



**Wijziging bestemmingsplan Wierden-Dorp,
Eikenlaan 7a**

Wijziging bestemmingsplan Wierden-Dorp, Eikenlaan 7a

GEMEENTE WIERDEN

IDN: NL.IMRO.0189.WB2014000005-VA01

Datum: Februari 2015

Status: Vastgesteld



Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo

T: 0546 - 45 44 66
E: info@biz.nu
I: www.biz.nu

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	5
1.1	AANLEIDING	5
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	5
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	5
1.4	HUIDIG PLANOLOGISCHE REGIEM	6
1.5	PLANPROCES EN COMMUNICATIE	7
1.6	LEESWIJZER	7
HOOFDSTUK 2	WIERDEN EN HET PLANGEBIED.....	9
2.1	HISTORISCHE ONTWIKKELING KERN WIERDEN	9
2.2	HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED	9
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING	11
3.1	GEWENSTE WIJZIGING	11
3.2	VERKEER EN PARKEREN	11
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	12
4.1	RIKSBELEID	12
4.2	PROVINCIAAL BELEID	13
4.3	GEMEENTELIJK BELEID.....	15
HOOFDSTUK 5	RANDVOORWAARDEN EN ONDERZOEK.....	17
5.1	HINDER.....	17
HOOFDSTUK 6	TOELICHTING OP DE PLANREGELS.....	19
6.1	INLEIDING.....	19
6.2	OPZET VAN DE REGELS	19
6.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS.....	20
HOOFDSTUK 7	UITVOERING EN HANDHAVING.....	21
7.1	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	21
7.2	HANDHAVING	21
7.3	RETROSPECTIEVE TOETS.....	21
HOOFDSTUK 8	VOOROVERLEG & INSpraak	23
8.1	VOOROVERLEG	23
8.2	INSpraak	23

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Op het perceel gelegen aan de Eikenlaan 7a te Wierden is in de huidige situatie bebouwing aanwezig voor maatschappelijke doeleinden. Het gaat hierbij om een praktijkruimte met dienstwoning.

Initiatiefnemer, wonend in de dienstwoning, heeft jarenlang in de praktijkruimte een huisartsenpraktijk uitgeoefend. Dit gebruik zal op korte termijn worden beëindigd. Van een functionele koppeling tussen de praktijkruimte en de dienstwoning is dan ook geen sprake meer.

Het is de bedoeling dat de initiatiefnemer in de dienstwoning blijft wonen en de praktijk commercieel kan aanwenden. Deze ontwikkeling is op basis van het geldende bestemmingsplan ‘Wierden-dorp’ niet toegestaan, aangezien het bewonen van een dienstwoning slechts bedoeld is voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is. Oftewel er dient sprake te zijn tussen het bewonen van de dienstwoning en het gebruik van de praktijkruimte. In het geldende bestemmingsplan is in artikel 14.5 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarin de mogelijkheid wordt geboden om de bestemming ‘Maatschappelijk’ te wijzigen in ‘Wonen’. Hiermee kan de voorgenomen ontwikkeling mogelijk worden gemaakt.

Het college van Burgemeester en Wethouders heeft op 10 juni 2014 besloten om in principe medewerking te willen verlenen aan het wijzigen van de bestemming.

In voorliggend wijzigingsplan zal worden aangetoond dat toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening en vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt verantwoord is. Overigens wordt opgemerkt dat er vooralsnog geen plannen zijn om de bestaande bebouwing uitpandig wijzigen.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied ligt aan de Eikenlaan 7a binnen de bebouwde kom van Wierden. In afbeelding 1.1 is de ligging van het plangebied in de kern weergegeven en is het desbetreffende perceel aangegeven. Voor de begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding.



Afbeelding 1.1 Ligging plangebied in de kern Wierden en ten opzichte van de directe omgeving (Bron: ArcGIS)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het wijzigingsplan “Wijziging bestemmingsplan Wierden-Dorp, Eikenlaan 7a” bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.0189.WB2014000005-VA01) en een renvooi;
- regels.

Op de verbeelding is de bestemming van de in het plan begrepen gronden weergegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het wijzigingsplan en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten, maar maakt geen deel uit van het juridisch bindende deel van het wijzigingsplan.

1.4 Huidig planologische regiem

1.4.1 Algemeen

Het perceel aan de Eikenlaan 7a is gelegen binnen de begrenzing van het bestemmingsplan ‘Wierden-Dorp’. Dit bestemmingsplan is op 25 oktober 2011 door de raad van de gemeente Wierden vastgesteld. In afbeelding 1.2 is een uitsnede opgenomen.



Afbeelding 1.2 Uitsnede geldend bestemmingsplan ‘Wierden-Dorp’ (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

1.4.2 Uitleg bestemmingen

Het perceel heeft de bestemming ‘Maatschappelijk’ en gedeeltelijk voorzien van een bouwvlak met een maatvoeringsaanduiding (maximale goothoogte). Daarnaast is het bouwvlak gedeeltelijk voorzien van de aanduiding ‘bedrijfswoning’.

