

BESTEMMINGSPLAN

Buitengebied 2009, herziening

Ten Catweg ong.

BESTEMMINGSPLAN

Buitengebied 2009, herziening Ten Cateweg ong.

GEMEENTE WIERDEN
IDN: NL.IMRO.0189.BP2021000020-VA01
Datum: Oktober 2022
Status: Vastgesteld



Vestiging Almelo
Twentepoort Oost 16
7609 RG ALMELO

Vestiging Zwolle
Dr. Van Wiechenweg 2
8025 BZ ZWOLLE

Vestiging Utrecht
Euclideslaan 265
3584 BV UTRECHT

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	6
1.4	GELDEND BESTEMMINGSPLAN	6
1.5	LEESWIJZER	7
HOOFDSTUK 2	DE HUIDIGE SITUATIE	8
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING	10
3.1	GEWENSTE SITUATIE	10
3.2	VERKEER EN PARKEREN	11
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	13
HOOFDSTUK 5	RANDVOORWAARDEN EN ONDERZOEK.....	14
5.1	INLEIDING.....	14
5.2	SITUATIE PLANGEBIED	14
HOOFDSTUK 6	TOELICHTING OP DE PLANREGELS.....	15
6.1	INLEIDING.....	15
6.2	OPZET VAN DE REGELS	15
6.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS.....	16
HOOFDSTUK 7	UITVOERING EN HANDHAVING.....	18
7.1	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	18
7.2	HANDHAVING	18
7.3	RETROSPECTIEVE TOETS.....	18
HOOFDSTUK 8	VOOROVERLEG, INSpraak EN ZIENSWIJZEN	20
8.1	VOOROVERLEG.....	20
8.2	INSpraak.....	20
8.3	ZIENSWIJZEN.....	20

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

De gemeente Wierden werkt aan de realisatie van een deel van de fietssnelweg F35. Om dit mogelijk te maken is op 15 september 2020 het bestemmingsplan ‘Buitengebied 2009, herziening Fietssnelweg F35’ vastgesteld. In dit bestemmingsplan is het tracé van de fietssnelweg planologisch vastgelegd en zijn de gronden ter plaatse voorzien van een verkeersbestemming.

De fietssnelweg doorkruist het woonperceel aan de Ten Cateweg 22-24 in Wierden. Het betreffende perceel is daarmee planologisch gezien gesplitst in twee woonbestemmingen. Een noordelijk en zuidelijk deel (ten opzichte van de fietssnelweg). In het noordelijke deel bevinden zich de woningen (22 en 24), in het zuidelijk deel blijft onbebouwde grond achter. De hiervoor genoemde woningen (Ten Cateweg 22 en 24) zijn aangekocht door Rijkswaterstaat ten behoeve van de verbreding van de N35 tussen Nijverdal en Wierden.

Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op het zuidelijk deel van de woonbestemming. Deze gronden zijn, na ruiling met Rijkswaterstaat in eigendom van de bewoners aan de Ten Cateweg 18a en zullen niet ten behoeve van bewoning worden gebruikt. Planologisch gezien zorgt de splitsing van de woonbestemming ervoor dat ook ter plaatse van het zuidelijke deel twee woningen mogen worden gebouwd. Dit is onwenselijk en niet de bedoeling. Het voornemen ziet daarom toe op de woonbestemming te vervangen door een agrarische bestemming zonder bouw mogelijkheden. Zodoende wordt de ontstane omissie hersteld.

De gewenste bestemmingswijziging komt niet overeen met de ter plaatse geldende bestemmingsplan ‘11^e wijziging bestemmingsplan Buitengebied 2009, Ten Cateweg 24’. Hierdoor is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. De wijziging is vanuit Rijkswaterstaat in een ruilovereenkomst met de (nieuwe) eigenaar overeengekomen. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een passend planologisch kader voor de gewenste functiewijziging. In dit plan wordt aangetoond dat de ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied ligt nabij het woonperceel aan de Ten Cateweg 22-24 in Wierden. De locatie staat kadastraal bekend als gemeente Wierden, sectie Q met nummers 1303 (gedeeltelijk) en 1304 (gedeeltelijk). Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding behorend bij dit bestemmingsplan.

In afbeelding 1.1 is een kaart opgenomen waarop de ligging van het plangebied ten opzichte van de kern Wierden (rode ster) en de directe omgeving (rode omlijning) indicatief wordt weergegeven.



