



**BESTEMMINGSPLAN DE BERGHORST,
BERGHORST 36 T/M 48**

BESTEMMINGSPLAN DE BERGHORST, BERGHORST 36 T/M 48

GEMEENTE WIERDEN

IDN: NL.IMRO.0189.BP2014000005-VA01

Datum: September 2014

Status: Vastgesteld



Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo

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

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	4
1.1	AANLEIDING	4
1.2	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	4
1.3	HUIDIG PLANOLOGISCH REGIEM	4
1.4	PLANPROCES EN COMMUNICATIE	6
1.5	LEESWIJZER	6
HOOFDSTUK 2	DE HUIDIGE SITUATIE	7
2.1	LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED	7
HOOFDSTUK 3	BELEIDSKADER	8
3.1	TOETSING AAN HET RELEVANTE BELEID	8
HOOFDSTUK 4	RANDVOORWAARDEN EN ONDERZOEK.....	11
4.1	INLEIDING.....	11
4.2	TOETSING AAN MILIEU-ASPECTEN EN WAARDEN	11
HOOFDSTUK 5	PLANBESCHRIJVING	12
5.1	INLEIDING.....	12
5.2	GEWENSTE ONTWIKKELING	13
HOOFDSTUK 6	TOELICHTING OP DE PLANREGELS.....	15
6.1	NADERE TOELICHTING OP DE REGELS.....	15
HOOFDSTUK 7	UITVOERING EN HANDHAVING.....	16
7.1	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	16
HOOFDSTUK 8	INSPRAAK, OVERLEG EN ZIENSWIJZEN	17
8.1	INSPRAAK.....	17
8.2	VOOROVERLEG	17
8.3	ZIENSWIJZEN.....	17

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Voor de nieuwe woonwijk ‘De Berghorst’ is op 5 april 2011 door de gemeenteraad van Wierden een bestemmingsplan vastgesteld, dat voorziet in de planologische kaders voor deze uitbreidingswijk aan de noordzijde van Enter. Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op een bouwstrook in het noordelijke plandeel van De Berghorst, fase 1. Het gewenst om binnen deze bouwstrook negen woningen te realiseren, in plaats van het planologisch toegestane aantal van acht woningen. Daarnaast is het ook gewenst een viertal rijtjeswoningen te bouwen. Op basis van het geldende bestemmingsplan is de realisatie van dit woningtype binnen de begrenzing van het plangebied niet mogelijk. Gebleken is dat de vraag vanuit de markt aanleiding geeft voor het wijzigen van het aantal toegestane woningen en woningtype. In totaal gaat het hierbij om vier 2-onder-1-kap woningen, vier rijtjeswoningen en een vrijstaande woning.

Op grond van het geldende bestemmingsplan worden binnen het betreffende bouwvlak maximaal acht woningen toegestaan. Daarnaast is voor wat betreft het plangebied in de bouwregels vastgelegd dat een hoofdgebouw mag vrijstaand of twee-aaneen worden gebouwd. Het is ook gewenst ook rijtjeswoningen te realiseren. Hiermee is de ontwikkeling niet in overeenstemming met het geldende planologisch regime. Om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken, is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk.

Tevens is het gewenst om ter plaatse van de kavels Berghorst 1 en 2 een zeer kleine overschrijding van 60-80 centimeter planologisch te regelen. Het gaat hierbij om een overschrijding van 80 centimeter aan de voorzijde van het bouwvlak. Uit stedenbouwkundig oogpunt levert dit geen belemmeringen op. Gezien de zeer beperkte wijziging wordt enkel daar waar noodzakelijk geacht deze beperkt wijziging toegelicht c.q. getoetst in deze plantoelichting. Deze aanpassing wordt, gezien de zeer beperkte wijziging en vanwege het ontbreken van milieurelevantie, in de toetsing aan het beleid en milieu- en omgevingsaspecten buiten beschouwing gelaten. De aanpassing van het bouwvlak met 80 centimeter is tevens in de planbeschrijving (hoofdstuk 5) buiten beschouwing gelaten.

