

**Wijziging bestemmingsplan
Wierden-Dorp, herziening
Aadorpsweg ong.**

Wijziging bestemmingsplan Wierden-Dorp, Aadorpsweg ong.

GEMEENTE WIERDEN

IDN: NL.IMRO.0189.WB2015000003-VA01

Datum: Januari 2016

Status: Vastgesteld



Twentepoort Oost 16a
7609 RG ALMELO

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	5
1.4	HUIDIG PLANOLOGISCHE REGIEM	6
1.5	PLANPROCES EN COMMUNICATIE	7
1.6	LEESWIJZER	8
HOOFDSTUK 2	HUIDIGE EN GEWENSTE SITUATIE.....	9
2.1	HUIDIGE SITUATIE	9
2.2	GEWENSTE SITUATIE.....	10
HOOFDSTUK 3	BELEIDSKADER	11
3.1	RIJKSBELEID	11
3.2	PROVINCIAAL BELEID	12
3.3	GEMEENTELIJK BELEID.....	15
HOOFDSTUK 4	RANDVOORWAARDEN EN ONDERZOEK.....	16
4.1	ALGEMEEN	16
4.2	GELUID	16
4.3	BODEMKWALITEIT.....	17
4.4	MILIEUZONERING	17
4.5	ECOLOGIE.....	17
HOOFDSTUK 5	TOELICHTING OP DE PLANREGELS.....	19
5.1	INLEIDING.....	19
5.2	OPZET VAN DE REGELS	19
5.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS.....	20
HOOFDSTUK 6	UITVOERING EN HANDHAVING.....	21
6.1	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	21
6.2	HANDHAVING	21
6.3	RETROSPECTIEVE TOETS.....	21
HOOFDSTUK 7	VOOROVERLEG & INSPRAAK	23
7.1	VOOROVERLEG	23
7.2	INSPRAAK.....	23

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Op het perceel aan de Aadorpweg (naast Aadorpweg 2) te Wierden is in 2013 een bestemmingsplanherziening ‘Wierden-Dorp, herziening Aadorpweg ong.’ doorgevoerd teneinde de bouw van twee woningen mogelijk te maken.

Voor de aan-/ verkoop is in een later stadium de eigendomssituatie van de woningbouwkavels aangepast. Naar aanleiding daarvan past het gewenste bouwplan van de meeste noordelijke woning niet (meer) binnen het opgenomen bouwvlak van het geldend bestemmingsplan “Wierden-Dorp, herziening Aadorpweg ong.”.

In het geldende bestemmingsplan is in artikel 8.1 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee de mogelijkheid wordt geboden om het bouwvlak onder voorwaarden te wijzigen. Door een beperkte verschuiving en beperkte vergroting van het noordelijke bouwvlak kan het gewenste bouwplan wel gerealiseerd worden. Het college van Burgemeester en Wethouders heeft op 25 juni 2015 besloten om in principe medewerking te willen verlenen aan het wijzigen van het bouwvlak.

In voorliggend wijzigingsplan zal worden aangetoond dat toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening en vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt verantwoord is.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied ligt aan de Aadorpweg ong. binnen de bebouwde kom van Wierden. In afbeelding 1.1 is de ligging van het plangebied in de kern weergegeven en is het desbetreffende perceel aangegeven. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding.



Afbeelding 1.1 Ligging plangebied in de kern Wierden en ten opzichte van de directe omgeving (Bron: ArcGIS)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het wijzigingsplan Wijziging bestemmingsplan “Wierden-Dorp, herziening Aadorpweg ong.” bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.0189.WB2015000003-VA01) en een renvooi;
- regels.

Op de verbeelding is de bestemming 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 wijzigingsplan en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten, maar maakt geen deel uit van het juridisch bindende deel van het wijzigingsplan.

1.4 Huidig planologische regiem

1.4.1 Algemeen

Het perceel aan de Aadorpweg is gelegen binnen de begrenzing van het bestemmingsplan 'Wierden-Dorp, herziening Aadorpweg ong.'. Dit bestemmingsplan is op 16 april 2013 door de gemeenteraad vastgesteld en is opgesteld voor de realisatie van twee woningen ter compensatie van de sloop van agrarische bedrijfsbouw.

Tevens geldt ter plaatse het "Paraplubestemmingsplan verruimen m2 bijbehorende bouwwerken bij woningen". Dit paraplubestemmingsplan is op 18 juni 2013 door de gemeenteraad vastgesteld.

In afbeelding 1.2 is een uitsnede van de geldende bestemmingsplannen opgenomen.



Afbeelding 1.2 Uitsnede geldend bestemmingsplan 'Wierden-Dorp, herziening Aadorpweg ong.' (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

1.4.2 Uitleg bestemmingen

Het perceel heeft de bestemming 'Wonen' en gedeeltelijk voorzien van een bouwvlak met een maatvoeringsaanduiding (maximale goothoogte).

Gronden met de bestemming 'Wonen' zijn hoofdzakelijk bedoeld voor wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan huis verbonden beroep of bedrijf, met dien verstande dat de woning en/of een aan de woning aangebouwde bouwwerken mogen worden gebruikt voor bed & breakfast. Een hoofdgebouw dient binnen een bouwvlak te worden gebouwd. In het gewenste bouwplan is het hoofdgebouw (de woning) gedeeltelijk buiten het bouwvlak geprojecteerd.

