

**Wijziging bestemmingsplan
Zenderink 1^e fase,
West Kluinveenweg**

Wijziging bestemmingsplan Zenderink 1e fase, West Kluinveenweg

GEMEENTE WIERDEN

IDN: NL.IMRO.0189.WB2016000007-VA01

Datum: April 2017

Status: Vastgesteld



Twentepoort Oost 16a
7609 RG ALMELO

t. 0546-45 44 66
e. info@bjz.nu
i. www.bjz.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	12
3.1	RIKSBELEID	12
3.2	PROVINCIAAL BELEID	13
3.3	GEMEENTELIJK BELEID.....	16
HOOFDSTUK 4	RANDVOORWAARDEN EN ONDERZOEK.....	17
4.1	ALGEMEEN	17
4.2	GELUID	17
4.3	BODEMKWALITEIT.....	18
4.4	MILIEUZONERING	19
HOOFDSTUK 5	TOELICHTING OP DE PLANREGELS.....	20
5.1	INLEIDING.....	20
5.2	OPZET VAN DE REGELS	20
5.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS.....	21
HOOFDSTUK 6	UITVOERING EN HANDHAVING.....	23
6.1	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	23
6.2	HANDHAVING	23
6.3	RETROSPECTIEVE TOETS.....	23
HOOFDSTUK 7	VOOROVERLEG & INSpraak	25
7.1	VOOROVERLEG	25
7.2	INSpraak	25
BIJLAGE	26	
BIJLAGE 1	VERKENNEND BODEMONDERZOEK.....	26

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Het perceel West Kluinveenweg ong. (naast nr. 17) te Wierden maakt onderdeel uit van de nieuwbouwwijk Zenderink. Het betreft een woonperceel waarop één vrijstaande woning gebouwd mag worden. In het geldende bestemmingsplan 'Zenderink, uitwerkingsplan 1^e fase' is het bouwvlak, waarbinnen het hoofdgebouw gebouwd moet worden, op ruime afstand van de West Kluinveenweg gesitueerd. Het bouwvlak ligt daarmee ruim achter de voorgevelrooilijn van de naastgelegen woningen.

Op basis daarvan past het gewenste bouwplan woning, welke gesitueerd is in de voorgevelrooilijn van de naastgelegen woning (nr. 17), niet binnen het opgenomen bouwvlak.

In het geldende bestemmingsplan is in artikel 10.1 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee de mogelijkheid wordt geboden om het bouwvlak onder voorwaarden te wijzigen. Door een beperkte verschuiving van het bouwvlak richting de West Kluinveenweg kan het gewenste bouwplan gerealiseerd worden.

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 West Kluinveenweg ong., in woonwijk Zenderink, 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 Zenderink 1e fase, West Kluinveenweg" bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.0189.WB2016000007-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.

