


ARCHIEF

Raad d.d.

Aangenomen voor kennisgeving

- 9 SEP. 2014

Aan de leden van de gemeenteraad van Wierden

Geachte raadsleden,

Wij bieden u ter besluitvorming het voorstel aan 'vaststelling bestemmingsplan De Berghorst, Berghorst 36 t/m 48'

Datum: 9 juli 2014

Nummer: RAA-14-00799

Wij stellen u voor:

1. Het bestemmingsplan "De Berghorst 36 t/m 48" ongewijzigd vast te stellen overeenkomstig tekening NL.IMRO.0189.BP2014000005-VA01 van 26 juni 2014 waarbij gebruik is gemaakt van de ondergrond van GBKN van 1 april 2014;
2. Voor het plangebied Berghorst 36 t/m 48 geen exploitatieplan vast te stellen, omdat de grondexploitatie is verzekerd via een privaatrechtelijke overeenkomst;
3. Het beeldkwaliteitsplan 'De Berghorst' vast te stellen.

de secretaris,

R.B. van den Brink

de burgemeester,

ing. J.H.M. Robben

Besluit

☒ Conform advies ☐ Geamendeerd ☐ Niet aangenomen

Argumenten

Aldus besloten in de openbare vergadering van de gemeenteraad van Wierden d.d. *9 september 2014*

Gemeenteraad van Wierden,

de griffier,

drs. W.H.J. Wienk

de voorzitter

ing. J.H.M. Robben

Pagina 1 van 2

RAA-14-00799







Adviesnota over vaststelling bestemmingsplan De Berghorst, Berghorst 36 t/m 48

Aanleiding

Het bestemmingsplan "De Berghorst, Berghorst 36 t/m 48" heeft van 15 mei 2014 tot en met 25 juni 2014 ter inzage gelegen. De herziening van het bestemmingsplan houdt in dat binnen het bouwblok ook rijenwoningen gerealiseerd kunnen worden en dat er 9 in plaats van 8 woningen gebouwd kunnen worden. Voor de percelen Berghorst 1 en Leemhorst 2 houdt de herziening in dat het bouwblok wordt vergroot zodat de gewenste erker gerealiseerd kan worden. Ook het beeldkwaliteitsplan moest hierdoor worden aangepast en heeft ter inzage gelegen.

Beoogd effect/ bestuurlijk kader

- Bestemmingsplan De Berghorst
- Beeldkwaliteitsplan De Berghorst

Relatie samenwerking WT4

n.v.t.

Advies

1. Het bestemmingsplan "De Berghorst, Berghorst 36 t/m 48" ongewijzigd vaststellen overeenkomstig tekening NL.IMRO.0189.BP2014000005-VA01 van 26 juni 2014, waarbij gebruik is gemaakt van de ondergrond van GBKN van 1 april 2014;
2. Voor het plangebied Berghorst 36 t/m 48 geen exploitatieplan vaststellen, omdat de grondexploitatie is verzekerd via een privaatrechtelijke overeenkomst;
3. Het beeldkwaliteitsplan "De Berghorst" vaststellen.

Argumenten

1.1 Geen ruimtelijk bezwaar

De gewenste extra woning wordt toegevoegd in de nieuwbouwwijk "De Berghorst". Door de toevoeging van de extra woning, verdicht het plan. Binnen het bestaande bouwblok zijn nu acht woningen toegestaan. Het bouwblok blijft in de gewenste situatie even groot. Alleen kunnen er in de gewenste situatie negen woningen worden gebouwd. De extra woning heeft geen gevolgen voor de openbare ruimte.

1.2 Gevarieerd woningaanbod

Door het toevoegen van vier rijenwoningen ontstaat er een gevarieerd woningaanbod. In de straat bevinden zich dan vrijstaande, twee-onder-een-kap- en rijenwoningen. Het toevoegen van een woning levert geen problemen op met het volkshuisvestingsbeleid.

1.3 Geen zienswijzen ingediend tegen het plan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 15 mei 2014 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn geen zienswijzen ingediend. Ook ambtshalve zijn er geen aanpassingen gedaan. Het bestemmingsplan kan ongewijzigd worden vastgesteld.

2.1 Het kostenverhaal is verzekerd via een privaatrechtelijke overeenkomst

De bouw van één of meer woningen is aan te merken als een bouwplan op grond van artikel 6.2.1 van Besluit ruimtelijke ordening. Hierdoor is afdeling 6.4 van Wet ruimtelijke ordening van toepassing. Hierin





is bepaald dat er een exploitatieplan moet worden opgesteld voor die gronden waar een bouwplan is voorgenomen, tenzij het verhaal van de kosten anderszins is verzekerd. Met de initiatiefnemer is een exploitatieovereenkomst gesloten. Er hoeft dus geen exploitatieplan te worden vastgesteld, omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

3.1 *Het beeldkwaliteitsplan waarborgt de gewenste kwaliteit van de nieuwbouwwijk De Berghorst*
De welstandscommissie toetst bouwplannen gewoonlijk aan de gemeentelijke welstandsnota of beeldkwaliteitsplan. Wanneer de voorgestelde ontwikkeling dusdanig afwijkend is qua omvang en/of verschijningsvorm, dan kan de welstandscommissie geen positief advies geven. Om deze situatie te voorkomen moet het beeldkwaliteitsplan worden aangepast.

3.2 *Welstand heeft geen bezwaar tegen het gevelaanzicht*
Het principeverzoek is voorgelegd aan de welstandscommissie. De welstandscommissie heeft geen bezwaar tegen het gevelaanzicht van de nieuwe situatie. Het beeldkwaliteitsplan is aangepast naar de gewenste situatie.

Risico's

n.v.t.

Kosten en dekking

De kosten van deze ontwikkeling zijn voor rekening van de initiatiefnemer en worden verhaald in de exploitatieovereenkomst.

Vervolg

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan zes weken ter inzage gelegd.

Evaluatie

n.v.t.

Bijlagen

1. Bestemmingsplan "De Berghorst, Berghorst 36 t/m 48";
2. Beeldkwaliteitsplan De Berghorst.