Op basis daarvan is het gewenste bouwplan niet passend binnen het geldend bestemmingsplan.

1.4.3 Wijzigingsbevoegdheid

In de Algemene wijzigingsregels (artikel 8) is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarin onder voorwaarden de mogelijkheid wordt geboden om het bouwvlak te wijzigen. Hierna is de desbetreffende wijzigingsbevoegdheid opgenomen:

8.1 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en:

- a. nadere aanduidingen met betrekking tot de functie van de verbeelding verwijderen of aangeven;*
- b. grenzen van bestemming- en bouwvlakken en van aanduidingen op de verbeelding zodanig wijzigen, dat de geldende oppervlakte van de bij wijziging betrokken vlakken met niet meer dan 10% wordt verkleind of vergroot en de grenzen daarbij met niet meer dan 10 m worden verschoven;*
- c. de bestemmingsvlakken voorzien van nieuwe nadere aanduidingen, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:*
 - 1. het straat- en bebouwingsbeeld;*
 - 2. de milieusituatie;*
 - 3. de verkeersveiligheid;*
 - 4. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;*
 - 5. de sociale veiligheid;*
 - 6. de externe veiligheid.*

8.2 Afwegingskader

Ter beoordeling van de toelaatbaarheid van de in 8.1 genoemde wijzigingsregels vindt een evenredige belangenafweging plaats, waarbij betrokken worden:

- a. de mate waarin waarden, die het plan beoogt te beschermen, kunnen worden geschaad;*
- b. de mate waarin de belangen van gebruikers en/of eigenaren van de aanliggende gronden worden geschaad;*
- c. de mate waarin de uitvoerbaarheid, waaronder begrepen de milieutechnische-, de waterhuishoudkundige-, de archeologische-, de ecologische-, de verkeerstechnische toelaatbaarheid en de stedenbouwkundige inpasbaarheid is aangetoond.*

In dit geval wordt het bouwvlak gewijzigd waarbij de bouwvlakgrenzen met enkele meters wordt verschoven en per saldo niet meer dan 10% wordt vergroot. Door het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid is het mogelijk om het gewenste bouwplan te realiseren. Voor de belangenafweging wordt verwezen naar hoofdstuk 2 tot en met 5 van dit wijzigingsplan. Hier wordt gesteld dat aan alle criteria gesteld in het afwegingskader wordt voldaan.

1.4.4 Parapluplan ‘verruimen m² aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen, bij woningen’

Opgemerkt wordt dat ter plaatse van het plangebied tevens het paraplubestemmingsplan ‘verruimen m² aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen, bij woningen’ van toepassing is. Dit plan voorziet in een verruiming van de mogelijkheden ten aanzien van het bouwen van bijbehorende bouwwerken op ruime kavels met een woonbestemming binnen de kernen van de gemeente Wierden. Met dit wijzigingsplan zal voor de woning dezelfde mogelijkheden gaan gelden als dat voor omliggende woningen.

1.5 Planproces en communicatie

Het planproces wordt op de volgende manieren vormgegeven:

- Overlegpartners: tijdens het opstellen van het ontwerp wijzigingsplan wordt het wijzigingsplan conform artikel 3.1.1. Bro in vooroverleg gebracht bij alle relevante overheidsinstanties.
- Terinzagelegging: Een ontwerp wijzigingsplan zal voor een periode van 6 weken ter inzage worden gelegd. Eventuele zienswijzen zullen verwerkt worden in Hoofdstuk 7 van de plantoelichting.

1.6 Leeswijzer

De toelichting van het wijzigingsplan “Wijziging bestemmingsplan Wierden-Dorp, Aadorpsweg ong.” is als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 2: een beschrijving de huidige en gewenste binnen het plangebied;
- 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 toelichting op de regels. De gebruikte bestemmingen en aanduidingen worden hier toegelicht;
- Hoofdstuk 6: uitvoering en handhaving. Hierbij wordt onder meer ingegaan op de financiële aspecten;
- Hoofdstuk 7: hier staan onder meer de resultaten van het gevoerde overleg.

HOOFDSTUK 2 HUIDIGE EN GEWENSTE SITUATIE

2.1 Huidige situatie

Het plangebied is gelegen aan de Aadorpsweg ong. in de bebouwde kom van Wierden. De hoofdfuncties in de omgeving van het plangebied betreffen hoofdzakelijk wonen. Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door een watergang, aan de westzijde door de Aadorpsweg, aan de zuidzijde door het woonperceel aan de Aadorpsweg 2 en aan de oostzijde door woonpercelen aan de Almelosestraat. In de huidige situatie is het plangebied onbebouwd en onverhard. In afbeelding 2.1 is een luchtfoto opgenomen waarin het plangebied (rode contour) is aangegeven.

