

Aan de leden van de gemeenteraad van Wierden

Geachte raadsleden,

Wij bieden u ter besluitvorming het voorstel aan 'Bestemmingsplan De Berghorst, herziening regels 2012 '

Datum: 14 augustus 2012

Nummer: RAA-12-00517

Wij stellen u voor:

- Het 'Bestemmingsplan De Berghorst, herziening regels 2012' vast te stellen.
- Geen exploitatieplan vast te stellen.

Burgemeester en wethouders van Wierden,
de secretaris de burgemeester

R.B. van den Brink ing. J.H.M. Robben

Besluit

☒ Conform advies ☐ Geamendeerd

Argumenten

Aldus besloten in de openbare vergadering van de gemeenteraad van Wierden d.d. 2 oktober 2012.

Gemeenteraad van Wierden,

de griffier,

drs. W.H.J. Wienk

de voorzitter

ing. J.H.M. Robben



Adviesnota over Bestemmingsplan De Berghorst, herziening regels 2012

Aanleiding

Nadat de gemeenteraad de bestemmingsplannen 'De Berghorst' en 'De Berghorst, partiële herziening De Berghorst ong.' had vastgesteld, bleek dat er in die bestemmingsplannen onjuistheden zaten. Zoals onvolledige bepalingen voor de bijgebouwen en onjuiste verwijzingen (zie bijlage 1).

Om dit te herstellen is het bestemmingsplan De Berghorst, herziening regels 2012, gemaakt. Dit bestemmingsplan is op 3 mei 2012 als ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd voor zes weken.

Advies

1. het bestemmingsplan 'De Berghorst (incl. partiële herziening), herziening regels 2012' vaststellen overeenkomstig de tekening met nummer NL.IMRO.0189.BP2011000027-VA01.
2. voor het plangebied geen exploitatieplan vaststellen.

Argumenten

1.1 Geen zienswijzen ingediend.

Tegen het bestemmingsplan De Berghorst, herziening regels 2012 zijn geen zienswijzen ingediend.

1.2 Geen onduidelijkheid bij de toetsing aan het bestemmingsplan.

Door het bestemmingsplan aan te passen is het voor de burger duidelijk waaraan de aanvragen getoetst worden.

1.3 Geen belemmering grotere kavels

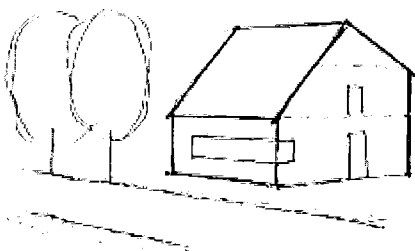
In de bestemmingsplannen van de gemeente Wierden zit een bijgebouwenregeling:

- 75 m² aan bijgebouwen voor percelen die kleiner zijn dan 400 m²;
- 100 m² aan bijgebouwen voor percelen die groter zijn dan 400 m²;
- 150 m² aan bijgebouwen voor percelen die groter zijn dan 500 m². Hierover moet het college besluiten of er afgeweken kan worden van het bestemmingsplan.

In het plangebied zitten kavels die een grotere oppervlakte hebben dan 500 m². Voor deze kavels geldt dat zij met een afwijking van het bestemmingsplan toestemming kunnen krijgen voor het bouwen van 150 m² aan bijgebouwen, als deze regel is opgenomen in het bestemmingsplan. Door de regels gewijzigd vast te stellen ontstaan er geen problemen bij de vergunning verlening voor de grotere kavels in de tweede fase van De Berghorst.

1.4 Geen strijdigheid beeldkwaliteitsplan

In het beeldkwaliteitsplan is voor een deel van de woningen aangegeven dat zij aan de straatzijde 1 bouwlaag met kap hebben en aan de achterzijde 2 lagen met kap mogen. Zie afbeelding hiernaast.



Voor deze woningen is in het bestemmingsplan opgenomen dat de goothoogte aan de achterzijde 6 meter moet zijn. Dit betekent dat het bouwplan een goothoogte moet hebben van 6 meter. De goothoogte mag niet hoger en mag niet lager zijn.





GEMEENTE WIERDEN

Dit kan belemmerend zijn bij het ontwerpen van de nieuwe woning. Zelfs een ontwerp met een goothoogte van 5,90 m zou niet kunnen op grond van het bestemmingsplan. Door in het bestemmingsplan op te nemen dat de goothoogte *maximaal* 6 meter mag zijn, is het bestemmingsplan minder star. De vergunning voor een woning met een goothoogte van 5,90 meter kan worden verleend. Indien een eigenaar een vergunning aanvraagt voor 1 laag en een kap (hele bouwplan goothoogte van 4 m) dan zal de welstand een negatief advies geven omdat het bouwplan niet voldoet aan het beeldkwaliteitsplan. En zal de vergunning worden geweigerd. In de Staat van wijzigingen is deze wijziging opgenomen. Zie bijlage 2.

2.1 Geen exploitatieplan

Het bestemmingsplan 'De Berghorst (incl. partiële herziening), herziening regels 2012' laat geen nieuwe ontwikkelingen toe. Om die reden is er geen exploitatieplan opgesteld.

