

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	De bij het plan behorende stukken	3
1.3	Begrenzing plangebied	4
1.4	Planproces en communicatie	4
1.5	Opzet van de toelichting	5
2	De huidige en gewenste situatie	6
2.1	Ontstaansgeschiedenis	6
2.2	Bodem	6
2.3	Ruimtelijke structuur	6
2.4	De aanwezige functies	7
2.5	Ontsluiting	7
2.6	Gewenste situatie	8
3	Beleid	9
3.1	Rijk	9
3.2	Provincie	12
3.3	Regionaal beleid	16
3.4	Gemeente	18
3.5	Conclusie	26
4	Randvoorwaarden	27
4.1	Inleiding	27
4.2	Milieuaspecten	27
4.2.1	Hinder door bedrijven	27
4.2.2	Milieueffectrapportage (M.e.r.)	27
4.2.3	Bodem	28
4.2.4	Geluid	29
4.2.5	Externe veiligheid	32
4.2.6	Luchtkwaliteit	37
4.2.7	Geurcontour	40
4.3	Waarden	41
4.3.1	Flora en fauna	41
4.3.2	Archeologie en cultuurhistorie	42
4.3.3	Waterhuishouding	43
4.3.4	Grondwaterbescherming	46
4.3.5	Kabels en leidingen	51
5	Planbeschrijving	52
5.1	Voorlopig ontwerp hotel en inrichting plangebied	52
6	Toelichting op de regels	54
6.1	Inleiding	54
6.2	Planopzet	54
6.3	Inleidende regels	54
6.4	Bestemmingsregels	54
6.5	Algemene regels	55
6.6	Overgangs- en slotregels	56
7	Uitvoering en handhaving	57
7.1	Grondexploitatie	57
7.2	Handhaving van het plan	57
7.3	Retrospectieve toets	58

8	Inspraak en vooroverleg	59
8.1	Inspraak	59
8.2	Vooroverleg	60
8.3	Vervolgstappen bestemmingsplanprocedure	62
	Planregels	
	Verbeelding	
	Bijlagen	

1 Inleiding

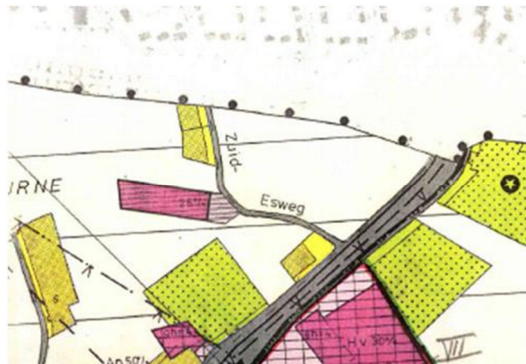
1.1 Aanleiding

De heer Hammink is voornemens om in het gebied ten zuiden van de kern Wierden en ten noorden van de A35 een Van der Valkhotel met restaurant en vergaderaccommodatie op te richten. De gemeente Wierden heeft aangegeven planologische medewerking te willen verlenen aan dit initiatief.

Voor het gebied waar het hotel is gepland geldt het bestemmingsplan "Buitengebied 1985". Dit plan is vastgesteld door de gemeenteraad op 17 juni 1986 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 3 februari 1987. In **afbeelding 1.1** is een uitsnede van de plankaart van dit bestemmingsplan opgenomen. Ter plaatse van het plangebied geldt de bestemming 'agrarisch gebied'.

Op 12 januari 2010 is het bestemmingsplan "Buitengebied 2009", vastgesteld door de gemeenteraad. Dit bestemmingsplan vervangt het bovengenoemde bestemmingsplan 'Buitengebied 1985'. Omdat het plangebied voor hotel Van der Valk echter buiten het bestemmingsplan "Buitengebied 2009" is gehouden, geldt ter plaatse nog steeds het bestemmingsplan "Buitengebied 1985". In **afbeelding 1.2** is volledigheidshalve een uitsnede van de plankaart van bestemmingsplan "Buitengebied 2009" opgenomen.

De gewenste ontwikkeling past niet binnen het geldende bestemmingsplan. Daarom is herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.



Afbeelding 1.1 Uitsnede geldend bestemmingsplan "Buitengebied 1985"



Afbeelding 1.2 Uitsnede vastgesteld bestemmingsplan "Buitengebied 2009"

1.2 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan "Esrand, hotel Van der Valk" bestaat uit de volgende stukken:

- Toelichting;
- Regels;
- Verbeelding.

In de toelichting van dit bestemmingsplan zijn de aanleiding, de motivering en een beschrijving van de planopzet beschreven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plangebied begrepen gronden en opstellen aangegeven.

1.3 Begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen in de zuidelijke rand van Wierden ten noorden van de A35. Zie **afbeelding 1.3**. De locatie wordt grofweg omsloten door het tracé van de voormalige Rondweg aan de noordzijde, de Rijssensestraat aan de oostzijde en de Zuid Esweg aan de zuid- en westzijde.

De locatie is kadastraal bekend gemeente Wierden, sectie Q nummers 42, 442 en 1049.



Afbeelding 1.3 situering plangebied (Bron: www.maps.google.nl)

1.4 Planproces en communicatie

Het bestemmingsplan "Esrand, hotel Van der Valk" vormt samen met het bestemmingsplan "Esrand" het planologisch-juridisch kader voor de nieuwe ontwikkelingen in het gebied Esrand. De ontwikkelingen zijn beschreven in de "Gebiedsvisie Esrand" en de beeldkwaliteit is opgenomen in het "Beeldkwaliteitsplan Esrand Wierden".

De gebiedsvisie heeft een inspraaktraject doorlopen, waarbij een ieder op het document kon inspreken. De gebiedsvisie is februari 2010 vastgesteld door de gemeenteraad.

De bestemmingsplannen "Esrand, hotel Van der Valk" en "Esrand" doorlopen de reguliere bestemmingsplanprocedure, vooraf gegaan door een voorontwerp fase. In deze voorontwerpfase biedt de gemeente Wierden de mogelijkheid om vroegtijdig in te spreken op de bestemmingsplannen. Het beeldkwaliteitsplan doorloopt een procedure parallel aan de bestemmingsplannen.

Voor een meer gedetailleerde beschrijving van de stappen die de bestemmingsplanprocedure doorloopt, wordt verwezen naar paragraaf 8.3 van deze bestemmingsplantoelichting.

1.5 Opzet van de toelichting

De toelichting van het bestemmingsplan "Esrand, hotel Van der Valk" is na dit inleidende hoofdstuk als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 2: een beschrijving van de huidige en (wanneer relevant) gewenste situatie. De ontstaansgeschiedenis, ruimtelijke structuur en de aanwezige functies worden hier besproken;
- 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 planbeschrijving. Het voorgestane ruimtelijke beleid en de voorgestane ruimtelijke ontwikkelingen worden hier beschreven;
- Hoofdstuk 6. De toelichting op de regels. De gebruikte bestemmingen en aanduidingen worden hier nader toegelicht;
- Hoofdstuk 7. Uitvoering en handhaving. Hierbij wordt onder meer ingegaan op de grondexploitatie;
- Hoofdstuk 8. Hier staan de resultaten van het gevoerde overleg en de inspraak.

2 De huidige en gewenste situatie

2.1 Ontstaansgeschiedenis

Op een kaart van begin 1900 is zichtbaar dat het plangebied op een es met het toponiem Huurne is gesitueerd. Enkele boerderijen zijn zichtbaar aan de rand van de es. Het plangebied is in gebruik als bouwland. Een oudere kaart uit 1846 en de eerste kadastrale kaart uit de periode 1820-1832 geven een landschappelijk vergelijkbaar beeld weer. Op deze historische kaarten is geen bebouwing binnen het plangebied zichtbaar. Op een minder gedetailleerde kaart uit het eind van de 18e eeuw is evenmin bebouwing, maar zijn wel bouwlandpercelen zichtbaar. Het gebruik als bouwland heeft zich tot op de dag van vandaag voortgezet.



Afbeelding 2.1 Het plangebied op een topografische kaart uit 1903 (bron: Rapport A-09.0057; Inventariserend veldonderzoek Zuid Es van BAAC)



Afbeelding 2.2 Het plangebied in vogelvlucht

2.2 Bodem

Het plangebied is gelegen op een hoger gelegen dekzandkop. De hoogte van het maaiveld varieert van 11,10 meter + NAP in het noorden tot 10,70 meter + NAP in het zuiden. De bodemopbouw bestaat uit hoge zwarte enkeerdgronden. Zwarte enkeerdgronden zijn vrij hooggelegen bouwlandgronden.

2.3 Ruimtelijke structuur

Het plangebied is gelegen tegen de zuidelijke rand van de kern Wierden. De locatie wordt grofweg omsloten door het tracé van de voormalige Rondweg aan de noordzijde, de Rijssensestraat (N350) aan de oostzijde en de Zuid Esweg aan de zuid- en westzijde.

Het landschap wordt in hoofdzaak gevormd door de parkzone aan de noordkant en door een bomenrij die parallel loopt aan het oorspronkelijk tracé van de voormalige Rondweg. Het plangebied ligt op een verhoogde akker (es) die begrensd wordt door de Zuid Esweg en de eerder genoemde bomenrij.

Het gebied wordt qua beleving gedomineerd door de verhoogd gelegen A35, het viaduct aan de Rijssensestraat en de rotonde in de Rijssensestraat. Door aanleg van de rijksweg en opheffing van de voormalige rondweg, wordt het gebied nu meer beleefd als onderdeel van de dorpsrand en afgesneden van het aangrenzende buitengebied.



Afbeelding 2.3 Plangebied gezien vanaf de Rijssensestraat



Afbeelding 2.4 De groene zone vanaf de Dokter G.H. Deenweg



Afbeelding 2.5 Wandelpad in de groene zone.



Afbeelding 2.6 Het tracé van de voormalige rondweg

2.4 De aanwezige functies

Het gebied is momenteel in gebruik als akkerland. Er is geen bebouwing aanwezig in het plangebied. De meest nabij gelegen bebouwing is het advocatenkantoor Kötter aan de Rijssensestraat, twee woningen aan de Zuid Esweg en een voormalig agrarisch bedrijf aan de Rijssensestraat. Deze boerderij is een rijksmonument en in gebruik als woning.

De woningen aan de Dokter G.H. Beensweg zijn gelegen op ongeveer 100 meter ten noorden van het plangebied. Ten noordoosten, net buiten het plangebied, is een carpoolplaats gesitueerd. Aan de oostzijde van de Rijssensestraat is de nieuwe woonwijk Zuidbroek in ontwikkeling. Langs de zuidgrens van het plangebied loopt het verhoogde tracé van de A35 waarop geluidsschermen zijn geplaatst.

2.5 Ontsluiting

Het hotel wordt aan de noordoostzijde van het plangebied, via een nieuw aan te leggen weg, ontsloten op de rotonde van Rijssensestraat. De Rijssensestraat is de doorgaande provinciale weg tussen Wierden en Rijssen. De Rijssensestraat heeft in de onmiddellijke nabijheid van het plangebied op- en afritten naar de A35.



Afbeelding 2.7 Rotonde en carpoolplaats (vanuit Wierden)



Afbeelding 2.8 De Rijssensestraat en de parallelweg langs het plangebied. Verderop het viaduct van de A35

2.6 Gewenste situatie

Voor het gehele gebied Esrand is een gebiedsvisie opgesteld. In deze gebiedsvisie zijn de kaders gesteld voor de realisatie van een hotel, drie panden voor lokale dienstverlening, een tenniscomplex. Bij deze functies worden daarnaast de benodigde parkeervoorzieningen gerealiseerd. Het bij de gebiedsvisie horende kaartbeeld is weergegeven op **afbeelding 2.9**.



Afbeelding 2.9 Kaartbeeld gebiedsvisie Esrand

Om de ontwikkelingen in de Esrand mogelijk te maken, zijn vanuit praktisch oogpunt twee bestemmingsplannen opgesteld. In het bestemmingsplan "Esrand, hotel Van der Valk" wordt het hotel plus bijbehorende voorzieningen planologisch mogelijk gemaakt. In het bestemmingsplan "Esrand" worden de overige in de gebiedsvisie genoemde ontwikkelingen opgenomen.

3 Beleid

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover relevant, de rijks-, provinciale-, en gemeentelijke beleidsnota's. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifiek voor dit plangebied geldende uitgangspunten weergegeven. Het beleid is in dit bestemmingsplan afgewogen en, waar nodig, doorvertaald naar de verbeelding en in de regels.

3.1 Rijk

Nota Ruimte

De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen voor de komende decennia. Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies.

De voornaamste ruimtelijke beleidsopgaven die het kabinet ziet voor de kortere en langere termijn zijn: versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, borging en ontwikkeling van belangrijke (inter-) nationale ruimtelijke waarden en borging van de veiligheid.

De doelstellingen voor het ruimtelijk beleid voor water, bodem en groene ruimte omvatten: borging van veiligheid tegen overstromingen, voorkoming van wateroverlast en watertekorten en verbetering van water- en bodemkwaliteit. Daarnaast hecht het Rijk bij de uitvoering van het ruimtelijk beleid grote betekenis aan de borging en ontwikkeling van natuurwaarden, de ontwikkeling van landschappelijke kwaliteit, en van bijzondere (ook internationaal erkende) landschappelijke en cultuurhistorische waarden.

Realisatieparagraaf Nationaal ruimtelijk beleid

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Dit heeft gevolgen voor de uitvoering van het nationale ruimtelijke beleid. Kern van de Wro is dat alle overheden vooraf hun belangen kenbaar maken en aangeven langs welke weg zij die belangen denken te realiseren. In juni 2008 heeft het kabinet de Realisatieparagraaf Nationaal ruimtelijk beleid vastgesteld.

In deze paragraaf zijn ruim 30 onderwerpen onderscheiden die van nationale ruimtelijk belang zijn en is aangegeven op welke wijze het rijk deze belangen wil verwezenlijken. In het bijzonder welke belangen zullen worden gewaarborgd in de (toekomstige) amvb ruimte. Het resultaat is een overzicht van de kaders die het kabinet stelt voor het handelen van medeoverheden.

In de Realisatieparagraaf neemt het begrip nationaal ruimtelijk belang een centrale plaats in. Nationale ruimtelijke belangen zijn zaken waarvoor de rijksoverheid een specifieke verantwoordelijkheid neemt, hetgeen blijkt uit de inzet van diverse bevoegdheden en instrumenten om deze belangen te behartigen en te realiseren. De Realisatieparagraaf heeft de status van structuurvisie en is toegevoegd aan de Nota Ruimte.

De Nota Ruimte en de realisatieparagraaf verzetten zich niet tegen de voorgenomen ontwikkeling in het plangebied.

Agenda vitaal platteland

De Agenda Vitaal Platteland (AVP) is een integrale rijksvisie op het platteland. Daar waar de Nota Ruimte het ruimtelijk beleid beschrijft, gaat de AVP uit van een integraal perspectief en gaat het in op de economische, ecologische en sociaal-culturele aspecten van het platteland. In het algemeen wil het kabinet het beleid voor het landelijk gebied sturen op hoofdlijnen en niet meer regelen dan noodzakelijk is. Het rijk voert alleen specifiek beleid op bepaalde terreinen zoals de Ecologische Hoofdstructuur, Natura 2000 en de twintig Nationale Landschappen. De gemeente Wierden ligt niet binnen een Nationaal Landschap.

Ten aanzien van natuur en landschap wil het kabinet de mogelijkheden verruimen om het platteland te beleven. Hiertoe dient de toegankelijkheid en bereikbaarheid voor recreatie en toerisme in het agrarisch cultuurlandschap te worden verbeterd. Ontwikkelingen in het landelijk gebied dienen zodanig te worden begeleid dat kwaliteit ontstaat, gebaseerd op een goed evenwicht tussen ecologische, economische, sociaal-culturele en esthetische aspecten van het landschap. Het blijft de taak van de rijksoverheid om de Ecologische Hoofdstructuur te versterken.

Natuurbeschermingswet 1998

Vanaf oktober 2005 vindt de gebiedsbescherming in Nederland plaats via de gewijzigde Natuurbeschermingswet 1998. De Natuurbeschermingswet kent de volgende beschermde gebieden:

- De Natura 2000-gebieden (Vogel- en Habitatrichtlijngebieden);
- Beschermde natuurmonumenten (voorheen (staats)natuurmonumenten);
- De Ecologische Hoofdstructuur.

Natura 2000-gebieden

Voor beschermde Natura 2000-gebieden geldt dat er voor projecten en handelingen geen verslechtering van de kwaliteit van de habitats of een verstorend effect op de soorten waarvoor het gebied is aangewezen, mag optreden. Binnen de Natura 2000-gebieden zijn de Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebied te onderscheiden.

De Vogelrichtlijn (vastgesteld in 1979) is een regeling van de Europese Unie (EU) die tot doel heeft alle in het wild levende vogelsoorten op het grondgebied van de EU te beschermen. De lidstaten van de EU zijn verplicht voor alle vogelsoorten die in hun land leven leefgebieden van voldoende grootte en kwaliteit te beschermen. De Europese Habitatrichtlijn (vastgesteld in 1992) beoogt de biologische diversiteit te waarborgen door het instandhouden van de (half)natuurlijke leefgebieden en de wilde flora en fauna. De Habitatrichtlijn is gericht op de bescherming van soorten en natuurlijke habitats. Hiervoor zijn eveneens speciale beschermingszones aangemeld.

Het "Wierdense Veld" is als voormalig hoogveengebied aangemeld volgens de Habitatrichtlijn. Het Wierdense veld is een restant van een ooit uitgestrekt veenlandschap in Twente. Het gebied is grotendeels afgegraven voor de turf. Het is begroeid met vochtige heide en enkele berkenbosjes. Binnen het hoogveen is het dekzandrelief plaatselijk zo sterk en uitgesproken dat op dekzandruggen droge heide voorkomt. Op de lage delen zijn enkele met water gevulde veenputten.

Beschermde natuurmonumenten

Beschermde natuurmonumenten hebben als doel gebieden met een natuurwetenschappelijke of landschappelijke betekenis te vrijwaren tegen ingrepen. Het kan gaan om gebieden met zeldzame plant- en/of diersoorten, maar ook om gebieden die door hun ontstaansgeschiedenis, bodembouw of landschappelijke schoonheid waardevol zijn. Door de Minister van LNV zijn er in (de buurt van) de gemeente Wierden geen beschermde natuurmonumenten aangewezen.

Ecologische Hoofdstructuur

Uitgangspunt van de Ecologische Hoofdstructuur is duurzame instandhouding, herstel en ontwikkeling van een zo groot mogelijke verscheidenheid van de in het wild levende dieren en plantensoorten als wel elementen van ecosystemen. De Ecologische Hoofdstructuur bestaat uit een groot aantal natuurgebieden. Om deze natuurgebieden te verbinden tot een samenhangend geheel worden er ook nieuwe natuurgebieden en (robuuste) verbindingzones ontwikkeld.

De provincie Overijssel heeft de natuurwaarden in Overijssel begrensd in de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur (PEHS). De PEHS bestaat uit de bestaande wateren, natuur- en bosgebieden, te ontwikkelen natuurgebieden, beheersgebieden, verbindingzones en afrondingsgebieden. Onder meer het Wierdense Veld, het Reggedal en het Notterveld liggen binnen de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur. Uitgangspunt is het handhaven van rust en het tegengaan van verstoring en versnippering door het weren van grootschalige nieuwe ontwikkelingen in de PEHS.

In paragraaf 4.3.1 van deze toelichting wordt meer in detail ingegaan op de gevolgen van de ontwikkelingen in het plangebied voor de natuur in de omgeving.

Nota Belvédère

De nota Belvédère geeft een visie op de wijze waarop met de cultuurhistorische kwaliteiten van het fysieke leefmilieu in de toekomstige ruimtelijke inrichting van Nederland kan worden omgegaan. Centraal in de Nota Belvédère staat de instandhouding, versterking en verdere ontwikkeling van cultuurhistorische identiteit door een betere benutting van cultuurhistorische kwaliteiten bij ruimtelijke aanpassingen. Een ontwikkelingsgerichte benadering staat hierbij centraal. In het kader van de Nota Belvédère zijn de cultuurhistorische meest waardevolle gebieden en steden in Nederland geselecteerd, waaronder "Zuid-Twente". Doel voor het Belvédèregebied is het meer herkenbaar maken van de cultuurhistorische waarden van de streek.

Waterbeheer 21^e eeuw (WB21)

Sinds 2000 is de Kaderrichtlijn Water (KRW) van kracht. Deze Europese richtlijn streeft naar duurzame en robuuste watersystemen en is gericht op zowel oppervlaktewater als grondwater. De KRW gaat uit van standstill: de ecologische en chemische toestand van het grond- en oppervlaktewater mag vanaf 2000 niet verslechteren. Andere belangrijke uitgangspunten uit de KRW zijn een brongerichte aanpak en "de vervuiler betaalt".

In de periode tot 2009 worden de ecologische doelen voor waterlichamen opgesteld en vastgesteld. De doelen moeten in 2015 gerealiseerd zijn. Doelen mogen onder bepaalde voorwaarden ook later gehaald worden of worden verlaagd. Voor beschermde gebieden (onder andere zwemwateren, vogel- en habitatrichtlijngebieden) kan echter niet van de deadline van 2015 afgeweken worden. Hoewel de uiteindelijke chemische normen en ecologische doelstellingen nu nog niet bekend zijn, is de verwachting dat aanscherping van huidige maatregelen genomen door gemeente en andere partijen nodig zal zijn ("tandje erbij"). Het stroomgebiedbeheersplan Rijn-Oost is sinds 22 december 2009 van kracht en bepaalt de KRW-maatregelen die in de eerste beheersfase tot 2015 getroffen worden.

Om voldoende aandacht voor de waterkwantiteit, maar ook de waterkwaliteit in ruimtelijke plannen te garanderen is de watertoets in het leven geroepen. Doel van de watertoets is het eerder en explicieter in het planproces betrekken van water. Hiertoe hebben rijk, provincies, gemeenten en waterschappen een Bestuurlijke notitie Waterbeleid in de 21^e eeuw en een Handreiking watertoets ondertekend. In het kort betekent dit dat ten behoeve van de waterkwantiteit het principe: vasthouden, bergen en afvoeren dient te worden gehanteerd, en voor de waterkwaliteit: scheiden, schoon houden en schoon maken.

