarsstraat	10	15,0				0,0	15,0	13	-2,0	
rij langs hoofdlaan	8	12,0				0,0	12,0	16	4,0	
rij tegenover gemeentehuis	12	18,0				0,0	18,0	21	3,0	
<i>totaal</i>	<i>41</i>					<i>totaal</i>	<i>48,2</i>	<i>50</i>		

In het zuidelijke deel van het plangebied vindt het parkeren plaats als dwarsparkeren in de noord-zuid gerichte woonstraten. Er wordt daarbij uitgegaan van de situatie dat er bij de rijtjeswoningen geen sprake is van parkeren op eigen erf.

In de straat grenzend aan het gemeentehuis wordt het parkeren opgevangen in vier vakken afgewisseld met één boomplantvak. Op deze wijze ontstaat een capaciteit van 21 parkeerplaatsen voor de 12 direct aangrenzende rijtjeswoningen.

In de andere dwarsstraat worden drie parkeervakken afgewisseld met één boomplantvak. Op deze wijze ontstaat een capaciteit van 12 parkeerplaatsen voor de 10 direct aangrenzende rijtjeswoningen.

Langs de hoofdontsluitingslaan zijn 16 parkeerplaatsen gesitueerd, in twee blokken van 8 parkeerplaatsen met daartussen een boomplantvak met een boom.

Voor de vier twee-onder-een-kapwoningen langs de oost-westlopende hoofdontsluitingslaan wordt in openbaar parkeren voorzien in de aangrenzende delen van het plan; de dwarsstraat, de hoofdontsluitingslaan met de 16 parkeerplaatsen en het tegenover de woningen liggende gemeentelijke parkeerterrein. De parkeerbehoefte voor deze woningen zal zich vooral 's avonds en in de weekeinden manifesteren. Voor het gemeentehuis is de parkeerbehoefte juist overdag (werkdagen) aan de orde.

Het parkeren voor de twee-onder-een-kapwoningen aan de oost-westgerichte hoofdontsluiting in het noordelijke plandeel vindt plaats op eigen erf. In het openbare gebied dienen nog drie parkeerplaatsen te worden ingericht.

Ook bij de vrijstaande woningen in het noordelijke deel van het plangebied vindt het parkeren op eigen erf plaats. Hoewel bij deze vrijstaande woningen mogelijk twee parkeerplaatsen op eigen erf kunnen worden geprojecteerd, wordt in dergelijke situaties in de officiële parkeerberekeningen gerekend met 1,2 parkeerplaats per woning op eigen erf. Dat betekent dat er voor het noordelijk plandeel zes parkeerplaatsen in openbaar gebied noodzakelijk zijn. Voor deze woningen kan voor het tekort van zes parkeerplaatsen worden voorzien door het tegenover de woningen liggende gemeentelijke parkeerterrein zo nodig voor bezoekers te gebruiken.

4 . 4

Beeldkwaliteitsparagraaf

Wat betreft beeldkwaliteit wordt aangesloten bij de beeldkwaliteitsparagraaf van het vigerende bestemmingsplan Gemeentehuis Diever. Voor het onderhavige plan gelden de navolgende beeldkwaliteitscriteria.

Woongebied

- De woningen worden in richting, vorm en zo nodig kleurstelling op elkaar en op het gemeentehuis afgestemd.
- De woningen dienen binnen het bouwvlak minimaal in een van de aangegeven bouwgrenzen te worden gebouwd.
- De erfgronden dienen (in ieder geval) langs de centrale as een groen karakter te hebben in de vorm van hagen.

Bosrand plangebied

- De houtsingel langs de weg Kalteren wordt wat betreft de maatvoering gehandhaafd, maar behoud een transparant karakter.
- Het uitzicht over het westelijke deel van de Broekemastraat wordt gehandhaafd.

Milieuhygiënische aspecten

5

5.1

Inleiding

In het kader van het vigerende bestemmingsplan zijn diverse onderzoeken uitgevoerd.

