

**Bestemmingsplan
Wierden-dorp, herziening hoek
Nijverdalsestraat- De Marke**

Bestemmingsplan
Wierden-dorp, herziening hoek Nijverdalsestraat- De Marke

GEMEENTE WIERDEN

(IDN: NL.IMRO.0189.BP2011000030-VA01)

Datum: 04-10-2012

Status: Vastgesteld



TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	6
1.1	AANLEIDING	6
1.2	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	6
1.3	BEGRENZING PLANGEBIED.....	6
1.4	PLANPROCES EN COMMUNICATIE	7
1.5	LEESWIJZER	7
HOOFDSTUK 2	DE HUIDIGE SITUATIE EN GEWENSTE SITUATIE	8
2.1	ONTSTAANGSGESCHIEDENIS	8
2.2	RUIMTELIJKE STRUCTUUR	9
2.3	GEWENSTE SITUATIE.....	10
HOOFDSTUK 3	BELEIDSKADER	11
3.1	RIJKSBELEID	11
3.2	PROVINCIAAL BELEID	12
3.3	REGIONAAL BELEID.....	17
3.4	GEMEENTELIJK BELEID.....	17
HOOFDSTUK 4	RANDVOORWAARDEN EN ONDERZOEK.....	21
4.1	INLEIDING.....	21
4.2	MILIEUASPECTEN	21
4.3	WAARDEN.....	30
HOOFDSTUK 5	PLANBESCHRIJVING	34
5.1	INRICHTING	34
5.2	PARKEREN EN BEREIKBAARHEID.....	35
HOOFDSTUK 6	TOELICHTING OP DE PLANREGELS.....	36
6.1	INLEIDING.....	36
6.2	OPZET VAN DE REGELS	36
6.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS.....	37
HOOFDSTUK 7	UITVOERING EN HANDHAVING.....	39
7.1	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	39
7.2	HANDHAVING	39
7.3	RETROSPECTIEVE TOETS.....	39
HOOFDSTUK 8	INSPRAAK EN VOOROVERLEG.....	41
8.1	INSPRAAK.....	41
8.2	VOOROVERLEG	41
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING	42	
BIJLAGE 1	AKOESTISCH ONDERZOEK: INDUSTRIELAWAAI.....	43
BIJLAGE 2	VERKENNEND BODEMONDERZOEK.....	44
BIJLAGE 3	MEMO VERKENNEND BODEMONDERZOEK.....	45
BIJLAGE 4	AKOESTISCH ONDERZOEK: WEG- EN RAILVERKEERSLAWAAI	46
BIJLAGE 5	RISICOBEREKENING SPOORWEG	47

BIJLAGE 6	ADVIES VEILIGHEIDSRGIO OP RISICOBEREKENING SPOORWEG	48
BIJLAGE 7	VERANTWOORDING GROEPSRISICO	49
BIJLAGE 8	ADVIES VEILIGHEIDSRGIO OP VERANTWOORDING GROEPSRISICO	50
BIJLAGE 9	FLORA- & FAUNAONDERZOEK.....	51
BIJLAGE 10	ARCHEOLOGIE: BUREAUONDERZOEK	52
BIJLAGE 11	ARCHEOLOGIE: VELDONDERZOEK	53
BIJLAGE 12	WATERTOETS: UITGANGSPUNTENNOTITIE	54

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Hegeman Projectrealisatie B.V. uit Nijverdal, is voornemens om op de percelen Nijverdalsestraat 48/50 en De Marke 1, de bestaande opstallen te slopen en 33 (zorg)eenheden te realiseren. Burgemeester en wethouders hebben aangegeven in principe medewerking te willen verlenen aan dit initiatief.

De percelen hebben in het geldende bestemmingsplan "Wierden-dorp" de bestemmingen "Detailhandel", "Wonen" en "Groen" gekregen. Het initiatief is niet mogelijk binnen deze bestemmingen. Voordat medewerking verleend kan worden aan het initiatief, dienen de geldende bestemmingen gewijzigd te worden. Hiervoor is deze herziening opgesteld.

1.2 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan "Wierden-dorp, herziening hoek Nijverdalsestraat-De Marke" bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.0189.BP2011000030-VA01) en een renvooi;
- regels.

Op de verbeelding is de nieuwe bestemming van de bewuste percelen aangegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen.

Het plan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het bestemmingsplan en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten, maar maakt geen deel uit van het juridisch deel van het bestemmingsplan.

1.3 Begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen op de hoek Nijverdalsestraat – De Marke, en de percelen zijn kadastraal bekend als gemeente Wierden sectie K, nummers 1682, 1683, 1710 en 2377. Op afbeelding 1.1 is de situering van het plangebied in de kern Wierden weergegeven. Afbeelding 1.2 geeft de directe omgeving van het plangebied weer.



Afbeelding 1.1

Ligging plangebied in Wierden (Bron: Bing maps)



Afbbeelding 1.2

Afbakening plangebied en directe omgeving (Bron: Bing maps)

1.4 Planproces en communicatie

Het planproces wordt op de volgende manieren vormgegeven:

- Landelijke website (www.ruimtelijkeplannen.nl): het ontwerp bestemmingsplan zal te zijner tijd op de landelijke website gepubliceerd worden.
- Overlegpartners: tijdens het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan wordt het bestemmingsplan conform artikel 3.1.1. Bro in vooroverleg gebracht bij alle relevante overheidsinstanties.
- Terinzagelegging: Een ontwerp bestemmingsplan zal voor een periode van 6 weken ter inzage worden gelegd. Eventuele zienswijzen zullen verwerkt worden in Hoofdstuk 8 van de plantoelichting.

1.5 Leeswijzer

De toelichting van het bestemmingsplan “Wierden-dorp, herziening hoek Nijverdalsestraat-De Marke” is na dit inleidende hoofdstuk als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 2: een beschrijving van de huidige en (wanneer relevant) gewenste situatie. De bestaande situatie wordt 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. Hier staat de planologische afweging;
- Hoofdstuk 6: De toelichting op de regels. De gebruikte bestemmingen en aanduidingen worden hier toegelicht.
- Hoofdstuk 7: Uitvoering en handhaving. Hierbij wordt onder meer ingegaan op de financiële aspecten;
- Hoofdstuk 8: Hier staan de resultaten van het gevoerde overleg en worden eventuele zienswijzen behandeld.

HOOFDSTUK 2 DE HUIDIGE SITUATIE EN GEWENSTE SITUATIE

In dit hoofdstuk wordt het plangebied beschreven. Dit hoofdstuk gaat zowel in op de ontstaansgeschiedenis van het dorp Wierden, als de ruimtelijke structuur en gewenste situatie in het plangebied.

2.1 Ontstaansgeschiedenis

Het dorp Wierden was omstreeks 1400 een pleisterplaats aan de grote heirwegen (oude Romeinse langeafstandswegen) van Deventer en Zwolle naar Duitsland. Een grote waterplas van "een uur gaans" scheidde Wierden van Almelo. In 1405 werd een dijk aangelegd waarop een nieuwe kerk werd gebouwd: de Sint-Janskerk. De kerk van vóór 1405, die noordelijker stond op de plek achter het tegenwoordige wevershuisje, werd afgebroken. De Marke Wierden bestond uit drie kernen. Dorpskern Wierden was het grootst, ten zuiden van de dorpskern bevond zich de kern 'De Huurne' met overwegend grote boerenerven. Ten noorden van de dorpskern bevond zich 'het Loo', met ook hier grote boerenerven.

Vóór de 16e eeuw was het dorp Wierden niet meer dan een paar boerderijen rondom de nieuw gebouwde kerk aan de dijk, met als belangrijkste de Hof te Wierden. In het midden van de 17e eeuw werd door de verkoop van het markerichterschap van de Marke Hoge Hexel deze Marke aan Wierden toegevoegd en werd Wierden samen met Hoge Hexel een dubbele Marke. Wierden hoorde tot 1811 onder het gericht Kedingen en was een van de zogenaamde Rijssense kwartieren. In 1811 werd Wierden de hoofdplaats van de gelijknamige gemeente.

Nadat in 1881 de spoorlijn Deventer-Almelo in gebruik kwam, stichtte men ten noorden van het dorp enkele textielfabrieken. Na de Tweede Wereldoorlog breidde het dorp zich noord- en zuidwaarts uit. Historisch waardevolle bebouwing is in Wierden niet in groten getale aanwezig. Dit is voor een belangrijk deel veroorzaakt door de snelle groei van Wierden. Veel oudere bebouwing is hiervoor geweken. Uit de onderstaande historische kaarten is de groei van het dorp Wierden duidelijk af te lezen.



Afbeelding 2.1

Historische kaarten Wierden uit circa 1900 en 1950 (Bron: Provincie Overijssel)

Afbeelding 2.1 geeft de huidige situatie van het dorp Wierden goed weer. Goed te zien is welke ontwikkeling kern Wierden heeft doorgemaakt in de twintigste eeuw. Hoewel veel oude gebouwen zijn gesloopt is de structuur in de kern grotendeels behouden gebleven. De ligging van het treinstation en spoor is niet veranderd en ook is de wegenstructuur van het centrum vrijwel ongewijzigd gebleven. Wel is de expansie duidelijk zichtbaar en is de kern gegroeid naar circa 13.000 inwoners in 2011.

In de directe omgeving van het plangebied was er rond 1900 en 1950 voornamelijk lintbebouwing aanwezig. De bochtige verkavelingspatroon, vanuit vroeger, is nog steeds goed terug te vinden in de omgeving. De Nijverdalsestraat is qua ligging de afgelopen eeuw, hetzelfde gebleven en is, gezamenlijk met De Marke nog steeds een belangrijke ontsluiting voor het westelijke gedeelte van de kern Wierden.

2.2 Ruimtelijke structuur

Het plangebied is gelegen in het westen van de kern Wierden, direct gelegen aan het centrum. Het gebied wordt aan de oostkant begrensd door De Marke en aan de zuidkant door de Nijverdalsestraat. Ten zuidwesten van het plangebied is er een dierenspeciaalzaak (Te Morsche) gevestigd en ten noordwesten grenst het terrein aan de tuinen van de woningen aan De Holtinck. De huidige functies in het plangebied zijn detailhandel, wonen en groen. Hieronder is het plangebied aangegeven met de bestaande bebouwing.



Afbeelding 2.2.

Huidige situatie plangebied

1. Winkel (voormalig slagerij Roelofs) met een achterwoning (niet zichtbaar op de foto) (Bron: Google streetview)



2. *Woning aan De Marke 1 (Bron: Google streetview)*



3. *Schapenweides met schuurtjes, bevinden zich naast de woning aan De Marke 1 (Bron: Google streetview)*



2.3 Gewenste situatie

Het initiatief behelst de bouw van 33 eenheden ten behoeve van de zorg binnen het plangebied. Deze eenheden worden gerealiseerd in zes bouwvolumes en worden gebouwd ten behoeve van de huisvesting van mensen met een verstandelijke beperking.

