

Bestemmingsplan Buitengebied 2009,
Herziening Nijverdalsestraat 88.

Vastgesteld

Opdrachtgever:
Rapportnummer:
Datum vrijgave:
Opsteller:
Goedkeuring:

RB 20.012
December 2012
Dhr. M. Beek
Dhr. H. de Roo

Inhoudsopgave

.....	1
1 HOOFDSTUK 1 INLEIDING	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 De bij het plan behorende stukken	5
1.3 Begrenzing plangebied	5
1.4 Planproces en communicatie	6
1.5 Opzet van de toelichting	6
2 HOOFDSTUK 2 DE HUIDIGE EN GEWENSTE SITUATIE	7
2.1 Inleiding	7
2.2 Ontstaansgeschiedenis	7
2.3 Het plangebied	8
2.4 Gewenste situatie	9
3 HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER	10
3.1 Rijksbeleid	10
3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	10
3.2 Provinciaal beleid	11
3.2.1 Omgevingsvisie en –verordening Overijssel	11
3.3 Gemeentelijk beleid	16
3.3.1 Structuurvisie Wierden 2030	16
RUIMTELIJKE ONTWIKKELINGSVISIE	17
3.3.2 Landschapsontwikkelingsplan	19
3.3.3 Welstandsnota	19
4 HOOFDSTUK 4 RANDVOORWAARDEN EN ONDERZOEK	22
4.1 Inleiding	22
4.2 Milieuaspecten	22
4.3 Waarden	28
5 HOOFDSTUK 5 TOELICHTING OP DE PLANREGELS	33
6 HOOFDSTUK 6 UITVOERBAARHEID	36
7 HOOFDSTUK 7 OVERLEG IN INSPRAAK	37

1 Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Voor het perceel Nijverdalsestraat 88 te Wierden is een verzoek ingediend voor het herbestemmen van het voormalig waterpompgebouw ten behoeve van gemengde doeleinden, waardoor het pand geschikt kan worden gemaakt voor nieuwe functies in de vorm van dienstverlening, kantoor en/of maatschappelijk.

Burgemeester en wethouders hebben aangegeven in principe medewerking te willen verlenen aan dit initiatief.

Het perceel ligt in twee bestemmingsplannen, te weten het “Buitengebied 2009” en het bestemmingsplan “Buitengebied 2009, herziening waterwingebied Wierden”.

Bestemmingsplan Buitengebied 2009

In het bestemmingsplan Buitengebied 2009 geldt dat de gronden rondom het voormalige waterpompgebouw zijn bestemd als ‘Agrarisch met waarden – Landschap’, het waterpompgebouw zelf is bestemd als ‘Bedrijf – nutsbedrijf’ en daarnaast voorzien van de functieaanduiding ‘cultuurhistorische waarden’.



Daarnaast is het achterste deel van het perceel nader aangeduid met de gebiedsaanduiding ‘Milieuzone – waterwingebied’ en de gebiedsaanduiding ‘reconstructiewetzone – verwevingsgebied’.

De op de plankaart voor Bedrijf - Nutsbedrijf aangewezen gronden zijn bestemd voor:

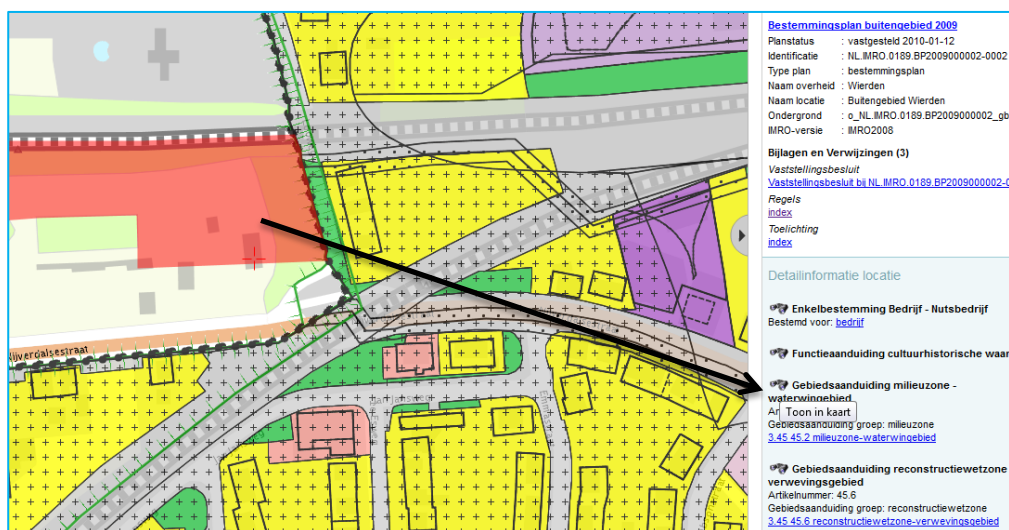
- een pompgebouw en andere bebouwing ten behoeve van de waterwinning;
- de gronden ter plaatse van de aanduiding cultuurhistorische waarden zijn bestemd voor het behoud, de bescherming of het herstel van de cultuurhistorische waarde.

De gebiedsaanduiding ‘Milieuzone – waterwingebied’ betekent dat die gronden -naast de andere aangewezen bestemming(en) - tevens zijn bestemd voor het behoud en herstel van de drinkwatervoorziening waaronder begrepen de winning en de bewerking van drinkwater met daarbij behorende bebouwing en erven.

Ten aanzien van de gebiedsaanduiding 'Reconstructiezone – verweingsgebied' geldt dat alleen specifieke regels van toepassing zijn op de in dit verweingsgebied opgenomen bestemmingen:

- Agrarisch – agrarisch bedrijf;
- Agrarisch – kwekerij;
- Agrarisch – paardenhouderij; en
- Wonen.

