

Weuste Noord fase II

Het/De gemeenteraad van Gemeente Wierden

gelezen de tekstinhoud van "Omgevingsplan gemeente Wierden" d.d. 10 juni 2025

Overwegende dat:

Besluit;

Artikel I

"Omgevingsplan gemeente Wierden" opgenomen in Bijlage A wordt als ontwerp vastgesteld.

Artikel II

Dit besluit ligt ter inzage per 19 juni 2025.

Aldus vastgesteld door Gemeente Wierden, 10 juni 2025.

De Gemeente Wierden.

*Dit document bevat
verschilmarkering t.o.v.
eerdere regelingtekst.*

*Tekst en afbeeldingen die
worden toegevoegd zijn
onderstreept en groen
gemarkeerd, of van een
groen kader voorzien.*

*Tekst en afbeeldingen die
worden verwijderd zijn
doorgestreept en rood
gemarkeerd, of van een rood
kader voorzien.*

Bijlage A Bijlage bij artikel I

A

Na afdeling 21.1 wordt een afdeling ingevoegd, luidende:

Afdeling 21.2 Wijziging Weuste Noord fase 2

Paragraaf 21.2.1 Algemene bepalingen

Artikel 21.34 Voorrangsbepalingen

1. De regels in deze afdeling gaan over de locatie Wijziging Weuste Noord Fase 2 en zijn van toepassing op een voor een regel bepaald werkingsgebied;
2. De regels in deze afdeling gelden in afwijking van het bepaalde in Hoofdstuk 2 van de bestemmingsplannen "Buitengebied 2009, herziening 2019 (veegplan 2)", "Buitengebied 2009, herziening zonnepark Weuste Noord" en "Bestemmingsplan Bedrijvenpark Weuste Noord" zoals opgenomen in het tijdelijke deel van dit omgevingsplan (bedoeld in artikel 22.1, onder a, van de Omgevingswet), indien en voor zover de regels met elkaar in strijd zijn.
3. De aanvraagvereisten, bedoeld in paragraaf 22.5.2 van dit omgevingsplan, zijn van overeenkomstige toepassing op een omgevingsvergunning die is vereist op grond van deze afdeling.

Paragraaf 21.2.2 Aanwijzingen in de fysieke leefomgeving

Subparagraaf 21.2.2.1 Cultureel erfgoed

Subsubparagraaf 21.2.2.1.1 Archeologisch waardevolle gebieden

Artikel 21.35 Archeologische verwachtingswaarde

Ter plaatse van de locatie Archeologische verwachtingswaarde - Weuste Noord fase 2 komen de regels zoals opgenomen in artikel 38 van bestemmingsplan "Buitengebied 2009, herziening 2019 (veegplan 2)" zoals opgenomen in het tijdelijke deel van dit omgevingsplan (bedoeld in artikel 22.1, onder a, van de Omgevingswet), te vervallen.

Subparagraaf 21.2.2.2 Zonering parkeernomen

Artikel 21.36 Beoordelingsregel omgevingsplanactiviteit bouwwerken

De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 22.26 wordt pas verleend, indien:

- a. in het geval van nieuwbouw, uitbreiding en functiewijziging van gebouwen en/of voorzieningen, op eigen terrein dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid en laad- en losvoorzieningen;
- b. er is sprake van voldoende parkeergelegenheid en laad- en losvoorzieningen, indien:
 1. voldaan wordt aan de normen uit de CROW-publicatie 744 'Parkeercijfers 2024', zoals die gelden op het tijdstip van indiening van de aanvraag omgevingsvergunning en dat indien deze publicatie gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met de wijziging;
 2. de parkeerplaatsen voldoen aan de verdere eisen (maatvoering en ontwerp) die zijn neergelegd in de CROW-publicatie 744 'Parkeercijfers 2024', zoals die gelden op het tijdstip van indiening van de aanvraag omgevingsvergunning en dat indien deze publicatie gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met de wijziging;
 3. Voor de toepassing van de normen uit de CROW-publicatie wordt aangesloten bij de in artikel 21.38 gehanteerde gebiedsindeling

Artikel 21.37 Specifieke beoordelingsregels omgevingsplanactiviteit bouwwerken

De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 22.26 kan, in afwijking van het bepaalde in artikel 21.36, ook worden verleend, indien:

- a. aanpassing van het bouwplan om alsnog te kunnen voorzien in voldoende parkeerruimte op eigen terrein redelijkerwijs niet kan worden verlangd;
- b. op een andere wijze is of wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid en laad- en losvoorzieningen om de toename van de parkeerbehoefte op te vangen;
- c. de betreffende ontwikkeling, mits voldoende ruimtelijk onderbouwd, niet valt in te delen binnen één van de gestelde categorieën uit de CROW-publicatie 744 'Parkeercijfers 2024'.

