

bestemmingsplan

Zuidmaten - Oost woongebied, 1^e herziening

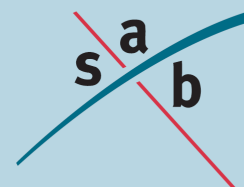
Gemeente Twenterand

vastgesteld

Datum: 28 mei 2013

Projectnummer: 100231.01

ID: NL.IMRO.1700.BPDH2012PH0025-vas1



INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging plangebied	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan	4
1.4	Leeswijzer	4
2	Het plan	5
2.1	Huidige situatie	5
2.2	Toekomstige situatie	6
2.3	Wijzigingen ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan	8
3	Haalbaarheid	10
4	Wijze van bestemmen	11
4.1	Algemeen	11
4.2	Dit bestemmingsplan	13
5	Procedure	15
5.1	Vooroverleg	15
5.2	Zienswijzen	15

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Twenterand werkt aan de ontwikkeling van een nieuwe woonwijk in Den Ham. De nieuwe woonwijk ligt in de Zuidmaten, grenzend aan de woonwijk Zuidmaten - West. In Zuidmaten- Oost wil de gemeente een woongebied creëren waar generaties met elkaar samenleven en waar verschillende doelgroepen elkaar ontmoeten. Een woonwijk met een dorpseigen karakter en identiteit.

Voor de ontwikkeling is op 24 april 2012 het bestemmingsplan 'Zuidmaten - Oost woongebied' vastgesteld. In dit bestemmingsplan is een fasering opgenomen waarbij in de eerste fase wordt uitgegaan van de bouw van 86 wonen in het westelijk deel van het plangebied. Inmiddels is duidelijk geworden dat voor een optimale uitwerking van deze 1^e fase een beperkte aanpassing van de begrenzing van het westelijk deelgebied nodig is. Om de begrenzing van de 1^e fase te wijzigen is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Daarnaast zijn in regels van het vigerende plan abusievelijk enkele verkeerde verwijzingen opgenomen. De verkeerde verwijzingen frustreren een adequate bouwplantoetsing en worden in deze herziening daarom hersteld.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied betreft het gebied ten zuiden van het centrum van de kern Den Ham, globaal gezien tussen de Dorpsstraat, de Schapendijk en de woonwijk Zuidmaten West. Op onderstaande afbeelding is het plangebied globaal weergegeven.



Globale ligging plangebied (bron: Google Maps)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

De gronden gelegen in het plangebied vallen binnen het vigerende bestemmingsplan 'Zuidmaten - Oost woongebied'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad op 24 april 2012. In dit bestemmingsplan heeft het westelijk deel van het plangebied de bestemmingen 'Woongebied', 'Water' en 'Groen'. Deze bestemmingen richten zich op de 1^e fase van de ontwikkeling van Zuidmaten - Oost en maken direct 86 woningen met de daarbij behorende water- en groenvoorzieningen, wegen, parkeer- en speelvoorzieningen mogelijk. Het oostelijk deel heeft de bestemming 'Woongebied - Uit te werken', deze bestemming biedt de mogelijkheid om middels een uitwerkingsplan 39 woningen en de daarbij behorende voorzieningen in de 2^e fase mogelijk te maken.

1.4 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. Deze toelichting is opgebouwd uit vier hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 de bestaande ruimtelijke en functionele situatie in het plangebied beschreven. Daarnaast komen in dit hoofdstuk de toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen aan bod door middel van een planbeschrijving. Hoofdstuk 3 gaat in op de haalbaarheid van het plan. Hier komen het beleid en de milieuaspecten aan de orde. In hoofdstuk 4 wordt de opzet van het plan en de wijze van bestemmen behandeld. Hoofdstuk 5 ten slotte is gereserveerd voor de resultaten van de procedure.