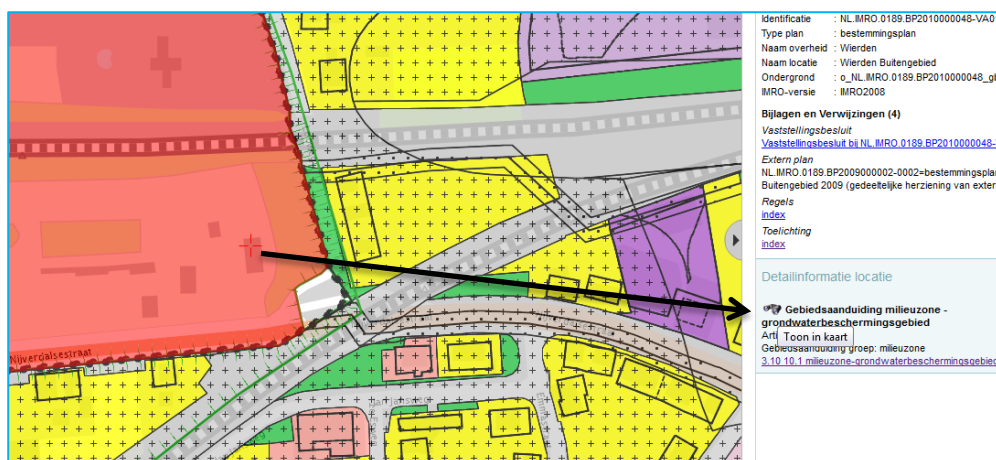
Aangezien nu sprake is van een bestemming 'Bedrijf – nutsbedrijf' en na het van kracht worden van dit bestemmingsplan een bestemming 'Gemengd', zodat er geen regels van toepassing hoeven zijn vanuit het verweingsgebied.



Uitsnede bestemmingsplan "Buitengebied 2009".

Bestemmingsplan Buitengebied 2009, herziening waterwingebied Wierden'

Op basis van dit bestemmingsplan ligt over het gebied een nadere gebiedsaanduiding 'Milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied'. Voor deze gronden geldt dat die gronden - naast de andere voor die gronden aangewezen bestemming(en) en aanduidingen - tevens bestemd zijn voor het behoud van de kwaliteit van het grondwater als onderdeel van de drinkwatervoorziening en voor de waterhuishouding.



Uitsnede bestemmingsplan "Buitengebied 2009, herziening waterwingebied Wierden'.

Het verbouwen van het voormalige pompgebouw tot gebouw tbv gemengde doeleinden is in strijd met de geldende bestemmingsplan.

Het initiatief is niet mogelijk binnen deze bestemming. Voordat medewerking verleend kan worden aan het initiatief, dient de geldende bestemming gewijzigd te worden.

Hiervoor is deze herziening opgesteld.

1.2 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan “Buitengebied 2009, herziening Nijverdalsestraat 88” bestaat uit de volgende stukken:

- Verbeelding;
- Regels;
- Toelichting.

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plangebied begrepen gronden en opstallen aangegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen teneinde de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van deze toelichting waarin de aanleiding, de motivering en een beschrijving van de planopzet zijn opgenomen.

1.3 Begrenzing plangebied

De projectlocatie Nijverdalsestraat 88 ligt aan de westelijke zijde van Wierden en is zowel aan de noord-, oost- als zuidzijde begrensd door infrastructuur.



Afbeelding 1. Situering plangebied

1.4 Planproces en communicatie

Het planproces wordt op de volgende manieren vormgegeven:

- Landelijke website (www.ruimtelijkeplannen.nl): het ontwerp bestemmingsplan staat op deze landelijke website;
- Terinzagelegging: Een ontwerp bestemmingsplan zal voor een periode van 6 weken ter inzage worden gelegd. Eventuele zienswijzen zullen verwerkt worden in Hoofdstuk 7 van deze plantoelichting.

1.5 Opzet van de toelichting

De toelichting van het bestemmingsplan “Buitengebied 2009, herziening Nijverdalsestraat 88” is na dit inleidende hoofdstuk als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 2: een beschrijving van de huidige en (wanneer relevant) gewenste situatie. De ontstaansgeschiedenis, ruimtelijke structuur en de aanwezige functies worden hier besproken;
- Hoofdstuk 3: een korte schets van het/de beleidskader(s) voor zover van toepassing;
- Hoofdstuk 4: Randvoorwaarden en onderzoek ten behoeve van de planuitvoering. Hier spelen milieuaspecten en waarden een rol;
- Hoofdstuk 5. De toelichting op de regels. De gebruikte bestemmingen en aanduidingen worden hier toegelicht;
- Hoofdstuk 6. Uitvoering en handhaving. Hierbij wordt onder meer ingegaan op de grondexploitatie;
- Hoofdstuk 7. Hier staan de resultaten van het gevoerde overleg en de inspraak.

2 Hoofdstuk 2 De huidige en gewenste situatie

2.1 Inleiding

In deze paragraaf wordt kort ingegaan op de ontstaansgeschiedenis van het plangebied/ projectlocatie. Het betreft hierbij onder meer de landschapsopbouw, maar ook de bewoningsgeschiedenis. Het gaat hierbij met name om processen die van belang zijn voor de huidige ruimtelijke structuur van het gebied (paragraaf 2.2).

