

**Bestemmingsplan Vriezenveen
Lintbebouwing en Centrumgebied PH
Oosteinde 75**



V A S T G E S T E L D



BügelHajema
Plek voor ideeën

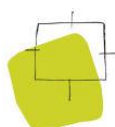
**Bestemmingsplan Vriezenveen
Lintbebouwing en Centrumgebied PH
Oosteinde 75**

V A S T G E S T E L D

Inhoud

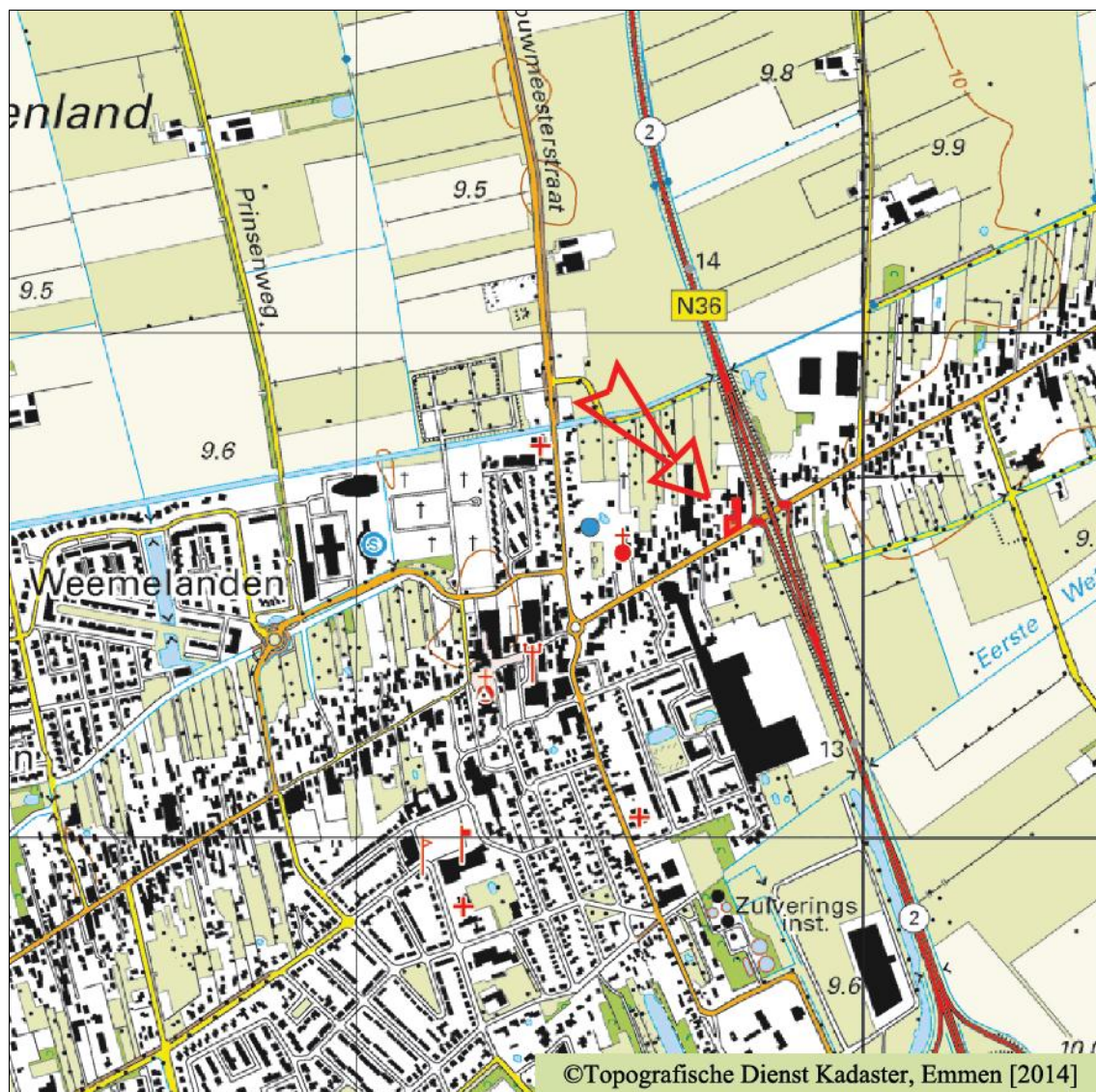
Toelichting
Regels
Verbeelding

19 april 2016
Projectnummer 255.00.03.61.00



Ideeën voor een plek

Overzichtskaart



Toelichting

Inhoudsopgave

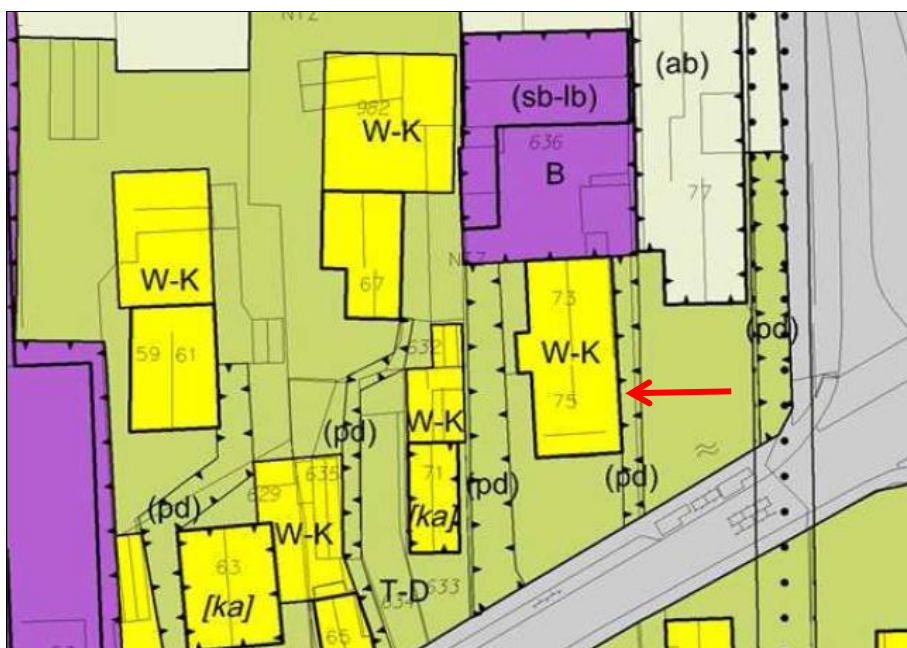
1	Inleiding	9
2	Beleid	11
3	Huidige en nieuwe situatie	13
4	Onderzoek	17
5	Juridische vorm	21
5.1	Opzet van de regels	21
5.2	Inleidende regels	21
5.3	Bestemmingsregels	21
6	Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	27