In voorliggend bestemmingsplan zal worden aangetoond dat de beperkte verdichting (van acht naar negen woningen), aanpassing van woningtype en kleine aanpassing van het bouwvlak ter plaatse van de kavels Berghorst 1 en 2 in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

1.2 De bij het plan behorende stukken

Het “Bestemmingsplan De Berghorst, Berghorst 36 t/m 48” bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.0189.20140005-VA01) en een renvooi;
- regels.

1.3 Huidig planologisch regime

Het plangebied is gelegen binnen de begrenzing van het bestemmingsplan “De Berghorst” dat op 5 april 2011 door de gemeenteraad van Wierden is vastgesteld. Tevens is het bestemmingsplan “De Berghorst (incl. partiële herziening), herziening regels 2012” van toepassing. In het bestemmingsplan “De Berghorst” zijn de gronden bestemd tot ‘Wonen’ en zijn de gronden tevens voorzien van de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 1’. Tevens zijn de gronden binnen het bouwvlak voorzien van aanduidingen om zodoende de maximale en minimale dakhelling, maximum goothoogte en maximum aantal wooneenheden vast te leggen. Een uitsnede van de verbeelding wordt weergegeven op figuur 1.1. Het plangebied is aangegeven met de blauwe omlijning.



Figuur 1.1

Uitsnede verbeelding bestemming “De Berghorst” (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

De tot ‘Wonen’ aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep, tuinen en erven met daarbijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouw zijnde, werken, geen bouwwerk zijnde en werkzaamheden, water en waterhuishoudkundige voorzieningen. In de bouwregels is diverse maatvoering vastgelegd. Tevens mag het aantal wooneenheden niet meer bedragen dan middels de aanduiding ‘maximum aantal wooneenheden’ is toegestaan. Ter plaatse van de kavels Berghorst 36 tot en met 48 mag dit maximum ten hoogste 8 bedragen. Op basis van artikel 6.2.1. onder c mag een hoofdgebouw uitsluitend vrijstaand of twee-aaneen worden gebouwd. Tenzij een aanduiding ‘maximum aantal aaneen te bouwen wooneenheden’ is opgenomen, dan geldt dat er tevens aangebouwde woningen zijn toegestaan. Het is gewenst om binnen het bouwvlak ter plaatse van de kavels Berghorst 36 tot en met 48 negen woningen te bouwen, waaronder rijtjeswoning. De in dit bestemmingsplan besloten wijziging betreft de aanpassing van de aanduiding ‘maximum aantal wooneenheden’ van acht naar negen woningen en aanpassing van het toegestane woningtype.

Ter plaatse van de kavels Berghorst 1 en 2 is het gewenst de voorzijde van de twee hoofdgebouwen het bouwvlak beperkt te overschrijden. Het gaat hierbij om een zeer kleine overschrijding van 60-80 centimeter die op basis van het geldende bestemmingsvlak buiten het bouwvlak valt. De overschrijding van het bouwvlak is niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan.

Zoals eerder vermeld is tevens het bestemmingsplan “De Berghorst (incl. partiële herziening), herziening regels 2012” van toepassing. Dit bestemmingsplan voorziet in het herstel van enkele onvolkomenheden in de bestemmingsplannen “De Berghorst” en “De Berghorst, partiële herziening Berghorst ong.”, zoals respectievelijk vastgesteld op 5 april 2011 en 4 oktober 2011. Achteraf is gebleken dat de gebruikelijke bijgebouwenregeling geen gehele doorwerking heeft gevonden. Voorts is in bepaalde gevallen en als gevolg van aanpassingen tijdens het planproces sprake van niet passende verwijzingen. De aanpassingen van de onvolkomenheden die met het voorgenoemde herstelplan zijn doorgevoerd zijn ook 1 op 1 doorvertaald in voorliggend bestemmingsplan.