Gronden met de bestemming ‘Maatschappelijk’ zijn bedoeld voor maatschappelijke voorzieningen met onder meer de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tuinen, erven, terreinen en parkeervoorzieningen. Gebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd, waarbij de goothoogte niet meer mag bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding ‘maximale goothoogte’. In voorliggend geval mag de goothoogte van gebouwen niet meer dan 6 meter bedragen. Bedrijfswoningen zijn uitsluitend ter plaatse van de aanduiding ‘bedrijfswoning’ toegestaan. De inhoud van de bedrijfswoning, inclusief

aangebouwde bijbehorende bouwwerken, mag niet meer bedragen dan 750 m³. Bijbehorende bouwwerken ten behoeve van bedrijfswoningen mogen ook buiten het aanduidingsvlak ‘bedrijfswoning’ worden gebouwd, met dien verstande dat er restricties gelden ten aanzien van de oppervlakte, goot- en bouwhoogte. Tot slot mogen er bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd. Deze zijn in het gehele bestemmingsvlak toegestaan, met inachtneming van de opgenomen maximale bouwhoogten.

1.4.3 Wijzigingsbevoegdheid

In de bestemming ‘Maatschappelijk’ is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarin de mogelijkheid wordt geboden om de bestemming ‘Maatschappelijk’ te wijzigen in ‘Wonen’, indien de huidige functie is beëindigd. Hierna is de desbetreffende wijzigingsbevoegdheid opgenomen:

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en de bestemming **Maatschappelijk** wijzigen in de bestemming **Wonen** indien de huidige functie is beëindigd.

14.5.1 Afwegingskader

Bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheden in dit plan vindt een evenredige belangenafweging plaats waarbij betrokken worden:

- a) de mate waarin de belangen van gebruikers en/of eigenaren van de aanliggende gronden kunnen worden geschaad;
- b) de mate waarin de uitvoerbaarheid is aangetoond, waaronder begrepen de toelaatbaarheid op het gebied van milieu, externe veiligheid, waterhuishouding, ecologie en archeologie;
- c) de mate waarin de landschappelijke inpasbaarheid is aangetoond;
- d) de mate waarin de verkeerssituatie wordt beïnvloed, waaronder begrepen de gevolgen voor de infrastructuur.

Door het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid is het mogelijk om de voorgenomen ontwikkeling te realiseren. In voorliggend geval wordt op korte termijn aan de voorwaarde, dat de huidige functie wordt beëindigd, voldaan. Immers gaat de woning de huidige functie, dienstwoning bij de praktijkruimte, verliezen. Voor de belangenafweging wordt verwezen naar hoofdstuk 2 tot en met 5 van dit wijzigingsplan. Hier wordt gesteld dat aan alle criteria gesteld in het afwegingskader wordt voldaan.

1.4.4 Parapluplan ‘verruimen m² aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen, bij woningen’

Opgemerkt wordt dat ter plaatse van het plangebied tevens het paraplubestemmingsplan ‘verruimen m² aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen, bij woningen’ van toepassing is. Dit plan voorziet in een verruiming van de mogelijkheden ten aanzien van het bouwen van bijbehorende bouwwerken op ruime kavels met een woonbestemming binnen de kernen van de gemeente Wierden. Op dit moment is het bepaalde in het betreffende plan niet van toepassing aangezien het plangebied geen woonbestemming heeft, met dit wijzigingsplan zal voor de woning dezelfde mogelijkheden gaan gelden als dat voor omliggende woningen.

Gelet op de inhoud van de wijzigingsbevoegdheid en het feit dat de praktijkruimte de maatschappelijke functie zal behouden, zijn in dit wijzigingsplan uitsluitend de gronden meegenomen die in de toekomst worden aangewend ten behoeve van de woonfunctie.

1.5 Planproces en communicatie

Het planproces wordt op de volgende manieren vormgegeven:

- Overlegpartners: tijdens het opstellen van het ontwerp wijzigingsplan wordt het wijzigingsplan conform artikel 3.1.1. Bro in vooroverleg gebracht bij alle relevante overheidsinstanties.
- Terinzagelegging: Een ontwerp wijzigingsplan zal voor een periode van 6 weken ter inzage worden gelegd. Eventuele zienswijzen zullen verwerkt worden in Hoofdstuk 8 van de plantoelichting.

1.6 Leeswijzer

De toelichting van het bestemmingsplan “Wijziging bestemmingsplan Wierden-Dorp, Eikenlaan 7a” is als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 2: een beschrijving van de ontstaansgeschiedenis van Wierden alsmede de huidige en gewenste binnen het plangebied;

- Hoofdstuk 3: omvat de planbeschrijving;
- Hoofdstuk 4: een korte schets van het/de beleidskader(s) voor zover van toepassing;
- Hoofdstuk 5: randvoorwaarden en onderzoek ten behoeve van de planuitvoering. Hier spelen milieuaspecten en waarden een rol;
- Hoofdstuk 6: de toelichting op de regels. De gebruikte bestemmingen en aanduidingen worden Hier toegelicht;
- Hoofdstuk 7: uitvoering en handhaving. Hierbij wordt onder meer ingegaan op de financiële aspecten;
- Hoofdstuk 8: hier staan onder meer de resultaten van het gevoerde overleg.

