



Uitwerkingsplan

Toelichting

Morgenbad Leuth

Gemeente Berg en Dal

UITWERKINGSPLAN

Morgenbad Leuth

Gemeente Berg en Dal

IDN-nummer: NL.IMRO.1945.UpLeMorgenbad-VSG1

Opdrachtgever: De Groene Landen

Contactpersoon: mr. E. Hendriksen

Status: vastgesteld

Datum: 23 april 2019



Pouderoyen Compagnons vormgeving van stad en land is een handelsnaam van Pouderoyen BV

St. Stevenskerkhof 2
6511 VZ NIJMEGEN
tel: 024-3224579
fax: 024-3241240
e-mail: info@pouderoyen.nl
www.pouderoyen.nl

IBAN NL29 RABO 0154 8198 75
KVK 14 06 66 14
BTW NL 8104.81.996 B01

INHOUD

BLZ

1. INLEIDING.....	3
1.1. Aanleiding en doel	3
1.2. Planopzet.....	3
1.3. Uit te werken bestemming	4
2. DE UITWERKINGSREGELS	5
2.1. De randvoorwaarden	5
2.2. De verkaveling	6
2.3. De uitwerkingsregels	6
2.4. Voorwaarden voor uitwerking	8
3. RELEVANTE MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	9
3.1. Algemeen.....	9
3.2. Geluidhinder tennisbanen.....	9
3.3. Lichthinder tennisbanen.....	9
3.4. Duurzaamheid	11
4. JURIDISCHE TOELICHTING	12
4.1. Algemeen.....	12
4.2. Bestemmingsregels	12
5. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	13

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding en doel

De gemeenteraad van de gemeente Berg en Dal heeft in zijn openbare vergadering van 14 juli 2016 het bestemmingsplan Morgenbad Leuth ongewijzigd vastgesteld. Dit bestemmingsplan voorziet in een herontwikkeling van het voormalige zwembadterrein 'Morgenbad' aan de Botsestraat 14a te Leuth. De herontwikkeling betreft:

- de sloop van het vervallen zwembad;
- de bouw van 25 woningen in twee fasen, en de openbare inrichting (bovengrondse en ondergrondse infrastructuur).

Het gehele plan wordt gerealiseerd door een ontwikkelaar die de locatie (voormalig Morgenbadterrein) heeft aangekocht. Voor de realisatie van het bestemmingsplan heeft de gemeente met de ontwikkelaar op 27 februari 2014 een zogenaamde realiseringsovereenkomst gesloten (zie ook hoofdstuk 5 van deze toelichting).

De ontwikkelaar van de locatie Morgenbad wil thans de 2^e fase van het bestemmingsplan Morgenbad Leuth realiseren. Dit betreft het bouwplan voor 11 woningen. Het te realiseren bouwplan betreft vrijstaande en twee aaneen gebouwde woningen (zie de verkavelingsschets in hoofdstuk 2.2).

In het bestemmingsplan Morgenbad Leuth is voor de realisatie van de 2^{de} fase een uitwerkingsverplichting opgenomen. Voor deze uitwerkingsregeling is destijds gekozen omdat nog nader onderzoek voor dit deelgebied nodig was en de realiseringsverplichting voor de 1^e fase (bouw 14 sociale huurwoningen) geen vertraging mocht oplopen.

De eerste fase (sloop van het zwembad en het bouwplan voor 14 huurwoningen) is inmiddels uitgevoerd. Voor de 2^{de} fase, het bouwplan voor 11 vrije sector woningen (vrijstaande en twee aaneen gebouwde woningen) is dit uitwerkingsplan opgesteld. Het uitwerkingsplan voldoet aan de in het vastgestelde bestemmingsplan opgenomen uitwerkingsregels.

1.2. Planopzet

Gewenste ontwikkeling

Het nieuwwijkje, genaamd Kalfsheuvel, wordt als een groene wijk ingericht.