De locatiekeuze is vooral gebaseerd op de nabijheid van het centrum en de zorgpost van Aveleijn. De nabijheid van de zorgpost is belangrijk aangezien er geen sprake is van 24-uurszorg en er 's nachts geen begeleiders in het gebouw aanwezig zullen zijn. Daarnaast is het terrein goed bereikbaar en is het groot genoeg om op eigen terrein voldoende parkeerplaatsen te realiseren.

Voor een uitgebreide beschrijving van het planvoornemen wordt verwezen naar paragraaf 5.1 van deze toelichting.

HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het rijks-, provinciale- en gemeentelijk beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifiek voor het plangebied geldende uitgangspunten weergegeven. Het beleid wordt in het bestemmingsplan afgewogen en doorvertaald naar de verbeelding en in de regels.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is in juni 2011 als ontwerp vastgesteld en op 22 november 2011 door de 2^e Kamer aangenomen. Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte inwerking getreden. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en heeft de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving vervangen. Tevens vervangt het een aantal ruimtelijke doelen en uitspraken in onder andere de Agenda Landschap en de Agenda Vitaal Platteland. Daarmee wordt de SVIR het kader voor thematische of gebiedsgerichte uitwerkingen van rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

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

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

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

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

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

De in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling vormt geen belemmering met betrekking tot de hoofddoelen zoals geformuleerd in de structuurvisie.

3.1.2 Conclusie toetsing aan de uitgangspunten van het rijksbeleid

Het voorliggende bestemmingsplan omvat een binnenstedelijke ontwikkeling, er zijn geen rijksbelangen in het geding. Het rijksbeleid is daardoor niet van invloed op de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

3.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. Het belangrijke plan betreft de Omgevingsvisie Overijssel 2009.

3.2.1 Uitgangspunten van de Omgevingsvisie Overijssel 2009

De Omgevingsvisie Overijssel 2009 betreft een integrale visie die het voorheen geldende Streekplan Overijssel 2000+, het Verkeer- en vervoerplan, het Waterhuishoudingsplan en het Milieubeleidsplan samen brengt in één document. Hiermee is de Omgevingsvisie het integrale provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. De Omgevingsvisie is op 1 juli 2009 vastgesteld door Provinciale Staten en op 1 september 2009 in werking getreden.

Leidende thema's voor de Omgevingsvisie zijn:

- Duurzaamheid;
- Ruimtelijke kwaliteit.

De definitie van duurzaamheid luidt: “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”. Duurzaamheid vraagt om een transparante afweging van ecologische, economische en sociaal-culturele beleidsambities.

De definitie van ruimtelijke kwaliteit luidt: “het resultaat van menselijk handelen en natuurlijke processen dat de ruimte geschikt maakt en houdt voor wat voor mens, plant en dier belangrijk is”. Ruimtelijke kwaliteit is het resultaat (bedoeld en onbedoeld) van menselijk handelen en natuurlijke processen. De provincie wil ruimtelijke kwaliteit realiseren door, naast bescherming, ook vooral in te zetten op het verbinden van bestaande kwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen. De essentiële gebiedskenmerken zijn daarbij uitgangspunt.

De hoofdambitie van de Omgevingsvisie is een toekomstvaste groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke hulpbronnen en voorraden. Enkele belangrijke beleidskeuzes waarmee de provincie haar ambities wil realiseren zijn:

- door meer aandacht voor herstructurering wordt ingezet op een breed spectrum aan woon-, werk- en mixmilieu's; dorpen en steden worden gestimuleerd hun eigen kleur te ontwikkelen;
- investeren in een hoofdinfrastructuur voor wegverkeer, trein, fiets en waarbij veiligheid en doorstroming centraal staan;
- zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik bij bebouwing door hantering van de zogenaamde 'SER-ladder'; deze methode gaat ervan uit dat eerst het gebruik van de ruimte wordt geoptimaliseerd, dan de mogelijkheid van meervoudig ruimtegebruik wordt onderzocht en dan pas de mogelijkheid om het ruimtegebruik uit te breiden, wordt bekeken; hierbij is afstemming tussen gemeenten over woningbouwprogramma's en bedrijfslocaties noodzakelijk;
- ruimtelijke plannen ontwikkelen aan de hand van gebiedskenmerken en keuzes voor duurzaamheid.

3.2.2 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel 2009

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn in de Omgevingsvisie Overijssel 2009 geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving.

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

1. generieke beleidskeuzes;
2. ontwikkelperspectieven;
3. gebiedskenmerken.

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

3.2.2.1 Generieke beleidskeuzes

Generieke beleidskeuzes zijn keuzes die bepalend zijn voor de vraag of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. In deze fase wordt beoordeeld of er sprake is van een behoefte aan een bepaalde voorziening. Ook wordt in deze fase de zgn. 'SER-ladder' gehanteerd. Deze komt er kort gezegd op neer dat eerst bestaande bebouwing en herstructurering worden benut, voordat er uitbreiding kan plaatsvinden.

Andere generieke beleidskeuzes betreffen de reserveringen voor waterveiligheid, randvoorwaarden voor externe veiligheid, grondwaterbeschermingsgebieden, bescherming van de ondergrond (aardkundige en archeologische waarden), landbouwontwikkelingsgebieden voor intensieve veehouderij, begrenzing van Nationale Landschappen, Natura 2000-gebieden, Ecologische Hoofdstructuur en verbindingzones etc. De generieke beleidskeuzes zijn veelal normstellend.

3.2.2.2 Ontwikkelingsperspectieven

Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke omgeving. Met dit spectrum geeft de provincie ruimte voor het realiseren van de in de visie beschreven beleids- en kwaliteitsambities.

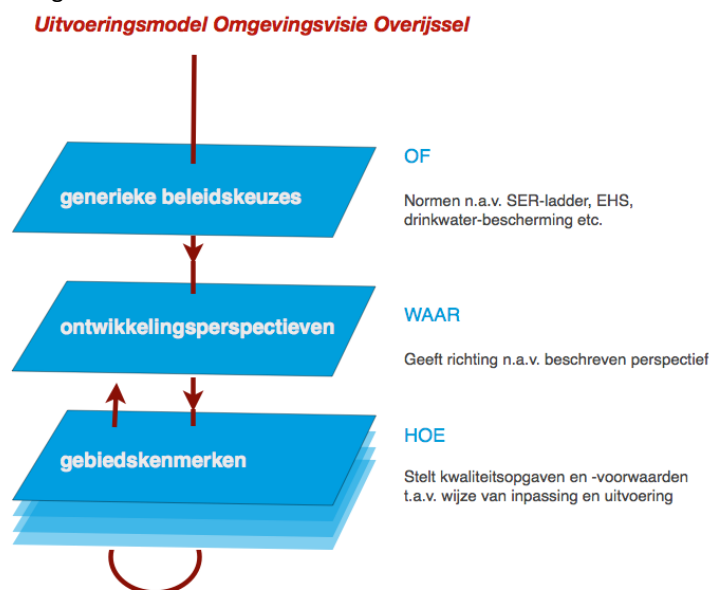
De ontwikkelperspectieven geven richting aan wat waar ontwikkeld zou kunnen worden. Daar waar generieke beleidskeuzes een geografische begrenzing hebben, zijn ze consistent doorvertaald in de ontwikkelingsperspectieven. De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend en bieden de nodige flexibiliteit voor de toekomst.

3.2.2.3 Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisure-laag) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het is de vraag 'hoe' een ontwikkeling invulling krijgt.

Aan de hand van de drie genoemde niveaus kan worden gezien of een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is en er behoefte aan is, waar het past in de ontwikkelingsvisie en hoe het uitgevoerd kan worden.

Afbeelding 3.1. geeft dit schematisch weer.



Afbeelding 3.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel 2009 (Bron: Provincie Overijssel)

3.2.3 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten van de Omgevingsvisie Overijssel 2009

Indien het concrete initiatief, de herontwikkeling van de locatie Nijverdalsestraat/De Marke, wordt getoetst aan de Omgevingsvisie Overijssel ontstaat globaal het volgende beeld.

3.2.3.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

3.2.3.1.1 Generieke beleidskeuzes

Bij de afwegingen in de eerste fase “generieke beleidskeuzes” gaat het om de vraag of er beleidsmatig sprake is van grote belemmeringen. Geconstateerd wordt dat daarvan geen sprake is, de bestemming is binnenstedelijk en er wordt voldaan aan het principe zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik. Het is een duurzame ontwikkeling aangezien de inrichtingen zo worden gebouwd dat eventueel in de toekomst ook andere soorten van gebruik mogelijk zijn (bijv. eenheden ombouwen ten behoeve van ouderen). Wel dient er op basis van de uitgangspunten rekening worden gehouden op het gebied van externe veiligheid (gevaarlijk transport via spoor). In hoofdstuk 4 van deze plantoelichting wordt uitgebreid op de diverse omgevingsaspecten ingegaan.

Daarnaast is bij de afweging met de eerste fase gebleken dat de bewuste locatie gelegen is binnen een intrekgebied. De Omgevingsverordening Overijssel 2009 kent bepalingen ten aanzien van 'intrekgebieden' die voor de voorliggende ontwikkeling van belang zijn.

Grondwaterbeschermingsgebieden en intrekgebieden

In de Omgevingsverordening Overijssel 2009 zijn ook bepalingen opgenomen ter bescherming van de waterwingebieden in Overijssel. Voor zover in dit kader van belang is in artikel 2.13.3. bepaald dat bestemmingsplannen voorzien in een dubbelbestemming voor grondwaterbeschermingsgebieden en intrekgebieden waarbij alleen functies worden toegestaan die harmoniëren met de functie voor de drinkwatervoorziening.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.13.3. van de Omgevingsverordening Overijssel 2009

Gelet op de Omgevingsverordening dient het initiatief te voldoen aan de definitie van nieuwe niet-risicovolle functies en dient onderbouwd te worden of wordt voldaan aan het stand-stillprincipe via de methodiek gebiedsgerichte grondwaterbescherming.

- Niet-risicovolle functies: alle functies behalve harmoniërende functies en grotere of grootschalige risicovolle functies.
- Stand-stillprincipe: beginsel dat erop gericht is verslechtering van de grondwaterkwaliteit tegen te gaan en het vergroten van risico's op verontreiniging van het grondwater te voorkomen.

In voorliggend geval is sprake van een binnenstedelijke ontwikkeling van een niet-risicovolle functie. Geconcludeerd wordt dat het initiatief geen verslechtering van de grondwaterkwaliteit met zich mee brengt en dat er voldoende maatregelen worden genomen om hemelwater te infiltreren. Het plan is niet strijdig met de ligging in een intrekgebied in relatie tot de Omgevingsverordening. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in mogelijkheden ten dienste van de bescherming van het intrekgebied middels de aanduiding 'milieuzone - intrekgebied'.

3.2.3.1.2 Ontwikkelingsperspectieven

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving. Met de ontwikkelingsperspectieven wordt de ruimtelijke ontwikkelingsvisie van de provincie Overijssel vorm gegeven. Hiervoor gelden de gebiedskenmerken als onderligger.

