



adviseurs in
ruimtelijke
ontwikkeling

Wijzigingsplan | Toelichting

Veenendaal-oost, deelplan Groenpoort, wijzigingsplan

Gemeente Veenendaal

Datum: 16 november 2023

Projectnummer: 190582.01

ID: NL.IMRO.0345.Dragonderweg6-ow01

INHOUD

TOELICHTING

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Het plangebied	3
1.3	Geldend bestemmingsplan	4
1.4	Leeswijzer	6
2	Planbeschrijving	7
2.1	Het plan	7
2.2	Toets wijzigingsvoorwaarden	9
2.3	Wijze van bestemmen	11
3	Uitvoerbaarheid	13
3.1	Algemeen	13
3.2	Economische uitvoerbaarheid	13
3.3	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	14

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op 24 februari 2022 is het bestemmingsplan 'Veenendaal-oost, deelplan Groenpoort' door de gemeenteraad van Veenendaal vastgesteld. Groenpoort is het laatste grote nog te ontwikkelen woongebied in Veenendaal-oost en ligt tussen de Buurtlaan Oost, Dragonderweg, Spitsbergenweg en Rondweg-Oost. Het plan voorziet in de realisatie van circa 970 nieuwe woningen in diverse woningtypen en prijsklassen, verspreid over zes woonbuurten. Het plan zal ontsloten worden via een rechtstreekse aansluiting op de Rondweg-Oost (N233). Hiervoor is op 26 januari 2023 het bestemmingsplan 'Aansluiting Groenpoort, Veenendaal-oost' vastgesteld.

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan voor Groenpoort was de gemeente Veenendaal nog geen eigenaar van de gronden behorende bij het adres Dragonderweg 6. Daarom is de hier aanwezige manege als zodanig bestemd. In het bestemmingsplan is daarentegen wel voorgesorteerd op het feit dat dit adres herontwikkeld zal worden ten behoeve van wonen door de gronden te voorzien van een wijzigingsbevoegdheid. Dit betekent dat het college van burgemeester en wethouders, onder voorwaarden, de gronden dusdanig kan bestemmen dat woningen gerealiseerd kunnen worden. Ook kan de aanwezige geurcontour van de manege verwijderd worden. Met voorliggend wijzigingsplan wordt gebruik gemaakt van deze bevoegdheid om zodoende ter plaatse te kunnen voorzien in het juiste juridisch-planologische kader voor de ontwikkeling.

1.2 Het plangebied

Het plangebied maakt onderdeel uit van Veenendaal-oost, een nieuw woongebied aan de oostzijde van Veenendaal. De ontwikkeling van Veenendaal-oost is opgedeeld in drie deelplannen: 'Buurtstede', 'Veenderij' en 'Groenpoort'. Deelplan 'Groenpoort' betreft het meest noordelijke deelplan. Het plangebied van voorliggend wijzigingsplan maakt onderdeel uit van Groenpoort en bestaat uit het perceel van de manege aan de Dragonderweg 6 met de gronden binnen de geurcontour van de manege. Op de navolgende afbeelding is de globale ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven. Voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding van dit wijzigingsplan.



Globale ligging en begrenzing van het plangebied (geel omlijnd) in relatie tot Groenpoort (rood omlijnd) en de directe omgeving (Bron: PDOK).