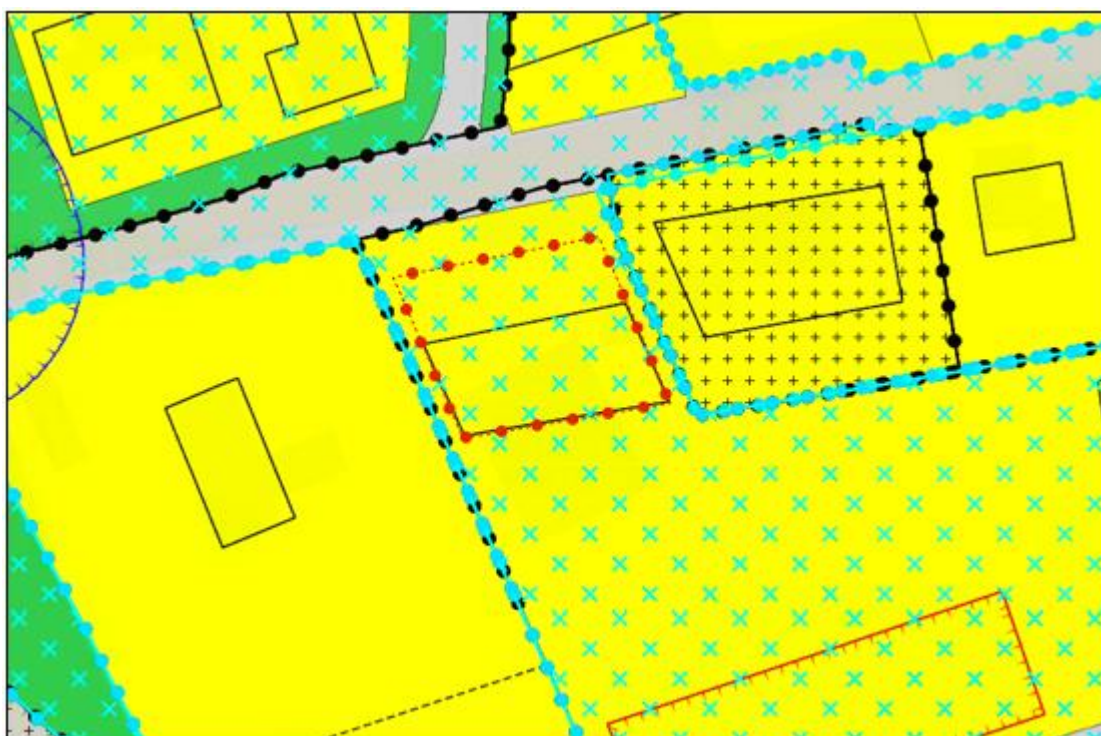
1.4 Huidig planologische regiem

1.4.1 Algemeen

Het perceel aan de West Kluinveenweg is gelegen binnen de begrenzing van het bestemmingsplan 'Uitwerkingsplan Zenderink, uitwerkingsplan 1e fase'. Dit bestemmingsplan is op 6 september 2011 door burgemeester en wethouders van de gemeente Wierden vastgesteld.

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, waarin het plangebied met de rode bolletjeslijn is aangegeven.



Afbeelding 1.2 Uitsnede geldend bestemmingsplan 'Uitwerkingsplan Zenderink, uitwerkingsplan 1e' (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

1.4.2 Uitleg bestemmingen

Het perceel heeft de bestemming 'Wonen' en is gedeeltelijk voorzien van een bouwvlak met een maatvoeringsaanduiding (maximaal aantal woningen: 1).

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, in lijn met de voorgevelrooilijn van de naastgelegen woning (nr. 17).

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

1.4.3 Wijzigingsbevoegdheid

In de Algemene wijzigingsregels (artikel 10) is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarin onder voorwaarden de mogelijkheid wordt geboden om het bouwvlak te wijzigen. Hierna is de desbetreffende wijzigingsbevoegdheid opgenomen:

10.1 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.*

10.1.1 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 circa 9 meter worden verschoven en per saldo qua omvang niet 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, overeenkomstig de geldende situatie, dezelfde mogelijkheden gaan gelden als 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 Zenderink 1e fase, West Kluinveenweg” 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 maakt deel uit van de in aanbouw zijnde woonwijk Zenderink, welke is gelegen aan de noordkant van het dorp Wierden. Woonwijk Zenderink kenmerkt zich door overwegend vrijstaande woningen op ruime kavels in een landelijke setting.

De gronden in het plangebied behoorden tot het perceel West Kluinveenweg 17 waar voorheen een rundvee- en mestvarkensbedrijf was gevestigd. Met het in 2010 vastgestelde bestemmingsplan 'Zenderink' is het planologisch kader tot stand gekomen waarmee het agrarisch bedrijfsperceel (via een uitwerkingsplicht) herontwikkeld kan worden tot nieuwbouwwijk.

Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de West Kluinveenweg, waar het perceel op ontsloten is. Aan de west- en oostzijde zijn bestaande woonpercelen aanwezig. Het plangebied wordt aan de zuidzijde begrensd door een nog niet ontwikkelde woningbouwkavel. Inmiddels is de voormalige agrarische bebouwing die (deels) in het plangebied aanwezig was gesloopt en wordt – ten tijde van het schrijven van deze toelichting – de kavel bouwrijp gemaakt.

In afbeelding 2.1 en 2.2 zijn luchtfoto's opgenomen waarin het plangebied (rode contour) is aangegeven. Daarbij wordt opgemerkt dat op deze luchtfoto's de inmiddels gesloopte bebouwing nog zichtbaar is.