2.2 Ontstaansgeschiedenis

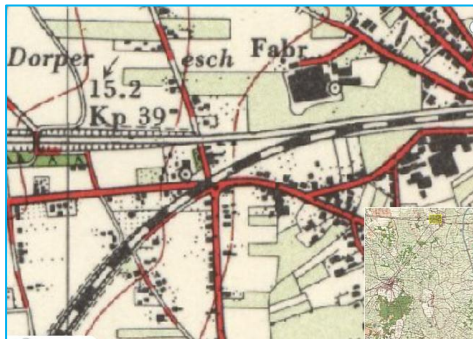
Het dorp Wierden was omstreeks 1400 een pleisterplaats aan de grote heirwegen van Deventer en Zwolle naar Duitsland. Een grote waterplas van "een uur gaans" scheidde Wierden van Almelo. De verbinding had tot omstreeks 1405 plaats per schuit. In 1405 werd een dijk aangelegd. Op de dijk werd een nieuwe kerk gebouwd die zich toen buiten de dorpskern bevond. Deze Sint-Janskerk (Wierden) was gewijd aan twee heiligen, Sint Johannes en Sint Johannes de Doper. De kerk van voor 1405, die noordelijker stond op de plek achter het tegenwoordige wevershuisje, werd afgebroken. Daar stond ook de Oude Wheme of Oude Pastorie. De naastgelegen oude Pastoorskamp, of ook Domineeskamp werd later gebruikt als begraafplaats. Dit is de huidige begraafplaats aan de Appelhofstraat. De oude weg naar de oude bisschopsstad Ommen en naar de hanzestad Zwolle liep langs de oude kerk, langs de oude wheme naar het Wedervoort. Aan de brink van Wierden in het oude centrum bevond zich 'Het Jak'. Hierin werd het rundvee samengedreven als het van de gezamenlijke es kwam. 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.

Opvallend onderdeel van het landschap van de gemeente Wierden zijn de 'Heuvels'. De heuvels zijn twee noord-zuid gerichte stuwwallen waarop de dorpen Wierden en Enter zijn gebouwd. De stuwwallen zijn hoofdzakelijk in gebruik als essen: oude, permanente bouwlanden. Op de heuvels bevinden zich meerdere essen. Rond deze bouwlanden ligt een krans van erven en beplanting.

De planlocatie ligt aan de rand van de es, op de flank. Op kaarten uit 1908 is het plangebied al zichtbaar als zijnde gelegen aan de rand van een es, te weten de Dorper Esch, die op zeker moment is doorsneden door de spoorlijn.



Hierboven is de al vroege aanwezigheid van het waterpompgebouw weergegeven, waarna hieronder de groei rondom het gebouw inzichtelijk is gemaakt.



Wierden anno 1954



Wierden anno 1994

2.3

Het plangebied

Onderhavig bestemmingsplan voorziet in een juridisch-planologische regeling voor het intern verbouwen van het voormalig waterpompgebouw op het perceel Nijverdalsestraat 88 tot een gebouw dat geschikt is voor nieuwe activiteiten en passend binnen een bestemming 'gemengd'.

Het perceel Nijverdalsestraat 88 ligt aan de westelijke zijde van Wierden en is zowel aan de noord-, oost- als zuidzijde begrensd door infrastructuur. Ten zuid- zuidwesten bevindt zich een woonwijk van Wierden. Ten noordoosten bevindt zich industriegebied Violenhoek. Naar het westen toe ontvouwt zich het buitengebied.



Het perceel zelf bestaat uit het voormalige waterpompgebouw uit 1893 en een aantal forse bomen. Hieronder enkele foto's van het perceel en het gebouw.



2.4

Gewenste situatie

Het voormalige waterpompgebouw is gekocht met als doelstelling het pand geschikt te maken voor een nieuwe functie. De gewenste nieuwe bestemming is die van 'gemengd'. Onder gemengd kunnen functies worden toegestaan die zich richten op dienstverlening, kantoor en maatschappelijk. Binnen de maatschappelijke functie is niet alles mogelijk, dit in verband met de aanwezigheid van het spoor. Uitgesloten functies zijn bijvoorbeeld die van kinderdagverblijf en andere, in het kader van externe veiligheid aangewezen kwetsbare groepen en activiteiten.

Verder zal een parkeervoorziening worden aangelegd op het perceel. Op deze wijze krijgt een monumentaal gebouw een nieuwe, in de omgeving passende bestemming.

3 Hoofdstuk 3 Beleidskader

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifieke voor dit plangebied geldende uitgangspunten weergegeven. Het beleid is in dit bestemmingsplan afgewogen en doorvertaald op de verbeelding en in de regels.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De SVIR geeft de rijksoverheid haar visie op de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven voor Nederland richting 2040 en op de manier waarop zij hiermee om zal gaan. Daarmee biedt het een kader voor beslissingen die de rijksoverheid in de periode tot 2028 wil nemen, om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden. In de structuurvisie maakt het Rijk helder welke nationale belangen zij heeft in het ruimtelijk en mobiliteitsdomein en welke instrumenten voor deze belangen door het Rijk worden ingezet. De huidige financiële kaders zijn randvoorwaardelijk voor de concrete invulling van de rijks ambities. Verschillende nationale belangen kennen een juridische doorwerking welke zijn opgenomen in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, ook bekend als AMvB Ruimte).

De structuurvisie bepaalt de ambities voor Nederland in 2040. Deze hebben betrekking op de concurrentiekracht, bereikbaarheid, en leefbaarheid en veiligheid van/in Nederland. Voor deze 3 rijksdoelen worden 13 onderwerpen van nationaal belang genoemd. Hiermee geeft het Rijk aan waarvoor zij verantwoordelijk is en waarop het resultaat wil boeken. De benoemde nationale belangen zijn:

1. Een excellent en internationaal bereikbaar vestigingsklimaat in de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren;
2. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie;
3. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;
4. Efficiënt gebruik van de ondergrond;
5. Een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen;
6. Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem van weg, spoor en vaarwegen;
7. Het instandhouden van de hoofdnetwerken van weg, spoor en vaarwegen om het functioneren van de netwerken te waarborgen;
8. Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
9. Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling;
10. Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
11. Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;
12. Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten;
13. Zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen.

3.2 Provinciaal beleid

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

3.2.1 Omgevingsvisie en –verordening Overijssel

de Omgevingsvisie wordt de visie op de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van de provincie Overijssel uiteengezet. De Omgevingsvisie is een samenvoeging van het streekplan, Verkeers- en Vervoersplan, Waterhuishoudingsplan en het Milieubeleidsplan.

Deze visie is opgesteld met een doorkijk tot 2030. In de Omgevingsverordening zijn instructies opgenomen ten aanzien van de inhoud van de juridisch-planologische documenten. In deze paragraaf komt als eerste de visie aan bod en in navolging hierop de verordening.