Voor een goede ruimtelijke inpassing is het wenselijk dat het te realiseren plan een goede aansluiting (entree) heeft op de Botsestraat en deze past in het bebouwingslint daarvan. Het plangebied zal verder een stedenbouwkundige goede dorpsafronding vormen met passende landschappelijke overgangen. Evenzeer is het van belang dat de beeldkwaliteit van de te bouwen woningen zal worden afgestemd op het dorpse en landelijke karakter van Leuth.

Dit geldt eveneens voor de inrichting van de openbare ruimte, inclusief de overgangen naar private ruimte.

Voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan zijn daarom voor de inrichting en bebouwing de volgende besluiten genomen:

- Stedenbouwkundig plan met verkavelingsvoorstel (d.d. 8 juni 2014 – nr 012-451)
- Landschappelijk inpassingsplan (tekening met notitie landschappelijke inpassing d.d. 22 februari 2016 – nr. P15 – 0096)
- Inrichtingsplan fase 1 en 2 (d.d. 9 maart 2016 – nr KE15-0096-001)

In dit uitwerkingsplan is de gewenste ontwikkeling, afgestemd op de hiervoor vastgestelde inrichtingsbesluiten (stedenbouwkundig plan, landschapsplan en inrichtingsplan). Aangezien de

nadere invulling (verkaveling, inrichting en beeldkwaliteit) volledig past binnen het bij vaststelling van het bestemmingsplan Morgenbad behorende stedenbouwkundig plan, inrichtingsplan en landschappelijke inpassing, zijn deze onderdelen ook toegevoegd aan deze uitwerking. In het stedenbouwkundig plan zijn o.a. enkele beeldkwalitatieve uitgangspunten genoemd die gehanteerd zullen worden bij de uitwerking van de definitieve verkaveling en de bouwplannen.

1.3. Uit te werken bestemming

De uitwerking geschiedt met inachtneming van in elk geval het volgende:

1. de bestemmingen Groen, Groen - Landelijk groen Verkeer - Verblijfsgebied en Wonen - 3 opgenomen alsmede de dubbelbestemmingen Waarde – Archeologie 1, Waarde – Archeologie 2 en Waarde – Archeologie 3;
2. aanvullende regels voor het uit te werken gebied worden opgenomen;
3. het uitwerkingsplan voorziet in een goede landschappelijke inpassing;
4. het uitwerkingsplan reguleert de begrenzing van de woonstraten en de begrenzing van groenvoorzieningen;
5. het uitwerkingsplan bevat regels ter borging van de landschappelijk waardevolle elementen en de archeologische waarde.

In het bestemmingsplan Morgenbad, is in artikel 7 een uit te werken bestemming opgenomen. Bij de uitwerking van deze bestemming dient aan de uitwerkingsregels zoals opgenomen in lid 7.2 te worden voldaan.