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

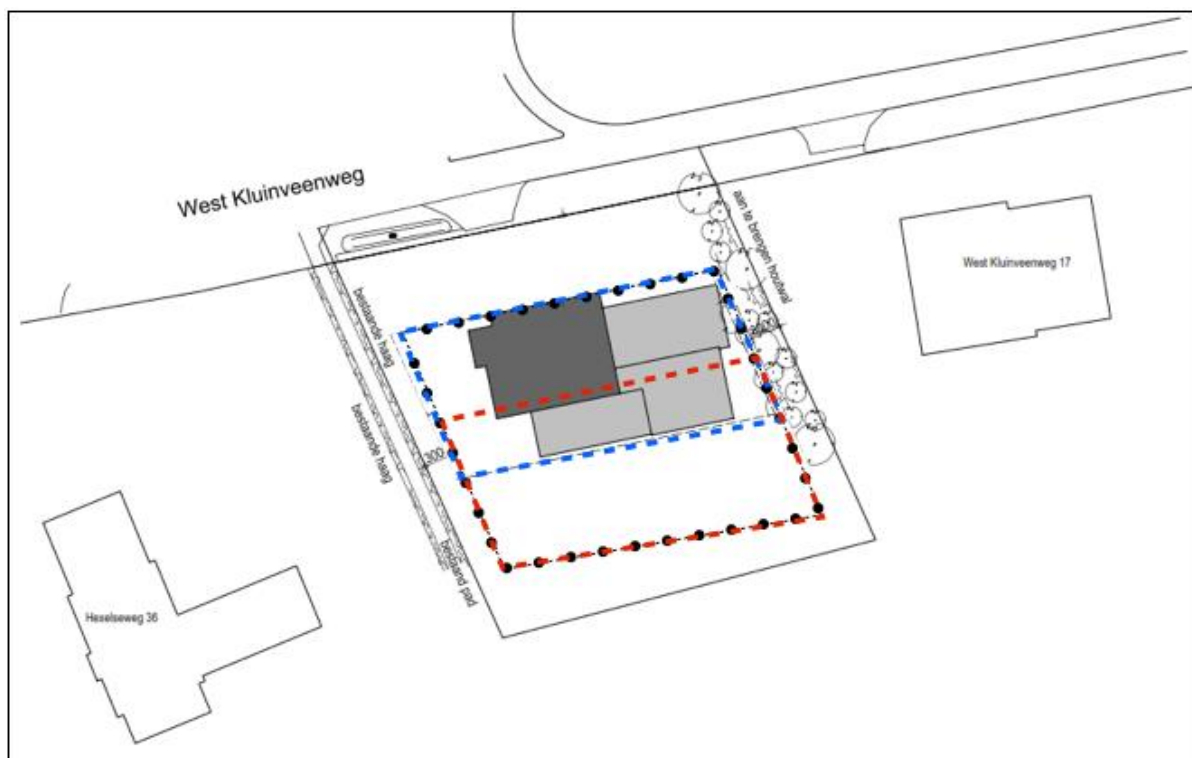


Afbeelding 2.2 Luchtfoto van het plangebied (Bron: Provincie Overijssel)

2.2 Gewenste situatie

De in de voorgaande paragraaf genoemde uitwerkingsplicht van bestemmingsplan 'Zenderink' is uitgewerkt in 'Zenderink, uitwerkingsplan 1e fase' zoals vastgesteld in 2011. Op basis van deze uitwerking kan daadwerkelijk een omgevingsvergunning voor het bouwen worden aangevraagd.

Op basis van het geldende bestemmingsplan mag het hoofdgebouw (lees: de woning zonder aan- en uitbouwen) uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak. In afbeelding 2.3 is het gewenste bouwplan opgenomen. Hierin zijn het plangebied (zwarte bolletjes) met daarbinnen het huidige bouwvlak (rode contour) en het gewenste bouwvlak (blauwe contour) weergegeven.