Het ontwikkelingsperspectief geeft een hoofdcoers op provinciaal niveau. Dit vraagt maatwerk op lokaal niveau. De begrenzing van de gebieden moet worden gezien als signaleringsgrens. Bij doorvertaling naar gemeentelijk niveau betekent dit dat er nog variaties en detailleringen kunnen voorkomen.

In dit geval zijn vooral de ontwikkelingsperspectieven voor de stedelijke omgeving van belang. In de stedelijke omgeving is de uitdaging om de economische centra bereikbaar te houden en door herstructurering de kwaliteit van de woonomgevingen en bedrijfslocaties te vergroten.

In afbeelding 3.2. is een uitsnede van de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen



Afbeelding 3.2 Uittreksel Perspectievenkaart Omgevingsvisie Overijssel 2009 (Bron: Provincie Overijssel)

Het plangebied behoort tot het ontwikkelingsperspectief 'historische kern, binnenstad' evenals 'woonwijk 1900-1950'.

Gebieden aangewezen als 'historische kern, binnenstad' bieden o.a. ruimte voor multifunctionele milieus gebaseerd op voorzieningen (winkels, cultuur etc.). Versterking van de eigen identiteit gebaseerd op het historisch karakter, erfgoed en monumenten wordt voorgestaan. Gebieden aangewezen als 'woonwijk 1900 - 1955' bieden o.a. ruimte voor herstructurering, inbreiding en transformatie naar diverse woon- werk- en gemengde stadsmilieus.

Toetsing van het initiatief aan het 'Ontwikkelingsperspectief'

De in dit bestemmingsplan besloten ruimtelijke ontwikkeling is in overeenstemming met de ter plaatse geldende ontwikkelingsperspectieven. Er wordt rekening gehouden met het inpassen van het initiatief in de historische structuur. Daarnaast ligt het ook in het gebied 'woonwijk', het realiseren van 33 eenheden ten behoeve van de zorg sluit hierop goed aan.

3.2.3.1.3 Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisurelaag) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Bij toetsing van het ruimtelijke initiatief aan de gebiedskenmerken is van belang dat de locatie is gelegen in verstedelijkt gebied. Dit betekent dat de "natuurlijke laag" en "de laag van het agrarisch cultuurlandschap" buiten beschouwing kunnen blijven aangezien de oorspronkelijke waarden niet meer voorkomen in het plangebied.

1. De “Stedelijke laag”

De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart 'de stedelijke laag' aangeduid met de gebiedstypes "Historische kern, binnenstad" en "Bebouwingsschil 1900 -1955". In afbeelding 3.3. is dat aangegeven.



Afbeelding 3.3 De stedelijke laag: Historische centra, binnensteden, landstadjes/Bebouwingsschil 1900 - 1955 (Bron: Provincie Overijssel)

Historische centra, binnensteden, landstadjes

De historische centra, binnensteden en landstadjes vormen de functionele en emotionele kernen van de steden en dorpen. Ruimtelijk kenmerkend zijn de compacte bebouwingsstructuur, veelal binnen (voormalige) omwalling en veel individuele karakterverschillen op korte afstand. Functioneel worden deze gebieden gekenmerkt door een mix van functies waarvan de concentratie van voorzieningen op gebied van detailhandel, horeca, cultuur, onderwijs en gezondheidszorg een belangrijk deel vormt.

Als ontwikkelingen plaats vinden in het centrum, dan dragen deze bij aan behoud en versterking van de mix van functies, het historisch gegroeide patroon van wegen en openbare ruimten en de leefbaarheid.

Bebouwingsschil 1900 - 1955

De bebouwingsschil 1900-1955 bestaat uit gemengde stadwijken en woonwijken direct aansluitend op de historische centra en binnensteden. Deze stadwijken kennen een gesloten, compacte vorm (bouwblokken) en zijn veelal opdeelbaar in wijken met eigen karakter. Kenmerkend in de bebouwing is de verwantschap in architectuurstijlen en aandacht voor architectonische details en verbijzondering van gebouwen op specifieke plekken als straathoeken.

Als herstructurering, inbreiding en toevoeging van bebouwing plaats vinden in de individueel ontwikkelde stadwijken van de bebouwingsschil 1900 - 1955, dan dragen deze bij aan behoud, versterking en vernieuwing van de individuele bebouwing met een eigen karakter en uitstraling. Ontwikkelingen voegen zich in maat, schaal en ritme naar de omliggende bebouwing.

Toetsing van het initiatief aan de "Stedelijke laag"

Het voorliggende initiatief is in overeenstemming met de gebiedskenmerken. Ter zake van de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling wordt opgemerkt dat er rekening is gehouden met de omgeving. Gekozen is dan ook om de gebouwen en groen zo in te richten dat het een eigen unieke uitstraling krijgt passend op de kenmerkende locatie. De gebiedskenmerken van de stedelijke laag, verzetten zich niet tegen de realisering van 33 eenheden met bijbehorende bouwwerken op de hoek van de Nijverdalsestraat/De Marke in Wierden.

2. De "Lust en Leisurelaag"

De locatie heeft op de gebiedskenmerkenkaart "de lust- en leisurelaag" geen bijzondere eigenschappen. Deze gebiedskenmerken kunnen derhalve buiten beschouwing worden gelaten.

3.2.4 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

Geconcludeerd kan worden dat de in dit voorliggende bestemmingsplan besloten ruimtelijke ontwikkeling in overeenstemming is met het in de Omgevingsvisie Overijssel 2009 verwoorde en in de Omgevingsverordening verankerde provinciaal ruimtelijk beleid.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 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.

3.3.2 Toetsing initiatief aan uitgangspunten Waterbeheerplan 2010-2015

In dit geval worden, afgezien van de ligging in het grondwaterbeschermingsgebied, geen belangen voortvloeiende uit het waterbeheersplan 2010-2015 geraakt. Middels een watertoets is er gekeken naar de effecten van het plan op de waterhuishouding. Voor meer informatie over de resultaten van de watertoets en het overleg met het waterschap zie subparagraaf 4.3.3.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Wierden

3.4.1.1 Algemeen

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

3.4.1.2 Ruimtelijke Ontwikkelingsvisie

Ambitieniveau

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

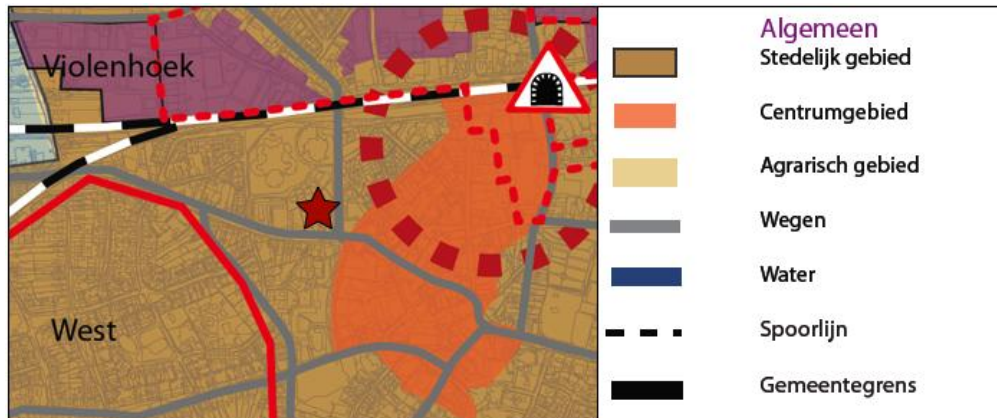
Centrale waarden

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

3.4.1.3 Deelgebiedsvisies

Voor zover in dit kader van belang is in de structuurvisie vermeld dat de kern Wierden het meest stedelijke karakter heeft 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.



Afbeelding 3.5 Uitsnede structuurvisieplankaart (Bron: Gemeente Wierden)

Bovenstaande afbeelding geeft weer dat het plangebied is gelegen in een gebied dat aangemerkt is als "Stedelijk gebied". Met betrekking tot de sociale leefomgeving, specifieke gekeken naar zorg, wordt het volgende aangegeven:

- Creëren voldoende samenhang in de zorg- en welzijnssfeer.
- Ontwikkelen van woonservicegebieden, waarin optimale condities zijn geschapen voor wonen met zorg en welzijn (met integrale zorg en dienstverlening, ook aan huis en met levensbestendige woningen).
- Ontwikkelen zorg- en welzijnsvoorzieningen in erfgoedlocaties ('behoud door ontwikkeling').

3.4.1.4 Toetsing van het initiatief aan de 'Structuurvisie Wierden'

Het initiatief voldoet aan de beleidsvoornemens. De locatie nabij het centrum is zeer geschikt ten behoeve van wonen met zorg. Door uitvoering te geven aan dit initiatief wordt een positieve bijdrage geleverd aan de beleidsdoelstellingen van de gemeente Wierden.

3.4.2 Welstandsnota 2010 Wierden

3.4.2.1 Algemeen

Eén van de instrumenten die het gemeentebestuur heeft om een actief beleid te voeren om de kwaliteit van de leefomgeving te bevorderen, is het welstandstoezicht. Het welstandstoezicht is gebaseerd op het door de gemeenteraad vastgestelde beleid. Via haar welstandsnota wil de gemeente de ruimtelijke kwaliteit van de dagelijkse leefomgeving duurzaam bevorderen. Hiervoor zijn verschillende criteria ontwikkeld die bij de welstandsbeoordeling van een bouwplan een rol spelen. In oktober 2010 heeft de gemeenteraad van Wierden de herziene welstandsnota vastgesteld.

Het welstandsbeleid in de gemeente Wierden kent algemene en gebiedsgerichte welstandscriteria. De gemeente is daartoe ingedeeld in 21 deelgebieden. De indeling is gemaakt op grond van stedenbouwkundige, ruimtelijke en functionele kenmerken. Per gebied is een beschrijving gegeven van de gebiedskenmerken en de gebiedsgerichte welstandscriteria. Het plangebied is gelegen in deelgebieden 7 en 12, de 'Historische uitvalswegen' en 'Oudere projectmatige woonbuurten'. In deze paragraaf worden de kenmerken, behorende bij de deelgebieden uiteengezet.

3.4.2.2 Deelgebied “Historische uitvalswegen”

De dorpen zijn van oudsher al door wegen met elkaar verbonden. Langs deze wegen hebben zich in de loop van de tijd bebouwingslinten ontwikkeld. Van oorsprong bestaan ze uit vrijstaande bebouwing met tuinen en open ruimtes daartussen. Verder van de kern verwijderd zijn de ruimtes tussen de gebouwen - die vaak in gebruik zijn als weide of moestuin - groter, met doorzichten naar het landschap. De open ruimtes langs de historische uitvalswegen zijn naar de bebouwde kom toe steeds meer verdicht met nieuwere bebouwing. Deze verdichting gaat geleidelijk, alleen bij de Vriezenveenseweg blijft de bebouwing lang ver van elkaar staan. De oude panden zijn meest van agrarische oorsprong, aangevuld met burgerwoningen en een enkel bedrijf. Binnen de bebouwde kom staan er meest burgerwoningen uit verschillende tijdsperiodes dicht op elkaar, met voortuinen en kleine open ruimtes. Hier is de bebouwing meest in een wisselende rooilijn evenwijdig aan de weg gesitueerd. Verder naar het landelijk gebied is de rooilijn meer wisselend, evenals de richting van de bebouwing ten opzichte van elkaar en de weg. Veel panden zijn individueel, maar er komen ook twee-onder-één-kap woningen en korte rijtjes voor.