1.3 Geldend bestemmingsplan

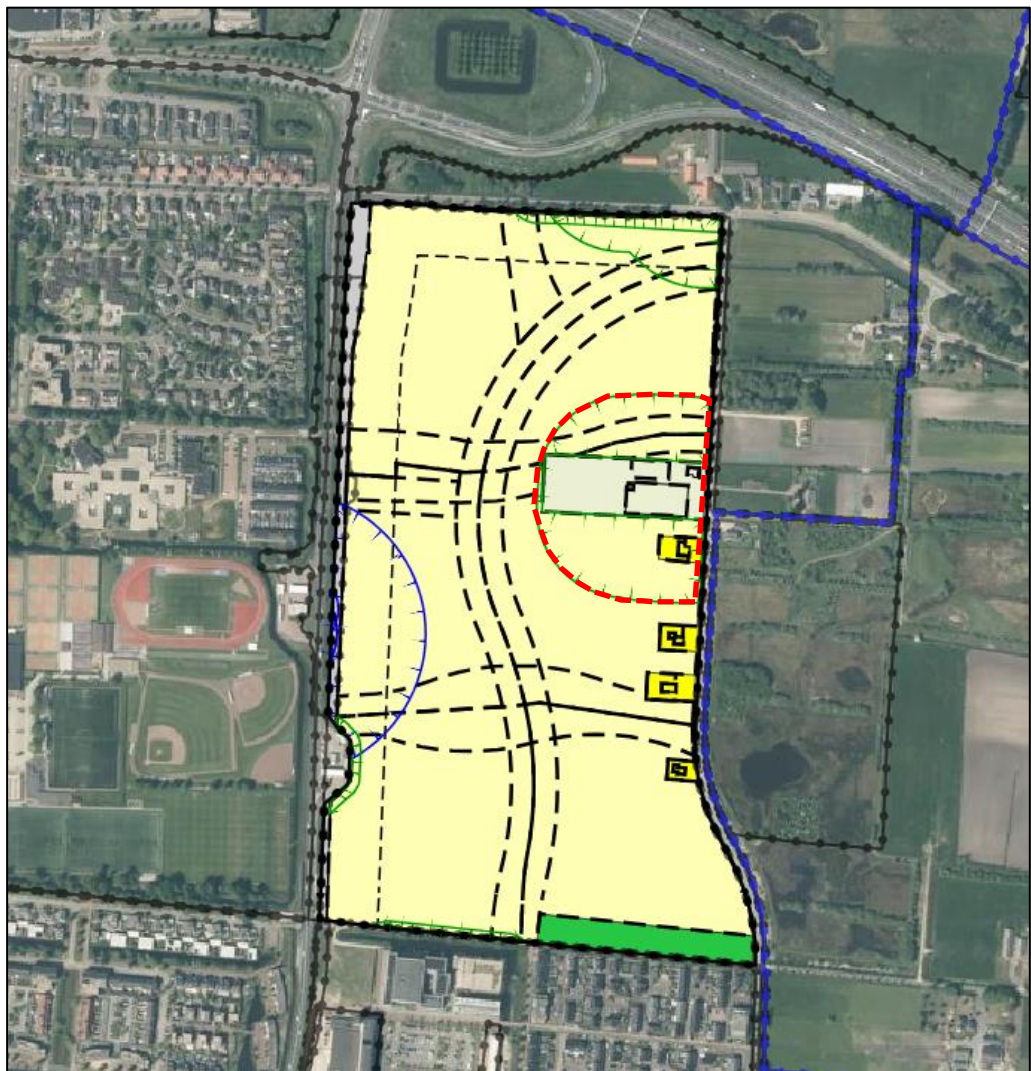
Op dit moment gelden voor het plangebied de volgende bestemmingsplannen:

- 1 Bestemmingsplan 'Veenendaal-oost, deelplan Groenpoort', door de gemeenteraad van Veenendaal vastgesteld op 24 februari 2022.
- 2 Bestemmingsplan 'Parapluplan 2022', door de gemeenteraad van Veenendaal vastgesteld op 20 april 2023.

Veenendaal-oost, deelplan Groenpoort

De in het plangebied aanwezige manege op het adres Dragonderweg 6 kent de bestemming 'Agrarisch - Manege'. De gronden zijn hier onder meer bestemd voor een paardenhouderij, manege en ondergeschikte horeca. Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' is tevens de bestaande bedrijfswoning toegestaan. Een mestopslag is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – mestopslag'. Verder zijn de gronden mede bestemd voor parkeer- en stallingsvoorzieningen, groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen. Het bouwen van gebouwen is uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak, met dien verstande dat de goot- en bouwhoogte niet meer mogen bedragen dan aangegeven op de verbeelding. Voor de bedrijfswoning en daarbij behorende bouwwerken is een specifieke bebouwingsregeling opgenomen. Buiten het bouwvlak mogen geen

