



**“BESTEMMINGSPLAN DE BERGHORST,
PARTIËLE HERZIENING BERGHORST
ONG.”**

“BESTEMMINGSPLAN DE BERGHORST, PARTIËLE HERZIENING BERGHORST ONG.”

GEMEENTE WIERDEN
(IDN: NL.IMRO.189.BP2011000017.VA01)
Datum: September 2011
Status: Vastgesteld

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	4
1.1	AANLEIDING	4
1.2	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	4
1.3	BEGRENZING PLANGEBIED.....	4
1.4	PLANPROCES EN COMMUNICATIE	5
1.5	LEESWIJZER	5
HOOFDSTUK 2	DE HUIDIGE SITUATIE	6
2.1	RUIMTELIJKE STRUCTUUR	6
HOOFDSTUK 3	BELEIDSKADER	7
3.1	TOETSING AAN HET RELEVANTE BELEID	7
HOOFDSTUK 4	RANDVOORWAARDEN EN ONDERZOEK.....	8
4.1	INLEIDING.....	8
4.2	TOETSING AAN MILIEU-ASPECTEN EN WAARDEN	8
HOOFDSTUK 5	PLANBESCHRIJVING	9
5.1	INLEIDING.....	9
5.2	UITGANGSPUNTEN	9
5.3	INRICHTING	10
HOOFDSTUK 6	TOELICHTING OP DE PLANREGELS.....	12
6.1	NADERE TOELICHTING OP DE REGELS.....	12
HOOFDSTUK 7	UITVOERING EN HANDHAVING.....	13
7.1	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	13
HOOFDSTUK 8	INSPRAAK, OVERLEG EN ZIENSWIJZEN	14
8.1	INSPRAAK.....	14
8.2	VOOROVERLEG.....	14
8.3	ZIENSWIJZEN.....	14

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Voor een toekomstig woningbouwperceel binnen het plangebied van de te realiseren wijk "De Berghorst" is een verzoek ingediend voor de bouw van een vijftal woningen in een bouwstrook in het noordwestelijke plandeel van De Berghorst. Burgemeester en wethouders hebben aangegeven medewerking te willen verlenen aan het verzoek. Het plangebied is gelegen binnen het bestemmingsplan "De Berghorst" van de gemeente Wierden. Het bestemmingsplan "De Berghorst" is door de gemeenteraad vastgesteld op 5 april 2011. De huidige juridisch-planologische regeling van dit deel van het plangebied staat een zestal woningen toe, waarbij een goothoogte van 4 meter wordt toegestaan. Initiatiefnemer is voornemens het aantal woningen binnen dit specifieke gedeelte te verminderen van 6 naar 5 woningen en de goothoogte te verhogen naar 6 meter.

Het initiatief op deze locatie is niet in overeenstemming met het vigerende bestemmingsplan. Een bestemmingsplanherziening is noodzakelijk. In voorliggend bestemmingsplan zal worden aangetoond dat de herziening van het bestemmingsplan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

1.2 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan "Bestemmingsplan De Berghorst, partiële herziening Berghorst ong. " bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.0189. BP2011000017-VA01) en een renvooi;
- regels (met bijbehorende bijlagen).

1.3 Begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen binnen het plangebied van de nieuwe wijk 'De Berghorst'. De gemeente Wierden wil hier aan de noordkant van de kern Enter het gebied De Berghorst ontwikkelen. Het gebied is ongeveer 7.7 hectare groot en wordt grofweg omsloten door de watergang Entergraven, de Ypeloweg en de Wierdenseweg. Het plangebied wordt ontwikkeld als een groene en dorpse woonwijk die past bij Enter. In het gebied heeft tot 1818 de havezate de Berghorst gestaan. In figuur 1.1 is de ligging van het plangebied binnen De Berghorst aangegeven.



