

HOOFDSTUK

2 Toelichting

2.1

INLEIDING

De Stokweg is een zijweg van de Utrechtsestraatweg (N225), de doorgaande route van Rhenen naar Elst. De Stokweg sluit aan op de Utrechtsestraatweg ongeveer halverwege tussen de kern Rhenen en het bedrijventerrein Remmerden en ligt op de helling van de Utrechtse heuvelrug. De weg ontsluit, via enkele voor het verkeer doodlopende vertakkingen, een aantal woningen, recreatiewoningen en boerderijen, gelegen op de overgang van het agrarische gebied naar de boscomplexen op de heuvelrug.

Afbeelding 2.1

Locatie plangebied
(bron: Google Earth)



Het gebied is opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Rhenen, vastgesteld in 1987. Al geruime tijd is de gebruikssituatie op enkele percelen gewijzigd. Ook is gebleken dat in het geldende bestemmingsplan aan enkele recreatiewoningen geen

passende bestemming is gegeven. Vanuit het oogpunt van rechtzekerheid en een goede handhaafbaarheid ligt een bestemmingswijziging voor de hand.

In dit bestemmingsplan is het bestaande veranderde gebruik zoveel mogelijk positief bestemd. De nieuwe planologische regeling is er vooral op gericht om enkele kleinschalige bouwkundige vernieuwingen mogelijk te maken. Verder maakt het plan een geringe verschuiving van de woning Stokweg 6 mogelijk.

2.2

HUDIGE SITUATIE

Algemeen

Het gebied bij de Stokweg ligt in een glooiende landschap tegen de helling van de Utrechtse heuvelrug aan. Dit landschap wordt gekenmerkt door afwisseling van agrarische terreinen en beboste gedeelten. Verspreid liggen er een aantal woningen en (deels voormalige) agrarische bedrijfsgebouwen. In het bestemmingsplan Buitengebied zijn in 1987 de meeste panden overeenkomstig de toenmalige situatie bestemd. Geen adequate bestemming is toegekend aan een viertal recreatiewoningen (deels permanent bewoond) en aan een klein, permanent bewoond huisje. Hierop is thans het overgangsrecht van toepassing. Dit is echter weinig bevredigend, gezien de lange duur dat deze situaties al bestaan. Deze panden bestonden al ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan Buitengebied in 1988 en er is nooit tegen opgetreden. Op verzoeken over aanpassing of modernisering van deze panden kan zonder planherziening niet ingegaan worden. Ditzelfde geldt ook voor functieveranderingen, zoals bij beëindiging van een agrarisch bedrijf.

In het jaar 2000 is door een partiële herziening van het bestemmingsplan nieuwbouw een vergroting van het pand Stokweg 15 mogelijk gemaakt. Bij de realisering is ook een deel van het agrarische bestemde gebied als tuin bij de woning ingericht.

Archeologie

In het kader van onderhavige bestemmingsplanherziening heeft ARCADIS in oktober 2006 archeologisch bureauonderzoek¹ verricht. In het onderzoek zijn de voorkomende archeologische waarden in het plangebied geïnventariseerd en is de archeologische verwachtingswaarde van het gebied in kaart gebracht. Vervolgens is beschreven of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen een bedreiging vormen voor de (verwachte) archeologische waarden in het gebied. Het onderzoeksrapport is als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen. In deze paragraaf zijn de belangrijkste conclusies van het onderzoek samengevat.

Uit het onderzoek blijkt dat er in het plangebied een hoge trefkans geldt met betrekking tot archeologische waarden (Cultuurhistorische Atlas Utrecht en IKAW), met name voor waarden die dateren vanaf het Neolithicum tot de Middeleeuwen. De conserveringsomstandigheden zijn naar verwachting minder goed dan in omliggende terreinen met een enkeerdgrond. Het agrarische gebruik van het plangebied heeft waarschijnlijk veel van de mogelijk aanwezige archeologische sporen aangetast omdat de sporen vlak onder de bouwvoor worden verwacht.

In de directe omgeving van het plangebied liggen enkele archeologische monumenten. Zo grenst het noordelijke deel van het plangebied aan een beschermd archeologisch Rijksmonument (CMA nummer 1142). Dit monument bestaat uit grafheuvels vanaf het

¹ Archeologisch bureauonderzoek Stokweg te Rhenen, ARCADIS, oktober 2006

Neolithicum tot en met de IJzertijd. Het conferentieoord grenst direct aan dit monument. Op grond van de Monumentenwet 1988 mogen er geen aanpassingen of wijzigingen plaatsvinden aan dit monument.