Afbeelding 2.3 Gewenste situering (Bron: Bekhuis&Kleinjan en BJZ.nu)

Om het gewenste bouwplan te kunnen realiseren wordt het bouwvlak in beperkte mate gewijzigd. Het bouwvlak wordt circa 9 meter richting de West Kluinveenweg verschoven. De afmetingen van het bouwvlak blijven ongewijzigd. De situering sluit op deze wijze goed aan bij de voorgevelrooilijn van de naastgelegen woning West Kluinveenweg 17. De afstand tussen de voorgevel van de woning en de West Kluinveenweg zal circa 10 meter bedragen. De woning aan de Hexelseweg 36 is gericht op de Hexelseweg, waardoor die bebouwing niet leidend is voor de bepaling van de voorgevelrooilijn in het plangebied. Afgezien van het feit dat als gevolg van de bouwvlak verplaatsing stedenbouwkundig beter kan worden ingepast (voorgevelrooilijn), ontstaat er op de woonkavel ook een betere verdeling tussen het voor- en achtererf.

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 immers geen extra woningen gebouwd, waardoor de bestaande verkeerssituatie onveranderd blijft. Ten behoeve van de woning zal één in- en uitrit op de West Kluinveenweg worden aangelegd.

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 Snelwegomgeving. 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.

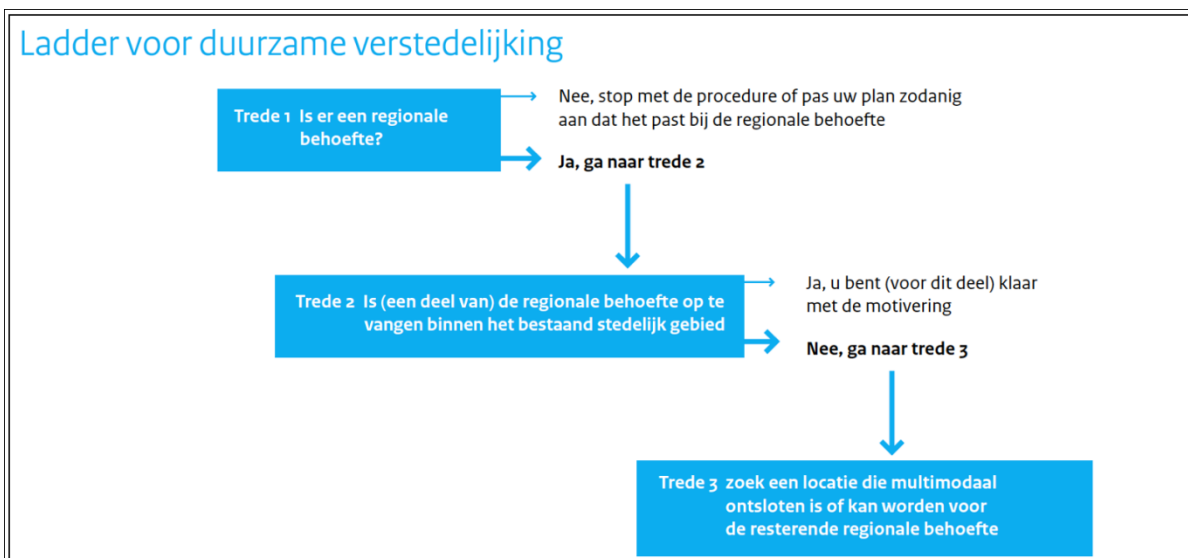
Voor de drie rijksdoelen worden de 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd. Hiermee geeft het Rijk aan waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

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 vanuit planologisch oogpunt 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 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

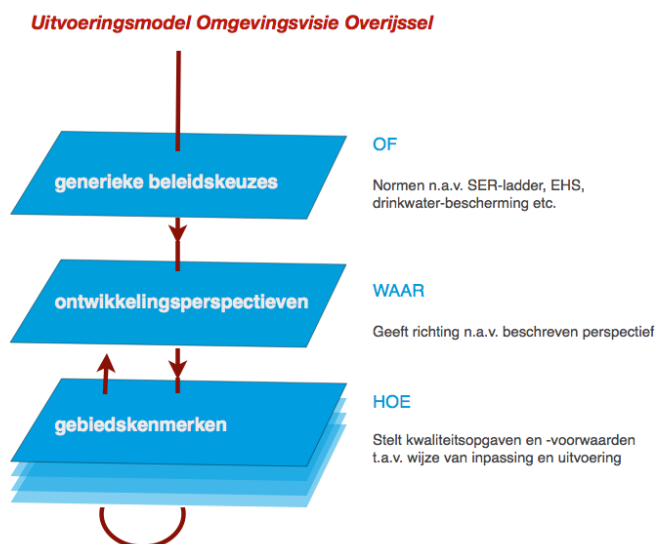
De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn in de Omgevingsvisie Overijssel geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving.