Artikel 21.38 Van toepassing zijnde parkeernormen

Ter plaatse van de locatie rest bebouwde kom - Weuste Noord fase 2 gelden de normen voor de stedelijke zone 'rest bebouwde kom'.

Paragraaf 21.2.3 Gebruiksactiviteiten

Subparagraaf 21.2.3.1 Algemene bepalingen over gebruiksactiviteiten

Artikel 21.39 Afwegingskader omgevingsplanactiviteit

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in deze paragraaf vindt een evenredige belangenafweging plaats, waarbij betrokken worden:

- a. de mate waarin de belangen van gebruikers en/of van eigenaren van de aanliggende gronden kunnen worden geschaad;
- b. de mate waarin de uitvoerbaarheid is aangetoond, waaronder begrepen de toelaatbaarheid op het gebied van gezondheid, duurzaamheid, milieu, (omgevings)veiligheid, waterhuishouding, ecologie en archeologie;
- c. de mate waarin de landschappelijke/stedenbouwkundige inpasbaarheid is aangetoond;
- d. de mate waarin de verkeer- en parkeersituatie wordt beïnvloed, waaronder begrepen de gevolgen voor de infrastructuur.

Subparagraaf 21.2.3.2 Gebruiksdoel van gronden en bouwwerken

Subsubparagraaf 21.2.3.2.1 Inleidende bepalingen

Artikel 21.40 Toepassingsbereik

Deze subparagraaf is van toepassing op het gebruiken van gronden en bouwwerken binnen functies.

Artikel 21.41 Verbodsbepaling

Het is verboden gronden of bouwwerken te gebruiken op een wijze die niet in overeenstemming is met een onder deze subparagraaf aan een locatie gegeven gebruiksdoel, of op een wijze die in strijd is met de daarop betrekking hebbende regels over gebruik.

Artikel 21.42 Uitzonderingen op verbodsbepaling

De verbodsbepaling als genoemd in artikel 21.41 geldt niet voor de gebruiksactiviteiten die zijn benoemd op een locatie, inclusief de bijbehorende beoordelingsregels, zoals deze zijn geregeld in subparagraaf 21.2.3.3 en artikel 21.43.

Artikel 21.43 Ondergeschikte activiteiten en voorzieningen

Ondergeschikt aan het gebruiksdoel mogen gronden en bouwwerken binnen de functie worden gebruikt voor de volgende bijbehorende activiteiten en voorzieningen:

- a. Werken, geen bouwwerken zijnde;
- b. Groenvoorzieningen;
- c. Tuinen, erven en terreinen;
- d. Wegen en paden;
- e. Water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- f. Parkeervoorzieningen.

Subsubparagraaf 21.2.3.2.2 Groen

Artikel 21.44 Toepassingsbereik

Deze subsubparagraaf gaat over het gebruiken van gronden en bouwwerken binnen de Functie Groen.

Artikel 21.45 Gebruiksdoel

1. Gronden en bouwwerken binnen de locatie Groen - Weuste noord fase 2 mogen worden gebruikt voor groenvoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van de toegankelijkheid en beleving van de openbare ruimte. Hieronder wordt in ieder geval begrepen het gebruik van gronden voor groenvoorzieningen, fiets- en/of voetpaden, speelvoorzieningen, parkeervoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van de waterberging.
2. Een ander gebruik is uitsluitend toegestaan indien dat in deze subsubparagraaf is geregeld en met inachtneming van de daarvoor geldende bepalingen.

Subsubparagraaf 21.2.3.2.3 Verkeer

Artikel 21.46 Toepassingsbereik

Deze subsubparagraaf gaat over het gebruiken van gronden en bouwwerken binnen de functie Functie Verkeer.

Artikel 21.47 Gebruiksdoel

1. Gronden en bouwwerken binnen de locatie Verkeer - Weuste noord fase 2 mogen worden gebruikt voor verkeerstechnische doeleinden.
2. Een ander gebruik is uitsluitend toegestaan indien dat in deze subsubparagraaf is geregeld en met inachtneming van de daarvoor geldende bepalingen.

Artikel 21.48 Zonnepark

Op de locatie zonnepark - Weuste noord fase 2 mogen gronden worden gebruikt voor het opwekken van energie door middel van zonlicht met gebruik van zonnepanelen met de daarbij behorende voorzieningen.

Subsubparagraaf 21.2.3.2.4 Bedrijventerrein

Artikel 21.49 Toepassingsbereik

Deze subsubparagraaf gaat over het gebruiken van gronden en bouwwerken binnen de functie Functie Bedrijventerrein.

Artikel 21.50 Gebruiksdoel

1. Gronden en bouwwerken binnen de functie Bedrijventerrein - Weuste noord fase 2 mogen worden gebruikt voor de uitoefening van bedrijven tot en met de ter plaatse aangegeven bedrijfscategorie van de Staat van Bedrijfsactiviteiten zoals opgenomen in bijlage III.
2. Een ander gebruik van de gronden en/of bouwwerken is uitsluitend toegestaan indien dat in deze subsubparagraaf is aangegeven en met inachtneming van de daarvoor geldende regels.