Het westelijke en zuidwestelijke deel van het plangebied grenst aan terrein van hoge archeologische waarde. Dit terrein is een archeologisch monument, maar is niet als dusdanig beschermd. Dit betekent dat er geen vergunning nodig is voor aanpassing of verandering van de huidige situatie. Wel is archeologisch onderzoek vereist.

Omdat genoemde monumenten buiten het plangebied liggen, is er geen aanvullende procedure nodig in het kader van archeologische Rijksmonumenten.

In geval van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in het plangebied waarbij verstoring plaatsvindt van de bodem, met een oppervlakte groter dan 250 m² en een diepte groter dan 30 cm, is aanvullend archeologisch onderzoek noodzakelijk. Het voorliggende bestemmingsplan biedt echter geen mogelijkheden voor dergelijke nieuwe ontwikkelingen, maar is hoofdzakelijk conserverend van aard. Er wordt slechts in zeer beperkte mate uitbreidingsruimte geboden aan bestaande opstallen in het plangebied. Deze uitbreidingsruimte wordt begrensd door de bouwblokken zoals aangegeven op de plankaart. Mede in relatie tot bestaande gebruiksrechten is het daarom niet nodig om in de voorschriften van het bestemmingsplan specifieke gebruiksbeperkingen op te nemen. Mogelijke verstoringen als gevolg van de toegestane activiteiten in het bestemmingsplan zijn gering van omvang en liggen aan of rond bestaande opstallen. Het gaat hierbij om een gebied met een (bijgestelde) middelhoge verwachting, niet-grenzend aan een archeologisch monument. Ten behoeve van het onderhavige bestemmingsplan wordt archeologisch vervolgonderzoek niet nodig geacht.

Natuur

In het kader van onderhavige bestemmingsplanherziening heeft ARCADIS in oktober 2006 onderzoek verricht naar de natuurwaarden in het plangebied. De voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen zijn vervolgens getoetst aan de geldende wet- en regelgeving ten aanzien van natuur. Het onderzoeksrapport is als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen. In deze paragraaf zijn de belangrijkste conclusies van het onderzoek samengevat.

Tijdens een veldonderzoek zijn de verschillende percelen aan de Stokweg door een ecooloog bezocht. Door middel van zicht- en geluidswaarneming en een batdetector is vastgesteld welke soorten flora en fauna in het plangebied voorkomen. Daarnaast is een inschatting gemaakt van het verwachte voorkomen van beschermde soorten, door de geschiktheid van gebied als leefgebied voor beschermde soorten te bepalen.

Soortbescherming

- Er komen verschillende algemene, door de Flora- en faunawet beschermde diersoorten in het plangebied voor. Voor ruimtelijke plannen geldt voor deze soorten een vrijstelling.
- Er komen enkele algemene, doch zwaar beschermde vleermuizen (Gewone dwergvleermuis) voor, die in het plangebied mogelijk een deel van hun foerageergebied hebben. De plannen hebben geen negatieve effecten op deze foeragerende dieren.
- Mogelijk komt de Hazelworm voor in het plangebied. De tuin rond de woning aan Stokweg 19 en in mindere mate de Stokweg 15, 15a en 15b bieden een geschikte leefomgeving. Wanneer hier werkzaamheden plaatsvinden voor de uitbreidingsruimte die wordt gegeven, moeten er maatregelen genomen worden om negatieve effecten te kunnen uitsluiten. Het werkgebied moet voorafgaand aan de werkzaamheden ongeschikt gemaakt worden en er moet gewerkt worden buiten het overwinteringseizoen (oktober –

april). Op deze manier zijn negatieve effecten op de soort en het overtreden van verbodsbepalingen te voorkomen.