gebouwen worden gebouwd. Wel mogen er bouwwerken, geen gebouw zijnde worden opgericht, mits voldaan wordt aan de gestelde maatvoeringseisen. Rijbakken mogen uitsluitend worden aangelegd ter plaatse van de aanduiding 'rijbak'. De aanwezige geurcontour rondom is juridisch-planologisch vastgelegd met de gebiedsaanduiding 'milieuzone - geur 2'. De gebiedsaanduiding ligt over de bestemmingen 'Woongebied' en 'Wonen' met bijbehorende aanduidingen en voorziet in een gebruik ten behoeve van wonen. Als gevolg van de geurcontour geldt ter plaatse echter een bouwverbod voor nieuwe woningen en/of andere geurgevoelige objecten. Hier kan van worden afgeweken als de bedrijfsmatige (agrarische) activiteiten op het adres Dragonderweg 6 structureel zijn beëindigd. Tot slot bevat de agrarische bestemming een wijzigingsbevoegdheid om de gronden als 'Woongebied' te bestemmen en de aanwezige geurcontour te laten vervallen.



Verbeelding bestemmingsplan 'Veenendaal-oost, deelplan Groenpoort' met daarop de ligging van het plangebied globaal in rood omlijnd (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl).

Parapluplan 2022

Met het 'Parapluplan 2022' worden enkele zaken in de juridisch planologische regelingen met betrekking tot archeologie en parkeren verduidelijkt c.q. hersteld. Tevens zijn enkele praktische verbeteringen in het plan opgenomen.

1.4 Leeswijzer

Het wijzigingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en deze toelichting. De toelichting is opgebouwd uit 3 hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een toelichting gegeven op het plan en de wijze van bestemmen. Tot slot wordt in hoofdstuk 3 de uitvoerbaarheid van het plan besproken.

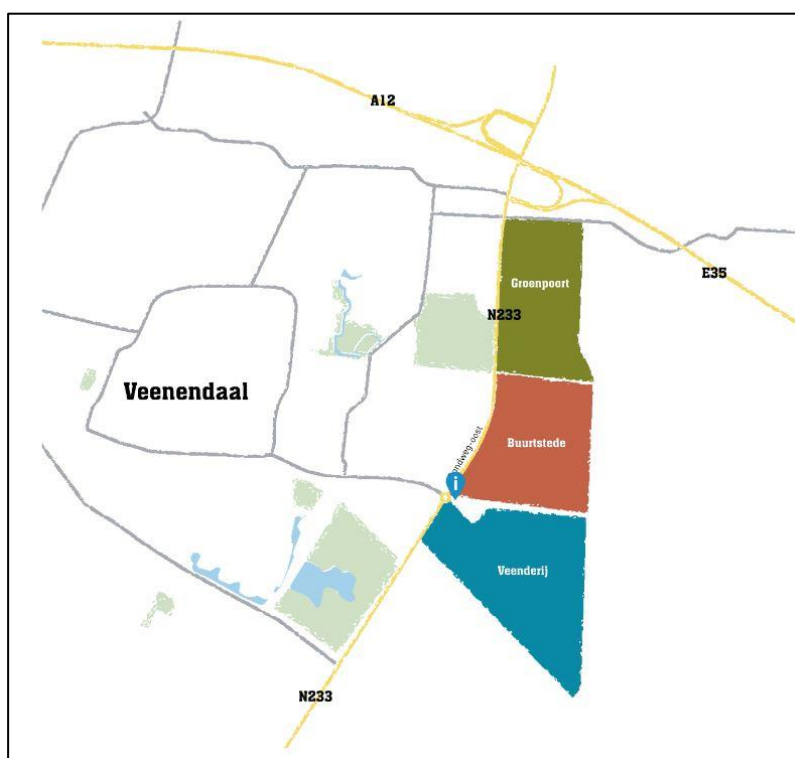
2 Planbeschrijving

2.1 Het plan

Veenendaal-oost is onderverdeeld in drie deelplannen; 'Groenpoort' in het noorden, het centrale deelplan 'Buurstede' en 'Veenderij' in het zuiden. Deze deelplannen krijgen ieder hun eigen karakter, zoals dat onder meer tot uitdrukking komt in een kenmerkende dichtheid, sfeer en profilering van de openbare ruimte.