Nota Mobiliteit

Deze nota geeft de nationale visie op het verkeers- en vervoersbeleid t/m 2020 weer. Goede bereikbaarheid is een voorwaarde voor de sociale en economische ontwikkeling van Nederland. Belangrijke punten hierin zijn onder andere: verbetering van de bereikbaarheid, faciliteren van de groei van het verkeer, verbetering van de betrouwbaarheid van het openbaar vervoer en het wegennetwerk en het voorbereiden van de invoering van beprijzing van het gebruik van de weg. Hoofddoel van de Nota Mobiliteit is daarom verbetering van de betrouwbaarheid van het verkeerssysteem (weg, water, spoor en lucht) van deur tot deur binnen de maatschappelijke randvoorwaarden op het gebied van de veiligheid en de kwaliteit van de leefomgeving. Mobiliteit mag, maar niet altijd en overal. Mensen moeten mobiel kunnen zijn om maatschappelijk te kunnen participeren. De ruimtelijke aspecten van het verkeers- en vervoersbeleid maken onderdeel uit van de Nota Ruimte.

Nationaal milieubeleidsplan: 'Een wereld en een wil'

In het vierde nationale Milieubeleidsplan neemt de leefomgeving een prominente plaats in. Dit in verband met de verwachting dat de kwaliteit van de leefomgeving in de toekomst zal afnemen door een toename van geluidshinder en luchtverontreiniging. Naar verwachting zal in 2030 het aantal geluidgehinderden met 20% tot 50% toenemen en zullen ongeveer een half tot één miljoen mensen blootgesteld worden aan te hoge niveaus van luchtverontreiniging (volgens EU-norm).

Het streven is om de samenhang tussen milieu en ruimtelijk beleid te vergroten. Bij de bepaling van gebiedskwaliteit spelen bovendien naast milieu ook andere waarden. In sommige gevallen is het sociaal rechtvaardig een hogere kwaliteit te realiseren op plekken waar sociale, economische en milieuproblemen elkaar onderling versterken.

Belangrijke punten zijn verder: meer nadruk op vergunningverlening en handhaving, inspraak van burgers en heldere besluitvorming.

Nationale Waterplan

Het Nationale Waterplan is de opvolger van de 4e Nota Waterhuishouding en een rijksplan voor het waterbeleid in Nederland. Het waterplan zal in 2009 worden vastgesteld. Het Nationaal Waterplan bevat een langetermijnvisie voor 2040 en een uitvoeringsprogramma voor de periode 2009-2015.

3.2 Provincie

Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Overijssel zijn op 1 juli 2009 vastgesteld. In de Omgevingsvisie wordt de visie op de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van de provincie Overijssel uiteengezet. De Omgevingsvisie is een samenvoeging van het streekplan, Verkeers- en Vervoersplan, Waterhuishoudingsplan en het Milieubeleidsplan. Deze visie is opgesteld met een doorkijk tot 2030. In de Omgevingsverordening zijn instructies opgenomen ten aanzien van de inhoud van de juridisch-planologische documenten. In deze paragraaf komt als eerste de visie aan bod en in navolging hierop de verordening.

De thema's die in de Omgevingsvisie aan bod komen zijn op zich niet nieuw; het zijn thema's waar de provincie zich al veel langer mee bezighoudt. Er zijn echter twee elementen aan toegevoegd die leidend zijn voor alle beleidskeuzes die de provincie maakt: duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit.

Duurzaamheid

Voor duurzaamheid hanteert de provincie de volgende definitie: 'Duurzame ontwikkeling voorziet in de behoefte aan de huidige generatie, zonder voor toekomstige generaties de mogelijkheden in gevaar te brengen om ook in hun behoeften te voorzien'. De keuze voor duurzaamheid uit zich bijvoorbeeld in de grote aandacht voor de wateropgave en een belangrijke bijdrage aan reductie van broeikasgassen.

Ruimtelijke kwaliteit

De ambitie van de provincie is een kwaliteitsontwikkeling in gang zetten, waarbij elk project, elke ontwikkeling iets bijdraagt aan de kwaliteit van de leefomgeving. Voor het behouden en versterken van de ruimtelijke kwaliteit zijn de bestaande gebiedskenmerken het uitgangspunt. De provincie wil de ruimtelijke kwaliteit vooral versterken door deze gebiedskenmerken te verbinden aan nieuwe ontwikkelingen.

Ruimtelijke kwaliteit moet gerealiseerd worden door naast bescherming vooral in te zetten op het verbinden van bestaande gebiedskwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen waarbij bestaande kwaliteiten worden beschermd en versterkt en nieuwe kwaliteiten worden toegevoegd.

Ontwikkelingsperspectief Esrand

In **afbeelding 3.1** is het ontwikkelingsperspectief voor het gebied Esrand weergegeven. Het ontwikkelingsperspectief houdt in dat voor het gebied een sterke stad-land relatie nagestreefd moet worden. Door de aanleg van de A35 is de ruimtelijke barrière die voorheen werd gevormd door de Rondweg Wierden verschoven naar de A35. In het gebied Esrand is sprake van een vergaande integratie van 'rode', 'blauwe' en 'groene' functies en daarmee een meer geleidelijke overgang naar het buitengebied dan voorheen.

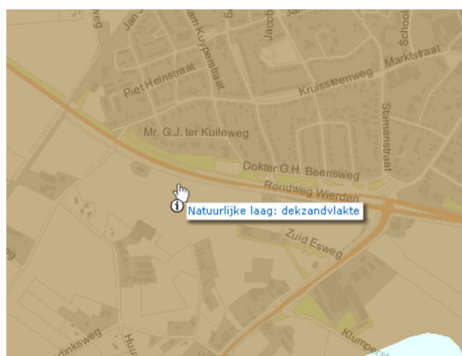


Afbeelding 3.1: Ontwikkelingsperspectief

De omgeving wordt qua beleving gedomineerd door het groen ter plaatse van de voormalige rondweg, de verhoogd gelegen rijksweg A35, het viaduct aan de Rijssensestraat en de rotonde. Aan de overzijde van de Rijssensestraat is de nieuwe woonwijk Zuidbroek in ontwikkeling. Door de aanleg van de rijksweg A35, de woonwijk Zuidbroek en het opheffen van de voormalige rondweg, wordt het gebied nu meer beleefd als onderdeel van de dorpsrand. Het Landschapsontwikkelingsplan van de gemeente Wierden heeft de Esrand daarom al aangemerkt als een gebied dat onderdeel uitmaakt van de bebouwingskern van Wierden.

Gebiedskenmerken Esrand

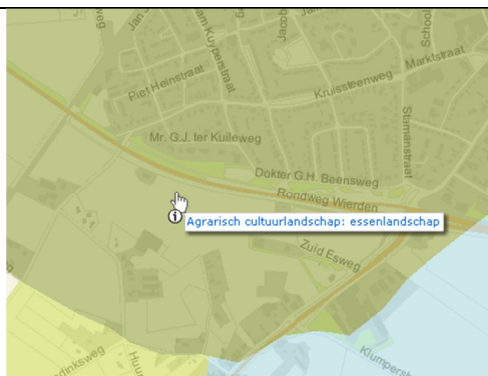
Bij de planuitwerking van het bestemmingsplan is rekening gehouden met de geldende gebiedskenmerken: 'dekzandvlakte', 'essenlandschap' en 'sterke stad land relaties' (zie **afbeeldingen 3.2 – 3.5**).



Afbeelding 3.2 Natuurlijke laag: dekzandvlakte



Afbeelding 3.3 Stedelijke laag: wordt plangebied aan toegevoegd



Afbeelding 3.4 Laag van agrarisch cultuurlandschap: essenlandschap



Afbeelding 3.5 Lust- en leisurelaag: sterke stad land relaties

Zoals blijkt uit de bovenstaande afbeeldingen is het plangebied ondermeer gelegen in het 'essenlandschap'. Door de bouw van het hotel wordt van de normerende uitspraken voor deze laag uit de gebiedskenmerkencatalogus afgeweken. Op grond van de Omgevingsverordening is dit mogelijk wanneer er sprake is van zwaarwegende sociaaleconomische en/of maatschappelijke redenen en voldoende verzekerd is dat er sprake is van versterking van ruimtelijke kwaliteit conform de gebiedskenmerken.

In dit geval is van deze normerende uitspraken afgeweken door de aanleg van de A35 ten zuiden van het plangebied. Hierdoor is het plangebied afgesneden van het omliggende essenlandschap en feitelijk onderdeel gaan uitmaken van de dorpsrand van Wierden. Het plangebied kan daarom gezien worden als een inbreidingslocatie. Door de onmiddellijke nabijheid van de dorpskern en de rijksweg 35 is het plangebied daarnaast vanuit zowel ruimtelijk als sociaaleconomisch oogpunt bij uitstek geschikt voor een hotelaccommodatie. Door het 'opheffen' van de rondweg wordt verder een aanwezige barrière tussen stad en land geslecht. En de aanleg van een fietssnelweg kan zorgen voor een extra recreatieve impuls voor het gebied.

Bij de inrichting van het gebied wordt rekening gehouden met het landschap. Het plangebied wordt daarom ingericht in een parkachtige setting, waarbij de bestaande landschappelijke kenmerken van het gebied zoveel mogelijk worden gehandhaafd. In het

planontwerp voor het hotel wordt gerefereerd aan de bolle vorm van de voormalige akker. Door het parkeerterrein uit de es te snijden en de eerste twee bouwlagen in de es op te nemen wordt de bolle vorm van de voormalige akker extra benadrukt.

De toevoegen van een landmark van hoogwaardige architectuur in het gebied zorgt voor een goede afronding van de kern Wierden in zuidelijk richting en past daarmee goed binnen de "lust- en leisurelaag" van de gebiedskenmerkencatalogus. De realisering van een hotel als landmark met een kwalitatief hoogwaardige uitstraling in het dorpsfront Wierden sluit daarom aan op de kwaliteitsambities uit de Omgevingsvisie.

Omgevingsverordening

De wijze waarop aan het beleid uit de Omgevingsvisie uitvoering moet worden gegeven is vastgelegd in de Omgevingsverordening. De Omgevingsverordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de provincie Overijssel. De Omgevingsverordening heeft de status van:

- ruimtelijke verordening in de zin van artikel 4.1. Wet ruimtelijke ordening;
- milieuverordening in de zin van artikel 1.2. Wet milieubeheer;
- waterverordening in de zin van de Waterwet;
- verkeersverordening in de zin van artikel 57. van de Wegenwet en artikel 2A. van de Wegenverkeerswet.

De Omgevingsverordening is een uitvoeringsmodel van de Omgevingsvisie en is opgesteld in de vorm van voorschriften. In veel voorschriften is gekozen voor proces- en motiveringsvereisten. In de Omgevingsverordening moet elk inhoudelijk thema geregeld zijn, waar de provincie de mogelijkheid wil hebben om juridische instrumenten in te kunnen zetten. Het inzetten van juridische instrumenten vindt plaats op basis van de interventieladder. In de Omgevingsverordening zijn geen voorschriften opgesteld die betrekking hebben op de voorgenomen ontwikkeling aangezien het een consoliderend plan betreft, waarin geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. Voorliggend bestemmingsplan ligt vanwege het consoliderend karakter in lijn met het beleid, zoals dit is opgenomen in de Omgevingsvisie en Omgevingsverordening.

Grondwaterbescherming

Het plangebied ligt in een intrekgebied voor grondwaterbescherming. De bescherming van intrekgebieden is vastgelegd in de Omgevingsverordening. De verordening bepaalt dat ter bescherming van de waterwinning in een bestemmingsplan een aanduiding opgenomen moet worden voor intrekgebieden. In beginsel worden alleen functies toegestaan die harmoniëren met de drinkwaterfunctie. In afwijking hiervan kunnen in intrekgebieden met stedelijke functies ook nieuwe grotere of grootschalige risicovolle functies worden toegestaan, mits daarbij wordt voldaan aan de eis van een goede ruimtelijke ordening en het stand-stillprincipe (artikel 2.13.8).

In het juridisch bindende deel van dit bestemmingsplan (regels en verbeelding) is de gebiedsaanduiding 'Milieuzone – intrekgebied' opgenomen. Hiermee wordt voldaan aan het gestelde in artikel 2.13.3 van de Omgevingsverordening. In paragraaf 4.3.4 van de bestemmingsplantoelichting is gemotiveerd dat het plan voldoet aan het stand-stillprincipe uit de provinciale verordening.

Provinciaal Verkeers- en vervoersplan

Het provinciale beleid op het gebied van verkeer en vervoer is in het Provinciaal Verkeers- en Vervoersplan (PVVP) vastgelegd. Dit plan sluit aan op de Nota Mobiliteit van het Rijk en is op 13 april 2005 door de Provinciale Staten van Overijssel vastgesteld. In het PVVP wordt voor de komende jaren richting gegeven aan het beleid op het gebied van verkeer en vervoer in Overijssel. Met het plan wordt ingezet op de bereikbaarheid van economische centra voor alle vervoerswijzen, de verbetering van de verkeersveiligheid en de verbetering van de leefkwaliteit.

3.3 Regionaal beleid

Waterbeheerplan 2010- 2015

Waterschap Regge en Dinkel is verantwoordelijk voor een optimaal waterbeheer en voor de instandhouding van het voor Twente karakteristieke bekensysteem. Dat betekent dat het waterschap ervoor zorgt dat het oppervlakte- en grondwater kwalitatief en kwantitatief aansluit bij het maatschappelijk gebruik van de grond. Het waterbeheerplan 2010-2015 beschrijft hoe het waterschap deze doelstellingen wil realiseren. Het waterbeheerplan 2010-2015 is samen met andere waterschappen opgesteld.

Keur

In Wierden is de keur van het Waterschap Regge & Dinkel van belang. De keur is een verordening van het waterschap met specifieke regelgeving voor het waterschapsgebied. De keur bevat gebods- en verbodsbepalingen ter bescherming van de functies van de waterlopen en waterkeringen in het beheergebied van het waterschap. Hierbij wordt ook rekening gehouden met andere dan waterstaatkundige functies en streefbeelden, zoals landschap, natuur en recreatie ("brede kijk").

Artikel 26 van de keur geeft aan dat het bestuur van de in deze keur gestelde gebods- en verbodsbepalingen ontheffing kan verlenen. Aan een ontheffing kunnen beperkingen en voorschriften verbonden worden ter bescherming van de belangen verbonden aan het voldoen aan de doelstellingen behorend bij de waterhuishoudkundige functie van die wateren. De beperkingen en voorschriften kunnen mede strekken ter bescherming van de aan de waterhuishoudkundige functie verbonden andere belangen, indien en voor zover daarin niet is voorzien door een andere wettelijke regeling.

Verblijfsrecreatie in het landelijk gebied

Door Regio Twente is in 2006 de nota "Verblijfsrecreatie in het landelijk gebied" opgesteld. Hoofddoel van de nota is het ontwikkelen van een regionale beleidsaanbeveling voor verblijfsrecreatie om het toeristisch product in Twente te versterken. De nota "Verblijfsrecreatie in het Landelijk Gebied" is gebaseerd op de volgende doelstellingen:

- 1 Verhoging van het aantal toeristische overnachtingen, met speciale aandacht voor stimulering van het aantal toeristische overnachtingen in het voor- en naseizoen (seizoensverbreding).
- 2 Evenementen vormen een instrument om deze seizoensverbreding in te vullen.
- 3 Productdifferentiatie en productkwaliteit als uitgangspunt voor het toeristisch product in Twente.
- 4 Verblijfsrecreatie als nieuwe economische drager in het landelijk gebied.
- 5 Streven naar zoveel mogelijk uniforme regelgeving en handhaafbaarheid.
- 6 Deregulering waar dit mogelijk is.
- 7 Zonering als instrument om verblijfsrecreatie in te passen in het landschap.
- 8 Behoud c.q. versterken van het Twentse landschap en specifiek het winterlandschap.

Per verblijfsrecreatieve voorziening worden in de nota beleidsvoorstellen gedaan per verblijfsrecreatieve sector. De Regio schrijft dat het voor de hand ligt dat gemeenten na intrekking van de WOR (Wet op de Openluchtrecreatie) het kampeerbeleid ruimtelijk vormgeven via het bestemmingsplan en bijbehorende bestemmingsplanregels. Voorwaarde is wel dat het bestemmingsplan een werkbaar detailniveau kent. Enerzijds zal zij voldoende duidelijkheid en zekerheid moeten verschaffen, maar anderzijds moet voldoende flexibiliteit worden ingebouwd.

Regionaal Mobiliteitsplan Twente 2007-2011

Op 27 juni 2007 heeft de regioraad van Regio Twente het Regionaal Mobiliteitsplan (RMP) Twente 2007-2011 vastgesteld. Om te blijven functioneren als belangrijke economische regio, moet Twente bereikbaar blijven. Er komen echter problemen op de

Twentse regio af, waardoor de bereikbaarheid zonder gericht en integraal beleid in gevaar komt.

Twente gaat naar verwachting de komende jaren een sterke economische ontwikkeling doormaken. Er worden nieuwe locaties voor woningbouw en bedrijventerreinen ontwikkeld en er komen nieuwe voorziening voor onderwijs en recreatie. De komende 15 jaar groeit de Twentse bevolking nog, maar de samenstelling verandert (vergrijzing, kleinere huishoudens). Dit is allemaal van invloed op de mobiliteit en bereikbaarheid. Daarnaast heeft Twente te maken met ontwikkelingen buiten de regio. De omvang van het doorgaande verkeer op de Twentse snelwegen neemt de komende jaren toe, met name het vrachtverkeer. Hierdoor blijft de A1 ook in de toekomst een punt van zorg. Bij deze ontwikkelingen wordt een goede kwaliteit van de treinverbindingen, en dan met name die met de Randstad, steeds belangrijker. Het gaat hierbij zowel om de frequenties als de reistijden.

De hoofdpunten van het beleid zijn:

- Mobiliteitstoets: Twente zet in op een versterking van de samenhang tussen ruimte, economie en verkeer en vervoer. Daarom wordt bij alle plannen voor ruimtelijk-economische ontwikkelingen op gemeentelijk en regionaal niveau een mobiliteitstoets uitgevoerd.
- Twente Mobiel: Dit benuttingsprogramma bestaat uit ruim 30 maatregelen gericht op het optimaal benutten van de bestaande weginfrastructuur. Het doel is het ruimtebeslag te beperken en het groene karakter van Twente te behouden.
- Twentse wegenvisie: De komende periode stelt Regio Twente samen met de wegbeheerders een langetermijnvisie op voor het Twentse wegennet. In de wegenvisie wordt aangegeven welke infrastructurele aanpassingen nodig zijn om de doelstellingen van dit Regionaal Mobiliteitsplan te realiseren.
- Goederenvervoer op de weg: Samen met het bedrijfsleven onderzoekt Regio Twente naar de mogelijkheden van medegebruik van busbanen door vrachtverkeer en de toepassing van doelgroepenstroken.
- Kansen binnenvaart benutten: Regio Twente wil de binnenvaart een belangrijke functie laten vervullen in het goederenvervoer. Daartoe worden de infrastructurele knelpunten aangepakt, zoals het vaarwegprofiel van het Twentekanaal en Twentezijkanaal, de breedte van de vaarweg Almelo-Coevorden en de capaciteit van de sluis bij Eefde.
- Doorgaande spoorverbindingen: Om de concurrentiepositie van Twente te versterken en om het openbaar vervoer een alternatief te laten zijn voor langere autoverplaatsingen, wil Regio Twente de reistijd naar de Randstad verkleinen en de verbindingen tussen de Randstad en Centraal Europa verbeteren.
- Agglonet Twente: Het uiteindelijke doel is een openbaar vervoernet van trein en bus dat zich als één samenhangend geheel presenteert en een aantrekkelijk alternatief biedt voor (een deel van) de autoverplaatsingen.
- Hoogwaardig fietsnetwerk: Om het fietsen aantrekkelijk te laten blijven wordt een voldoende fijnmazig netwerk gerealiseerd van kwalitatief goede fietsverbindingen, zowel binnen de gemeenten als tussen de belangrijkste kernen. Ook is een richtinggevend tracé vastgesteld voor een fietssnelweg.
- Multimodale verplaatsingen: Het reizen met verschillende vervoerswijzen moet makkelijker worden. Vandaar dat gestreefd wordt naar het verbeteren van de overstapfaciliteiten bij bestaande knooppunten en het verbeteren van de communicatie hierover.
- Duurzaam-Veilig-programma: De gemeenten werken mee aan een integrale aanpak van de verkeersonveiligheid volgens de principes van het Duurzaam Veilig programma.
- Externe veiligheid: Op verzoek van de Provincie Overijssel stelt Regio Twente samen met de gemeenten een Basisnet op voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.
- Natuur en Milieu: De gemeenten werken samen bij het voorkomen, benoemen en aanpakken van knelpunten op het gebied van luchtkwaliteit en geluid.

3.4 Gemeente

Structuurvisie Wierden

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 nieuwe ruimtelijke plannen en initiatieven. Bestemmingsplannen moeten getoetst worden aan de structuurvisie. De structuurvisie is op 5 oktober 2010 door de gemeenteraad vastgesteld.

Ruimtelijke Ontwikkelingsvisie

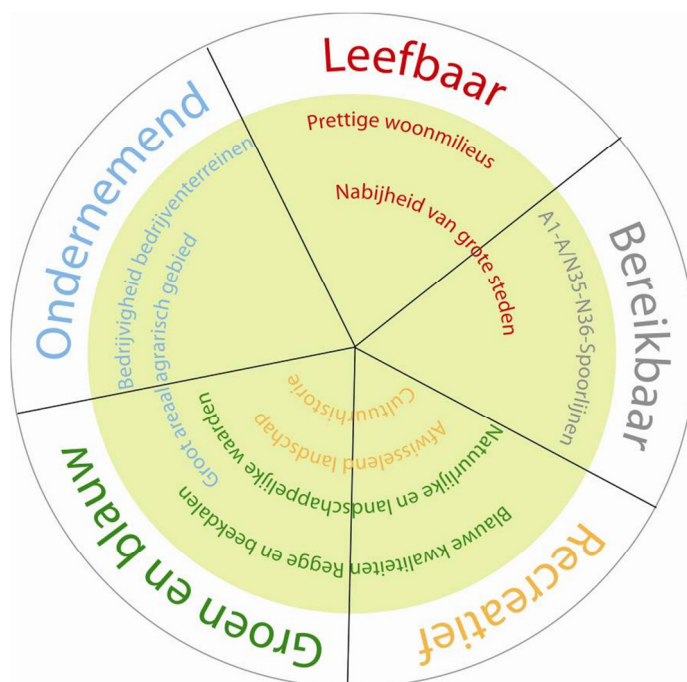
Ambitieniveau

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. De identiteit kan kort worden samengevat als *een gemeente die verbindt*. Het gaat daarbij om verschillende soorten verbindingen en verbindingen op verschillende niveaus. Gemeente Wierden verbindt:

- Stad en land;
- Wonen, werken en recreëren (kruispunt van snelwegen en spoorlijnen);
- Landschapstypen.