Omgevingsvisie

Buitengebied

Voor de omgevingsvisie heeft de provincie twee thema's die leidend zijn voor alle beleidskeuzes: duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit. Ruimtelijke kwaliteit wordt gerealiseerd door naast bescherming vooral in te zetten op het verbinden van bestaande kwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen in projecten en regels. Ontwikkelingsperspectieven schetsen de ontwikkelingsrichtingen voor gebieden. Voor de groene omgeving worden de volgende ontwikkelingsperspectieven geschetst:

- realisatie groene en blauwe hoofdstructuur;
- buitengebied- accent agrarische productie;
- buitengebied- accent veelzijdige gebruikruimte.

In de omgevingsvisie schrijft de provincie dat zuidwest-Twente een veelzijdig landbouw-, natuur- en recreatiegebied blijft met grote en kleine kernen in een karakteristiek Twents verstedelijkingspatroon, met een kenmerkend bekenstelsel.

Duurzaamheid : voor duurzaamheid hanteert de provincie de volgende definitie: 'Duurzame ontwikkeling voorziet in de behoefte aan de huidige generatie, zonder voor toekomstige generaties de mogelijkheden in gevaar te brengen om ook in hun behoeften te voorzien'.

Ruimtelijke kwaliteit : Ruimtelijke kwaliteit is de goede functie op de goede plek op de goede manier ingepast in de omgeving. De ambitie is een kwaliteitsontwikkeling in gang te zetten, waarbij elk project, elke ontwikkeling iets bijdraagt aan de kwaliteit van de leefomgeving. Ruimtelijke kwaliteit wordt daarmee een vanzelfsprekend resultaat van handelen! Voor het behouden en versterken van de ruimtelijke kwaliteit zijn essentiële gebiedskenmerken het uitgangspunt. De provincie wil de ruimtelijke kwaliteit vooral versterken door deze gebiedskenmerken te verbinden aan nieuwe ontwikkelingen. De aanwezige gebiedskenmerken in zowel de groene- als de stedelijke omgeving zijn tot stand gekomen door soms eeuwenoude processen. Ze zijn te onderscheiden in 4 lagen:

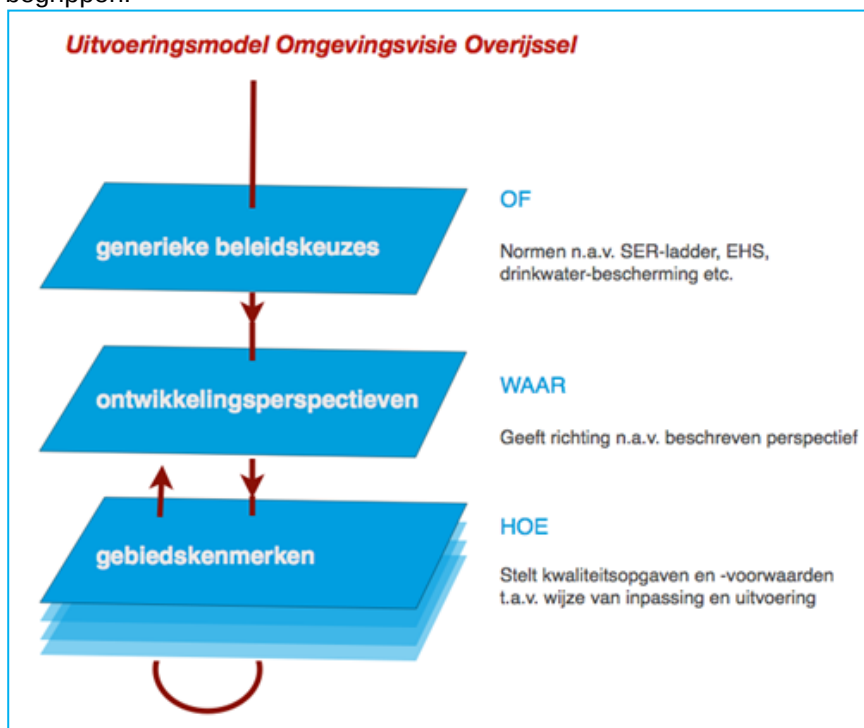
1. een natuurlijke laag (in en op de bodem);

2. een laag van het agrarisch-cultuur landschap (grootschalig gebruik en inrichting van de bodem);
3. een stedelijke laag (bebouwing en infrastructuur) en;
4. een lust & leisure laag (toerisme, recreatie en landgoederen).

3.2.1.1

Uitvoeringsmodel omgevingsvisie

Om te beoordelen of een willekeurige ruimtelijke ontwikkeling inpasbaar is binnen het provinciale beleid dient de gewenste ontwikkeling te worden getoetst op basis van het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel. Hierna is het Uitvoeringsmodel zichtbaar gemaakt en wordt uitleg gegeven over de in het Uitvoeringsmodel opgenomen begrippen.



Het model is gebaseerd op drie niveaus, te weten:

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

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

Generieke beleidskeuzes vloeien voort uit keuzes van EU, Rijk of provincie. Het zijn keuzes die bepalend zijn of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. Het gaat dan om het volgende:

- 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 vaak normstellend;
- Voor woningbouw, bedrijfslocaties en voorzieningen in zowel de groene als stedelijk omgeving hanteert de provincie bovendien de zogenaamde SER-ladder. Deze komt

er kort gezegd op neer dat eerst bestaande bebouwing en herstructurering worden benut, voordat er uitbreiding kan plaatsvinden;

- Ook valt hieronder dat de provincie van gemeenten vraagt om afspraken te maken over hun ruimtelijke ontwikkelingsplannen met buurgemeenten. Dit wordt onder andere bij woningbouw en bij bedrijventerreinen gevraagd. Zo bereikt de provincie een optimaal afgestemd en zuinig ruimtegebruik.