Buurstede is nagenoeg volledig gerealiseerd en vormt het meeste stedelijke deelplan binnen de gehele ontwikkeling. Dit deelplan bevat hoofdzakelijk bouwblokken met aaneengesloten en gestapelde woningen. Daarnaast zijn hier verschillende wijkvoorzieningen terug te vinden in een voorzieningencluster.

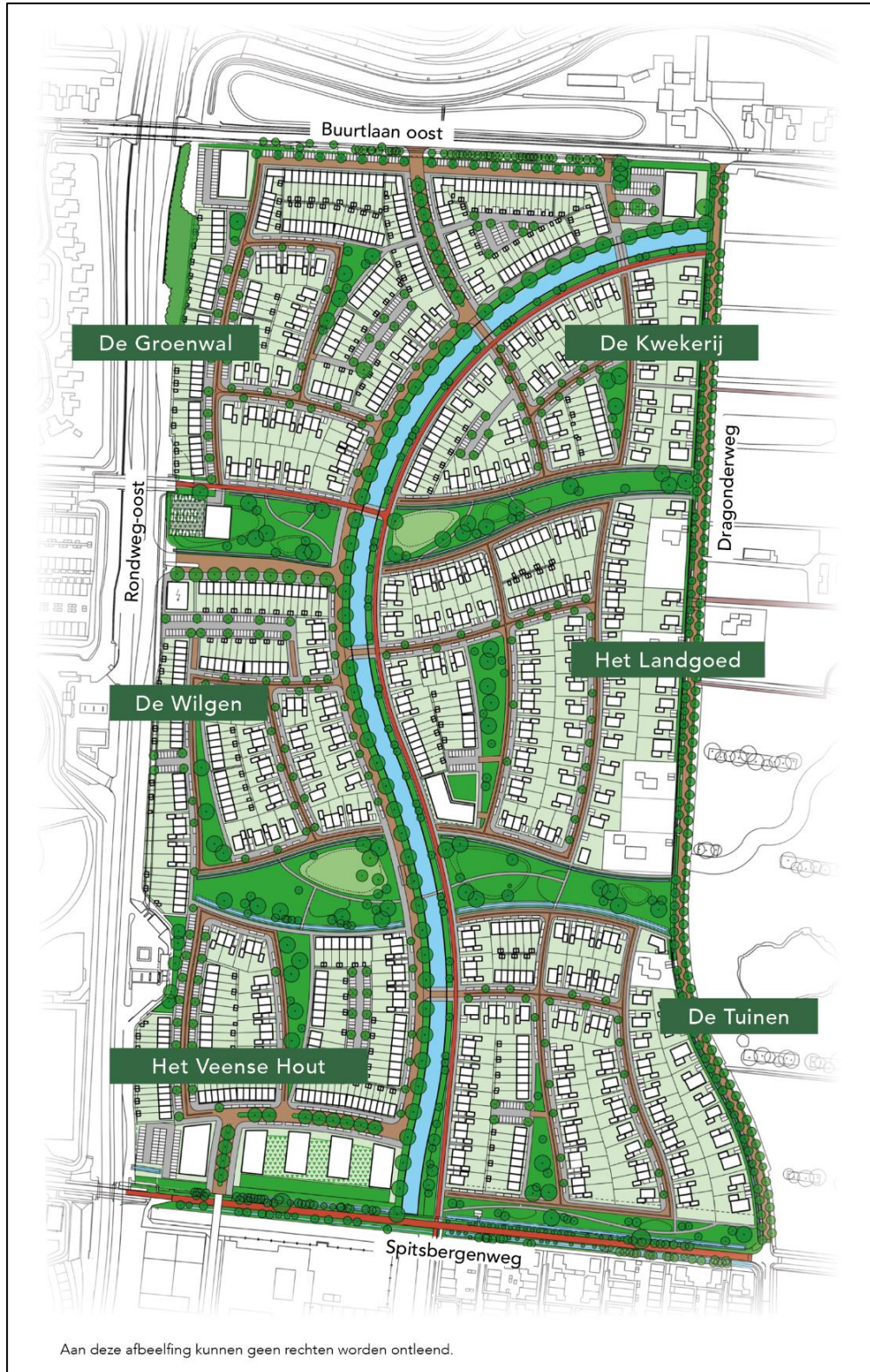
Veenderij vormt het zuidelijke deel van Veenendaal-oost. De woningblokken bestaan hoofdzakelijk uit halfopen bouwblokken, waarbij de woningdichtheid in zuidelijke richting steeds verder afneemt. Het karakter van Veenderij wordt grotendeels bepaald door de grote hoeveelheid water. Dit deelplan is vrijwel volledig gerealiseerd.