Figuur 1.1

Ligging van het plangebied binnen plangebied De Berghorst

1.4 Planproces en communicatie

Het planproces wordt op de volgende manieren vormgegeven:

- Landelijke website (www.ruimtelijkeplannen.nl): het ontwerp bestemmingsplan zal te zijner tijd op de landelijke website gepubliceerd worden.
- Terinzagelegging: Een ontwerp bestemmingsplan zal voor een periode van 6 weken ter inzage worden gelegd. Eventuele zienswijzen zullen verwerkt worden in Hoofdstuk 8 van deze plantoelichting.

1.5 Leeswijzer

De toelichting van het bestemmingsplan "De Berghorst, partiële herziening De Berghorst ong." is na dit inleidende hoofdstuk als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 2: een beschrijving van de huidige en (wanneer relevant) gewenste situatie. De bestaande situatie wordt hier besproken;
- Hoofdstuk 3: een korte schets van het/de beleidskader(s) voor zover van toepassing;
- Hoofdstuk 4: Randvoorwaarden en onderzoek ten behoeve van de planuitvoering. Hier spelen milieuaspecten en waarden een rol;
- Hoofdstuk 5: De planbeschrijving. Hier staat de planologische afweging;
- 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 grondexploitatie;
- Hoofdstuk 8: Hier staan de resultaten van het gevoerde overleg en de inspraak.

HOOFDSTUK 2 DE HUIDIGE SITUATIE

In dit hoofdstuk wordt het plangebied beschreven. Dit hoofdstuk gaat kort in op de huidige situatie ten aanzien van bebouwing en landschap, alsmede bodem en water. Deze beschrijving heeft met name betrekking op het hele plangebied 'De Berghorst'.

2.1 Ruimtelijke structuur

2.1.1 Landschap

De toekomstige wijk de Berghorst is ongeveer 7.7 hectare groot en wordt grofweg omsloten door de watergang Entergraven, de Ypeloweg en de Wierdenseweg. Onderhavig plangebied is gelegen in het noordwestelijke deel van De Berghorst. Landschappelijk gezien is het gebied als open te karakteriseren. Er is weinig beplanting aanwezig en ten behoeve van de agrarische sector in gebruik.

De aanwezige bomenrijen in het gebied zijn elzen en betreffen restanten van karakteristieke elzensingels. Tevens bepalen de groene perceelsafgrenzingen van de woningen langs de Wierdenseweg het huidige aanzicht rondom de nieuwe wijk.



Figuur 2.1 Huidige situatie plangebied (Bron: Bingmaps & BKP De Berghorst)

2.1.2 Bodem en water

De historische kaarten geven voor het plangebied natte heidegebieden aan die onder aan de Enter es waren gelegen. Het gebied is redelijk vlak. De bodemkaart geeft aan dat het plangebied bestaat uit beekdalgronden. Toch is er in hoofdzaak sprake van wegzijging (infiltratie). De bodemgesteldheid en de grondwaterstanden bieden mogelijkheden voor infiltratie van hemelwater.

HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER

3.1 Toetsing aan het relevante beleid

Zoals reeds in hoofdstuk 1 is vermeld, is het bestemmingsplan "De Berghorst" op 5 april 2011 vastgesteld door de gemeenteraad van Wierden. Er is hierbij sprake van een actueel bestemmingsplan. De toelichting van dit plan heeft door tijdsverloop dan ook weinig aan actualiteit ingeboet. In verband hiermee en vanwege de geringe impact van de in dit plan opgenomen wijzigingen kan de toelichting op het beleidskader beknopt beschreven worden.

De in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling betreft een ontwikkeling van zeer beperkte omvang. Het aantal toegestane woningen ter plaatse wordt verminderd naar 5 woningen in plaats van 6 woningen. Daarbij wordt de goothoogte verhoogd naar 6 meter. Aangezien de gewenste functie op deze plek reeds wordt toegestaan op grond van het vastgestelde bestemmingsplan "De Berghorst" (waar reeds de ruimtelijke aanvaardbaarheid in het licht van gemeentelijk beleid is getoetst), het feit dat het een ontwikkeling van zeer beperkte omvang is, kan gesteld worden dat de wijziging passend is binnen vigerende relevante gemeentelijke beleidskaders. Daarbij komt dat de vermindering met 1 woning ten opzichte van het oorspronkelijke plan niet van invloed is op de woonvisie en de wijziging stedenbouwkundig aanvaardbaar is. De in het voorliggende bestemmingsplan besloten ontwikkeling levert beleidsmatig geen bezwaren op.