Afbeelding 1.1 Ligging van de locatie ten opzichte van de kern Wierden (rode ster) en de directe omgeving (rode omlijning) (Bron: PDOK)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan “Buitengebied 2009, herziening Ten Cateweg ong.” bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek. nr. NL.IMRO.0189.BP2021000020-VA01) en een renvooi;
- regels (met bijbehorende bijlagen).

Op de verbeelding zijn de bestemmingen 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 bestemmingsplan en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten maar maakt geen deel uit van het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

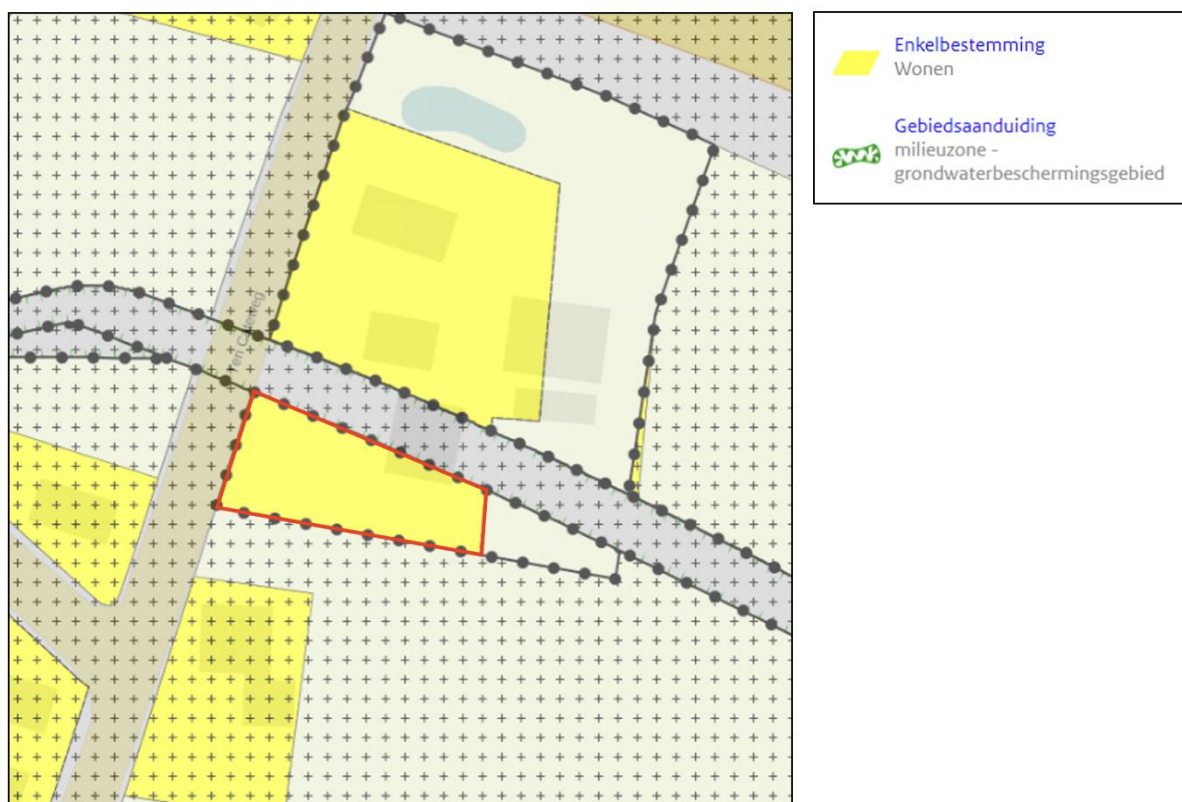
1.4 Geldend bestemmingsplan

1.4.1 Algemeen

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van het bestemmingsplan “11^e wijziging bestemmingsplan Buitengebied 2009, Ten Cateweg 24” van de gemeente Wierden. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van Wierden op 2 oktober 2012. Verder gelden ter plekke van het plangebied het “Paraplubestemmingsplan bouw van gebouwtjes voor algemeen belang” (vastgesteld op 9 december 2014) en het “Paraplubestemmingsplan Parkeren gemeente Wierden” (vastgesteld op 10 juli 2018).