Artikel 21.51 Verboden gebruiksactiviteiten

De volgende gebruiksactiviteiten zijn niet toegestaan:

- a. activiteiten die in aanzienlijke mate geluid kunnen veroorzaken op grond van artikel 5.78b van het Besluit kwaliteit leefomgeving;
- b. risicovolle activiteiten zoals bedoeld in bijlage VII van het Besluit kwaliteit leefomgeving;
- c. m.e.r.-plichtige activiteiten op basis van kolom 2 bijlage V van het Omgevingsbesluit;
- d. het vervaardigen en/of opslaan van vuurwerk;
- e. het buiten de bedrijfsgebouwen opslaan van al dan niet aan het gebruik onttrokken voorwerpen met een totale hoogte van meer dan 3 m;
- f. het gebruik van de gronden voor de voorgevel van de bedrijfsgebouwen als opslagplaats van al dan niet aan het gebruik onttrokken voorwerpen;

- g. bewoning van bedrijfsruimten.

Artikel 21.52 Andersoortige bedrijvigheid - vergunningplicht

Voor de uitoefening van bedrijven die niet zijn genoemd in de Staat van Bedrijfsactiviteiten zoals opgenomen in bijlage III of die volgens de Staat van Bedrijfsactiviteiten van een hogere categorie zijn dan de ter plaatse aangegeven bedrijfscategorie geldt een omgevingsvergunningplicht. De vergunning wordt verleend, indien:

- a. aangetoond wordt dat het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving geacht kan worden te behoren tot de reeds toegelaten bedrijfscategorie;
- b. het niet gaat om een verboden gebruiksactiviteit als bedoeld in artikel 21.51.

Subparagraaf 21.2.3.3 Regels over gebruiksactiviteiten

Subsubparagraaf 21.2.3.3.1 Aanleggen van kabels en leidingen

Artikel 21.53 Aanleggen van kabels en leidingen

Een omgevingsvergunning kan worden verleend voor het aanleggen of laten aanleggen van kabels en leidingen ten behoeve van de drinkwatervoorziening, de riolering, de waterhuishouding, de energievoorziening en de datacommunicatie, met uitzondering van:

- a. hoogspanningsleidingen;
- b. buisleidingen voor het transport van water, afvalwater of stoom met een doorsnede van minimaal 1 meter en een lengte van minimaal 10km.

Paragraaf 21.2.4 Ruimtelijke bouwactiviteiten

Subparagraaf 21.2.4.1 Algemene beoordelingsregels voor bouwactiviteiten

Subsubparagraaf 21.2.4.1.1 Algemene bepalingen

Artikel 21.54 Beoordelingsregel aanvraag binnenplanse omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit bouwwerken in relatie tot het gebruiksdoel van de gronden en bouwwerken

De omgevingsvergunning als bedoeld in 22.26 kan uitsluitend worden verleend wanneer de activiteit wordt uitgeoefend in het kader van het gebruiksdoel van de functie waar deze ruimtelijke bouwactiviteit plaatsvindt, zoals dat in paragraaf 21.2.3 is bepaald.

Subsubparagraaf 21.2.4.1.2 Specifieke bepalingen

Artikel 21.55 Afwegingskader

Bij het verlenen van omgevingsvergunningen als bedoeld in 21.2.4.1.2, 21.2.4.2.2 en 21.2.4.3.2 vindt een evenredige belangenafweging plaats waarbij betrokken worden:

- a. de mate waarin de belangen van gebruikers en/of van eigenaren van de aanliggende gronden kunnen worden geschaad;
- b. de mate waarin de uitvoerbaarheid is aangetoond, waaronder begrepen de toelaatbaarheid op het gebied van gezondheid, duurzaamheid, milieu, (omgevings)veiligheid, waterhuishouding, ecologie en archeologie;
- c. de mate waarin de landschappelijke/stedenbouwkundige inpasbaarheid is aangetoond;
- d. de mate waarin de verkeer- en parkeersituatie wordt beïnvloed, waaronder begrepen de gevolgen voor de infrastructuur.

Artikel 21.56 Maatwerkvoorschriften

Burgemeester en wethouders kunnen maatwerkvoorschriften stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de sociale veiligheid;
- c. de milieusituatie;
- d. de verkeersveiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 21.57 Afwijking tot niet meer dan 10% van maten, afmetingen en percentages

Een omgevingsvergunning kan worden verleend voor het afwijken van de in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages tot maximaal 10%, met dien verstande dat dit niet geldt voor oppervlakte- en inhoudsmaten.

Artikel 21.58 Wijzigen beloop of profiel van wegen

Een omgevingsvergunning kan worden verleend om het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate aan te passen indien de verkeersveiligheid en/of de -intensiteit daartoe aanleiding geeft.