HOOFDSTUK 4 RANDVOORWAARDEN EN ONDERZOEK

4.1 Inleiding

Op grond van artikel 3.2 van de Awb dient een bestuursorgaan bij de voorbereiding van een besluit de nodige kennis te vergaren over de relevante feiten en de af te wegen belangen. Het vaststellen of wijzigen van een bestemmingsplan kan gevolgen hebben voor de belangen van natuur en milieu, voor cultuurhistorische, landschappelijke en archeologische waarden, de waterhuishouding en andere waarden. Verder zal in dit hoofdstuk aandacht worden besteed aan de diverse onderzoeksaspecten. Dit hoofdstuk geeft een samenvatting van de verschillende onderzoeken die zijn uitgevoerd.

4.2 Toetsing aan milieu-aspecten en waarden

Bij de totstandkoming van het vastgestelde bestemmingsplan "De Berghorst" is onderzoek verricht met betrekking tot c.q. aandacht besteed aan de aspecten bodem, geluid, bedrijvigheid, ecologie, externe veiligheid, water, archeologie, duurzaam bouwen, beeldkwaliteit en luchtkwaliteit.

Hetgeen omtrent deze aspecten in toelichting op het bestemmingsplan "De Berghorst" is vermeld, is nog onverkort van kracht. Bovendien heeft de vermindering van het aantal woningen van 6 naar 5 woningen en de verhoging van de goothoogte geen gevolgen voor de omgevingsaspecten.

Kortheidshalve wordt voor een toelichting op de omgevingsaspecten verwezen de toelichting van het vastgestelde bestemmingsplan "De Berghorst".

HOOFDSTUK 5 PLANBESCHRIJVING

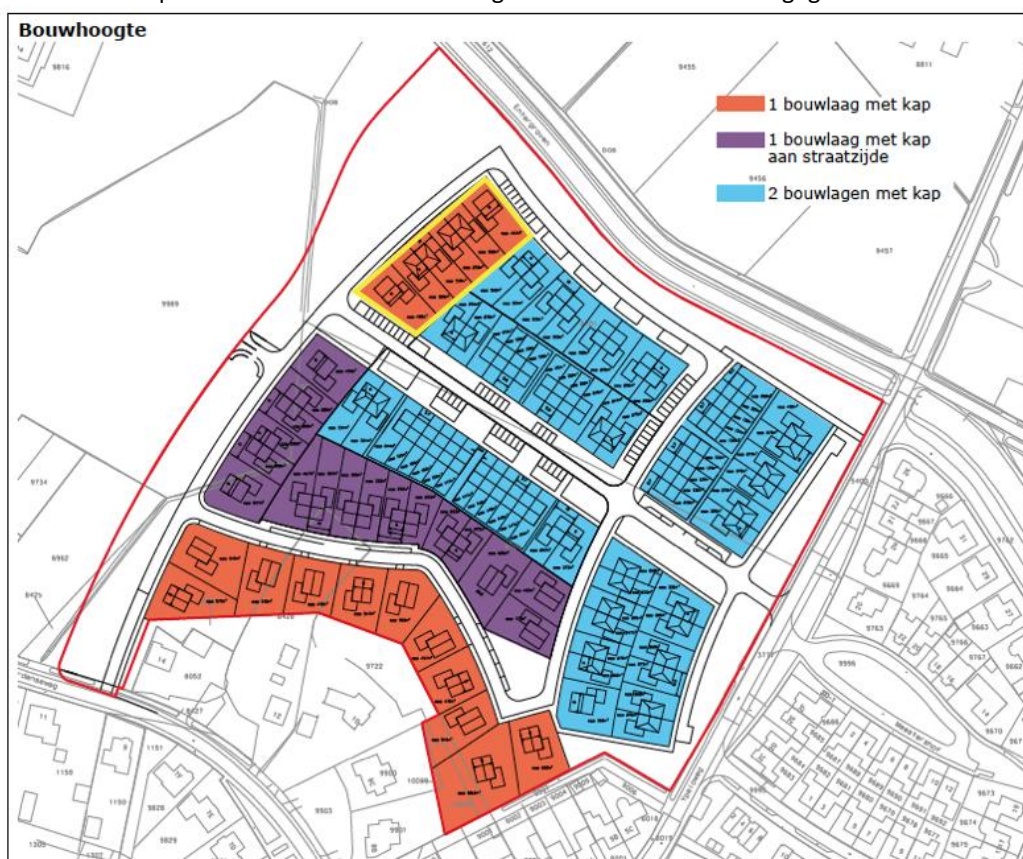
5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk staat het door de gemeente voorgestane ruimtelijk beleid centraal. De uitgangspunten voor dit beleid worden in de volgende paragraaf beschreven.