Opgemerkt wordt dat door middel van het bestemmingsplan “Buitengebied 2009, herziening 2019 (veegplan 2)” de bestemmingsregels voor het gehele buitengebied zijn geactualiseerd.

In afbeelding 1.2 is een uitsnede van het bestemmingsplan “11^e wijziging bestemmingsplan Buitengebied 2009, Ten Cateweg 24” opgenomen. Het plangebied is hierop indicatief aangeduid met de rode omlijning. De bolletjeslijn ten noorden van het plangebied geeft daarnaast de ligging van het bestemmingsplan voor de fietssnelweg F35 weer. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding behorend bij dit bestemmingsplan.



Afbeelding 1.2 Uitsnede verbeelding bestemmingsplan “11^e wijziging bestemmingsplan Buitengebied 2009, Ten Cateweg 24” (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.4.2 Beschrijving bestemmingen

De gronden in het plangebied zijn uitsluitend voorzien van de enkelbestemming ‘Wonen’. De woonbestemming is tevens voorzien van de maatvoeringsaanduiding ‘maximaal aantal wooneenheden: 2’.

Wonen

De voor ‘Wonen’ aangewezen gronden zijn hoofdzakelijk bestemd voor wonen, met dien verstande dat de woning en/of een aan de woning aangebouwde bouwwerken mogen worden gebruikt voor bed & breakfast. Daarnaast zijn onder andere ook tuinen en erven toegestaan.

Door middel van de maatvoeringsaanduiding ‘maximaal aantal wooneenheden’ is bepaald hoeveel woningen per bestemmingsvlak zijn toegestaan. Ter plaatse van het plangebied betreft dit twee woningen.

1.4.3 Strijdigheid

De voorgenomen functiewijziging van de woonfunctie naar een agrarische functie zonder bebouwingsmogelijkheden is niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan.

Om het initiatief mogelijk te maken dient het bestemmingsplan te worden herzien. Met voorliggend bestemmingsplan wordt een passend juridisch-planologisch kader vastgelegd en aangetoond dat de ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de huidige situatie in het plangebied. Hoofdstuk 3 bevat de planbeschrijving. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van het Rijk, provincie Overijssel en de gemeente Wierden beschreven. In hoofdstuk 5 passeren alle relevante milieu- en omgevingsthema's de revue. In de hoofdstukken 6 en 7 wordt respectievelijk ingegaan op de juridische aspecten/planverantwoording en de economische uitvoerbaarheid van het project. Hoofdstuk 8 gaat in op de inspraak en het vooroverleg.

HOOFDSTUK 2 DE HUIDIGE SITUATIE

Zoals in de aanleiding reeds is verwoord ligt het plangebied aan de Ten Cateweg in Wierden. De gronden van het plangebied zijn in de huidige situatie ingericht als agrarische gronden. Tevens bevindt zich in het plangebied een klein deel van een bestaande schuur. Deze schuur wordt in het kader van de verbreding van de N35 en de aanleg van de fietssnelweg F35 gesloopt.

De functionele structuur van de directe omgeving is gevarieerd. Op korte afstand van elkaar bevinden zich woonpercelen, agrarische cultuurgronden, infrastructuur en een bedrijfsperceel.

Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de toekomstige fietssnelweg. Aan de oost- en zuidzijde vormen agrarische gronden de begrenzing. Aan de westzijde wordt het plangebied begrensd door de Ten Cateweg.

Op afbeeldingen 2.1 en 2.2 is met een luchtfoto en een straatbeeld de huidige situatie in het plangebied in beeld gebracht.



Afbeelding 2.1 Luchtfoto plangebied (Bron: PDOK)