6.1	Economische uitvoerbaarheid	27
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	27

Inleiding

Dit bestemmingsplan heeft betrekking op het perceel Oosteinde 75 in Vriezenveen. Aanleiding voor dit bestemmingsplan is het wijzigen van de bedrijfsbestemming op het bijgebouw in de bestemming Wonen - Karakteristiek betreffende het perceel Oosteinde 75.

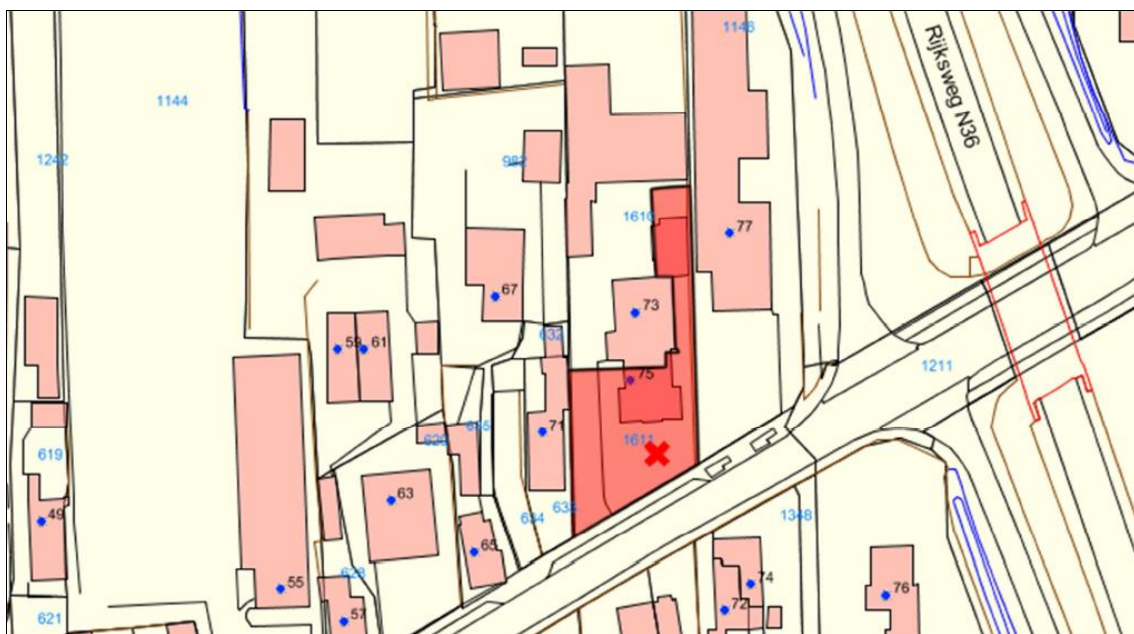
De bestemming Bedrijf is indertijd overgenomen uit het voorheen geldend bestemmingsplan (Dorpsstraat 1981). Dit betrof echter op basis van de eigendomsverhoudingen een woonbestemming. De planherziening is noodzakelijk om vervangende nieuwbouw van het ondergeschikte gebouw mogelijk te maken.