Kosten en dekking

De kosten worden ten laste gebracht van De Berghorst.

Vervolg

Nadat de gemeenteraad het bestemmingsplan heeft vastgesteld moet het bestemmingsplan zes weken ter inzage. Tijdens deze periode kan beroep worden ingediend bij de Raad van State.

Bijlagen

1. Overzicht van wijzigingen (al opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan).
2. Staat van wijzigingen.
3. Bestemmingsplan De Berghorst, regels herziening 2012.

NOTA-12-04578

Bijlage 1:

Overzicht aanpassingen bestemmingsplan De Berghorst.

Artikel	Bestemmingsplan De Berghorst en part.herziening De Berghorst, De Berghorst ong.	Bestemmingsplan De Berghorst (incl. partiele herziening), herziening regels 2012
Artikel 2 Wijze van meten 2.1 Gebouwen en bouwwerken	Lid c : de goothoogte van een bouwwerk: vanaf het peil tot aan de <i>onderzijde</i> van de goot, dan wel de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;	Lid c : de goothoogte van een bouwwerk: vanaf het peil tot aan de <i>bovenkant</i> van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.
Artikel 6 6.2.1 Hoofdgebouwen in casu woonhuizen Voor een hoofdgebouw in casu woonhuis gelden de volgende regels:	Lid e: ter plaatse van de aanduiding ' maximale goothoogte ', de goothoogte niet meer mag bedragen dan de aangegeven goothoogte, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding ' specifieke bouwaanduiding - goot ', de goothoogte van de achtergevel 6 m dient te bedragen;	Lid e: ter plaatse van de aanduiding ' maximale goothoogte ', de goothoogte niet meer mag bedragen dan de aangegeven goothoogte, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding ' specifieke bouwaanduiding - goot ', de goothoogte <i>ter plaatse</i> van de achtergevel <i>maximaal</i> 6 m dient te bedragen;
6.2.2 Aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen Voor een aanbouw, een uitbouw en een bijgebouw gelden de volgende regels:	Lid e: de bouwhoogte van een aanbouw, uitbouw of aangebouwd bijgebouw mag niet meer bedragen dan: 1. indien behorend bij een hoofdgebouw met één bouwlaag: de bouwhoogte van het hoofdgebouw tot een maximum van 3,25 m; 2. indien bij behorend bij een hoofdgebouw met meerdere bouwlagen: de bouwhoogte van het hoofdgebouw, vermeerderd met 15% van de bouwhoogte, met dien verstande dat het verschil minimaal 1 m bedraagt;	Lid e: de bouwhoogte van een aanbouw, uitbouw of aangebouwd bijgebouw mag niet meer bedragen dan: 1. indien behorend bij een hoofdgebouw met één bouwlaag: de bouwhoogte van het hoofdgebouw tot een maximum van 3,25 m; 2. indien bij behorend bij een hoofdgebouw met meerdere bouwlagen: de bouwhoogte van het hoofdgebouw, <i>verminderd</i> met 15% van de bouwhoogte, met dien verstande dat het verschil minimaal 1 m bedraagt;
6.4 Afwijken van de bouwregels Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:	Lid a: <u>6.2.1</u> onder c en kan worden toegestaan dat wordt gebouwd tot op een afstand van niet minder dan 1,50 m;	Lid a: <u>6.2.1</u> onder d en kan worden toegestaan dat wordt gebouwd tot op een afstand van niet minder dan 1,50 m;
	Lid b: <u>6.2.1</u> onder d ten behoeve van een lessenaarsdak en kan worden toegestaan dat de goothoogte aan één zijde van een hoofdgebouw wordt vergroot tot niet meer dan 7 m;	Lid b: <u>6.2.1</u> onder e en behoeve van een lessenaarsdak en kan worden toegestaan dat de goothoogte aan één zijde van een hoofdgebouw wordt vergroot tot niet meer dan 7 m;
	Lid c: <u>6.2.1</u> onder e en kan worden toegestaan dat de dakhelling wordt verminderd tot 0° dan wel wordt gebouwd met een afwijkende dakvorm of een plat dak;	Lid c: <u>6.2.1</u> onder f en kan worden toegestaan dat de dakhelling wordt verminderd tot 0° dan wel wordt gebouwd met een afwijkende dakvorm of een plat dak;
		het bepaalde in 6.2.2 onder a en toestaan dat de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken voor percelen groter dan 500 m ² maximaal 150 m ² mag bedragen;

Bijlage 2:

Staat van wijzigingen bestemmingsplan “De Berghorst (incl. partiële herziening), herziening regels 2012”

Het ontwerpbestemmingsplan “De Berghorst (incl. partiële herziening), herziening regels 2012” heeft van 3 mei 2012 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn geen schriftelijk 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:

Regels

Artikel 3 Werking onder 6.2.1 onder e wijzigen in:

- artikel 6.2.1 onder e gaat als volgt luiden: " ter plaatse van de aanduiding '**maximale goothoogte**', de goothoogte niet meer mag bedragen dan de aangegeven goothoogte, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding '**specifieke bouwaanduiding - goot**', de goothoogte ter plaatse van de achtergevel maximaal 6 m dient te bedragen.

Behorende bij besluit van ...