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

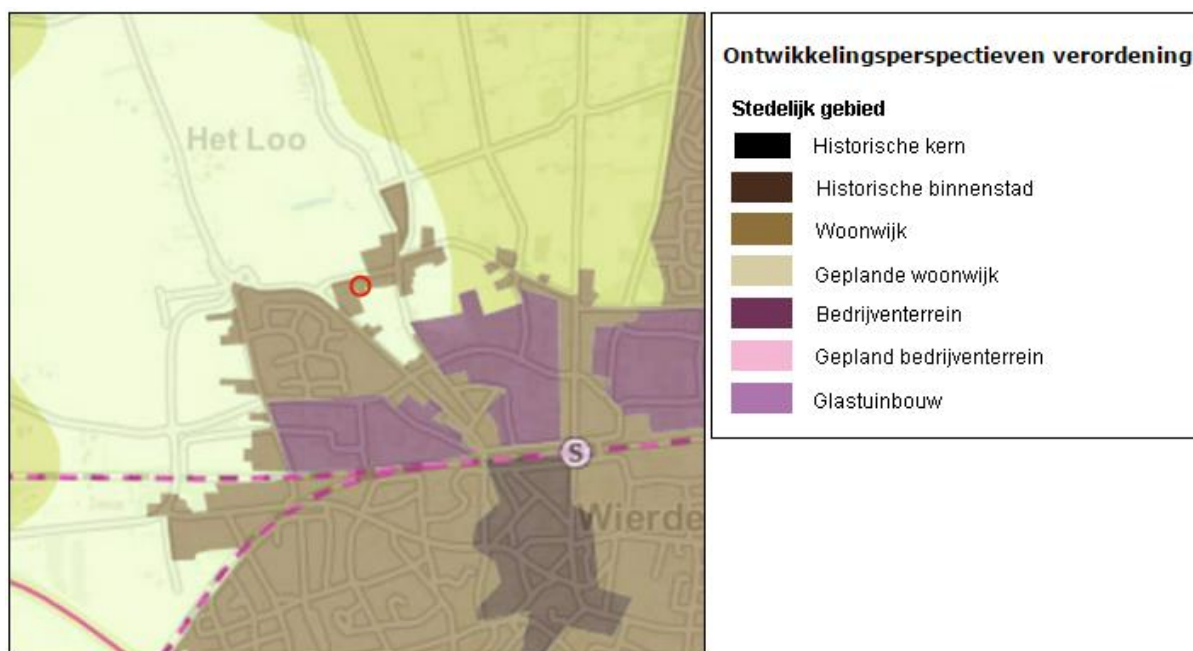
Indien het concrete initiatief wordt getoetst aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel ontstaat globaal het volgende beeld.

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 vanuit planologisch oogpunt geen toevoeging van woningen of verruiming van bebouwingsmogelijkheden plaats. Gezien het vorenstaande zijn artikel 2.1.3 (SER-Ladder voor de Stedelijke omgeving) en artikel 2.2.2 (nieuwe woningbouwlocaties) van de Omgevingsverordening 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 vanuit planologisch oogpunt geen woning toegevoegd of andere functies dan reguliere bewoning toegestaan. De gewijzigde situering sluit goed aan bij de voorgevelrooilijn van de naastgelegen woning. 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.

