

Staat van wijzigingen bestemmingsplan “De Berghorst”

Het ontwerpbestemmingsplan “De Berghorst” heeft van 4 november 2010 tot en met 15 december 2010 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn schriftelijk zienswijzen bij de gemeenteraad tegen het plan ingediend. De ingediende zienswijzen hebben aanleiding gegeven het ontwerpbestemmingsplan “De Berghorst” te wijzigen. Ambtshalve zijn wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan, zoals dat ter inzage heeft gelegen, aangebracht.

De navolgende wijzigingen zijn aangebracht:

Toelichting

Wijziging 1

2.4.6: Landschapsontwikkelingsplan, onderdeel **Wonen en werken**

Wierden kent drie kenen (Wierden, Enter en Hoge Hexel) en vier buurtschappen (Rectum, Ypelo, Notter en Zuna) waar het wonen geconcentreerd is. Buiten de buurtschappen zijn het vooral (oud) agrariërs die het buitengebied bewonen. Zowel de dorpen Enter als Wierden worden in de nabije toekomst uitgebreid met nieuwe woonwijken. In Enter gaat het om het gebied De Berghorst (Enter-Noord). In Wierden om de gebieden Zenderink en Zuidbroek, waar ongeveer 1350 nieuwe woningen worden gerealiseerd.

De tekst ‘waar ongeveer 1350 nieuwe woningen worden gerealiseerd’ verwijderen.

Wijziging 2

2.4.7: Archeologie (toevoegen)

Per 1 september 2007 is de nieuwe wet op de archeologische monumentenzorg een feit. De wet regelt de bescherming van het bodemarchief, het archeologisch erfgoed, in de bodem. Ook wordt de inpassing van archeologisch erfgoed geregeld en de financiering van opgravingen. Doel van de wet is het reguleren van bodemversturende activiteiten. Kern is het zo vroeg mogelijk rekening houden met de (mogelijke) aanwezigheid van archeologische waarden in de bodem. Het streven is behoud in situ. Als behoud in situ niet mogelijk is dan moet een archeologisch onderzoek worden uitgevoerd. De kosten van het benodigde onderzoek zijn voor rekening van de verstoorder.

Op grond van de gewijzigde Monumentenwet 1988 (Wamz 2007) heeft de gemeentelijke overheid de wettelijke zorgplicht om archeologie een plek te geven in de ruimtelijke processen. Het bestemmingsplan is het meest geschikte instrument om dit te regelen.

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet rekening worden gehouden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden. Dit betekent dat archeologisch waardevolle gebieden moeten worden opgenomen in bestemmingsplannen.

De archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart

Verantwoord beheer van het cultuurhistorisch erfgoed in de gemeente Wierden begint met het inzichtelijk maken waar en wanneer met het bodemarchief rekening dient te worden gehouden. BAAC bv heeft in opdracht van de gemeente Wierden een archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart opgesteld. De kaart is in overleg met de provincie, Het Oversticht en de plaatselijke historische en archeologische verenigingen tot stand gekomen.

De archeologische verwachtingskaart maakt voor het grondgebied van de gemeente Wierden duidelijk waar zich (mogelijke) archeologische resten kunnen bevinden.

De kaart is hiervoor opgedeeld in drie zones:

- hoge archeologische verwachting;
- middelhoge archeologische verwachting;
- lage archeologische verwachting.

De archeologisch verwachtings- en beleidsadvieskaart is op 5 oktober 2010 vastgesteld door de gemeenteraad.

Beleidsadvies

Op basis van de archeologische verwachtingskaart is een beleidsadvies opgesteld. Aan de op de kaart voorkomende verwachtingszones zijn beleidsadviezen gekoppeld. De kaart is een visuele vertaling van het gemeentelijk archeologiebeleid. De beleidsadvieskaart kan worden gebruikt voor toetsing van ruimtelijke ontwikkelingsplannen. Doel van de beleidsadvieskaart is dat deze met bijbehorende bestemmingen en regels in de gemeentelijke structuurvisies en bestemmingsplannen wordt overgenomen.

Verwachting

- **Bebouwde kom:**
Er geldt een onderzoeksplicht in gebieden met:
 1. middelhoge archeologische verwachting (zie archeologische beleidsadvieskaart gemeente Wierden) bij plangebieden groter dan 250 m² en bij een verstoring dieper dan 50 cm.
 2. hoge archeologische verwachting (zie archeologische beleidsadvieskaart gemeente Wierden) bij plangebieden groter dan 100 m² en bij een verstoring dieper dan 50 cm.
 3. Lage verwachting onderzoeksplicht bij plangebieden groter dan 5 ha.
- **Archeologische waarde (AMK-terreinen):**
Bij terreinen waarvan de archeologische waarde bekend is, is het beleid behoud in situ, is dit niet mogelijk dan geldt altijd een onderzoeksplicht. Vooraf wordt advies gevraagd aan de regio-archeoloog. De gemeente Wierden telt terreinen van hoge tot zeer hoge waarde (niet wettelijk beschermd).