Afbeelding 3.6 Kernkwaliteiten en centrale waarden gemeente Wierden

In **afbeelding 3.6** zijn de kernkwaliteiten van deze identiteit schematisch weergegeven. Op basis van de kernkwaliteiten komen de centrale waarden van de gemeente Wierden naar voren. Ook deze zijn in dezelfde afbeelding weergegeven.

Het versterken van de centrale waarden vormt de basis voor de toekomstige ontwikkeling van Wierden. Kiezen voor deze waarden betekent kiezen voor een duidelijke identiteit. Het verder ontwikkelen van deze identiteit vormt dan ook het vertrekpunt voor de visie op de toekomstige (ruimtelijke) ontwikkeling van Wierden en aanknopingspunten voor de uitwerking in projecten en beleidsthema's.

Deelgebiedsvisies

De visie is meer in detail uitgewerkt voor een drietal deelgebieden. Per deelgebied wordt hierna beknopt de visie weergegeven.

- **Kern Wierden:**
De kern Wierden kent het meest stedelijke karakter van de deelgebieden. Wierden is dan ook verder ontwikkeld als 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. Wierden is nog beter bereikbaar en zet in op het verbeteren van de kwaliteit van de stadsrandzones.
- **Kern Enter:**
In Enter staan bedrijvigheid, toerisme en de cultuurhistorische waarden centraal. Het dorpse karakter is versterkt, waarbij de es is opgehouden en de Entergraven als harde grens van het dorp geldt. Ten noorden van Enter is woonwijk de Berghorst ontwikkeld. Samen met Rijssen is het bedrijventerrein "De Elsmoat" langs de A1 gerealiseerd.
- **Landelijk gebied, inclusief Hoge Hexel en buurtschappen:**
Wierden heeft een vitaal platteland. De gemeente streeft naar goede ontwikkelingsmogelijkheden voor agrarische bedrijven en biedt daarnaast kansen voor verbrede landbouw. Ook is er ruimte voor functieverandering in vrijkomende agrarische bebouwing, natuurbeheer en de ontwikkeling van enkele nieuwe landgoederen. Verrommeling en verpaupering worden zoveel mogelijk tegengegaan. De Ecologische Hoofdstructuur is ontwikkeld en de wateropgaven in TOP-gebieden (verdroogde natuurgebieden met nog steeds grote natuurwaarden) en met betrekking tot de beken zijn opgelost. Het landelijk gebied heeft zich nog meer ontwikkeld als aantrekkelijk recreatiegebied op regionaal niveau. De Regge is bevaarbaar. Er is ruimte voor landelijk wonen, waarbij de leefbaarheid in landelijk gebied en buurtschappen optimaal is gebleven.

De Structuurvisie Wierden is te raadplegen op internet:

<http://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/?planidn=NL.IMRO.0189.SVG20100001-0002>

Landschapsontwikkelingsplan

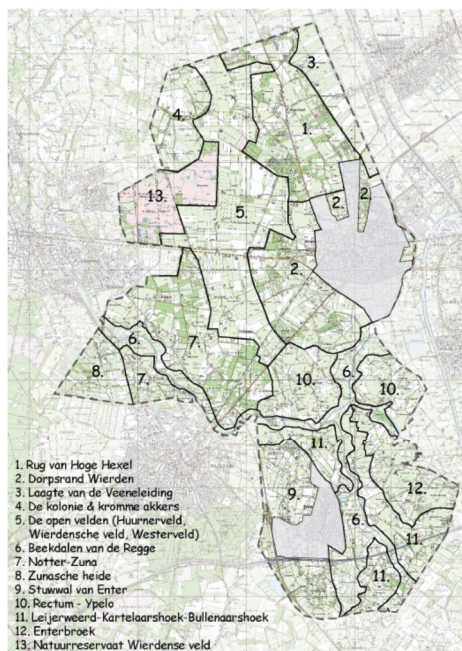
De visie op het landschap in de gemeente Wierden is beschreven in het Landschapsontwikkelingsplan (LOP), dat op 10 februari 2009 door de gemeenteraad is vastgesteld. De algemene doelstellingen voor het LOP zijn:

- het behouden en versterken van de landschappelijke (kern)kwaliteiten van het gebied;
- het behouden en versterken van de diversiteit en herkenbaarheid van de verschillende landschappen;
- een ontwikkelingsgerichte benadering.

In het LOP is de gemeente Wierden onderverdeeld in verschillende deelgebieden, die onderling een sterke samenhang hebben, maar die tegelijkertijd ruimtelijk, functioneel en qua ontwikkelingen en beleid van elkaar verschillen. Per deelgebied zijn de eigen

kenmerken, kwaliteiten, ontwikkelingen, kansen en bedreigingen uiteengezet. Daarnaast zijn de verschillende specifieke opgaven voor de deelgebieden bepaald.

De uitvoering van het LOP krijgt vorm door het uitvoeren van projecten, regievoering door de gemeente bij particuliere aanvragen en samenwerking tussen de gemeente en diverse instanties.



**Afbeelding 3.7 Kaart deelgebieden
Landschapsonwikkelingsplan**

De Esrand wordt in het LOP aangemerkt als gebied dat onderdeel uitmaakt van de bebouwingskern van de gemeente Wierden (**zie afbeelding 3.7**). Hierdoor valt het gebied buiten het kader van het LOP. Het landschapsonwikkelingsplan staat op de internetsite van de gemeente: <http://www.wierden.nl/smartsite.html?ch=DEF&id=69571>

Gebiedsvisie Esrand

Door de doortrekking van de A35 gelegen ten zuiden van het dorp Wierden is er direct aansluitend aan de Dokter G.H. Beensweg een driehoekig gebied ontstaan. Voor dit gebied is een gebiedsvisie opgesteld. Deze visie is 16 februari 2010 vastgesteld door de gemeenteraad.

De basis van de gebiedsvisie wordt gevormd door enerzijds de wens om een hotelaccommodatie te vestigen in het gebied en anderzijds het idee om de parkzone uit te breiden tot aan de bomensingel die is gelegen parallel aan het oude tracé van de Rondweg. De initiatieven voor een dergelijke accommodatie worden in de visie enthousiast ondersteund.

De ligging van het gebied direct bij het aansluitpunt op Rijksweg 35 maakt het gebied uitermate geschikt voor functies die passen in een parkachtige setting en die een sterke relatie met de Rijksweg ambiëren. Door de nabijheid van de Rijksweg is wonen in het gebied zowel op basis van geluidhinderaspecten als woonkwaliteitoverwegingen uitgesloten.

Bij de herontwikkeling van het gebied is volgens de gebiedsvisie gezocht naar bijzondere functies zoals gebouwen voor lokale dienstverlening en hotels en sportvoorzieningen.

Ten aanzien van de architectuur streeft de gebiedsvisie een hoge beeldkwaliteit na. Van belang daarbij is, om de landschappelijke kenmerken van het gebied zoveel mogelijk te handhaven waarbij met name de parkzone en oost west lopende bomensingel van wezenlijk belang zijn. Ook de beplanting en de sfeer van de Zuid Esweg dient te worden gehandhaafd.

Gelet op de ligging van het gebied nabij de A35 en de wens van de gemeente om in de omgeving van het dorp Wierden een hotelaccommodatie door derden te laten ontwikkelen, ligt het voor de hand om dit gebied hiervoor aan te wijzen.

Door een situering in de enigszins verhoogde akker, afgeschermd aan de noordzijde door de bomensingel en de parkzone op een afstand van ± 130 m vanaf de woningen gelegen aan de Dokter G.H. Beensweg, wordt de situatie ruimtelijk en qua woningen losgekoppeld van de bestaande woningbouw. Deze plek heeft daarom geen directe negatieve gevolgen voor de omgeving.

Uitgangspunt bij een verdere planontwikkeling voor een hotel met vergader-/ontmoetingsruimte is een bouwvolume met algemene voorzieningen zoals restaurants, zalen et cetera in maximaal 2 lagen met daarop een "ranke" hoogbouw in maximaal 8 lagen voor hotelkamers (maximale hoogte totaal 38 m). Het hotel moet als een eiland komen te liggen in de bij het hotel behorend parkeerterrein.

De hotellocatie moet ontsloten worden door middel van een weg die aansluit op de rotonde. Deze aansluiting zal moeten worden aangepast. Vanaf deze weg zal ten noorden van de hotelaccommodatie in oost west richting een nieuwe doodlopende weg geprojecteerd moeten worden.

Aan het einde van deze weg is een tennisbanencomplex met 6 banen, met een clubhuis en een parkeerterrein gesitueerd. Het betreft een tennisbanencomplex die in verband met de herstructurering van de stationomgeving moet worden verplaatst.

In het gebied tussen park en bomensingel is in het verlengde van het stratenpatroon van het aansluitende woongebied, in die structuur, een drietal gebiedjes aangegeven voor gebouwen voor lokale dienstverlening, zoals een dierenartsenpraktijk en een praktijk voor fysiotherapie.

Voor alle te ontwikkelen gebouwen geldt dat een kwalitatief hoogwaardige uitstraling wordt geëist. De hotelaccommodatie zal als "landmark" (opvallend gebouw) aan de entree van Wierden moeten fungeren. De indruk die wordt beleefd moet aantrekkelijk zijn. Ten aanzien van de gebouwen voor de lokale dienstverlening geldt een architectuurstijl passend in een park.

Beeldkwaliteitsplan Esrand

De ambitie voor het gebied De Esrand zoals die is vastgelegd in de gebiedsvisie krijgt haar uitwerking in een beeldkwaliteitsplan dat aangeeft aan welke kwaliteitseisen de gebouwen en de omgeving moeten voldoen. Om te komen tot een hoge ruimtelijke beeldkwaliteit is een goede afstemming tussen het stedenbouwkundige plan, de vormgeving van de gebouwen en de inrichting van de openbare ruimte onontbeerlijk.

Status beeldkwaliteitsplan

Het beeldkwaliteitsplan Esrand dient als instrument om de gewenste kwaliteit tot stand te brengen. Voor deze locatie zijn twee bestemmingsplannen in voorbereiding. Het beeldkwaliteitsplan is een aanvulling daarop. Het beeldkwaliteitsplan fungeert als beoordelingskader voor de gewenste beeldkwaliteit van openbare ruimte en bebouwing.

Het beeldkwaliteitsplan heeft twee hoofdfuncties:

1. het is een inspiratiebron voor ontwerpers voor de kwaliteit van de openbare ruimte en de kwaliteit van de bebouwing;
2. het vormt het beoordelingskader voor de welstandscommissie.

Om juridische problemen bij de beoordeling door de welstandscommissie te voorkomen wordt in het beeldkwaliteitsplan helder aangegeven wat de welstandscriteria zijn. Het beeldkwaliteitsplan vervangt voor het gebied De Esrand het gebiedsgerichte welstandsbeleid. Hierdoor worden de welstandscriteria en de bestemmingsplanregels goed op elkaar afgestemd.

Planning

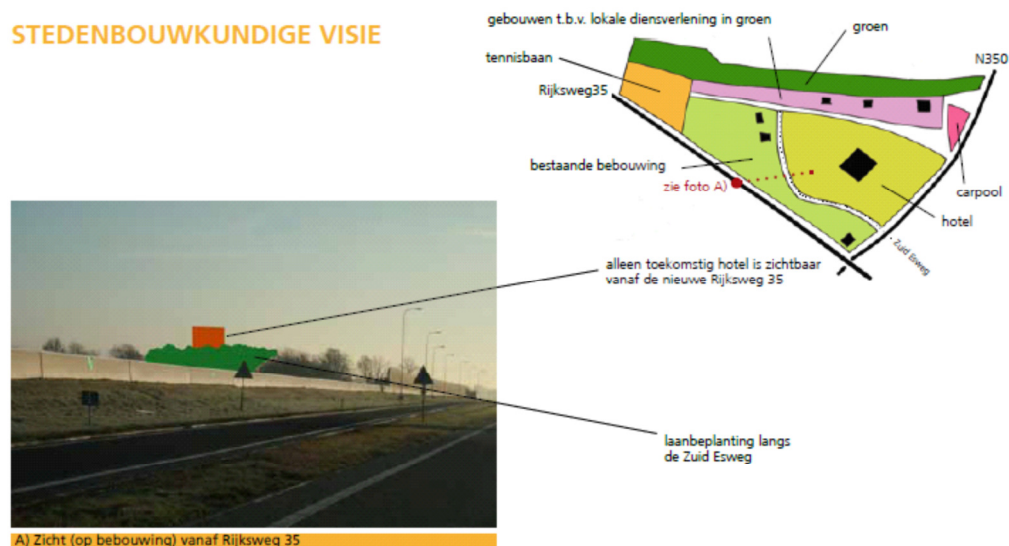
Het ontwerp beeldkwaliteitsplan Esrand zal gelijktijdig met de voorontwerp bestemmingsplannen voor het gebied De Esrand ter inzage gelegd worden. Het beeldkwaliteitsplan Esrand zal door de gemeenteraad vastgesteld worden, voordat de bestemmingsplannen voor het gebied worden vastgesteld.

Stedenbouwkundige visie gebied De Esrand

De gemeente Wierden heeft een hoog ambitieniveau voor het nieuw te ontwikkelen gebied. Het gebied Esrand ligt namelijk zeer strategisch langs de Rijksweg 35 en de N350 en vormt straks de entree van Wierden. Een visitekaartje waar extra op gelet zal worden bij het binnenrijden van Wierden. Omwonenden en bezoekers van Wierden moeten de nieuwbouw in het gebied positief waarderen. In de opzet van het stedenbouwkundige plan wordt de basis gelegd voor de ruimtelijke kwaliteit. Door een heldere opbouw krijgt de nieuwbouw een eigen gezicht dat zich op een verantwoorde manier voegt in de omgeving.

De Esrand heeft de uitstraling van een (groen) parkgebied waarin functies zijn opgenomen (zie **afbeelding 3.8**). Het advocatenkantoor en de twee bestaande woningen in het plangebied blijven bestaan en zullen mede beeldbepalend zijn voor het parkgebied. Naast deze bestaande bebouwing zullen in het gebied een hotel, tennisbanen inclusief een clubhuis, gebouwen ten behoeve van lokale dienstverlening, parkeerplaatsen en een carpoolplek worden gerealiseerd.

STEDENBOUWKUNDIGE VISIE



Afbeelding 3.8 Stedenbouwkundige visie De Esrand

Direct of indirect worden de functies via de parallelweg van de N350, de Rijssensestraat, ontsloten. Deze parallelweg sluit aan op de rotonde. De Zuid Esweg blijft als groene laan behouden en zal in hoofdzaak een functie vervullen voor het bestemmingsverkeer en het langzame verkeer.

Aan zuidzijde van het plangebied, aan de rijksweg 35, liggen de grotere kavels voor het hotel, de bestaande kavels en het tennisterrein. Deze kavels hebben elk een eigen karakter. De kavels aan de N350 (hotel en advocatenkantoor) zijn grotendeel onbegroeid, waardoor het hoogteverschil van de es wordt benadrukt.

De inrichting van het hotelterrein met vele parkeerplaatsen levert een bijdrage aan de parkachtige uitstraling van het plangebied. Het is van belang om vooral de randen van het terrein voldoende ruim en groen in te richten.

Het tennisbanencomplex met 6 banen, met een clubhuis en een parkeerterrein is gesitueerd aan het einde van een nieuw aan te leggen weg, parallel aan de voormalige Rondweg. Ook het tennisterrein is een met groen omsloten terrein.

In de open ruimte tussen het te behouden opgaande groen aan de voormalige rondweg zal hiernaast een nieuwe smalle weg worden aangelegd, waaraan drie gebouwen ten behoeve van lokale dienstverlening, zoals een dierenartsenpraktijk worden gerealiseerd. De bebouwing is maximaal 3 bouwlagen hoog. De footprint bedraagt circa 250 m², met uitzondering van het gebouw dicht bij de N350, deze heeft een footprint van rond de 400 m².

Deze gebouwen en parkeerplaatsen zullen deel uitmaken van een meer open deel van de groene zone. Het noordelijke deel van de groenzone grenzend aan de dokter G.H. Beensweg zal grotendeels bestaan uit het huidige groen met een dichte, parkachtige opzet. De gebouwen ten behoeve van lokale dienstverlening komen in het verlengde van de straten dwars op de dokter G.H. Beensweg.

Beeldkwaliteitscriteria hotel

Vanaf de Rijksweg 35 gezien zal het hotel fungeren als herkenbaar object en als een visitekaartje dat bij Wierden past. Om goed op te vallen is het volume van het hotel 'rank en hoog' gemaakt in plaats van 'laag en uitgebreid'.

Het gebouw zal hiertoe voldoende moeten opvallen en voldoende uitstraling moeten hebben om deze functie van "landmark" (opvallend gebouw) aan de entree van Wierden te vervullen. Het hotel heeft maximaal 10 lagen met een maximale hoogte van 38 meter. Het gebouw bestaat uit een tweetal volumes: een "rank" volume met hotelkamers van maximaal 8 lagen hoog en een laag en uitgebreid volume van maximaal 2 lagen. Dit laag en uitgebreid volume voorziet in algemene voorzieningen, zoals restaurants, zalen, vergaderruimten en ontmoetingsruimten.

Het is van belang dat beide delen een eigen expressie hebben en goed op elkaar aansluiten. De verticaliteit van het hoge deel dient te worden benadrukt. Het geheel staat op een bebouwd eiland op het parkeerterrein dat bij het hotel hoort en sluit aan op de parkachtige uitstraling.

Beleidsnota Archeologie

Het gemeentelijke archeologiebeleid staat beschreven in de Beleidsnota Archeologie die door de gemeenteraad op 5 oktober 2010 is vastgesteld. Voor de hele gemeente is onderzoek verricht om inzicht te krijgen in de aanwezige archeologische waarden én in de kans dat archeologische resten in de ondergrond aanwezig zijn.

Op basis van het archeologisch onderzoek is een verwachtingskaart opgesteld. Aan de op kaart voorkomende verwachtingszones zijn beleidsadviezen gekoppeld. De verwachtingskaart kan worden gebruikt voor toetsing van ruimtelijke ontwikkelingsplannen. Doel van de verwachtingenkaart is dat deze met bijbehorende bestemmingen en regels in de gemeentelijke structuurvisies en bestemmingsplannen wordt overgenomen. De juridische bescherming wordt geregeld in de bestemmingsplanregels.

Er zijn drie verschillende categorieën:

1. Beschermde archeologisch monument
Deze terreinen zijn op grond van de Monumentenwet 1988 aangewezen als beschermd archeologisch monument. Het beschermingsregime voor deze terreinen staat geheel los van het bestemmingsplan. Wel moeten deze terreinen opgenomen worden op de verbeelding. De gemeente Wierden heeft zes terreinen van zeer hoge archeologische waarde, beschermd.
2. Archeologisch waardevol gebied
Dit zijn terreinen die staan op de Archeologische Monumenten Kaart (AMK) van Overijssel. In deze terreinen zijn archeologische waarden vastgesteld. Voor deze terreinen geldt een omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden. Binnen de gemeente Wierden zijn 23 van dergelijke terreinen aanwezig. Deze terreinen hebben allemaal een hoge archeologische waarde.
3. Archeologisch onderzoeksgebied
Voor deze gebieden met een hoge archeologische verwachting geldt een omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden. Ontheffing voor ontwikkelingen in het buitengebied ligt voor gebieden met een lage archeologische verwachtingswaarde op 10 ha, voor gebieden met een middelhoge en hoge verwachting op 5.000 m², respectievelijk 2.500 m². Bij plannen binnen de bebouwde kom geldt een ontheffing voor gebieden met een lage archeologische verwachtingswaarde op 5 ha, voor gebieden met een middelhoge verwachting kleiner dan 250 m² en gebieden met hoge verwachting kleiner dan 100 m².

Deze ontheffingen gelden niet wanneer een plangebied binnen een straal van 50 meter van een AMK-terrein of archeologische waarneming ligt.

De beleidsnota Archeologie staat op de website van de gemeente:

<http://www.wierden.nl/Docs/Beleidsinformatie%20website/Beleidsnota%20Archeologie%20gemeente%20Wierden%20augustus%20vastgesteld.pdf>

Geluidbeleid

De mate waarin het geluid het (woon)milieu mag belasten is geregeld in verschillende wetten en regelingen. Afhankelijk van de bron en regeling gelden er voorkeursgrenswaarden, streefwaarden of maximale grenswaarden voor geluidgevoelige functies. Bij plannen waarbij geluidgevoelige bestemmingen mogelijk worden gemaakt, is akoestisch onderzoek nodig indien het plangebied binnen de onderzoekszone van geluidsbronnen (weg, spoor, industrie) is gelegen.

Bij nieuwe ontwikkelingen in het plangebied moet rekening gehouden worden met het gebiedsgericht geluidbeleid van de gemeente Wierden. Dit beleid is vastgesteld door de gemeenteraad op 18 januari 2011.

Op basis van het functioneel gebruik van de ruimte is de gemeente Wierden onderverdeeld in een negental gebieden:

- natuur- en extensiveringsgebied;
- landbouwontwikkelingsgebied;
- verwevingsgebied;
- woonwijk;
- centrum;

- historisch lint;
- woon-werkgebied;
- bedrijventerrein.