2 Het plan

2.1 Huidige situatie

Het plangebied ligt tussen de oude kern Den Ham en de woonwijk Zuidmaten. Het plangebied is deels in gebruik als groenstructuur voor de woonwijk Zuidmaten West en als agrarisch gebied. Het plangebied wordt ingesloten door diverse functies, namelijk de woonwijk Zuidmaten West en de recent in gebruik genomen Brede school aan de westzijde, het bedrijventerrein Kroezenhoek (ten zuiden van de Schapendijk) en diverse bedrijven en woningen langs de Schapendijk en Dorpsstraat. De woonwijk Zuidmaten West wordt aan de oostkant omsloten door een waterpartij, waardoor een groen-blauwe buffer ontstaat tussen Zuidmaten West en Zuidmaten Oost. Op onderstaande luchtfoto is het plangebied globaal weergegeven.



Luchtfoto plangebied (bron: Google Earth)

2.2 Toekomstige situatie

2.2.1 Zuidmaten - Oost

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de planologische regeling voor de ontwikkeling van een woongebied.

Programma

In het verleden is onderzocht welke locatie het meest geschikt is om in de behoefte aan woningbouw te voorzien. Hieruit kwam de locatie Zuidmaten als meest gunstig toekomstig uitbreidingsgebied naar voren. Zuidmaten kan in totaliteit ruimte bieden aan ongeveer 300 woningen, waarvan een gedeelte reeds in de woonwijk Zuidmaten West is gerealiseerd. Het uitgangspunt is dat de woonwijk ruimte biedt aan maximaal 125 huur- en koopwoningen voor verschillende doelgroepen zoals starters, gezinnen, alleenstaande senioren en tweepersoonshuishoudens.

Zoals in de inleiding reeds vermeld wordt deze ontwikkeling gefaseerd uitgevoerd. De realisatie van de eerste fase van dit woongebied wordt direct mogelijk gemaakt. Voor de tweede fase is een uitwerkingsbevoegdheid opgenomen. Dit betekent dat dit woongebied pas ontwikkeld kan worden nadat een uitwerkingsplan is vastgesteld. De eerste fase voorziet in de bouw van maximaal 86 woningen, in de tweede fase kunnen maximaal 39 woningen worden gerealiseerd.

Stedenbouwkundige structuur

In de stedenbouwkundige opzet is gekozen om de woningen in het westen aan te laten sluiten op de reeds bestaande bebouwing van de woonwijk Zuidmaten. In het noordelijke deel is ruimte voor bijzondere woningbouw, waarbij wordt aangesloten op de allure van de aanwezige bebouwing van Zuidmaten. De bebouwing in dit gebied wordt over het algemeen traditioneel vormgegeven, met een kap, maar er zijn ook appartementengebouwen mogelijk die plat afgedekt kunnen worden.

Het grootste deel van de woonwijk refereert in stedenbouwkundig opzicht naar het Sallandse dorp. Dit betekent een dichte en compacte bouw op een informele en dorpsmanier. Woningen en gebouwen hebben verschillende afmetingen en verspringen in de rooilijn. Sommige woningen staan tot op de erfgrans terwijl andere er een aantal meters vanaf liggen. Hierdoor wordt het beeld van een natuurlijk ontstaan dorp opgeroepen. De erfontsluitingswegen hebben een slingerend verloop en hier en daar zijn informele pleintjes of brinkjes aanwezig.

Levensloopbestendige wijk

Zuidmaten-Oost is opgedeeld in zes clusters, waarbij rond een brink, pleintje, hofje of aan het water verschillende woningtypes zullen worden gerealiseerd, zodat een levensloopbestendige woonwijk ontstaat. Bij het realiseren van levensloopbestendige woonwijken wordt met name gedacht aan het op een zodanige fysieke manier van bouwen in een wijk, dat woonvormen worden gerealiseerd waarin een mix van doelgroepen zoals alleenstaande jongeren, senioren, gezinnen en tweepersoonshuishoudens gezamenlijk worden gehuisvest. Hiertoe zijn de clusters opgenomen. In elke cluster komt elk woningtype voor en worden huur- en koopwoningen door elkaar opgericht. De gebouwen hebben over het algemeen een kap. De dakrichting is zoveel

als mogelijk met de nok naar de straat of naar het centrale deel van de cluster toe gericht. Daarnaast komen ook dwarskappen voor.