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

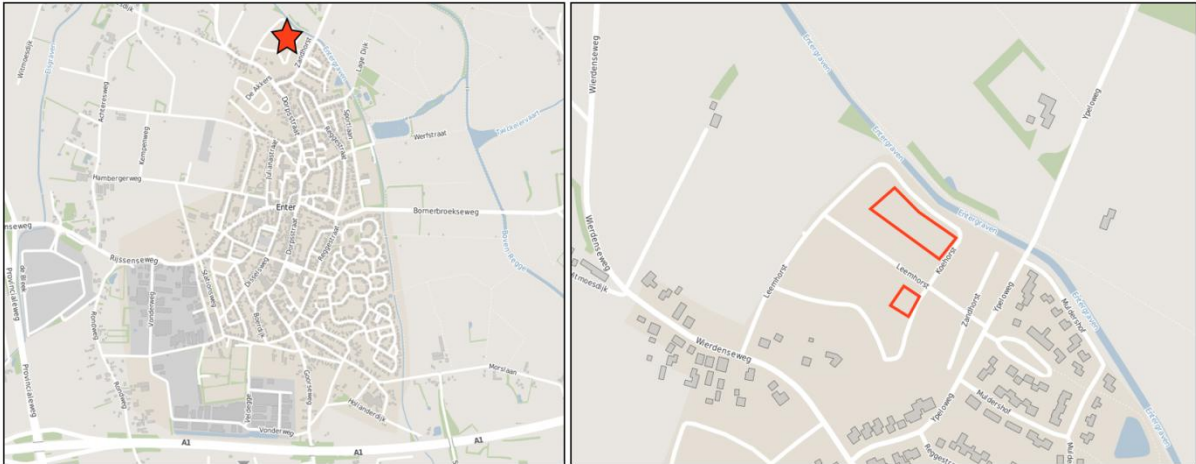
De toelichting van het “Bestemmingsplan De Berghorst, Berghorst 36 t/m 48” is na dit inleidende hoofdstuk als volgt opgebouwd:

- 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

2.1 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied bevindt zich aan de noordzijde van de kern Enter, binnen de begrenzing van de nieuwe woonwijk De Berghorst, fase 1. De ligging van het plangebied ten opzichte van de kern Enter en nabije omgeving wordt weergegeven op figuur 2.1. Voor een exacte weergave van de begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding.



Figuur 2.1 Ligging plangebied (Bron: Atlas van Overijssel)

De locatie waar de beperkte verdichting plaatsvindt wordt begrensd door de wijkontsluitingsweg Berghorst aan de noordoostzijde, parkeervoorzieningen en de wijkontsluitingsweg Koehorst aan de oostzijde en door achtertuinen van de nieuw te bouwen woningen aan de overige zijden. Een deel van het plangebied is inmiddels in aanbouw. In de omgeving van het plangebied is de woonwijk ook volop in aanbouw. De stedenbouwkundige opzet van De Berghorst wordt nader beschreven in de planbeschrijving.

HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER

3.1 Toetsing aan het relevante beleid

3.1.1 Inleiding

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 wijziging kan de toelichting op het beleidskader beknopt beschreven worden.

3.1.2 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Het rijksbeleid laat zich niet specifiek uit over dergelijke ontwikkelingen. Het initiatief raakt geen rijksbelangen zoals opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Tevens is de ontwikkeling in overeenstemming met de ladder voor duurzame verstedelijking. Derhalve wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van strijd met het rijksbeleid.