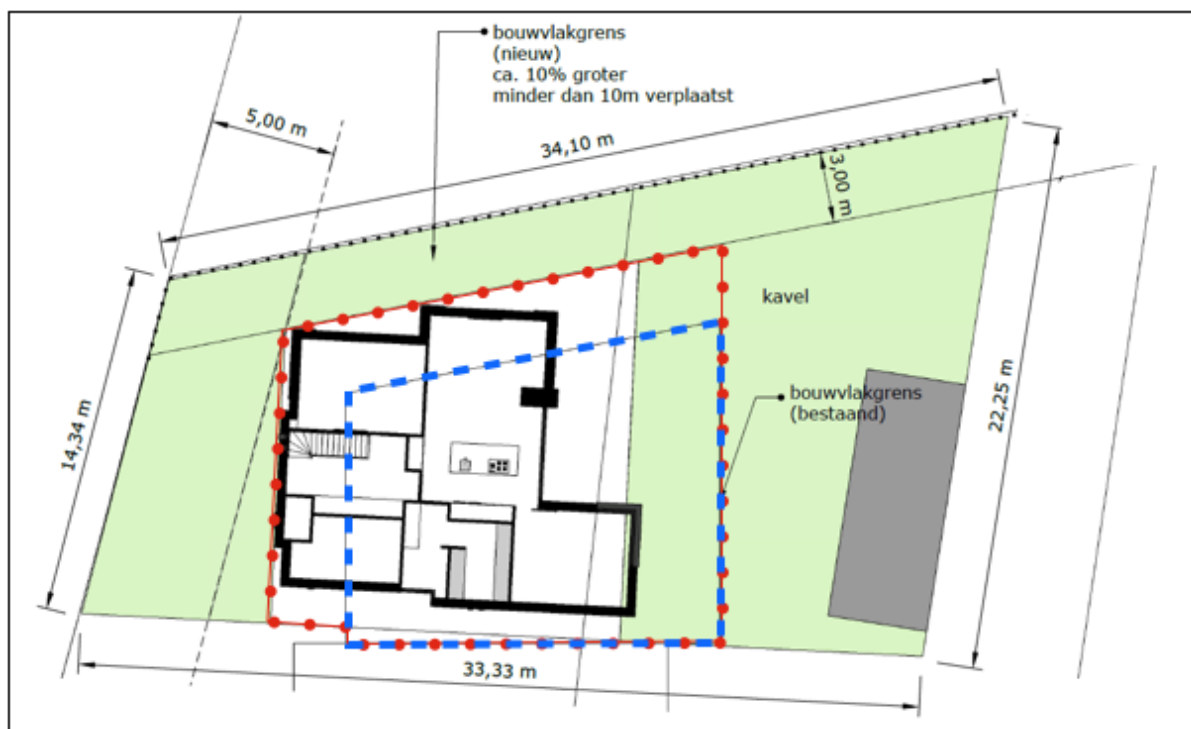


Afbeelding 2.1 Luchtfoto van het plangebied (Bron: Provincie Overijssel)

2.2 Gewenste situatie

Op basis van het geldende bestemmingsplan mag de woning uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak. Om het gewenste bouwplan te kunnen realiseren wordt het bouwvlak in beperkte mate gewijzigd. De oppervlakte wordt enkele meters in noordwestelijke richting verschoven en met 10% vergroot naar 190 m².

In figuur 2.2 is het plangebied (rode contour) met daarbinnen het huidige bouwvlak (blauwe contour) en het gewenste bouwvlak (witte vlak) weergegeven.



Afbeelding 2.2 Gewenste situering (Bron: Atelier 007)

Bij het opstellen van bestemmingsplannen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte en de verkeersgeneratie die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling. De planologische ontwikkeling die voorzien is in dit plan, is echter niet van invloed op de bestaande verkeer en parkeersituatie. Er worden geen extra woningen gebouwd, hierdoor blijft de bestaande verkeerssituatie onveranderd. Ten behoeve van de woning zal één in- en uitrit op de Aadorpsweg aanwezig zijn.

Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat er vanuit verkeerskundig oogpunt geen bezwaren zijn tegen de in dit plan besloten ontwikkeling.

HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifieke voor dit plangebied geldende uitgangspunten weergegeven.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

3.1.1.1 Algemeen

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwgomgeving. Tevens vervangt het een aantal ruimtelijke doelen en uitspraken in onder andere de Agenda Landschap en de Agenda Vitaal Platteland. Daarmee wordt de SVIR het kader voor thematische of gebiedsgerichte uitwerkingen van rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

3.1.1.2 Opgaven van nationaal belang

In de SVIR heeft het Rijk drie rijksdoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