Uit het bodemonderzoek is gebleken dat een deel van de grond dient te worden gesaneerd. Deze sanering is ten tijde van het bouwrijp maken van het gebied uitgevoerd.

Uit overige onderzoeken (milieuhinder bedrijven, wegverkeerslawaaï, externe veiligheid, archeologie) blijkt dat er geen belemmeringen zijn.

Ten aanzien van het onderzoek naar de luchtkwaliteit, de flora- en fauna en het water is een actualisatie noodzakelijk.

5.2

Luchtkwaliteit

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer. De in deze wet gehanteerde normen gelden overal, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing).

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden.

Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen, zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit.

Ook projecten die 'niet in betekenende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of er voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm.

NSL/NIBM

INTERIM-PERIODE

Eenzijds is de wet in werking getreden, anderzijds is nog geen sprake van een definitief vastgesteld NSL. Deze interim-periode zal naar verwachting voor geheel 2008 gelden. Tijdens deze periode geldt dat nieuwe projecten moeten voldoen aan de grenswaarden.

Het kabinet heeft gedurende de interim-periode een grens van 1% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 0,4 µg/m³ NO₂ of PM₁₀) als 'niet in betekende mate' vastgesteld en deze vastgelegd in de AMvB-nibm.

Een verslechtering van de luchtkwaliteit van 1% of minder sluit goed aan bij de uitspraken van de Raad van State. Voor de komende jaren wordt door het Milieu- en Natuurplanbureau een daling van de relevante achtergrondconcentraties van zowel PM₁₀ als NO₂ met circa 0,4-0,6 µg/m³ per jaar verwacht als gevolg van (internationaal) bronbeleid. Uitgaande van het criterium van de Raad van State, dat nieuwe ontwikkelingen niet mogen leiden tot het overschrijden of niet bereiken van de grenswaarden, acht het kabinet projecten die 1% aan de bestaande concentraties toevoegen aanvaardbaar. De reden hiervoor is dat deze 1% binnen een jaar zal worden gecompenseerd door de trendmatige verbetering van de luchtkwaliteit, zodat per saldo geen verslechtering optreedt.

RUIMTELIJKE
ONDERBOUWING

Het plan biedt de mogelijkheid tot het realiseren van 41 woningen. Op basis van de CROW-publicatie nr. 256 'Verkeersgeneratie woon- en werkgebieden' (oktober 2007) mag worden uitgegaan van een ritproductie van zeven ritten per woning. Dit betekent op de omliggende wegen een maximale toename van 294 mvt/etmaal. Indien de toename van het verkeer op de weg groter zou zijn dan ongeveer 600 mvt/etmaal wordt de grens van 1% (een toename van 0,4 µg/m³ NO₂ of PM₁₀) overschreden. De toename vanwege het plan is echter lager dan 600 mvt/etm en daarmee de 1%-norm. Het plan kan daarom worden beschouwd als een nibm-project. Onderzoek naar de luchtkwaliteit kan derhalve achterwege blijven.

5.3

Flora- en fauna

Om de uitvoerbaarheid van onderhavig plan te toetsen, is een ecologische inventarisatie van de natuurwaarden in het plangebied uitgevoerd. Tevens is gekeken naar de effecten op beschermde gebieden in de omgeving. Het doel hiervan is om na te gaan of een vooronderzoek in het kader van de Flora- en faunawet en/of een oriënterend onderzoek in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 of de Ecologische Hoofdstructuur noodzakelijk is. Het is een actualisatie van het uitvoerige onderzoek voor een groter plangebied uit 2003 door Buro Bakker: Ecologisch onderzoek en verkenning flora- en fauna-

wet, "Kalterbroeken", gemeente Westerveld. Door de verlopen periode en veranderingen in wet en regelgeving is dit onderzoek verouderd.

Voor het actualiseren van dit onderzoek uit 2003 is het projectgebied op 8 november 2012 bezocht door een ecooloog van BügelHajema Adviseurs. Daarbij is het volgende vastgesteld.