Het geldend bestemmingsplan is Vriezenveen lintbebouwing en centrumgebied, vastgesteld door de gemeenteraad in februari 2012. Zoals opgenomen, had het plangebied in dit bestemmingsplan een bedrijfsbestemming. Dit is in onderstaande uitsnede van de verbeelding (plankaart)



Uitsnede plankkaart

Het volgende hoofdstuk gaat kort in op het relevante beleid. Hoofdstuk 3 vervolgt met respectievelijk de huidige en nieuwe (gewenste) situatie. In de laatste hoofdstukken komen de onderzoeksaspecten, de juridische vorm en de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid aan de orde.



Uitsnede kadastrale kaart

Beleid 2

Het meest relevante beleid in verband met deze partiële herziening betreft het welstandsbeleid van de gemeente. Eveneens komt de nota "ruimtelijk advies herinvulling lint Oosteinde" aan de orde.

Welstand

Bij raadsbesluit van 9 september 2014 is de Welstandsnota 2012 gewijzigd vastgesteld. De Welstandsnota 2012 is een op onderdelen geactualiseerde versie van de Welstandsnota uit 2004. Naast actualisering van enkele beleidsaspecten is in de Welstandsnota een excessen-regeling opgenomen.

In de welstandsnota worden de criteria voor de welstandstoets geformuleerd en toegelicht. Hierbij is de gemeente opgedeeld in ruimtelijk-historisch overeenkomstige gebieden met elk eigen welstandscriteria.

Onderhavig plangebied maakt deel uit van het welstandsgebied Vriezenveen 'oude lint'. Het oude lint, in de volksmond aangeduid als Dorpsstraat, omvat De Hammerweg, het Oosteinde en het Westeinde.

Voor het oude lint gelden de navolgende welstandscriteria¹:

welstandscriteria

- de bebouwing past qua situering, voorkomen en volume binnen het huidige historische lint
- continuïteit en routing van het van het lint vormen de leidraad
- de bebouwing kent een directe relatie met de straat o.a. geen blinde gevels
- de voorgevels hebben een rijkere detaillering
- de nokrichting van de bebouwing staat evenwijdig aan de verkaveling
- de panden hebben een zadeldak of eventueel mansarde kap
- de panden hebben gedekte kleuren
- lichtgekleurde windveren en staande ramen

Beeldkwaliteit en landschappelijke inpassing

In de zomer van 2012 is door het college van burgemeester en wethouders de nota 'Ruimtelijk advies herinvulling lint Oosteinde' vastgesteld. Hierin is een beleid ontwikkeld ten aanzien van de wijze waarop met eventuele invullocaties aan het lint Oosteinde moet worden omgegaan. De hierin geformuleerde uitgangspunten zijn leidend voor herontwikkeling en nieuwbouw.

Wat de bebouwing betreft, dient gebouwd te worden op basis van de gebiedskarakteristiek en met onderscheid tussen voorzijde en achterzijde van het lint. Ook dient het karakteristieke beeld tot uitdrukking te komen van de achter elkaar staande bebouwing, die naar achteren toe kleiner wordt en overgaat

¹ In het geval van de bestaande woning nummer 75 is indertijd (bewust) afgeweken van een deel van de welstandscriteria die nu gelden, de in dit hoofdstuk beschreven criteria en beeldkwaliteitseisen zijn opgenomen als uitgangspunt voor het te bouwen van ondergeschikte gebouwen.

van steen naar hout. Dit wordt bereikt door onderscheid te maken in de bebouwing rechtstreeks aan het lint/Oosteinde en de bebouwing die verder naar achteren is geplaatst.