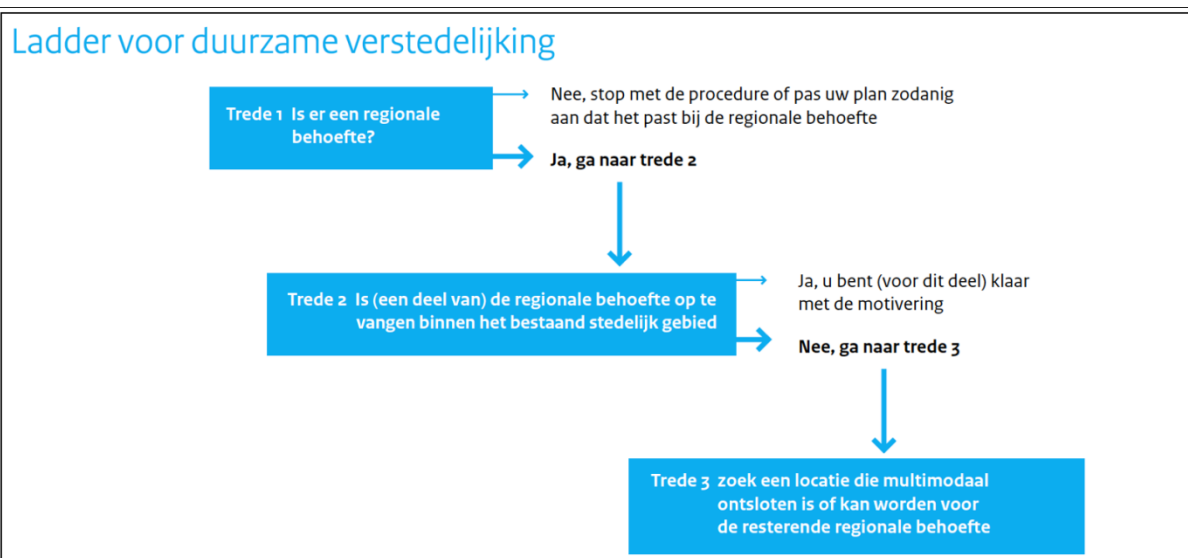
Voor de drie rijksdoelen worden de 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd. Hiermee geeft het Rijk aan waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Opgaven van nationaal belang in Oost-Nederland (de provincies Gelderland en Overijssel) zijn:

- Het waar nodig verbeteren van de internationale achterlandverbindingen (weg, spoor en vaarwegen) die door Oost Nederland lopen. Dit onder andere ten behoeve van de mainports Rotterdam en Schiphol;
- Het formuleren van een integrale strategie voor het totale rivierengebied van Maas en Rijnakken (Waal, Nederrijn, Lek en de IJssel, deelprogramma rivieren van het Deltaprogramma) en de IJsselvechtdelta (deelprogramma's zoetwater en rivieren) voor waterveiligheid in combinatie met bereikbaarheid, ruimtelijke kwaliteit, natuur, economische ontwikkeling en woningbouw;
- Het tot stand brengen en beschermen van de (herijkte) EHS, inclusief de Natura 2000 gebieden (zoals de Veluwe);
- Het robuust en compleet maken van het hoofdenrgienetwerk (380 kV), onder andere door het aanwijzen van het tracé voor aansluiting op het Duitse hoogspanningsnet.

3.1.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij dient de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling te worden aangetoond. De ladder kent drie treden die achter elkaar worden doorlopen.



Afbeelding 3.1

Ladder voor duurzame verstedelijking (Bron: Ministerie van Infrastructuur en Milieu)

3.1.2 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten in het rijksbeleid

Het rijksbeleid laat zich niet specifiek uit over dergelijke kleinschalige ontwikkelingen. Het initiatief raakt geen rijksbelangen zoals opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Daarnaast is de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing aangezien er geen sprake is van het toevoegen van woningen of andere stedelijke functies. Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van strijd met het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. Het belangrijke plan betreft de Omgevingsvisie Overijssel, die verankerd is in de Omgevingsverordening Overijssel.

3.2.1 Uitgangspunten van de Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel is het integrale provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. In 2009 is de Omgevingsvisie en -verordening 2009 vastgesteld. Naar aanleiding van monitoring en evaluaties is de Omgevingsvisie en -verordening op onderdelen geactualiseerd. De Actualisatie Omgevingsvisie en -verordening is op 3 juli 2013 vastgesteld door Provinciale Staten en is op 1 september 2013 in werking getreden.

3.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

Eén van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie te laten doorwerken is de Omgevingsverordening Overijssel. De Omgevingsverordening is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch geborgd is.

3.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn in de Omgevingsvisie Overijssel geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving.

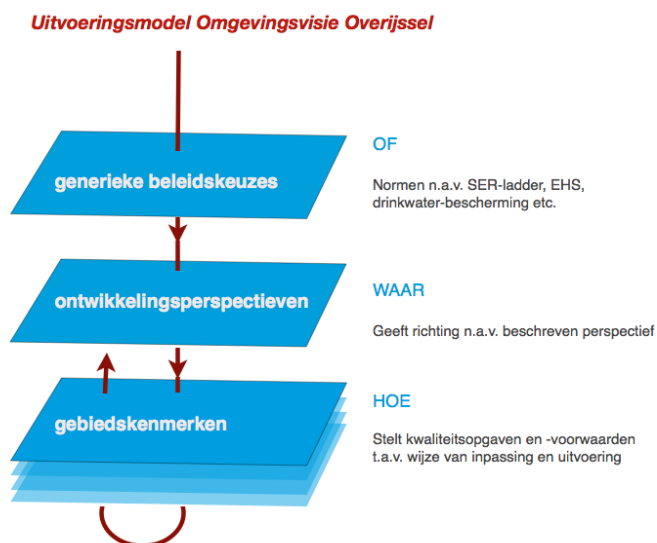
Om de ambities van de provincie waar te maken, bevat de Omgevingsvisie een uitvoeringsmodel. Dit model is gebaseerd op drie niveaus, te weten:

1. generieke beleidskeuzes;

2. ontwikkelingsperspectieven;
3. gebiedskenmerken.