Artikel 21.59 Werkelijke afmetingen van het terrein

Een omgevingsvergunning kan worden verleend om af te wijken van de regels met het oog op de aanpassing aan de werkelijke afmetingen van het terrein mits de structuur van het plan niet worden aangetast en de afwijking gewenst en noodzakelijk wordt geacht voor de juiste verwezenlijking van het plan.

Artikel 21.60 Bouwen buiten bouwvlak

Een omgevingsvergunning kan worden verleend voor het bouwen op een afstand van maximaal 5 meter buiten een bouwvlak, mits:

- a. deze afwijking noodzakelijk is ter aanpassing van een concreet bouwplan;
- b. de afstand van een gebouw tot de naar de weg gekeerde grens van het bouwperceel niet minder dan 5 meter bedraagt;

Subparagraaf 21.2.4.2 Bouwen van gebouwen

Subsubparagraaf 21.2.4.2.1 Algemene beoordelingsregels

Artikel 21.61 Toepassingsbereik

1. Voor het bouwen van gebouwen gelden de in deze subparagraaf gestelde beoordelingsregels.
2. De beoordelingsregels in deze subparagraaf zijn niet van toepassing op het bouwen van (bedrijfs en/of recreatie)woningen, voormalige bedrijfswoningen en/of bijbehorende bouwwerken bij (bedrijfs en/of recreatie)woningen of voormalige bedrijfswoningen.
3. Wanneer in deze subparagraaf beoordelingsregels zijn opgenomen voor een specifiek gebouw, wordt voldaan aan de voor dat gebouw bepaalde beoordelingsregels.

Artikel 21.62 Bouwen van gebouwen

1. Gebouwen worden binnen het bouwvlak - Weuste noord fase 2 gebouwd.
2. Op de locatie maximum bebouwingspercentage - Weuste noord fase 2 mag het bebouwingspercentage van het bouwperceel maximaal het ter plaatse van de omgevingsnorm maximum bebouwingspercentage (%) aangegeven percentage bedragen. Onder een bouwperceel wordt verstaan een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.
3. Op de locatie maximum bouwhoogte - Weuste noord fase 2 mag de bouwhoogte van een gebouw maximaal de ter plaatse van de omgevingsnorm maximum bouwhoogte (m) aangegeven bouwhoogte bedragen.
4. Op de locatie afstand perceelsgrens 3 m - Weuste noord fase 2 bedraagt de afstand van gebouwen tot de perceelsgrens minimaal 3 m.
5. Op de locatie voorgevel - Weuste noord fase 2 dient de voorgevel van een gebouw naar de openbare weg te worden gericht.
6. Op de locatie flexibele voorgevel - Weuste noord fase 2 bedraagt de afstand van de voorgevel van gebouwen tot de openbare weg minimaal 13 m.

Artikel 21.63 Beeldkwaliteitsplan

In afwijking van artikel 22.29, eerste lid, onder b geldt dat het uiterlijk van gebouwen, zowel op zichzelf beschouwd als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, voldoen aan de beeldkwaliteitscriteria zoals opgenomen in het bijlage III opgenomen **Beeldkwaliteitsplan Weuste Noord fase 2**.

Subsubparagraaf 21.2.4.2.2 Specifieke beoordelingsregels

Artikel 21.64 Verhogen bouwhoogte gebouwen

Op de locatie verhogen bouwhoogte gebouwen - 15 meter - Weuste noord fase 2 kan een omgevingsvergunning worden verleend voor het verhogen van de bouwhoogte van gebouwen tot maximaal 15 meter.

Subparagraaf 21.2.4.3 Bouwen van bouwwerken, geen gebouwen of overkapping zijnde

Subsubparagraaf 21.2.4.3.1 Algemene beoordelingsregels

Artikel 21.65 Toepassingsbereik

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen of overkapping zijnde, gelden de in deze afdeling gestelde beoordelingsregels.

Artikel 21.66 Algemene regels voor bouwwerken, geen gebouw of overkapping zijnde

De bouwhoogte van een bouwwerk, geen gebouwen of overkapping zijnde mag maximaal de aangegeven bouwhoogte bedragen ter plaatse van de omgevingsnorm maximum bouwhoogte bouwwerken geen gebouw of overkapping zijnde tenzij er voor een bouwwerk, geen gebouw of overkapping zijnde een specifieke bouwhoogte is opgenomen in deze subparagraaf.

Artikel 21.67 Bouwwerken, geen gebouwen of overkapping zijnde voor de voorgevel

Ter plaatse van de locatie bouwwerk geen gebouw zijnde 1 m - Weuste noord fase 2 mag de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen of overkapping zijnde die voor de voorgevel of een naar de weg gekeerde zijgevel van een hoofdgebouw of het verlengde daarvan worden opgericht maximaal 1 meter bedragen;

Artikel 21.68 Reclame- en vlaggenmasten

Ter plaatse van de locatie reclame- en vlaggenmasten 8 meter - Weuste noord fase 2 mag de bouwhoogte van reclame- en vlaggenmasten maximaal 8 m bedragen.