HOOFDSTUK 2 WIERDEN EN HET PLANGEBIED

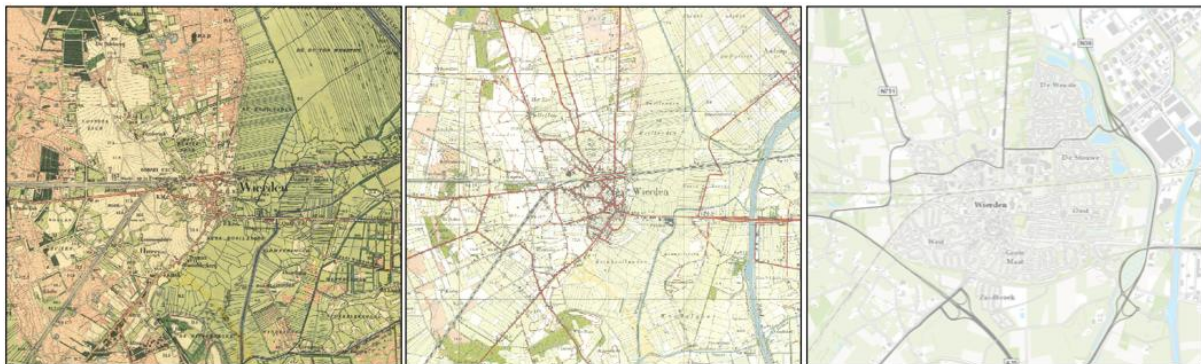
In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de historische ontwikkeling van de kern Wierden en de huidige en gewenste situatie in het plangebied.

2.1 Historische ontwikkeling kern Wierden

De kern Wierden is ontstaan in de late middeleeuwen aan de zuidooststrand van een es. In de 19^e eeuw was er nauwelijks sprake van enige kernvorming. De vrijstaande bebouwing lag aan een aantal in- en uitvalswegen, die ook nu nog in de structuur van Wierden en met name het centrum te zien zijn. De belangrijkste wegen waren de Hexelseweg, de Vriezenveenseweg, de Nijverdalsestraat en de verbindingsweg naar Rijssen en naar Almelo.

Nadat in 1881 de spoorlijn Deventer-Almelo in gebruik werd genomen, stichtte men ten noorden van het dorp enkele textielfabrieken. Na de Tweede Wereldoorlog breidde het dorp zich uit, voornamelijk in noordelijke en zuidelijke richting. Hierbij vormde zich de eerste lintbebouwing langs de hiervoor genoemde wegen. Vervolgens werd er ook uitgebreid in de vorm van woonwijken zoals De Stouwe, De Weuste, Het Loo en Wierden-West.

In afbeelding 2.1 wordt de ontwikkeling van de kern Wierden in de periode van ±1900 tot 2014 weergegeven.



Afbeelding 2.1 Historische topografische kaarten ±1900, 1950 en 2014 (Bron: Provincie Overijssel/Kadaster)

2.2 Huidige situatie plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Eikenlaan in de bebouwde kom van Wierden. De hoofdfuncties in de omgeving van het plangebied betreffen hoofdzakelijk wonen, kantoren en maatschappelijke voorzieningen. De kantoren en maatschappelijke voorzieningen zijn geclusterd aan de Eikenlaan en de Grote Maatweg.

Het plangebied wordt aan de noordoost- en oostzijde begrensd door maatschappelijke voorzieningen, respectievelijk een dagvoorziening (Thuiszorg Carintreggeland, Eikenlaan 5) en een dierenarts (DGC Twente, Eikenlaan 9). Aan de zuid- en westzijde wordt het plangebied begrensd door de praktijkruimte, de groen- en parkeervoorzieningen en infrastructuur (Eikenlaan). Ten zuiden en westen, aan de overzijde van de Eikenlaan, bevinden zich respectievelijk kantoren/maatschappelijke voorzieningen en woningen.

In afbeelding 2.2 is een luchtfoto opgenomen waarin het perceel (rode omlijning) en het plangebied (groen stippellijn) is aangegeven.



Afbeelding 2.2 Luchtfoto van het perceel aan de Eikenlaan 7a en directe omgeving (Bron: Bing maps)

Het perceel heeft een omvang van circa 1.150 vierkante meter. Op het perceel zijn feitelijk twee gebouwen aanwezig; de praktijkruimte en de dienstwoning. De gebouwen zijn aan elkaar gebouwd en worden gebruikt ten behoeve van de huisartsenpraktijk van initiatiefnemer.

Wat betreft toegankelijkheid en parkeren wordt opgemerkt dat zowel de dienstwoning als de praktijkruimte een eigen entree, in- en uitrit op de Eikenlaan en parkeervoorzieningen heeft.

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

3.1 Gewenste wijziging

Op basis van het geldende bestemmingsplan ‘Wierden-Dorp’ mag de woning uitsluitend worden bewoond als dienstwoning bij de praktijkruimte. Initiatiefnemer exploiteert, zoals reeds beschreven in de aanleiding, ter plaatse een huisartsenpraktijk. Dit gebruik wordt echter op korte termijn beëindigd en van een functionele koppeling tussen de praktijkruimte en de huisartspraktijk is dan ook geen sprake meer.

Met dit wijzigingsplan, waarbinnen uitsluitend de gronden ten behoeve van de woonfunctie zijn meegenomen, wordt planologisch geregeld dat er geen sprake meer hoeft te zijn van een (functionele) koppeling tussen de dienstwoning en de praktijkruimte. Door deze planologische wijziging mag de dienstwoning als reguliere woning worden bewoond en mogen beide objecten onafhankelijk van elkaar commercieel worden aangewend.

Vooralsnog zijn er geen plannen aanwezig om de bestaande bebouwing uit te breiden of uitpandig te verbouwen.

In afbeelding 3.1 is de gewenste onderverdeling tussen de woon- en maatschappelijke bestemming weergegeven.