Algemeen betekent dit:

- afnemende bouwvolumes en ander materiaalgebruik (onder andere meer hout) naar achteren;
- nokrichting van de bebouwing evenwijdig aan de verkaveling;
- eventuele aanbouw en bijgebouwen achter het hoofdgebouw en achter op de erven;
- minimaal 1,5 m nokhoogteverschil tussen hoofdgebouw en ondergeschikt gebouw.

Huidige en nieuwe situatie



De locatie Oosteinde 75 ligt in de lintbebouwing van de kern Vriezenveen. Aan de voorzijde is een woning gesitueerd, met hierachter een tweede woning (Oosteinde 73). De woning Oosteinde 75 heeft de bestemming Wonen - Karakteristiek, zo ook de woning Oosteinde 73. De bestemming Wonen - Karakteristiek is gestoeld op de verschijningsvorm van de woning op perceel 75. Er is geen sprake van een typisch Vriezenveense bouwstijl (zadeldak, lage gootlijn en nokrichting evenwijdig aan de kavelstructuur), maar een verschijningsvorm, die verwantschap heeft met de 'rusluiewoning' (herenhuis).

Het betrof van oorsprong een boerderij, waarbij het voormalige bedrijfsge-deelte -nadat de agrarische functie was komen te vervallen- voor bewoning geschikt is gemaakt. Het bouwjaar van de woning is 1988.

Achter de woning nummer 73 is (aan de westzijde) bedrijfsbebouwing gesitu-eerd. Aan de oostzijde is het bijgebouw van woning nummer 75 gesitueerd. Dit heeft abusievelijk een bedrijfsbestemming gekregen op basis van het voorheen geldende bestemmingsplan Dorpsstraat 1981. Dit betrof echter op basis van de eigendomsverhoudingen een woonbestemming.

Middels deze planherziening wordt deze bebouwing voorzien van de juiste (woon)bestemming en daarmee de vervangende nieuwbouw van het onderge-schikte gebouw mogelijk gemaakt.

Middels onderstaande kaarten wordt het bovenstaande inzichtelijk gemaakt.



Perceel Oosteinde 75 met daar-
achter het perceel Oosteinde 73
(verticale pijl) en aangebouwd
bijgebouw (horizontale pijl)



Voorzijde van de woning Oosteinde 75



Voorzijde van de woning Oosteinde 75, aan de rechterzijde is het desbetreffende bijgebouw enigszins zichtbaar



Zijaanzicht woning nr. 75 met aanbouw en woning nr. 73

O n d e r z o e k

4

In het kader van het geldende bestemmingsplan (Vriezenveen lintbebouwing en centrumgebied) zijn indertijd meerdere verkennende onderzoeken verricht. Hieruit zijn geen onderzoeksresultaten naar voren gekomen die een onevenredige belemmering kunnen vormen voor de voorgestelde ontwikkeling, of ertoe kunnen leiden dat deze ontwikkeling onevenredige hinder naar de omgeving oplevert.

ALGEMEEN

De ontwikkeling is voor het overige zeer beperkt en betreft in feite een administratief-juridische handeling (wijziging van bestemming). Er is alleen sprake van vervangende nieuwbouw van een ondergeschikt gebouw op het perceel Oosteinde 75. Derhalve wordt nieuw onderzoek niet nodig geacht, met uitzondering van de watertoets en de gasleiding die in de directe omgeving van het plangebied is gelegen.

Wel is de digitale watertoets opnieuw uitgevoerd. Hieruit vloeit dezelfde conclusie voort als hiervoor is weergegeven, het betreft geen waterschapsbelang. De watertoets is als bijlage aan dit plan toegevoegd.