5.2 Uitgangspunten

Aanleiding voor dit bestemmingsplan is de wijziging van het toegestane woningtype in een bouwstrook in het plangebied van het bestemmingsplan "De Berghorst". Uitgangspunt is de bouw van vijf grondgebonden woningen zoals wordt beschreven in dit hoofdstuk.

Voor de realisatie van de nieuwe wijk "De Berghorst" is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Dit beeldkwaliteitsplan dient als instrument om de gewenste kwaliteit van de bebouwde omgeving en de openbare ruimte tot stand te laten komen. Tevens dient het beeldkwaliteitsplan als toetsingskader voor de welstandsbeoordeling van de nieuwbouwplannen. Het Beeldkwaliteitsplan geeft een beeld van de visie die de gemeente heeft op het na te streven beeld van de wijk. Het Beeldkwaliteitsplan heeft ook de bouwhoogtes van de woningen bepaald. De bouwhoogte is ingegeven door de plaats van de bebouwing. Vanuit het Beeldkwaliteitsplan heeft een vertaling plaatsgevonden naar de regels en de verbeelding. Een uitsnede van het Beeldkwaliteitsplan ten aanzien van bouwhoogtes wordt hieronder weergegeven.



Figuur 3.1 Uitsnede Beeldkwaliteitsplan m.b.t. bouwhoogtes (Bron: Beeldkwaliteitsplan De Berghorst)

Uitgangspunt (bouw van 5 grondgebonden woningen met een goothoogte van 5 meter) van de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkelingen is dus niet in overeenstemming met het vigerende bestemmingsplan, welke in feite gebaseerd is op de uitwerking van het Beeldkwaliteitsplan. Het

beeldkwaliteitsplan en het bestemmingsplan 'De Berghorst' zijn op elkaar afgestemd. Voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling is het beeldkwaliteitsplan aangepast en aan de raad voorgelegd om vast te stellen.

Hierna volgt een planbeschrijving, waarna wordt ingegaan op de motivering ten aanzien van het afwijken van de stedenbouwkundige opzet, zoals vertaald in het Beeldkwaliteitsplan.

5.3 Inrichting

Het gewijzigde plan voorziet in de realisatie van een vijftal woningen. Het gaat hierbij om een drietal vrijstaande woningen en een 2-onder-1-kap woning. Dit betekent een vermindering van 1 woning ten opzichte van het oorspronkelijke plan en zoals vastgelegd in het vastgestelde bestemmingsplan. Het gewenste plan wijkt daarbij qua goothoogte ook af. De gemeente Wierden heeft deze afwijking ten opzichte van de oorspronkelijke situatie beoordeeld en vanuit stedenbouwkundig oogpunt akkoord bevonden. Deze stedenbouwkundig afweging zoals beoordeeld door de gemeente Wierden, is hieronder uitgewerkt.



Figuur 3.2 Tekening gewijzigd plan (Bron: Bouwbedrijf Homan)

5.3.1 Stedenbouwkundige beoordeling

Het gewenste voorstel wijkt op verschillende onderdelen af van de vigerende regeling voor wat betreft het bestemmingsplan (en het beeldkwaliteitsplan).