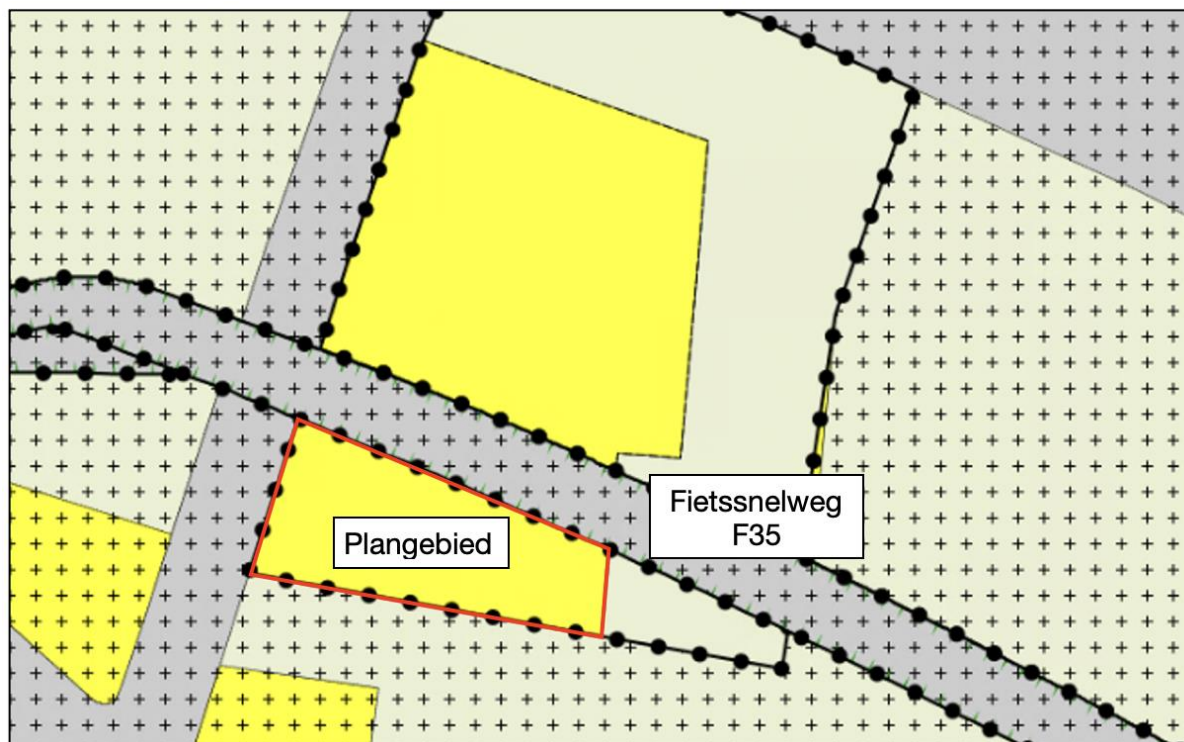
Afbeelding 2.2 Straatbeeld plangebied vanaf de Grote Maatweg (Bron: Google Streetview)

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

3.1 Gewenste situatie

Zoals beschreven ziet het voornemen toe op de functiewijziging van de in het plangebied geldende woonbestemming naar een agrarische bestemming zonder bouwmogelijkheden.

De voorgenomen functiewijziging is gewenst vanwege de splitsing van het woonperceel waartoe het plangebied behoort, door de toekomstige aanleg van fietssnelweg F35. De voorgenomen functiewijziging is vanuit Rijkswaterstaat met de nieuwe grondeigenaar in een ruilovereenkomst overeengekomen. Het voornemen is in afbeelding 3.1 weergegeven. In afbeelding 3.2 is de toekomstige eindsituatie (na verbreding van de N35 en de aanleg van de F35) weergegeven.



Afbeelding 3.1 Situatieschets (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)



Afbeelding 3.2 Vogelvluchtbeeld F35 toekomstige situatie (Bron: Rijkswaterstaat)

De splitsing van de betreffende woonbestemming heeft planologisch als gevolg dat naast de twee bestaande woningen aan de Ten Catweg 22-24, tevens twee woningen in het plangebied kunnen worden gebouwd. Het realiseren van deze woningen is onwenselijk en niet in lijn met de afspraken van Rijkswaterstaat met de (nieuwe) grondeigenaar.

Tevens worden de gronden in het plangebied gebruikt als grasland/agrarische cultuurgrond. Met voorliggend bestemmingsplan wordt de planologische situatie in overeenstemming gebracht met het huidige gebruik.

3.2 Verkeer en parkeren

3.2.1 Algemeen

Bij het opstellen van bestemmingsplannen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling. Hiertoe kunnen berekeningen worden uitgevoerd op basis van de publicatie 'Toekomstbestendig parkeren', publicatie 381 (december 2018) van het CROW. Het CROW ontwikkelt en publiceert kennis onder andere op het gebied van verkeer en parkeren. Deze kencijfers zijn gebaseerd op literatuuronderzoek en praktijkervaringen van gemeenten. De kencijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van de verkeersgeneratie en het benodigde aantal parkeerplaatsen. Overigens wordt opgemerkt dat bij iedere functie, in de CROW-publicatie, een maximum en minimum wordt genoemd. Dit is de bandbreedte. Veelal wordt bij nieuwe ontwikkelingen het gemiddelde gehanteerd.