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 vanuit planologisch oogpunt niet in een toevoeging van extra woningen. Uitsluitend wordt het geldende bouwvlak in beperkte mate gewijzigd. De gewijzigde situering van 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, ecologie, archeologie & cultuurhistorie, het Besluit milieueffectrapportage en de waterparagraaf. In voorliggend geval zijn de thema's luchtkwaliteit, externe veiligheid, ecologie, archeologie & cultuurhistorie, 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. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.
- Externe veiligheid: Het plangebied niet gelegen is binnen een plaatsgebonden contour of groepsrisico-aandachtsgebied van een inrichting, buisleiding of transportroute. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.
- Ecologie: Het plangebied ligt niet in of in de directe nabijheid van gronden die deel uit maken van beschermde natuurgebieden (NNN, Natura 2000, e.a.). De bebouwing in het plangebied is gesloopt en de beplanting (voor zover niet behouden blijft) is verwijderd. De bouwkaavel wordt volledig bouwrijp gemaakt. Belemmeringen in het kader van soortenbescherming is niet aan orde. Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.
- Archeologie & Cultuurhistorie: Op basis van het geldende 'Uitwerkingsplan Zenderink, uitwerkingsplan 1e fase' is geen dubbelbestemming voor archeologische waarden opgenomen, waardoor op basis van het bestemmingsplan geen onderzoeksplicht geldt ten aanzien van archeologie. Daarbij wordt opgemerkt dat de locatie deels bebouwd was, waardoor de bodem naar verwachting verstoord is. Tevens is geen monumentale of karakteristieke bebouwing aanwezig of andere cultuurhistorische waarden. Vanuit archeologie en cultuurhistorie 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. danwel de drempelwaarden benaderen.
- Water: In vergelijking met de voorheen aanwezige situatie (agrarisch erf) en de planologische mogelijkheden (één woning) is er per saldo geen sprake van een toename van verhard oppervlak. Het plangebied ligt niet binnen een keurzone en/of grondwaterbeschermingsgebied. Wel is de locatie gelegen in een intrekgebied. De toegestane functie (wonen) blijft ongewijzigd. Waterhuishoudkundige belangen zijn niet in het geding.

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

4.2 Geluid

4.2.1 Algemeen

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.

4.2.2 Situatie plangebied

De te realiseren woning worden in het kader van de Wgh aangemerkt als geluidsgevoelig object.

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.

In het kader van wegverkeerslawaai wordt het volgende geconstateerd. In beginsel heeft iedere weg een geluidszone, maar dat geldt niet voor de volgende wegen:

- wegen gelegen in een als woonerf aangeduid gebied;
- wegen met een maximumsnelheid van 30 km/uur.

De West Kluinveenweg betreft 30-km/uur weg. Hiervoor geldt geen zones zoals hiervoor is aangegeven. Op basis van jurisprudentie dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening ook bij 30 km/uur-wegen de aanvaardbaarheid van de geluidsbelasting te worden onderbouwd. De West Kluinveenweg is voornamelijk bedoeld voor bestemmingsverkeer en als ontsluitingsweg voor een (beperkt) aantal woningen van nieuwbouwwijk. Gelet op het voorgenoemde zijn de verkeersbewegingen op deze wegen beperkt, zodat de geluidsbelasting van de wegen aanvaardbaar wordt geacht.

4.2.3 Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor dit plan.

4.3 Bodemkwaliteit

4.3.1 Algemeen

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.

4.3.2 Situatie plangebied

Kruse Groep heeft een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Hierna worden de resultaten beschreven. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar bijlage 1.

Op basis van de resultaten van de chemische analyses kan het volgende worden geconcludeerd:

Met uitzondering van de analyseresultaten van de bovengrond BG II (deellocatie I) en het grondwater uit peilbuis 252 (deellocatie III) vormen de analyseresultaten geen aanleiding voor aanvullend of nader onderzoek. Aangezien het plangebied uitsluitend onderdeel uitmaakt van deellocatie II (zoals gehanteerd in het onderzoek), wordt niet nader ingegaan op deellocatie I en III.

Deellocatie II was onderzocht als verdachte locatie, omdat dit in gebruik is geweest voor agrarische bebouwing. Bovendien is er een smeerkuil aangetroffen, waar extra analyses voor zijn gedaan op olie en BTEXN (vluchtige aromatische koolwaterstoffen, zoals benzeen). Daarnaast is ervoor gekozen om voor het hele perceel de grondboringen te vervangen door gaten, zodat de grond zintuiglijk kon worden onderzocht op asbest. Op de locatie van de smeerkuil zijn geen verhoogde gehalten gemeten (zowel bodem als grondwater). In de gegraven gaten is visueel geen asbest gevonden. In de bovengrond is een licht verhoogde waarde PAK aangetroffen. Dit kan te maken hebben met de aanwezigheid van wat bodemvreemd materiaal. In het grondwater is een licht verhoogd gehalte barium aangetroffen.