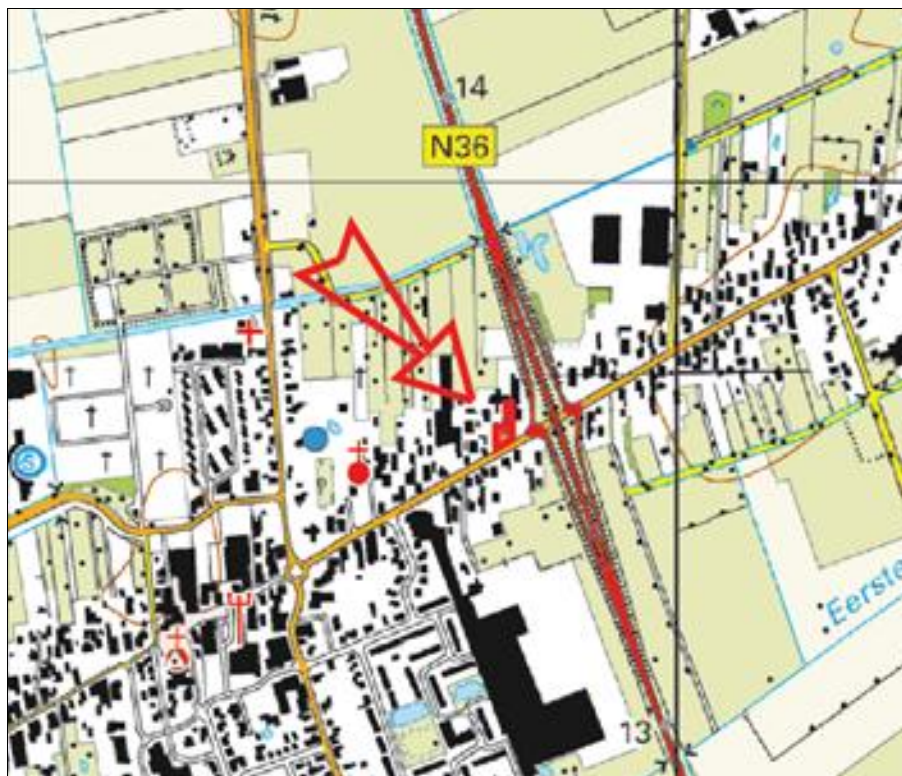
DIGITALE WATERTOETS

Nabij het plangebied is een gasleiding aanwezig. Het betreft in dit geval de aanwezigheid van een gastransportleiding (N-527-40, diameter 8 inch en ontwerpdruk 40 bar, zie navolgende afbeeldingen). De invloedssfeer van deze gasleiding reikt over het plangebied. De 100%-letaliteitsgrens van deze leiding ligt op 50 m, terwijl de afstand van het plangebied tot de leiding tussen de 30 en 40 m ligt. Gasunie attendeert op de verplichting om aandacht te besteden aan de externe veiligheidsaspecten van de aardgastransportleidingen. Gasunie adviseert derhalve de raad een afweging van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico te maken. Vervolgens dient de raad hieromtrent een besluit te nemen.

LEIDING GASUNIE



Leiding 3 (lijnvormig) uit het bestemmingsplan Verlegging gasleidingen Westerhaar-Vriezenveensewijk en Vriezenveen



Locatie Oosteinde 75 (rode pijl)

In het kader van het bestemmingsplan Verlegging gasleidingen Westerhaar-Vriezenveensewijk en Vriezenveen is onderzoek verricht naar de veiligheidsaspecten als gevolg van de verlegging van drie gasleidingen (Kwantitatieve Risicoanalyse gastransportleiding N-527-40 en N-527-46, Kema, 2 augustus 2012). In het kader van dit bestemmingsplan is alleen leiding nummer 3 relevant, dit betreft de gasleiding nabij het plangebied.

Er zijn plaatsgebonden risicoberekeningen en de groepsrisicoberekeningen uitgevoerd voor de leidingen. Deze berekeningen zijn uitgevoerd voor de leidingen in de bestaande situatie en voor de leidingen na verwezenlijking van de verlegging. Op basis van de berekeningen kan het volgende worden geconcludeerd ten aanzien van het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Plaatsgebonden risico

De bestaande leidingsectie heeft een ruime PR-contour. Om deze contour te verkleinen, worden de desbetreffende leidingen verlegd. Het plaatsgebonden risico van de gastransportleidingen na de voorgenomen verlegging is overal in het beschouwde gebied kleiner dan de in het Besluit externe veiligheid buisleidingen gestelde grenswaarde van 10^{-6} per jaar. Binnen de PR-contour van de desbetreffende leiding na de verlegging zijn geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten gesitueerd.