Ligging deelplannen Veenendaal-oost (Bron: OVO).

Het laatste deelplan is Groenpoort waarvoor begin 2022 een bestemmingsplan is vastgesteld. Groenpoort laat zich het beste omschrijven als een groen-stedelijk woonmilieu met een diversiteit aan woningtypologieën. De ruimtelijke structuur van Groenpoort wordt in hoofdzaak bepaald door een brede singel, die vanaf de Dragonderweg in zuidelijke richting afbuigt en in een vloeiende beweging aantakt op de bestaande waterstructuur in Buurstede. De singel heeft een breed profiel van circa 40 meter en vormt daarmee de ruggengraat van het plan, waaraan de verschillende woonbuurten -

zes in totaal - als het ware zijn 'opgehangen'. Deze woonbuurten worden van elkaar gescheiden door twee evenwichtig gepositioneerde groene buffers, die het plangebied van oost naar west doorkruisen en het aangrenzende buitengebied letterlijk en figuurlijk Groenpoort intrekken.



Stedenbouwkundig plan Groenpoort (Bron: OVO).

In totaal wordt voorzien in circa 970 nieuwe woningen. Om een evenwichtige verdeling van het aantal woningen over het plangebied te waarborgen is per woonbuurt een maximum aantal woningen vastgelegd. Ook is per woonbuurt bepaald hoeveel gestapelde woningen er mogen worden gebouwd. De verschillende woonbuurten worden gekenmerkt door een ontspannen mix van zowel grondgebonden als gestapelde woningen, waarbij de woningdichtheid in oostelijke richting langzaam afneemt. Met name de eerstelijns bebouwing langs de Buurtlaan Oost en Rondweg-Oost (N233) krijgt een wat meer stedelijk karakter. Deze eerstelijns bebouwing wordt overwegend aaneengesloten gebouwd, waardoor de bebouwing een geluidafschermdende werking heeft voor het achterliggende woongebied. Dit achterliggende woongebied biedt met name ruimte aan grondgebonden woningen, bestaande uit rijwoningen, geschakelde woningen, tweekappers en vrijstaande woningen. Het stedenbouwkundig plan en de beoogde differentiatie in het woningbouwprogramma vormen echter geen blauwdruk en kunnen op onderdelen nog wijzigen. Het bestemmingsplan biedt hiervoor de nodige speelruimte. Het plangebied zal ontsloten worden via een rechtstreekse aansluiting op de Rondweg-Oost (N233). Hiervoor is op 26 januari 2023 het bestemmingsplan 'Aansluiting Groenpoort, Veenendaal-oost' vastgesteld.

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan voor Groenpoort was de gemeente Veenendaal nog geen eigenaar van de gronden behorende bij het adres Dragonderweg 6. Daarom is de hier aanwezige manege als zodanig bestemd en nog niet voorzien van de mogelijkheid om hier woningen te realiseren. Ook de aanwezige geurcontour van 100 meter is juridisch-planologisch vastgelegd. Zoals uit het stedenbouwkundig plan en de toelichting van het bestemmingsplan voor Groenpoort is af te leiden, bestaat echter wel de wens om de gronden van de manege te betrekken in de ontwikkeling van Groenpoort en de agrarische bedrijfsactiviteiten ter plaatse te beëindigen. Daarom is in het bestemmingsplan voor Groenpoort een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee het college van burgemeester en wethouders de agrarische bestemming, onder voorwaarden, kan wijzigen ten behoeve van de bestemming 'Woongebied'. Ook kan de aanwezige geurcontour worden verwijderd, mits de bedrijfsmatige (agrarische) activiteiten ter plaatse structureel zijn beëindigd. Inmiddels is de gemeente Veenendaal eigenaar geworden van de gronden en is de aanwezige milieuvergunning op 4 juli 2023 ingetrokken. Daarmee zijn de (agrarische) activiteiten ter plaatse structureel beëindigd. Door deze omstandigheden is het mogelijk om toepassing te geven aan de wijzigingsbevoegdheid en de agrarische bestemming ter plaatse te wijzigen ten behoeve van wonen. Tevens kan de aanwezige geurcontour worden verwijderd. Voorliggend wijzigingsplan geeft hier invulling aan.