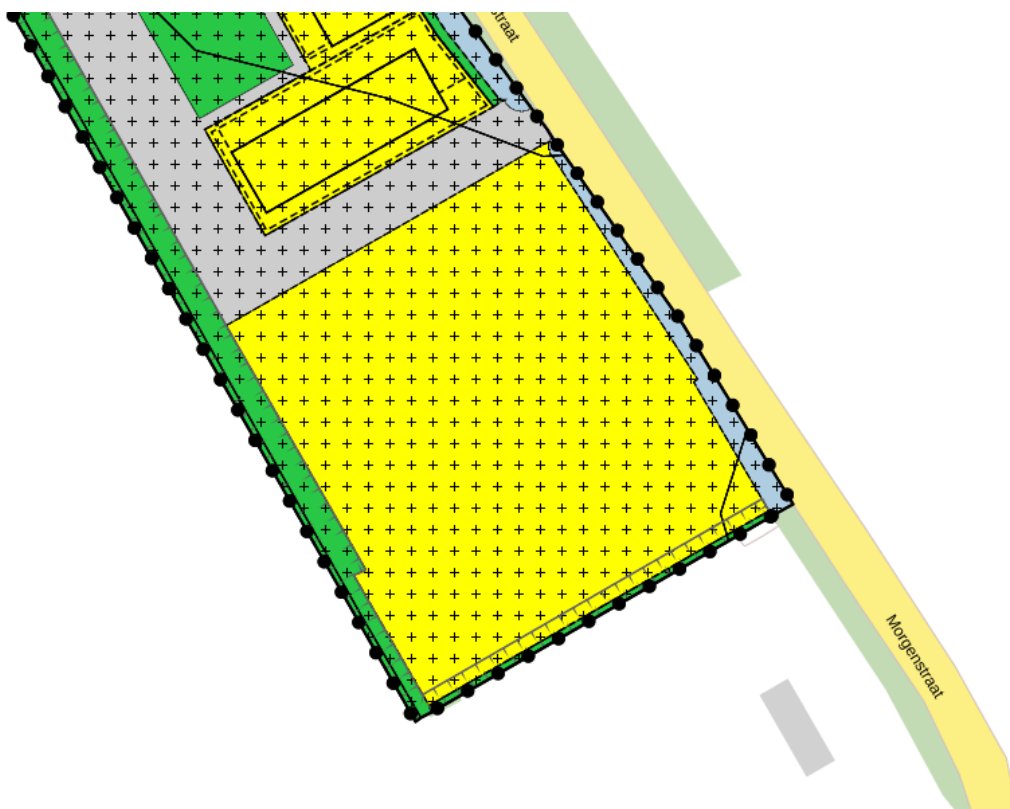
In hoofdstuk 2 zijn de uitwerkingsregels opgenomen met daarbij de onderbouwing/doorvertaling van de voorgeschreven regels in het uitwerkingsplan.

2. DE UITWERKINGSREGELS

2.1. De randvoorwaarden

Binnen dit uitwerkingsplan dient te worden voldaan aan de uitwerkingsregels die zijn opgesteld onder Artikel 7 'Wonen - Uit te werken' in het vigerend bestemmingsplan Morgenbad Leuth. De gewenste ontwikkeling van fase 2 is weergegeven in het bouwplan. Volgens dit plan mogen binnen de bestemming 'Wonen - Uit te werken' 11 woningen worden gebouwd.

Het bouwplan voor 11 vrijstaande en/of twee aaneen gebouwde woningen is getoetst op de uitwerkingsregels uit artikel 7.2. Het bouwplan past binnen de uitwerkingsregels.



Bestemmingsplan Morgenbad Leuth

2.2. De verkaveling

Voor dit uit te werken gebied is een verkaveling gemaakt, afgestemd op de verbeelding en de landschappelijke en inrichtingseisen van het bestemmingsplan, en passend binnen de uitwerkingsregels en de regels binnen de bestemming wonen, als opgenomen in artikel 6 van het bestemmingsplan.



Verkaveling fase 2

2.3. De uitwerkingsregels

Algemeen

Conform artikel 7.2. van het bestemmingsplan Morgenbad geschiedt de uitwerking met inachtneming van in elk geval het volgende: (*cursief geeft toets aan onderhavig uitwerkingsplan weer*)

1. de bestemmingen Groen, Groen - Landelijk groen, Verkeer - Verblijfsgebied en Wonen - 3 zijn opgenomen alsmede de dubbelbestemmingen Waarde - Archeologie 1, Waarde - Archeologie 2 en Waarde - Archeologie 3;
Deze bestemmingen zijn opgenomen in de juridische uitwerking;
2. aanvullende regels voor het uit te werken gebied kunnen worden opgenomen;
er zijn geen aanvullende regels opgenomen;
3. het uitwerkingsplan voorziet in een goede landschappelijke inpassing;
zie onder 2.4.
4. het uitwerkingsplan reguleert de begrenzing van de woonstraten en de begrenzing van groenvoorzieningen;
Het uitwerkingsplan voldoet aan deze regel.

5. het uitwerkingsplan bevat regels ter borging van de landschappelijk waardevolle elementen en de archeologische waarde.