Groepsrisico

De bestaande leidingen lopen deels door een bewoond gebied. Uit de berekeningen blijkt dat de normstelling voor het groepsrisico niet wordt overschreden. Het groepsrisico van de beschouwde gastransportleidingen, na realisatie van de voorgenomen verlegging, is kleiner dan van bestaande leidingen en de in het Besluit externe veiligheid buisleidingen gestelde oriëntatiewaarde voor het groepsrisico.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de voorgenomen verlegging van de leidingen een positief effect heeft op de externe veiligheid voor de omgeving. Het besluit past binnen het externe veiligheidsbeleid van de gemeente Twenterand. Door de verlegging wordt de PR-contour verkleind. Dat komt de veiligheid voor de omgeving ten goede.

Hierbij zij overigens eveneens opgemerkt dat de inhoudelijke strekking van het onderhavige bestemmingsplan zeer beperkt is. Er vindt immers geen intensivering van het wonen plaats, maar alleen een wijziging van eigendomsverhoudingen van een berging/schuurruimte op het perceel Oosteinde 75. De berging/schuurruimte op dit perceel blijft in gebruik als berging/schuurruimte.

Juridische vorm

5

5.1

Opzet van de regels

In het navolgende wordt de algemeen gehanteerde opbouw van de bestemmingsregels aan de orde gesteld. Deze ziet er als volgt uit:

- Inleidende regels.
- Bestemmingsregels.
- Algemene regels.
- Overgangs- en slotregels.

5.2

Inleidende regels

Dit onderdeel bestaat uit de begrippen en de wijze van meten. Hierin wordt aangegeven wat in de regels onder bepaalde begrippen moet worden verstaan en hoe dient te worden gemeten bij de toepassing van de bouwregels of sommige gebruiksregels van het plan.

De gemeente heeft een standaardbegrippenlijst waarvan alleen in uitzonderingsgevallen mag worden afgeweken. Deze zijn aangepast conform de eisen van de SVBP 2012. Alle begrippen worden in alfabetische volgorde opgenomen, met uitzondering van de eerste begrippen 'plan' en 'bestemmingsplan'.

Wat betreft de wijze van meten inzake de goothoogte van een bouwwerk wordt opgemerkt dat ondergeschikte bouwonderdelen zoals schoorstenen, dakkapellen en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen buiten beschouwing worden gelaten.

5.3

Bestemmingsregels

Een bestemming is een omschrijving van aan de grond toegekende functies, zoals wonen, voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding et cetera. De aard van de toegelaten inrichting van de gronden (bouwwerken en werken, geen bouwwerken zijnde) vloeit dan voort uit de toegelaten functies. In het bestemmingsplan is een aantal bestemmingen onderscheiden. Aan deze bestemmingen zijn regelingen als de bestemmingsomschrijving, bebouwingsmogelijkheden en gebruiksmogelijkheden gekoppeld.

Bij de bestemming wordt de indeling volgens de SVBP 2012 gehanteerd. Deze volgorde en de naamgeving zijn standaard en dienen in principe te worden gevolgd:

- Bestemmingsomschrijving.
- Bouwregels.
- Nadere eisen.
- Afwijken van de bouwregels.
- Specifieke gebruiksregels.
- Afwijken van de gebruiksregels.

Standaardindeling bestemmingsregels

- Bestemmingsomschrijving

In de bestemmingsomschrijving wordt een nadere omschrijving gegeven van de aan de gronden toegekende functie(s). De bestemmingsomschrijving is voornamelijk functioneel, maar bevat tevens enkele inrichtingsaspecten.

- Bouwregels

In de bouwregels worden de voor alle bouwwerken van toepassing zijnde bouwregels opgenomen. Met betrekking tot het onderscheid tussen ondergeschikt gebouw en hoofdgebouw is het volgende van belang.

In de regels is wat betreft de bestemming 'Wonen - Karakteristiek' onderscheid gemaakt in de bouwregels voor hoofdgebouwen en ondergeschikte gebouwen.

Het begrip 'ondergeschikt gebouw'² is omschreven als:

“een gebouw of een onderdeel van een gebouw dat op een bouwperceel in stedenbouwkundig opzicht qua omvang en situering als ondergeschikt aan het hoofdgebouw valt aan te merken. Hiervan is sprake indien het gebouw minimaal 1,5 m lager is dan het hoofdgebouw.”

Dit begrip kan worden aangemerkt als een verzamelbegrip voor de voormalige begrippen aan- en uitbouwen, bijgebouwen, carports en erkers. Er wordt uitgegaan van een puur ruimtelijke benadering. Er wordt bewust niet geëist dat er ook sprake moet zijn van functionele ondergeschiktheid.