Het plangebied bestaat uit een deel van de locatie van het vroegere openlucht zwembad. Op een deel daarvan is het gemeentehuis van Westerveld gebouwd en is de parkeerplaats aangelegd. Het beoogde woongebied is al bouwrijp gemaakt en de straten zijn grotendeels aangelegd. De plannen bestaan uit het realiseren van woningen op het braakliggend terrein. Het plangebied zal worden ontsloten door de Raadhuislaan en doormiddel van een nieuw aan te leggen verbinding naar de Broekemastraat. Ten behoeve van deze ontsluiting worden geen bomen gekapt.

TERREINOMSTANDIGHEDEN



Sloot en weg langs gemeentehuis

braakliggend terrein westzijde



Locatie ontsluiting

braakliggend terrein oostzijde

Soortenbescherming

Flora- en faunawet

Met ingang van 1 april 2002 is de Flora- en faunawet in werking getreden. Het soortenbeleid uit de Vogelrichtlijn (1979) en de Habitatrichtlijn (1992) van de Europese Unie is hiermee in de nationale wetgeving verwerkt.

Achter de Flora- en faunawet staat het idee van de zorgplicht voor in het wild levende beschermde dieren en planten en hun leefomgeving. Beschermde soorten worden opgesomd in de 'lijsten beschermde inheemse planten- en diersoorten'. Intussen is de Algemene Maatregel van Bestuur ex artikel 75 van de

Flora- en faunawet van 23 februari 2005 van kracht. Deze kent een driedeling voor het beschermingsniveau van planten- en diersoorten, namelijk: licht beschermd, middelzwaar beschermd en streng beschermd. De inheemse vogelsoorten hebben een eigen afwijkend beschermingsregime; ze vallen zowel onder het middelzware als strenge beschermingsregime.

INVENTARISATIE

Uit de informatie van Quickscanhulp¹ (© NDFF - quickscanhulp.nl 24-07-2012 16:02:44) blijkt in lijn met de zeven uitvoerige veldinventarisaties uit 2003 dat in de directe omgeving van het plangebied naast enkele in het kader van de Flora- en faunawet licht beschermde diersoorten, de laatste vijf jaren nog steeds ook meerdere (middel)zwaar beschermde diersoorten voorkomen. Het betreft waarnemingen van grijze grootoorvleermuis, boommarter, levendbarendende hagedis, heikikker, kamsalamander, poelkikker en wilde marjolein.

In het plangebied zijn geen verblijfplaatsen (bomen of gebouwen) van vleermuizen aanwezig. In enkele beuken langs de straat Kalteren ten westen van het plangebied zijn wel holtes aanwezig. Het betreft echter zeer ondiepe holtes, ontstaan door het snoeien van takken. Deze holtes zijn niet geschikt voor vleermuizen en evenmin voor boommarter. Ook worden er geen belangrijke lijnvormige landschapselementen doorkruist. Het is niet aannemelijk dat door de ontwikkelingen wel essentieel foerageergebied van in de omgeving voorkomende vleermuizen verloren gaat. Vleermuizen vinden in het plangebied een beschutte omgeving om te foerageren.

Het plangebied biedt voor reptielen geen geschikt biotoop aangezien onvoldoende schuilmogelijkheden als boomstronken in het plangebied aanwezig zijn.

In de bomen in en om het plangebied zijn geen nesten van vogels met een jaarrond beschermde nestplaats aangetroffen. Wel kunnen soorten als merel, vink en winterkoning in de omgeving tot broeden komen. Alle inheemse vogelsoorten zijn in het kader van de Flora- en faunawet zwaar beschermd.

Kamsalamander is een soort die in Drenthe vaak voorkomt in voedselarme heideterreinen en hoogveenrestanten, maar ook in ouderwets boerenland met poelen, hagen en bosjes. Het verruigd terrein in het plangebied in combinatie met de vijver en sloot langs het gemeentehuis komt enigszins overeen met het kleinschalige landschap waarin kamsalamander voorkomt. Gezien het huidige gebruik en de inrichting van het plangebied en de directe omgeving is het niet aannemelijk dat kamsalamander voorkomt in het plangebied. Bovenstaande geldt tevens voor in de omgeving waargenomen hei- en poelkikker.