Het bestemmingsplan geeft een maximale goothoogte aan van 4 meter. De hele noordwestzone heeft deze hoogte gekregen en is voor de eenheid een goed uitgangspunt. Niet alle goothoogtes moeten 4 meter zijn, er is ook de mogelijkheid een lagere goothoogte toe te passen. Daardoor is er toch enige variatie, maar dan wel begrensd.

Het gewenste voorstel van initiatiefnemer stelt op een aantal plaatsen een goothoogte van circa 5 meter voor. De vraag doet zich nu voor of dit voorstel wenselijk is of minimaal ruimtelijk acceptabel. Het voorstel laat een tweetal goothoogtes zien, namelijk circa 3 meter en circa 5 meter. Gezien het straatbeeld is daar eveneens sprake van een gevarieerd beeld, alleen is het bereik van de goothoogte anders. Hierbij zijn de hogere gootlijnen 'binnenin' gedacht en wordt zowel aan de noordoostzijde als aan de zuidwestzijde een lage gootlijn

van 3 meter waargenomen. Verder is 'binnenin' niet uitsluitend sprake van een hoge gootlijn, maar varieert het daar ook. Ruimtelijk is er sprake van een zorgvuldig samengestelde compositie van bij elkaar horend bebouwing. Uit stedenbouwkundig oogpunt heeft de gemeente Wierden dan ook geoordeeld dat het acceptabel is om medewerking te verlenen aan de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

HOOFDSTUK 6 TOELICHTING OP DE PLANREGELS

6.1 Nadere toelichting op de regels

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

Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het bestemmingsplan 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”

Voor wat betreft de juridisch-planologische systematiek in de regels is aangesloten bij het vastgestelde bestemmingsplan “De Berghorst” van de gemeente Wierden.

Functie

De voor “Wonen” aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep, alsmede voor tuinen en erven.

Bebouwingsmogelijkheden

De inhoud van deze regels is voor een groot deel bepaald door het Beeldkwaliteitsplan voor het woongebied. Voor de woonhuizen gelden de op de verbeelding aangeduide goothoogte en minimale en maximale dakhelling. Het maximaal aantal wooneenheden is ook aangeduid op de verbeelding.

Voor het bouwen van aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen wordt een oppervlakte geboden van ten hoogste 75 m² voor een perceel dat kleiner is dan 400 m². Als een perceel groter is dan 400 m² mogen extra vierkante meters gebouwd worden. Daarbij geldt wel dat de gezamenlijke oppervlakte van de aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen niet meer mag bedragen dan 50 procent van de oppervlakte van het bouwperceel. Voor deze oppervlakteberekening telt niet mee de oppervlakte die ligt binnen het bouwvlak. Ruimten binnen de woning alsmede de aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen mogen worden gebruikt voor een zogenaamd aan huis verbonden beroep, met inachtneming van een aantal voorwaarden. Zo mag in beginsel ten hoogste 35 procent van het vloeroppervlakte worden gebruikt voor een aan huis verbonden bedrijf of beroep tot een maximum van 50 m². Alleen de bewoner van de woning mag de activiteit uitoefenen en detailhandel is niet toegestaan. Ook lichte dienstverlenende bedrijven zijn toegestaan bij ontheffing, waarbij nagenoeg dezelfde condities in acht dienen te worden genomen.

HOOFDSTUK 7 UITVOERING EN HANDHAVING

7.1 Economische uitvoerbaarheid

7.1.1. Grondexploitatie

Sinds 1 juli 2008 heeft de Grondexploitatiewet als Afdeling 6.4 van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening rechtskracht gekregen. Doel van de wet is te komen tot een verbetering van het stelsel van kostenverhaal en het kunnen stellen van locatie-eisen bij particuliere grondexploitatie. In de wet is opgenomen dat een gemeente de gemaakte kosten op een particuliere grondeigenaar moet verhalen in het geval deze eigenaar tot ontwikkeling van een bouwplan overgaat. Daarnaast kan de gemeente eisen stellen met betrekking tot de te ontwikkelen locatie, zoals kwaliteitseisen van het openbaar gebied of eisen met betrekking tot woningbouwcategorieën (particulier opdrachtgeverschap en sociale woningbouw).