Beeldkwaliteit

Een belangrijk uitgangspunt in de beeldkwaliteit is variatie, zodat een afwisselend beeld gecreëerd wordt. De variatie in het kleur- en materiaalgebruik alsmede de gevelindeling en inrichting van de openbare ruimten moet uiteraard passen binnen het karakter van een Sallands dorp.



Mogelijke Inrichtingsschets plangebied (bron: SAB)

Groen en water

Het groen in de wijk Zuidmaten - Oost zal bestaan uit hagen langs de openbare wegen, boomgroepen en solitaire bomen. De hagen kunnen bestaan uit beuken, taxus of buxus, waarmee de openbare wegen, voetpaden en parkeerruimten worden omsloten.

In het plangebied liggen drie brinken, waarop gebiedseigen bomen zullen worden aangeplant. Ook op andere plaatsen zullen dergelijke bomen worden aangeplant. De aanwezige waterpartij wordt in oostelijke richting uitgebreid, zodat een deel van de nieuw te bouwen woningen aan het water zal liggen.

Verkeer en parkeren

Het verkeer wordt aan de zuidzijde op vier plaatsen ontsloten op de Schapendijk. Van hieruit wordt het verkeer via de Zomerweg-Dorpsstraat en de Vriezendijk afgewikkeld. De Schapendijk geldt als 50 km/u weg. Deze zal echter worden afgewaardeerd tot een 30 km/u weg.

Rondom de clusters en de brinken liggen de openbare wegen. Het plangebied krijgt een 30 km/u regime, zodat langzaam verkeer de overhand krijgt ten opzichte van het gemotoriseerde verkeer. Hiertoe worden verkeersvoorzieningen aangelegd die deze hiërarchie ondersteunen. Het verkeer zal grotendeels in tweerichtingen worden afgewikkeld, waarbij rondom de brinkjes eenrichtingsverkeer wordt ingesteld met de rijrichting tegen de klok in. De wegprofielen worden informeel vormgegeven met ruimte voor voetgangers.

Parkeren vindt grotendeels plaats op eigen terrein. Dit is mogelijk bij de vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen. Daarnaast vindt parkeren plaats op gezamenlijke parkeerruimten, die per cluster aangelegd worden. Een belangrijk uitgangspunt in deze parkeeroplossing is dat de auto's zoveel mogelijk uit het zicht worden geparkeerd op binnenterreinen.

Buurtvoorzieningen

Het stedenbouwkundig plan voorziet voor de verschillende buurtjes in gemeenschappelijke buurtvoorzieningen op centrale plaatsen. Deze buurtvoorzieningen bestaan uit een gebouwtje dat dient als ontmoetingsruimte voor buurtbewoners en waar tevens gemeenschappelijke voorzieningen kunnen worden opgeslagen. De inrichting en exacte locatie van de buurtvoorziening wordt samen met de betreffende bewoners bepaald. In ieder geval zal voor ieder perceel een parkeerplaats op de collectieve parkeervoorziening nabij de buurtvoorziening worden aangelegd. Verder worden de spelregels bepaald door de door het college vastgestelde notitie van uitgangspunten van januari 2012.