- Er komen geen broedvogels voor met een vaste broedplaats, zoals bedoeld in artikel 11 van de Flora- en faunawet. Er komen wel broedvogels zonder vaste broedplaatsen voor, voornamelijk in de struiken en bomen. Met het aanleggen van de beplantingstrook, de afbraak en de bouw van de woning aan Stokweg 6 en de mogelijke uitbouw die toegestaan wordt, dient rekening gehouden te worden met deze broedvogels. Zij mogen in geen geval worden verstoord. Hiervoor kunnen de werkzaamheden het beste buiten het broedseizoen (half maart – half september) worden uitgevoerd.
- Met inachtneming van de algemene zorgplicht, te nemen maatregelen voor de uitvoering van werkzaamheden t.b.v. de Hazelworm en de verplichting om verstoring van broedende vogels te voorkomen, heeft de bestemmingsplanwijziging geen overtreding van de verbodsbepalingen van de Flora en faunawet tot gevolg. Er hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd voor plannen van de Flora- en faunawet.

Gebiedsbescherming

- De woningen liggen binnen de Ecologische Hoofdstructuur. Het toetsingskader van het Streekplan van de provincie Utrecht (2005 – 2015) is doorlopen. De plannen, zoals de uitbreiding en de afbraak en het herbouwen van de woning, zijn alle van ‘beperkte omvang’ zodat er geen significante gevolgen zijn voor de Ecologische Hoofdstructuur en haar wezenlijke kenmerken en waarden. Voor de bestemmingsplanwijziging is dan ook geen vergunning van de provincie Utrecht nodig.
- De plannen hebben geen negatieve effecten op het nabij gelegen Natuurbeschermingswet-gebied (Natura 2000 gebied) Neder-Rijn, wegens de geringe externe werking en de grote afstand van enkele honderden meters van het plangebied tot dit natuurgebied.

2.3

ALGEMENE BELEIDSUITGANGSPUNTEN

Het ruimtelijk beleid in het buitengebied is gericht op het openhouden van het landschap en op ontwikkelingsmogelijkheden voor agrarische bedrijven.

Het betrokken gebied is kleinschalig en aan de rand van het bosmassief gelegen. Tot voor kort lag het plangebied, met uitzondering van een klein deel van de tuin van Stokweg 19, buiten de begrenzing van de EHS (Ecologische Hoofdstructuur), het Nationaal Park Utrechtse Heuvelrug, Vogel- of Habitatrichtlijngebieden of beschermde natuurmonumenten (inzake de Natuurbeschermingswet 1998). Pas onder het huidige Streekplan 2005-2015, dat in december 2004 is vastgesteld, is het plangebied binnen de begrenzing van de EHS gebracht. Daarbij is het plangebied voorzien van de aanduidingen “Landelijk gebied 4” en “Bestaande natuur”. Gebieden met deze aanduiding hebben de hoofdfunctie natuur.

Bestaande functies binnen deze gebieden kunnen worden voortgezet. Ten aanzien van nieuwe bebouwing of uitbreiding van bestaande bebouwing is het beleid zeer terughoudend. Hierbij geldt als uitgangspunt dat nieuwe ontwikkelingen de bestaande natuurwaarden niet significant mogen aantasten.

Voor zover panden niet als zodanig bestemd waren in het bestemmingsplan Buitengebied gelden de volgende uitgangspunten:

- Woonbebouwing die al bewoond was voor het van kracht worden van het bestemmingsplan, in 1988, wordt erkend. Een beperkte uitbreiding is mogelijk.

- Bij recreatiewoningen is permanente bewoning niet toegestaan. In sommige gevallen is echter al sinds jaren sprake van permanente bewoning; of dit erkend kan worden dient van geval tot geval nagegaan te worden, mede aan de hand van recente provinciale beleidsregels over dit onderwerp. Hierbij geldt als uitgangspunt dat aansluiting moet worden gezocht bij de bestaande omvang, waarbij een beperkte uitbreidingsmogelijkheid kan worden geboden. Een omvang van 250 m³ is aanvaardbaar.
- Van recreatiewoningen, die daadwerkelijk als zodanig worden gebruikt, dient de omvang beperkt te blijven. Dit om het karakter ervan te behouden en permanente bewoning niet te bevorderen. De provincie Utrecht hanteert de norm van een maximale omvang van 200 m³.
- Agrarische bedrijven kunnen beëindigd worden, waarbij de woning kan blijven bestaan. Gestreefd wordt naar vermindering van de bedrijfsbebouwing. Via een vrijstellingsbepaling kan een deel van die bebouwing vernieuwd worden, mits overigens sanering plaatsvindt.