3.1.3 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Overijssel

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. Het belangrijkste plan betreft de Omgevingsvisie Overijssel, die verankerd is in de Omgevingsverordening Overijssel. In het kader van het provinciaal beleid wordt opgemerkt dat de toetsing van de planologische wijziging in het kader van het ontwikkelingsperspectief- en gebiedskenmerken geen nadere toetsing behoeft. Dit vanwege het feit dat de woonfunctie ter plaatse wordt gehandhaafd en geen uitbreiding van de woonwijk plaatsvindt. Er is uitsluitend sprake van een zeer beperkte verdichting, waarbij het aantal woningen wijzigt van acht naar negen. Hierna wordt nader ingegaan op de generieke beleidskeuzes die in voorliggend geval van toepassing zijn.

Bij de afwegingen in de eerste fase “generieke beleidskeuzes” wordt opgemerkt dat sprake is van een binnenstedelijke woningbouwontwikkeling. Hierdoor zijn met name artikel 2.1.3 en artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel van belang. Op beide artikelen zal hierna nader worden ingegaan.

Artikel 2.1.3: SER-ladder voor de Stedelijke omgeving

Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in stedelijke ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verharding leggen op de groene omgeving wanneer aannemelijk is gemaakt:

- *dat er voor deze opgave in redelijkheid geen ruimte beschikbaar is binnen het bestaande bebouwd gebied en de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied ook niet geschikt te maken is door herstructurering en/of transformatie;*
- *dat mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik binnen het bestaand bebouwd gebied optimaal zijn benut.*

In de Omgevingsverordening Overijssel is het begrip “groene omgeving” nader gedefinieerd als: *de gronden die niet vallen onder bestaand bebouwd gebied.*

Artikel 2.2.2: Nieuwe woningbouwlocaties

1. *Bestemmingsplannen en projectbesluiten voorzien in de totstandkoming van nieuwe woningbouwlocaties voor zover de nieuwe woningbouwlocatie naar aard, omvang en locatie in*

overeenstemming is met een woonvisie waarover overeenstemming is bereikt met de buurgemeenten en met Gedeputeerde Staten van Overijssel.

2. *In afwijking van het bepaalde in lid 1 geldt de eis van overeenstemming met buurgemeenten niet voor buurgemeenten buiten de provincie Overijssel. In dat geval is het voldoende dat aangetoond is dat afstemmingsoverleg heeft plaatsgevonden.*

Toetsing van het initiatief aan de “Generieke beleidskeuzes”

SER-ladder voor de Stedelijke omgeving

De woningbouwontwikkeling betreft een binnenstedelijke ontwikkeling die voldoet aan de SER-ladder alsmede aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Het plangebied is gelegen in bestaand bebouwd gebied, waarbij ter plaatse reeds een woonfunctie wordt toegestaan. Als gevolg van de ontwikkeling vindt geen uitbreiding van het bouwvlak / bestemmingsvlak plaats. Als gevolg van de ontwikkeling vindt geen extra ruimtebeslag op de groene omgeving plaats. In verband hiermee is het voorliggende bestemmingsplan in overeenstemming met artikel 2.1.3 uit de Omgevingsverordening Overijssel.

Nieuwe woningbouwlocaties

Zoals uit artikel 2.2.2 blijkt mogen bestemmingsplannen enkel voorzien in nieuwe woningbouwlocaties indien deze nieuwe woningbouwlocatie in overeenstemming is met een gemeentelijke woonvisie waarover overeenstemming is bereikt met de buurgemeenten en met Gedeputeerde Staten van Overijssel. In de toetsing aan het gemeentelijk beleid zal blijken dat hier aan wordt voldaan.

3.1.4 Gemeentelijk beleid

Gelet op de ontwikkeling is in voorliggend geval enkel de woonvisie van belang.

Woonvisie 2010-2015

De gemeente Wierden kent aantrekkelijke dorpse woonmilieus. Ze biedt met deze woonmilieus een woonklimaat die bij veel groepen op de woningmarkt in trek is. De gemeente wil in de komende jaren die aantrekkelijkheid voor alle groepen behouden en waar mogelijk versterken.