3.4.2.3 Deelgebied “Oudere projectmatige woonbuurten”

De woongebieden hebben een overzichtelijk en rustig karakter. Het vele groen in de plantsoenen, voor- en zijtuinen en de straatbomen geven deze woongebieden een groen uiterlijk. De tuinen zijn gescheiden van de openbare ruimte door eenvoudige en lage erfafscheidingen als muurtjes of haagjes. De woningen staan in dezelfde rooilijn die evenwijdig aan de straat loopt. Het betreft vooral rijtjeswoningen, waarbij het aantal woningen in een rij variabel is. Gevelritmiek, herhaling van schoorstenen en een consequente oriëntatie op de straat zorgen voor een rustig beeld.

3.4.2.4 Toetsing initiatief aan de ‘Welstandsnota 2010 Wierden’

Het plangebied ligt in twee deelgebieden en voldoet aan de criteria gericht op oriëntatie en omvang van de bebouwing. Het plan is reeds voorgelegd en voldoet aan de eisen van welstand.

3.4.3 Woonvisie en volkshuisvestingbeleid

3.4.3.1 Algemeen

De gemeente Wierden heeft recent haar beleidskader wonen bijgesteld. Op 27 april 2010 heeft de gemeenteraad dit beleidskader in de vorm van de gemeentelijke Woonvisie "Nieuwe dynamiek in wonen" vastgesteld.

3.4.3.2 Uitgangspunten beleid

De gemeente Wierden kent aantrekkelijke dorpse woonmilieus. Ze biedt met deze woonmilieus een woonklimaat die bij veel groepen op de woningmarkt in trek is. De gemeente wil in de komende jaren die aantrekkelijkheid voor alle groepen behouden en waar mogelijk versterken. Recente demografische cijfers laten zien dat de bevolkingsgroei de komende jaren stagneert. Kwantitatieve groei is niet meer de dominante richting; er zal meer moeten worden ingespeeld op kwaliteit. De bevolking- en huishoudensamenstelling verandert; de bevolking telt steeds minder jongeren en meer ouderen. Op deze ontwikkelingen wil de gemeente Wierden tijdig inspelen onder meer door het uitzetten van een duidelijke koers ten aanzien van woonkwaliteit en een gedifferentieerd woningaanbod voor verschillende groepen.

Deze beleidsomslag is echter niet van vandaag op morgen realiteit. Vanuit het bestaande beleid zijn ontwikkelingen ingezet die nog tot bloei moeten komen. De gemeente wil haalbaar beleid neerzetten dat meer ruimte biedt voor de vraag van de woonconsument, en waarbij op een vloeiende wijze de omslag van beleid wordt gerealiseerd. Initiatieven vanuit het verleden krijgen dan ook de kans om tot ontwikkeling te komen, terwijl bij nieuwe ontwikkelingen het nieuwe beleid wordt ingezet. Zo wil de gemeente Wierden de dynamiek behouden en voorkomen dat wisselende inzichten leiden tot een situatie waarin elke ontwikkeling onmogelijk wordt.

Het dorp Wierden kent een gedifferentieerd woning- en voorzieningenaanbod en trekt daarmee verschillende doelgroepen aan. De gemeente wil zorgvuldig omgaan met de beschikbare ruimte in het dorp Wierden en daarom, in lijn met de provinciale en lokale beleidspunten, op "dorpse" schaal bouwen. Dat betekent dat bij eventuele toekomstige inbreidinglocaties en herstructureringsopgaven optimaal gebruik moet worden gemaakt van de beschikbare ruimte, waarbij de uitgangspunten van de gemeentelijke woonvisie een belangrijke rol spelen.

Er wordt in de visie aangegeven dat er vraag is naar kleinschalige woonvormen en goedkopere zelfstandig (zorg)woningen. Door onvoldoende aantal en differentiatie in het woonzorgaanbod stagneert met name voor de jongere zorgvragers de doorstroming uit zorgwoningen. De doelgroep senioren en zorgvragers hechten veel waarde aan de nabijheid van voorzieningen, en aan zekerheid van zorg- en welzijnsaanbod in de omgeving. Zij hebben veelal behoefte aan woonruimte nabij centrumvoorzieningen en in woonservicegebieden. Dit zijn vooral inbreidingslocaties.

3.4.3.3 Toetsing van het initiatief aan de 'Woonvisie' en volkshuisvestingbeleid

Het initiatief komt overeen met de gewenste ontwikkelingen opgenomen in de Woonvisie. De locatie voldoet aangezien het gelegen is nabij het centrum en in de directe omgeving ook al een zorgcentrum zit gevestigd (zorgcentrum Wierden, aan de Holtinck). Daarnaast biedt het huidige plan de mogelijkheid om in een later stadium de eenheden om te bouwen naar 18 eenheden ten behoeve van ouderen, daarmee kan er worden ingespeeld op de demografische ontwikkelingen. Hiermee is de duurzaamheid van de gebouwen aangetoond.

3.4.4 Visie woonservicegebieden Wierden & Enter

3.4.4.1 Algemeen

In de visie "Woonservice gebieden Wierden & Enter", vastgesteld op 24 januari 2007, is in samenwerking met maatschappelijke organisaties (waaronder de Wmo cliëntenraad) het beleid omtrent woonservicegebieden opgesteld.

Een woonservicegebied is een gebied waar jong en oud, gezonde mensen en mensen met functiebeperkingen, door elkaar wonen. Voor de gemeente Wierde geldt dan ook: een gebied waar het voor iedereen – van alle leeftijden – goed wonen is. In een woonservicegebied zijn optimale condities geschapen voor een samenhangend aanbod van wonen, welzijn en zorg – tot en met niet-planbare 24 uren zorg (zorg op afroep) – waar men ook woont. Hiermee worden ouderen en mensen met functiebeperkingen ondersteund om zelfstandig te kunnen blijven wonen, zo mogelijk in hun eigen woning en/of omgeving.

Voor de gemeente Wierden wordt ervan uitgegaan dat beide kernen – Wierden en Enter – beide een woonservicegebied worden. Iedere kern heeft zijn eigenheid en die eigenheid is uitgangspunt en zal bewaard blijven. De mogelijkheden binnen deze woonservicegebieden zijn groot op het gebied van zorgverlening.

3.4.4.2 Toetsing initiatief aan 'Visie woonservicegebieden Wierden & Enter'

Het initiatief is gelegen in de kern van Wierden en daarnaast bevindt zich op korte afstand ook een zorgcomplex. Dit zou een mooie aansluiting zijn en de locatie is uitermate geschikt, gezien de nabijheid van het centrum en de voorzieningen. Het type zorg wat verleend gaat worden past binnen de definitie van zorg, dat in de woonservicegebieden is toegestaan.

3.4.5 Conclusie toetsing initiatief aan gemeentelijk beleid

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

HOOFDSTUK 4 RANDVOORWAARDEN EN ONDERZOEK

4.1 Inleiding

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op het bestemmingsplan een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. Bovendien is een bestemmingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieuaspecten en ruimtelijke ordening.

In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek naar de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven. Allereerst wordt er ingegaan op de milieuaspecten: hinder, bodem, geluid, verkeer, externe veiligheid, luchtkwaliteit en vormvrije m.e.r.-beoordeling. Na de milieuaspecten worden de waarden behandeld te weten; ecologie, archeologie&cultuurhistorie en water.

4.2 Milieuaspecten

4.2.1 Hinder

4.2.1.1 Algemeen

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

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

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan/wijzigingsplan mogelijk is.

Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. Met betrekking tot de in dit bestemmingsplan besloten plangebied geldt het omgevingstype 'gemengd gebied'. Hiervan is sprake vanwege de ligging aan de hoofdinfrastructuur (Nijverdalsestraat/De Marke) en de menging van functies in de directe omgeving.

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

4.2.1.2 Onderzoeksresultaten milieuzonering

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. Een gebouw met specifieke eenheden gericht op wonen met daarbij beperkte verlening van zorg is een milieugevoelig object. De VNG uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" geeft een eerste inzicht in de milieuhinder van inrichtingen.

Zoals reeds hiervoor genoemd wordt bij het realiseren van nieuwe bestemmingen gekeken te worden naar de omgeving waarin de nieuwe bestemmingen gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen en rol:

1. past de nieuwe functie in de omgeving? (externe werking);
2. laat de omgeving de nieuwe functie toe? (interne werking).

Ad 1

Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ontwikkeling. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast.

In het initiatief is hier geen sprake van, de hoofdfunctie betreft wonen met daarbij een beperkte begeleiding en er is niet zozeer sprake van bedrijfsmatige activiteiten. Geconstateerd wordt dat het initiatief geen milieubelastende functie is en er geen sprake is van negatieve uitwaartse werking op de omgeving.

Ad 2

In de omgeving zijn overwegend woonfuncties aanwezig, met uitzondering van de naastgelegen dierenspeciaalzaak en de tegenovergelegen horecabedrijf 'de Marke'. Beide bedrijven behoren tot milieucategorie 1, wel moet worden opgemerkt dat het horecabedrijf ook aan zalenverhuur doet. Deze activiteit is niet in de uitgave opgenomen, maar kan gelijk worden gesteld met een milieucategorie 2 inrichting.

De grootste richtafstand betreft geluid, in dit geval is er onderzoek uitgevoerd om een duurzame woon- en leefklimaat te garanderen. Het onderzoek is uitgevoerd door Buijvoets Bouw- en geluidsadviesing uit Oldenzaal. Hieronder wordt per bedrijf kort de resultaten weergegeven voorkomend uit het onderzoek, het volledige onderzoek is in bijlage 1 opgenomen.

Te Morsche (dierenspeciaalzaak)

De ambitiewaarde van 50 dBA (etmaalwaarde) conform het geluidbeleid van de gemeente voor de geluidbelasting $L_{A,r,LT}$ voor de gevels van het woongebouw wordt onder de genoemde uitgangspunten ruimschoots onderschreden. De piekgeluiden t.g.v. laden/lossen/rijden voertuigen worden overdag niet getoetst, het rijden van een vrachtwagen is daarom overdag mogelijk. De piekgeluiden in de avondperiode t.g.v. het rijden van lichte voertuigen voldoen precies aan de norm. De afstand tussen het woongebouw en de parkeerplaatsen is voldoende. De gebouwen van Te Morsche vormen een geluidbuffer en afscherming vanaf het terrein naar het geplande woongebouw. Onder de genoemde uitgangspunten is de afstand van Te Morsche met akoestisch relevante activiteiten tot aan het geplande woongebouw groot genoeg en is sprake

van een “goede ruimtelijke ordening”. Het bouwplan vormt geen extra beperking voor de activiteiten van Te Morsche.

