



adviseurs in
ruimtelijke
ontwikkeling

Reparatie Bestemmingsplan | Toelichting

Kernen Pannerden, Aerdt, Herwen, Tolkamer en Spijk

Gemeente Zevenaar

Datum: 13 november 2020

Projectnummer: 200299

ID: NL.IMRO.0299.BP99KERNENPAHT-ON01

INHOUD

TOELICHTING

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Planbeschrijving	3
1.3	Geldende bestemmingsplannen	11
1.4	Leeswijzer	11
2	Beleidskader	12
2.1	Rijksbeleid	12
2.2	Provinciaal beleid	13
2.3	Gemeentelijk beleid	14
3	Juridisch-planologisch kader	17
4	Uitvoerbaarheid	18
4.1	Algemeen	18
4.2	Milieu- en omgevingsaspecten	18
4.3	Economische uitvoerbaarheid	18
4.4	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	18

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Met de vaststelling van de bestemmingsplannen 'Tolkamer', 'Herwen', 'Pannerden', 'Aerd't' en 'Spijk' zijn voor enkele bouwvlakken binnen de gemeente Zevenaar niet het aantal toegestane woningen opgenomen. Op deze locaties was reeds woningbouw voorzien in de oorspronkelijke plannen maar nog niet gerealiseerd. In de geldende bestemmingsplannen 'Tolkamer', 'Herwen', 'Pannerden', 'Aerd't' en 'Spijk' zijn de gronden bestemd voor woningbouw, maar zijn het aantal toegestane woningen niet aangegeven en is alleen aangegeven dat het bestaande aantal is toegestaan. Met een nieuw bestemmingsplan wenst de gemeente Zevenaar alsnog het juiste aantal te realiseren woningen te bestemmen. Voorliggend document voorziet hierin. Daarnaast is voor één locatie de bedrijfsbestemming te ruim bestemd. Met dit bestemmingsplan krijgen de tuinen weer een woonbestemming

Om woningbouw alsnog mogelijk te maken is een herziening van het geldende bestemmingsplannen nodig. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin.

1.2 Planbeschrijving

Dit bestemmingsplan betreft locaties in de kernen van Tolkamer, Herwen, Pannerden, Aerd't en Spijk, in de gemeente Zevenaar. Het gaat om de deelgebieden zoals op navolgende afbeelding weergegeven.



Overzicht globale ligging deelgebieden (Bron: Google Maps).

Tolkamer – Vierkenshof en 's-Gravenwaardsedijk

Het bestemmingsplan 'Tolkamer' van de gemeente Zevenaar kent een bestemming 'Wonen'. In de regels wordt voor nieuwe woningen verwezen naar de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden'. Op de verbeelding is deze aanduiding alleen opgenomen voor enkele nieuwbouwwoningen aan de Boterdijk. In de toelichting bij het genoemde bestemmingsplan is dit ook als enige ontwikkelingslocatie opgenomen. Voor de locaties Vierkenshof en 's-Gravenwaardsedijk is de aanduiding 'maximaal aantal wooneenheden' niet opgenomen op de verbeelding. Deze locaties waren al wel eerder bestemd voor woningbouw (in het bestemmingsplan 'Vierkenshof 2006') maar nog niet ontwikkeld. Voor deze twee locaties zal de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' alsnog opgenomen worden. Navolgend is een afbeelding opgenomen waarop het plangebied betreffende het Vierkenshof globaal is weergegeven. Aan beide zijden (per bouwvlak) worden met dit bestemmingsplan 11 woningen bestemd.



Uitsnede bestemmingsplan 'Tolkamer' met daarop globaal het plangebied weergegeven (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl).