De streng beschermde soort rugstreeppad is binnen 10 km van het projectgebied vastgesteld. Rugstreeppad is een pioniersoort en kan grote afstanden

¹ QuickScanHulp is een internetapplicatie die gegevens over beschermde soorten toegankelijk maakt. Deze gegevens zijn afkomstig uit de databanken van talloze organisaties, verenigd in de Vereniging Onderzoek Flora en Fauna (VOFF). Het is een initiatief van onder meer de Gegevensautoriteit Natuur en de organisaties binnen de VOFF (www.quickscanhulp.nl).

afleggen. Voor de voortplanting is de soort afhankelijk van ondiepe poeltjes die snel opwarmen. Dit wordt een probleem wanneer er bodemwerkzaamheden met plasvorming plaats vinden.

Als gevolg van de werkzaamheden kunnen verblijfplaatsen van enkele licht beschermde soorten worden vernietigd en verstoord. Ook kunnen hierbij enkele exemplaren worden gedood. Licht beschermde soorten worden niet in hun voortbestaan bedreigd en vallen in de vrijstellingsregeling bij ruimtelijke ontwikkelingen. Voor deze soorten hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd. Wel geldt voor deze soorten de zorgplicht van de Flora- en faunawet.

Vestiging van rugstreeppad kan worden voorkomen door geen los zand onafgedekt te laten en geen plassen te laten ontstaan of door het bouwterrein af te zetten met geschikte materialen.

Het is verboden nesten van vogels (indien nog in functie) te vernietigen of te verstoren. Met betrekking tot de uitvoering van de werkzaamheden dient derhalve rekening te worden gehouden met het broedseizoen. De Flora- en faunawet kent geen standaardperiode voor het broedseizoen. Het is van belang of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode. Voor de meeste vogels geldt dat het broedseizoen ongeveer van 15 maart tot 15 juli duurt.

Gebiedsbescherming

Natuurbeschermingswet 1998

Op 1 oktober 2005 is de Natuurbeschermingswet 1998 van kracht geworden. Deze wet bundelt de gebiedsbescherming van nationaal begrensde natuurgebieden. In de Natuurbeschermingswet zijn ook de bepalingen vanuit de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn verwerkt.

Onder de Natuurbeschermingswet 1998 worden drie typen gebieden aangewezen en beschermd: Natura 2000-gebieden, staats- en beschermde natuurmonumenten en Wetlands. Verder is deze wet de basis voor het nationale Natuurbeleidsplan waarin de Ecologische Hoofdstructuur is geregeld.

Ecologische Hoofdstructuur

De Ecologische Hoofdstructuur is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland en vormt de basis voor het natuurbeleid. De Ecologische hoofdstructuur is als beleidsdoel opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en de Provinciale omgevingsverordening Drenthe en de Omgevingsvisie Drenthe (2010).

Het plangebied ligt niet in, maar grenst bijna aan een beschermd gebied in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied Drents-Friese Wold & Leggelderveld, ligt op een afstand van ongeveer 200 m. Op 3,4 km ligt Havelte-Oost en op 5,1 km Dwingelderveld. Het gebied Berkenheuvel uit het Drents-Friese Wold is tevens het meest nabijgelegen gebied uit de Ecologische Hoofdstructuur. Op 450 m ten westen van het projectgebied ligt de visplas met bos en de herontwikkelde beek Kalterbroe-

EFFECTEN

INVENTARISATIE

ken. De Natura 2000-gebieden betreffen naaldbossen, stuifzanden, heidevel- den, jeneverbesstruweel, schrale graslanden, zwak gebufferde vennen, loof- bossen en beken.