Schematische samenvatting



Bovenstaande is alleen geldig wanneer binnen een straal van 50 meter geen archeologische waarnemingen/vondstmeldingen bekend zijn.

De bovenstaande tekst opnemen in de toelichting. Dit geldt voor de bestaande percelen waarop al bebouwing staat.

Voor de locatie waar de nieuwe woningen gebouwd gaan worden is een archeologisch onderzoek uitgevoerd. Voor de nieuwe percelen is het niet nodig om archeologische waarde op de percelen te leggen.

4.2: Stedenbouwkundige hoofdstructuur
Het aangepaste verkavelingsplan opnemen.

Plankaart

Wijzigingen

4. Voor de meeste percelen met bestaande woningen geldt een hoge archeologische verwachting of een hoge archeologische waarde op grond van het archeologisch beleid. Voor deze percelen de bestemming Waarde-Archeologie 1 opnemen en de bestemming Waarde-Archeologisch waardevol gebied.
5. In de bouwblokken opnemen met maximaal toegestane woningen.
6. Achter de nieuwe woningen gelegen aan de Ypeloweg (zie bijlage 1) zijn twee bouwblokken gesitueerd met verschillende goothoogte. In overeenstemming met het beeldkwaliteitplan kan hiervan 1 bouwblok worden gemaakt met een goothoogte van 6 meter.

Regels

Wijziging 7

Artikel 6.1: Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep, met dien verstande dat van de in totaal te realiseren woningen 10% tot 30% wordt bestemd voor sociale koop- en huurwoningen en particulier opdrachtgeverschap;
- b. tuinen en erven;

De tekst 'met dien verstande dat van de in totaal te realiseren woningen 10% tot 30% wordt bestemd voor sociale koop- en huurwoningen en particulier opdrachtgeverschap' verwijderen. Met de ontwikkelaars zijn afspraken gemaakt over sociale woningbouw. De kavels die de gemeente gaat uitgeven zijn voor particulier opdrachtgeverschap.

Wijziging 8

Artikel 6.2.1: Hoofdgebouwen in casu woonhuizen

- f. afwijkingen in maten en afmetingen zoals die bestaan op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van het plan mogen worden gehandhaafd.

De hierboven genoemde bepaling verwijderen want de bepaling is al opgenomen in de algemene overgangsbepaling (artikel 15).

Wijziging 9

Artikel 6.2.2: Aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen

Voor een aanbouw, een uitbouw en een bijgebouw gelden de volgende regels:

- b. de gezamenlijke oppervlakte van de aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 75 m² met inachtneming van de volgende regels:
 1. het bebouwingspercentage van het bouwperceel mag niet meer dan 50 bedragen;
 2. bij de berekening van de gezamenlijke oppervlakte wordt de oppervlakte van de aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen voor zover gelegen binnen het bouwvlak niet meegerekend;

De gemeente Wierden kent een bijgebouwenregeling. In deze regeling is opgenomen dat percelen van 400 m² of meer 100m² aan bijgebouwen mogen hebben op een perceel.

Wijziging 10

Artikel 6.4: Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. 6.2.1 onder b en toestaan dat hoofdgebouwen ook meer dan 2 worden gebouwd doch tot niet meer dan 6 aaneen;

Deze bepaling verwijderen. In artikel 6.6 is bepaald dat daar waar een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen een wijziging van het type woning kan plaats vinden. Van rijenwoningen naar vrijstaande of halfvrijstaande woningen.

Wijziging 11

Artikel 6.6: Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. 6.1 ten behoeve van het gebruik van ruimten binnen de woning en aan-/uitbouwen en bijgebouwen voor een dienstverlenend bedrijf en/of dienstverlenende instelling, voor zover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
 1. ten hoogste 35% van het vloeroppervlak van de woning en de aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen mag worden gebruikt voor een dienstverlenend bedrijf en/of dienstverlenende instelling tot een maximum oppervlakte van 50 m²;
 2. degene die de activiteiten in de woning uitvoert, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
 3. de bedrijfsactiviteit dient qua aard, omvang en uitstraling te passen in de woonomgeving;
 4. de activiteit mag niet vergunningplichtig zijn ingevolge het Activiteitenbesluit;
 5. geen detailhandel is toegestaan;
- b. 6.5.2. en ten behoeve van de uitoefening van een medisch beroep toestaan dat de maximale oppervlakte wordt vergroot tot niet meer dan 100 m².