² In dit specifieke geval dient ten aanzien van het ondergeschikte gebouw maatwerk te worden geboden. Dit betreft onder meer de oppervlakte van het ondergeschikte gebouw. Het gebouw is wel aangebouwd, maar niet aan het hoofdgebouw waartoe het behoort. Een aantal regels vervalt (ten opzichte van het moederbestemmingsplan) en andere regels behoeven aanpassing in afwijking van het moederbestemmingsplan).

Uitgangspunt is dat er een objectieve maat wordt genoemd om onderscheid te kunnen maken tussen hoofdgebouw en ondergeschikt gebouw. Voor een minimale maat van 1,5 m is gekozen om de volgende redenen:

- Het moet een objectieve maat zijn, die toepasbaar is voor alle denkbare woningtypen in het gebied.
- Om discussie te voorkomen, moet er sprake zijn van een duidelijk meetbaar hoogteverschil tussen het hoofdgebouw en het ondergeschikte gebouw.
- Het hanteren van een eenduidige maat schept duidelijkheid naar de burger en bevordert de rechtszekerheid.
- Hoogbouwoningen en laagbouwoningen worden met deze systematiek op een gelijke wijze behandeld.
- Een percentage van de bouwhoogte of kaphoogte is niet toepasbaar bij alle woningtypen (denk aan een laagbouwwooning met een flauwe dakhelling).
- Door de gekozen maat is er een duidelijk visueel onderscheid tussen de hoofdbouw en de ondergeschikte gebouwen. Deze maat sluit goed aan bij de vaste lijn die de bestuursrechter in het algemeen hanteert bij het onderscheid tussen hoofdbouw en aanbouw/bijgebouw.

Bij de beoordeling of sprake is van een ondergeschikt gebouw kunnen de volgende situaties worden onderscheiden.

1. Er is sprake van een vrijstaand of aangebouwd ondergeschikt gebouw, waarbij ten aanzien van het aangebouwde gebouw sprake is van een zelfstandige constructie. In dat geval dient de aanvraag te worden getoetst aan de regels voor de ondergeschikte gebouwen.
2. Alle onderdelen van het hoofdgebouw voldoen aan het in de regels gestelde ten aanzien van het hoofdgebouw. In dat geval kan een beoordeling of voor onderdelen sprake is van ondergeschikt gebouw achterwege blijven.
3. Er is sprake van onderdelen van het gebouw die afwijken van de regels die gelden voor het hoofdgebouw. In dat geval moet worden nagegaan of het betreffende gedeelte in stedenbouwkundig opzicht qua omvang en situering ondergeschikt is aan het hoofdgebouw. Is dit het geval, dan dient dit onderdeel te voldoen aan de regels voor de ondergeschikte gebouwen. Is geen sprake van een in stedenbouwkundig opzicht qua omvang en situering ondergeschikt gedeelte van het hoofdgebouw, dan is de aanvraag voor het hoofdgebouw in strijd met de regels en dient de omgevingsvergunning te worden geweigerd.

Het voordeel van de invoering van dit begrip en de gekozen definiëring is de helderheid en de inzichtelijkheid. De hoeveelheid begrippen is significant afgenomen en de interpretatieruimte is sterk verminderd. Tevens is met de gekozen maat sprake van een objectivering en zijn de subjectieve elementen

verdwenen. Het kwantificeren levert minder interpretatieproblemen op dan kwalitatieve criteria. Er is precies bekend wat wel en wat niet mogelijk is. De bekende discussie die regelmatig is terug te vinden in de jurisprudentie van wat nu een aanbouw of een bijgebouw en wat nu een hoofdgebouw is, is met de hier gekozen benaderingswijze bijna geheel uitgebannen aangezien er geen multi-interpretabel begrip meer is. De rechtszekerheid is hiermee gediend. Uit opgedane ervaring met deze systematiek blijkt de werkbaarheid in de praktijk. Met deze regeling is een evenwicht gevonden tussen rechtszekerheid en ontwikkeling.

- Nadere eisen

Nadere eisen kunnen worden gesteld ten behoeve van bepaalde kwalitatief omschreven criteria, zoals woonsituatie, straat- en bebouwingsbeeld en verkeersveiligheid. De nadere eisen-regeling biedt de mogelijkheid om in concrete situaties in het kader van het verlenen van een omgevingsvergunning sturend op te treden. De nadere eisen hebben in de praktijk meestal alleen betrekking op de plaats en afmetingen van de bebouwing. Om deze reden en omdat het hier om aanvullingen op een basiseis gaat, volgt dit onderdeel op de bouwregels.