Afbeelding 3.1 Gewenste herbestemming van het plangebied

3.2 Verkeer en parkeren

Zoals reeds beschreven in hoofdstuk 2 hebben zowel de dienstwoning als de praktijkruimte een eigen entree, in- en uitrit op de Eikenlaan en parkeervoorzieningen. De wijziging heeft geen gevolgen voor de verkeerssituatie of het aantal aanwezige parkeerplaatsen. Vanuit verkeerskundig oogpunt zijn er dan ook geen bezwaren tegen dit wijzigingsplan.

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifieke voor dit plangebied geldende uitgangspunten weergegeven.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

4.1.1.1 Algemeen

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het een aantal ruimtelijke doelen en uitspraken in onder andere de Agenda Landschap en de Agenda Vitaal Platteland. Daarmee wordt de SVIR het kader voor thematische of gebiedsgerichte uitwerkingen van rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

4.1.1.2 Opgaven van nationaal belang

In de SVIR heeft het Rijk drie rijksdoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

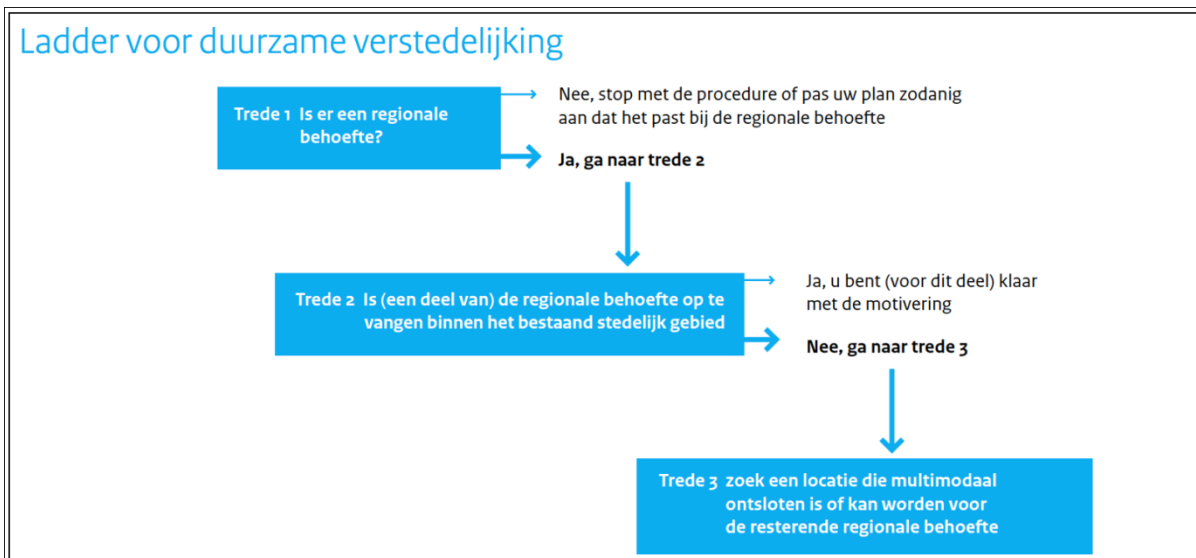
Voor de drie rijksdoelen worden de 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd. Hiermee geeft het Rijk aan waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Opgaven van nationaal belang in Oost-Nederland (de provincies Gelderland en Overijssel) zijn:

- Het waar nodig verbeteren van de internationale achterlandverbindingen (weg, spoor en vaarwegen) die door Oost Nederland lopen. Dit onder andere ten behoeve van de mainports Rotterdam en Schiphol;
- Het formuleren van een integrale strategie voor het totale rivierengebied van Maas en Rijnakken (Waal, Nederrijn, Lek en de IJssel, deelprogramma rivieren van het Deltaprogramma) en de IJsselvechtdelta (deelprogramma's zoetwater en rivieren) voor waterveiligheid in combinatie met bereikbaarheid, ruimtelijke kwaliteit, natuur, economische ontwikkeling en woningbouw;
- Het tot stand brengen en beschermen van de (herijkte) EHS, inclusief de Natura 2000 gebieden (zoals de Veluwe);
- Het robuust en compleet maken van het hoofdenergienetwerk (380 kV), onder andere door het aanwijzen van het tracé voor aansluiting op het Duitse hoogspanningsnet.

4.1.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij dient de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling te worden aangetoond. De ladder kent drie treden die achter elkaar worden doorlopen.



Afbeelding 4.1 Ladder voor duurzame verstedelijking (Bron: Ministerie van Infrastructuur en Milieu)

4.1.2 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten in het rijksbeleid

Het rijksbeleid laat zich niet specifiek uit over dergelijke kleinschalige ontwikkelingen. Het initiatief raakt geen rijksbelangen zoals opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Daarnaast is de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing aangezien er geen sprake is van het toevoegen van woningen of andere stedelijke functies. Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van strijd met het rijksbeleid.

4.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. Het belangrijke plan betreft de Omgevingsvisie Overijssel, die verankerd is in de Omgevingsverordening Overijssel.

4.2.1 Uitgangspunten van de Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel is het integrale provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. In 2009 is de Omgevingsvisie en -verordening 2009 vastgesteld. Naar aanleiding van monitoring en evaluaties is de Omgevingsvisie en -verordening op onderdelen geactualiseerd. De Actualisatie Omgevingsvisie en -verordening is op 3 juli 2013 vastgesteld door Provinciale Staten en is op 1 september 2013 in werking getreden.