4.3.3 Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor dit plan.

4.4 Milieuzonering

4.4.1 Algemeen

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.

4.4.2 Situatie plangebied

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

Hierbij gaat het om de vraag of de functie hinder ondervindt van bestaande milieubelastende functies in de omgeving. Tevens mogen omliggende gronden en bedrijven met de voorgenomen ontwikkeling niet in de mogelijkheden worden beperkt.

De omliggende gronden hebben een woonbestemming. Er zijn nabij de planlocatie geen milieubelastende functies aanwezig. Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat er ter plaatse sprake is van een goed woon- en leefklimaat en omliggende functies worden niet beperkt als gevolg van de bouwvlakverschuiving.

4.4.3 Conclusie

Het aspect milieuzonering 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 “Uitwerkingsplan Zenderink, uitwerkingsplan 1e fase” 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.
- *Wijze van meten (artikel 2)*
Dit artikel geeft op een eenduidige manier aan op welke wijze inhoudsmaten, bouwhoogten en oppervlakten moeten worden gemeten en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

5.2.2 Bestemmingsregels

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

- *Bestemmingsomschrijving:*
Hierin is de omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan binnen deze bestemming opgenomen. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de grond toegekende functies.

- **Bouwregels:**
In deze regels zijn eisen opgenomen waaraan de binnen de bestemming voorkomende bebouwing aan moet voldoen. Waar en met welke maatvoering mag worden gebouwd is hierin vastgelegd.
- **Afwijken van de bouwregels:**
Op basis van deze regels hebben burgemeester en wethouders de bevoegdheid om bij omgevingsvergunning af te wijken van de bouwregels in het plan.
- **Nadere eisen van de gebruiksregels:**
Op basis van deze regels hebben burgemeester en wethouders de bevoegdheid om nadere eisen te kunnen stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing.
- **Specifieke gebruiksregels:**
In de specifiek gebruiksregels is bepaald welk gebruik van gronden en opstallen in elk geval strijdig is met of wordt toegestaan binnen deze bestemming. Daarbij zijn niet alle mogelijke toegestane en strijdige gebruiksvormen genoemd

5.2.3 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 bijvoorbeeld voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.
- **Algemene gebruiksregels (Artikel 5)**
In dit artikel worden de algemene gebruiksregels beschreven. Deze regels geven aan welk gebruik van gronden en opstallen in elk geval strijdig is met of wordt toegestaan binnen het hele plan.
- **Algemene afwijkingsregels (Artikel 6)**
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 7)**
In dit artikel worden de algemene wijzigingsregels beschreven. Deze regels geven burgemeester en wethouders onder andere de bevoegdheid om het plan te wijzigen ten behoeve van ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan.
- **Algemene procedureregels (Artikel 8)**
In dit artikel is een regel opgenomen ten aanzien van de procedure omtrent het stellen van een nadere eis.

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. De situering van het bouwvlak is gewijzigd.

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 voorzieningen ten behoeve van afvoer, (tijdelijke) berging en infiltratie van hemelwater.

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. Gelet op de aanduiding ‘maximum aantal wooneenheden’ is ter plaatse 1 woning toegestaan. De voorgevel moet in de naar de weg gekeerde bouwgrens worden gebouwd. De goot- en bouwhoogte van niet meer bedragen dan respectievelijk 7 en 10 meter. Tevens moet een woonhuis minimaal 5,5 meter breed zijn en mag de oppervlakte niet meer dan 120 m² bedragen.

Bijbehorende bouwwerken zijn in het gehele bestemmingsvlak toegestaan. De gezamenlijke oppervlakte mag niet meer bedragen dan 150 m² gelet op de omvang van het bouwperceel (>500 m²). Tevens gelden voor bijbehorende bouwwerken maximale goot- en bouwhoogten, een maximale dakhelling en een bebouwingspercentage.

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 binnen de bestemming 'Wonen', waarbij sprake blijft van maximaal één woning. 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.

BIJLAGE

Bijlage 1 Verkennend bodemonderzoek