Artikel 21.69 Antennes

Op de locatie antennes - Weuste noord fase 2 mogen antennes worden gebouwd met een bouwhoogte van maximaal 20 m.

Artikel 21.70 (geluid)wal

Op de locatie geluidwal - Weuste noord fase 2 mag de bouwhoogte van een (geluid)wal maximaal 3 meter bedragen.

Artikel 21.71 Zonnepanelen

Op de locatie zonnepark - Weuste noord fase 2 mag de bouwhoogte van zonnepanelen maximaal 2,5 meter bedragen.

Subsubparagraaf 21.2.4.3.2 Specifieke beoordelingsregels

Artikel 21.72 Energieopslagsysteem

Op de locatie energieopslagsysteem - Weuste noord fase 2 kan een omgevingsvergunning worden verleend voor het toestaan van energieopslagsystemen. Onder een energieopslagsysteem wordt

verstaan een technische installatie bestaande uit batterijen, omvormers en bijbehorende infrastructuur, bedoeld voor het tijdelijk opslaan van elektrische energie en het weer afgeven daarvan aan het elektriciteitsnet of voor eigen gebruik.

Paragraaf 21.2.5 Overige activiteiten

Subparagraaf 21.2.5.1 Activiteiten met betrekking tot flora- en fauna-activiteiten

Artikel 21.73 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

1. Het is verboden op of in gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, aan te leggen of de volgende werkzaamheden uit te voeren:
 - a. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
 - b. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen;
 - c. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
 - d. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
 - e. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
 - f. het verwijderen van opgaande houtige beplanting;
 - g. het verharden van onverharde gronden.
2. Het bepaalde in het eerste lid is niet van toepassing indien nader onderzoek heeft plaatsgevonden naar boombewonende vleermuissoorten, poelkikker en heikikker en eventueel verplichte vervolgstappen zijn genomen, waaronder wordt verstaan het treffen van mitigerende maatregelen en het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit.

Paragraaf 21.2.6 Financiële regels

Subparagraaf 21.2.6.1 Kostenverhaal

Artikel 21.74 Toepassingsbereik

Deze subsubparagraaf gaat over het gebruiken van gronden en bouwwerken binnen de functie Kostenverhaalsgebied Weuste Noord fase 2

Artikel 21.75 Tijdvak voor het kostenverhaal

Voor de locatie kostenverhaalgebied - Weuste noord fase 2 geldt een tijdvak van 10 jaar met ingang van NCW 1 januari 2025.

Artikel 21.76 Kostensoorten die worden toegerekend aan het kostenverhaalsgebied

Alle kosten worden voor 100% toegerekend aan kostenverhaalgebied - Weuste noord fase 2.

Artikel 21.77 Raming van de kosten

De totale aan kostenverhaalgebied - Weuste noord fase 2 toe te rekenen kosten worden geraamd op € 15.509.540. De raming van de kosten is opgenomen in tabel 21.2.1.

TABEL 21.2.1 Raming te verhalen kosten contant

Totale kosten	Kosten	Kosten	Kosten
	(nominaal)	(eindwaarde)	(nettocontantwaarde)
	2034	2025	2025
Totale kosten (EW in Rente en Kostenstijging)	€ 13.861.485	€ 18.906.042	€ 15.509.540

Artikel 21.78 Raming van de opbrengsten

De totale opbrengsten van de gronden in kostenverhaalgebied - Weuste noord fase 2 worden geraamd op € 17.244.476. De raming van de opbrengsten is opgenomen in tabel 21.2.2.

TABEL 21.2.2 Raming opbrengsten

Programma Opbrengsten				
Categorie	Basis	Extra hoogte	Extra Zwaar en Extra Hoog	Totaal
m2 kavel	54.551	31.192	7.225	92.969
Prijs per m2	€ 170	€ 180	€ 190	
Opbrengst Nominaal	€ 9.273.741	€ 5.614.645	€ 1.372.750	€ 16.261.136
Opbrengst Eindwaarde	€ 11.988.251	€ 7.258.103	€ 1.774.567	€ 21.020.920
Opbrengst NCW	€ 9.834.541	€ 5.954.172	€ 1.455.763	€ 17.244.476
Opbrengst NCW/m2	€ 180	€ 191	€ 201	

Artikel 21.79 Verdeling van de verhaalbare kosten over de activiteiten

De verhaalbare kosten worden naar rato van de opbrengstpotentie per m² uitgeefbare grond verdeeld, zoals is weergegeven in tabel 21.2.3.