2.4

DE ONDERDELEN VAN DE PARTIËLE HERZIENING

De onderhavige partiële herziening omvat een aantal bestaande panden. In Afbeelding 2.2 is de kaart van de geldende bestemmingsregeling opgenomen, laatstelijk gewijzigd door de Partiële Herziening Stokweg 15 (vastgesteld voor de Raad op 19 december 2000, en na goedkeuring door Gedeputeerde Staten, onherroepelijk geworden op 17 mei 2001). Op de kaart zijn ook de huisnummers aangegeven.

Stokweg 4

De Agrarische functie is beëindigd en wordt gewijzigd in Woondoeleinden. Het erf bij deze woning bestaat uit twee delen, gescheiden door het terrein bij Stokweg 6. Van de vroegere agrarische activiteiten resteert een aantal bedrijfsgebouwen, waarvan de oppervlakte de norm van 50 m² voor bijgebouwen in de woonbestemming duidelijk overschrijdt. Er vindt thans in hoofdzaak een niet hinderlijke opslag van goederen plaats, dit bestaande gebruik in de meest zuidoostelijk gelegen schuur kan voortgezet worden. Op grond van het overgangsrecht kunnen de schuren blijven bestaan; vernieuwing kan bij vrijstelling (artikel 18, lid 9, zie de voorschriften bij deze Partiële herziening) worden toegestaan, mits de totale oppervlakte aan bijgebouwen wordt gehalveerd.

Stokweg 6

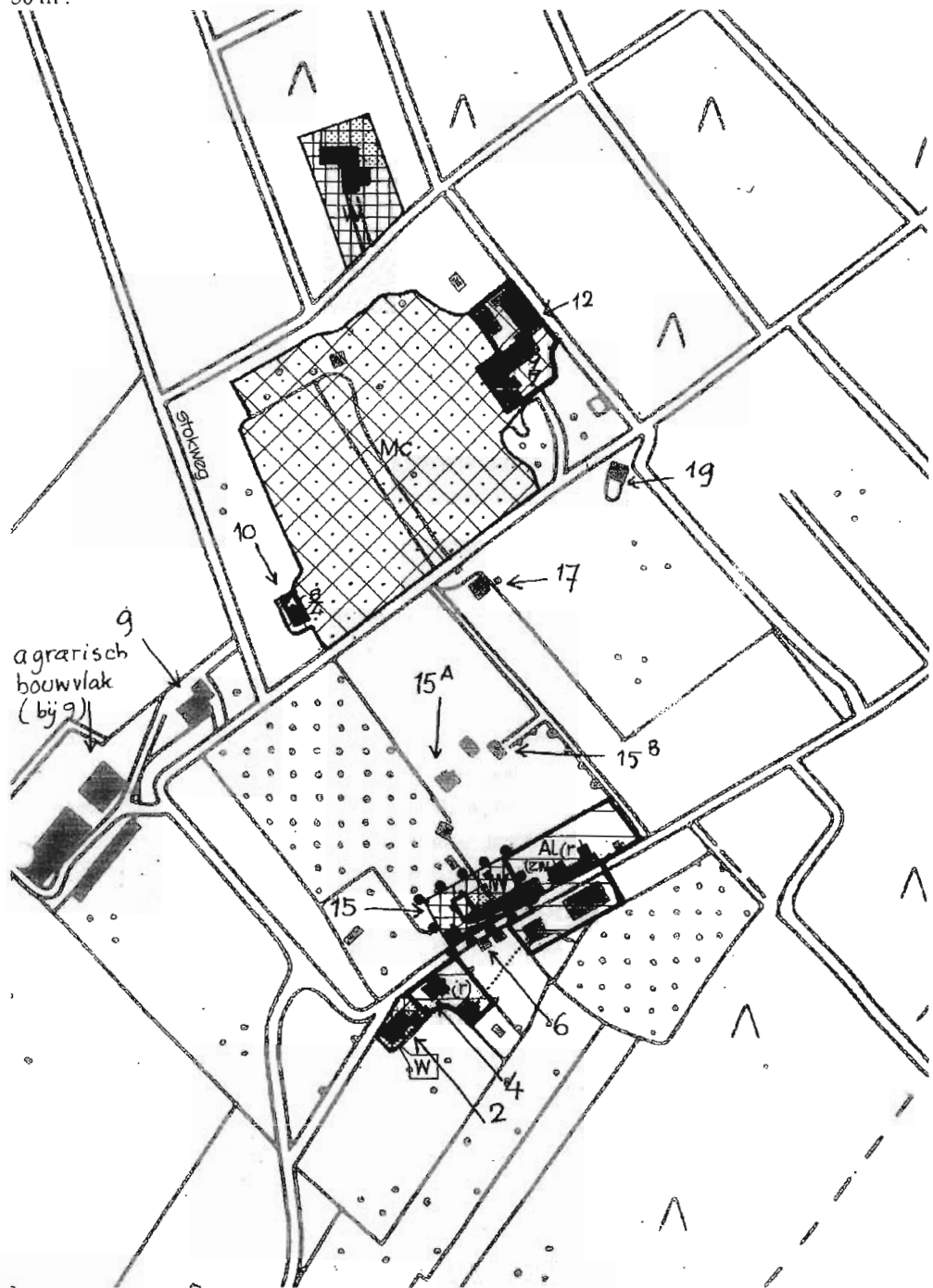
Het betreft hier een huisje, dat ooit zonder bouwvergunning in een schuur is ingericht. De inhoud ervan is minder dan 200 m³. De situatie bestaat al lange tijd: uit de Gemeentelijke Basis Administratie (GBA) van de gemeente Rhenen blijkt dat in ieder geval sinds 19 februari 1965 sprake is van permanente bewoning. Op grond van de lange duur van de bewoning kan de woning niet meer worden wegbestemd, zoals in het bestemmingsplan Buitengebied uit 1988.