De wet geeft in principe twee manieren voor gemeenten om de kosten te verhalen op grondeigenaren en locatie-eisen te stellen:

1. Via een privaatrechtelijke overeenkomst met een grondeigenaar op vrijwillige basis. In deze overeenkomst kunnen beide partijen over alle mogelijke onderwerpen afspraken met elkaar maken.
2. Wanneer het niet lukt om er met de grondeigenaar via een privaatrechtelijke overeenkomst uit te komen, dan moet de gemeente een exploitatieplan opstellen. In het exploitatieplan legt de gemeente het verhalen van kosten bindend op aan de grondeigenaar.

Het exploitatieplan moet tegelijkertijd worden vastgesteld en bekendgemaakt met het bestemmingsplan. Als het kostenverhaal en het stellen van locatie-eisen via een privaatrechtelijke overeenkomst is geregeld, dan moet de gemeenteraad bij vaststelling van het bestemmingsplan expliciet het besluit nemen geen exploitatieplan vast te zullen stellen.

Bij de realisatie van dit bestemmingsplan is het kostenverhaal en het stellen van locatie-eisen geregeld door middel van het sluiten van een overeenkomst met de betrokken grondeigena(a)r(en). Er wordt dan ook geen exploitatieplan vastgesteld. De economische uitvoerbaarheid van dit plan is hiermee gewaarborgd.

HOOFDSTUK 8 INSpraak, OVERLEG EN ZIENSWIJZEN

8.1 Inspraak

In de Inspraakverordening van de gemeente Wierden is aangegeven op welke wijze belanghebbende natuurlijke en rechtspersonen bij de voorbereiding van het gemeentelijk beleid - inclusief bestemmingsplannen - worden betrokken. Met toepassing van deze verordening zal, via het plaatsen van een advertentie in de Driehoek bekend worden gemaakt dat het (voor-)ontwerpbestemmingsplan ter inzage ligt. In deze advertentie zal worden vermeld op welke wijze men nadere informatie kan verkrijgen en hoe men op het plan kan reageren.

Gelet op het ondergeschikte karakter van het voorliggende bestemmingsplan is ten aanzien van dit plan geen inspraakprocedure gevolgd.

8.2 Vooroverleg

Ingevolge artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening plegen burgemeester en wethouders, waar nodig, overleg met de nader in dit artikel genoemde instanties en functionarissen. Van plan tot plan dient te worden beoordeeld met wie dit overleg dient plaats te vinden. Daar er sprake is van een nieuwe invulling van het gebied, zal vooroverleg worden gevoerd met de provincie en andere overleginstanties.

In het kader van de inspraak en het vooroverleg is het oorspronkelijk opgestelde voorontwerpbestemmingsplan "De Berghorst" ter inzage gelegd en aan verschillende overleginstanties gezonden. Omdat het voorliggende bestemmingsplan inhoudelijk nagenoeg gelijk is aan het oorspronkelijke plan wordt voor een toelichting op de resultaten van het vooroverleg en de inspraak verwezen naar de toelichting op het vastgestelde bestemmingsplan "De Berghorst".

Gelet op het ondergeschikte karakter van het voorliggende bestemmingsplan hoeft ten aanzien van dit plan geen vooroverleg plaats te vinden.

8.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan "De Berghorst, partiële herziening Berghorst ong." heeft van 21 juli 2011 tot en met 30 augustus 2011 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen bij de gemeenteraad tegen het plan ingediend. Ambtshalve zijn er wel wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan, zoals dat ter inzage heeft gelegen, aangebracht. De navolgende wijzigingen zijn aangebracht:

Toelichting

In § 5.2 van de toelichting is aangegeven dat het beeldkwaliteitplan niet in overeenstemming is met het gewenste plan. Dit klopt. Het beeldkwaliteitplan en het bestemmingsplan De Berghorst zijn op elkaar afgestemd. Voor deze percelen is het beeldkwaliteitplan aangepast en aan de raad voorgelegd om vast te stellen.