TABEL 21.2.3 Verdeling van de kosten

Te verdelen kosten:		€ 15.509.540		
Categorie	Basis	Extra hoogte	Extra Zwaar en Extra Hoog	Totaal
Opbrengst	€ 9.834.541	€ 5.954.172	€ 1.455.763	€ 17.244.476
Verdeling	€ 8.845.105	€ 5.355.133	€ 1.309.301	€ 15.509.540
Controle				€ 15.509.540
m2 per categorie	54.551	31.192	7.225	92.969
Per m2 categorie	€ 162,14	€ 171,68	€ 181,22	

Artikel 21.80 Eindafrekening van de kosten

1. Binnen drie maanden na het uitvoeren van de in een kostenverhaalsgebied voorziene werken, werkzaamheden en maatregelen stellen burgemeester en wethouders bij beschikking een eindafrekening van het kostenverhaal in het kostenverhaalsgebied vast.
2. Bij de eindafrekening wordt de geldsom die op het moment van de afgifte van de kostenverhaalsbeschikking zou zijn verschuldigd, herberekend overeenkomstig de rekenmethodiek die is opgenomen artikel 21.79, met dien verstande dat:
 - a. het bedrag van de te verhalen kosten de daadwerkelijke kosten betreft van de werken, werkzaamheden en maatregelen die zijn uitgevoerd of nog zullen worden uitgevoerd.
 - b. de totale opbrengsten van de grond worden herberekend op basis van het aantal basis-eenheden per uitgiftecategorie dat is gerealiseerd of nog zal worden gerealiseerd.
 - c. voor de opbrengsten van de grond per basiseenheid van een uitgiftecategorie hetzelfde bedrag wordt toegepast als bij de afgifte van de kostenverhaalsbeschikking.
 - d. bij kostenverhaal met tijdvak de kosten, bedoeld in artikel 13.18, tweede lid, van de Omgevingswet in mindering worden gebracht.
3. Indien een aanvrager van een kostenverhaalsbeschikking op basis van artikel 13.20, tweede lid, van de Omgevingswet recht heeft op terugbetaling, wordt rente vergoed vanaf de datum van de afgifte van de kostenverhaalsbeschikking.

Artikel 21.81 Maximaal verhaalbare kosten

Alle kosten zijn verhaalbaar. Dit is berekend door te toetsen of de opbrengsten hoger zijn dan de kosten, verminderd met bijdragen en subsidies. De berekening is weergegeven in tabel 21.2.4.

TABEL 21.2.4 Maximaal verhaalbare kosten

(Bruto) Te verhalen kosten	€ 15.509.540
Af: te ontvangen subsidies en bijdragen van derden	€ -
Netto te verhalen kosten	€ 15.509.540
Opbrengsten grond in kostenverhaalsgebied	€ 17.244.476
Maximaal te verhalen kosten	€ 15.509.540

Artikel 21.82 Indieningsvereisten kostenverhaalbeschikking

Een kostenverhaalsbeschikking kan aangevraagd worden door of namens een huidig of toekomstig eigenaar van gronden gelegen in het kostenverhaalgebied - Weuste noord fase 2 via het daartoe door de gemeente beschikbaar gestelde formulier op haar website.

Paragraaf 21.2.7 Overgangsrecht

Artikel 21.83 Voorzetting legaal gebruik onder overgangsrecht

1. Het legale gebruik van gronden en bouwwerken op een locatie, dat bestond op 1 januari 2024 maar in strijd is met het omgevingsplan, mag worden voortgezet tot 1 januari 2032, indien en voor zover op dit gebruik geen andere overgangsregels in dit plan op die locatie van toepassing zijn.
2. Het is verboden een met het omgevingsplan strijdig gebruik te veranderen of te laten veranderen, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

Artikel 21.84 Onderbreking overgangsrecht

Als de activiteit, bedoeld in artikel 21.83 na het tijdstip van inwerkingtreding van het omgevingsplan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden de activiteit daarna te hervatten.

Artikel 21.85 Eerbiedigende werking

Een bouwwerk dat voor 1 januari 2024 legaal is opgericht, of op grond van een omgevingsvergunning mag worden opgericht, en afwijkt van het omgevingsplan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:

- a. in stand worden gehouden, gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd en in respectievelijk vernieuwde of veranderde staat in stand worden gehouden;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd en in respectievelijk vernieuwde of veranderde staat in stand worden gehouden, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het (bouw-)werk is teniet gegaan.

Artikel 21.86 Afwijking eerbiedigende werking

Het bevoegd gezag kan eenmalig bij en omgevingsvergunning afwijken van artikel 21.85 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk met maximaal 10%.