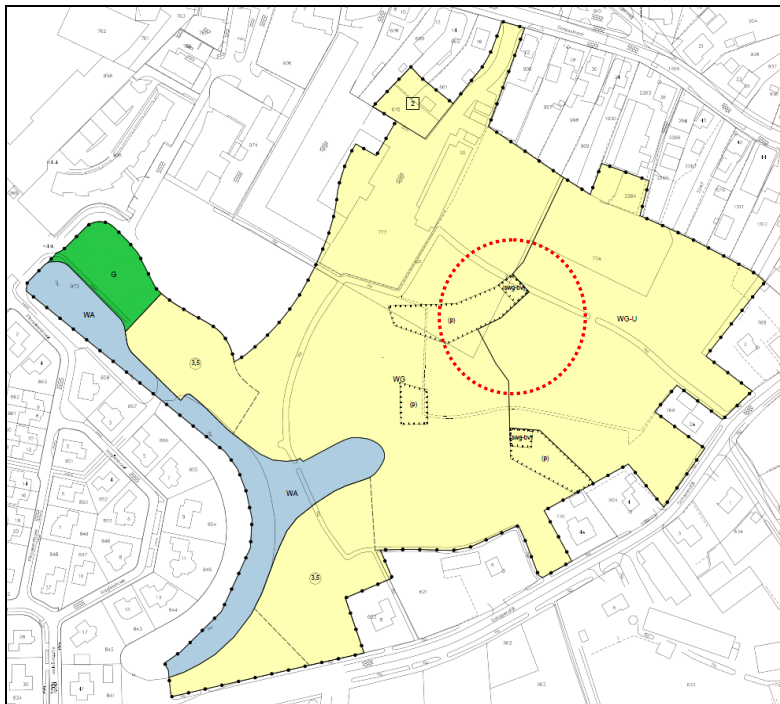


Voorbeeld van een buurtvoorziening

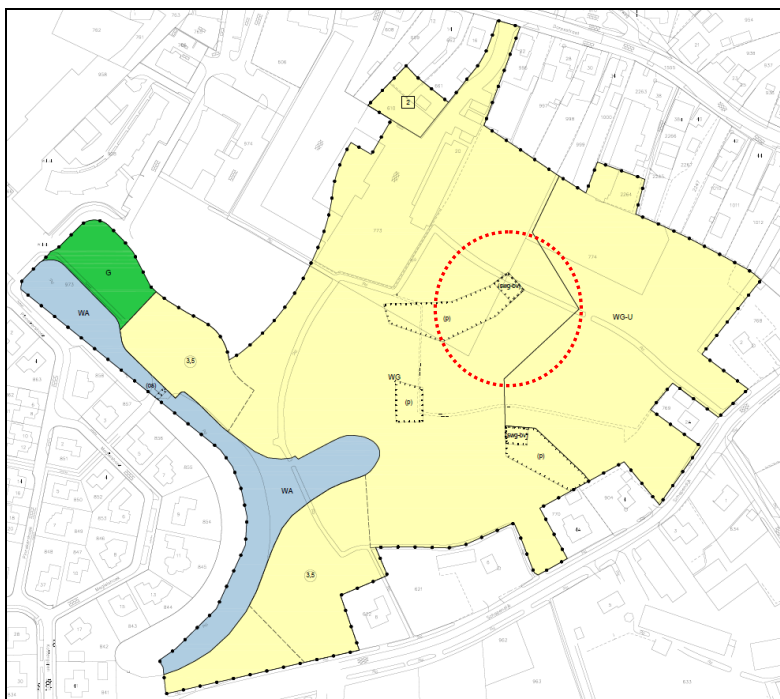
2.3 Wijzigingen ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan ziet toe op het aanpassen van de bestemmingsgrens tussen de bestemmingen 'Woongebied' en 'Woongebied - Uit te werken'. De wijziging bestaat uit het vergroten van de bestemming 'Woongebied' in oostelijk richting. De programmatische en stedenbouwkundige bepalingen blijven ongewijzigd. Tevens voorziet het plan in het herstellen van enkele foutieve kruisverwijzingen in artikel 5 van de regels. In on-

derstaande afbeeldingen is de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan te zien met daaronder de verbeelding van de nieuwe situatie zoals die met dit bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt. De verruiming van de begrenzing van de bestemming 'Woongebied' is nodig omdat in het uitgewerkte stedenbouwkundige plan wordt voorzien in clusters van woningen rond binnenterreinen. Om tot afgewerkte eenheden te kunnen komen is het wenselijk dat de begrenzing tussen de bestemmingen 'Woongebied' de begrenzing van het cluster volgt. Deze begrenzing wordt bepaald door de woningen die direct grenzen aan een binnenterrein.