4.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

Eén van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie te laten doorwerken is de Omgevingsverordening Overijssel. De Omgevingsverordening is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch geborgd is.

4.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn in de Omgevingsvisie Overijssel geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving.

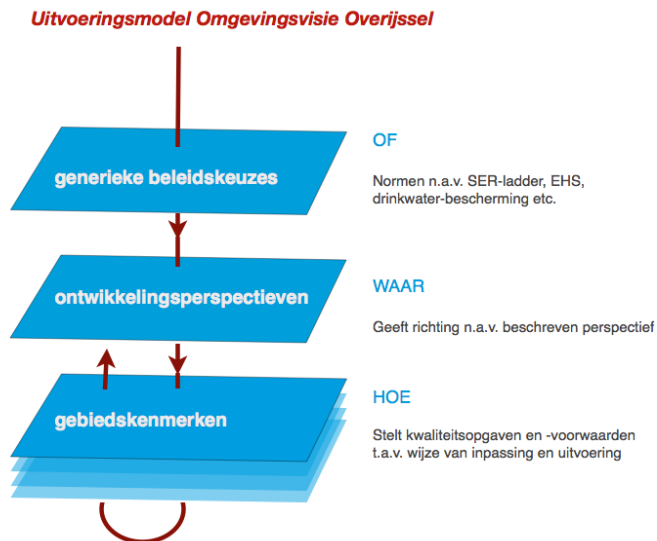
Om de ambities van de provincie waar te maken, bevat de Omgevingsvisie een uitvoeringsmodel. Dit model is gebaseerd op drie niveaus, te weten:

1. generieke beleidskeuzes;

2. ontwikkelingsperspectieven;
3. gebiedskenmerken.

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

Afbeelding 4.2 geeft dit schematisch weer.



Afbeelding 4.2 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

4.2.4 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Indien het concrete initiatief wordt getoetst aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel ontstaat globaal het volgende beeld.

4.2.4.1 Generieke beleidskeuzes

Bij de afwegingen in de eerste fase “generieke beleidskeuzes” wordt opgemerkt dat sprake is van een planologische afsplitsing van een bestaande dienstwoning. Er vindt geen toevoeging van woningen of andere gebouwen plaats. Gezien het vorenstaande zijn artikel 2.1.3 (SER-Ladder voor de Stedelijke omgeving) en artikel 2.2.2 (nieuwe woningbouwlocaties) van de Omgevingverordening Overijssel niet van toepassing.

4.2.4.2 Ontwikkelingsperspectieven

Het plangebied behoort tot het ontwikkelingsperspectief ‘Woonwijken’. In afbeelding 4.3 is een uitsnede van de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie Overijssel opgenomen.



Afbeelding 4.3 Uitsnede ontwikkelingsperspectievenkaart Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

'Stedelijke omgeving – woonwijk'

Rond de binnensteden liggen de diverse woonwijken en bedrijventerreinen elk met hun eigen woon-, werk- of gemengd milieu. Herstructurering van de woon-, werk- en voorzieningenmilieus moet deze vitaal en aantrekkelijk houden en de diversiteit aan milieus versterken. In de gebieden aangemerkt als “Woonwijk” is ruimte voor herstructurering, inbreiding en transformatie naar diverse woon- werk- en gemengde stadsmilieus.

Toetsing van het initiatief aan de 'Ontwikkelingsperspectieven'

Het ontwikkelingsperspectief ‘woonwijk’ verzet zich niet tegen het planologisch afsplitsen van een dienstwoning van een praktijkruimte. Het gebruik van de woning ten behoeve van reguliere bewoning is passend binnen de functionele structuur van de omgeving. Geconcludeerd wordt dat het ontwikkelingsperspectief ‘Woonwijk’ zich niet verzet tegen de voorgenomen herontwikkeling.

4.2.4.3 Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisurelaag) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Bij toetsing van het ruimtelijke initiatief aan de gebiedskenmerken in vier lagen is van belang dat de locatie is gelegen in stedelijk gebied. Dit betekent dat de 'Natuurlijke laag' en de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap' buiten beschouwing kunnen blijven aangezien deze oorspronkelijke waarden niet meer voorkomen in het plangebied. Daarnaast kan ook de 'Lust- en leisure laag' buiten beschouwing worden gelaten, aangezien voor de locatie geen kenmerken zijn opgenomen.

Wat betreft de 'Stedelijke laag' wordt opgemerkt dat het perceel aangemerkt is als 'Woonwijk – 1955-nu'. Zoals reeds aangegeven in subparagraaf 4.2.4.2 betreft de planologische afsplitsing op het perceel aan de Eikenlaan 7a een passende ontwikkeling. Er wordt geen nieuwe bebouwing gerealiseerd of andere functies dan reguliere bewoning toegestaan. Het nader toetsen van de voorgenomen ontwikkeling aan het gebiedskenmerk behorend bij de 'Stedelijke laag' is dan ook niet noodzakelijk.

4.2.5 Conclusie toetsing van het initiatief aan het provinciaal beleid

Geconcludeerd wordt dat de ruimtelijke ontwikkeling in overeenstemming is met het in de Omgevingsvisie Overijssel verwoorde en in de Omgevingsverordening verankerde provinciaal ruimtelijk beleid.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Structuurvisie Wierden

4.3.1.1 Algemeen

De structuurvisie Wierden is opgesteld voor het gehele grondgebied van de gemeente Wierden en betreft de periode tot 2030. De structuurvisie vormt het toetsingskader voor de beoordeling van nieuwe plannen en initiatieven. Bestemmingsplannen en projectbesluiten moeten getoetst worden aan de structuurvisie. De structuurvisie is op 5 oktober 2010 door de gemeenteraad vastgesteld.