Demografische cijfers laten zien dat de bevolkingsgroei de komende jaren stagneert. Kwantitatieve groei is niet meer dé dominante richting; er zal meer moeten worden ingespeeld op kwaliteit. De bevolkings- en huishoudensamenstelling verandert; de bevolking telt steeds minder jongeren en meer ouderen. Op deze ontwikkelingen wil de gemeente Wierden tijdig inspelen onder meer door het uitzetten van een duidelijke koers ten aanzien van woonkwaliteit en een gedifferentieerd woningaanbod voor verschillende groepen.

Om de daad bij het woord te voegen heeft de gemeente Wierden haar beleidskader wonen bijgesteld. Op 14 september 2010 heeft de gemeenteraad dit beleidskader in de vorm van de gemeentelijke Woonvisie "Nieuwe dynamiek in wonen" vastgesteld.

Enter kent net als Wierden een gedifferentieerd woning- en voorzieningenaanbod en trekt daarmee verschillende doelgroepen aan. Voor beide kernen ligt de komende jaren de nadruk op het behoud van een gedifferentieerd woningaanbod in koop en huur. In "de Berghorst" wordt deze differentiatie gewaarborgd door de realisatie van vrijstaande woningen, tweekappers en rijwoningen. De gemeente wil daarbij zorgvuldig omgaan met de beschikbare ruimte in deze kernen en daarom, in lijn met de provinciale en lokale beleiduitgangspunten, op "dorpse" schaal bouwen. Dat betekent dat woningbouw gefaseerd plaats zal vinden en dat er optimaal gebruik moet worden gemaakt van de beschikbare ruimte.

Met de vaststelling van de Woonvisie is ook het woningbouwprogramma 2010-2015 en 2015-2020 vastgesteld. Vanuit dit woningbouwprogramma mogen er in de Berghorst tot 2020 een aantal van 83 woningen gebouwd worden. Hierbij is de verdeling gemaakt van 45 woningen in de periode 2010-2015 en 38 woningen in de periode 2015-2020. In het geldende bestemmingsplan voor de Berghorst zijn 99 woningen planologisch verankerd. Dit houdt dus in dat de laatste 16 woningen in principe pas na 2020 gebouwd mogen worden.

Wanneer de "lokale behoefte" echter groter blijkt te zijn dan de prognosecijfers waar de provincie mee rekent, dan bestaat de kans om de woningen sneller te bouwen dan het huidige woningbouwprogramma aangeeft.

Geconstateerd is dat de wijziging van acht naar negen woningen binnen het plangebied en aanpassing van het woningtype niet in strijd is met de ‘Woonvisie 2010-2015’ en passend is binnen de woningbouwprogrammering voor wat betreft De Berghorst.

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 zeer beperkte verdichting van het aantal woningen van acht naar negen woningen en aanpassing van het toegestane woningtype geen gevolgen voor de omgevingsaspecten. Voor wat betreft het aspect ‘externe veiligheid’ wordt opgemerkt dat zich in de omgeving geen opslag, productie, gebruik en/of vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt, die relevant zijn voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

Voor het overige wordt voor een toelichting op de omgevingsaspecten verwezen de toelichting van het vastgestelde bestemmingsplan “De Berghorst”. Het nader onderbouwen van de milieukundige uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan is in voorliggend geval dan ook, vanwege het ontbreken van de milieurelevantie, niet noodzakelijk.

HOOFDSTUK 5 PLANBESCHRIJVING

5.1 Inleiding

Uitgangspunt van dit bestemmingsplan is de bouw van negen grondgebonden woningen. Het gaat hierbij om een viertal twee-onder-1-kapwoningen, vier rijtjeswoningen en een vrijstaande woning. Een en ander zoals hieronder weergegeven.