I.c. betreft het de voor de flora en fauna (vleermuizen) belangrijk bomen, deze zijn specifiek beschermd door de aanduiding 'overige zone – beschermingszone flora en fauna'. De bescherming van de archeologische waarde krijgt vorm door de dubbelbestemmingen Waarde – Archeologie 1, Waarde – Archeologie 2 en Waarde – Archeologie 3.

Uitwerkingsregels

Conform artikel 7.2.2. van het bestemmingsplan Morgenbad dient het uitwerkingsplan te voldoen aan de navolgende regels (*cursief geeft toets aan onderhavig uitwerkingsplan weer*)

- a. er zijn maximaal 11 woningen toegestaan;

Hieraan wordt voldaan.

- b. de woningen hebben overwegend één bouwlaag met kap en mogen vrijstaand dan wel twee aaneen worden gebouwd;

Hieraan wordt – door middel van de voorgeschreven bouw- en goothoogten en de bouwaanduiding voor de bouwwijze van alleen vrijstaande en twee aaneen te bouwen woningen - voldaan.

- c. bij de uitwerking geldt een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen per woning, waarvan minimaal 1 parkeerplaats op eigen terrein;

Hieraan wordt voldaan. Voor iedere woning wordt in 1 parkeerplaats eigen terrein gerealiseerd. Verder worden 11 parkeerplaatsen gerealiseerd in het openbaar gebied.

- d. in het uitwerkingsplan worden bouwvlakken opgenomen, waarbinnen in elk geval de hoofdgebouwen dienen te worden gesitueerd;

Hieraan wordt voldaan.

- e. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens van hoofdgebouwen dient (m.u.v. de aangebouwde zijde bij twee aangegebouwde woningen) minimaal 3 m te bedragen;

Hieraan wordt voldaan. Zie het verkavelingsplan voor fase 2 (zie hoofdstuk 2.2) en de opgenomen bouwvlakken op de verbeelding van het bestemmingsplan.

- f. de goot- en bouwhoogte van de hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven;

Hieraan wordt voldaan. De maximum bouwhoogte en de maximum goothoogte bedragen respectievelijk 8 en 3,5 meter.

- g. de dakhelling van het hoofdgebouw dient minimaal te voldoen aan hetgeen ter plaatse van de aanduiding 'minimum dakhelling (graden)' is aangegeven;

Hieraan wordt voldaan. De minimum dakhelling bedraagt 35 graden.

- h. de bijbehorende bouwwerken dienen minimaal 3 m achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw te worden gesitueerd;

Hieraan wordt voldaan.

- i. voor de gronden direct grenzend aan de bestemming Water geldt, dat in het uitwerkingsplan het gebruik van een schouwpad van minimaal 1,5 m wordt gewaarborgd;

Hieraan wordt voldaan. De aanduiding 'specifieke vorm van water – schouwpad' in combinatie met de regels zorgen voor de borging van toegankelijkheid.

- j. indien en voorzover de gronden direct grenzend aan de bestemming, in gebruik zijn als tenniscomplex, dient in het uitwerkingsplan:
 - 1. ter plaatse van de aanduiding 'geluidsschermbaan' een geluidsschermbaan van minimaal 3,5 m hoog te worden voorgeschreven;
 - 2. te worden aangetoond, dat er sprake is van gebruik van een zodanige verlichting op het tenniscomplex, dat het woon en leefklimaat van de woningen binnen het uit te werken gebied kan worden gewaarborgd.

In de bij het bestemmingsplan Morgenbad gevoegde geluidsberekening over het geluid en de benodigde afscherming van de tennisbaan, zijn per abuis onjuiste parameters gebruikt. Er is derhalve een nieuwe geluidsberekening uitgevoerd. Uit deze nieuwe geluidsberekening is het plaatsen van een geluidsschermbaan met een minimale hoogte van 2 m voldoende.

Ter waarborging van de plaatsing en instandhouding van het geluidsschermbaan is in de regels een voorwaardelijke verplichting opgenomen.