Navolgend is een afbeelding opgenomen waarop het plangebied betreffende de 's-Gravenwaardsedijk globaal is weergegeven. Ten westen van de 's-Gravenwaardsedijk worden met dit plan 5 woningen bestemd (2 gestapelde woningen en 3 eengezinswoningen). Ten oosten van de 's-Gravenwaardsedijk worden met dit plan 8 woningen bestemd (2 gestapelde woningen, 3 eengezinswoningen en 2 aaneengebouwde woningen).



Uitsnede bestemmingsplan 'Tolkamer' met daarop globaal het plangebied weergegeven (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl).

Tolkamer - Boterdijk

Nabij de Boterdijk 17 is een bouwvlok met twee-onder-één-kapwoningen aanwezig. Op de verbeelding is eveneens de aanduiding 'maximaal aantal wooneenheden' niet opgenomen. Voor deze locatie zal de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' waarbij 2 woningen zijn toegestaan alsnog opgenomen worden.



Uitsnede bestemmingsplan 'Tolkamer' met daarop globaal het plangebied weergegeven (rode punaise) (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl).

Tolkamer – Tolstraat 38 – 42 / Europakade 12

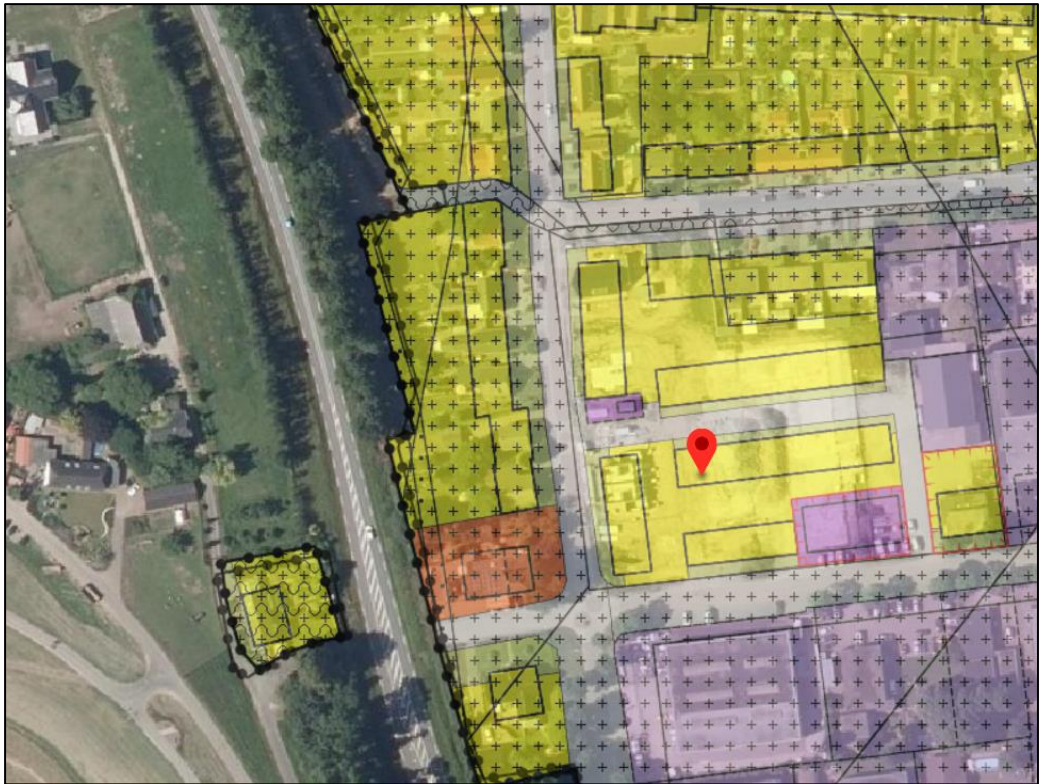
Op het perceel Europakade is een bedrijfsmatige functie (opslag) gevestigd. De tuinen en bijgebouwen van woningen aan de Tolstraat 38 – 42 zijn binnen deze bedrijfsbestemming opgenomen. De bestemming 'Bedrijf' zal voor deze tuinen en bijgebouwen worden vervangen voor de bestemming 'Wonen', zonder bouwvlak. Ook in het bestemmingsplan 'Kom 1999' waren deze delen voorzien van de bestemming 'Wonen'. Met voorliggend plan blijft het feitelijkgebruik van deze locatie ongewijzigd. Navolgend is een afbeelding opgenomen waarop het plangebied betreffende de Tolstraat 38 – 42 / Europakade 12 is weergegeven.