De Marke (horecabedrijf)

Wanneer muziekgeluid herkenbaar is moet de toeslag K worden toegepast. Bij livemuziek in de zaal is de muziek herkenbaar zowel bij bestaande woningen als geplande woongebouw en is sprake 15 dBA normoverschrijdingen uitgaande van een zaalniveau van 95 dBA langs de gevels/dak. Omdat de geluidbelasting bij het geplande woongebouw gelijk is aan die bij de maatgevende bestaande woning (rekenpunt 4) vormt het bouwplan geen extra beperking voor de bedrijfsvoering van De Marke. Omdat de zaal van De Marke niet is geïsoleerd is luide live-muziek (>90 dBA) alleen mogelijk met een ontheffing (max 12 dagen per jaar). Normaal is in de zaal een muziekgeluidniveau toelaatbaar van ca 90, 85 en 80 dBA respectievelijk in de dag-, avond- en nachtperiode. De Marke kan dan zowel bij de bestaande als geplande woongebouw aan de norm voldoen waardoor sprake is van een goede ruimtelijke ordening voor het geplande woongebouw.

4.2.1.3 Conclusie

In het voorliggende geval is er sprake van een goede ruimtelijke ordening en is er geen sprake van belemmeringen.

4.2.2 Bodem

4.2.2.1 Algemeen

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Bekend is dat in het verleden op de locatie bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden, in de vorm van ondergrondse opslag van brandstof/diesel en bovengrondse opslag van smeerolie. Om inzicht te krijgen in de kwaliteit van de bodem ter plaatse, moet een bodemonderzoek te worden verricht conform de richtlijn NEN 5740.

Sallandse Milieutechniek uit Haarle heeft in 2009 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Voor het volledige onderzoek zie Bijlage 2 van deze toelichting. Op 12 oktober 2011 is er een veldwerkonderzoek uitgevoerd en is er gericht op zintuigelijke waarnemingen van verontreiniging, de volledige memo is opgenomen in Bijlage 3.

4.2.2.2 Resultaten verkennend bodemonderzoek en veldwerkonderzoek

Het verkennend bodemonderzoek uit 2009 geeft de volgende resultaten:

- in de bovengrond ter plaatse van het bebouwd gedeelte zijn lood en PAK's in gehalten boven de desbetreffende achtergrondwaarden aangetoond, de tussenwaarde is niet overschreden;
- in de boven ter plaatse van het gedeelte dat in gebruik is als schapenwei zijn lood, zink en PCB's in gehalten boven de desbetreffende achtergrondwaarden aangetoond, de tussenwaarde is niet overschreden;
- verder is in de bovengrond geen van de geanalyseerde parameters in een gehalte boven de desbetreffende achtergrondwaarde aangetoond;
- in de ondergrond van de gehele onderzoekslocatie is geen van de geanalyseerde parameters in een gehalte boven de desbetreffende achtergrondwaarde aangetoond;
- in het grondwater is nikkel in een concentratie boven de desbetreffende tussenwaarde aangetoond. Na herbemonstering is nikkel boven de desbetreffende achtergrondwaarde (aangetoond. Daarnaast zijn barium koper en xylenen in het grondwater in concentraties boven de desbetreffende streefwaarden aangetoond. Verder is in het grondwater geen van de geanalyseerde parameters in een concentratie boven de desbetreffende steefwaarde aangetoond. Derhalve wordt gesteld dat er

slechts sprake is van een lichte verontreiniging met barium, koper, nikkel en xylenen in het grondwater.

Het veldwerkonderzoek uit 2011 geeft de volgende resultaten:

- op basis van zintuiglijke onderzoek van de opgeboorde grond en olie-watertesten, zijn er geen bijzonderheden waargenomen die kunnen duiden op een mogelijke bodemverontreiniging en geeft ook geen aanleiding tot het aanpassen van de onderzoeksstrategie.

4.2.2.3 Conclusie

De locatie is onderzocht volgens de norm NEN 5740. De onderzoekshypothese "onverdachte locatie" moet worden herzien door de lichte verontreinigingen in de bovengrond en het grondwater. Echter gelet op de doelstelling van het onderzoek, kan worden gesteld dat de gehanteerde onderzoekstrategie wel voldoende is voor het trekken van de conclusie.

In het laboratorium zijn in de bovengrond lood, PAK, zink en PCB's aangetoond. De ondergrond is niet verontreinigd. In het grondwater is barium, koper, xylenen en nikkel aangetoond boven de streefwaarde. Op grond van de Wet bodembescherming is er geen aanleiding voor het uitvoeren van nader onderzoek en/of sanerende maatregelen.

Gezien de vastgestelde bodemkwaliteit en het grondwater zijn er geen risico's voor de volksgezondheid en/of het milieu. Uit milieukundig oogpunt is er geen bezwaar tegen het voorgenomen nieuwbouwplan.

4.2.3 Geluid

4.2.3.1 Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) stelt eisen ten aanzien van de geluidsbelasting van geluidsgevoelige functies, zoals woningen/wooneenheden. Op basis van artikel 77 van de Wet geluidhinder (Wgh) dient bij vaststelling of herziening van een bestemmingsplan waarbij een nieuwe geluidsgevoelige functie wordt toegevoegd de akoestische situatie te worden gezien.

In dit initiatief is er sprake van toevoeging van geluidsgevoelige objecten. Dit houdt in dat voor de locatie een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd naar zowel wegverkeerslawaai als naar railverkeerslawaai.

Buivoets bouw- en geluidsadvies uit Oldenzaal heeft een akoestisch onderzoek uitgevoerd met betrekking op het plangebied. Het volledige onderzoek is opgenomen in bijlage 4.

4.2.3.2 Wegverkeerslawaai

Berekend is de invallende geluidbelasting L_{DEN} op de gevels van de verschillende bouwlagen, dat is de gemiddelde geluidbelasting van de dag, avond en nachtperiode.

Toetsing van de geluidbelasting aan de grenswaarden gebeurt volgens de Wgh per weg. Alvorens de geluidbelasting te toetsen aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB mag de berekende waarde op grond van art. 110g van de Wet geluidhinder worden verminderd met 5 dB (i.v.m. het stiller worden van motorvoertuigen) voor wegen met een wettelijke maximum snelheid tot 70 km/uur.

De voorkeursgrenswaarde en ambitiewaarde van 48 dB t.g.v. verkeer op De Marke en de Nijverdalsestraat wordt met 7 respectievelijk 6 dB overschreden. De bovengrens van 59 dB uit het geluidbeleid wordt niet overschreden.

Slechts wanneer voldoende gemotiveerd wordt aangetoond dat toepassing van een maatregel niet doeltreffend is of niet aan de hoofd- en locatie specifieke criteria kan worden voldaan, kan een hogere grenswaarde worden toegekend. Op basis van de criteria voor het toekennen van een hogere grenswaarde wordt aangegeven dat wordt voldaan aan voorwaarde 1, het gaat hier om een opvulling tussen bestaande bebouwing op de locatie van bestaande bebouwing.

In alle gevallen waarin ontheffing wordt verleend, worden eisen gesteld aan het binnenniveau en de indeling van het gebouw. De binnenwaarde, waaraan bij het realiseren zal moeten worden voldaan, bedraagt 33 dB.

Na dat het definitieve ontwerp gereed is kunnen de noodzakelijke geluidwerende maatregelen worden vastgesteld.

4.2.3.3 Railverkeerslawaaï

Berekend is de geluidbelasting L_{DEN} , dat is de gemiddelde geluidbelasting van de dag, avond en nachtperiode. De modelgegevens met plots en resultaten zijn opgenomen in bijlage II van het onderzoek.

De belasting L_{DEN} bedraagt maximaal 54 dB in de punten 1, 2, 3 en 4 en ligt lager dan de voorkeursgrenswaarde van 55 dB. Voor het aspect railverkeerslawaaï is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

4.2.3.4 Conclusie

Het initiatief voldoet, door het toepassen van de hogere grenswaarde, aan de Wet geluidhinder.

4.2.4 Externe veiligheid

4.2.4.1 Algemeen

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Per 1 januari 2010 moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Een en ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid (Revi);
- de Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's Zware Ongevallen (Brzo);
- het Vuurwerkbesluit.

Voor vervoer gevaarlijke stoffen geldt de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (cRvgs). Op transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) van toepassing.

Het doel van het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' is om de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en het plaatsgebonden en het groepsrisico.

4.2.4.2 (Beperkt) kwetsbare objecten

Onder beperkt kwetsbare objecten wordt onder andere verstaan verspreid liggende woningen van derden met een dichtheid van maximaal 2 woningen per hectare en dienst- en bedrijfswoningen van derden, hotels, restaurants, kantoren en winkels voor zover deze objecten niet tot de kwetsbare objecten behoren en bedrijfsgebouwen en vergelijkbare objecten.

Kwetsbare objecten zijn onder andere woningen (met uitzondering van de beperkt kwetsbare objecten) en andere objecten waar zich gedurende een groot deel van de dag grote groepen mensen bevinden of een deel van de dag kwetsbare groepen mensen bevinden.

bestemmingsplan nodig. Gelet hierop en gelet op het feit dat over het spoor transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt, is het verplicht om de effecten van dit plan op de externe veiligheid te onderzoeken.

Het onderzoek is uitgevoerd door het bedrijf Save uit Deventer en wordt hieronder nader toegelicht.

4.2.4.5.1 Resultaten onderzoek

Hieronder staat de conclusie van de risicoberekening weergegeven, voor het volledige onderzoek zie bijlage 5, eerste advies Veiligheidsregio zie bijlage 6, antwoord op advies door Hegeman zie bijlage 7 en voor advies Veiligheidsregio n.a.v. voortschrijdend inzicht over zelfredzaamheid zie bijlage 8.

Plaatsgebonden risico

Uit de berekeningen blijkt dat de planlocatie buiten de 10⁻⁶ jr⁻¹-risicocontour is gelegen. Dit geldt voor de vervoersprestatie volgens de marktverkenningen van ProRail. Er is geen belemmering vanuit de plaatsgebondenrisicocontouren om het plan te realiseren. Er is aan de normstelling voldaan.

Groepsrisico

Het groepsrisico als gevolg van het vervoer van gevaarlijke stoffen per spoor ligt in de huidige situatie en in de toekomstige situatie boven de oriëntatiewaarde voor het vervoer volgens de Marktverkenning van ProRail. Vergelijking van de huidige met de toekomstige situatie laat zien dat door realisatie van de bouwvolumes ten behoeve van zorg het groepsrisico toeneemt. Vanwege overschrijding van de oriëntatiewaarde en de toename van het groepsrisico is een invulling van de verantwoordingsplicht noodzakelijk.

Verantwoordingsplicht groepsrisico

Uit de verantwoording van het groepsrisico komt als conclusie naar voren dat de zelfredzaamheid van de bewoners als voldoende wordt beoordeeld. De bewoners zijn mobiel en hebben een grote mate van zelfstandigheid, zeker op het fysieke vlak. Daarnaast zijn alle begeleiders van Aveleijn aantoonbaar opgeleid als BHV'er en is er zorgpost in de buurt aanwezig (aangezien er geen sprake is van 24-uur zorg). Het volgende uitgangspunt is in deze situatie van kracht:

'De cliënten weten bij brandalarm wat ze moeten doen om het gebouw zelfstandig te ontluchten. De zorgverleners moeten in staat zijn om een ontruiming van het woongebouw snel en effectief te kunnen aanvangen, te kunnen leiden en succesvol te kunnen vervolmaken en een beginnende brand te kunnen blussen.'