*Voor de verdere onderbouwing van de effecten van licht en geluid vanuit de tennisbaan, wordt in deze verwezen naar hfst. 3. **Relevante milieu- en omgevingsaspecten.***

- k. Burgemeester en wethouders kunnen binnen de grenzen van de bestemming afwijkingsregels opnemen ten aanzien van in het uitwerkingsplan opgenomen bouw- en gebruiksregels.

Er zijn geen specifieke aanvullende afwijkingsregels opgenomen in het uitwerkingsplan.

2.4. Voorwaarden voor uitwerking

Burgemeester en wethouders werken de in lid 7.1 omschreven bestemming uitsluitend uit indien en voorzover

- a. een door burgemeester en wethouders goedgekeurd inrichtingsplan voor de openbare ruimte met bijbehorende detailuitwerkingen en profielen, en,
- b. een door burgemeester en wethouders goedgekeurd landschapsplan, zijn aangeleverd.

In het kader van de vaststelling van het moederplan 'Morgenbad' is reeds een stedenbouwkundig plan, een inrichtingsplan en een landschappelijke inpassing - voor het hele plangebied Morgenbad - opgesteld, dus inclusief het uit te werken gebied. Deze plannen zijn als onderdeel van het bestemmingsplan vastgesteld.

Bij de uitwerking van artikel 7 van het bestemmingsplan vormen de hierboven genoemde plannen de basis voor planvorming en de verkaveling.

Het stedenbouwkundig plan, de landschappelijke inpassing, de inrichtingsschets en de verkavelingsschets zijn als bijlagen bij deze toelichting opgenomen.

3. RELEVANTE MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

3.1. Algemeen

De relevantie milieu- en omgevingsaspecten (bodem, water, geluid, bedrijven en milieuzonering, geur, luchtkwaliteit, externe veiligheid, archeologie, cultuurhistorie, natuurwaarden, en verkeer en parkeren) zijn reeds in het 'moederplan' bestemmingsplan Morgenbad onderzocht (zie hfst 3 Toelichting Bestemmingsplan Morgenbad).

In dit uitwerkingsplan zijn in het kader van de bescherming van de mogelijk aanwezige archeologische waarden over het hele gebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' (1 resp. 2 en 3) is opgenomen. Bij bodemingrepen voor de realisatie van fase 2 dient vooraf, voordat de omgevingsvergunning voor de bouw van de woningen zal worden verleend, te worden aangetoond dat er geen sprake is van aantasting van archeologische waarden.

In dit uitwerkingsplan zijn een tweetal milieu- en omgevingsaspecten nader onderzocht. De nadere onderzochte effecten betreffen de milieueffecten van de naastgelegen tennisbanen te weten geluid (tennissen) en licht (baanverlichting).

3.2. Geluidhinder tennisbanen

Zoals reeds in het vorige hoofdstuk is aangegeven, is er in het kader van het bestemmingsplan Morgenbad onderzoek gedaan naar de geluidseffecten van het gebruik van de nabijgelegen tennisbanen, teneinde een goed woon- en leefklimaat voor de woningen in het uit te werken plangebied te kunnen waarborgen. Het onderzoek 'Geluidsbelasting op woningen nabij tennisbanen' (d.d. 9 oktober 2015) is als bijlage opgenomen in het vastgestelde bestemmingsplan Morgenbad. De conclusie van het geluidsonderzoek van 2015 was, dat een geluidsschermbaan van 3,5 m nodig was, ter wering van geluidhinder vanuit de tennisbanen.

Naar de effect van het geluid is in het kader van het uitwerkingsplan nader geluidsonderzoek gedaan. Daaruit bleek dat in de geluidsberekening van het onderzoek van 2015 per abuis onjuiste parameters zijn gebruikt. Er is derhalve een nieuwe geluidsberekening uitgevoerd.

Dit *aanvullend akoestisch onderzoek tennisbaan Leuth*, (d.d. 13 februari 2018, Adviesburo van der Boom B.V.) is als bijlage bij dit uitwerkingsplan gevoegd.