EFFECTEN Deze meeste beschermde gebieden liggen, gezien de aard van de ingrepen, op een voldoende afstand van het plangebied. Berkenheuvel en Kalterbroeken liggen op korte afstand. Gezien het huidige gebruik en de inrichting van het plangebied en directe omgeving worden evenwel voor de instandhoudingsdoe- len en doelsoorten geen negatieve effecten als gevolg van de ontwikkelingen verwacht. Er is geen vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 nodig. De voorgenomen activiteit is ook niet in strijd met het 'nee, tenzij'- beleid uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en de uitwerking daarvan in de Provinciale omgevingsverordening Drenthe en de Omgevingsvisie Drenthe (2010) voor de Ecologische Hoofdstructuur. Deze inventarisatie geeft geen aanleiding voor verder onderzoek.

Conclusie

Uit de ecologische inventarisatie is naar voren gekomen dat geen vooronder- zoek in het kader van de Flora- en faunawet of een oriëntatiefase voor de Natuurbeschermingswet 1998, dan wel een analyse van de Ecologische Hoofd- structuur noodzakelijk is. Het plan is hierdoor op deze punten uitvoerbaar.

5.4

Water

Het plangebied maakt onderdeel uit van het beheersgebied van het Water- schap Reest en Wieden. Voor het vigerende bestemmingsplan (vastgesteld op 12 juli 2005 en goedgekeurd op 30 september 2005) is reeds overleg met het waterschap gevoerd. Het Waterschap Reest en Wieden heeft destijds een posi- tief wateradvies afgegeven. De resultaten van het overleg en de consequenties voor de waterhuishouding zijn in het vigerende bestemmingsplan neergelegd.

Omdat de uitwerking van de woningbouwplannen in 2008 enigszins werden aangepast, is opnieuw overleg gevoerd met het waterschap. Daarbij is in sa- menhang met de aangrenzende gebieden, te weten het woningbouwplan Kal- terbroeken en het medisch centrum, gezocht naar een goede waterhuishoudkundige situatie. Door de extra verharding is de waterafvoer toegenomen. Om wateroverlast te voorkomen, is gezocht naar een integrale oplossing. Er is extra waterberging gecreëerd door de verruiming van de sloot naast de toegangsweg van het gemeentehuis (in de schapenweide). De bodem van de duiker bij de entree van de tennisbanen is verhoogd, zodat sprake is van een vertraagde afvoer van het water.

Op grond van deze maatregelen is het waterschap tot het volgende waterad- vies gekomen: "De procedure in het kader van de watertoets is gevoerd con- form de Handreiking Watertoets II. Het Waterschap Reest en Wieden geeft een positief wateradvies." De brief waaruit dit blijkt is opgenomen in de bijlage.

Ten opzichte van de planopzet in 2008 is de nu voorliggende stedenbouwkundige opzet niet veranderd. Wel is het aantal woningen toegenomen van 28 (plan 2008) tot 41 woningen. Dat vergroot uiteraard de bebouwde en verharde oppervlakte. Vanwege de geprojecteerde rijtjeswoningen zijn er in de planopzet nu ook parkeerplaatsen in het openbare gebied gesitueerd. Ook dat draagt bij tot de vergroting van de verharde oppervlakte.

Deze toename van ruim 1.000 m² verharde oppervlakte ten opzichte van het plan 2008 is in de volgende tabel weergegeven.

bebouwd en verhard oppervlak	plan 2008	oppervlak m2	plan 2012	oppervlak m2	toename (m2)
aantal woningen	28		41		
vrijstaand	9	891	3	297	-594
twee-onder-een-kap	17	1020	8	480	-540
rijenwoningen			30	1620	1620
opp verharding op eigen erf		504		330	-174
opp parkeerplaatsen openbaar		0		750	750
totaal		2415		3477	1062

In nader overleg met het waterschap zullen indien nodig aanvullende maatregelen moeten worden getroffen. Gedacht kan worden aan het optimaliseren van de infiltratie in de bodem, aan het verruimen van de waterpartij tussen het gemeentehuis en het woongebied en aan het inrichten van een infiltratiesloot/greppel tussen de boswal en de tuinen aan de westzijde en langs de aan te leggen straat aan de zuidzijde van het plangebied. Op bijgaand kaartje zijn deze mogelijkheden (in blauw) aangegeven.