Aangeraden wordt om de woningen te voorzien van rookmelders met luid alarm en deze op de brandmeldinstallatie/stil alarm zijn aangesloten, zodat in geval van een brandcalamiteit de zorgpost van Aveleijn onmiddellijk hiervan op de hoogte is.

De maatregelen ter beperking van het groepsrisico die bij de voorbereiding van het plan of besluit zijn overwogen en de in dat plan of besluit opgenomen maatregelen, waaronder de stedenbouwkundige opzet, mogelijkheden tot het treffen van ruimtelijk relevante bouwkundige voorzieningen en voorzieningen met betrekking tot de inrichting van de openbare ruimte;

Vluchtmogelijkheden dienen van de bron af te zijn gericht.

De mogelijkheden en de voorgenomen maatregelen tot beperking van het groepsrisico in de nabije toekomst;

Een van de voorgenomen maatregelen is het warme-BLEVE-vrij samenstellen van de treinen, waarbij tussen wagons met brandbare vloeistoffen en wagons met brandbare gassen een afstand van 18 meter wordt aangehouden. De kans op het worst-case BLEVE-scenario neemt daardoor af. Onbekend is in hoeverre de maatregel daadwerkelijk voor het voorkomen van een warme BLEVE kan zorgen. Wel is bekend dat deze maatregel de hoogte van het groepsrisico aanzienlijk laat dalen. Bovendien zorgt het basisnet voor een plafond aan het risico van het spoor. Dit plafond voorziet een lager aantal vervoersbewegingen met gevaarlijke stoffen

dan in de huidige situatie. Voor de kern Wierden wordt, indien deze maatregelen worden vastgelegd binnen het basisnet geen overschrijding van de oriëntatiewaarde meer voorzien.

Gelet op de zelfredzaamheid van de bewoners en bij het incidentscenario in relatie tot de (on-)mogelijkheden van de hulpdiensten is er een verantwoord evenwicht tussen de ruimtelijke ontwikkeling en de veiligheidsrisico's van het spoor. Opgemerkt wordt dat 24-uurszorg voor cliënten die in beperkte mate zelfstandig zijn niet is toegestaan.

4.2.4.6 Conclusie

De omstandigheden brengen met zich mee dat het project vanuit oogpunt van externe veiligheid verantwoord is.

4.2.5 Luchtkwaliteit

4.2.5.1 Besluit en de Regeling niet in betekende mate

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer. Deze wetgeving staat ook bekend als de Wet luchtkwaliteit.

In de Wet luchtkwaliteit staan ondermeer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende Besluiten en Regelingen:

- Besluit en de Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen);
- Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007.

4.2.5.1.1 Besluit en de Regeling niet in betekende mate

Het Besluit niet in betekende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekende mate is. Het begrip "niet in betekende mate" is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele voorbeelden zijn:

- woningen: 1500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekende mate bijdragen. De bijdrage aan NO₂ en PM₁₀ moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

4.2.5.1.2 Besluit gevoelige bestemmingen

Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen/klinieken zijn geen gevoelige bestemmingen.

De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet luchtkwaliteit nodig.

4.2.5.1.3 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 rekenmethoden opgenomen om concentraties van diverse luchtverontreinigende stoffen te kunnen berekenen. Hieronder een overzicht van de rekenmodellen:

- CARII: berekening van emissies voor binnenstedelijk verkeer;
- NIBM-tool: eenvoudige berekening van emissies van verkeer volgens worst case benadering;
- ISL2: berekening van emissies voor buitenstedelijk verkeer;
- ISL3a: berekening van emissies van industrie en veehouderijen.

4.2.5.2 Onderzoeksresultaten luchtkwaliteit

De in voorliggend bestemmingsplan besloten ruimtelijke ontwikkeling is aan te merken als een project welke "niet in betekenende mate bijdraagt" aan luchtverontreiniging. De ontwikkeling valt onder de Regeling NIBM. De hoofdfunctie betreft vooral het wonen van mensen die niet extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit. Daarom vallen de gebouwen niet onder het Besluit Gevoelige bestemmingen.

Uit de jaarlijkse rapportage van de luchtkwaliteit blijkt dat er, in de omgeving van het plangebied, langs wegen geen overschrijdingen van de grenswaarden aan de orde zijn. Een overschrijding van de grenswaarden is ook in de toekomst niet te verwachten.

4.2.5.3 Conclusie

Gezien het feit dat hier gaat om het toevoegen van een zestal gebouwen ten behoeve van begeleidend wonen en de toename van verkeersbewegingen zeer beperkt is kan worden geconcludeerd dat de Wet Luchtkwaliteit en het Besluit NIBM geen belemmering vormt voor het project.

4.2.6 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

4.2.6.1 Kader

Op 1 april 2011 is het nieuwe Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging die daarin is aangebracht, is dat voor de vraag of een m.e.r.-beoordelingsprocedure moet worden doorlopen, toetsing aan de drempelwaarden in de D-lijst niet toereikend is. Indien een activiteit een omvang heeft die onder de grenswaarden ligt, dient op grond van de selectiecriteria in de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling te worden vastgesteld of belangrijke nadelige gevolgen van de activiteit voor het milieu kunnen worden uitgesloten. Pas als dat het geval is, is de activiteit niet m.e.r.- (beoordelings)plichtig. In het kader van de wijziging van het Besluit m.e.r. is een handreiking opgesteld over de vraag hoe moet worden vastgesteld of een activiteit met een omvang onder de drempelwaarde toch belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben. In de handreiking is opgenomen dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst en die een omvang hebben die beneden de drempelwaarden liggen een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gebruikt. Uit deze toets kunnen twee conclusies volgen: belangrijke nadelige milieueffecten zijn uitgesloten of belangrijke nadelige milieueffecten zijn niet uitgesloten. In het eerste geval is de activiteit niet m.e.r.- (beoordelings)-plichtig in het andere geval dient een m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd en de bijbehorende procedure te worden gevolgd. De toetsing in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te geschieden aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling.

4.2.6.2 Onderzoek

De in dit voorliggende onderbouwing besloten ontwikkeling maakt geen onderdeel uit van de D-lijst zoals opgenomen in het Besluit milieueffectrapportage. In het kader van de voorbereiding is geconstateerd dat het plan niet binnen een kwetsbaar of waardevol gebied ligt.

De onderzoekslocatie ligt op circa 3,8 kilometer van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied. Gezien de afstand en de aard van de beoogde ingreep zijn er geen negatieve effecten te verwachten op de natuurwaarden of de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied. Er is in voldoende mate rekening gehouden met milieu- en overige omgevingsaspecten.

Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat het milieubelang van de in dit plan besloten ontwikkeling en overige omgevingsaspecten in voldoende mate zijn afgewogen en dat er geen nadelige effecten zijn te verwachten.

4.2.6.3 Conclusie

Het plan is niet binnen een kwetsbaar of waardevol gebied gelegen en heeft ook geen belangrijke nadelige milieugevolgen voor de omgeving. Waardoor de ontwikkeling in het betreffende gebied niet m.e.r.-beoordelingsplichtig is.

4.3 Waarden

4.3.1 Ecologie

4.3.1.1 Algemeen

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

4.3.1.2 Natuurbeschermingswet

Natuurgebieden of andere gebieden die belangrijk zijn voor flora en fauna kunnen op basis van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn (Natura2000) worden aangemerkt als speciale beschermingszones (SBZ's).

Het projectgebied is niet gelegen in of nabij Natura 2000-gebieden, Habitatrichtlijngebieden, Vogelrichtlijngebieden en beschermde natuurmonumenten. Gebiedsbescherming is dan ook niet aan de orde.

4.3.1.3 Flora en faunawet

Wat betreft de soortbescherming is de Flora- en Faunawet van toepassing. Hierin wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is wordt er bekeken of hiervoor een vrijstelling geldt of dat er een ontheffing moet worden aangevraagd.

Het flora- & faunaonderzoek is uitgevoerd door Eelerwoude uit Goor, voor het volledige onderzoek zie Bijlage 9.

4.3.1.3.1 Resultaten flora- & faunaonderzoek

In het plangebied komen geen beschermde planten en dieren voor zoals genoemd in de Flora- en faunawet. Door de werkzaamheden zijn er uitsluitend negatieve effecten mogelijk op een aantal algemeen voorkomende, beschermde soorten te verwachten. Door een zorgvuldige werkwijze en het nemen van mitigerende maatregelen (o.a. juiste periode van uitvoering en het verwijderen van de opgaande vegetatie)

kan schade worden voorkómen en blijven negatieve effecten beperkt. Voor de effecten op de algemene voorkomende, maar beschermde soorten hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd. Voor de algemene soorten geldt sinds 23 februari 2005 een vrijstelling voor artikelen 8 t/m 12 van de Flora- en faunawet. Aan deze vrijstelling zijn geen aanvullende eisen gesteld, mits de zorgplicht in acht wordt genomen.

Voor alle beschermde soorten, dus ook voor de soorten die zijn vrijgesteld van de ontheffingsplicht, geldt wel een zogenaamde 'algemene zorgplicht' (art. 2 Flora- en faunawet). Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aan beschermde soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het niet verontrusten of verstoren in de kwetsbare perioden zoals de winterslaap, de voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen.

4.3.1.4 Conclusie

Het initiatief heeft geen invloed op de natuurbeschermingswet. Op basis van het onderzoek is er aangegeven dat er geen ontheffing op grond van de Flora- en faunawet hoeft worden aangevraagd. Wel is de zorgplicht van toepassing.

4.3.2 Archeologie & cultuurhistorie

4.3.2.1 Archeologie

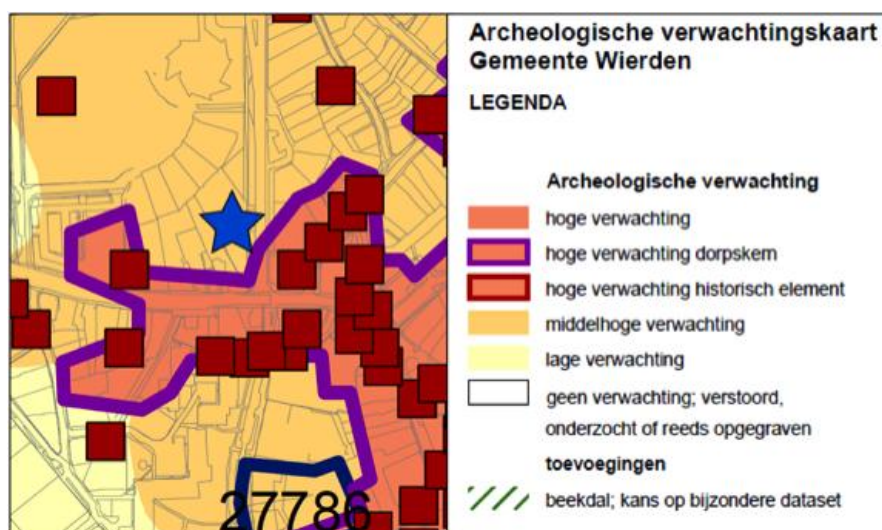
4.3.2.1.1 Algemeen

Op 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) van kracht geworden. Deze wet, een wijziging op de Monumentenwet 1988, regelt de omgang met het archeologisch erfgoed. Nieuw in de wet is dat gemeenten een archeologische zorgplicht krijgen en dat initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, verplicht zijn rekening te houden met de archeologische relictten die in het projectgebied aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek.