3.2.2 Situatie plangebied

De voorgenomen ontwikkeling ziet niet toe op het toevoegen van een functie waarbij sprake is van een verkeersaantrekkende werking danwel een parkeerbehoefte. Het onderdeel 'verkeer en parkeren' behoeft geen nadere aandacht.

3.2.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het onderdeel ‘verkeer en parkeren’ geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

Gelet op de zeer beperkte aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling, alsmede het gegeven dat de voorgenomen ontwikkeling geen ruimtelijke uitstraling kent, wordt een nadere toetsing aan het rijksbeleid, provinciaal beleid en gemeentelijk beleid niet noodzakelijk geacht.

De voorgenomen agrarische cultuurfunctie zonder bouwmogelijkheden ter plaats van het plangebied betreft een logische en passende functie. Dit temeer omdat er sprake is van het in overeenstemming brengen van de planologische situatie met het huidige gebruik en het feit dat de gronden rondom het plangebied eveneens zijn voorzien van een agrarische bestemming.

HOOFDSTUK 5 RANDVOORWAARDEN EN ONDERZOEK

5.1 Inleiding

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op het bestemmingsplan 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. Bovendien is een bestemmingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieuaspecten en ruimtelijke ordening.

In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek naar de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven. Het betreft de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, geur, ecologie, archeologie & cultuurhistorie, het Besluit milieueffectrapportage en water.

5.2 Situatie plangebied

In voorliggend geval zijn vorenstaande thema's niet van belang, dit vanwege het feit dat:

- het voornemen ziet niet toe op het toevoegen van een geluidsgevoelig object danwel een (grote) geluidsmaker (geluid);
- het voornemen ziet niet toe op het realiseren van een functie waarbij sprake is van nagenoeg voortdurende menselijk verblijf. Daarnaast is geen sprake van bodemingrepen (bodem);
- er geen sprake is van een onevenredige toename aan verkeersbewegingen en er geen nieuwe gevoelige bestemmingen worden opgericht in het kader van Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteit);
- er geen sprake is van het toevoegen van een gevoelig object danwel een risicovolle functie (externe veiligheid);
- er geen milieugevoelig danwel -belastend object wordt toegevoegd (milieuzonering);
- er geen geurgevoelig danwel -belastend object wordt toegevoegd (geur);
- er vindt geen sloop, bouw of verbouw plaats en er is geen gewijzigde gebruiksfase in het kader van de stikstofwetgeving, waarmee de situatie niet leidt tot wettelijke consequenties in het kader van gebiedsbescherming en/of soortbescherming. Hierbij wordt opgemerkt dat de schuur die deels binnen het plangebied staat reeds in het kader van de aanleg van de fietssnelweg F35 wordt gesloopt (ecologie);
- er geen nieuwe bodemingrepen worden verricht en er geen sloop, bouw of verbouw plaatsvindt en er geen monumenten of andere cultuurhistorische waarden in- en rondom het plangebied worden aangetast. Van aantasting van archeologische en cultuurhistorische waarden is dan ook geen sprake (archeologie en cultuurhistorie);
- gelet op de aard en omvang van het project geen sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' als bedoeld in het Besluit milieueffectenrapportage (Besluit milieueffectrapportage);
- het voornemen ziet niet toe op het toevoegen van verharding danwel de realisatie van oppervlaktewater of een functie dat afvalwater produceert (water).

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 bestemmingsplan: 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 bestemmingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012.

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. Deze verbeelding kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels;
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels;
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.
- *Wijze van meten (Artikel 2)*
Dit artikel geeft op een eenduidige manier aan op welke wijze afstanden, dakhellingen en oppervlakten moeten worden gemeten en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

6.2.2 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de juridische vertaling van de in het plangebied voorkomende bestemmingen. De regels zijn onderverdeeld in o.a.:

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen;
- Afwijken van de bouwregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van aangegeven bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels: welk gebruik van gronden en opstallen in ieder geval strijdig zijn;
- Afwijkingen van de gebruiksregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bestemmingen;

- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden: voor welke werken of werkzaamheden al dan niet een omgevingsvergunning noodzakelijk is.
- Wijzigingsregels: onder welke voorwaarden de aangegeven bestemmingen mogen worden gewijzigd.