2.2 Toets wijzigingsvoorwaarden

In dit wijzigingsplan wordt gebruik gemaakt van een tweetal wijzigingsbevoegdheden, namelijk:

- 1 Artikel 3.4: de mogelijkheid om de bestemming 'Agrarisch - Manege' te wijzigen in de bestemming 'Woongebied'.
- 2 Artikel 11.2: de mogelijkheid om de gebiedsaanduiding 'milieuzone - geur 2' van de verbeelding te verwijderen.

Het college van burgemeester en wethouders is ingevolge de hiervoor genoemde artikelen uit het bestemmingsplan 'Veenendaal-oost, deelplan Groenpoort' bevoegd om met toepassing van een wijzigingsbevoegdheid conform artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening het plan te wijzigen. Aan de wijzigingsbevoegdheden is een aantal voorwaarden verbonden, die hierna aan bod komen.

Artikel 3.4 Wijzigingsbevoegdheid uit bestemming 'Agrarisch - Manege

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming 'Agrarisch - Manege' met bijbehorende aanduiding 'milieuzone - geur 2' kan worden gewijzigd in de bestemming 'Woongebied' en de aanwezige geurcontour kan komen te vervallen, met inachtneming van de volgende regels:

- a het bepaalde in artikel 7 en de aanduiding 'specifieke vorm van woongebied - 4' is overeenkomstig van toepassing;
In de regels van voorliggend wijzigingsplan worden de regels van het bestemmingsplan 'Veenendaal-oost, deelplan Groenpoort' overeenkomstig van toepassing verklaard.
- b de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan moet zijn gewaarborgd, in verband waarmee in elk geval aangetoond moet worden:
 - 1 dat het wijzigingsplan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening;
In de totstandkoming van het bestemmingsplan 'Veenendaal-oost, deelplan Groenpoort' is reeds uitgegaan van het feit dat voorliggend plangebied ontwikkeld zal worden als woongebied. Gelet op het feit dat het bestemmingsplan recent is vastgesteld, kan worden aangenomen dat voorliggend plan voldoet aan het principe van een goede ruimtelijke ordening.
 - 2 dat het wijzigingsplan in lijn is met het geldende gemeentelijk woonbeleid;
In het stedenbouwkundig plan en bestemmingsplan voor Groenpoort is wat betreft de gekozen woningbouwprogrammering reeds rekening gehouden met het feit dat het plangebied van voorliggend wijzigingsplan tot ontwikkeling gebracht zou worden. In voorliggend wijzigingsplan worden daar geen wijzigingen in aangebracht. Daarmee wordt voldaan aan het geldende gemeentelijk woonbeleid.
 - 3 dat het wijzigingsplan in lijn is met het geldende gemeentelijk parkeerbeleid;
In de regels van voorliggend wijzigingsplan worden de regels van het bestemmingsplan 'Veenendaal-oost, deelplan Groenpoort' en het 'Parapluplan 2022' met bijbehorende parkeerregels overeenkomstig van toepassing verklaard. Daarmee is juridisch-planologisch gewaarborgd dat er voldoende parkeergelegenheid in het plangebied wordt gerealiseerd, overeenkomstig het gemeentelijk parkeerbeleid.
 - 4 dat het wijzigingsplan financieel uitvoerbaar is;
De financiële uitvoerbaarheid van dit plan is gewaarborgd via de grondexploitatie Veenendaal-oost.
- c er wordt geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:
 - 1 de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
In de totstandkoming van het bestemmingsplan 'Veenendaal-oost, deelplan Groenpoort' is reeds aangetoond dat de gebruiksmogelijkheden van nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad. Gelet op het feit dat in het plan reeds rekening is gehouden met het feit dat de manege aan de Dragonderweg 6 eveneens ontwikkeld wordt, zal dit plan daar geen verandering in aanbrengen.