Ontwikkelperspectieven. Binnen de Omgevingsvisie zijn zes ontwikkelperspectieven beschreven voor de Groene en Stedelijke omgeving. Met dit spectrum wordt ruimte gegeven voor het realiseren van de beleids- en kwaliteitsambities. De ontwikkelperspectieven geven richting wat waar ontwikkeld zou kunnen worden.

De ontwikkeling van natuur past bijvoorbeeld niet in het ontwikkelingsperspectief 'buitengebied accent productie' of in 'steden als motor'. De aanleg van een bedrijventerrein past bijvoorbeeld niet in het ontwikkelingsperspectief 'realisatie groen-blauwe hoofdstructuur'.

Gebiedskenmerken. Bij (nieuwe) ontwikkelingen wil de provincie dat de ruimtelijke kwaliteit versterkt wordt. Dit kan vooral door gebiedskenmerken te verbinden aan nieuwe ontwikkelingen.

Deze gebiedskenmerken zijn te onderscheiden in vier lagen:

1. een natuurlijke laag (in en op de bodem);
2. een laag van het agrarisch-cultuur landschap (grootschalig gebruik en inrichting van de bodem);
3. een stedelijke laag (bebouwing en infrastructuur) en;
4. een lust & leisure laag (toerisme, recreatie en landgoederen).

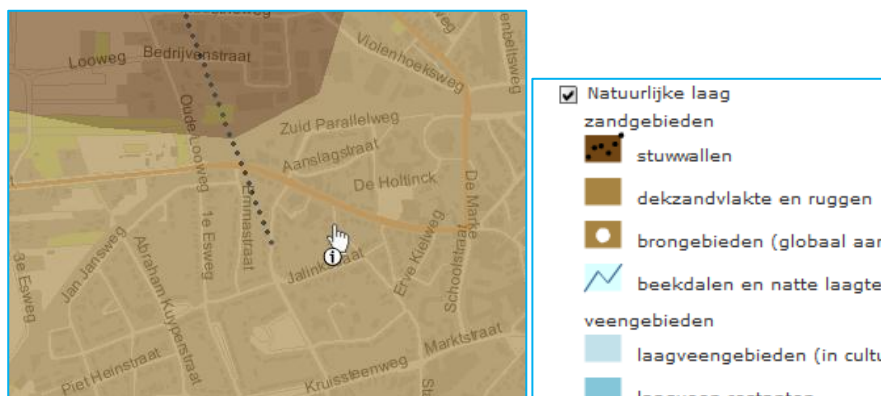
Kwaliteitsopgaven

De kwaliteitsopgaven en –voorwaarden op basis van deze gebiedskenmerken kunnen te maken hebben met landschappelijke inpassing, infrastructuur, milieuaspecten, bodemaspecten, cultuurhistorie, toeristische en recreatieve aantrekkingskracht, natuur, water, etc. De gebiedskenmerken zijn soms normstellend, maar meestal richtinggevend of inspirerend.

Hieronder volgt de toets op basis van het Uitvoeringsmodel voor het perceel Nijverdalsestraat 88 te Wierden. 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. Hierna volgende de uitsneden van de vier lagen.

Kaart 'natuurlijke laag'

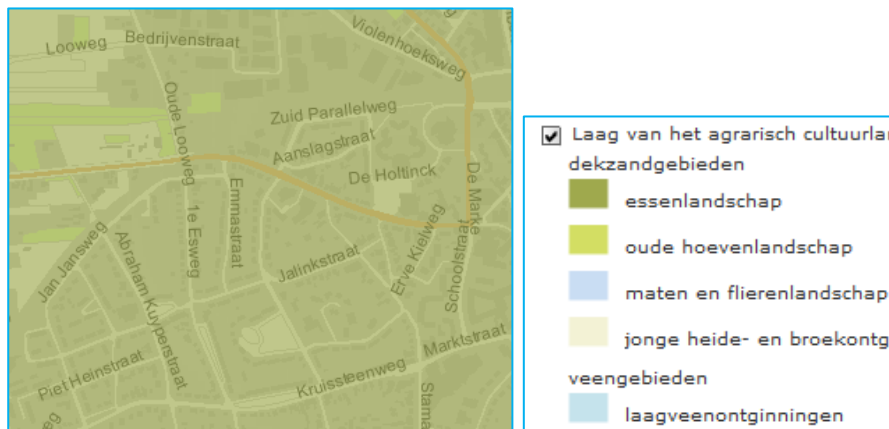
De natuurlijke laag is ontstaan doordat abiotische processen – zoals ijs- wind- en waterstromen, erosie en sedimentatie – en biotische processen – zoals vestiging van plant- en diersoorten – inwerken op de ondergrond van bodem en geologie.



Op basis van de kaart 'natuurlijke laag' is het gebied aan te merken als dekzandvlakte. De afwisseling van opgewaaide ruggen en uitgesleten beekdalen en de daarbij horende hoogteverschillen kenmerken de dekzandvlaktes van Overijssel. Als gevolg van het in pandig verbouwen van een bestaand gebouw, zonder daarbij extra bij te bouwen, heeft geen negatieve invloed op de natuurlijke laag.

Kaart 'Laag van het agrarisch-cultuurlandschap'

In het agrarisch cultuurlandschap gaat het er altijd om dat de mens inspeelt op de natuurlijke omstandigheden en die ten nutte maakt. Het agrarisch cultuurlandschap is bij uitstek een gebruikslandschap. Het aanzien van ruim twee derde van het oppervlak van Overijssel wordt bepaald door het agrarisch gebruik.