Voor ieder gebied is in het geluidbeleid voor de thema's bedrijven en verkeer een passende geluidskwaliteit opgenomen. De geluidskwaliteit geeft aan wat de ambitie is voor dat gebied. Daarnaast geeft de ambitietabel ook aan indien dit noodzakelijk is waar de ruimte zit voor mogelijke afwijkingen van de ambitie (bovengrens).

De nota geluidbeleid en de hierbij horende nota hogere grenswaarden van de gemeente Wierden schept het lokale geluidbeleid kader, vormt uitgangspunt voor een eventuele hogere waarden afweging en schetst de voorwaarden en criteria waaraan getoetst wordt.

Externe veiligheidsbeleid

Op 15 december 2009 heeft het college de nota gemeente Wierden naar een veilige bestemming vastgesteld. Met deze nota is vastgesteld dat er afgeweken wordt van het geldende externe veiligheidsbeleid. Bij ruimtelijke ontwikkelingen rondom het spoor vindt er een overschrijding van de oriëntatiewaarde plaats in de kern Wierden. Om deze reden zal het externe veiligheidsbeleid worden herzien.

Klimaatprogramma

De rijksoverheid heeft voor de klimaatproblematiek de volgende doelstellingen geformuleerd:

- 2% energiebesparing per jaar;
- 20% duurzame energie in 2020;
- 30% reductie broeikasgassen in 2030.

In 2007 hebben het ministerie van VROM en de VNG een klimaatakkoord getekend, waarbij de gemeenten deze doelstellingen onderschrijven. De kern van het akkoord is dat gemeenten en Rijk een gezamenlijke inspanning leveren voor een schoner, duurzamer en zuiniger Nederland. Er zijn afspraken vastgelegd over maatregelen op een aantal terreinen: duurzame overheid, duurzame energieproductie, schone en zuinige mobiliteit, energiezuinige gebouwde omgeving, duurzame (agrarische) bedrijven en klimaatbestendige leefomgeving.

De gemeente Wierden is bezig met het ontwikkelen van een eigen energiebeleid, in het kader hiervan is een aanvraag ingediend bij de doeluitkering 'Stimulering Lokale Klimaatinitiatieven' (SLOK). Per thema zijn projecten aangegeven.

Geurvisie

De gemeente Wierden wil geen gebiedsgericht gemeentelijk geurbeleid opstellen, met afwijkende geurnormen gebaseerd op een geurverordening. Wel heeft de gemeenteraad op 15 februari 2011 een geurvisie vastgesteld. Een kaart met de grenzen van de bebouwde kom maakt onderdeel uit van deze geurvisie. Volgens deze kaart maakt het plangebied onderdeel uit van de bebouwde kom. Hierdoor gelden in het plangebied de geurnormen voor de bebouwde kom.

Nota toerisme en recreatie 2005

De nota toerisme en recreatie vormt de leidraad voor het toeristische beleid en de investeringen in het kader van toerisme en recreatie in de gemeente Wierden. Uit de nota blijkt dat de gemeente Wierden bijna alles heeft wat nodig is om op toeristisch gebied mee te spelen in de regio. Er zijn accommodaties en bezoekers kunnen rust, ruimte en natuur vinden. Dit geldt echter ook voor gemeenten in de omgeving. Om zich te kunnen onderscheiden, benoemt de nota een aantal strategische opties:

- Differentiatie (regionaal) – aanbieden van een breed toeristisch en recreatief pakket;

- Marktpenetratie en marktontwikkeling (regionaal en lokaal) – aantrekken van bestaande en nieuwe bezoekers;
- Productontwikkeling (regionaal en lokaal) – ontwikkelen van nieuwe producten en aanbieden van arrangementen;
- Samenwerking (regionaal) – promotie;
- Interne ontwikkeling (lokaal) – activiteiten ontplooiën die er op zijn gericht de dienstverlening zoveel mogelijk te verbeteren.

De strategische opties zijn uitgewerkt in concrete plannen. Over de toekomstige ontwikkeling van een hotel is aangegeven, dat de bouw van een motel/hotel/congrescentrum met activiteiten op een mooie locatie langs de doorgetrokken A35 een nieuwe ontwikkeling kan zijn.

In de eerste helft van 2011 wordt een nieuwe nota recreatie en toerisme opgesteld.

3.5 Conclusie

Het beleidskader vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling in het plangebied.

4 Randvoorwaarden

4.1 Inleiding

Op grond van artikel 3.2 van de Awb dient een bestuursorgaan bij de voorbereiding van een besluit de nodige kennis te vergaren over de relevante feiten en de af te wegen belangen. Het vaststellen of wijzigen van een bestemmingsplan kan gevolgen hebben voor de belangen van natuur en milieu, voor cultuurhistorische, landschappelijke en archeologische waarden, de waterhuishouding en andere waarden. Verder zal in dit hoofdstuk aandacht worden besteed aan de diverse onderzoeksaspecten. Dit hoofdstuk geeft een samenvatting van de verschillende onderzoeken die zijn uitgevoerd.

4.2 Milieuaspecten

4.2.1 Hinder door bedrijven

Om de kwaliteit van de leefomgeving te waarborgen moeten bedrijven op verantwoorde wijze ingepast worden in de fysieke omgeving. Een belangrijke factor voor het behouden en verbeteren van die kwaliteit is een juiste afstemming tussen bedrijvigheid en wonen. De VNG brochure bedrijven en milieuzonerings (2009) geeft indicatieve afstanden die vanuit het oogpunt van (milieu)hinder in beginsel aangehouden moeten worden tussen verschillende bedrijfscategorieën en woningen.

In deze brochure wordt een indicatieve afstand genoemd van 10 meter tussen een hotel/congresaccommodatie en woningen. Maatgevend hierbij is het aspect geluidhinder. De omliggende woningen zijn op grotere afstand dan 10 meter gesitueerd, waardoor in beginsel geen hinder voor de omgeving is te verwachten. Daarnaast zijn in de omgeving van het plangebied geen (zware) bedrijven gesitueerd, die de ontwikkeling van het hotel zouden kunnen belemmeren.

4.2.2 Milieueffectrapportage (M.e.r.)

Uit jurisprudentie blijkt dat een hotelaccommodatie met bijbehorende voorzieningen (buiten stedelijke zones) gerekend moet worden tot de toeristische/recreatieve voorzieningen. Volgens het besluit m.e.r. geldt voor dergelijke voorzieningen een m.e.r.-plicht als er meer dan 500.000 bezoekers per jaar te verwachten zijn. Als meer dan 250.000 bezoekers te verwachten zijn, dan zal een m.e.r.-beoordelingsbesluit genomen moeten worden en geldt dus een m.e.r.-beoordelingsplicht.

Daarnaast geldt een m.e.r.(beoordelings)-plicht voor ontwikkelingen die significante effecten kunnen hebben op een vogel- of habitatrichtlijngebied, natuurmonumenten of specifieke natuurwaarden buiten de EHS (de zogenaamde Natura 2000-gebieden).

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied betreft het vogelrichtlijngebied het Wierdense Veld. De grens van dit gebied ligt op ongeveer 4 kilometer van het plangebied. Op basis van de ligging en aard van de ruimtelijke ingrepen wordt in de quickscan "natuurtoets nieuwbouw hotel te Wierden" geconcludeerd dat deze geen negatieve effecten hebben op de in de omgeving aanwezige natuurwaarden.

In **tabel 4.1** is het verwachte bezoekersaantal voor de hotelaccommodatie in Wierden berekend. Hieruit blijkt dat het bezoekersaantal ruim onder de drempelwaarde van 250.000 voor een m.e.r.-beoordelingsbesluit blijft.

Tabel 4.1 Prognose bezoekersaantal hotel Van der Valk Wierden

	Hotelkamers:	Vergaderaccommodatie:	Restaurant:
Uitgangspunten:	Aantal kamers: 80 Bezoekersaantal per kamer: 1,2 Bezettingsgraad: 80%	5 conferentiekamers met een bezoekersaantal van 15 per kamer. 5 conferentiekamers met een bezoekersaantal van 30 per kamer. Aantal dagdelen in gebruik per week: 2 x 5 werkdagen = 10 Bezettingsgraad: 50%	Aantal plaatsen: 200 Aantal wisselingen per dag: 2 maal Bezettingsgraad: 80%
Aantal bezoekers per jaar:	28.032	58.500	116.800 ¹
Totaal aantal bezoekers per jaar:	203.332		

Op basis van het voorgaande kan geconcludeerd worden dat er geen m.e.r.(beoordelings)-plicht geldt voor dit bestemmingsplan.

4.2.3 Bodem

Verkennd bodemonderzoek Zuid Esweg te Wierden

FMA-Nillesen bedrijfsadviseurs heeft een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (kenmerk: BO20070143; d.d. 23 november 2007) voor de percelen kadastraal bekend Wierden sectie Q nummer 42 en 442 (westelijk deel van het plangebied). Het onderzoek had als doel een indruk verkrijgen over de mogelijk aanwezige verontreinigingen in de grond en het grondwater van het onderzoeksterrein.

Het bodemonderzoek is uitgevoerd conform NEN-5740. Op basis van het uitgevoerde veldonderzoek, de zintuiglijke waarnemingen en het laboratoriumonderzoek, kan het volgende worden geconcludeerd:

- Tijdens het veldwerk is de opgeboorde grond zintuiglijk beoordeeld op de mogelijke aanwezigheid van bodemverontreiniging. Hierbij zijn geen indicaties waargenomen die hierop duiden.
- In de bovengrond blijven de waarden van de geanalyseerde parameters in mengmonsters 1 t/m 4 allen beneden de streefwaarde of de detectielimiet.
- In de ondergrond blijven de waarden van de geanalyseerde parameters allen beneden de streefwaarde of de detectielimiet behalve een overschrijding voor minerale olie en PAK in mengmonster 5.
- In de grondwatermonsters blijven de waarden van de geanalyseerde parameters allen beneden de streefwaarde behalve een overschrijding voor zware metalen.
- De gemeten waarden van de zuurgraad (pH) en het elektrisch geleidingsvermogen (EC) van het grondwater geven geen aanleiding tot het uitvoeren van aanvullend onderzoek.

¹ Om dubbelingen te voorkomen is het aantal restaurantbezoeken door hotel- en congresgasten voor bijvoorbeeld ontbijt en lunch niet meegerekend.

De conclusie van het verkennend onderzoek is dat in het plangebied geen bodemverontreiniging aanwezig is, die een belemmering zou kunnen vormen voor het aanvragen van een bouwvergunning. Wel wordt opgemerkt dat eventueel vrijkomende grond bij afvoer niet vrij toepasbaar is. Hergebruik van de grond is aan bepaalde voorwaarden verbonden. De grond kan echter wel zonder voorwaarden hergebruikt worden op het eigen terrein.

Verkennend bodemonderzoek en asbestonderzoek

In opdracht van Vastbouw Vastgoedontwikkeling BV is door Hunneman Milieu-Advies een verkennend bodemonderzoek in combinatie met een verkennend asbest onderzoek uitgevoerd voor het perceel kadastraal Wierden Q 1049 (kenmerk 2008626/wo/lvh d.d. juli 2008). Het betreft het oostelijke deel van het plangebied. Het bodemonderzoek is uitgevoerd conform NEN-5740.

Voor dit perceel geldt dat er op of in de bodem zintuiglijk geen indicaties zijn waargenomen, die duiden op de mogelijke aanwezigheid van bodemverontreiniging. Zintuiglijk zijn geen asbestverdachte materialen in de bodem waargenomen. In de mengmonsters van de vaste bodem zijn, van de geanalyseerde parameters, geen gehalten aangetoond boven de streefwaarden. In het grondwater zijn, van de geanalyseerde parameters, geen gehalten boven de streefwaarden aangetoond.

Geconcludeerd kan worden dat de bodemgesteldheid geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.2.4 Geluid

Alcedo heeft in opdracht van de gemeente Wierden een akoestisch onderzoek uitgevoerd voor de ontwikkeling van het gebied Esrand (rapportnummer: 20092746.R02.V01). Binnen het gebied wordt een hotel met een parkeerterrein, tennisbanen met een clubgebouw en een parkeerterrein en 3 gebouwen voor lokale dienstverlening met 2 parkeerterreinen gerealiseerd.

Doel van het onderzoek is om een indruk te geven van de geluidssituatie op de omliggende woningen als gevolg van de ontwikkeling van het gebied. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in 2 typen geluid:

- wegverkeerslawaai, de geluidsbelasting afkomstig van het verkeer op de openbare weg, in deze situatie op de Rijksweg 35, Rijssensestraat en Parallelweg;
- industrielawaai, het geluid afkomstig van de activiteiten binnen de inrichting. In dit geval met name verkeersbewegingen op de parkeerterreinen, tennigeluid en stemgeluid afkomstig van het terras en de tennisbanen.

Wegverkeerslawaai

Wettelijk kader

In de Wet geluidhinder worden eisen gesteld aan de toelaatbare geluidsbelasting op de gevels van nog niet geprojecteerde geluidsgevoelige gebouwen die liggen binnen de geluidszone van een weg.

De Wet geluidhinder is daarom niet van toepassing. Als gevolg van de ontwikkelingen binnen het plangebied Esrand, is er wel sprake van een verkeersaantrekkende werking waardoor de geluidsbelasting afkomstig van wegverkeer toe kan nemen. Daarnaast is er sprake van realisatie van nieuwe gebouwen (hotel en gebouwen voor lokale dienstverlening) waardoor er sprake kan zijn van afscherming en/of extra reflecties. Het is daarom wenselijk om inzichtelijk te maken of er sprake is van een toename van de geluidsbelasting en zo ja hoe groot deze toename is.

Op grond van de verwachting dat de geluidsproductie van motorvoertuigen in de toekomst zal afnemen, mogen de berekende geluidsbelastingen conform artikel 110g van de Wet geluidhinder worden gereduceerd met 2 dB bij wegen met een rijsnelheid van 70 km/h en hoger en met 5 dB bij wegen met een rijsnelheid van minder dan 70 km/h.

Verkeersgegevens

De gehanteerde verkeersgegevens zijn afkomstig van de gemeente Wierden. Het betreft verkeersgegevens voor het jaar 2020. De verkeersaantrekkende werking voor het plangebied bedraagt 800 motorvoertuigen per etmaal. Hiervan gaan er 600 motorvoertuigbewegingen naar het hotel en 200 naar de parkeerterreinen aan de noordzijde voor de tennisbanen en de kantoren. Er is aangenomen dat 25% van de motorvoertuigen van en naar de kern van Wierden gaat, 25% van en naar Rijssen, 25% van en naar de Rijksweg 35 in de richting van Almelo en 25% van en naar de Rijksweg 35 in de richting van Nijverdal gaat. Deze aantallen zijn opgeteld bij de door de gemeente Wierden aangeleverde verkeersgegevens. Voor de voertuigverdeling is voor de hoofdwegen dezelfde verdeling gehanteerd als zonder planontwikkeling.

Conclusie

De geluidssituatie blijft wat betreft wegverkeerslawaai ter plaatse van de omliggende woningen gemiddeld gelijk. Bij een aantal woningen is er sprake van een toename en bij een aantal woningen van een afname. De toename is echter dermate gering dat deze ten opzichte van de autonome situatie niet of nauwelijks waarneembaar zal zijn.

Industrielawaai

Wettelijk kader

Binnen het project Esrand wordt een hotel met een parkeerterrein, tennisbanen met een clubgebouw en een parkeerterrein en 3 gebouwen voor lokale dienstverlening met 2 parkeerterreinen gerealiseerd. Naar verwachting worden dit aparte inrichtingen die bij ingebruikname bij de gemeente Wierden een melding moeten doen in het kader van het 'Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer' (verder te noemen: Activiteitenbesluit). Iedere inrichting dient dan afzonderlijk aan te tonen dat ze kunnen voldoen aan de geluidvoorschriften uit dit besluit.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening worden nu de activiteiten van de losse inrichtingen in zijn geheel beschouwd en getoetst aan het Activiteitenbesluit en het geluidbeleid van de gemeente Wierden.

Geluidvoorschriften Activiteitenbesluit

In het Activiteitenbesluit zijn in artikel 2.17 geluidvoorschriften opgenomen voor de optredende geluidsniveaus vanwege de inrichting in de omgeving van inrichting. De geluidvoorschriften voor de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus en de maximale geluidsniveaus zijn samengevat in **tabel 4.2**.

Tabel 4.2 Geluidvoorschriften conform het Activiteitenbesluit

Beoordelingspunt	geluidvoorschrift [dB(A)]		
	dagperiode (07.00-19.00)	avondperiode (19.00-23.00)	nachtperiode (23.00-07.00)
$L_{A,r,Lr}$ op de gevel van gevoelige gebouwen	50	45	40
$L_{A,r,Lr}$ in in- en aanpandige gevoelige gebouwen ¹⁾	35	30	25
$L_{A,max}$ op de gevel van gevoelige gebouwen	70 ²⁾	65	60
$L_{A,max}$ in in- en aanpandige gevoelige gebouwen ¹⁾	55	50	45

¹⁾ Hier is geen sprake van in- of aanpandige gevoelige gebouwen;

²⁾ Dit geluidvoorschrift is niet van toepassing op laad- en losactiviteiten.

Bij het bepalen van de geluidniveaus blijft buiten beschouwing:

- a. Het stemgeluid van personen op een onverwarmd en onoverdekt terrein, dat onderdeel is van de inrichting, tenzij dit terrein kan worden aangemerkt als een binnenterrein;
- b. Het stemgeluid van bezoekers op het open terrein van een inrichting voor sport- of recreatieactiviteiten.

Bij het bepalen van het maximale geluidniveau (L_{Amax}), bedoeld in artikel 2.17 blijft buiten beschouwing het geluid als gevolg van:

- a. Het komen en gaan van bezoekers bij inrichtingen waar in hoofdzaak horeca-, sport- en recreatieactiviteiten plaatsvinden;
- b. Het verrichten in de openlucht van sportactiviteiten of activiteiten die hiermee in nauw verband staan.

Hoewel deze geluiden buiten beschouwing gelaten mogen worden voor toetsing aan het Activiteitenbesluit, dienen deze geluiden in het kader van een goede ruimtelijke ordening wel inzichtelijk te worden gemaakt.

Gemeentelijk geluidbeleid

De gemeente Wierden heeft een gemeentelijk geluidbeleid. Dit beleid is vastgelegd in de nota met kenmerk M.2006.0718.01.R001 d.d. april 2010. De omliggende woningen liggen in de gebiedstypering 'woonwijken' en zijn te typeren als 'redelijk rustig'. Conform het geluidbeleid geldt voor een woonwijk voor industrielawaai een ambitiewaarde van 41 t/m 45 dB(A) etmaalwaarde. Dit is te typeren als rustig. De bovengrens van 46 t/m 50 dB(A) is te typeren als redelijk rustig.

Voor de maximale geluidsniveaus is niets opgenomen in het geluidbeleid.

Omschrijving geluidsbronnen

Binnen het plangebied zijn de volgende activiteiten, die het meest relevant zijn voor de geluidsemissie ter plaatse van de omliggende woningen te verwachten:

- Voertuigbewegingen op de parkeerterreinen;
- Stemgeluid op de tennisbanen en het terras;
- Tennisgeluid op de banen;
- Laad- en losactiviteiten voor de bevoorrading en afvoer van afval;
- Installaties voor verwarming, koeling, luchtverversing en dergelijke;
- Geluidsuitstralende geveldelen clubgebouw tennisbanen, indien hier muziekgeluid met een geluidsniveau van meer dan 80 dB(A) ten gehore wordt gebracht.

Naar verwachting zullen de voertuigbewegingen, het stemgeluid en tennisgeluid maatgevend zijn. Over de laad- en losactiviteiten, de installaties en het gebruik van muziek in het clubgebouw is in dit stadium nog niets bekend. In dit onderzoek zijn deze activiteiten daarom vooralsnog buiten beschouwing gelaten. Bij de melding in het kader van het Activiteitenbesluit zullen de inrichtingen hier wel rekening mee moeten houden en aan moeten tonen dat deze activiteiten niet leiden tot een overschrijding van de geluidsvoorschriften uit het Activiteitenbesluit.

Voertuigbewegingen

Per dag komen er 300 motorvoertuigen naar het hotel en 100 naar de parkeerterreinen aan de noordzijde voor de tennisbanen en de gebouwen voor lokale dienstverlening. Op de parkeerterreinen is aangenomen dat de voertuigverdeling over de dag-, avond- en nachtperiode voor het hotel 65, 25 resp. 10% bedraagt. Voor de gebouwen voor lokale dienstverlening is aangenomen dat alle voertuigbewegingen in de dagperiode plaatsvinden en voor de tennisbanen 50% in de dag- en 50 % in de avondperiode. De tennisbanen beschikken over 18 parkeerplaatsen en de gebouwen voor lokale dienstverlening over 66 parkeerplaatsen. De 100 voertuigbewegingen zijn gelijkmatig

over het aantal parkeerplaatsen verdeeld. De mobiele geluidsbronnen betreffen rijdende en manoeuvrerende voertuigen.

De maximale geluidsniveaus ten gevolge van de personenauto's worden veroorzaakt door dichtslaande autoportieren. Conform het Activiteitenbesluit mogen maximale geluidsniveaus ten gevolge van het komen en gaan van bezoekers buiten beschouwing worden gelaten. Om deze maximale geluidsniveaus wel inzichtelijk te maken, zijn op een aantal maatgevende locaties, bronnen opgenomen voor de dichtslaande autoportieren.

Tennis- en stemgeluid

Voor het onderzoek is aangenomen dat er sprake is van circa 7 banen die van 09.00 tot 23.00 uur in gebruik zullen zijn. Hiertoe zijn per baan geluidsbronnen ingevoerd ten behoeve van het tennigeluid. De effectieve tijd bedraagt 80%.

Bij het clubgebouw van de tennisbaan is een buitenterras aanwezig. Als uitgangspunt is genomen dat gemiddeld 8 mensen spreken en lachen op het terras en langs de tennisbanen met een bronvermogen van gemiddeld 80 dB(A) per bezoeker.

Bij het hotel wordt een restaurant met buitenterras gerealiseerd. Als uitgangspunt is genomen dat gemiddeld 16 mensen spreken en lachen op het terras tussen 08.00 en 23.00 uur met een bronvermogen van gemiddeld 80 dB(A) per bezoeker. In het huidige ontwerp wordt het terras deels afgeschermd door een talud. Het is echter nog niet zeker dat dit talud er werkelijk komt. In het onderzoek is besloten om dit talud buiten beschouwing te laten, zodat er sprake is van een 'worst-case' benadering.