2 de milieusituatie;

In de totstandkoming van het bestemmingsplan 'Veenendaal-oost, deelplan Groenpoort' is reeds aangetoond dat de milieusituatie zodanig is dat het plangebied kan worden ontwikkeld ten behoeve van woningbouw. Gelet op het feit dat in het plan reeds rekening is gehouden met het feit dat de manege aan de Dragonderweg 6 eveneens ontwikkeld wordt, zal dit plan daar geen verandering in aanbrengen. Sterker nog; met de bedrijfsbeëindiging van de manege zal de milieusituatie ter plaatse worden verbeterd.

3 het bebouwingsbeeld;

In de totstandkoming van het stedenbouwkundig plan voor Groenpoort is reeds rekening gehouden met het feit dat het plangebied ontwikkeld zou worden ten behoeve van woningbouw. Daarbij is rekening gehouden met het beoogde bebouwingsbeeld. In voorliggend wijzigingsplan worden daar geen wijzigingen in aangebracht.

4 de verkeersveiligheid.

In de totstandkoming van het stedenbouwkundig plan voor Groenpoort is reeds rekening gehouden met het feit dat het plangebied ontwikkeld zou worden ten behoeve van woningbouw. Daarbij is rekening gehouden met het aspect verkeersveiligheid. In voorliggend wijzigingsplan worden daar geen wijzigingen in aangebracht.

Artikel 11.2 Milieuzone - geur 2

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming op onderdelen wijzigen ten einde de gebiedsaanduiding 'milieuzone - geur 2' te wijzigen in die zin dat de gebiedsaanduiding vervalt, indien uit nader onderzoek is gebleken dat de bedrijfsmatige (agrarische) activiteiten op het adres Dragonderweg 6 structureel zijn beëindigd. *De gemeente Veenendaal is eigenaar geworden van de gronden behorende bij het adres Dragonderweg 6. Tevens is de milieuvergunning voor het adres op 4 juli 2023 ingetrokken. Daarmee kan gesteld worden dat de bedrijfsmatige (agrarische) activiteiten op het adres Dragonderweg 6 structureel zijn beëindigd en de gebiedsaanduiding van de verbeelding kan worden verwijderd.*

Geconcludeerd wordt dat het voorliggende wijzigingsplan aan de voorwaarden voldoet zoals deze in het bestemmingsplan 'Veenendaal-oost, deelplan Groenpoort' zijn opgenomen. Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Veenendaal kan daarmee toepassing geven aan de wijzigingsbevoegdheden.

2.3 Wijze van bestemmen

2.3.1 Algemeen

Dit wijzigingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het wijzigingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld.

De planregels zijn onderverdeeld in drie hoofdstukken. Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels voor het plangebied, zijnde een verklaring van de gebruikte begrippen. Hoofdstuk 2 geeft aan welke verbeelding dit wijzigingsplan wijzigt en welke bestemmingsplannen overeenkomstig van toepassing zijn. Ten slotte is in hoofdstuk 3 de slotregel opgenomen. De overgangsrechtelijke bepalingen uit het moederplan blijven van kracht.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit wijzigingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het wijzigingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het wijzigingsplan.

2.3.2 Dit wijzigingsplan

De grondslag voor dit wijzigingsplan wordt gevormd door de artikelen 3.4 en 11.2 van het bestemmingsplan 'Veenendaal-oost, deelplan Groenpoort'. In artikel 3.4 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om, onder voorwaarden, de bestemming 'Agrarisch - Manege' te wijzigen naar 'Woongebied'. Artikel 11.2 bevat de mogelijkheid de gebiedsaanduiding 'milieuzone - geur 2' te verwijderen. In paragraaf 2.2 is reeds aangetoond dat dit plan aan de gestelde voorwaarden voldoet en het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Veenendaal toepassing kan geven aan de wijzigingsbevoegdheden.

De regels van dit wijzigingsplan maken in juridische zin deel uit van het bestemmingsplan 'Veenendaal-oost, deelplan Groenpoort'. Artikel 3.6 lid 1 onder a Wro bepaalt immers, dat een wijziging deel uitmaakt van het (bestemmings)plan en, zolang de bestemming nog niet is verwezenlijkt, kan worden vervangen door een nieuwe wijziging. Het wijzigingsplan is dus onderdeel van en vormt een aanvulling op het bestemmingsplan 'Veenendaal-oost, deelplan Groenpoort'. De regels behorende bij de bestemmingen en aanduidingen uit dit wijzigingsplan zijn gelijk aan de regels van het bestemmingsplan 'Veenendaal-oost, deelplan Groenpoort'. Tevens wordt het bestemmingsplan 'Parapluplan 2022' overeenkomstig van toepassing verklaard.