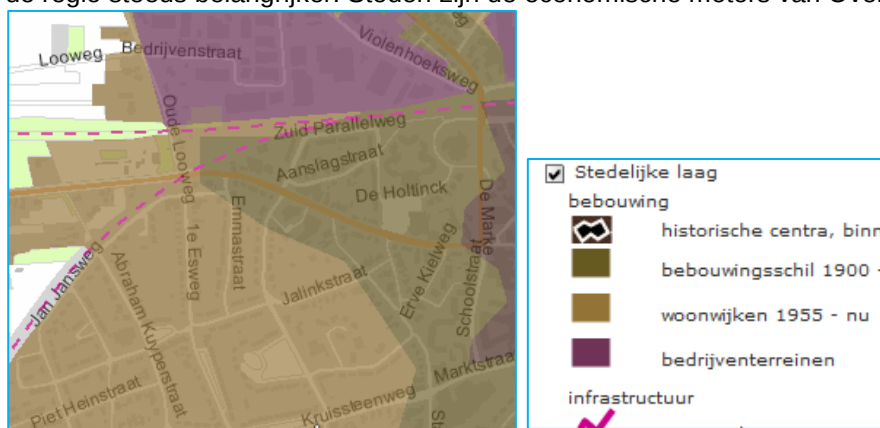
Op basis van de kaartlaag is er sprake van zogeheten 'essenlandschap'. Dit betekent dat er een samenhangend systeem van open essen, kleinschalige flanken met erven en esdorpen, kleinschalige natte laagtes met beken (zie Maten en flierenlandschap) en -voormalige - grote open heidevelden (zie Jonge heide- en broekontginningslandschap). De ordening van het landschap volgt de natuurlijke ondergrond van hoog en laag en nat en droog en is als een spinnenwebstructuur gegroeid vanuit de nederzettingen. De essen onderscheiden zich door de karakteristieke openheid, de bijzondere bodemkwaliteit met archeologische waarden en het huidige reliëf. Op de flanken ligt een kleinschalig landschappelijk raamwerk van landschapselementen zoals houtwallen, bosjes, zandpaden, karakteristieke erven en beeldbepalende open ruimte daartussen.

Als gevolg van het inpandig verbouwen van het gebouw tot kantoorgebouw treedt er geen negatief gevolg op voor het essenlandschap omdat het aanwezige landschap niet wordt verstoord.

Kaart 'Stedelijke Laag'

In de stedelijke laag is de koppeling van de sociale en fysieke dynamiek van de stedelijke functies aan het verbindende netwerk van wegen, paden, spoorwegen en kanalen een belangrijk ordenend principe.

Efficiëntie en nabijheid zijn belangrijke vestigingsoverwegingen, maar daarbij wordt de kwaliteit eigenheid en onderscheidend vermogen (mede gevormd door de historie) van de regio steeds belangrijker. Steden zijn de economische motors van Overijssel.

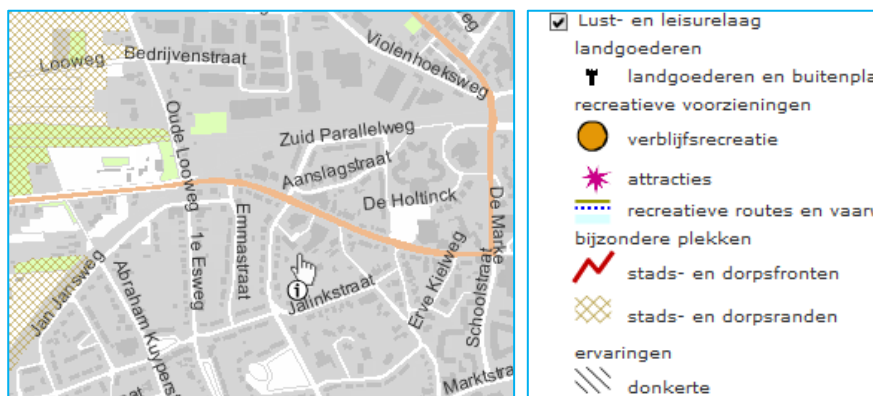


Op basis van de kaart is er sprake van bebouwing – woonwijken 1955 – nu. De woonwijken van na 1955 zijn grotendeels planmatig ontworpen en gerealiseerd. Dat heeft geleid tot een per wijk kenmerkende hoofdstructuur met eigen aard, maat en karakter (patroon van o.a. hoofdroutes en wegen, wooneenheden en parken en groenstructuur). Functies zijn meestal ruimtelijk van elkaar gescheiden.

Als gevolg van het plan blijft ook nog steeds sprake van gescheiden functies, hetgeen karakteristiek is voor deze typologie, een voormalig nutsbedrijf wordt omgevormd tot kantoorruimte.

Kaart 'Lust&Leisure'

Met de natuurlijke laag, de laag van het agrarisch cultuurlandschap en de stedelijke laag is het spectrum voor ruimtelijke kwaliteit nog niet compleet. Aan de (relatieve) autonomie van de natuurlijke processen in de natuurlijke laag, het 'nut' van het agrarisch cultuurlandschap en de sociale en functionele dynamiek van de stedelijke laag voegt de laag van de lust- en leisurelandschappen de dimensie van het welbehagen, het plezier, de trots en de beleving toe. Deze laag is het domein van de belevenis, betekenis en identiteit. De lust- en leisurelaag voegt eigen kenmerken toe, zoals landgoederen, recreatieparken en recreatieve routes, maar benut vooral de kwaliteiten van de andere drie lagen. Het stelt kwaliteiten zoals de natuur, de productielandschappen en de steden in een ander daglicht en maakt ze beleefbaar en tot een belevenis.



Op basis van de kaartlaag zijn er geen specifieke kenmerken vanuit Lust en Leisure geprojecteerd op het gebied en hoeft er ook niet met één of meerdere kenmerken rekening te worden gehouden.

3.2.1.2 SER-Ladder

Naast de lagenbenadering is er nog een instrument die binnen de omgevingsvisie een belangrijke rol inneemt, te weten de SER-Ladder. Deze methode, geïntroduceerd door de SER (sociaal Economische Raad), helpt een goede afweging te maken bij het inpassen van ruimtebehoefte voor wonen, bedrijvigheid en infrastructuur. Het model stelt onder meer dat extra ruimte voor wonen en werken zoveel mogelijk moet worden gezocht in of aansluitend aan bestaand bebouwd gebied en gebundeld rond de nationale en regionale infrastructuur en de openbaar vervoervoorzieningen.