Verbeelding vigerend bestemmingsplan



Verbeelding nieuwe situatie zoals opgenomen in dit bestemmingsplan

3 Haalbaarheid

De beleidsmatige, programmatische en milieutechnische haalbaarheid van de woningbouwontwikkeling is aangetoond in het kader van het vigerende bestemmingsplan 'Zuidmaten - Oost Woongebied'. De wijzigingen die met dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt zien alleen toe op een beperkte aanpassing van de bestemmingsgrens tussen de bestemmingen 'Woongebied' en 'Woongebied - Uit te werken' en het herstellen van enkele verkeerd opgenomen verwijzingen in artikel 5 van de regels. Deze wijzigingen zijn ondergeschikt van aard en leiden niet tot aanpassingen in de programmatische en/of stedenbouwkundige uitgangspunten. Omdat de woningbouwontwikkeling feitelijk niet wijzigt en de beleidsmatige en milieukundige uitgangspunten, evenals de wettelijke kaders, in de tussentijd ongewijzigd zijn gebleven is een nieuwe toetsing aan het beleid en de relevante milieuwetgeving niet nodig.

Bovenstaande geldt tevens voor de aspecten Water, Verkeer en parkeren en de Economische uitvoerbaarheid. De wijzigingen die met dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, leiden niet tot een inhoudelijke wijziging van de woningbouwontwikkeling. Een nieuwe toetsing kan daarom ook voor deze aspecten achterwege worden gelaten.

4 Wijze van bestemmen

4.1 Algemeen

4.1.1 *Wat is een bestemmingsplan?*

Het gemeentelijke bestemmingsplan is een middel waarmee functies aan gronden worden toegekend. Het gaat dus om het toekennen van gebruiksmogelijkheden. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening volgt een belangrijk principe: het gaat om toelatingsplanologie. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder etc.) toegestaan om de functie die het bestemmingsplan geeft, uit te oefenen. Dit houdt in dat:

- de grondgebruiker niet kan worden verplicht om een in het bestemmingsplan aangewezen bestemming ook daadwerkelijk te realiseren, en
- de grondgebruiker geen andere functie mag uitoefenen in strijd met de gegeven bestemming (de overgangsbepalingen zijn hierbij mede van belang).

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (omgevingsvergunning voor het bouwen) en regels voor het verrichten van 'werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden' (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden).

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

- het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen);
- en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:
- het bebouwen van de gronden;
 - het verrichten van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden.

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid, maar het is zeker niet het enige instrument. Andere ruimtelijke wetten en regels zoals bijvoorbeeld de Woningwet, de Monumentenwet 1988, de Algemene Plaatselijke Verordening, de Wet milieubeheer en de Bouwverordening zijn ook erg belangrijk voor het uitoefenen van ruimtelijk beleid.

4.1.2 *Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden*

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in de bijbehorende regels worden gegeven. Die toegekende gebruiksmogelijkheden kunnen op twee manieren nader worden ingevuld:

- 1 Via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan de gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één 'enkel' bestemming (dat is dé bestemming) en soms geldt er een dubbelbestemming (soms zelfs meerdere). In de regels van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.

- 2 Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de plankaart. Dat teken kan bestaan uit een lijn, een figuur, of een lettercode etc. Via een aanduiding wordt in de regels 'iets' geregeld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen regel hebben.

4.1.3 Hoofdstukindeling van de regels

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

- 1 Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2).
- 2 Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de regels van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsregels. Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen afwijkingsregels met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moet worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld van hetgeen is geregeld.
- 3 Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een anti-dubbelregel, algemene gebruiksregels, algemene afwijkingsregels en algemene wijzigingsregels.
- 4 Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk is het overgangsrecht en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

4.1.4 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking getreden. Het doel van deze wet is om te komen tot een samenhangende beoordeling in één procedure van verschillende activiteiten die invloed hebben op de fysieke leefomgeving. De Wabo heeft tot gevolg dat verschillende vergunningen worden verleend in één besluit, de omgevingsvergunning. Ook de thans in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen vergunningen en ontheffingen vallen onder de Wabo.