Uitsnede bestemmingsplan 'Tolkamer' met daarop globaal het plangebied weergegeven (rood omlijnd) (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl).

Herwen – Molenstraat, tussen de Nijverheidstraat en Keurbeek

In Herwen bevinden zich langs de Molenstraat, tussen de Nijverheidstraat en Keurbeek, woningen. Op de verbeelding van het bestemmingsplan Herwen zijn wel het maximaal aantal woningen met een aanduiding opgenomen maar volgens de regels zijn alleen bestaande woningen mogelijk. Er is niet opgenomen dat het indien er op een verbeelding een maximum aantal is aangegeven dit aantal is toegestaan. Van het bestemmingsplan 'Herwen' wordt de bestemming 'Wonen' langs de Molenstraat, tussen de Nijverheidstraat en Keurbeek, meegenomen om de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' in de regels te verankeren. Hierna is een afbeelding opgenomen met de locatie.



Uitsnede bestemmingsplan 'Herwen' met daarop globaal het plangebied weergegeven (rode punaise) (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl).

Pannerden – De Kamp

In Pannerden bevindt zich langs De Kamp een onbebouwde locatie. Hier is een woonbestemming opgenomen, maar het maximaal aantal woningen ontbreekt. Van het bestemmingsplan 'Pannerden' wordt de bestemming 'Wonen' langs De Kamp meegenomen om de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' op de verbeelding op te nemen. Hier voorziet het bestemmingsplan in 20 gestapelde woningen, met de bouwhoogten zoals reeds in het geldende bestemmingsplan opgenomen. Hierna is een afbeelding opgenomen waarop de locatie globaal is aangegeven.



Uitsnede bestemmingsplan 'Pannerden' met daarop globaal het plangebied weergegeven (rode punaise) (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl).

Aerd – Waaijakkers

Aan de Waaijakkers te Aerd bevindt zich een onbebouwd perceel, dat in het bestemmingsplan 'Aerd' voorzien is van de bestemming 'Wonen'. Op de verbeelding ontbreekt het maximaal toegestane aantal woningen. Van het bestemmingsplan 'Aerd' wordt de bestemming 'Wonen' langs de Waaijakkers meegenomen om de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' op de verbeelding op te nemen. Het betreft 8 appartementen.



Uitsnede bestemmingsplan 'Aerd' met daarop globaal het plangebied weergegeven (rode punaise) (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl).

Spijk – Kerkstraat 48

Aan de Kerkstraat 48 te Spijk bevindt zich een onbebouwd perceel, dat in het bestemmingsplan 'Spijk' voorzien is van de bestemming 'Wonen'. Het betreft het perceel dat bij het Kadaster bekend staat onder de gemeentecode LBH00, sectie A en het nummer 2187. Op de verbeelding is hier de bouwaanduidingen 'aaneengebouwd' en 'twee-aaneen' opgenomen. Van het bestemmingsplan 'Spijk' wordt de bestemming 'Wonen' aan de Kerkstraat 48 meegenomen om de bouwaanduiding 'vrijstaand' op de verbeelding op te nemen. Het betreft één vrijstaande woning. Navolgend is een afbeelding opgenomen waarop het plangebied globaal is weergegeven.



Uitsnede bestemmingsplan 'Spijk' met daarop globaal het plangebied weergegeven (rode punaise) (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl).

1.3 Geldende bestemmingsplannen

Dit bestemmingsplan betreft een partiële herziening van navolgende bestemmingsplannen.