Voor gebiedsontwikkelingen op het gebied van woningbouw, bedrijfslocaties en (toeristische en recreatieve) voorzieningen moet eerst de zogenaamde SER-ladder doorlopen worden. Bij de SER-ladder worden ruimtelijke keuzes in een hiërarchische volgorde gemaakt en onderbouwd:

- gebruik de ruimte die al beschikbaar is gesteld voor een bepaalde functie of door herstructurering (incl. schuifruimte) beschikbaar gemaakt kan worden;
- vergroot de mogelijkheden om door meervoudig ruimtegebruik de ruimteproductiviteit te verhogen;
- aanleg van nieuwe terreinen waarbij relevante waarden en belangen in een gebiedsgerichte aanpak worden afgewogen, onder meer aan de hand van gebied specifieke kwaliteitsvoorwaarden.

Middels het herbestemmen van het voormalig waterpompgebouw wordt voldaan aan de zogeheten SER-ladder. Er wordt optimaal gebruik gemaakt van al beschikbare ruimte.

Het plan is in overeenstemming met het provinciaal beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Wierden 2030

Op 5 oktober 2010 heeft de gemeenteraad de Structuurvisie 2030 vastgesteld. De structuurvisie van de gemeente Wierden is een toekomstvisie op de ruimtelijke ontwikkelingen in de gemeente: vanaf nu tot 2030. Naast de vraag wat de gemeente

willen bereiken (ruimtelijke ontwikkelingsvisie), staat er ook in hoe zij dit willen bereiken (uitvoeringsparagraaf).

Als het bestemmingsplan moet worden aangepast om nieuwe plannen mogelijk te maken, kijkt de gemeente eerst wat er in de structuurvisie staat. Ook als er voor een bepaald gebied een heel nieuw bestemmingsplan moet komen, vindt toetsing plaats aan de structuurvisie.

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.

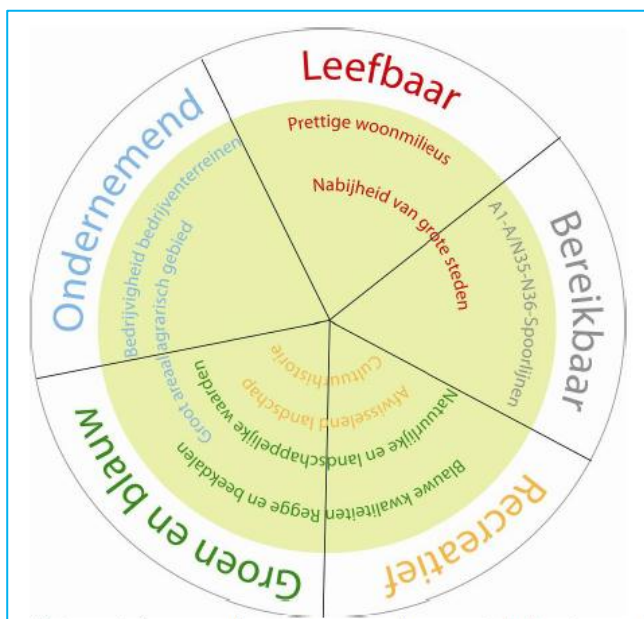
Centrale waarden

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.

In de onderstaande figuur zijn de kernkwaliteiten van deze identiteit schematisch weergegeven. Op basis van de kernkwaliteiten komen de centrale waarden van de gemeente Wierden naar voren. Ook deze zijn in de figuur weergegeven.

Kernkwaliteiten en centrale waarden gemeente Wierden



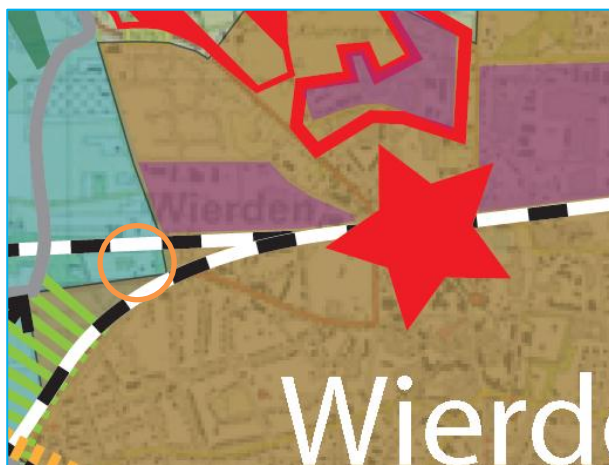
Het versterken van de centrale waarden vormt de basis voor de toekomstige ontwikkeling van Wierden. Kiezen voor deze waarden betekent kiezen voor een duidelijke identiteit. Het verder ontwikkelen van deze identiteit vormt dan ook het vertrekpunt voor de visie op de toekomstige (ruimtelijke) ontwikkeling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

Deelgebiedsvisies

De visie is meer in detail uitgewerkt voor een drietal deelgebieden. Hierna is het deelgebied Kern Wierden weergegeven.

Kern Wierden:

De kern Wierden kent het meest stedelijke karakter van de deelgebieden. Wierden is dan ook verder ontwikkeld als een aantrekkelijke woonkern voor jong en oud met voldoende en diverse voorzieningen op het gebied van sport en cultuur, welzijn en zorg en een gevarieerd winkelaanbod. Voor plaatselijke bedrijven is er ruimte op de diverse opgeknapte bedrijventerreinen en het nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein De Weuste-Noord. Wierden is nog beter bereikbaar en zet in op het verbeteren van de kwaliteit van de stadsrandzones.