Het bestemmen van de woning maakt afbraak en herbouw mogelijk, overeenkomstig de wens van de bewoners. Deze herbouw zal direct achter het bestaande pand plaatsvinden. Dit is ook in ruimtelijke zin passend, omdat de huidige woning zonder enige voorruimte direct tegen de toegangsweg gelegen is. Door de nieuwbouw wordt voorruimte geschapen. Overeenkomstig de algemene beleidsuitgangspunten is bij nieuwbouw een beperkte vergroting mogelijk, in aansluiting aan de provinciale Handleiding bestemmingsplannen Buitengebied is een maximale inhoud van 250 m³ passend. In verband hiermee wordt een bouwvlak met de aanduiding 'Wk' opgenomen.

Ook bestaande bijgebouwen kunnen vernieuwd worden, overeenkomstig de geldende bijgebouwenregeling in het bestemmingsplan, in beginsel tot een maximale oppervlakte van 50 m².

Afbeelding 2.2

Sinds 1988 geldende bestemmingen en huisnummers



Stokweg 15

Het betreft hier een recent gebouwde woning, ter vervanging van een eerdere woning op het perceel. De nieuwbouw vond plaats op basis van de 'Partiële herziening Stokweg 15', door de gemeenteraad vastgesteld op 19 december 2000, door Gedeputeerde Staten goedgekeurd op 30 maart 2001, en onherroepelijk geworden op 17 mei 2001. Bij de bouw van de woning is het toegestane bouwvolume geheel benut.

Na de bouw van de woning is een aanzienlijk groter terrein, met de bestemming Agrarisch gebied Al, als siertuin ingericht, waaromheen zonder bouwvergunning een sierhekwerk is

opgericht. Omdat het voor de hand ligt dat er rondom een landhuis een siertuin wordt aangelegd, en omdat het gebied tijdens de aanleg van de siertuin nog geen deel uitmaakte van de EHS, is het wenselijk om de tuin alsnog te voorzien van de passende bestemming Woondoeleinden. Op dit moment wordt de landschappelijke inpassing van de siertuin, in relatie tot de natuurlijke kenmerken van het omliggende gebied, nog voor verbetering vatbaar geacht. Daarom is onder supervisie van de gemeentelijk landschapscoördinator een beplantingsplan opgesteld. Dit plan voorziet in een 4 meter brede landschappelijke inpassingsstrook langs de noord-westkant van de siertuin, bestaande uit een houtsingel met eik, berk en struikgewas.