Bestemmingsplan	Vastgesteld
Tolkamer	5 november 2013
Herwen	2 oktober 2012
Pannerden	2 oktober 2012
Aerdt	2 oktober 2012
Spijk	25 juni 2013

1.4 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan is opgebouwd uit vier hoofdstukken. Na het inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op het beleidskader. In hoofdstuk 3 wordt het juridisch-planologisch kader geschetst. Hoofdstuk 4 omvat ten slotte de uitvoerbaarheid van dit plan.

2 Beleidskader

Alvorens een bestemmingsplan te kunnen opstellen is het noodzakelijk te bekijken welke wettelijke kaders en welke beleidslijnen zowel de gemeente als ook andere overheden uitgezet hebben. In deze paragraaf wordt kort ingegaan op het nationale, provinciale en gemeentelijke beleid en de wettelijke kaders. De beleidsvelden werken slechts beperkt door in dit bestemmingsplan door het beheergerichte karakter van dit bestemmingsplan.

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)*

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) bepaalt welke kaderstellende uitspraken van het kabinet bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Het gaat onder meer om nationale belangen als Rijksvaarwegen, Defensie, Ecologische Hoofdstructuur (thans: Natuurnetwerk Nederland), Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen en Primaire waterkeringen.

Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij de Ecologische Hoofdstructuur (thans: Natuurnetwerk Nederland) en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Ten aanzien van de begrenzing van de EHS (thans: NNN) is bepaald dat niet het rijk, maar de provincies die grenzen (nader) bepalen.

Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

Toetsing

Het plangebied maakt wat betreft de locaties te Tolkamer en Pannerden onderdeel uit van de Romeinse Limes. De kernkwaliteiten van de Romeinse Limes zijn forten (castella), burgerlijke nederzettingen, kampdorpen (vici) grafvelden, de militaire infrastructuur, bestaande uit wegen, waterwerken en wachttorens en scheepswrakken. Een bestemmingsplan mag de kernkwaliteiten van de Romeinse Limes niet aantasten.

Voorliggend plan maakt geen nieuwe ontwikkeling mogelijk..

Het plan raakt verder geen van de nationale belangen en is niet in strijd met het gestelde in de SVIR en het Barro.

2.1.2 *Ladder voor duurzame verstedelijking*

Vanuit het rijk wordt een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte bevorderd. Hiervoor is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd en als procesvereiste opgenomen in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het doel dat hiermee wordt beoogd is het stimuleren van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en het

bewerkstelligen van een goede ruimtelijke ordening. Onder meer door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, het bevorderen van vraaggerichte programmering en het voorkomen van overprogrammering. Met de ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke besluiten nastreefd. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet daarom altijd worden afgewogen en gemotiveerd. Daarbij moet een beschrijving worden gegeven van de behoefte aan de betreffende ontwikkeling. Als de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk wordt gemaakt, moet worden gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied wordt voorzien.

Toetsing

Wat onder stedelijke ontwikkeling wordt verstaan is in het Bro opgenomen. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Aangezien er in dit bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt, is er geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. Er hoeft dus ook geen toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking worden opgesteld. De behoefte aan de woningen is reeds aangetoond in de eerdere bestemmingsplannen.

Conclusie

Voorliggend plan is niet in strijd met het rijksbeleid.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Omgevingsvisie en -verordening Gelderland

Op 19 december 2018 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland vastgesteld. Sinds 1 maart 2019 is deze Omgevingsvisie van kracht. De provincie heeft in de Omgevingsvisie een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland centraal gesteld.