4.3.1.2 Ruimtelijke Ontwikkelingsvisie

Ambitieniveau

De gemeente Wierden zet in op de verdere uitwerking van de lijnen die zijn uitgezet in de Ontwikkelingsvisie 2005. De ambitie van de gemeente is *‘een actieve en zelfbewuste gemeente zijn, die kwaliteit hoog in het vaandel heeft en die onderneemt’*. Over 20 jaar is de gemeente nog meer een groene, ondernemende, recreatieve gemeente met (deels) stedelijke trekjes en een hele mooie woon- en leefomgeving. Waar nodig wordt samengewerkt met andere gemeenten of andere overheden. Er wordt aansluiting gezocht bij de

Omgevingsvisie Overijssel. Rode draden in de Omgevingsvisie Overijssel vormen duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit.

Centrale waarden

De gemeente Wierden ontleent haar identiteit aan haar ligging op het overgangsgedebied tussen de Sallandse Heuvelrug en het Twentse landgoederenlandschap, op de kruising van snelwegen en spoorlijnen, doorsneden door de Regge en dichtbij de Twentse steden.

In de structuurvisie wordt een blik op de toekomst (2030) gegeven. In voorliggend geval is het thema leefbaarheid van belang. Hierna wordt nader op het desbetreffende thema ingegaan.

4.3.1.3 Deelgebiedvisies

De structuurvisie onderscheidt drie deelgebieden. Per deelgebied is een visie gemaakt. Het plangebied valt binnen het deelgebied ‘Stedelijk gebied’ in de kern Wierden.

De kern Wierden kent het meest stedelijke karakter van de deelgebieden. Wierden is een aantrekkelijke woonkern voor jong en oud met voldoende en diverse voorzieningen op het gebied van sport en cultuur, welzijn en zorg en een gevarieerd winkelaanbod. Voor plaatselijke bedrijven is er ruimte op de diverse opgeknapte bedrijventerreinen en het nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein De Weuste-Noord. Verder wordt er gestreefd naar betere bereikbaarheid en op het verbeteren van de kwaliteit van de stadsrandzones.

4.3.1.4 Toetsing van het initiatief aan de ‘Structuurvisie Wierden’

Dit wijzigingsplan voorziet niet in een toevoeging van het aantal woningen. Uitsluitend wordt een bestaande woning vanuit planologisch oogpunt losgekoppeld van een naastgelegen praktijkruimte. Het regulier bewonen van de dienstwoning is, gelet op de functionele structuur, passend in de omgeving. Daarnaast brengt de afsplitsing met zich mee dat de praktijk, onafhankelijk van de woning, mag worden verhuurd of verkocht. Gezien de aard van de functie (maatschappelijk) is de wijziging eveneens passend in de kern Wierden. Geconcludeerd wordt dat de gemeentelijke structuurvisie zich niet verzet tegen de voorgenomen ontwikkeling.

4.3.2 Conclusie toetsing initiatief aan gemeentelijk beleid

Geconcludeerd kan worden dat de in dit voorliggende wijzigingsplan besloten ruimtelijke ontwikkeling in overeenstemming is met het gemeentelijk beleid.

HOOFDSTUK 5 RANDVOORWAARDEN EN ONDERZOEK

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op het wijzigingsplan een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders.

Normalerwijs wordt in dit hoofdstuk ingegaan op de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, hinder, ecologie, archeologie & cultuurhistorie, het Besluit milieueffectrapportage en de waterparagraaf. Dit wijzigingsplan maakt echter geen nieuwe ontwikkelingen of functies (m.u.v. reguliere bewoning) mogelijk. Uitsluitend wordt met dit wijzigingsplan geregeld dat de huidige dienstwoning als reguliere woning mag worden bewoond en de praktijkruimte, onafhankelijk van de woning, commercieel mag worden aangewend.

Gelet op de aard van de ontwikkeling hoeft er, met uitzondering van het aspect hinder, niet te worden getoetst aan de milieu- en omgevingsaspecten. Dit vanwege het feit dat de milieurelevantie (bijv. uitbreiding bebouwing of ruimer gebruik) ontbreekt. Hierna wordt uitsluitend ingegaan op het aspect hinder.

5.1 Hinder

5.1.1 Algemeen

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave ‘Bedrijven en Milieuzonering’ uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan/wijzigingsplan mogelijk is. Hoewel deze richtafstanden indicatief zijn, volgt uit jurisprudentie dat deze afstanden als harde eis gezien worden door de Raad van State bij de beoordeling of woningen op een passende afstand van bedrijven worden gesitueerd.

Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. Met betrekking tot de ontwikkeling van de locatie aan de Eikenlaan geldt het omgevingstype gemengd gebied. Dit vanwege het feit dat er in de directe omgeving sprake is van functiemenging (kantoren, maatschappelijke voorzieningen en wonen).

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

5.1.2 Onderzoeksresultaten milieuzonering

Algemeen

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' geeft een eerste inzicht in de milieuhinder van inrichtingen.

Er wordt bij het realiseren van nieuwe bestemmingen gekeken te worden naar de omgeving waarin de nieuwe bestemmingen gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen en rol:

1. past de nieuwe functie in de omgeving? (externe werking);
2. laat de omgeving de nieuwe functie toe? (interne werking).