Stokweg 10

In het bestemmingsplan Buitengebied is deze woning opgenomen als dienstwoning, behorende bij de bestemming Conferentieoord Mc. Inmiddels behoort de woning niet meer bij het conferentieoord, en is een zelfstandige bestemming Woondoeleinden beter passend. De woning ligt in een beboste tuin. Nadere beschouwing toont aan dat de woning aan de westzijde een grote aangebouwde serre heeft, en dat ten noorden van de woning enkele bijgebouwen staan.

Aan het uiterlijk van deze bebouwing is te zien dat deze hier al zeer lange tijd staat. De bestemming Bosgebied op deze plaatsen is dan ook niet correct, er is slechts sprake van overhangende boomkruinen. Het erf bij de woning is op de plankaart thans meer conform de, waarschijnlijk al tientallen jaren bestaande, werkelijke toestand aangegeven.

Stokweg 12

De bestemming Conferentieoord Mc in het bestemmingsplan Buitengebied bevat de bepaling dat twee dienstwoningen zijn toegestaan. Een van de woningen, Stokweg 10, is thans afzonderlijk als woning bestemd (zie het gestelde hiervoor). Binnen de bestemming Conferentieoord Mc wordt thans nog slechts één dienstwoning toegestaan. Deze bestaande woning is opgenomen binnen het gebouw van het Conferentieoord, en binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak.

Recreatiewoningen

In de omgeving van de Stokweg staan vier recreatiewoningen. Het betreft de woningen Stokweg 15A, 15B, 17 en 19.

Voor de woningen Stokweg 17 en 19 is in 1950 een bouwvergunning afgegeven.

Voor de woningen Stokweg 15A en 15B is dit, voor zover nu nog na te gaan is, niet gebeurd. Er hebben daar in het verleden wel schuren gestaan.

Van alle genoemde recreatiewoningen staat vast dat dit gebruik al bestond ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan Buitengebied in 1988.

De woningen Stokweg 17 en 15B worden nog gebruikt als recreatiewoning. Gezien de duur van dit, op zich strijdige, gebruik is thans legalisatie passend. Hiertoe wordt in dit bestemmingsplan aan deze woningen de bestemming Recreatiewoning toegekend. Overeenkomstig de provinciale richtlijnen geldt hierbij een maximale inhoud van 200 m³. Deze omvang omvat ook de eventuele bijgebouwen. Kelders of onderverdiepingen zijn niet toegestaan. De bestemming omvat alleen recreatief verblijf. Permanente bewoning wordt expliciet uitgesloten.

In Stokweg 15A en 19 is sprake van permanente bewoning. Dit vindt al een groot aantal jaren plaats en het gemeentebestuur is daar in het verleden niet tegen opgetreden.

In dit bestemmingsplan wordt deze permanente bewoning gelegaliseerd. Overeenkomstig de beleidsregels van de Provincie Utrecht, neergelegd in de Handleiding bestemmingsplannen 2006, is hierbij aansluiting gezocht bij de bestaande omvang van deze woningen, waarbij slechts een beperkte uitbreidingsmogelijkheid wordt geboden. Conform het provinciale beleid voorziet dit bestemmingsplan in een maximale inhoudsmaat van 250 m³.

2.5

EFFECTEN VAN HET PLAN

Deze partiële herziening omvat een aantal bestaande functies in het plangebied, waaronder een aantal woningen en recreatiewoningen, een conferentieoord en enkele voormalige agrarische schuren. Dit bestemmingsplan voorziet niet in de realisatie van extra woningen of andere gebouwen. De bouwvlakken op de plankaart en de bouwvoorschriften bieden slechts ruimte voor enkele kleinschalige bouwkundige vernieuwingen aan bestaande gebouwen en een geringe verschuiving van de woning Stokweg 6. Het extra ruimtebeslag is dan ook van geringe betekenis. Omdat het bestemmingsplan niet voorziet in een toename van het huidige aantal woningen heeft het plan geen significante gevolgen voor de milieusituatie ter plaatse, alsmede het nabijgelegen agrarische bedrijf Stokweg 9. Hieronder wordt kort ingegaan op een aantal relevante milieuaspecten.

Bodemkwaliteit

In het plangebied is tot nu toe een tweetal verkennende bodemonderzoeken uitgevoerd op de adressen Stokweg 12 en 15. Hierbij is slechts een lichte overschrijding van de streefwaarde geconstateerd. Het plangebied is gezien de voorgeschiedenis als niet-verdacht te beschouwen.