Conclusie

De geluidssituatie wat betreft industrielawaai is ter plaatse van de omliggende woningen kritisch:

- In de avondperiode wordt ter plaatse van 6 beoordelingspunten de ambitiewaarde voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau uit het gemeentelijk geluidbeleid overschreden. Bij 2 woningen wordt de bovengrens uit het gemeentelijk geluidbeleid en het geluidsvoorschrift uit het Activiteitenbesluit overschreden. Het parkeerterrein behorend bij het hotel is maatgevend voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau.
- In de dag- en nachtperiode wordt zowel aan de ambitiewaarde uit het gemeentelijk geluidbeleid als aan de bovengrens uit het gemeentelijk geluidbeleid en de geluidsvoorschriften voldaan.
- De optredende maximale geluidsniveaus voldoen aan de geluidsvoorschriften uit het Activiteitenbesluit.

In de uitvoeringsfase, als meer concrete informatie beschikbaar is over de inrichting van het terrein en het ontwerp van de gebouwen, zal de exacte geluidssituatie meer gedetailleerd in beeld gebracht moeten worden. Via het milieuspoor dient gegarandeerd te worden, dat het geluidsbelasting op de omliggende woningen voldoet aan het geluidbeleid van de gemeente en de geluidsvoorschriften uit het Activiteitenbesluit.

4.2.5 Externe veiligheid

In bestemmingsplannen moet rekening gehouden worden met externe veiligheid. Externe veiligheid zegt iets over het risico dat mensen lopen als ze zich in de buurt bevinden van inrichtingen met gevaarlijke stoffen en het transport van gevaarlijke stoffen via infrastructuur en buisleidingen.

Het externe veiligheidsbeleid voor deze risicobronnen is vastgelegd in diverse besluiten, algemene maatregelen van bestuur (AMvB's), richtlijnen, circulaire en beleidsnotities. In het externe veiligheidsbeleid wordt qua systematiek onderscheid gemaakt in een risicogerichte benadering en een effectgerichte benadering.

Bij de risicogerichte benadering wordt de grootte van het risico bepaald door de kans op een calamiteit en het (dodelijke) effect dat hierdoor optreedt. Het risico is dus het resultaat van een berekening waarin zowel kans als effect een rol spelen. Op basis van deze benadering zijn in de wet- en regelgeving veiligheidsnormen opgenomen voor het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Voor inrichtingen waar activiteiten plaatsvinden met massa-explosieve eigenschappen wordt in het externe veiligheidsbeleid gebruik gemaakt van een effectgerichte benadering. Dit beleid gaat ervan uit dat in geval van een calamiteit geen dodelijke slachtoffers in de omgeving mogen vallen. De veiligheidsafstanden voor deze inrichtingen zijn dan ook louter gebaseerd op het effect van een ongeval op de omgeving en niet op de kans dat een dergelijk ongeval optreedt.

Inrichtingen en buisleidingen

Volgens de risicokaart Overijssel zijn in de nabijheid van het plangebied geen gevaarlijke inrichtingen en buisleidingen gesitueerd.

Vervoer gevaarlijke stoffen

In 2009 is een externe veiligheidsonderzoek uitgevoerd voor het bestemmingsplan "Esrand, hotel Van der Valk" (kenmerk: N001-4604244MTU-evp-V01-NL). Dit onderzoek is geactualiseerd omdat in het gebied Esrand naast het hotel ook andere functies, zoals een tennisbaan en huisvesting voor lokale dienstverlening, een plek krijgen (kenmerk: N001-4743684MTU-rlk-V01).

Het te realiseren hotel en clubgebouw liggen in de nabijheid van de A35 en Rijssensestraat (N350) in Wierden. Het doel van het onderzoek is het inzichtelijk maken van het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR) ter hoogte van de planlocatie om de ruimtelijke inpasbaarheid van de planontwikkeling te kunnen beoordelen. Hiervoor is gebruik gemaakt van het rekenmodel RBM II (RisicoBerekeningsMethodiek II, versie 13.0, Build 247).

Het onderzoek externe veiligheid bestaat uit de volgende onderdelen:

- De bepaling van het plaatsgebonden risico;
- De toename van het groepsrisico ten gevolge van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg.

Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen

Nieuwe ontwikkelingen moeten getoetst worden aan de regelgeving voor externe veiligheid. In het externe veiligheidsonderzoek speelt het vervoer van gevaarlijke stoffen in de omgeving van het plangebied een rol. Hieronder wordt het wettelijk kader beschreven voor het vervoer van gevaarlijke stoffen (over de weg).

In de circulaire wordt de risicobenadering uitgewerkt voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het vervoer van gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen valt niet binnen het toepassingsbereik. In de Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen (2004) is het beleid uit de gelijknamige Nota wederom weergegeven, verduidelijkt en op onderdelen aangepast aan het beleid zoals dat in de wettelijke regeling voor inrichtingen is verwoord. Het beleid wordt in de Circulaire geoperationaliseerd door de introductie van de risicobenadering. De risicobenadering bestaat uit een drietal stappen:

1. Identificatie van risico's;
2. Normstelling en toetsing aan normen;
3. Indien noodzakelijk risicoreductie bij overschrijding van normen.

Normstelling plaatsgebonden risico en groepsrisico

Er wordt onderscheid gemaakt tussen:

- Plaatsgebonden risico: De norm voor het plaatsgebonden risico voor het vervoer van gevaarlijke stoffen ligt in principe op 10^{-6} per jaar (is een kans van 1 op 1.000.000 per jaar). Voor nieuwe situaties (nieuwe routes, significante toename in transportstromen en nieuwe kwetsbare bestemmingen) geldt deze norm als grenswaarde. Voor bestaande situaties met een plaatsgebonden risico hoger dan 10^{-6} per jaar geldt de norm als een streefwaarde.
In dergelijke situaties geldt een stand-still beginsel totdat aan de norm van 10^{-6} wordt voldaan. Voor kwetsbare bestemmingen die zich binnen een gebied bevinden met een plaatsgebonden risico hoger dan 10^{-5} is eerst sprake van een dringende sanering.
- Groepsrisico: Het groepsrisico is de kans per jaar per kilometer transportroute dat een groep van 10 of meer personen in de omgeving van de transportroute in één keer het dodelijk slachtoffer wordt van een ongeval op die transportroute. Voor het groepsrisico is een oriëntatiewaarde vastgesteld die afhankelijk is van het aantal dodelijke slachtoffers per kilometer transportroute:
 - Voor 10 of meer dodelijke slachtoffers is de oriëntatiewaarde gelijk aan 10^{-4} (is een kans van 1 op 10.000 per jaar);
 - Voor 100 of meer dodelijke slachtoffers is deze gelijk aan 10^{-6} ;
 - Voor 1.000 of meer dodelijke slachtoffers is deze gelijk aan 10^{-8} .

Invloedsgebied

De 1% letaliteitsafstand is de afstand vanaf de risicobron tot waar een kans van 1 % bestaat op een dodelijk slachtoffer. Het invloedsgebied is het gebied waarin de personen meegeteld worden voor de berekening van het groepsrisico. In de berekeningen wordt hiervoor de 1% letaliteitsafstand gebruikt.

Transportgegevens

De cijfers over het transport van gevaarlijke stoffen over de weg zijn afkomstig van de Dienst Verkeer en Scheepvaart (Ministerie van Verkeer en Waterstaat; www.rws.nl). Voor de huidige situatie (2011) en de toekomstige situatie (2013 en 2023) zijn de gegevens geëxtrapoleerd aan de hand van de groeicijfers uit 'Toekomstverkenning vervoer gevaarlijke stoffen over de weg' (Rijkswaterstaat; 2007). In **tabel 4.3** zijn de transportgegevens opgenomen.

Tabel 4.3 Transportcijfers

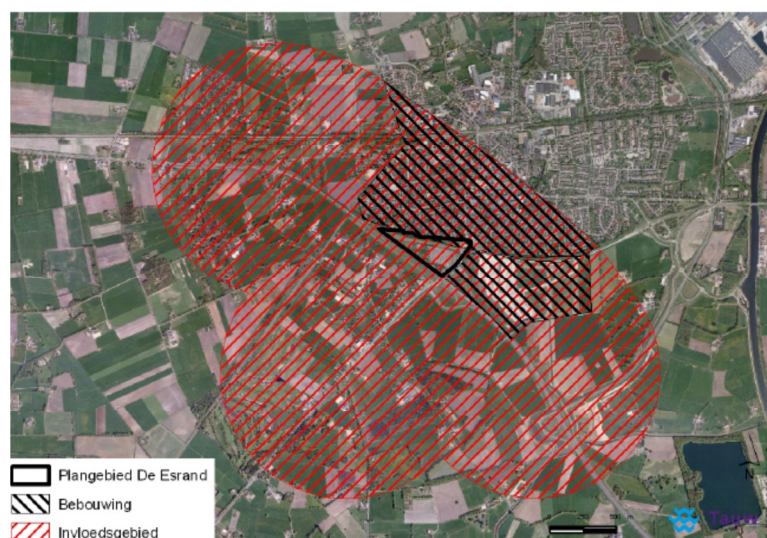
Stofbeschrijving	Aantallen per jaar 2011		Aantallen per jaar 2013		Aantallen per jaar 2023	
	N350 / Rijssensestraat (O88)	A35 (O13)	N350 / Rijssensestraat (O88)	A35 (O13)	N350 / Rijssensestraat (O88)	A35 (O13)
LF1 Heptaan	1714	2295	1748	2341	1894	2536
LF2 Pentaan	1294	3663	1319	3431	1430	3717
LT1 Acrylnitril	48	15	52	16	66	20
LT2 Propylamine	18	17	20	19	25	23
GF3 Propaan (LPG)	512	230	512	230	733	230

Invoergegevens bevolking

Aan de hand van de vervoersgegevens is het invloedsgebied bepaald (zie **afbeelding 4.1**). Het gebied is opgedeeld in bebouwd en landelijk gebied. In **tabel 4.4** zijn de gegevens vermeld.

Het bebouwd gebied is inclusief de woonwijk Zuidbroek. Deze woonwijk wordt momenteel gerealiseerd. Er wonen op dit moment volgens gegevens van de gemeente

Wierden 230 mensen. Uiteindelijk zullen daar 1500 mensen gaan wonen (prognose 2013).



Afbeelding 4.1 Invloedsgebied A35 en N350

Tabel 4.4 Personen aantallen binnen invloedsgebied

	Landelijk gebied	Bebouwd gebied	
Personen in woningen	823 inwoners	<i>Huidig</i>	<i>Autonoom</i>
		4.301 inwoners	4.301 inwoners
		230 inwoners	1500 inwoners
		<i>zuidbroek</i>	<i>zuidbroek</i>
Aantal voorzieningen	1 winkel 6 bedrijven 19 agrarische bedrijven 1 horecavoorziening 1 kantoor 4 maneges/stoeterijen 1 recreatie/sport	106 winkels 32 bedrijven 32 kantoren 8 horecavoorzieningen 1 manege/stoeterij 4 buurtcentra, clubhuizen et cetera 3 diverse dienstverlening (schoonheidssalon et cetera) 3 kerken 3 basisscholen 1 bibliotheek 1 gemeentehuis	
Aantal personen in voorzieningen	Totaal 33 voorzieningen. Personen: $33 * 6 = 198$ personen in deze voorzieningen aanwezig (niet-bewoners)	190 voorzieningen * 6 = 1.140 personen Gemeentehuis = 150 personen, Basisscholen 3 * 150 = 450 personen. Dus in totaal 1.740 personen in deze voorzieningen aanwezig (niet-bewoners).	

Locatie hotel Van der Valk

Overdag zullen er ongeveer 20 personeelsleden aanwezig zijn en 's nachts 10. Deze cijfers zijn worstcase. In **tabel 4.1** zijn de verwachte bezoekersaantallen opgenomen. Voor de aanwezigheid overdag is gerekend met het totale aantal bezoekers en het personeel (worstcase) $((203.332/365) + 20 = 577)$. Voor de aanwezigheid 's nachts is alleen gerekend met de hotelbezoekers en personeel $((28.032/365) + 10 = 87)$.

Bluswatervoorziening – bereikbaarheid hulpdiensten

De bereikbaarheid van het hotel zal van twee zijden mogelijk zijn. Voor het hotel wordt een bereikbaarheidskaart en aanvalsplan gemaakt. Een WAS-sirene (Waarschuings - Alarmerings Systeem) is op 300 meter aanwezig. De bluswatervoorziening voor het hotel moet geregeld worden zoals aangegeven in **tabel 4.5**.

Tabel 4.5 Bluswatervoorziening hotel Van der Valk

Soort waterwinning	Locatie	Realisatie in minuten	Afstand
Primair	Met een nog aan te leggen brandkraan voor hoofdingang	2 minuten	< 40 meter
	Rondom diverse brandkranen in de Zuid Esweg en Rijssensestraat.	5 minuten	80 - 100 meter
Secundair	Vijver van het hotel (minimaal 120m3) die geschikt is voor brandweer aansluiting	4 minuten	< 40 meter
Tertiair	Vijver Zuidbroek	30 minuten	0,5 km

Vluchtroute

Om aan de risicobron te kunnen ontluchten, dient er een vluchtweg (vanuit zowel de tennisbanen als het hotel) richting het noorden van het plangebied "Esrand" gerealiseerd te worden. Dit kan door een doorsteek te maken in de vorm van een fietspad of looppad.

Conclusie

De externe veiligheid ten gevolge van verkeer rond het plangebied Esrand in Wierden is kwantitatief beschouwd. De PR 10-6-contour blijft in alle doorgerkende scenario's binnen het profiel van de beschouwde wegen. Dit aspect van de externe veiligheid staat dus de realisatie van het plan niet in de weg.

De realisatie van het hotel zorgt in relatie tot het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg voor een toename van het groepsrisico. Deze toename wordt veroorzaakt door de aanwezigheid in het hotel en het clubhuis en op de tennisbanen.

De oriënterende waarde voor het groepsrisico wordt in zowel de huidige als de toekomstige situatie niet overschreden. De cijfers van de aanwezigheid in het hotel en clubhuis zijn bovendien een worstcase beeld van de intensiteit van het ruimtegebruik binnen het invloedsgebied.

Het college van Burgemeester en Wethouders zal de toename van het groepsrisico voor de vaststelling van het bestemmingsplan beoordelen en verantwoorden. De gepresenteerde rekenresultaten worden hiervoor gebruikt.

Het college heeft in het kader van het wettelijke verplichte vooroverleg over dit bestemmingsplan het bestuur van de regionale brandweer in de gelegenheid gesteld advies uit te brengen. Dit hebben zij gedaan bij brief van 2 mei 2011.

Advies

Geconcludeerd wordt dat het bestemmingsplan "Esrand, hotel Van der Valk" zorgt voor een toename van het groepsrisico. Weliswaar is er geen sprake van overschrijding van de oriëntatie waarde van het groepsrisico, maar het aantal aanwezigen in het gebied neemt door de ontwikkelingen behoorlijk toe.

Maatregelen aan de bron dragen bij aan een verlaging van de risico's, maar liggen niet binnen de verantwoordelijkheid van de gemeente. Gelet op de omstandigheden adviseert de regionale brandweer een aantal maatregelen te treffen om te zorgen voor een betere beheersbare situatie wat betreft de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid:

1. Het opnemen van een vluchtweg (fiets- of voetpad) richting de Dr. G.H. Beensweg ten noorden van het plangebied "Esrand" ten behoeve van een snelle ontvluchting van de risicobron af.
2. De in de toelichting van het bestemmingsplan "Esrand, hotel Van der Valk" genoemde vijver daadwerkelijk te realiseren met voldoende capaciteit en deze ten behoeve van incidenten nabij de kruising beschikbaar te maken door opstelplaatsen voor de brandweer te creëren. Tevens wordt opgemerkt dat de locatie van de vijver wellicht in het bestemmingsplan kan worden vastgelegd. De blusvijver verhoogt immers de kans op een succesvolle bestrijdingspoging door de brandweer.
3. De eigenaar/beheerder van het hotel/congrescentrum te adviseren rekening te houden met een incident op de wegen en dit op te nemen in het bedrijfsnoodplan ten behoeve van een tijdige ontruiming van het hotel van de bron af. Tevens dient de BHV-organisatie voldoende aanwezig en geoefend te zijn ten behoeve van een snelle ontvluchting van het hotel/congrescentrum.
4. De eigenaar/beheerder van het hotel/congrescentrum te adviseren een uitgang aan de noordzijde te realiseren zodat aanwezigen van de bron (wegen) af kunnen vluchten.

Het bestemmingsplan maakt de voorgestelde maatregelen mogelijk. De maatregelen zijn verder opgenomen in inrichtingsplan van het gebied de Esrand (fiets- en voetpad) en het ontwerp van het hotel. Ook bij latere vergunningverlening vindt de waarborgstelling van de maatregelen plaats. De verantwoording van het groepsrisico door de raad en het daarbij behorende zicht op uitvoering van schadegevolgen beperkende maatregelen en voorzieningen vindt separaat plaats ten tijde van het vaststellen van het bestemmingsplan.

4.2.6 Luchtkwaliteit

Voor de ontwikkelingen in het gebied Esrand is de luchtkwaliteit ten gevolge van het wegverkeer binnen het gebied en nabije omgeving onderzocht (rapportnummer: 20092746.R01.V01).

Doel van het onderzoek is het bepalen of er locaties zijn waar de grenswaarden volgens hoofdstuk 5 titel 2 van de Wet milieubeheer (de "Wet luchtkwaliteit") vanwege wegverkeer worden overschreden. Daarnaast is er een vergelijk gemaakt tussen de situatie zonder en met de ontwikkelingen in het gebied Esrand. Op basis hiervan is een kwalitatieve beschouwing gemaakt van de effecten van de ontwikkelingen binnen het gebied Esrand op de omliggende woningen en de toekomstige gebruikers van het gebied.

Wet luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer zijn in hoofdstuk 5 titel 2 grenswaarden opgenomen die betrekking hebben op de luchtkwaliteit. Omdat titel 2 handelt over luchtkwaliteit staat de nieuwe titel 2 bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'.

Op grond van artikel 5.16 van de Wet milieubeheer vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkelingen, als aan ten minste één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a) de ontwikkelingen niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden (lid 1 onder a), of;
- b) de concentratie in de buitenlucht van de desbetreffende stof als gevolg van de ontwikkelingen per saldo verbetert of ten minste gelijk blijft (lid 1 onder b1), of;
- c) bij een beperkte toename van de concentratie van de desbetreffende stof, door een met de ontwikkelingen samenhangende maatregel of een door die ontwikkelingen optredend effect, de luchtkwaliteit per saldo verbetert (lid 1 onder b2), of;
- d) de ontwikkelingen niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht (lid 1 onder c), of;

- e) het voorgenomen besluit is genoemd in of niet in strijd is met het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een vergelijkbaar programma dat gericht is op het bereiken van de grenswaarden (lid 1 onder d).

Besluit NIBM en Regeling NIBM

In het Besluit 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en de Regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven.

Dit houdt niet in dat in het geheel geen aandacht meer hoeft te worden besteed aan luchtkwaliteit. In het kader van het vereiste van een goede ruimtelijke ordening dient te allen tijde een afweging plaats te vinden van alle relevante belangen, dus ook die van de luchtkwaliteit. Het voorliggende onderzoek is derhalve ook uitgevoerd om als input te dienen voor een beoordeling van de goede ruimtelijke ordening. Als objectieve toetsingscriteria zijn daarbij de grenswaarden volgens de Wet luchtkwaliteit gehanteerd.

Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007

De Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007 bevat voorschriften voor het meten en berekenen van de concentratie - en depositie - van luchtverontreinigende stoffen. In de Regeling zijn gestandaardiseerde rekenmethodes opgenomen om concentraties van diverse luchtverontreinigende stoffen te kunnen berekenen.

Eén van de toegestane bepalingsmethoden betreft Standaard Rekenmethode II (ISL2). Deze methode kan worden toegepast bij bepaling van de luchtkwaliteit bij wegen en is ook in het voorliggende onderzoek gehanteerd.

De regeling bevat verder bepalingen over de plaats waar bij wegen of inrichtingen gerekend dient te worden. Eén van de belangrijkste punten in de regeling zijn de vastgelegde meetafstanden voor NO₂ en PM₁₀. Bij het berekenen van de luchtkwaliteit langs wegen worden de concentraties stikstofdioxide en fijn stof bepaald op maximaal 10 meter van de wegrand. Als de rooilijn van bebouwing dicht bij de weg ligt dan de hierboven gestelde afstanden, dient de afstand vanaf de wegrand tot de rooilijn aangehouden te worden.

Normen

In de Wet luchtkwaliteit en bijlage 2 van de Wet milieubeheer zijn regels en grenswaarden opgenomen voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, zwevende deeltjes (fijn stof), lood, koolmonoxide en benzeen.

De ervaring leert dat langs wegen alleen de jaargemiddelde concentraties van en NO₂ en PM₁₀, en de 24-uurgemiddelde concentratie PM₁₀ de normen overschrijden. Het onderzoek naar de luchtkwaliteit is daarom in hoofdzaak gericht op deze twee stoffen. Voor de overige stoffen waarvoor normen gelden, mag daarom aangenomen worden dat de concentraties van deze stoffen ruim onder de normen blijven.

In **tabel 4.6** zijn de relevante normen voor de bescherming van de gezondheid van de mens opgenomen.