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

Afbeelding 3.2 geeft dit schematisch weer.



Afbeelding 3.2 *Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)*

3.2.4 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

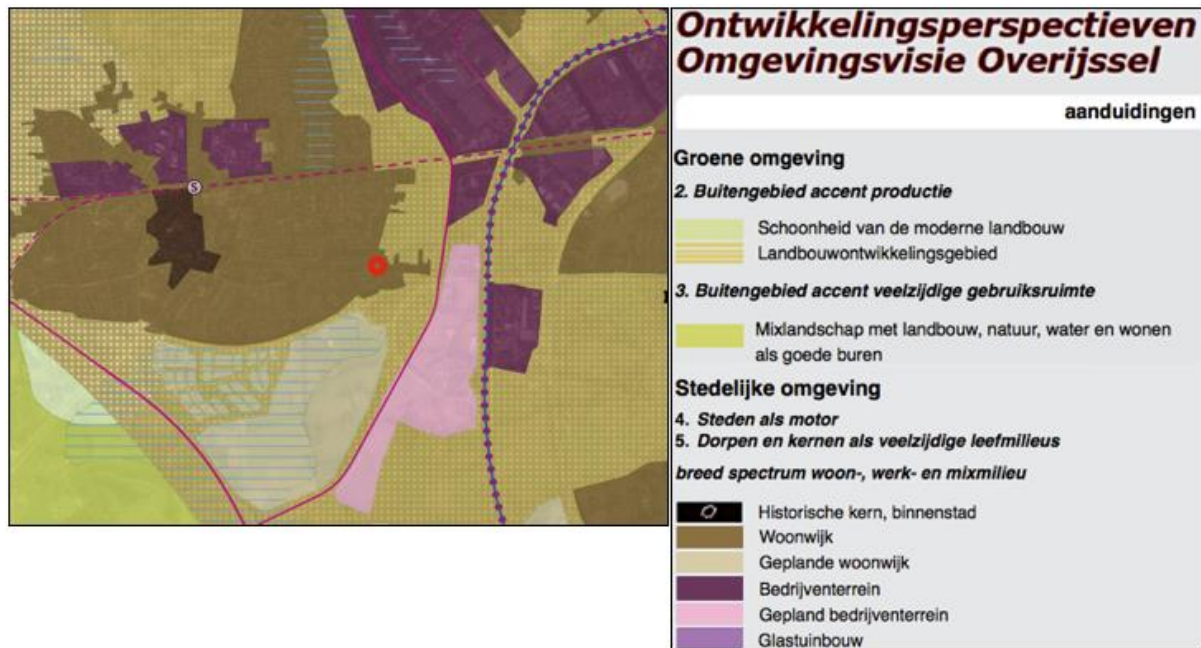
Indien het concrete initiatief wordt getoetst aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel ontstaat globaal het volgende beeld.

3.2.4.1 Generieke beleidskeuzes

Bij de afwegingen in de eerste fase “generieke beleidskeuzes” wordt opgemerkt dat sprake is van een beperkte wijziging van het bouwvlak binnen de geldende woonbestemming. Er vindt geen toevoeging van woningen plaats. Gezien het vorenstaande zijn artikel 2.1.3 (SER-Ladder voor de Stedelijke omgeving) en artikel 2.2.2 (nieuwe woningbouwlocaties) van de Omgevingverordening Overijssel niet van toepassing.

3.2.4.2 Ontwikkelingsperspectieven

Het plangebied behoort tot het ontwikkelingsperspectief ‘Woonwijken’. In afbeelding 3.3 is een uitsnede van de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen.



Afbeelding 3.3 Uitsnede ontwikkelingsperspectievenkaart Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

'Stedelijke omgeving – woonwijk'

Rond de binnensteden liggen de diverse woonwijken en bedrijventerreinen elk met hun eigen woon-, werk- of gemengd milieu. Herstructurering van de woon-, werk- en voorzieningenmilieus moet deze vitaal en aantrekkelijk houden en de diversiteit aan milieus versterken. In de gebieden aangemerkt als “Woonwijk” is ruimte voor herstructurering, inbreiding en transformatie naar diverse woon- werk- en gemengde stadsmilieus.

Toetsing van het initiatief aan de ‘Ontwikkelingsperspectieven’

Het ontwikkelingsperspectief ‘woonwijk’ verzet zich niet tegen de beperkte bouwvlakwijziging. De bestemde woonfunctie blijft ongewijzigd. Het gebruik van de woning ten behoeve van reguliere bewoning is passend binnen de functionele structuur van de omgeving. Geconcludeerd wordt dat het plan past binnen het ontwikkelingsperspectief ‘Woonwijk’.

3.2.4.3 Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisurelaag) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Bij toetsing van het ruimtelijke initiatief aan de gebiedskenmerken in vier lagen is van belang dat de locatie is gelegen in stedelijk gebied. Dit betekent dat de ‘Natuurlijke laag’ en de ‘Laag van het agrarisch cultuurlandschap’ buiten beschouwing kunnen blijven aangezien deze oorspronkelijke waarden niet meer voorkomen in het plangebied. Daarnaast kan ook de ‘Lust- en leisure laag’ buiten beschouwing worden gelaten, aangezien voor de locatie geen kenmerken zijn opgenomen.