Externe werking

Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ontwikkeling. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast.

De functie 'wonen' betreft geen milieubelastende functie voor de omgeving. Er is geen sprake van een aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de woning hinder ondervindt van de maatschappelijke bestemming (praktijkruimte).

Maatschappelijke voorzieningen vallen op basis van de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' onder de categorieën 1 of 2. Bij de hoogste categorie (categorie 2) bedraagt de grootste richtafstand, uitgaande van het gebiedstype gemengd gebied, 10 meter voor het aspect geluid. In voorliggend geval is de praktijkruimte aangebouwd aan de woning en wordt niet aan de richtafstand voldaan. Het is echter mogelijk om gemotiveerd af te wijken van de richtafstanden. In voorliggend geval kan er ter plaatse van de praktijkruimte maximaal een categorie 2 inrichting worden uitgeoefend. Inrichtingen in de categorie 1 en 2 zijn lichte bedrijfsmatige functies met een beperkte milieubelasting op de omgeving. Daarom zijn dergelijke functies veelal ook goed inpasbaar in de woonomgeving. Daarnaast is een praktijkruimte (huidige functie) aangemerkt als categorie 1 inrichting. Hiervoor geldt, uitgaande van een gemengd gebied, een richtafstand van 0 meter. Gelet op de toegestane categorieën en het feit dat het een bestaande situatie betreft, is ter plaatse van de woning sprake van een goed woon- en leefklimaat.

5.1.3 Conclusie

Vanuit het oogpunt van milieuzonering zijn er dan ook geen belemmeringen voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling.

HOOFDSTUK 6 TOELICHTING OP DE PLANREGELS

6.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het plangebied, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het maken van het juridische deel van het wijzigingsplan: de verbeelding en de regels. In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de opzet van dit juridische deel. Daarnaast wordt een verantwoording gegeven van de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels.

6.2 Opzet van de regels

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden, is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De digitaliseringsverplichting geldt vanaf 1 januari 2010. In de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen. Naast de SVBP zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van bestemmingsplannen.

De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. Dit wijzigingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012.

Het juridisch bindend gedeelte van het wijzigingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken. Dit wijzigingsplan is gebaseerd op het moederplan “Wierden-Dorp”, rekening houdend met “paraplubestemmingsplan verruimen m² bijbehorende bouwwerken bij woningen” van de gemeente Wierden.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels (begripsbepalingen en wijze van meten);
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels (o.a. afwijkingen);
4. Overgangs- en slotregels.

6.2.1 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied en bevatten:

- *Begrippen (artikel 1)*

In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee is een eenduidige interpretatie van deze begrippen vastgelegd. De begrippen behorende bij het bestemmingsplan ‘Wierden-Dorp’ zijn grotendeels onverkort van toepassing verklaard.

- *Wijze van meten (artikel 2)*

Om op een eenduidige manier afstanden, oppervlakten en inhoud van gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Het meetvoorschrift ‘de inhoud van een bouwwerk’ is gewijzigd. Voor het overige blijft de wijze van meten behorende bij het bestemmingsplan ‘Wierden-Dorp’ onverkort van toepassing.

6.2.2 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de juridische vertaling van de in het plangebied voorkomende bestemming. In dit hoofdstuk en het daarin opgenomen artikel ‘Wonen’ worden de bestemmingsregels van het

bestemmingsplan “Wierden-Dorp” van toepassing verklaard, met inachtneming van het bepaalde in artikel 1 van het “paraplubestemmingsplan verruimen m² bijbehorende bouwwerken bij woningen”.

In paragraaf 6.3 wordt de bestemming nader toegelicht en wordt aangegeven waarom voor bepaalde gronden voor deze bestemming is gekozen.

6.2.3 Algemene regels

In dit hoofdstuk worden de algemene regels zoals opgenomen in het bestemmingsplan “Wierden-Dorp”, onverkort van toepassing verklaard.

6.2.4 Overgangs- en slotregels

In dit hoofdstuk worden de regels ten aanzien van het overgangsrecht zoals opgenomen in het bestemmingsplan “Wierden-Dorp” onverkort van toepassing verklaard. In de slotregel wordt aangegeven hoe het wijzigingsplan wordt genoemd.

6.3 Verantwoording van de regels

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een wijzigingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing mag worden opgericht. Bij het opstellen van dit wijzigingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar worden mogelijk gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden.

Het is noodzakelijk dat het wijzigingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het wijzigingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is.

In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd.

Wonen (Artikel 3)

In voorliggend geval wordt de bestemming voor de bestaande dienstwoning, op basis van een wijzigingsbevoegdheid, omgezet naar een reguliere woonbestemming. Hierdoor hoeft er geen sprake meer te zijn van een koppeling tussen de woning en de praktijkruimte. De bestemmingsregels uit het bestemmingsplan ‘Wierden-Dorp’ (moederplan) zijn in dit wijzigingsplan van toepassing verklaard.

Hierna zijn de gebruiks- en bouw mogelijkheden, zoals vastgelegd in het moederplan, beschreven.

Gebruiksmogelijkheden

Gronden met de bestemming “Wonen” zijn hoofdzakelijk bedoeld voor wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan huis verbonden beroep of bedrijf, met dien verstande dat de woning en/of een aan de woning aangebouwde bouwwerken mogen worden gebruikt voor bed & breakfast. Daarnaast zijn de gronden ook aangewezen voor de waterhuishouding.