6.2.3 Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied. Dit hoofdstuk is opgebouwd uit:

- *Anti-dubbeltelregel (Artikel 4)*
Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.
- *Algemene bouwregels (Artikel 5)*
In dit artikel worden de algemene bouwregels beschreven.
- *Algemene gebruiksregels (Artikel 6)*
In dit artikel worden vormen van strijdig gebruik en toegestaan gebruik beschreven. Daarnaast wordt de afstemmingsregel beschreven.
- *Algemene aanduidingsregels (Artikel 7)*
In dit artikel worden de regels met betrekking tot het grondwaterbeschermingsgebied beschreven.
- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 8)*
In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.
- *Algemene wijzigingsregels (Artikel 9)*
In dit artikel worden de algemene wijzigingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk de bestemming ter plaatse van het plangebied, onder voorwaarden, te wijzigen.
- *Overige regels (Artikel 10)*
In dit artikel zijn de parkeerregels opgenomen ten behoeve van voldoende parkeergelegenheid.

6.2.4 Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 van de regels staan de overgangs- en slotregels. In de overgangsregels is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan. In de slotregel wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan wordt genoemd.

6.3 Verantwoording van 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.

Agrarisch (artikel 3)

Het gehele plangebied is voorzien van de bestemming 'Agrarisch'. De gronden zijn onder meer bestemd voor het hobbymatig verbouwen van gewassen (moestuin), voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding en voorzieningen voor extensief recreatief medegebruik.

Op de voor 'Agrarisch' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming.

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 moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk bestemmingsplan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan 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.

De gemeentelijke kosten zijn beperkt tot de ambtelijke kosten, welke worden verhaald middels de gemeentelijke legesverordening. In voorliggend geval wordt een anterieure overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente Wierden. Hierin wordt tevens het risico van planschade opgenomen, zodat eventuele planschade voor rekening van de initiatiefnemer komt. Hiermee is het kostenverhaal op een andere wijze verzekerd en is op grond van artikel 6.12 Wro geen exploitatieplan nodig

7.2 Handhaving

Het ontwikkelen van beleid en de vertaling hiervan in een bestemmingsplan heeft weinig zin, indien na de vaststelling van het bestemmingsplan de regels van het plan niet gehandhaafd (kunnen) worden. Daarom is het belangrijk al tijdens het opstellen van een bestemmingsplan 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 bestemmingsplan*

Een goed handhavingsbeleid begint bij de kenbaarheid van het bestemmingsplan bij degenen die het moeten naleven. De inhoud van het plan kan slechts gehandhaafd worden, indien het beleid en de regeling in grote kring ondersteund wordt door de gebruikers van het bestemmingsplan. Een algemene positieve benadering van het bestemmingsplan is om die reden wenselijk. Uiteraard zal niet iedereen zich kunnen vinden in elk onderdeel van het plan.

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. Indien dit wordt nagelaten ontstaat een grote mate van rechtsonzekerheid.

7.3 Retrospectieve toets

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.

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.

Het voorliggende plan voorziet in de bestemmingswijziging van een woonbestemming naar een agrarische bestemming.

Gebleken is dat deze ontwikkeling past binnen de geldende beleidskaders en geen hinder met zich meebrengt voor andere in de omgeving aanwezige functies. Daarnaast is met voorliggend bestemmingsplan aangesloten bij actuele wet- en regelgeving.

HOOFDSTUK 8 VOOROVERLEG, INSpraak EN ZIENSWIJZEN

8.1 Vooroverleg

8.1.1 Het 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 plan geen nationale belangen schaadt. Daarom heeft geen vooroverleg met het Rijk.

8.1.2 Provincie Overijssel

Gelet op de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling, wordt vooroverleg met de provincie niet noodzakelijk geacht.

8.1.3 Waterschap Vechtstromen

Gelet op de aard en omvang van de voorliggend bestemmingsplan, wordt 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. Gelet op de beperkte omvang van de voorgenomen ontwikkeling, is een inspraakprocedure niet noodzakelijk.

8.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft voor een periode van zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen ingediend. Het bestemmingsplan is ongewijzigd vastgesteld.