Tabel 4.6 Normen volgens de Wet luchtkwaliteit

stof	Norm	concentratie [µg/m ³]
Zwavel dioxide SO ₂	Grenswaarde (24 uurgemiddelde dat 3 keer per jaar mag worden overschreden)	125
Stikstofdioxide NO ₂	Grenswaarde (uurgemiddelde dat 18 keer per jaar mag worden overschreden)	
	• Vanaf 1 augustus 2009	300
	• Vanaf 1 januari 2015	200
	Grenswaarde (jaargemiddelde)	
	• Vanaf 1 augustus 2009	60
	• Vanaf 1 januari 2015	40
Fijn stof PM ₁₀	Grenswaarde (jaargemiddelde) ¹⁾	
	• Vanaf 1 augustus 2009	48
	• Vanaf 1 juni 2011	40
	Grenswaarde (24 uurgemiddelde dat 35 keer per jaar mag worden overschreden) ²⁾	
	• Vanaf 1 augustus 2009	75
	• Vanaf 1 juni 2011	50
Koolmonoxide CO	Grenswaarde (8 uurgemiddelde concentratie)	10.000
Benzeen	Grenswaarde (jaargemiddelde)	5

- 1) Er geldt een plaatsafhankelijke aftrek voor de jaargemiddelde norm voor fijn stof in bijlage 4 van de Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007 staat de aftrek per gemeente. De aftrek voor Wierden bedraagt 3 µg/m³.
- 2) Het aantal keren dat de grenswaarde mag worden overschreden betreft het aantal na toepassing van de zeezoutcorrectie. Deze correctie betreft overeenkomstig de Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007 een aftrek van zes dagen.

Sinds 2008 is een nieuwe Europese richtlijn (2008/50/EG) voor luchtkwaliteit van kracht. Een belangrijke wijziging in deze richtlijn is de invoering van grenswaarden voor de jaargemiddelde concentratie en gemiddelde stedelijke achtergrondconcentratie van PM_{2,5}. Tot 1 januari 2015 blijft het toetsen aan de grenswaarde buiten beschouwing bij de uitoefening van een bevoegdheid of toepassing van een wettelijk voorschrift. Dit is ongeacht of een besluit van vóór 1 januari 2015 ook na de genoemde datum gevolgen voor de luchtkwaliteit heeft of kan hebben (Wet milieubeheer bijlage 2 voorschrift 4.4, lid 2).

Verkeersgegevens

De gehanteerde verkeersgegevens zijn van de gemeente Wierden. Het betreft verkeersgegevens voor het jaar 2020 zonder ontwikkeling van het plangebied. De verkeersaantrekkende werking voor het plangebied bedraagt 800 motorvoertuigen per etmaal. Hiervan gaan er 600 motorvoertuigen naar het hotel en 200 naar de parkeerterreinen aan de noordzijde voor de tennisbanen en de kantoren. Er is aangenomen dat 25% van de motorvoertuigen van en naar de kern van Wierden gaat, 25% van en naar Rijssen, 25% van en naar de Rijksweg 35 in de richting van Almelo en 25% van en naar de Rijksweg 35 in de richting van Nijverdal gaat. Deze aantallen zijn opgeteld bij de door de gemeente Wierden aangeleverde verkeersgegevens. Voor de voertuigverdeling is voor de hoofdwegen dezelfde verdeling gehanteerd als zonder planontwikkeling.

De tennisbanen beschikken over 18 parkeerplaatsen en de kantoren over 66 parkeerplaatsen. De 200 voertuigbewegingen zijn gelijkmatig over het aantal parkeerplaatsen verdeeld.

Conclusie

Uit de resultaten van de uitgevoerde berekeningen blijkt dat zowel voor het jaar 2010 als het jaar 2015 wordt voldaan aan de grenswaarden volgens de "Wet luchtkwaliteit". De luchtkwaliteitseisen vormen derhalve geen belemmering voor de ruimtelijke

ontwikkeling omdat er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde.

Uit de resultaten blijkt verder dat de ontwikkelingen binnen het plangebied ter plaatse van de omliggende woningen en op 10 meter afstand tot de wegrand nauwelijks invloed hebben op de luchtkwaliteit. Voor NO₂ is er sprake van een lichte toename. Aangezien deze toename ruim onder de grenswaarde blijft, wordt de ontwikkeling vanuit een goede ruimtelijke ordening toelaatbaar geacht.

Binnen het gebied worden een hotel, gebouwen voor lokale dienstverlening en tennisbanen gerealiseerd. Aangenomen mag worden dat er binnen deze functies geen of beperkte aanwezigheid is van kwetsbare groepen (ouderen, kinderen, zieken). Binnen het hotel en de kantoren is sprake van langdurige blootstelling, maar geen fysieke inspanning. Op de tennisbanen is sprake van kortdurende blootstelling. De aanwezigen verrichten echter wel fysieke inspanning. Aangezien er binnen het plangebied bij alle functies ruimschoots voldaan wordt aan de grenswaarden uit de "Wet luchtkwaliteit", wordt de ontwikkeling vanuit een goede ruimtelijke ordening toelaatbaar geacht.

4.2.7 Geurcontour

In verband met de nieuwe ontwikkelingen in het gebied Esrand, is het nodig om de geurbelasting op de geplande objecten ten gevolge van veehouderijbedrijven in de omgeving te berekenen. Foppen Advies is opdracht verstrekt om de geurbelasting op het plangebied te berekenen (projectnr. 1272-1001-003). De veehouderijbedrijven aan de Huurnerweg 4 en de Rijssensestraat 58 zijn hiervoor maatgevend.

Wet geurhinder en veehouderij

In de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) is bepaald op welke wijze een bevoegd gezag het aspect 'geurhinder vanwege dierenverblijven' moet beoordelen. Deze wet is primair gericht op de behandeling van vergunningaanvragen voor veehouderijen, maar heeft indirect ook consequenties voor de totstandkoming van nieuwe geurgevoelige objecten binnen de vastgestelde geurcontouren.

Die uitstraling van de geurregelgeving naar de ruimtelijke ordening wordt wel aangeduid met de term 'omgekeerde werking'. Met de vastgestelde geurnormen wordt beoogd mensen te beschermen tegen overmatige geurhinder ten gevolge van nieuwe vestigingen, veranderingen of uitbreidingen van veehouderijbedrijven. Omgekeerd moet zo veel mogelijk worden voorkomen dat mensen worden blootgesteld aan die overmatige hinder door nieuwe geurgevoelige objecten toe te staan binnen de vastgestelde geurcontouren.

Op grond van deze Wgv wordt een gebouw dat permanent in gebruik is voor menselijk wonen of menselijk verblijf aangemerkt als een 'geurgevoelig object'. In de Wgv zijn geurnormen voor 'geurgevoelige objecten' vastgelegd.

Ingevoerde gegevens

Voor het beoordelen van de geurbelasting op het gebied Esrand zijn de volgende twee vormen van geurhinder in beeld gebracht:

- individuele geurhinder per maatgevende inrichting;
- cumulatieve geurhinder.

Individuele geurhinder:

De individuele geurhinder per maatgevende inrichting op het plangebied is berekend middels V-stacks Vergunning 2010. Voor beide inrichtingen is de geuremissie op het bestemmingsplan berekend met de huidige vergunde geuremissie van de veehouderijen. Daarnaast zijn berekeningen uitgevoerd voor een uitbreiding waarbij de geuremissie is verdubbeld.

Cumulatieve geurhinder:

De cumulatieve geurhinder op het plangebied die wordt veroorzaakt door beide veehouderijen is berekend middels V-stacks Gebied 2010. De geurbelasting op het plangebied is berekend met de huidige vergunde geuremissie van de beide veehouderijen. Daarnaast is gekeken naar de uitbreidingsmogelijkheden voor de veehouderijen. Hiervoor is de geuremissie die wordt veroorzaakt door de veehouderijen verdubbeld.

Conclusie

Uit de berekeningen blijkt dat de veehouderijen die gevestigd zijn aan Huurnerweg 4 en Rijssensestraat 58 geen belemmering vormen voor de geplande ontwikkelingen in het gebied Esrand. Er wordt voldaan aan de Wet geurhinder en veehouderij. Tevens hebben de veehouderijen die gevestigd zijn aan de Huurnerweg 4 en Rijssensestraat 58 voldoende mogelijkheden om uit te breiden na het realiseren van de bestemmingsplannen.

4.3 Waarden

4.3.1 Flora en fauna

Door Ecogroen is een quickscan natuurtoets uitgevoerd in het plangebied (kenmerk: 07362; d.d. 5 december 2007). De consequenties van de beoogde ruimtelijke ingreep op de aanwezige natuurwaarden zijn getoetst aan de Flora- en faunawet (Ffw) en het vigerende gebiedsgericht natuurbeleid. Het onderzoek is gebaseerd op één veldbezoek op 12 november 2007 en een inventarisatie van bekende verspreidingsgegevens uit diverse bronnen.

Het plangebied bestaat uit een maïsakker, omringd door een erf, eikensingel en een houtwal. Ten zuidoosten van het plangebied loopt de A35. De aanwezige bomen en struiken zullen ingepast worden.

Gebiedsgericht natuurbeleid

Op basis van de ligging en aard van de ruimtelijke ingrepen kan geconcludeerd worden dat zij geen negatieve effecten hebben op de in de omgeving aanwezige Habitatrictlijngebieden, Vogelrichtlijngebieden, Beschermde natuurmonumenten of specifieke natuurwaarden buiten de EHS. Van fysieke versnippering van de EHS als gevolg van de bouw van een hotel is geen sprake.

Aangetroffen en te verwachten soorten

De Flora- en faunawet voorziet in de bescherming van een aantal planten- en diersoorten. Centraal hierbij staat de zorgplicht. Dit houdt in dat iedereen 'voldoende zorg' in acht moet nemen voor alle in het wild voorkomende planten en dieren en hun leefomgeving. In de praktijk betekent dit dat bepaalde handelingen ten aanzien van dieren en planten slechts onder strikte voorwaarden mogelijk zijn. Ten behoeve van de planrealisatie kan het dan ook nodig zijn om ontheffing aan te vragen in verband met de (voorgenomen) overtreding van de verbodsbepalingen uit de Flora- en faunawet. Tijdens het plannen van de werkzaamheden dienen de volgende zaken in kaart gebracht te worden:

- Welke beschermde planten- en diersoorten komen in en nabij het plangebied voor;
- Leidt het realiseren van het plan of uitvoering van de geplande werkzaamheden tot handelingen die in strijd zijn met de verbodsbepalingen uit de Flora- en faunawet;
- Kunnen het plan of de voorgenomen werkzaamheden zodanig worden aangepast dat dergelijke handelingen niet of in mindere mate gepleegd worden;
- Is om de plannen te kunnen uitvoeren of de werkzaamheden te kunnen verrichten een ontheffing (ex. artikel 75 van de Flora- en faunawet) vereist?

Uit de natuurtoets van Ecogroen komt het volgende naar voren:

- Er zijn geen beschermde plantensoorten of soorten van de Rode Lijst aangetroffen of te verwachten;
- Er zijn geen potentiële vaste verblijven van vleermuizen aangetroffen. De beoogde ontwikkeling zal geen nadelige gevolgen hebben op mogelijke aanwezige vlieg- en/of jachtroutes of op foerageergebied van vleermuizen;
- Verspreid in het gebied zijn vaste verblijfplaatsen van enkele algemeen voorkomende, licht beschermde zoogdiersoorten (Flora- en Faunawet tabel 1) aangetoond of te verwachten;
- Het plangebied is geen broedgebied voor vogels; met uitzondering van mogelijk een Kievit. Er zijn geen aanwijzingen voor de aanwezigheid van vogels met een vaste verblijfplaats (Kerkuil, Steenuil, spechten en roofvogels);
- Licht beschermde amfibieënsoorten (Ffw tabel 1) als Bruine Kikker en Gewone Pad zijn enkel foeragerend te verwachten;
- Er zijn geen reptielen, vissen of beschermde ongewervelden aangetoond of te verwachten.

Conclusie:

- Het aanvragen van ontheffing annex artikel 75 van de Flora- en Faunawet is niet aan de orde;
- Verstoring van broedvogels dient te allen tijde voorkomen te worden. Dit is mogelijk door te voorkomen dat nieuwe broedbiotopen ontstaan in de vorm van ruigten, takkenhopen en zandhopen met steile kanten.

4.3.2 Archeologie en cultuurhistorie

Bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek

BAAC BV heeft (kenmerk: V-08.0201; juni 2008) een archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek (verkennende fase) uitgevoerd in het plangebied. Het onderzoek is uitgevoerd volgens het Plan van Aanpak (Habracken, 2008), conform de eisen van de Kwaliteitsnormen Nederlandse Archeologie versie 3.1 (SIKB, 2006) en conform het beleid van de provincie Overijssel.

Uit het onderzoek volgt dat er een hoge kans bestaat op het aantreffen van vondsten en/of sporen uit de periodes vanaf het Laat-Paleolithicum tot de Bronstijd. Omdat de bouw van het hotel de grond verstoort, is een vervolgonderzoek in de vorm van een proefsleuven noodzakelijk.

Proefsleuvenonderzoek

Van 30 maart tot en met 2 april 2009 is in het plangebied een inventariserend veldonderzoek (IVO) door BAAC BV uitgevoerd door middel van proefsleuven. Het totale oppervlak van het terrein bedraagt 2,2 hectare. Hiervan is 8 procent onderzocht. Uit dit onderzoek (kenmerk: A-09.0057) kunnen de volgende conclusie getrokken worden.

Tijdens het archeologisch onderzoek zijn 547 sporen en 87 vondsten aangetroffen. De sporen bevinden zich verspreid over het gehele onderzoeksgebied, met een concentratie in het noordoostelijke en zuidelijke deel. Opvallend is dat er in de lagere delen van het terrein weinig tot geen sporen aanwezig zijn. Het gaat om de resten van 12 greppels, 1 wandgreppel, 37 kuilen en 446 paalsporen.

Op basis van overeenkomst in vulling en vondstmateriaal is het grootste deel van de sporen te dateren in de late bronstijd en/of ijzertijd. Een minderheid dateert uit de middeleeuwen. Uit de sporen zijn mogelijk 8 structuren te herleiden, het gaat hierbij om gebouwen en bijgebouwen. Het grootste deel van de greppels is te dateren in de late middeleeuwen en nieuwe tijd, twee dateren mogelijk uit de ijzertijd.

De sporen zijn over het algemeen van een goede kwaliteit aangezien deze grotendeels zijn afgedekt door een esdek. Aangezien de nederzettingsresten redelijk tot goed bewaard zijn onder het esdek en de informatiewaarde hoog is, worden de archeologische resten in het plangebied als behoudenswaardig aangemerkt.

Behoud *in situ* behoort dan ook tot de aanbevelingen. Indien behoud *in situ* niet mogelijk is, behoort het tot de aanbevelingen dat vervolgonderzoek naar de nederzettingsresten wordt gedaan en wel voorafgaand aan verstoringen van de archeologische waarden in de ondergrond bij eventuele graafwerkzaamheden in het plangebied.

Door de aanwezige archeologische waarden in het plangebied is in de planregels een dubbelbestemming "Waarde Archeologie" opgenomen. Hierin zijn voorwaarden verbonden aan het uitvoeren van werken en werkzaamheden.

4.3.3 Waterhuishouding

Waterparagraaf

Door Royal Haskoning is voor de ontwikkeling van het hotel een waterparagraaf opgesteld (referentienummer 9T6661/R00001/902953/1; d.d. 23 juni 2009). De waterparagraaf is een verplicht onderdeel van een ruimtelijk plan en beschrijft de uitwerking hiervan op het watersysteem en geeft aan welke eisen het watersysteem aan het besluit of plan oplegt. De waterparagraaf is de plek waar, naast een beschrijving van de waterhuishoudkundige consequenties van het plan, het wateradvies en de gemaakte afwegingen expliciet en toetsbaar een plaats krijgen.

Waterbeleid

Het algemene waterbeleid dat op het plangebied van toepassing is, staat beschreven in de Vierde Nota Waterhuishouding van de rijksoverheid, de provinciale Omgevingsvisie en verordening van de provincie Overijssel en het Waterbeheerplan Regge en Dinkel. In het kort schrijven al deze plannen de trits vasthouden, bergen, afvoeren voor en het voorkomen van afwentelen van problemen in ruimte en tijd (duurzaamheidsbeginsel). De trits betekent dat neerslag bij voorkeur wordt vastgehouden op de plaats waar het valt. Indien vasthouden niet mogelijk is, wordt neerslag geborgen in oppervlaktewater.

Bestaande situatie

Riolering

In de omgeving van het plangebied is een vrijverval riool aanwezig. Het afvalwater wordt afgevoerd naar de rioolwaterzuivering in Almelo.

Bodem

Uit de grondboringen blijkt dat op de onderzoekslocatie de bodem voornamelijk bestaat uit zandgronden met een zandmediaanklasse variërend van fijn tot grof met af en toe een bijmenging van grind.

Grondwaterstand

Voor gegevens over de regionale grondwaterstanden in de omgeving van het plangebied zijn gegevens gebruikt uit Dinoloket. Er zijn gegevens opgevraagd over de periode 2000-2008 voor een gebied binnen een straal van 2 km van het plangebied. In de peilbuizen is goed het seizoensverloop van de freatische grondwaterstand af te lezen. Hoge grondwaterstanden in de winterperiode en lage grondwaterstanden in de zomer. Er mag worden aangenomen dat de Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (GHG) dieper ligt dan 1,20 m – maaiveld. Uitgaande van een gemiddelde maaiveldhoogte van 10,70 + NAP betekent dit dat de GHG op dieper dan circa 9,50 m + NAP ligt.

Kansen voor infiltratie

De haalbaarheid van ondergronds infiltreren van hemelwater is afhankelijk van de doorlatendheid van de bodem. Voor het creëren van een infiltratievoorziening is een doorlaatfactor van minimaal 0,5 m/dag nodig. Na verloop van tijd zal doorlatendheid echter afnemen als gevolg van verontreinigingen, slibvorming, etc. Derhalve wordt bij voorkeur een minimale doorlaatfactor aangehouden van 1,0 m/dag. Op basis van expert judgement en de bodemgegevens uit Dinoloket is de doorlaatfactor van de te onderscheiden bodemlagen voor het plangebied geschat op basis van de grofheid van het zand. Hieruit blijkt dat op basis van de bodemopbouw ondergronds infiltreren mogelijk is.

De haalbaarheid van ondergronds infiltreren van hemelwater is verder afhankelijk van de optredende grondwaterstanden. Voor toepassing van ondergrondse infiltratievoorzieningen is een minimale grondwaterstand van 1,20 m -mv vereist. Omdat de GHG zoals al aangegeven dieper ligt dan 1,20 m - mv, is ook de grondwaterstanden in het plangebied geschikt voor ondergrondse infiltratie.

Conclusie: de infiltratiecapaciteit in de bodem is geschikt voor infiltratie.

Wateraspecten planvorming

Door de provincies en waterschappen worden de landelijke beleidslijnen uitgewerkt en geconcretiseerd. Het waterbeleid is gericht op de trits "vasthouden, bergen en afvoeren". In onderstaand schema zijn de bij ruimtelijke ontwikkeling relevante waterhuishoudkundige aspecten voor de onderzoekslocatie aangegeven. Elk onderdeel dat relevant is voor de bestemmingsplanherziening zal beschreven worden. Op deze wijze wordt invulling gegeven aan de watertoets.

De toekomstige ruimtelijke ontwikkeling relevant is voor de volgende aspecten:

- Voorkomen wateroverlast;
- Riolering;
- Overlast grondwater;
- Grondwaterkwaliteit.

Voorkomen wateroverlast

Om wateroverlast vanuit bergings- en infiltratievoorzieningen te voorkomen hanteert Waterschap Regge en Dinkel het uitgangspunt dat de voorziening ontworpen moet worden op een maatgevende bui van 40 mm in 75 minuten. Deze wordt verminderd met een instroomverlies ter grootte van 3 mm.

Bij grote neerslagintensiteiten mag het overtollige water geknepen worden afgevoerd. Hierbij dient rekening gehouden te worden met een toegestane landelijke afvoer van 2,4 l/s/ha.

Riolering

- Hemelwater (HWA)

In de toekomstige situatie zal het hemelwater vertraagd uit het gebied worden afgevoerd volgens de trits vasthouden, bergen en afvoeren. Dit betekent dat hemelwater wordt afgekoppeld (=niet wordt afgevoerd naar de RWZI). De voorkeur gaat uit naar bovengrondse afvoer van hemelwater in combinatie met een bodempassage. Hemelwater van de parkeerplaatsen mag niet rechtstreeks op oppervlaktewater worden afgevoerd. Het water kan door het toepassen van maatregelen voor bodempassage (waterdoorlatende verharding, laten infiltreren in groenstroken, zaksloten) worden gezuiverd alvorens afvoer naar oppervlaktewater plaatsvindt.

- Berging

Door de voorgenomen ontwikkelingen zal het areaal verharding toenemen. Om te voorkomen dat versnelde afvoer van het hemelwater plaatsvindt, dient de toename van het verhard oppervlak gecompenseerd te worden. Op basis van kengetallen is een indicatieve berekening uitgevoerd om een indicatie te verkrijgen van de omvang van de vereiste oppervlaktewaterberging. Hiervoor is uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

- maximale afvoer uit het landelijk gebied 2.4 l/s/ha;
- bruto oppervlak circa 37.000 m², waarvan verhard oppervlak (parkeerplaats + gebouwen) circa 23.000 m² (deze getallen zijn een inschatting op basis van de situatieschets).;
- 37 mm/ 75 minuten moet geborgen worden in het plangebied.

Op basis van de bovenstaande uitgangspunten dient in het plangebied rekening te worden gehouden met circa 850 m³ berging. Deze ruimte kan gevonden worden in ondergrondse (bijvoorbeeld onder de parkeerplaatsen) of bovengrondse (in het groen) berging.

- Vuilwater (DWA)

Het af te voeren afvalwater heet ook wel de droogweerafvoer (dwa). Het dwa van het toekomstige hotel is van 'huishoudelijke aard'; het bestaat onder meer uit keuken-, was- en toiletwater. Op basis van uitgangspunten uit de Leidraad Riolerings (B2100) is de maatgevende hoeveelheid DWA stroom bepaald. De uitgangspunten zijn:

- Aantal bedden hotel 160 stuks;
- Maatgevende belasting 20 l/ uur.

Op basis van de bovenstaande uitgangspunten is de volumestroom DWA bepaald op 3,2 m³/ uur. Bekeken zal moeten worden of de aanwezige riolering voldoende capaciteit heeft om de DWA volumestroom af te kunnen voeren.

Overlast grondwater

Om grondwateroverlast te voorkomen dient er overal voldoende ontwateringsdiepte aanwezig te zijn. De ontwateringsdiepte is het verschil tussen maaiveld en het grondwaterpeil.