B

Bijlage I wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Bijlage I Overzicht Informatieobjecten

<i>aanpassingen van het waterstelsel</i>	/join/id/regdata/gm0189/2024/c25da30dfa7541e1b5e0d2b5d810aa3a/nld@2025-02-10;10435720
<i>afstand perceelsgrens 3 m - Weuste noord fase 2</i>	/join/id/regdata/gm0189/2025/c036fd34cd8c4b1fb-cd2142e524ccb2c/nld@2025-06-11;06502891
<i>antennes - Weuste noord fase 2</i>	/join/id/regdata/gm0189/2025/8ee32629653d41938c1348addabc56e/nld@2025-06-11;06502891
<i>Archeologische verwachtingswaarde</i>	/join/id/regdata/gm0189/2024/f97ae050924549c5a3ccb520eb5b8df7/nld@2025-02-10;10435720
<i>Archeologische verwachtingswaarde - Weuste Noord fase 2</i>	/join/id/regdata/gm0189/2025/7290d461a09e4f538d72f059973226e3/nld@2025-06-11;06502891
<i>bebouwingszone verkeer</i>	/join/id/regdata/gm0189/2024/ad6863328c4a4d4f8cb3d91f3d0a74b6/nld@2025-02-10;10435720
<i>bedrijfs categorie</i>	/join/id/regdata/gm0189/2025/9baf100797a848128b2ae7208552074e/nld@2025-06-11;06502891
<i>Bedrijventerrein - Weuste noord fase 2</i>	/join/id/regdata/gm0189/2025/3929d00e18dd4ce4867b6d0728213140/nld@2025-06-11;06502891
<i>bouwwvlak - Weuste noord fase 2</i>	/join/id/regdata/gm0189/2025/8c983bb7033e47afbf311a430256058e/nld@2025-06-11;06502891
<i>bouwwerk geen gebouw zijnde 1 m - Weuste noord fase 2</i>	/join/id/regdata/gm0189/2025/8e7f480776924c4da78603f5a5f1c0ec/nld@2025-06-11;06502891
<i>energieopslagsysteem - Weuste noord fase 2</i>	/join/id/regdata/gm0189/2025/442934d57e48454c986f35401d585979/nld@2025-06-11;06502891
<i>flexibele voorgevel - Weuste noord fase 2</i>	/join/id/regdata/gm0189/2025/2080654e7e584be6b5bc459fad289c1/nld@2025-06-11;06502891
<i>Functie Bedrijventerrein</i>	/join/id/regdata/gm0189/2025/4487af6362ed45489d41a2a312cfdc56/nld@2025-06-11;06502891
<i>Functie Groen</i>	/join/id/regdata/gm0189/2024/77249c34eeb44323ad0b8904f5d279c8/nld@2025-02-10;10435720 /join/id/regdata/gm0189/2024/77249c34eeb44323ad0b8904f5d279c8/nld@2025-06-11;06502891
<i>Functie Verkeer</i>	/join/id/regdata/gm0189/2024/5e50a87a72fa44f9b8fa21048dd580b4/nld@2025-02-10;10435720

	/join/id/regdata/gm0189/2024/5e50a87a72fa44f9b8fa21048dd580b4/nld@2025-06-11;06502891
<i>Functie Water</i>	/join/id/regdata/gm0189/2024/7467f251cfe141ffb9ab0ae-ce0c70bd8/nld@2025-02-10;10435720
<i>Gebiedsaanwijzing archeologische verwachtingswaarde</i>	/join/id/regdata/gm0189/2024/f5d3394770bf4f6484950925a749cee4/nld@2025-02-10;10435720
	/join/id/regdata/gm0189/2024/f5d3394770bf4f6484950925a749cee4/nld@2025-06-11;06502891
<i>Waarde - Archeologie 2</i>	/join/id/regdata/gm0189/2024/2592a2e17324440cbd41479ae2f23aec/nld@2025-02-10;10435720
<i>Gebiedsaanwijzing hoogspanningsverbinding</i>	/join/id/regdata/gm0189/2024/abedf4610b534b93a7eaa24d117dff93/nld@2025-02-10;10435720
<i>geluidwal - Weuste noord fase 2</i>	/join/id/regdata/gm0189/2025/1cab18bccbf7456b9dc4e4d3545a7085/nld@2025-06-11;06502891
<i>Groen</i>	/join/id/regdata/gm0189/2024/f0f13916e14b4a1f8d3f0451a56cb104/nld@2025-02-10;10435720
<i>Groen - Weuste noord fase 2</i>	/join/id/regdata/gm0189/2025/fb07227c7d08452dbc757ed65c86c292/nld@2025-06-11;06502891
<i>Hoogspanningsverbinding</i>	/join/id/regdata/gm0189/2024/a6036561c3544833a42b8f9e5396da97/nld@2025-02-10;10435720
<i>kostenverhaalgebied - Weuste noord fase 2</i>	/join/id/regdata/gm0189/2025/35c1be08073a4c13911e8efe7939717c/nld@2025-06-11;06502891
<i>Kostenverhaalsgebied Weuste Noord fase 2</i>	/join/id/regdata/gm0189/2025/24f25dcf694c42f5847c148c56252c14/nld@2025-06-11;06502891
<i>maximum bebouwingspercentage - Weuste noord fase 2</i>	/join/id/regdata/gm0189/2025/3663c1735d9c4a86b1ef78bb7b3dea06/nld@2025-06-11;06502891
<i>maximum bebouwingspercentage (%)</i>	/join/id/regdata/gm0189/2025/e9a79534ef9c477c9ca8bebf5d95db5/nld@2025-06-11;06502891
<i>maximum bouwhoogte - Weuste noord fase 2</i>	/join/id/regdata/gm0189/2025/5d97520fa57d4973b8c51bc5e2862fe7/nld@2025-06-11;06502891
<i>maximum bouwhoogte (m)</i>	/join/id/regdata/gm0189/2025/026c783b9f09407082f65dbcb37407c2/nld@2025-06-11;06502891
<i>maximum bouwhoogte bouwwerken geen gebouw of overkapping zijnde</i>	/join/id/regdata/gm0189/2024/10c6f896fbfb4dc8ae48059d4d9e6d10/nld@2025-02-10;10435720
	/join/id/regdata/gm0189/2024/10c6f896fbfb4dc8ae48059d4d9e6d10/nld@2025-06-11;06502891
<i>maximum bouwhoogte hoogspanningsmast</i>	/join/id/regdata/gm0189/2024/85518e675bba4f3bb6515437e40939cc/nld@2025-02-10;10435720