- Afwijken van de bouwregels

Hier wordt aangegeven of en in hoeverre kan worden afgeweken van de bouwregels. De voorwaarden waaronder toepassing van de afwijkingsregel wordt overwogen, dienen objectief te zijn begrensd.

De toepassing van de afwijkingsbevoegdheid is geen automatisme. Elk verzoek zal aan de criteria worden getoetst, hetgeen niet per definitie tot verlening van de afwijking zal leiden. Verzoeken zullen dus niet vanzelfsprekend positief worden beoordeeld.

- Specifieke gebruiksregels

De algemene gebruiksbepalingen behoeven niet langer in bestemmingsplannen te worden opgenomen, omdat dit in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is geregeld.

In dit onderdeel wordt aangegeven welke specifieke vormen van gebruik in elk geval strijdig worden geacht met de bestemming. Niet alle mogelijke strijdige gebruiksvormen zullen worden genoemd, maar met name die waarvan het juist niet meteen duidelijk is dat deze in strijd zijn met de bestemming. Te denken valt aan het verbod op het gebruik van vrijstaande ondergeschikte gebouwen als woning.

- Bestemmingsregels

Ten aanzien van de plansystematiek voor de bestemmingen is aansluiting gezocht bij de plansystematiek die wordt gehanteerd bij plannen binnen de bebouwde kommen van de gemeente Twenterand. Deze systematiek is opgesteld met oog op een goede ruimtelijke kwaliteit, levensloopbestendig wonen, prak-

tijkgerichtheid, rechtszekere en juridisch houdbare regels en handhaafbare regels. Deze uitgangspunten zijn in het bestemmingsplan vertaald.

In dit bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor:

Wonen - Karakteristiek

De woning in het plangebied is bestemd als Wonen - Karakteristiek. Binnen deze bestemming past de bouw van één woning. Binnen de bestemming Wonen - Karakteristiek zijn aan-huis-gebonden-beroepen toegestaan.

Tuin - Dorpserf

De voor Tuin - Dorpserf aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen en dorpserf, voetpaden, oppaden ten behoeve van achterliggende woningen, voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding en nutsvoorzieningen.

Deze gronden dienen niet als erf dienen te worden beschouwd in de zin van artikel 1 van bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht, zoals dat artikel luidt op het moment van de datum van inwerkingtreding van dit plan.

- Algemene regels
Algemene regels bevatten regels die van toepassing zijn op meerdere bestemmingen. De volgende regels vallen onder de algemene regels:
 - Anti-dubbeltelregel
Het doel van de anti-dubbeltelregel is om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld. Kort gezegd, komt het erop neer, dat grond die één keer in beschouwing is genomen voor het toestaan van gebouwen, niet een tweede maal mag meetellen voor de toelaatbaarheid van andere gebouwen, als die grond inmiddels tot een ander bouwperceel is gaan behoren.
 - Algemene gebruiksregels
In de algemene gebruiksregels is aangegeven welke specifieke vormen van gebruik in elk geval strijdig zijn met de bestemmingen.
 - Algemene afwijkingsregels
In de algemene afwijkingsregels is een aantal bepalingen opgenomen die het mogelijk maken om het plan op ondergeschikte punten aan te passen. Omdat dit zich niet beperkt tot één bestemming, maar bij diverse bestemmingen gewenst of noodzakelijk kan blijken, zijn deze regels in beginsel op alle bestemmingen van toepassing.
 - Overige regels
In de overige regels zijn de parkeerregels en de regels ten aanzien van laden en lossen opgenomen.
- Overgangs- en slotregels
 - Overangsrecht

Hierin is het standaardovergangsrecht geformuleerd zoals dat in het nieuwe Bro is opgenomen waarvan alleen in uitzondering kan worden afgeweken.

- Slotregel

Hierin is de naamgeving van het bestemmingsplan opgenomen.

E c o n o m i s c h e e n m a a t s c h a p p e l i j k e u i t v o e r b a a r h e i d

6.1

Economische uitvoerbaarheid

Kosten voortvloeiend uit dit bestemmingsplan komen voor rekening van de initiatiefnemer. Voor de gemeente zijn hieraan geen kosten verbonden. Het opstellen van een exploitatieplan is dan ook niet aan de orde.

6.2

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan is als ontwerp zes weken ter inzage gelegd. Met de betrokken vooroverleginstanties is nader overleg gevoerd.