Figuur 3.1 Boveenaanzicht verkaveling (Bron: Bouwbedrijf Homan)

Voor de uitbreidingslocatie De Berghorst is een kadernotitie, structuurplan, bestemmingsplan en een stedenbouwkundig verkavelingsplan opgesteld. Tevens is een beeldkwaliteitsplan opgesteld, dat een aanvulling vormt op en verfijning van deze plannen. Vanuit het Beeldkwaliteitsplan in combinatie met het stedenbouwkundig verkavelingsplan heeft een vertaling plaatsgevonden naar de regels en de verbeelding. De woningverdeling (indicatief) in het definitief verkavelingsplan 1^e fase (figuur 3.2) is als volgt:

- Vrijstaand 19
- Halfvrijstaand 50
- Rijen 30

Totaal: 99

Ter plaatse van het plangebied waren op basis van het verkavelingsplan een achttal wooneenheden beoogd. Planologisch is dit ook als zodanig vastgelegd door het opnemen van de aanduiding ‘maximum aantal wooneenheden’, waarbij maximaal acht woningen worden toegestaan. Tevens zijn op basis van dit verkavelingsplan twee-onder-1-kap woningen (en vrijstaande woningen) toegestaan. Een uitsnede van dit verkavelingsplan is weergegeven in figuur 3.2.



Figuur 3.2 Uitsnede Beeldkwaliteitsplan m.b.t. bouwhoogtes (Bron: Beeldkwaliteitsplan De Berghorst)

5.2 Gewenste ontwikkeling

5.2.1. De wijziging

Het gewijzigde plan voorziet in de realisatie van een negental woningen. Het gaat hierbij om een viertal 2-onder-1-kap woningen, 4 rijtjeswoningen en een vrijstaande woningen. Dit betekent een verdichting ten opzichte van het planologisch toegestane (acht woningen). Tevens wordt met dit bestemmingsplan de realisatie van rijtjeswoningen beoogd. Deze verdichting en aanpassing van woningtype leidt niet tot een stedenbouwkundig onaanvaardbare situatie. Dit wordt hierna nader onderbouwd. Gevelaanzichten van de woningen zijn weergegeven in figuur 3.3.



Figuur 3.3 Gevelaanzichten (Bron: Bouwbedrijf Homan)

5.2.2 Stedenbouwkundige beoordeling

Het gewenste plan kijkt voor wat betreft het maximum aantal woningen en woningtype af. Er vindt een zeer beperkte verdichting plaats. Geconcludeerd kan worden dat de verkaveling, verschijningsvorm, bouwmassa en dergelijke voldoen aan de stedenbouwkundige uitgangspunten die gelden voor dit gebied. De toekomstige situatie is passend binnen het beeldkwaliteitplan dat van toepassing is voor dit gebied. Daarnaast zorgt de beperkte verdichting en aanpassing van het woningtype niet voor een onevenredige aantasting van het

bebouwingsbeeld en straatbeeld ter plaatse. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is de ontwikkeling aanvaardbaar. Tot slot wordt opgemerkt dat op eigen terrein wordt voorzien in voldoende parkeerruimte. De toevoeging van een extra woning leidt niet tot een onevenredige toename van verkeersbewegingen of parkeerbehoefte.

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”

Keuze

Het plangebied is nu bestemd tot ‘Wonen’. Feitelijk veranderd daar niks aan, daarom is de huidige bestemming overgenomen. Voor wat betreft de juridisch-planologische systematiek in de regels is aangesloten bij het vastgestelde bestemmingsplan “De Berghorst” van de gemeente Wierden. Tevens zijn de aanpassingen zoals vastgelegd in het bestemmingsplan “De Berghorst (incl. partiële herziening), herziening regels 2012” doorvertaald in voorliggend bestemmingsplan.

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. Ten opzichte van het moederplan heeft er een zeer beperkte verdichting plaatsgevonden. Het maximum aantal wooneenheden is aangepast van acht naar negen woningen. Ook heeft in de regels een aanpassing plaatsgevonden, zodat binnen de begrenzing van het plangebied ook rijtjeswoning zijn toegestaan.

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 via afwijking, 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 heeft voor een periode van zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn er geen zienswijzen ingediend tegen het plan.