- *Gezond en veilig.* Dat is een gezonde leefomgeving, schone en frisse lucht, een schoon milieu, een niet vervuilde bodem, voldoende schoon en veilig (drink)water, bescherming van onze flora en fauna. Dat is voorbereid zijn op klimaatverandering, zoals hitte, droogte, bosbranden en overstromingen. En, dat is aandacht hebben voor verkeersveiligheid en veilige bedrijvigheid.
- *Schoon en welvarend.* Dat is een dynamisch, duurzaam en aantrekkelijk woon-, werk- en ondernemersklimaat, goed bereikbaar en met een goed functionerende arbeidsmarkt en dito kennis- en onderwijsinstellingen. Maar dat is ook: het tegengaan van schadelijke uitstoot, afval en uitputting van grondstoffen. En: het investeren in nieuwe, alternatieve vormen van energie.

Onderdeel van de Omgevingsvisie zijn diverse thematische visieschetsen met de volgende thema's:

- Energietransitie: van fossiel naar duurzaam.
- Klimaatadaptie: omgaan met veranderend weer.
- Circulaire economie: sluiten van kringlopen.
- Biodiversiteit: werken met de natuur.
- Bereikbaarheid: duurzaam verbonden.

- Vestigingsklimaat: een krachtige, duurzame topregio.
- Woon- en leefomgeving: dynamisch, divers, duurzaam.

De Omgevingsvisie bevat de strategische ambities voor de lange termijn.

De Omgevingsverordening wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch gewaarborgd is. De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen.

De Omgevingsverordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de Provincie Gelderland. Dit betekent dat vrijwel alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving opgenomen zijn in de Omgevingsverordening. Het gaat hierbij om regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, water, mobiliteit en bodem. De verwachting is dat de Omgevingsverordening op termijn alle regels zal gaan bevatten die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving.

Toetsing

Raadpleging van de digitale versie van de Omgevingsvisie en -verordening wijst uit dat de gronden van het plangebied (alle locaties) zijn aangewezen als 'Romeinse Limes'. De kernkwaliteiten van de Romeinse Limes zijn forten (castella), burgerlijke nederzettingen, kampdorpen (vici) grafvelden, de militaire infrastructuur, bestaande uit wegen, waterwerken en wachttorens en scheepswrakken. Een bestemmingsplan mag de kernkwaliteiten van de Romeinse Limes niet aantasten. Voorliggend plan maakt geen nieuwe ontwikkeling mogelijk waarbij sprake is van de aantasting van cultuurhistorische waarden. Het plan is dan ook niet in strijd met de doelstellingen van de provinciale Omgevingsvisie en -verordening.

Conclusie

Onderhavig plan is niet in strijd met het provinciaal beleid.

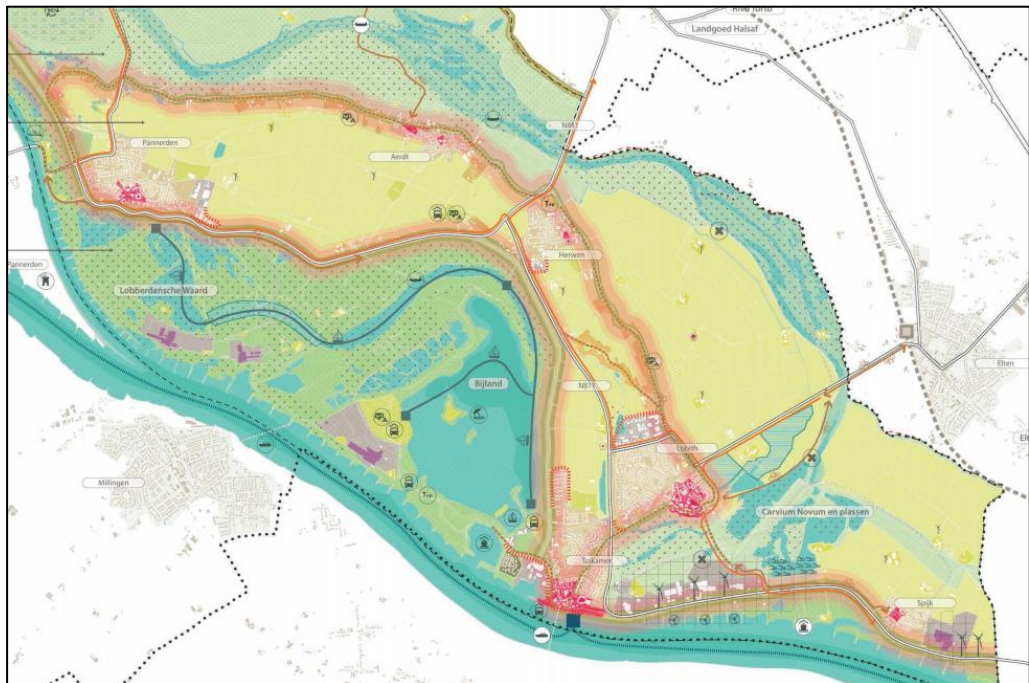
2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Omgevingsvisie Gelders Eiland 2030