Als blijkt dat in het projectgebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

4.3.2.1.2 Resultaten archeologisch onderzoek

De gemeente Wierden beschikt over een integrale archeologische waardenkaart. Deze kaart laat zien waar de kans op archeologische vondsten groot of klein is. Een uitsnede van deze kaart is opgenomen in afbeelding 4.2.



Afbeelding 4.2

Uitsnede Archeologische Waardenkaart (Bron: gemeente Wierden)

Op basis van de archeologische verwachtingskaart van de gemeente Wierden blijkt dat het plangebied ligt in een gebied met zowel 'hoge verwachting dorpskern' als 'middelhoge verwachting'. Het gaat hierbij om terreinen waar, op grond van de landschappelijke ligging, een middel tot grote kans is op het aantreffen van archeologische resten. Voor het volledige bureauonderzoek, uitgevoerd door Hamaland advies, zie Bijlage 10. Aangezien de oppervlakte van het plangebied meer betreft dan 2500 m², is het verplicht om een inventariserend archeologisch veldonderzoek uit te voeren.

Het bureau Hamaland Advies uit Lichtenvoorde heeft voor dit initiatief een inventariserend archeologisch veldonderzoek uitgevoerd. Het volledige onderzoek is opgenomen Bijlage 11.

Uit dit veldonderzoek is gebleken dat er geen vindplaatsen zijn aangetroffen en dat de kans op het aantreffen van nog onontdekte, intacte vindplaatsen als laag wordt ingeschat. Daarom is er geen vervolg onderzoek noodzakelijk. Daarom wordt afgezien van het opnemen van een dubbelbestemming waarde.

Het plangebied is, op archeologische gronden, vrijgegeven. Wel wordt opgemerkt dat indien tijdens uitvoering de werkzaamheden onverhoopt archeologische resten worden aangetroffen, er een meldingsplicht geldt bij het bevoegd gezag (de gemeente Wierden) volgens de Monumentenwet 1988 art. 53.

4.3.2.2 Cultuurhistorie

In het plangebied komen geen (andere) cultuurhistorische waarden voor, zoals monumenten. In de directe omgeving is alleen de Oude Zwolsestraat 16 aangemerkt als gemeentelijk monument. Het initiatief brengt geen negatieve effecten met zich mee met betrekking tot het monument, derhalve wordt gesteld dat cultuurhistorie geen belemmering vormt voor onderliggend plan.

4.3.2.3 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er geen nader archeologisch veldonderzoek benodigd is en er geen cultuurhistorische waarden aan de orde zijn.

4.3.3 Water

4.3.3.1 Algemeen

In het moderne waterbeheer (waterbeheer 21e eeuw) wordt er gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten. Belangrijk instrument hierbij is de watertoets, die sinds 1 november 2003 in ruimtelijke plannen is verankerd. Het doel van de watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

4.3.3.2 Watertoetsproces

Het waterschap Regge en Dinkel is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording hiervan heeft er toe geleid dat de zogenaamde "normale procedure" van toepassing is. De bestemming en de grootte van het plan hebben namelijk (beperkte) invloed op de waterhuishouding. De uitgangspuntennotitie is opgenomen in Bijlage 11.

Het waterschap Regge en Dinkel heeft aangegeven dat zij geen bezwaar heeft tegen voorliggend bestemmingsplan, indien er rekening wordt gehouden met de ligging in het intrekgebied en hemelwater op eigen terrein wordt vast gehouden en geïnfiltreerd. Het intrekgebied waarin het plangebied is gelegen is reeds besproken in 3.2.3.1 bij de generieke beleidskeuzes, hieronder wordt nader ingegaan met betrekking tot het afhandelen van afval/hemelwater.

Sallandse Wegenbouw heeft voor deze locatie een plan opgesteld omtrent het afhandelen van afval- en hemelwater. Het afvalwater zal op het gemeentelijk rioolstelsel worden aangesloten. Met betrekking tot

hemelwater heeft Sallandse Wegenbouw onderzocht op welke wijze hemelwater vastgehouden en geïnfiltreerd kan worden in het plangebied. Daarvoor is een infiltratiesysteem voor ontworpen, waarin gebruik wordt gemaakt van infiltratiekratten. Deze kratten gaan alle hemelwater dat wordt afgevoerd van verharding en bebouwing, in totaal een oppervlakte van circa 2100 m², infiltreren in de bodem. Hiermee wordt overeenkomstig gehandeld met het beleid van het waterschap om bij ontwikkelingen in binnenstedelijke gebieden met een bebouwd oppervlakte van groter dan 1.500 m² het hemelwater vast te houden en te infiltreren.

4.3.3.3 Conclusie

Er wordt in het initiatief voldoende rekening gehouden met het aspect water.

HOOFDSTUK 5 PLANBESCHRIJVING

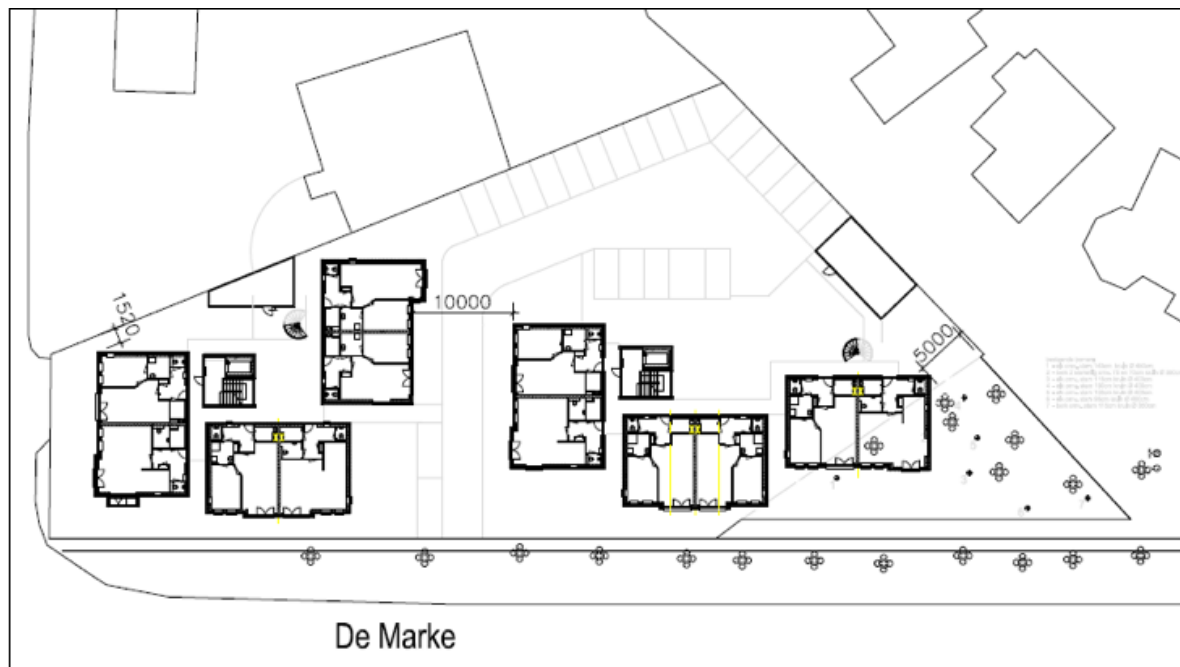
In de vorige hoofdstukken zijn het beleid en de randvoorwaarden behandeld, in dit hoofdstuk wordt er nader ingegaan op de invulling van het plangebied.

5.1 Inrichting

De in dit bestemmingsplan besloten ruimtelijke ontwikkeling bestaat uit het slopen van de bestaande objecten en de bouw van een zes volumes, in drie bouwlagen, op de hoek Nijverdalsestraat - De Marke in Wierden. De onderstaande afbeeldingen omvatten een schetsontwerp van de gevels (afbeelding 5.1) en geven een beeld van de beoogde situering van de gebouwen in het plangebied (afbeelding 5.2). Benadrukt wordt dat de onderstaande afbeeldingen impressies betreffen, de daadwerkelijke invulling en vormgeving kan hiervan afwijken.



Afbeelding 5.1 Impressie Gevelaanzicht vanaf De Marke



Afbeelding 5.2 Impressie Situatietekening toekomstige situatie

In de navolgende subparagrafen wordt nader ingegaan op de gebouwen, de invulling van deze gebouwen met zorgenheden en de gewijzigde invulling van de buitenruimte.

5.1.1 Gebouwen

Met de architectuur van de gebouwen wordt zoveel mogelijk aangesloten op de omgeving. De gebouwen worden parallel aan de omliggende wegen gesitueerd waardoor de bebouwingsstructuur goed past in het heersende straatbeeld. Door te kiezen voor zes kleinere gebouwen in plaats van één groot gebouw wordt rekening gehouden met de aanwezige bebouwingsmassa van de omgeving en voegt de bebouwing zich qua maat en schaal in de omgeving.

De gebouwen worden gegroepeerd in twee bouwblokken met elk drie geschakelde gebouwen. De gebouwen zullen bestaan uit 3 bouwlagen. Elk gebouw krijgt een oppervlakte van circa 140 m². De eerste en tweede verdieping zijn zowel bereikbaar via de trap als met de lift. Voor het opbergen van materieel van zowel personeelsleden als cliënten wordt per blok een berging gerealiseerd.

5.1.2 (Zorg)eenheden

In de gebouwen worden 36 eenheden gerealiseerd waarvan 33 in gebruik worden genomen door cliënten van zorginstelling Aveleijn. De bewoners, in de leeftijdscategorie van 18 tot circa 70 jaar, zijn mobiel en hebben een grote mate van zelfstandigheid, waardoor veel bewoners slechts in zeer beperkte mate worden begeleid. Iedere bewoner krijgt een eigen eenheid bestaande uit: een woonkamer, een open keuken, een slaapkamer, een berghok en een badkamer. Alle eenheden komen qua indeling overeen. De drie overige ruimten worden gebruikt als inloopruimtes en kunnen eventueel worden omgevormd ten behoeve van extra eenheden.

5.1.3 Buitenruimte

De indeling van de buitenruimte zal gewijzigd worden. Er worden in totaal vijf bomen verwijderd en er worden 15 bomen, van het soort zomereik (*Quercus robur*), geplant. De overige niet verharde gronden worden ingericht als gazon. De parkeerplaatsen worden gesitueerd aan de achterzijde van de gebouwen.