In het plangebied is in het verleden een tweetal ondergrondse brandstoftanks (huisbrandolie) bij particulieren gesaneerd. Hierbij is geen bodemverontreiniging geconstateerd. De verwachting is dat in het gebied mogelijk nog meer tanks aanwezig zullen zijn, al dan niet nog in gebruik. Deze moeten voldoen aan het Besluit opslaan in ondergrondse tanks (BOOT). Bij concrete bouwplannen zullen deze tanks aan het licht komen bij het verplichte (historisch) verkennend bodemonderzoek.

Water

Vanwege de ligging van het plangebied op de stuwwal van de Utrechtse Heuvelrug komt er van nature geen oppervlaktewater voor. Zoals aangegeven is dit bestemmingsplan vooral conserverend van aard; de geringe uitbreiding van bestaande woningen die het plan mogelijk maakt heeft geen significant effect op de waterhuishouding ter plaatse.

Het plan voorziet ook niet in een aanpassing van de riolering in het plangebied. Wel zal er bij de beoordeling van eventuele bouwaanvragen rekening worden gehouden met het gemeentelijke waterbeleid. Dit beleid is gericht op het zoveel mogelijk vasthouden van water ter plaatse, bijvoorbeeld door middel van infiltratie van het regenwater dat op verharde oppervlakken en daken valt.

Geluid

Het plangebied ligt buiten de zone van de Utrechtsestraatweg zodat geluidsaspecten op grond van het wegverkeerslawaai niet behoeven te worden bekeken.

Luchtkwaliteit

Ten behoeve van het bestemmingsplan is de luchtkwaliteit in en om het plangebied bepaald. Hierbij is gebruik gemaakt van het CAR-II model (versie 5.0). De resultaten van het onderzoek zijn als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen. Uit de berekeningen blijkt

dat de luchtkwaliteit, uitgaande van een autonome groei van verkeersintensiteiten, voldoet aan de eisen van het Besluit luchtkwaliteit 2005. Omdat het bestemmingsplan niet voorziet in een toename van het huidige aantal woningen, vindt er ook geen toename plaats van het aantal voertuigbewegingen van en naar het plangebied, anders dan een autonome groei van de verkeersintensiteiten. Het plan heeft daarom geen effect op de luchtkwaliteit.

Externe veiligheid

In het plangebied en directe omgeving liggen geen risicovolle bedrijven.

2.6

BESTEMMINGSREGELING

De voorgestelde bestemmingswijziging betreft in totaal acht percelen. Deze liggen verspreid in het gebied met ertussen een aantal agrarische en bospercelen, en ook enkele woningen, waarvan de bestemming niet verandert. Om de samenhang van de bestemmingen in het gebied duidelijk te maken, zijn op de plankaart ook deze tussengelegen gebieden weergegeven, ook al verandert hier de bestemming niet.

Als planvorm is gekozen voor partiële herziening van het bestemmingsplan Buitengebied. De daarin geldende bestemmingsbepalingen blijven van toepassing, met uitzondering van de bepalingen, hiervoor opgenomen onder de Voorschriften, onder lid 3 tot en met 5.

2.7

ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID VAN HET PLAN

De onderhavige partiële herziening omvat in hoofdzaak bestaande bebouwing en activiteiten, alleen bij Stokweg 6, en mogelijk bij Stokweg 15A en 19, vindt vervangende nieuwbouw plaats.

Met de eigenaren is overeengekomen dat zij gezamenlijk de kosten voor de bestemmingsherziening dragen. Voor de gemeente heeft het plan geen economische consequenties.

2.8

MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID VAN HET PLAN

Overleg ex artikel 10 BRO

Gelet op artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening heeft er over dit bestemmingsplan vooroverleg plaatsgevonden met betrokken overheden en instanties. De ingekomen vooroverlegreacties zijn, voorzien van een beantwoording, opgenomen in bijlage 4 bij dit bestemmingsplan.

Inspraak

Over dit bestemmingsplan is inspraak verleend. Het plan heeft hiertoe met ingang van 21 april 2005 gedurende vier weken ter inzage gelegen, waarbij een ieder in de gelegenheid is gesteld om zijn reactie kenbaar te maken. De ingekomen inspraakreacties zijn, voorzien van een beantwoording, opgenomen in bijlage 4 bij dit bestemmingsplan.