<u>reclame- en vlaggenmasten 8 meter - Weuste noord fase 2</u>	/join/id/regdata/gm0189/2025/9adba76caf334be-ca51f338bd8be2d77/nld@2025-06-11;06502891
<u>rest bebouwde kom - Weuste Noord fase 2</u>	/join/id/regdata/gm0189/2025/1904f4100a534b4aaa0e0398f85effdd/nld@2025-06-11;06502891
vergravingen van de bodem	/join/id/regdata/gm0189/2024/1d714f2623e1494689491438db6005c2/nld@2025-02-10;10435720
<u>verhogen bouwhoogte gebouwen - 15 meter - Weuste noord fase 2</u>	/join/id/regdata/gm0189/2025/55ce8af46585475ebd8a14193dc194c9/nld@2025-06-11;06502891
Verkeer	/join/id/regdata/gm0189/2024/868637665ec84b1d807f9881932c6e35/nld@2025-02-10;10435720
<u>Verkeer - Weuste noord fase 2</u>	/join/id/regdata/gm0189/2025/b8bc87372eca43a7b94a23b49a0655a1/nld@2025-06-11;06502891
<u>voorgevel - Weuste noord fase 2</u>	/join/id/regdata/gm0189/2025/17bc-fa6e0a11458196df20e663d2733b/nld@2025-06-11;06502891
Water	/join/id/regdata/gm0189/2024/90566994756b462c99effff7fde4549c/nld@2025-02-10;10435720
Wijziging De Weustevijver	/join/id/regdata/gm0189/2024/05a4c2a648e942089b81c202a0a087cf/nld@2025-02-10;10435720
<u>Wijziging Weuste Noord Fase 2</u>	/join/id/regdata/gm0189/2025/9a673a178a004ffa858c4dad615b8d27/nld@2025-06-11;06502891
<u>Zone - Archeologie</u>	/join/id/regdata/gm0189/2025/dffb0ca080b64e78a81fa79dd6345be4/nld@2025-06-11;06502891
Zone - Hoogspanning	/join/id/regdata/gm0189/2024/5c9216c78938476ab4a3741cc77dc7b5/nld@2025-02-10;10435720
<u>zonnepark - Weuste noord fase 2</u>	/join/id/regdata/gm0189/2025/6343ad4d87274e189de915ea27a8d92e/nld@2025-06-11;06502891

C

Na bijlage II wordt een bijlage ingevoegd, luidende:

Bijlage III Overzicht Documentenbijlagen

<u><i>Staat van Bedrijfsactiviteiten</i></u>	<u>/join/id/regda-ta/gm0189/2025/86f3066435a64cd2b4b504368f1de797/nld@2025-06-11;06502891</u>
<u><i>Beeldkwaliteitsplan Weuste Noord fase 2</i></u>	<u>/join/id/regda-ta/gm0189/2025/619689f39bcc4fd19b62e24e070b6a1e/nld@2025-06-11;06502891</u>

I Overzicht Documentenbijlagen

Motivering wijziging omgevingsplan Wierden, Bedrijventerrein Weuste Noord fase 2 [/joinid/pubdata/gm/0189/2025/339d2f6827b34047bd1042e56abdc383hd@2025-06-11,06502891](#)

Beeldkwaliteitsplan - Weuste Noord fase 2 [/joinid/pubdata/gm/0189/2025/6d9293d787e43b1b84b4edc12968a20hd@2025-06-11,06502891](#)