Uit dat aanvullend onderzoek blijkt dat ten behoeve van het waarborgen van het woon- en leefklimaat van het te realiseren woongebied, voor wat betreft het weren van geluidhinder vanwege de tennisbanen de in het moederplan voorgeschreven hoogte van het geluidsschermbaan, niet juist is. Uit het aanvullend onderzoek blijkt dat een geluidsschermbaan waarbij wordt voldaan aan de norm 10kg/m² of kokoswal van 2 meter hoog op de erfgrens afdoende bescherming biedt. Middels dit scherm kan voor de bewoners van de nieuwe wijk (Kalfsheuvel) ook in de tuin een aanvaardbaar woon- en leefklimaat worden gegarandeerd.

Naast de ligging van het scherm, is ook de minimale hoogte van het scherm in de regels opgenomen. Om te voorkomen dat elke hoogte van het scherm vergund moet worden, is ook een maximale hoogte van het scherm in het plan opgenomen.

3.3. Lichthinder tennisbanen

De lichtemissie, welke wordt veroorzaakt door een bepaalde lichtinstallatie, kan worden getoetst aan de grenswaarden, zoals die zijn opgesteld door de commissie Lichthinder van de NSVV. Deze grenswaarden zijn weergegeven in de tabel hieronder. De waarde voor de genoemde parameters is afhankelijk van de omringende, oorspronkelijke en reeds aanwezige mate van verlichting in de desbetreffende omgeving.

Omgevingszone					
Te hanteren parameter	Tijdsperiode (uur)	E1 Natuurgebied	E2 Landelijk gebied	E3 Stedelijk gebied	E4 Stadscentrum/ Industriegebied
Verlichtingssterkte E_v (lx) op de gevel	dag en avond 07:00-23:00	2 lx	5 lx	10 lx	25 lx
	nacht 23:00-07:00	1 lx	1 lx	2 lx	5 lx
Lichtsterkte I (cd) van elk armatuur	dag en avond 07:00-23:00	2500 cd	7500 cd	10000 cd	25000 cd
	nacht 23:00-07:00	0 cd	500 cd	1000 cd	2500 cd

Tabel 7.1: Grenswaarden voor de lichtimmissie ter plaatse van een vensteropening in een gevel van een omwonende en de lichtemissie van een verlichtingsinstallatie ter voorkoming van lichthinder

In de bijlage *lichthinderberekening tennisbanen* is zijn de lichthinderberekeningen (TV Leuth – lichthinderberekeningen d.d. 28-08-2018, Aerolux Nederland B.V.) opgenomen. Uit deze berekening blijkt dat bij een gemodelleerde lichtinstallatie voldaan kan worden aan de richtlijnen voor licht; de lichtuitstraling blijft onder de 5 lux.

De tennisbaan heeft de nieuwe gemodelleerde lichtinstallatie geïnstalleerd. Daarmee kan – voorzover het het lichteffect vanuit de tennisbaan betreft – worden gesteld dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat in het woongebied



Nieuwe lichtinstallatie

3.4. Duurzaamheid

Ten aanzien van het te realiseren plan is de gemeente met de ontwikkelaar overeengekomen dat alle woningen duurzaam worden gebouwd. Dit houdt in dat ze energiezuinig zijn en dat gebruikte materialen zoveel mogelijk herbruikbaar en onderhoudsarm zijn. Ook zal toepassing worden gegeven aan zonnepanelen, aardwarmte en extra isolatie. Het streven is om de woningen mogelijk 'energienota nul' te ontwerpen. De beeldkwaliteit zal worden afgestemd op het dorpse en landelijke karakter van Leuth.

De gemeente acht een toepassing van een luchtwarmtepomp in plaats van een aardwarmtepomp ook aanvaardbaar als daarmee minimaal hetzelfde resultaat wordt bereikt zoals in de overeenkomst beschreven.

Voor de realisatie van het plan geldt dat

- woningen niet meer op aardgas worden aangesloten. Dat is opgelegd vanuit de rijksoverheid;
- dat betekent dat er andere vormen van verwarmen gekozen worden;
- om dat te kunnen realiseren dienen de woningen ook zeer goed geïsoleerd te worden.