Wat betreft de ‘Stedelijke laag’ wordt opgemerkt dat het perceel aangemerkt is als ‘Woonwijk – 1955-nu’. Zoals reeds aangegeven in subparagraaf 3.2.4.2 betreft de beperkte bouwvlakwijziging een passende ontwikkeling. Er wordt geen woning toegevoegd of andere functies dan reguliere bewoning toegestaan. Het nader toetsen van de voorgenomen ontwikkeling aan het gebiedskenmerk behorend bij de ‘Stedelijke laag’ is dan ook niet noodzakelijk.

3.2.5 Conclusie toetsing van het initiatief aan het provinciaal beleid

Geconcludeerd wordt dat de ruimtelijke ontwikkeling in overeenstemming is met het in de Omgevingsvisie Overijssel verwoorde en in de Omgevingsverordening verankerde provinciaal ruimtelijk beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Wierden

3.3.1.1 Algemeen

De structuurvisie Wierden is opgesteld voor het gehele grondgebied van de gemeente Wierden en betreft de periode tot 2030. De structuurvisie vormt het toetsingskader voor de beoordeling van nieuwe plannen en initiatieven. Bestemmingsplannen en projectbesluiten moeten getoetst worden aan de structuurvisie. De structuurvisie is op 5 oktober 2010 door de gemeenteraad vastgesteld.

3.3.1.2 Ruimtelijke Ontwikkelingsvisie

Ambitieniveau

De gemeente Wierden zet in op de verdere uitwerking van de lijnen die zijn uitgezet in de Ontwikkelingsvisie 2005. De ambitie van de gemeente is *‘een actieve en zelfbewuste gemeente zijn, die kwaliteit hoog in het vaandel heeft en die onderneemt’*. Over 20 jaar is de gemeente nog meer een groene, ondernemende, recreatieve gemeente met (deels) stedelijke trekjes en een hele mooie woon- en leefomgeving. Waar nodig wordt samengewerkt met andere gemeenten of andere overheden. Er wordt aansluiting gezocht bij de Omgevingsvisie Overijssel. Rode draden in de Omgevingsvisie Overijssel vormen duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit.

Centrale waarden

De gemeente Wierden ontleent haar identiteit aan haar ligging op het overgangsgebied tussen de Sallandse Heuvelrug en het Twentse landgoederenlandschap, op de kruising van snelwegen en spoorlijnen, doorsneden door de Regge en dichtbij de Twentse steden.

In de structuurvisie wordt een blik op de toekomst (2030) gegeven. In voorliggend geval is het thema leefbaarheid van belang. Hierna wordt nader op het desbetreffende thema ingegaan.

3.3.1.3 Deelgebiedvisies

De structuurvisie onderscheidt drie deelgebieden. Per deelgebied is een visie gemaakt. Het plangebied valt binnen het deelgebied ‘Stedelijk gebied’ in de kern Wierden.

De kern Wierden kent het meest stedelijke karakter van de deelgebieden. Wierden is een aantrekkelijke woonkern voor jong en oud met voldoende en diverse voorzieningen op het gebied van sport en cultuur, welzijn en zorg en een gevarieerd winkelaanbod. Voor plaatselijke bedrijven is er ruimte op de diverse opgeknapte bedrijventerreinen en het nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein De Weuste-Noord. Verder wordt er gestreefd naar betere bereikbaarheid en op het verbeteren van de kwaliteit van de stadsrandzones.

3.3.1.4 Toetsing van het initiatief aan de ‘Structuurvisie Wierden’

Dit wijzigingsplan voorziet niet in een toevoeging van het aantal woningen. Uitsluitend wordt het geldende bouwvlak in beperkte mate gewijzigd. De burgerwoning is, gelet op de ruimtelijk- functionele structuur, passend in de omgeving. Geconcludeerd wordt dat de gemeentelijke structuurvisie zich niet verzet tegen de voorgenomen ontwikkeling.

3.3.2 Conclusie toetsing initiatief aan gemeentelijk beleid

Geconcludeerd kan worden dat de in dit voorliggende wijzigingsplan besloten ruimtelijke ontwikkeling in overeenstemming is met het gemeentelijk beleid.

HOOFDSTUK 4 RANDVOORWAARDEN EN ONDERZOEK

4.1 Algemeen

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op het wijzigingsplan 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.