De belangrijkste eisen zijn:

- Ter plaatse van de parkeerplaatsen is een minimale ontwateringsdiepte van 0,7 m gewenst, in verband met het bereiken van voldoende draagkracht en het voorkomen van vorstschade;
- Bij gebouwen met kruipruimte mag de grondwaterstand tot 0,2 m beneden de bodem van de kruipruimte reiken;
- Voor groenvoorzieningen dient een ontwateringsdiepte van 0,5 m te worden aangehouden.

Grondwaterkwaliteit

Dakwater wordt als relatief schoon gezien. Om dit water ook daadwerkelijk schoon te houden, wordt bij de bouw rekening gehouden met het gebruik van niet-uitloogbare materialen.

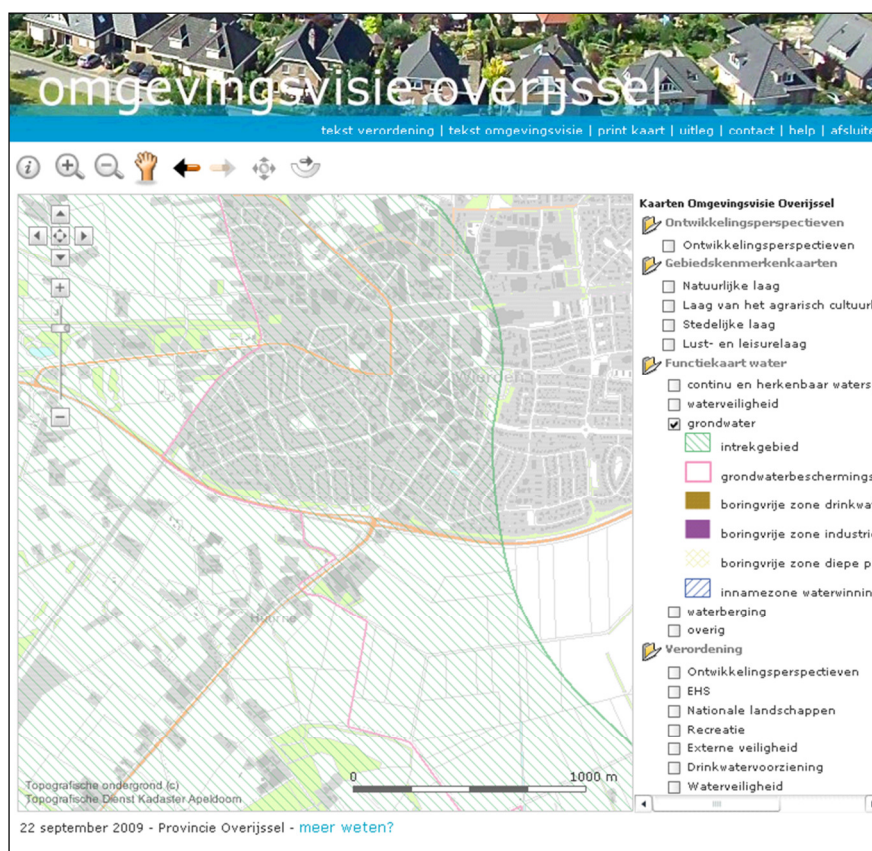
4.3.4 Grondwaterbescherming

Inleiding

Het plangebied ligt in een intrekgebied met stedelijke functies (zie **afbeelding 4.2**). De bescherming van intrekgebieden is vastgelegd in de Omgevingsverordening. De verordening bepaalt dat ter bescherming van de waterwinning in een bestemmingsplan een aanduiding opgenomen moet worden voor intrekgebieden (artikel 2.13.3). In beginsel worden alleen functies toegestaan die harmoniëren met de drinkwaterfunctie. In afwijking hiervan kunnen in intrekgebieden met stedelijke functies ook nieuwe grotere of grootschalige risicovolle functies worden toegestaan, mits daarbij wordt voldaan aan de eis van een goede ruimtelijke ordening en het stand-stillprincipe (artikel 2.13.8).

Gebiedsaanduiding

In het juridisch bindende deel van dit bestemmingsplan (regels en verbeelding) is de gebiedsaanduiding 'Milieuzone – intrekgebied' opgenomen. Hiermee wordt voldaan aan het gestelde in artikel 2.13.3 van de Omgevingsverordening.



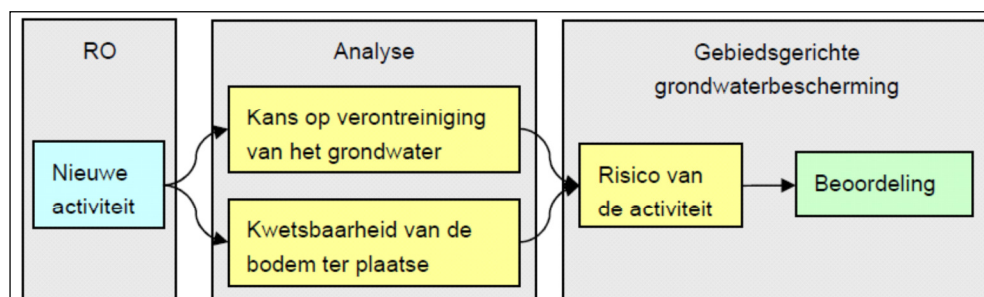
Afbeelding 4.2 Uitsnede omgevingsverordening; onderwerp grondwater

Stand-stillprincipe

In het bestemmingsplan dient een goede kwalitatieve onderbouwing van het stand-stillprincipe te worden opgenomen. Tevens dient volgens de provincie bij het ontwerp van het hotel rekening te worden gehouden met:

- een goede veilige afkoppeling van het (vervuilde)water van de parkeerplaats;
- het gebruik van duurzame bouwmaterialen;
- wat betreft de verwarming en de koeling van het hotel: als voor koude-warmte opslag wordt gekozen ligt dit gevoelig, omdat bestaande concentraties vervuulende stoffen nabij het grondwaterbeschermingsgebied hierdoor kunnen gaan bewegen.

De komst van het hotel is getoetst aan de provinciale “Methodiek voor gebiedsgerichte grondwaterbescherming in Overijssel”, welke is uitgewerkt in de notitie “Aan de slag met de methodiek Gebiedsgerichte Grondwaterbescherming” (d.d. 11 augustus 2009). Via deze methodiek kan een inschatting gemaakt worden van de (mogelijke) bedreigingen voor de grondwaterwinning. De (mogelijke) bedreiging van het grondwater wordt bepaald door enerzijds de belasting van het grondwater en anderzijds de kwetsbaarheid van het grondwater (zie **afbeelding 4.3**).



Afbeelding 4.3 Methodiek gebiedsgerichte grondwaterbescherming

De methodiek doorloopt acht stappen:

1. Inventarisatie van aard, omvang, locatie en functietype van de nieuwe activiteit;
2. Vaststellen van het functietype (risicovol, niet-risicovol, harmoniërend);
3. Onderzoeken of activiteit past in het (provinciale) RO-beleid en voldoet aan de randvoorwaarden, zoals vastgelegd in de omgevingsverordening;
4. Detailleren van het functietype en eerste inschatting van risico's;
5. Beoordelen van risico, indeling in categorieën;
6. Uitwerken van de risico's (initiatief aanpassen en/of maatregelen vaststellen);
7. Beoordelen of activiteit voldoet aan stand-still- en stap-voortuit-principe;
8. Besluitvorming.

Voor het hotel Van der Valk wordt deze methodiek hieronder stapsgewijs doorlopen.

Stap 1: Inventarisatie

<u>Locatie en omvang:</u> • voor de locatie van het plangebied wordt verwezen naar hoofdstuk 1 van deze toelichting; • het plangebied is ruim 2 hectare; • het hotel heeft 75 kamers, een restaurant, 2 grote zalen en 7 vergaderzalen.	<u>Beschermingsniveau:</u> • waterwinning Wierden; • intrekgebied met stedelijke functies.	<u>Functietype (zie tabel 4.7):</u> • Horeca.
---	---	--

Tabel 4.7 Hoofdgroepen van bestemmingen

Functietypes		
Agrarisch	Dienstverlening	Recreatie
Agrarisch met waarden	Gemengd	Sport
Bedrijf	Groen	Tuin
Bedrijventerrein	Horeca	Verkeer
Bos	Kantoor	Water
Centrum	Maatschappelijk	Wonen
Cultuur en ontspanning	Natuur	Woongebied
Detailhandel		Overig

Stap 2: Functietype

Volgens de grofmazige provinciale categorie-indeling naar functietype (zie **tabel 4.8**) is horeca in beginsel aan te merken als een risicovolle functie.

Tabel 4.8 Categorie-indeling naar functietype

Functiegroep	Indeling functietypes
Risicovol (grootschalige activiteiten)	- Intensieve land- en tuinbouw (inclusief glastuinbouw) - Woningbouw (>10 woningen in grondwaterbeschermingsgebied of >100 woningen in intrekgebied); Stedenbouw (winkelcentra, bedrijven voor horeca, handel en dienstverlening); Bedrijfsterrainen - Dag- en verblijfsrecreatie - Infrastructuur (autowegen, watergangen, spoorwegen), buisleidingen En: nieuwe rwzi's, vuilstortlocaties en diepte-ontgrondingen
Harmoniërend	- Extensieve land- en tuinbouw (o.a. beheers- en biologische-) - Extensieve recreatie - Natuur, bosbouw, (nieuwe) landgoederen en buitenplaatsen En onder voorwaarden: golfterreinen en sportvelden; kleinschalige verblijfsrecreatie en kantoor- en onderwijslocaties.
Niet-risicovol	Overige functietypes

Stap 3: randvoorwaarden

In overwegend stedelijk gebied gelden de volgende provinciale randvoorwaarden voor risicovolle functies in een intrekgebied:

- Functie voldoet aan een goede ruimtelijke ordening;
- Voldoen aan stand-stillprincipe (intrekgebied).

In deze plantoelichting is gemotiveerd dat de nieuwe ontwikkelingen voldoen aan een goede ruimtelijke ordening. In deze paragraaf wordt aangetoond dat ook voldaan wordt aan het stand-stillprincipe voor grondwaterbescherming.

Stap 4: inschatting risico's

In deze stap vindt een eerste inschatting van de risico's plaats op basis van de volgende vragen:

- Vindt er (grootschalige) toepassing van brandstoffen, chemicaliën of andere schadelijke stoffen plaats? (bij productie(proces), overslag en transport)? Antwoord: Nee
- Worden er stoffen op of in de bodem gebracht (bouwstoffen, diepinfiltratie, lozing, begraafplaats etc)? Antwoord: Nee

3. Vindt er bemesting en/of bestrijdingsmiddelengebruik plaats op meer dan 10% van het oppervlak? Antwoord: Nee
4. Is er sprake van bebouwing zoals woningbouw op > 25% van het oppervlak? (in verband met uitloggen van de toegepaste materialen etc). Antwoord: Nee
5. Wordt er riolering gerealiseerd of vindt er infiltratie plaats van afgekoppeld neerslagwater? Antwoord: Ja
6. Vinden er andere risicovolle activiteiten plaats? Antwoord: Nee

Stap 5: beoordeling risico's

Op grond van het vorenstaande valt de ontwikkeling in het plangebied in te schalen in categorie C: ja, onder specifieke randvoorwaarden (zie **tabel 4.9**). Bij de nieuwe activiteiten die in deze categorie vallen, zijn er onderdelen die een mogelijk risico zijn voor het te onttrekken grondwater. Er kunnen aanvullende eisen worden gesteld om de risico's van deze onderdelen te beperken. Dat kan via de milieuvergunning, een ontheffing in het kader van de provinciale milieuverordening of eventueel in het bestemmingsplan.

Tabel 4.9 Voorbeelden van activiteiten en actie per categorie

Categorie	Voorbeeld	Actie
A Nee	Lijst verboden inrichtingen, bijv. zware industrie	Activiteit niet toegestaan
B Nee, tenzij nadere uitwerking	Grote risico's, bijv. grootschalige woningbouw	Initiatiefnemer moet stand-still of stap-voorstel aantonen
C Ja, onder specifieke voorwaarden	Onderdelen met een risico, bijv. kantoren	Initiatiefnemer zorgt voor risicoreductie door maatregelen
D Nadere uitwerking	Complexe functies, bijv. bungalowpark of golfbaan	Initiatiefnemer moet activiteit nader uitwerken (bijv. met Respond of Reflect)
E Ja, met algemene voorwaarden	Harmoniserende functies, geen natuur maar bijv. biologische landbouw	Voorzorgsprincipe geldt
F Ja, zonder voorwaarden	Harmoniserende functies, alleen natuur	Geen voorwaarden

Stap 6: Uitwerking

Uit stap 4 blijkt dat het hotel geen verboden inrichting is. Op grond van de vragenlijst in stap 4 kan verder opgemaakt worden dat alleen het realiseren van riolering en het infiltreren van afgekoppeld neerslagwater in het plangebied als een mogelijk risico voor de kwaliteit van het grondwater gezien kan worden. Hieronder wordt aangegeven hoe (qua maatregelen) omgegaan wordt met deze mogelijke risico's voor het grondwater.

Voorzieningen

Om te voorkomen dat door het hemelwater op de parkeerplaatsen verontreiniging in het grondwater terecht komen, wordt dit water via bodempassages (wadi's) afgevoerd naar het oppervlakte- en grondwater. Hierdoor vindt zuivering van het hemelwater plaats voordat het terecht komt in het grond- en oppervlaktewater. Een dergelijke zuiverende bodempassage is ook als eis opgenomen in het waterhuishoudkundigplan (zie ook paragraaf 4.3.3 van deze toelichting). Door bemonstering van de bedding van de wadi's kunnen eventuele verontreinigingen worden opgespoord en verwijderd. Hierdoor is de kans op verontreinigingen in het plangebied tot een minimum te beperken.

Materiaalgebruik

Bij de bouw van het hotel zullen duurzame, niet uitloogbare materialen toegepast worden.

Stap 7: beoordeling

In deze stap wordt beoordeeld of het bevoegd gezag de (nieuwe) activiteit van de initiatiefnemer toelaatbaar acht of niet. De activiteit is toegestaan als voldaan wordt aan het stand-stillprincipe (lees: de nieuwe situatie mag geen verslechtering betekenen ten opzichte van de bestaande/oude situatie). De beoordeling vindt, met name, plaats aan de hand van de informatie uit de doorlopen stappen 1 tot en met 6. Aangezien de beoordeling een vergelijking van de nieuwe en oude situatie betreft, is het nodig om van beide situaties de functiecategorie te bepalen met behulp van tabel 4.7.

Bij de beoordeling is de huidige situatie vergeleken met de toekomstige situatie, waarbij rekening is gehouden met de totale milieubelasting. De volgende aspecten zijn in de vergelijking betrokken:

- diffuse belasting (bijvoorbeeld bestrijdingsmiddelen, uitloegende materialen);
- calamiteitenrisico (puntbelasting) bijvoorbeeld een ongeluk met gevaarlijke stoffen);
- handhavingmogelijkheden (kans dat een risicovolle situatie zich voordoet waarbij niet op tijd kan worden ingegrepen).

De diffuse belasting en het risico op calamiteiten bepalen het risico van een functie. Het huidige gebruik in het plangebied is op grond van tabel 4.7 aan te merken als functietype Agrarisch. Op dit moment wordt de grond intensief gebruikt als akkerland (maïs). Het gebruik van meststoffen en bestrijdingsmiddelen zal door de bestemmingswijziging straks niet meer plaatsvinden. De risico's van calamiteiten door mestaanwending (loslaten slangkoppelingen/lekkage tankauto) worden door de nieuwe horecafunctie weggenomen.

Bij de bouw van het hotel zullen duurzame, niet uitloogbare materialen toegepast worden. De drinkwaterwinning ter plaatse zal beschermd worden doordat het afvalwater van het hotel via het vuilwaterriool afgevoerd wordt en de afspoeling van hemelwater van de parkeerplaatsen en het hotel plaatsvindt via bodempassages (wadi's). Hierdoor vindt zuivering van het hemelwater plaats, voordat het terecht komt in het grond- en oppervlaktewater.

Door de gecontroleerde lozing zal de kwaliteit van het grondwater in het plangebied ten opzichte van diffuse lozingen van meststoffen en bestrijdingsmiddelen in ieder geval gelijk blijven en zeer waarschijnlijk verbeteren. De kans op calamiteiten en risicovolle situatie in het plangebied is door de centrale aansturing van het hotel met bijbehorend terrein daarnaast geringer dan bij agrarisch gebruik. Hierdoor zijn er goede handhavingmogelijkheden en kan snel ingegrepen worden als de situatie hier om vraagt.

Stap 8: besluitvorming

Uit de vergelijking komt naar voren dat de geplande ontwikkeling voldoet aan het stand-stillprincipe en door de te nemen maatregelen zelfs kan leiden tot een verbetering van de kwaliteit van het grondwater in het intrekgebied. Bij de vergunningverlening en uitvoeringen van de plannen zal de gemeente Wierden erop toezien dat de benodigde maatregelen in het kader van de grondwaterbescherming ook daadwerkelijk genomen worden. Vanuit het oogpunt van een goede waterhuishouding en de bescherming van de grondwaterwinning bestaan er dan ook geen bezwaren tegen het plan.

4.3.5 Kabels en leidingen

Een Klic-melding heeft uitgewezen dat er een drinkwatertransportleiding ten noorden van het plangebied loopt. Op korte termijn wordt hier een tweede drinkwatertransportleiding naast gelegd. Deze leidingen hebben verder geen invloed op de ontwikkelingen in het plangebied.

5 Planbeschrijving

In dit hoofdstuk wordt aan de hand van het voorlopig ontwerp nader ingegaan op het ontwerp van het hotel en de inrichting van het plangebied.

5.1 Voorlopig ontwerp hotel en inrichting plangebied

Uitgangspunten voor het ontwerp van het hotel zijn een landschappelijke inpassing en een ranke uitstraling van de toren. Door het parkeerterrein uit de es te snijden en de eerste twee bouwlagen in de es op te nemen is de bolle vorm van de voormalige akker benadrukt.

Het hotel is circa 7400m² groot en bestaat uit twee hoofdvolumes: een laagbouwdeel van 2 bouwlagen, met daarin onder andere de foyer, conferentiezalen en het restaurant, dat is opgenomen in de es. Hierop staat een toren van 8 bouwlagen met 74 hotelkamers met uitzicht over enerzijds het dorp Wierden en anderzijds de omliggende weilanden.

De toren is voor het beeld in twee delen gesplitst, die van elkaar gescheiden worden door een transparant middenstuk. Beide delen zijn voorzien van een eigen dakkap die naar boven toe van elkaar uiteenwijken, waardoor er twee afzonderlijke ranke bouwdelen ontstaan.

Daar waar men de afrit van de snelweg afrijdt, is de toren op zijn slankst en kijkt men tussen de twee ranke torendelen door. De hoofdentree van het hotel bevindt zich aan de zonzijde onder het zuidelijke torendeel en grenst aan het parkeerterrein. Het parkeerveld biedt plaats aan ca. 350 auto's en is uit de es gesneden waardoor de auto's voor de omgeving aan het zicht worden onttrokken. De ronde vorm van deze uitsnede vormt een natuurlijke begeleiding naar de entree toe.

De **afbeeldingen 5.1 – 5.4** geven een impressie van het voorlopig ontwerp van het hotel.



Afbeelding 5.1 Terreininrichting hotel Van der Valk



Afbeelding 5.2 Aanzicht hotel vanaf de parkeerplaats



Afbeelding 5.3 Aanzicht hotel vanaf de Rijssensestraat



Afbeelding 5.4 Aanzicht hotel vanaf de afrit A35

6 Toelichting op de regels

6.1 Inleiding

Het voorliggende bestemmingsplan omvat de planologische regeling voor het gebruik van de gronden en gebouwen in het plangebied.

Bij de planopzet is getracht het aantal regels zo beperkt mogelijk te houden en slechts datgene te regelen, wat werkelijk noodzakelijk is. Niettemin kan het in een concrete situatie voorkomen dat een beperkte afwijking van de gestelde normen gewenst is. Daarom zijn in het bestemmingsplan enkele afwijkingsregels opgenomen. Deze flexibiliteitsbepalingen maken afwijkingen van geringe aard mogelijk, waarbij de aan de grond toegekende bestemming gehandhaafd dient te blijven.

6.2 Planopzet

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit de regels en bijbehorend GML-bestand waarin de geometrisch bepaalde planobjecten zijn vervat. Het GML-bestand en de regels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

In het navolgende worden de regels per hoofdstuk toegelicht.

6.3 Inleidende regels

In hoofdstuk I worden enkele in de regels gehanteerde begrippen nader verklaard, zodat interpretatieproblemen zoveel mogelijk worden voorkomen. Deze regels gelden voor het gehele plangebied.

Begrippen

Dit artikel bevat de definities van de in de regels gebruikte begrippen, waarmee een eenduidige interpretatie van deze begrippen is vastgelegd.

Wijze van meten

De "wijze van meten" geeft onder meer regels waar mag worden gebouwd en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

6.4 Bestemmingsregels

Hoofdstuk II van de regels bevat de juridische vertaling van de verschillende bestemmingen die voorkomen in het plangebied. Voor ieder gebied op de verbeelding is de bestemming aangegeven. In de regels is onder andere aangegeven welk gebruik is toegestaan, wat er gebouwd mag worden en wat verboden is. Hieronder worden de verschillende bestemmingen en dubbelbestemmingen toegelicht.

Groen

Binnen deze bestemming is het toegestaan om groenvoorzieningen mogelijk te maken en in stand te houden. Denk hierbij aan grasvelden, struiken, trapveldjes, speelplekken, speelterreinen en waterlopen en waterpartijen. Het aanleggen van voetpaden, fietspaden en geluidwerende en infrastructurele voorzieningen is eveneens toegestaan. Wegen voor doorgaand autoverkeer zijn niet toegestaan.

Horeca

Binnen deze bestemming is een horecabedrijf toegestaan dat een hotel, zaalaccommodatie en restaurant exploiteert. Hieraan ondergeschikt zijn verkeersvoorzieningen, parkeervoorzieningen, tuinen, erven, waterpartijen en groenvoorzieningen mogelijk.

Verkeer - verblijfsgebied

Binnen deze bestemming zijn onder andere parkeerplaatsen, wegen, fietspaden, trottoirs en groenaanleg mogelijk. Het aanleggen van groenvoorzieningen, waterlopen en waterpartijen, openbare nutsvoorzieningen en geluidwerende en infrastructurele voorzieningen is eveneens toegestaan.