5.2 Parkeren en bereikbaarheid

Voor wat betreft het parkeren is rekening gehouden met de parkeernormen zoals genoemd in de CROW-publicatie 'Parkeerkencijfers, 2^e gewijzigde druk maart 2004'. Het voorliggende initiatief is vergelijkbaar met de functie 'Serviceflat/aanleunwoning met beperkte zorgvoorzieningen'. Bij het berekenen van het aantal parkeerplaatsen is uitgegaan van een locatie in de overloop-/centrumzone in een matig stedelijk gebied. Hierbij geldt een minimale parkeernorm van 0,3 parkeerplaatsen en een maximale parkeernorm van 0,6 parkeerplaatsen per woning.

Indien wordt uitgegaan van de maximale parkeernorm van 0,6 parkeerplaatsen per woning betekent dit dat er in totaal 19,8 parkeerplaatsen (0,6 X 33) gerealiseerd moeten worden. Zoals ook blijkt uit afbeelding 5.2 worden er in totaal 21 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd, met een mogelijkheid tot twee extra parkeerplaatsen. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de parkeernormen zoals genoemd in de CROW-publicatie.

De belangrijkste hoofdonthutingswegen zijn de Nijverdalsestraat en De Marke. Het plangebied ligt op de hoek van deze wegen. De ontsluiting van het plangebied vindt plaats op De Marke. De in-/uitrit wordt overzichtelijk gemaakt zodat sprake is van een verkeeroverzichtelijke en verkeersveilige situatie.

Geconcludeerd wordt dat er inzake het voorliggende initiatief, gezien de uitvoering van zowel de Nijverdalsestraat als De Marke, de beperkte toename van verkeer en het realiseren van ruim voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein, vanuit verkeerskundig oogpunt geen bezwaren zijn.

HOOFDSTUK 6 TOELICHTING OP DE PLANREGELS

6.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het plangebied, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het maken van het juridische deel van het bestemmingsplan: de verbeelding en de regels. In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de opzet van dit juridische deel. Daarnaast wordt een verantwoording gegeven van de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom een bepaalde functie ergens is toegestaan en waarom bepaalde bebouwing daar acceptabel is.

6.2 Opzet van de regels

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden, is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De digitaliseringsverplichting geldt vanaf 1 januari 2010. Ook de Standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen 2008 (SVBP2008) is vanaf deze datum verplicht. De Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 maakt het mogelijk bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op een zelfde manier worden verbeeld. Vergelijkbare bestemmingsplannen leiden tot een betere dienstverlening en tot een effectievere en efficiëntere overheid.

Met de SVBP2008 is in dit plan rekening gehouden, evenals met de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) die op 1 oktober 2010 in werking is getreden.

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. Deze verbeelding kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels (begripsbepalingen en wijze van meten);
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels (o.a. afwijkingen);
4. Overgangs- en slotregels.

6.2.1 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied en bevatten:

- Begrippen (Artikel 1)

In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee is een eenduidige interpretatie van deze begrippen vastgelegd.

- Wijze van meten (Artikel 2)

Dit artikel geeft onder meer bepalingen waar mag worden gebouwd en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden. Op de verbeelding zijn soms bebouwingspercentages aangegeven. Als er geen percentages zijn aangegeven, mag het hele bouwvlak worden bebouwd. De op de verbeelding of in de regels aangegeven bouwhoogte wordt gemeten vanaf peil tot het hoogste punt (exclusief elementen zoals een schoorsteen, liftopbouw en dergelijke).

6.2.2 Bestemmingsregels

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

- I. Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan:
- II. Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bebouwingshoogte, bebouwingspercentage, etc.);

6.2.3 Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied. Dit hoofdstuk is opgebouwd uit:

- Anti-dubbeltelregel (Artikel 4)
De anti-dubbeltelbepaling is een bepaling dat ervoor zorgt dat een zelfde stuk grond niet nogmaals bij de beoordeling van latere bouwplannen kan worden betrokken.
- Algemene gebruiksregels (Artikel 5)
In dit artikel worden de gebruiksregels beschreven. Deze gelden voor het hele plangebied.
- Algemene aanduidingsregels (Artikel 6)
Dit artikel bevat een aanduidingsregel ter bescherming en veiligstelling van de kwaliteit van het grondwaterbeschermingsgebied.
- Algemene afwijkingsregels (Artikel 7)
In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels gelden voor het hele plangebied.
- Algemene wijzigingsregels (Artikel 8)
In dit artikel worden de algemene wijzigingsregels beschreven. Deze regels gelden voor het gehele plangebied.
- Algemene procedureregels (Artikel 9)
Dit artikel beschrijft de procedureregels die gevolgd worden bij het stellen van een nadere eis.
- Overige regels (Artikel 10)
Dit artikel beschrijft de werking van de wettelijke regelingen voor het plan.

6.2.4 Overgangs- en slotbepalingen

In hoofdstuk 4 van de regels staan de overgangs- en slotregels. In de overgangsbepalingen (Artikel 11) is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan. In de slotregel (Artikel 12) wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan wordt genoemd.

6.3 Verantwoording van de regels

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

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.

In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd.

Maatschappelijk (Artikel 3)

Functie

De gronden binnen het plangebied hebben de bestemming 'Maatschappelijk' gekregen. Gronden met deze

bestemming zijn bedoeld voor (zorg)eenheden met bijbehorende gemeenschappelijke ruimten en bijbehorende voorzieningen. Eén en ander met de daar bijbehorende bouwwerken, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, terreinen, tuinen, water en groenvoorzieningen.

Bebouwingsmogelijkheden

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

Voor hoofdgebouwen is bepaald dat deze binnen het bouwvlak moet worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 12 meter.

Bijbehorende bouwwerken mogen, buiten de bouwvlakken, worden gebouwd ten behoeve van de bestemming. De maximale goot- en/of bouwhoogte bedraagt maximaal 3,50 meter en de maximale gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken mag maximaal 100 m² bedragen.

Tot slot mogen binnen deze bestemming bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd. Hierbij is onderscheid gemaakt in bouwwerken ten behoeve van verlichting tot een hoogte van maximaal 6 meter, vlaggenmasten tot een hoogte maximaal 8 meter en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde binnen het bouwvlak tot een hoogte van 12 meter (waaronder begrepen o.a. brandtrappen/liften) en buiten het bouwvlak maximaal 2,50 meter.

HOOFDSTUK 7 UITVOERING EN HANDHAVING

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk bestemmingsplan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

In het voorliggende geval is een exploitatieovereenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente Wierden. Hierin wordt tevens het risico van planschade opgenomen zodat het kostenverhaal voor de gemeente volledig is verzekerd. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

7.2 Handhaving

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 regels. Hierbij is een aantal punten in het bijzonder van belang:

1. *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, als 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.

2. *Realistische en inzichtelijke regeling*

Een juridische regeling dient inzichtelijk en realistisch te zijn. Dat wil zeggen, dat het plan niet onnodig beperkend of inflexibel dient te zijn. De planregels dienen niet meer, maar ook niet minder te regelen dan noodzakelijk is.

3. *Actief handhavingsbeleid*

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

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.

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet het plangebied van een nieuwe bestemming. De bestemmingen 'Detailhandel', 'Wonen' en 'Groen' komen te vervallen. Hiervoor in de plaats wordt het gehele gebied bestemd als 'Maatschappelijk' en worden er bouwvlakken aangegeven waarbinnen mag worden gebouwd. Het gevolg hiervan, ten opzichte van de huidige situatie, is dat in de toekomst geen bedrijfsmatige activiteiten in de vorm van detailhandel mogen plaatsvinden en de (zorg)eenheden alleen mogen worden gewoond door zorgvragers of ouderen. In totaal mogen binnen het plan aangegeven bouwvlakken zes volumes worden gerealiseerd met een totaal van 36 eenheden inclusief bijbehorende gemeenschappelijke ruimten en bijbehorende voorzieningen. Daarnaast zijn bijbehorende bouwwerken toegestaan, niet zijnde een bedrijfswoning. Daarnaast is met voorliggend bestemmingsplan aangesloten bij actuele wet- en regelgeving

HOOFDSTUK 8 INSpraak EN VOOROVERLEG

8.1 Inspraak

In de Inspraakverordening van de gemeente Wierden is aangegeven op welke wijze belanghebbende natuurlijke en rechtspersonen bij de voorbereiding van het gemeentelijk beleid - inclusief bestemmingsplannen - worden betrokken. Met toepassing van deze verordening zal, via het plaatsen van een advertentie in de Driehoek bekend worden gemaakt dat het (voor-)ontwerpbestemmingsplan ter inzage ligt. In deze advertentie zal worden vermeld op welke wijze men nadere informatie kan verkrijgen en hoe men op het plan kan reageren.

Gelet op het ondergeschikte karakter van het voorliggende bestemmingsplan is ten aanzien van dit plan geen inspraakprocedure gevolgd.

8.2 Vooroverleg

Het voorontwerpplan is in het kader van het wettelijk verplichte vooroverleg voorgelegd aan de daarvoor in aanmerking komende instanties. De opmerkingen van de betreffende instanties zijn hieronder weergegeven.

Rijk:

In de AMvB Ruimte zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Deze AMvB is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Geoordeeld wordt dat dit bestemmingsplan geen rijksbelangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

Provincie Overijssel:

Op basis van artikel 3.1.1, lid 2 Bro heeft de provincie de mogelijkheid om plannen aan te wijzen waarvoor geen vooroverleg is vereist. Voor plannen welke voorzien in lokale educatieve, sociale en/of medische, sociaal-culturele, levenbeschouwelijke, sport- en recreatieve en welzijnsvoorzieningen alsmede overige maatschappelijke voorzieningen met bijbehorende voorzieningen als wegen en groen, is geen vooroverleg vereist.

Waterschap Regge en Dinkel

In het kader van de watertoets heeft er een digitale watertoets plaatsgevonden via de website www.dewatertoets.nl. De uitkomsten van deze watertoets hebben ertoe geleid dat de zogenoemde normale procedure van toepassing is (Bijlage 12). Het waterschap Regge en Dinkel heeft aangegeven dat zij geen bezwaar hebben tegen voorliggend bestemmingsplan indien er rekening wordt gehouden met de ligging in het intrekgebied en hemelwater op eigen terrein wordt vast gehouden en geïnfiltreerd.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Akoestisch onderzoek: industrielawaai

Bijlage 2 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 3 Memo verkennend bodemonderzoek

Bijlage 4 Akoestisch onderzoek: weg- en railverkeerslawaaï

Bijlage 5

Risicoberekening spoorweg

Bijlage 6

Advies veiligheidsregio op risicoberekening spoorweg

Bijlage 7 Verantwoording groepsrisico

Bijlage 8 Advies veiligheidsregio op verantwoording groepsrisico

Bijlage 9

Flora- & faunaonderzoek

Bijlage 10 Archeologie: bureauonderzoek

Bijlage 11 Archeologie: veldonderzoek

Bijlage 12 Watertoets: uitgangspuntennotitie