Normalerwijs wordt in dit hoofdstuk ingegaan op de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, hinder, geur, ecologie, archeologie & cultuurhistorie, het Besluit milieueffectrapportage en de waterparagraaf. In voorliggend geval zijn de thema's luchtkwaliteit, externe veiligheid, archeologie & cultuurhistorie en Besluit milieueffectrapportage en water niet relevant. Dit vanwege het feit dat:

- Luchtkwaliteit: er geen nieuwe gevoelige bestemmingen worden opgericht in het kader van het Besluit gevoelige bestemmingen en van een toename van verkeersbewegingen geen sprake is (luchtkwaliteit);
- Externe veiligheid: het plangebied is gelegen binnen het groepsrisico-aandachtsgebied van een buisleiding voor transport van gas. In dit geval is geen sprake van toevoeging van de personendichtheid, waar het plan geen effect heeft op het groepsrisico.
- Archeologie & Cultuurhistorie: het plangebied is gelegen in een gebied met een lage archeologische verwachting. Een archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk. Vanuit cultuurhistorisch oogpunt worden geen belemmeringen verwacht.
- Besluit milieueffectrapportage: er geen sprake is van een activiteit genoemd in de onderdelen c en d van de bijlage bij Besluit m.e.r. waarbij de drempelwaarde wordt benaderd dan wel overschreden;
- Water: het plangebied ligt niet binnen een keurzone, intrekgebied en/of grondwaterbeschermingsgebied. Er is geen sprake van toename van verhard oppervlakte of van gewijzigd gebruik van de gronden.

De thema's geluid, bodemkwaliteit, milieuzonering en ecologie zijn in voorliggend geval wel van belang. Hierna wordt op de desbetreffende thema's ingegaan.

4.2 Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan, wijzigingsplan of het nemen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeursgrenswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

De te realiseren woning worden in het kader van de Wgh aangemerkt als geluidgevoelige objecten.

Railverkeerslawaai en industrielawaai kunnen in dit geval buiten beschouwing gelaten aangezien de dichtstbijzijnde spoorweg op ruime afstand is gelegen en geen gezoneerde industrieterreinen als bedoeld in de Wgh aanwezig zijn in de nabijheid.

Door Aveco de Bondt is in het kader van geldend bestemmingsplan een Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai (kenmerk JRO/016/12.0101, 7 maart 2012) uitgevoerd. Hieruit blijkt dat:

- De geluidsbelastingen ten gevolge van wegverkeerslawaai afkomstig van de Almelosestraat voor alle gevels lager dan de voorkeursgrenswaarde is;
- De geluidsbelastingen ten gevolge van wegverkeerslawaai afkomstig van de Aadorpsweg voor de voorgevel van beide woningen 51 dB bedraagt. Dit is hoger dan de voorkeursgrenswaarde. Voor deze gevels is, in het kader van geldend bestemmingsplan, de procedure hogere grenswaarde al doorlopen.

De onderlinge afstand van de Aadorpweg tot het gewijzigde bouwvlakgrens bedraagt circa 5 meter. Deze afstand is ook in het akoestisch onderzoek het uitgangspunt, op basis waarvan de hogere grenswaarde is verleend. Het aspect geluid vormt geen belemmering voor dit plan.

4.3 Bodemkwaliteit

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan/wijzigingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, dient doorgaans een bodemonderzoek te worden verricht conform de richtlijnen NEN 5740.

Door Aveco de Bondt zijn in het kader van geldend bestemmingsplan een Verkennend bodemonderzoek (kenmerk R-PTW/921, 14 februari 2012) en Verkennend en aanvullend onderzoek (kenmerk R-PTW/921, 26 juli 2012) uitgevoerd. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt wordt de bodem geschikt geacht voor het huidige gebruik en voorgenomen nieuwbouw (realisatie woning). De onderzoeken uit 2012 zijn voldoende actueel. Het aspect bodem vormt geen belemmering voor dit plan.

4.4 Milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Externe werking

Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ontwikkeling. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast. De functie ‘wonen’ betreft geen milieubelastende functie voor de omgeving. Er is geen sprake van een aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

Interne werking

Omliggende gronden en bedrijven mogen met de voorgenomen ontwikkeling niet in de mogelijkheden worden beperkt. De omliggende gronden hebben een woonbestemming. Er zijn nabij de planlocatie geen bedrijven gelegen welke in de mogelijkheden worden beperkt door de beperkte bouwvlakwijziging. Hiermee is geen sprake van een beperking van de (ontwikkelings)mogelijkheden van omliggende gronden en/of bedrijven.

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor dit plan.

4.5 Ecologie

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Natuurbeschermingswet en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Soortenbescherming komt voort uit de Flora- en faunawet.

Door ECOquickscan is in het kader van geldend bestemmingsplan een Quickscan flora en fauna met vleermuisonderzoek (12 september 2012) uitgevoerd.

Gebiedsbescherming is op deze locatie niet aan de orde. Ten aanzien van soortenbescherming is naar aanleiding van de quickscan en nader onderzoek voor vleermuizen gebleken dat aanvullend onderzoek of het verkrijgen van een ontheffing niet noodzakelijk is.

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor dit plan.

HOOFDSTUK 5 TOELICHTING OP DE PLANREGELS

5.1 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 wijzigingsplan: 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.

5.2 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 wijzigingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012.

Het juridisch bindend gedeelte van het wijzigingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken. Dit wijzigingsplan is gebaseerd op het moederplan “Wierden-Dorp, herziening Aadorpweg ong.” van de gemeente Wierden. Tevens wordt rekening gehouden met het “Paraplubestemmingsplan verruimen m2 bijbehorende bouwwerken bij woningen”.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels;
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels;
4. Overgangs- en slotregels.

5.2.1 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. De begrippen behorende bij het bestemmingsplan ‘Wierden-Dorp, herziening Aadorpweg ong.’ zijn grotendeels onverkort van toepassing verklaard.