Binnen deze bestemming is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor uitbreiding van de horecabestemming binnen de 'Wro-zone wijzigingsgebied' welke is opgenomen op de verbeelding. Aan de mogelijkheden om af te wijken van het bestemmingsplan zijn randvoorwaarden verbonden.

Waarde Archeologie

Door de aanwezige archeologische waarden in het plangebied is in de planregels een dubbelbestemming "Waarde Archeologie" opgenomen. Hierin zijn voorwaarden verbonden aan het verlenen van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden.

Het systeem van omgevingsvergunningen voor werken en werkzaamheden is opgenomen, ter veiligstelling van de archeologische waarden. Door middel van het opnemen van een vergunningstelsel bij deze bestemming kan de uitvoering van bepaalde activiteiten - die niet op elke plaats, in elke omvang en op elk moment in strijd met de onderkende waarden behoeven te zijn - aan bepaalde voorwaarden gebonden worden. Het stelsel biedt het gemeentebestuur de mogelijkheid om de toelaatbaarheid van bepaalde activiteiten en gebruiksvormen per geval na te gaan en aan de uitvoering bepaalde eisen te stellen.

Normale onderhoudswerkzaamheden kunnen te allen tijde zonder vergunning uitgevoerd worden. In de praktijk levert het echter nogal wat problemen op om te bepalen of een bepaalde activiteit als "normaal onderhoud" kan worden aangemerkt. Ondanks deze regel zullen in de praktijk problemen kunnen blijven bestaan. In ieder geval zal het bij "normale onderhouds- c.q. exploitatiewerkzaamheden" moeten gaan om werkzaamheden die ter plaatse regelmatig terugkeren, teneinde tot een goed beheer van de gronden te geraken. Incidentele ingrepen in bijvoorbeeld de cultuurtechnische situatie kunnen niet onder normale onderhoudswerkzaamheden begrepen worden. Ook werkzaamheden die een onherstelbare aantasting betekenen van de aan een gebied toegekende waarde zullen per definitie niet als "normaal" beschouwd kunnen worden.

6.5 Algemene regels

Hoofdstuk III bevat regels die van toepassing zijn op meerdere bestemmingen, zodat het uit praktische overwegingen de voorkeur verdient deze in een afzonderlijke paragraaf onder te brengen.

Anti-dubbeltelregel

De anti-dubbeltelregel is opgenomen om ervoor te zorgen dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is of alsnog kan worden gegeven, bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing wordt gelaten.

Algemene afwijkingsregels en algemene wijzigingsregels

Bij de opzet van de regels is getracht het aantal regels zo beperkt mogelijk te houden en slechts datgene te regelen, dat werkelijk noodzakelijk is. Het kan echter in een concrete situatie voorkomen dat afwijking of wijziging van de gestelde normen gewenst is. Daarom zijn in het bestemmingsplan enkele flexibiliteitsregels opgenomen.

Algemene aanduidingsregels

Dit artikel regelt de bescherming en veiligstelling van de kwaliteit van het grondwater binnen de gebiedsaanduiding "Milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied 2".

Algemene gebruiksregels

Dit artikel regelt enkele aspecten met betrekking tot het gebruik van gronden.

Algemene procedureregels

In sommige bestemmingen zijn nadere eisen en wijzigingsbevoegdheden opgenomen. In dit artikel zijn de hiervoor gelden procedureregels opgenomen.

6.6 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

Voor de redactie van het overgangsrecht geldt het Besluit ruimtelijke ordening. Bebouwing die niet voldoet aan de bepalingen van dit bestemmingsplan is onder het overgangsrecht gebracht. Een geringe uitbreiding van de bebouwing wordt mogelijk gemaakt. Indien de onder het overgangsrecht gebrachte bebouwing door een calamiteit verloren gaat is volledige herbouw toegestaan.

Het gebruik van gronden en opstallen dat in strijd is met dit bestemmingsplan op het tijdstip van inwerkingtreding, mag in beginsel worden voortgezet. Wijziging van dit strijdige gebruik is verboden, indien de afwijking van het plan wordt vergroot.

Slotregel

In dit artikel staat de naam van het bestemmingsplan.

7 Uitvoering en handhaving

7.1 Grondexploitatie

Sinds 1 juli 2008 heeft de Grondexploitatiewet als Afdeling 6.4 van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening rechtskracht gekregen. Doel van de wet is te komen tot een verbetering van het stelsel van kostenverhaal en het kunnen stellen van locatie-eisen bij particuliere grondexploitatie. In de wet is opgenomen dat een gemeente de gemaakte kosten op een particuliere grondeigenaar *moet* verhalen in het geval deze eigenaar tot ontwikkeling van een bouwplan overgaat. Daarnaast kan de gemeente eisen stellen met betrekking tot de te ontwikkelen locatie, zoals kwaliteitseisen van het openbaar gebied of eisen met betrekking tot woningbouwcategorieën (particulier opdrachtgeverschap en sociale woningbouw).

De wet geeft in principe twee manieren voor gemeenten om de kosten te verhalen op grondeigenaren en locatie-eisen te stellen:

- 1 Via een *privaatrechtelijke overeenkomst* met een grondeigenaar op vrijwillige basis. In deze overeenkomst kunnen beide partijen over alle mogelijke onderwerpen afspraken met elkaar maken.
- 2 Wanneer het niet lukt om er met de grondeigenaar via een privaatrechtelijke overeenkomst uit te komen, dan moet de gemeente een *exploitatieplan* opstellen. In het exploitatieplan legt de gemeente het verhalen van kosten bindend op aan de grondeigenaar.

Het exploitatieplan moet tegelijkertijd worden vastgesteld en bekendgemaakt met het bestemmingsplan. Als het kostenverhaal en het stellen van locatie-eisen via een privaatrechtelijke overeenkomst is geregeld, dan moet de gemeenteraad bij vaststelling van het bestemmingsplan expliciet het besluit nemen geen exploitatieplan vast te zullen stellen.

Bij de realisatie van dit bestemmingsplan wordt het kostenverhaal en het stellen van locatie-eisen geregeld door middel van het sluiten van een overeenkomst met de betrokken grondeigenaar. Er wordt dan ook geen exploitatieplan vastgesteld. De economische uitvoerbaarheid van dit plan is hiermee gewaarborgd.

7.2 Handhaving van het plan

Het ontwikkelen van beleid en de vertaling hiervan in een bestemmingsplan heeft weinig zin, indien na de vaststelling van het bestemmingsplan de regels van het plan niet gehandhaafd (kunnen) worden. Daarom is het belangrijk al tijdens het opstellen van een bestemmingsplan aandacht te besteden aan de handhaafbaarheid van de opgestelde voorschriften. Hierbij is een aantal punten in het bijzonder van belang:

Voldoende kenbaarheid van en draagvlak voor het bestemmingsplan

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

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.

Actief handhavingsbeleid

Het sluitstuk van een goed handhavingsbeleid is voldoende controle op de feitelijke situatie in het plangebied. Indien de regels worden overtreden moeten adequate maatregelen worden getroffen. Indien dit wordt nagelaten ontstaat een grote mate van rechtsonzekerheid.

7.3 Retrospectieve toets

Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het bestemmingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is. Deze situatie kan gaandeweg de planperiode wijzigen, bijvoorbeeld door veranderd stedenbouwkundig inzicht, functiewijziging en/of veranderingen in gebruik. Ook ruimtelijke ontwikkelingen en vernieuwing van onder andere ruimtelijk, economisch, verkeerskundig en milieubeleid dragen bij aan de veroudering van geldende bestemmingsplannen.

Om recht te doen aan een goede ruimtelijke ordening binnen het plangebied wordt daarom aangegeven in welke situaties de bestemming wordt gekozen gelijk aan de oude bestemming (na strijdige situatie te hebben gewraakt) en in welke situaties een nieuwe bestemming wordt gegeven (positief bestemmen), waarmee de strijdige situatie wordt gelegaliseerd. Daarnaast wordt, indien van toepassing, aangegeven wanneer een strijdige situatie onder het overgangsrecht wordt gebracht.

Het bestemmingsplan "Esrand, hotel Van der Valk" wijkt qua planologische mogelijkheden af van het bestaande bestemmingsplan. In het bestaande bestemmingsplan heeft het plangebied een agrarische bestemming. Het plangebied wordt tot nu toe ook als zodanig gebruikt. In het voorliggende bestemmingsplan wordt een hotelaccommodatie met bijbehorende voorzieningen mogelijk gemaakt. De mogelijkheid voor een hotel is al opgenomen in de gebiedsvisie Esrand. Deze visie is 16 februari 2010 vastgesteld door de gemeenteraad van Wierden.

8 Inspraak en vooroverleg

8.1 Inspraak

Vanaf 7 april 2011 heeft het bestemmingsplan "Esrand, hotel Van der Valk" als voorontwerp 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode heeft een ieder zijn of haar reactie op het voorontwerpbestemmingsplan naar voren kunnen brengen. Van deze mogelijkheid hebben de volgende personen gebruik gemaakt:

1. **Fam. Smoes, Zuid Esweg 5, Wierden;**
2. **Dhr. D. Gerritsen, Rijssensestraat 62, Wierden.**

Alle inspraakreacties zijn tijdig ingediend en voldoen verder aan de wettelijke vereisten, en zijn derhalve ontvankelijk. De inspraakreacties zijn in deze notitie puntsgewijs samengevat en voorzien van een beantwoording door de gemeente Wierden.

1. Fam. Smoes, Zuid Esweg 5, Wierden

Zienswijze

- a. Aangegeven wordt dat insprekers het idee hebben dat de parkeerplaats van het hotel dieper is geworden richting de Zuid Esweg. Gevraagd wordt wat de afstand is tot de beide woningen aan de Zuid Esweg.
- b. Gevraagd wordt of het mogelijk is of de situering van de parkeerplaatsen wat verder naar de Rijssensestraat kan worden opgeschoven.

Beantwoording

- a. De groenbestemming ter plaatse van de woningen aan de Zuidesweg 3 en 5 is qua begrenzing licht gewijzigd ten opzichte van de gebiedsvisie De Esrand. Ter plaatse van de woningen aan de Zuidesweg is in het bestemmingsplan een groene bufferzone gepland van ten minste 10 meter. Hierdoor kan de parkeerplaats aan het zicht van de omwonenden onttrokken worden. De woningen aan de Zuidesweg 3 en 5 liggen op respectievelijk 26 en 46 meter van de parkeervoorzieningen van het hotel. Deze afstand is voldoende om een acceptabel woon- en leefklimaat te garanderen.
- b. In verband met de benodigde ruimte binnen het plangebied voor het hotel, de voorzieningen om water op te vangen, groenstroken, infrastructuur en het benodigde aantal parkeerplaatsen, is het niet mogelijk om de parkeervoorzieningen meer richting de Rijssensestraat op te schuiven.

Conclusie

De reactie geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

2. Dhr. D. Gerritsen, Rijssensestraat 62, Wierden

Zienswijze

Inspreker geeft aan het hotel te hoog te vinden, en vraagt om de maximumhoogte lager te maken.

Beantwoording

In onze ruimtelijke afweging hebben wij gezocht naar een balans tussen een zo min mogelijk ruimtelijk beslag op het maaiveld en de hoogte ten opzichte van de snelweg. Wij zijn van mening dat met een lager gebouw er een dermate massaal gebouw ontstaat dat minder, dan wel niet voldoet aan de kwaliteitseisen die wij voor ogen hebben bij de entree van Wierden. Als entree van Wierden moet het gebouw gaan fungeren als herkenbaar object en als een visitekaartje voor de gemeente Wierden. Het gebouw moet

voldoende opvallen en voldoende uitstraling hebben om deze functie van "landmark" (opvallend gebouw) aan de entree van Wierden te vervullen. Daarom is besloten om het volume van het hotel 'rank en hoog' te maken, met een maximale hoogte van 38 meter, in plaats van 'laag en uitgebreid'.

Conclusie

De reactie geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

8.2 Vooroverleg

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is vooroverleg gevoerd met de besturen van het waterschap Regge en Dinkel en met die diensten van de provincie Overijssel en het Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. De volgende reacties zijn in dit kader naar voren gebracht:

1. Ministerie van Infrastructuur en Milieu (namens alle betrokken rijksdiensten), VROM-Inspectie, Postbus 16191, 2500 BD Den Haag

Reactie

Het bovengenoemde plan geeft de betrokken rijksdiensten geen aanleiding tot het maken van opmerkingen, gelet op de nationale belangen in de RNRB.

2. Hulpverleningsdienst Regio Twente, Team Risicobeheersing, Postbus 1400, 7500 BK Enschede

Reactie

Mede op verzoek van medewerkers van de gemeente Wierden en gelet op de samenhang van het gebied, heeft de regionale brandweer een integraal advies opgesteld dat van toepassing is op de plannen "Esrand", "Esrand, hotel Van der Valk" en "Rijssensestraat 67".

De 3 genoemde bestemmingsplannen zorgen voor een toename van het groepsrisico. Weliswaar is er gaan sprake van een overschrijding van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico, maar het aantal aanwezigen in het gebied neemt door de ontwikkelingen wel toe. Maatregelen aan de bron dragen bij aan een verlaging van de risico's, maar liggen niet binnen de verantwoordelijkheid van de gemeente. Gelet op de omstandigheden adviseert de regionale brandweer een aantal maatregelen te treffen om te zorgen voor een beter beheersbare situatie wat betreft bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid:

1. Het opnemen van een vluchtweg (fiets- of voetpad) richting de Dr. G.H. Beensweg ten noorden van het plangebied "Esrand" ten behoeve van een snelle ontvluchting van de risicobron af.
2. De in de toelichting van het bestemmingsplan "Esrand, hotel Van der Valk" genoemde vijver daadwerkelijk te realiseren met voldoende capaciteit en deze ten behoeve van incidenten nabij de kruising beschikbaar te maken door opstelplaatsen voor de brandweer te creëren. Tevens wordt opgemerkt dat de locatie van de vijver wellicht in het bestemmingsplan kan worden vastgelegd. De blusvijver verhoogt immers de kans op een succesvolle bestrijdingspoging door de brandweer.
3. De eigenaar/beheerder van het hotel/congrescentrum te adviseren rekening te houden met een incident op de wegen en dit op te nemen in het bedrijfsnoodplan ten behoeve van een tijdige ontruiming van het hotel van de bron af. Tevens dient de BHV-organisatie voldoende aanwezig en geoefend te zijn ten behoeve van een snelle ontvluchting van het hotel/congrescentrum.

4. De eigenaar/beheerder van het hotel/congrescentrum te adviseren een uitgang aan de noordzijde te realiseren zodat aanwezigen van de bron (wegen) af kunnen vluchten.

Beantwoording

1. Er is bewust voor gekozen de locatie van de fiets- en voetpaden niet exact vast te leggen via een verkeersbestemming, maar het binnen de bestemming "Groen" via de bestemmingsomschrijving mogelijk te maken. Dit biedt zowel tijdens het maken van het inrichtingsplan van het gebied als aanpassingen in de toekomst enige flexibiliteit. Het is nadrukkelijk wel de bedoeling om zowel tussen de tennisbanen en de Dr. G.H. Beensweg en tussen de Zuid Esweg en de Dr. G.H. Beensweg een fiets- en/of voetpad aan te leggen. Deze laatste dient dan bij calamiteiten ook als (2^e) toegangsweg naar het hotel.
2. Omdat het ontwerp van het hotel nog niet op detailniveau vast ligt, zou het opnemen van een exacte locatie van de blusvijver een beperking kunnen vormen voor het ontwerp. Omdat de aanwezigheid van een blusvijver ook een toetsingkader vormt bij latere vergunningverlening (omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen) ten behoeve van de aanwezige functies in het gehele gebied De Esrand, is er geen noodzaak de exacte locatie van de vijver vast te leggen.
3. Zoals de regionale brandweer zelf al in haar advies heeft aangegeven zijn de maatregelen onder 3 en 4 ruimtelijk niet relevant en niet via het bestemmingsplan te regelen. Beide genoemde maatregelen worden echter als dringend advies naar de eigenaar/beheerder van het hotel/congrescentrum doorgestuurd.
4. Zie beantwoording onder 3. Opgemerkt wordt dat het ontwerp van het hotel een bevoorrading heeft aan de noordzijde. Deze zou kunnen worden gebruikt als uitgang bij calamiteiten zoals genoemd in het advies.

3. Waterschap Regge en Dinkel, Kooikersweg 1, 7609 PZ Almelo

Reactie

Het waterschap vindt het van belang dat er binnen het bestemmingsplan voldoende ruimte wordt gecreëerd om de mogelijkheden voor berging en infiltratie van hemelwater optimaal te kunnen benutten. In het voorontwerpbestemmingsplan "Esrand, hotel Van der Valk" wordt in diverse bestemmingsomschrijvingen de mogelijkheid voor water op verschillende wijze aangegeven. Echter binnen de bestemming "Waarde – Archeologie" ontbreekt de mogelijkheid voor waterdoelen.

Het waterschap adviseert de tekst aangaande waterdoelen aan de bestemmingsomschrijvingen toe te voegen dan wel uniform te maken door deze te vervangen door: "voorzieningen ten behoeve van afvoer, (tijdelijke) berging en infiltratie van hemelwater". Door deze ruimte in alle bestemmingsomschrijvingen op te nemen, kunnen de voorschriften geen belemmering vormen voor (toekomstige) aanleg van hemelwaterafvoersystemen.

Voor het overige kan het waterschap instemmen met het plan.

Beantwoording

Het is de bedoeling geweest om de waterhuishoudkundige voorzieningen binnen iedere bestemming mogelijk te maken. Dit is in het bestemmingsplan "Esrand, hotel Van der Valk" ook gebeurd. De bestemming waarbij dat niet is opgenomen is de dubbelbestemming "Waarde - archeologie". Maar omdat dit een dubbelbestemming is, is dit ook niet nodig.

Omdat naast voorzieningen ten behoeve van hemelwaterafvoersystemen er ook andere voorzieningen denkbaar zijn zoals een waterpartij, hanteren wij in de bestemmingsomschrijving "water en waterhuishoudkundige voorzieningen" binnen de bestemmingen. Wij zijn van mening dat deze ook de belangen van het waterschap behartigt.

4. Vitens, Postbus 1090, 8200 BB Lelystad

Reactie

Het bovengenoemde plan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

5. Provincie Overijssel, Postbus 10078, 8000 GB Zwolle

Reactie

- a. De provincie merkt op dat reeds in het verleden bestuurlijke afstemming heeft plaatsgevonden tussen de provincie en de gemeente Wierden, en de gemeente Almelo en de gemeente Wierden.
- b. De provincie geeft aan dat het plangebied is gelegen in het intrekgebied van de waterwinning Wierden. In dergelijke gebieden zijn grote of grootschalige functies wel toegestaan, maar moet voldaan worden aan het stand-stillprincipe. Dit principe moet worden aangetoond volgens de methodiek gebiedsgerichte grondwaterbescherming, zoals beschreven in de Omgevingsverordening.
- c. De provincie geeft aan dat afwijking van de normerende uitspraken uit de gebiedskenmerkencatalogus gemotiveerd mogelijk is. De motivering in de plantoelichting moet nog worden aangevuld.
- d. De provincie merkt op dat de realisering van een hotel als landmark met een kwalitatief hoogwaardige uitstraling in het dorpsfront Wierden past binnen de kwaliteitsambities uit de Omgevingsvisie.
- e. De provincie concludeert dat na bovenstaande aanvullingen het bestemmingsplan in hoofdlijnen past in het provinciaal ruimtelijk beleid, zoals dat is vastgelegd in de Omgevingsvisie en -verordening.

Beantwoording

- a. Wordt voor kennisgeving aangenomen.
- b. In de toelichting van het bestemmingsplan is een onderbouwing van het stand-stillprincipe opgenomen. Over de inhoud van de aanvulling is overleg geweest met de provincie.
- c. De motivering in de toelichting van het bestemmingsplan ten aanzien van de gebiedskenmerken in het gebied is aangevuld.
- d. Wordt voor kennisgeving aangenomen.

8.3 Vervolgstappen bestemmingsplanprocedure

De bestemmingsplanprocedure bestaat nog uit de volgende stappen:

1. het voorontwerpbestemmingsplan wordt voorgelegd aan het college van burgemeester en wethouders (is al gebeurd);
2. inwoners van het plangebied worden over de plannen geïnformeerd conform de gemeentelijke Inspraakverordening. Het voorontwerpbestemmingsplan wordt in dat kader gedurende 6 weken ter inzage gelegd (is al gebeurd);
3. van gemeentewege wordt bekeken of het noodzakelijk is om in het kader van art. 3.1.1 Bro vooroverleg te voeren met de provincie Overijssel, instanties en functionarissen (is al gebeurd);
4. de reacties uit inspraak en eventueel vooroverleg worden verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan (is al gebeurd);

5. het ontwerpbestemmingsplan wordt voorgelegd aan het college van burgemeester en wethouders (is al gebeurd);
6. 1e ter inzage legging: het ontwerpbestemmingsplan ligt gedurende 6 weken ter inzage. Zienswijzen kunnen worden ingediend bij de gemeenteraad (is al gebeurd; er zijn in deze fase geen zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan);
7. het ontwerpbestemmingsplan wordt door het college van burgemeester en wethouders gezamenlijk met de (eventuele) concept reactienota zienswijzen voor vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad;
8. het ontwerpbestemmingsplan + eventuele reactienota zienswijze wordt besproken in de Informatieronde Grondgebied (= voormalige raadscommissie);
9. vervolgens neemt de gemeenteraad een besluit over het bestemmingsplan. De gemeenteraad kan het bestemmingsplan vaststellen, niet vaststellen of gewijzigd vaststellen;
10. 2e ter inzage legging: het vastgestelde bestemmingsplan ligt gedurende 6 weken ter inzage. Tijdens deze termijn is beroep mogelijk bij de Raad van State of kan verzocht worden om een voorlopige voorziening (= schorsingsverzoek). Indien geen voorlopige voorziening wordt aangevraagd bij de Raad van State, treedt de beslissing van de gemeenteraad in werking op de dag na afloop van de beroepstermijn.