4. JURIDISCHE TOELICHTING

4.1. Algemeen

Hierna is toegelicht op welke wijze de regels zijn vormgegeven, ten behoeve van de nieuwe ontwikkelingen.

Om het uitwerkingsplan toetsbaar en – op ruimtelijke plannen - raadpleegbaar te laten zijn, is gekozen voor het opnemen van de volledige regeling.

4.2. Bestemmingsregels

Het uitwerkingsplan richt zich op de volgende bestemmingen:

Groen:

de gronden aan de zuidzijde van het plangebied zijn bestemd tot groen.

Binnen de groenbestemming is het geluidscherm weergegeven; het geluidscherm dient een – op basis van geluidsonderzoek bepaalde – minimale hoogte te hebben van 2 m. Teneinde een stedenbouwkundig aanvaardbaar situatie te borgen, is in het plan ook een maximale bouwhoogte opgenomen zijnde 3,5 m.

Binnen het plangebied is de landschappelijke inpassing als volgt geborgd: de landschappelijke – groene – aankleding is bestemd als 'Groen'; de bomenrij aan de zuidzijde heeft - naast een landschappelijke inpassing ook een ecologische functie: de bomen maken deel uit van de vliegroute van vleermuizen.

Om de bomen met een ecologische functie afdoende te kunnen beschermen, is een gebiedsaanduiding opgenomen: *overige zone – beschermingszone flora en fauna*. Deze gebiedsaanduiding ligt zowel op de groenbestemming als op de bestemming 'Wonen 3'. Voor de gronden binnen deze aanduiding geldt dat een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden in de vorm van afgraven van gronden en rooien van bomen.

Groen – Landelijk groen

De bestemming ligt op de gronden direct grenzend aan de aan de oostzijde gelegen A-watgang. Met het waterschap is overeengekomen dat de beschermingszone aan de zijde van het plangebied niet meer dan 1,5 m bedraagt. Deze beschermingszone is in de vorm van de aanduiding 'specifieke vorm van water – schouwpad' op de verbeelding aangegeven.

Verkeer - Verblijfsgebied:

De ontsluiting en parkeren ter plaatse van de woonstraat zijn bestemd als Verkeer-Verblijfsgebied.

Wonen-3 :

Deze bestemming reguleert, op grond van de uitwerkingsregels, de woonbestemming. Hiertoe is een woonbestemmingsvlak met daarbinnen een drietal bouwvlakken op de verbeelding opgenomen, overeenkomstig het stedenbouwkundig plan.

Per bouwvlak is een maximaal aantal wooneenheden op de verbeelding opgenomen, waarbij tevens de bouwwijze 'vrijstaand' en/of 'twee-aaneen' is vastgelegd op de verbeelding. Daarnaast is een zone 'bijgebouwen' aangegeven, waarbinnen eventuele bijgebouwen opgericht mogen worden.

Waarde – Archeologie (1 t/m 3)

De archeologische dubbelbestemmingen zijn, qua inhoud en qua ligging overeenkomstig het moederplan, wederom binnen dit uitwerkingsplan opgenomen.

5. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De gronden worden projectmatig ontwikkeld door een ontwikkelaar; met de ontwikkelaar is in februari 2014 een anterieure overeenkomst (realiseringsovereenkomst) gesloten waarin de herontwikkeling van de locatie, (terrein)inrichting en het bouwen van 25 woningen in twee fasen is vastgelegd. Tevens is in de realiseringsovereenkomst geregeld dat de plankosten en de het plankostenverhaal voor rekening en risico is van de ontwikkelaar.

Middels deze overeenkomst en de bijbehorende planexploitatieberekening (11 maart 2016) is aangetoond dat het bestemmingsplan en daarmee tevens de inrichting van de openbare ruimte met de aan te leggen (ondergrondse) infrastructuur economisch uitvoerbaar is.

Derhalve zijn er voor de gemeente geen exploitatiekosten aan de herontwikkeling van het bestemmingsplan en het uitwerkingsplan verbonden (artikel 6.12. lid 2 onder a, Wet ruimtelijke ordening).