Mogelijkheden extra waterberging

Juridische vormgeving



6.1

Algemeen

Als gevolg van de inwerkingtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) op 1 oktober 2010, worden de aanlegvergunning, de sloopvergunning en de binnenplanse ontheffing als instrumenten van het bestemmingsplan onderdeel van de omgevingsvergunning (Wabo). In het bestemmingsplan onder de Wabo wordt bijvoorbeeld niet meer gesproken van een ontheffing, maar van een afwijking. Een bouwvergunning wordt een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk en een aanlegvergunning wordt een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.

De terminologie van de regels in het voorliggende bestemmingsplan is in overeenstemming met de terminologie die in de Wabo wordt gehanteerd.

Bij de opzet van de regels is tevens aangesloten op de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Tevens sluiten de regels aan bij de eisen conform de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008 (SVBP 2008).

De regels zijn in verschillende hoofdstukken ingedeeld. Hoofdstuk 1 omvat de inleidende regels. In dit hoofdstuk zijn in artikel 1 de begrippen opgesomd en omschreven. In artikel 2 is de wijze van meten opgenomen. In samenhang met deze artikelen moeten de overige artikelen worden gelezen.

Het Besluit ruimtelijke ordening bevat een aantal onderdelen die verplicht moeten worden overgenomen in de regels van een bestemmingsplan. Dit betreft:

- de anti-dubbeltelregel;
- het overgangsrecht.

De Wabo bevat een algemeen verbod om de gronden en bebouwing in strijd met het bestemmingsplan te gebruiken. Dit hoeft dus niet in de regels te worden opgenomen. Hetzelfde geldt voor de strafbepaling. Wel zijn in het plan specifieke gebruiksregels opgenomen.

Het bestemmingsplan is overeenkomstig artikel 3.1.3 van het Besluit ruimtelijke ordening vervat in een beschrijving van de bestemmingen, waarbij per bestemming het doel wordt of de doeleinden worden aangegeven.

6.2

Bestemmingen

In het bestemmingsplan zijn de volgende bestemming opgenomen:

- Verkeer
- Wonen.

De ontsluiting van het woongebied is bestemd als verkeer.

De bestemming Wonen heeft betrekking op in totaal 41, waarvan per bouwvlak op de verbeelding het maximum aantal is aangegeven. De woningen mogen vrijstaand, dan wel aaneengesloten worden gebouwd.

6.3

Algemene regels en overgangs- en slotregels

Onder de algemene regels zijn opgenomen:

- anti-dubbelregel;
- algemene bouwregels;
- algemene afwijkingsregels.

Daarnaast zijn overgangsregels en een slotregel opgenomen.

Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid



Het plangebied wordt ontwikkeld door de gemeente samen met een projectontwikkelaar. Voor het plan wordt een exploitatieopzet opgesteld. Hiervoor wordt een aparte notitie vervaardigd. Daaruit zal blijken dat het plan als economisch uitvoerbaar mag worden beschouwd.

De gemeenteraad zal gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan een exploitatieopzet vaststellen.

In het kader van het vigerende bestemmingsplan heeft reeds inspraak en overleg plaatsgevonden. De veranderingen van dit nieuwe plan zijn slechts marginaal.

Het aantal woningen dat bij recht kan worden gerealiseerd, is met het onderhavige plan toegenomen. De toename van het aantal bij recht te realiseren woningen is een gevolg van de gewijzigde plannen, welke beter op de markt aansluiten. Een nadere onderbouwing voor deze toename staat in hoofdstuk 4 beschreven.

De stedenbouwkundige structuur verandert echter slechts op enkele ondergeschikte onderdelen.

Het opnieuw voeren van de procedure voor overleg en inspraak is daarom niet aan de orde.