- *Wijze van meten (artikel 2)*

Om op een eenduidige manier afstanden, oppervlakten en inhoud van gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. De wijze van meten behorende bij het ‘Wierden-Dorp, herziening Aadorpweg ong.’ blijft onverkort van toepassing.

5.2.2 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de juridische vertaling van de in het plangebied voorkomende bestemming. In dit hoofdstuk en het daarin opgenomen artikel ‘Wonen’ worden de bestemmingsregels van het bestemmingsplan “Wierden-Dorp, herziening Aadorpweg ong.” van toepassing verklaard, met in achtname van artikel 1 van “Paraplubestemmingsplan verruimen m2 bijbehorende bouwwerken bij woningen”.

In paragraaf 5.3 wordt de bestemming nader toegelicht en wordt aangegeven waarom voor bepaalde gronden voor deze bestemming is gekozen.

5.2.3 Algemene regels

In dit hoofdstuk worden de algemene regels zoals opgenomen in het bestemmingsplan “Wierden-Dorp, herziening Aadorpsweg ong.”, onverkort van toepassing verklaard.

5.2.4 Overgangs- en slotregels

In dit hoofdstuk worden de regels ten aanzien van het overgangsrecht opgenomen. In de slotregel wordt aangegeven hoe het wijzigingsplan wordt genoemd.

5.3 Verantwoording van de regels

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

Het is noodzakelijk dat het wijzigingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het wijzigingsplan 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 (Artikel 3)

In voorliggend geval blijft de bestemming ongewijzigd. Het bouwvlak is gewijzigd en tot maximaal 10% vergroot. De bestemmingsregels uit het bestemmingsplan “Wierden-Dorp, herziening Aadorpsweg ong.” (moederplan) zijn, voor zover van toepassing, in dit wijzigingsplan van toepassing verklaard.

Hierna zijn de gebruiks- en bouw mogelijkheden, zoals vastgelegd in het moederplan, beschreven.

Gebruiksmogelijkheden

Gronden met de bestemming “Wonen” zijn hoofdzakelijk bedoeld voor wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan huis verbonden beroep of bedrijf, met dien verstande dat de woning en/of een aan de woning aangebouwde bouwwerken mogen worden gebruikt voor bed & breakfast. Daarnaast zijn de gronden ook aangewezen voor de waterhuishouding.

Bebouwingsmogelijkheden

In de bouwregels is onderscheid gemaakt tussen bouwregels voor hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Een hoofdgebouw moet binnen het bouwvlak worden gebouwd. De breedte van een woonhuis mag niet minder 5,5 meter bedragen. De afstand tot de zijdelingse perceelgrens mag niet minder dan 3 meter bedragen. Daarnaast geldt een goothoogte van maximaal 6 meter en een dakhelling van maximaal 60° bedragen.

Bijbehorende bouwwerken zijn in het gehele bestemmingsvlak, achter (het verlengde van) de voorgevel toegestaan. Tot slot zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde binnen het gehele bestemmingsvlak toegestaan, met inachtneming van de maximale bouwhoogten.

HOOFDSTUK 6 UITVOERING EN HANDHAVING

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan of wijzigingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen.

Hoofddregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk bestemmingsplan of wijzigingsplan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan of wijzigingsplan 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.

In het voorliggende geval is er een planschade overeenkomst gesloten tussen de initiatiefnemer en de gemeente Wierden. Hiermee is het kostenverhaal voor de gemeente volledig verzekerd. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

6.2 Handhaving

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

Een goed handhavingsbeleid begint bij de kenbaarheid van het wijzigingsplan bij degenen die het moeten naleven. De inhoud van het plan kan slechts gehandhaafd worden, als het beleid en de regeling in grote kring ondersteund wordt door de gebruikers van het bestemmingsplan. Een algemene positieve benadering van het wijzigingsplan is om die reden wenselijk.

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

6.3 Retrospectieve toets

Het is noodzakelijk dat het wijzigingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het wijzigingsplan 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 wijzigingsplan voorziet in het wijziging van het bouwvlak. Gebleken is dat deze ontwikkeling past binnen de gestelde voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid en geen hinder met zich meebrengt voor andere in de omgeving aanwezige functies. Daarnaast is met voorliggend wijzigingsplan aangesloten bij actuele wet- en regelgeving.

HOOFDSTUK 7 VOOROVERLEG & INSPRAAK

7.1 Vooroverleg

7.1.1 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 wijzigingsplan geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk

7.1.2 Provincie Overijssel

Gezien de aard van de ontwikkeling en het feit dat er geen provinciale belangen in het geding zijn wordt het voeren van vooroverleg met provincie Overijssel niet noodzakelijk geacht.

7.1.3 Waterschap Vechtstromen

Gezien de aard van de ontwikkeling en het feit dat er geen waterschapsbelangen in het geding zijn wordt het uitvoeren van een watertoets en het voeren van een vooroverleg met het waterschap niet noodzakelijk geacht.

7.2 Inspraak

Conform de gemeentelijke inspraakverordening kan het bestuursorgaan zelf besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid.

Er wordt, gelet op de aard en omvang van de ontwikkeling, geen voorontwerp wijzigingsplan ter inzage gelegd.