Deze bepaling verwijderen. In artikel 6.5.2 wordt een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf al toegestaan. Ook het bijbehorende afwegingskader (artikel 6.6.1) verwijderen uit de regels.

Wijziging 12

De bestemming Waarde-Archeologie 1 en Waarde-Archeologisch waardevol gebied opnemen in de regels met de regels zoals hieronder is weergegeven:

Artikel 7 Waarde - Archeologie 1

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor **Waarde - Archeologie 1** aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en) (basisbestemming), mede bestemd voor:

- a. het behoud, de bescherming en/of het herstel van verwachte archeologische waarden; met daarbij behorende:
- b. bouwwerken;
- c. voorzieningen.

7.2 Bouwregels

7.2.1

Ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien:

- i. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
- ii. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen regels te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige;

7.2.2

Het bepaalde in lid **19.2.1** is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op één of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:

- a. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;

- b. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 50 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst;
- c. een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 100 m².

7.3 Omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden

7.3.1

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel **19.1** bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren: het ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren, diepploegen, woelen en mengen en ophogen van gronden;

- a. het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen, paden, banen, parkeervoorzieningen en andere oppervlakteverhardingen;
- b. het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen en het aanbrengen van drainage;
- c. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- en/of communicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- d. het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen, het bebossen van gronden en het rooien van bos of andere houtgewassen waarbij de stobben worden verwijderd;
- e. het scheuren van grasland.

7.3.2

Geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 19.3.1 is nodig voor:

- a. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen, mits de gronden niet dieper dan 0,5 m worden geroerd;
- b. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die op het moment van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende vergunning;
- c. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden als onderdeel van een ingreep in de bodem met een oppervlakte van ten hoogste 100 m²;
- d. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden waarvoor een vergunning ingevolge de Monumentenwet 1988 nodig is.

7.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor:

- a. het verwijderen van de bestemming Waarde - Archeologie 1, indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat dit mogelijk is.

Artikel 8 Waarde - Archeologisch waardevol gebied

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor **Waarde - Archeologisch waardevol gebied** aangewezen gronden zijn, behalve de andere daar voorkomende bestemmingen (basisbestemmingen, mede bestemd voor het behoud van het archeologisch waardevol gebied, met daarbij behorende bouwwerken, geen gebouw zijnde en voorzieningen, met dien verstande dat de kwaliteit van het archeologisch waardevol gebied van primaire betekenis is.

8.2 Bouwregels

8.2.1

In afwijking van het bepaalde in de onderliggende basisbestemmingen, mag ter plaatse van de dubbelbestemming **Waarde - Archeologisch waardevol gebied** niet worden gebouwd, met dien verstande dat dit niet van toepassing is op:

- a. bouwprojecten waarvoor geen omgevingsvergunning voor het bouwen is vereist;

- b. bouwprojecten waarvoor een omgevingsvergunning voor het bouwen is verleend en waarbij een rapport is overlegd waaruit blijkt dat de bescherming van de archeologische waarde in voldoende mate is vastgesteld.

8.3 Afwijking van de bouwregels

8.3.1

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in **21.2** en toestaan dat wordt gebouwd ten dienste van en conform de (basis)bestemming.

8.3.2 Afwegingskader

- a. Een in **21.3.1** genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien daartegen uit hoofde van de bescherming van de archeologische waarde geen bezwaar bestaat, hetgeen kan blijken uit een rapport waarin de archeologische waarde van de gronden in voldoende mate is vastgesteld.
- b. Een rapport als bedoeld **onder a** is niet noodzakelijk indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders de archeologische waarde van de gronden middels andere beschikbare informatie voldoende is vastgesteld. Deze informatie wordt dan ook als een rapport beschouwd.

8.4 Omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden

8.4.1

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel **21.1** bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren, diepploegen, woelen en mengen en ophogen van gronden;
- b. het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen, paden, banen, parkeervoorzieningen en andere oppervlakteverhardingen;
- c. het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen en het aanbrengen van drainage;
- d. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- en/of communicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- e. het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen, het bebossen van gronden en het rooien van bos of andere houtgewassen waarbij de stobben worden verwijderd;
- f. het scheuren van grasland.

8.4.2

Geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 21.4.1 is nodig voor:

- a. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen, mits de gronden niet dieper dan 0,3 m worden geroerd;
- b. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die op het moment van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende vergunning;
- c. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden waarvoor een vergunning ingevolge de Monumentenwet 1988 nodig is.

Behorende bij besluit van het college van burgemeester en wethouders, d.d. 15 februari 2011