Bebouwingsmogelijkheden

In de bouwregels is onderscheid gemaakt tussen bouwregels voor hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Hoofdgebouwen moet binnen het bouwvlak worden gebouwd. Bij een hoofdgebouw mag bij recht maximaal 75 m² aan bijbehorende bouwwerken worden opgericht, met dien verstande dat bij percelen met een oppervlakte groter dan 400 m² maximaal 100 m² aan bijbehorende bouwwerken zijn toegestaan. Deze maten zijn overeenkomstig het bepaalde in “paraplubestemmingsplan verruimen m² bijbehorende bouwwerken bij woningen”(tevens van toepassing verklaard). Wel geldt dat het bebouwingspercentage van het bouwperceel niet meer dan 50% mag bedragen. Bijbehorende bouwwerken zijn in het gehele bestemmingsvlak toegestaan. Tot slot zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde binnen het gehele bestemmingsvlak toegestaan, met inachtneming van de maximale bouwhoogten.

HOOFDSTUK 7 UITVOERING EN HANDHAVING

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan of wijzigingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofddregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk bestemmingsplan of wijzigingsplan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan of wijzigingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

In het voorliggende geval is er een planschade overeenkomst gesloten tussen de initiatiefnemer en de gemeente Wierden. Hiermee is het kostenverhaal voor de gemeente volledig verzekerd. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

7.2 Handhaving

Het ontwikkelen van beleid en de vertaling hiervan in een wijzigingsplan heeft weinig zin, indien na de vaststelling van het wijzigingsplan de regels van het plan niet gehandhaafd (kunnen) worden. Daarom is het belangrijk al tijdens het opstellen van een wijzigingsplan aandacht te besteden aan de handhaafbaarheid van de opgestelde regels. Hierbij is een aantal punten in het bijzonder van belang:

1. *Voldoende kenbaarheid van en draagvlak voor het wijzigingsplan*

Een goed handhavingsbeleid begint bij de kenbaarheid van het wijzigingsplan bij degenen die het moeten naleven. De inhoud van het plan kan slechts gehandhaafd worden, als het beleid en de regeling in grote kring ondersteund wordt door de gebruikers van het bestemmingsplan. Een algemene positieve benadering van het wijzigingsplan is om die reden wenselijk.

2. *Realistische en inzichtelijke regeling*

Een juridische regeling dient inzichtelijk en realistisch te zijn. Dat wil zeggen, dat het plan niet onnodig beperkend of inflexibel dient te zijn. De planregels dienen niet meer, maar ook niet minder te regelen dan noodzakelijk is.

3. *Actief handhavingsbeleid*

Het sluitstuk van een goed handhavingsbeleid is voldoende controle op de feitelijke situatie in het plangebied. Indien de regels worden overtreden, moeten adequate maatregelen worden getroffen. Als dit wordt nagelaten ontstaat een grote mate van rechtsonzekerheid.

7.3 Retrospectieve toets

Het is noodzakelijk dat het wijzigingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het wijzigingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is.

Deze situatie kan gaandeweg de planperiode wijzigen, bijvoorbeeld door veranderd stedenbouwkundig inzicht, functiewijziging en/of veranderingen in gebruik. Ook ruimtelijke ontwikkelingen en vernieuwing van onder andere ruimtelijk, economisch, verkeerskundig en milieubeleid dragen bij aan de veroudering van geldende bestemmingsplannen.

Om recht te doen aan een goede ruimtelijke ordening binnen het plangebied wordt daarom aangegeven in welke situaties de bestemming wordt gekozen gelijk aan de oude bestemming (na strijdige situatie te hebben

gewraakt) en in welke situaties een nieuwe bestemming wordt gegeven (positief bestemmen), waarmee de strijdige situatie wordt gelegaliseerd. Daarnaast wordt, indien van toepassing, aangegeven wanneer een strijdige situatie onder het overgangsrecht wordt gebracht.

7.3.1 Beoordeling

Wonen (Artikel 3)

Op basis van het geldend bestemmingsplan hebben de desbetreffende gronden de bestemming ‘Maatschappelijk’. Het voorgenomen gebruik, het gebruik van de dienstwoning ten behoeve van reguliere bewoning, past niet binnen deze bestemming.

Gezien de aard van het gewenste gebruik alsmede de inhoud van de wijzigingsbevoegdheid hebben de gronden de bestemming ‘Wonen’ gekregen. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar paragraaf 6.3.

HOOFDSTUK 8 VOOROVERLEG & INSpraak

8.1 Vooroverleg

8.1.1 Rijk

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Geoordeeld wordt dat dit wijzigingsplan geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk

8.1.2 Provincie Overijssel

Gezien de aard van de ontwikkeling en het feit dat er geen provinciale belangen in het geding zijn wordt het voeren van vooroverleg met provincie Overijssel niet noodzakelijk geacht.

8.1.3 Waterschap Vechtstromen

Gezien de aard van de ontwikkeling en het feit dat er geen waterschapsbelangen in het geding zijn wordt het uitvoeren van een watertoets en het voeren van een vooroverleg met het waterschap niet noodzakelijk geacht.

8.2 Inspraak

Conform de gemeentelijke inspraakverordening kan het bestuursorgaan zelf besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid.

Er wordt, gelet op de aard en omvang van de ontwikkeling, geen voorontwerp wijzigingsplan ter inzage gelegd.