3 Uitvoerbaarheid

3.1 Algemeen

Op 24 februari 2022 is het bestemmingsplan 'Veenendaal-oost, deelplan Groenpoort' vastgesteld. In het kader van dat bestemmingsplan is aangetoond dat de ontwikkeling uitvoerbaar is en in lijn met een goede ruimtelijke ordening. Omdat in de totstandkoming van het bestemmingsplan reeds is uitgegaan van het feit dat voorliggend plangebied ontwikkeld zal worden als woongebied en gelet op het feit dat het bestemmingsplan recent is vastgesteld, kan worden aangenomen dat voorliggend plan voldoet aan het principe van een goede ruimtelijke ordening en uitvoerbaar is. Om die reden is het uitvoeren van nieuw onderzoek niet benodigd. Wel wordt in de navolgende alinea nog stilgestaan bij het aspect bodem met betrekking tot het plangebied.

In het kader van het Bodemkwaliteitsplan Groenpoort worden alle te ontwikkelen percelen binnen het plangebied Groenpoort onderzocht en gesaneerd. Met het bodemonderzoek PJ 22002603B NO-asbestverharding DW6 manege (d.d. 31 oktober 2022) is vastgesteld dat er op de voormalige manege 'De Dragonder' (het kadastrale perceel sectie K, nummer 9222), Dragonderweg 6, een 'asbesthoudende weg' aanwezig is. De verontreiniging is gemeld bij de Inspectie Leefomgeving en Transport. In de periode van 23 juni 2023 t/m 21 juli 2023 zijn de verontreinigingen onder milieukundige begeleiding geheel gesaneerd. Bovendien zijn de overige aangetroffen puinverhardingen ontgraven en gezeefd. Ter verantwoording van de uitgevoerde werkzaamheden wordt eind 2023 een evaluatierapportage opgesteld. Deze evaluatierapportage, waaruit naar voren zal komen dat het perceel geschikt is voor het beoogde gebruik, kan te zijner tijd bij de vaststelling van het wijzigingsplan als bijlage in het wijzigingsplan worden opgenomen.

3.2 Economische uitvoerbaarheid

Op basis van artikel 3.1.6, lid 1, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening dient bij de voorbereiding van een wijzigingsplan onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan. De ontwikkelingen die concreet mogelijk worden gemaakt door het wijzigingsplan moeten (economisch) uitvoerbaar zijn, omdat er anders sprake is van een oneigenlijke bestemming.

Voor Veenendaal-oost is in 2003 een Samenwerkingsovereenkomst gesloten tussen de gemeente en een aantal private partijen. Dit heeft geresulteerd in de oprichting van het Ontwikkelingsbedrijf Veenendaal-oost als Publiek Private Samenwerking (PPS) die de grondexploitatie voert voor het plan. De grondexploitatie wordt jaarlijks geactualiseerd. Er is sprake van een financieel sluitende grondexploitatie. De gronden in het plangebied zijn in eigendom van de gemeente Veenendaal. Er hoeft daarom voor het onderhavige plan geen exploitatieplan als bedoeld in Afdeling 6.4. van de Wet ruimtelijke ordening te worden opgesteld.

Overigens zijn er naast procedurele kosten geen andere kosten verbonden aan de vaststelling van dit plan. Voor de procedurele kosten geldt dat zij binnen de grondexploitatie zijn, of kunnen worden, gedekt.

De economische uitvoerbaarheid van dit wijzigingsplan is hiermee voldoende aangetoond.

3.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het ontwerpwijzigingsplan zal voor een periode van zes weken voor een ieder ter inzage liggen. Een ieder kan in deze periode zienswijzen indienen. In deze paragraaf of in een bijlage bij dit wijzigingsplan zullen de binnengekomen zienswijzen worden samengevat en van een antwoord worden voorzien.