De Omgevingsvisie Gelders Eiland 2030 is op 25 april 2017 vastgesteld door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Rijnwaarden. De visie geeft geen eindbeeld maar een omschrijving van de kernwaarden en kansen voor het gebied. Initiatieven worden getoetst of ze passen binnen de kernwaarden, of deze versterken. De visie voor het Gelders Eiland moet structuur en samenhang brengen en is gericht op samenwerking. De visie heeft de status van een gemeentelijke structuurvisie. Het is een visie die is opgesteld in geest van de aanstaande Omgevingswet en daarom het label 'Omgevingsvisie' heeft. Bij de uitvoering is de gemeente een belangrijke participant. De gemeente zal haar instrumenten en middelen inzetten teneinde de doelen uit de visie te bereiken. De Omgevingsvisie is een integrale visie met als hoofdthema's duurzaam, leefbaar, mooi en toeristisch.

Toetsing

Navolgende afbeelding laat zien dat de locaties binnen het plangebied te Tolkamer (Vierkenshof en 's-Gravenwaardsedijk) zijn gelegen binnen de gebieden die zijn gemarkeerd als 'aandachtszone dorpsranden'. Het plangebied was in het bestemmingsplan 'Vierkenshof 2006' en het vigerende bestemmingsplan 'Tolkamer' al bestemd voor wonen. Aangezien er in dit bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt, wordt gesteld dat de uitvoering van dit plan de karakteristiek van de dorpsrand niet aantast. Daarnaast ligt de locatie Boterdijk in een aandachtszone voor ruimtelijke kwaliteit. De Boterdijk vormt een doorgaande weg binnen Tolkamer, alwaar de gemeente Zevenaar de karakteristiek van het dorp wenst te waarborgen. Ook voor deze locatie geldt dat er geen nieuwe ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt. De karakteristiek van het dorp blijft gewaarborgd. De overige locaties zijn niet gelegen in gebieden die zijn aangewezen als aandachtsgebied in de Omgevingsvisie. Voorliggend plan past binnen de gemeentelijke beleidskaders.



Uitsnede omgevingsvisiekaart Gelders Eiland 2030 (Bron: Gemeente Zevenaar).

2.3.2 Structuurvisie

Op 20 februari 2013 heeft de gemeenteraad de structuurvisie 'Samen kijken naar de toekomst 2012-2030' vastgesteld. In de structuurvisie wordt ingezet op een vijftal hoofdpogaven:

- versterken van de identiteit van Zevenaar met aandacht voor de diversiteit in landschappen, kernen en functies;
- voldoende plek voor stedelijke ontwikkelingen tot 2030;
- behoud van kwalitatief goede woon- en werkgebieden en goede voorzieningen;
- tegengaan van versnippering van de leefomgeving incl. het leefbaar houden van de kernen;
- nadrukkelijker inzetten op een duurzame ontwikkeling.