Voor het bestemmingsplan heeft dit gevolgen voor de gebruikte terminologie. Termen als 'bouwvergunning', 'aanlegvergunning', 'sloopvergunning' en 'ontheffing' zijn vervangen door 'omgevingsvergunning ten behoeve van...'.

4.2 Dit bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. 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 toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

4.2.1 *Bijzonderheden in dit bestemmingsplan*

De regels in dit bestemmingsplan zijn opgezet aan de hand van hetgeen hiervoor is beschreven.

Dit bestemmingsplan kent de bestemmingen 'Groen', 'Water', 'Woongebied' en 'Woongebied - Uit te werken'.

Bestemming 'Groen'

Deze gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen, voet- en fietspaden, beplantingen, speelvoorzieningen en water. Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd. Uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn toegestaan. De bouwhoogte van deze bouwwerken, geen gebouwen zijnde is in de regels opgenomen.

Bestemming 'Water'

Deze gronden zijn bestemd voor water en oeverstroken, afvoer, tijdelijke berging en infiltratie van hemelwater en kunstwerken. Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd. Uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn toegestaan. De bouwhoogte van deze bouwwerken, geen gebouwen zijnde is in de regels opgenomen.

Bestemming 'Woongebied'

Deze bestemming is een globale eindbestemming. Dit betekent dat binnen deze bestemming meerdere invullingen mogelijk zijn. De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, verkeer en verblijf, openbare nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen, voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding en kunstwerken en buurtvoorzieningen. Voor het bouwen van hoofdgebouwen geldt dat deze in de rooilijn mogen verspringen. De bouw- en goothoogte van deze hoofdgebouwen zijn in de regels opgenomen. Voor het bouwen van ondergeschikte gebouwen geldt dat deze op een afstand van ten minste 3 m achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw dienen te worden gebouwd. De goot- en bouwhoogte en de maximaal toegestane oppervlakte van deze gebouwen zijn in de regels opgenomen. Naast gebouwen mogen er ook bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd. Ook de maximale bouwhoogte van deze bouwwerken, geen gebouwen zijnde is in de regels opgenomen. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van woongebied - buurtvoorziening' zijn gebouwtjes voor buurtvoorzieningen

toegestaan. Om er voor te zorgen dat de centrale parkeervoorzieningen gerealiseerd worden op de binnenterreinen zijn deze op de verbeelding weergegeven.

Bestemming 'Woongebied - Uit te werken'

De voor 'Woongebied - Uit te werken' gronden zijn bestemd voor woningen die gerealiseerd kunnen worden door middel van een uitwerkingsplan. Belangrijkste voorwaarde voor dit uitwerkingsplan is dat het aantal woningen in overeenstemming moet zijn met de woningbouwafspraken. Voor het uit te werken deel geldt daarom een maximum aantal woningen. Daarnaast gelden dezelfde stedenbouwkundige uitgangspunten als in de bestemming 'Woongebied'.

4.2.2 Algemene regels

Naast de bestemmingen bevat het plan een aantal algemene regels over bijvoorbeeld begrippen, de wijze van meten, algemene afwijkingen en overgangsrecht. Deze min of meer standaardregels in bestemmingsplannen worden hier verder niet toegelicht.

5 Procedure

5.1 Vooroverleg

De wijzigingen die met dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, leiden niet tot een inhoudelijke wijziging van de woningbouwontwikkeling. Omdat de beleidsmatige uitgangspunten van de vooroverlegpartners zoals de provincie en het waterschap niet gewijzigd zijn is het voeren van een formeel vooroverleg niet noodzakelijk. Het Waterschap en de Provincie worden van het bestemmingplan in kennis gesteld.

5.2 Zienswijzen

Het ontwerp van het bestemmingsplan heeft met ingang van vrijdag 1 februari 2013 gedurende de wettelijke termijn van 6 weken ter inzage gelegen. Tevens was het ontwerp in te zien op de landelijke website overeenkomstig de eisen die de wetgever daaraan stelt. Via de website van de gemeente is deze landelijke website te benaderen. Gedurende de termijn van de terinzagelegging zijn geen zienswijzen ontvangen.