De opgaven worden benaderd vanuit de drie kernwaarden: 'verbinden', 'diversiteit' en 'kwaliteit'. Deze kernwaarden vormen de rode draad van waaruit de gemeente Zevenaar de komende jaren werkt.

Toetsing

Het plangebied was in eerdere bestemmingsplannen al bestemd voor wonen. De visie op en beleid voor deze locatie is sindsdien niet gewijzigd. Voorliggend plan past binnen de gemeentelijke beleidskaders.

Conclusie

Het gemeentelijk beleid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

3 Juridisch-planologisch kader

De voorgaand beschreven situatie van onderhavig plangebied wordt in dit bestemmingsplan als zodanig vastgelegd. Er is zo veel mogelijk aangesloten bij de bestemmingssystematiek uit de bestemmingsplannen 'Tolkamer', 'Herwen', 'Pannerden', 'Aerd't' en 'Spijk'. Gebouwen dienen in het bouwvlak te worden gebouwd. Tevens moeten gebouwen voldoen aan de maximale bouwhoogte en maximum goothoogte, zoals weergegeven op de verbeelding. In voorliggende situatie zijn als gevolg van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' het maximum aantal woonheden toegestaan zoals weergegeven op de verbeelding.

Ook zijn in deze partiële herziening de geldende bestemmingsplannen 'Paraplubestemmingsplan Wonen' en 'Paraplubestemmingsplan parkeren gemeente Zevenaar' overgenomen. Verder worden de dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen uit de vigerende bestemmingsplannen in dit plan overgenomen. Het gaat hierbij om de dubbelbestemmingen ten aanzien van archeologie. Hiermee is het plangebied mede bestemd voor doeleinden ter bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden.

4 Uitvoerbaarheid

4.1 Algemeen

In dit bestemmingsplan worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Dit bestemmingsplan betreft vrijwel allemaal locaties waarvoor al een woonbestemming gold waar alleen het toegestane aantal woningen niet bestemd was. Verder betreft het een locatie waarbij een deel van de achtertuinen en bijgebouwen binnen de bedrijfsbestemming was opgenomen. Deze krijgen alsnog de woonbestemming (zonder bouwvlak) mee. Er wordt uitgegaan dat de haalbaarheid en uitvoerbaarheid van deze situatie in het verleden reeds aangetoond is.

4.2 Milieu- en omgevingsaspecten

In een bestemmingsplan dient aandacht te worden besteed aan relevante omgevings- en milieuaspecten. Deze aspecten zijn van belang om de haalbaarheid van het plan aan te tonen. Aangezien de toegestane functies niet wijzigen is de haalbaarheid en uitvoerbaarheid van de woningbouw aangetoond in de eerdere bestemmingsplannen. De beperkte wijzigingen ten aanzien van het oorspronkelijke plan, die dit bestemmingsplan mogelijk maakt, leidt niet tot een andere conclusie met betrekking tot de haalbaarheid. Voor het aspect bodem wordt bij de aanvraag van de omgevingsvergunning een actualiserend bodemonderzoek vereist.

4.3 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een ontwerp voor een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6, eerste lid van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro, d.d. 21 april 2008) onderzoek plaats te vinden naar de financiële uitvoerbaarheid van het plan.

Met voorliggend bestemmingsplan worden de bestemmingsplannen 'Tolkamer', 'Herwen', 'Pannerden', 'Aerd' en 'Spijk' gerepareerd teneinde het juiste aantal woningen mogelijk te maken in het plangebieden. De kosten voor het plan, alsmede de procedure worden gedragen door de gemeente. Hiervoor zijn middelen beschikking. Omdat de gemeente initiatiefnemer is, is het niet noodzakelijk een exploitatieplan vast te stellen. De economische uitvoerbaarheid wordt hiermee geacht voldoende te zijn aangetoond.

4.4 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het ontwerpbestemmingsplan 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 bestemmingsplan zullen de binnengekomen zienswijzen worden samengevat en van een antwoord worden voorzien.