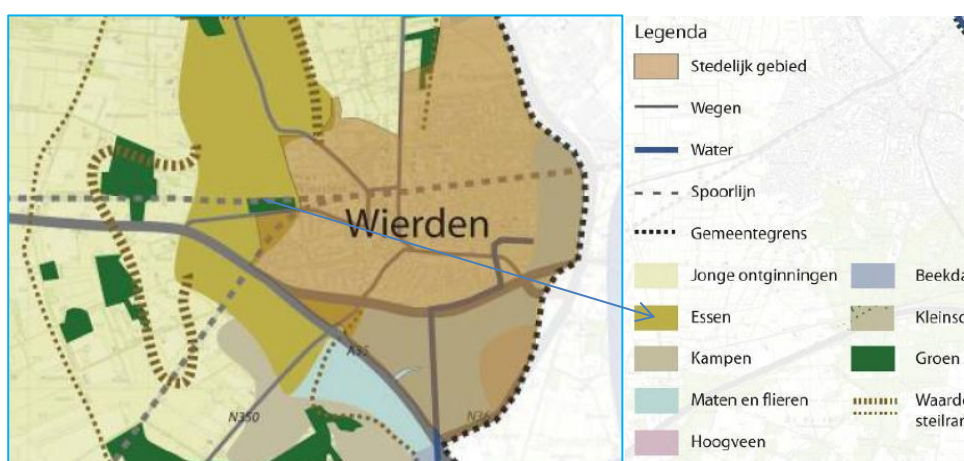
3.3.2 Landschapsontwikkelingsplan

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

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

In het LOP is de gemeente Wierden onderverdeeld in verschillende deelgebieden, die onderling een sterke samenhang hebben, maar die tegelijkertijd ruimtelijk, functioneel en qua ontwikkelingen en beleid van elkaar verschillen. Per deelgebied zijn de eigen kenmerken, kwaliteiten, ontwikkelingen, kansen en bedreigingen uiteengezet. Daarnaast zijn de verschillende specifieke opgaven voor de deelgebieden bepaald.

Voor het gebied rondom de Nijverdalsestraat 88 te Wierden geldt dat er sprake is van een Essenlandschap.



Bron: Landschapsontwikkelingsplan, gemeente Wierden, 2008

Essenlandschap

Kenmerkend voor het landschap van Wierden zijn de natuurlijke verhogingen, de oude 'esschen', zoals de Loonder-esch bij Wierden, de Notter esch bij Notter en de Zuidersch bij Enter. De es is vaak omgrensd door houtwallen of hagen, dit is nog steeds kenmerkend voor het besloten karakter van het landschap.

3.3.3 Welstandsnota

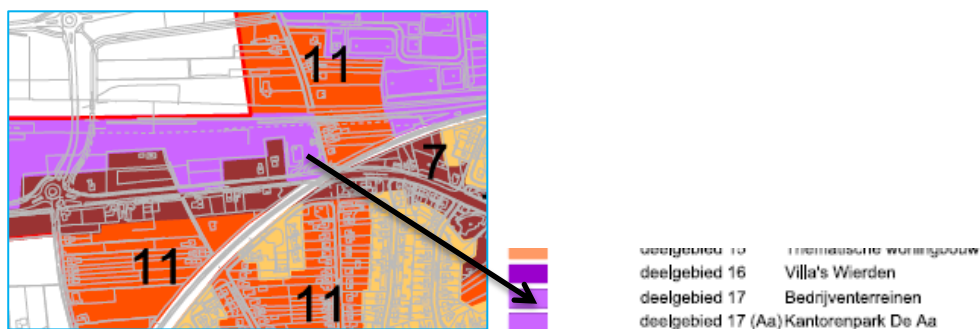
Op 25 augustus 2009 heeft de gemeenteraad de Welstandsnota 2009 vastgesteld. In de welstandsnota wordt weergegeven aan welke criteria bouwplannen in de gemeente getoetst worden en op welke accenten er in bepaalde gebieden of bij bijzondere objecten specifiek wordt gelet. Op deze manier wordt de helderheid en openheid bij de beoordeling door de welstandscommissie vergroot. Een welstandsnota is nodig om de kwaliteit van wonen hoog in het vaandel te houden.

Het gemeentebestuur heeft met deze nota dan ook een belangrijke stap willen zetten naar het verbeteren van de kwaliteit van het wonen in de gemeente Wierden.

De welstandsnota formuleert eisen ten aanzien van:

- Stedenbouwkundige en landschappelijke situering;
- Massa en vorm;
- Gevels;
- Materiaal-, kleurgebruik en detaillering;
- Eventuele eisen reclame-uitingen (indien van toepassing);
- Aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen en erkers;
- Dakkapellen;
- Erfafscheidingen.

Specifiek voor het perceel Nijverdalsestraat 88 te Wierden geldt dat deze in welstandsgebied 17 ligt, hetgeen betekent 'Bedrijventerreinen'.



Met de criteria, zoals opgenomen in de Welstandsnota, zal rekening gehouden moeten worden. Daarnaast is het voormalige pompgebouw ook nog aangemerkt als zijnde Rijksmonument, zodat ook de Rijksmonumentencommissie zijn oordeel moet geven over het gewenste bouwplan. Voor een uitgebreide uitwerking van de welstandseisen wordt verwezen naar de 'Welstandsnota' van de gemeente Wierden.

Hieronder nog de beschrijving als zijnde Rijksmonument.

Historie

In opdracht van gemeente Almelo werd in 1893 dit pompgebouw gebouwd naar ontwerp van de ingenieur H.P.N. Halbertsma in een vrij traditionele baksteenarchitectuur met eclectische elementen.

De schoorsteen en een bijbehorend dienstgebouw werden in 1928 bij de bouw van het nieuwe pompgebouw (Nijverdalsestraat 98 / WDN 97) afgebroken.

Omschrijving

Rechthoekig pand over één bouwlaag opgetrokken in rode machinale baksteen onder een met bouletpannen gedekt zadeldak. Op het dak staan twee houten ventilatiekokers. Het pand heeft aan de achterzijde (O) over de hele breedte een uitbouw onder een plat dak. De kopse gevels eindigen in een top met zandstenen afdekplaat en zijn vanaf de zandstenen aanzetstukken voorzien van een gemetseld, klimmend keperboogfries. Op de linker eindgevel staat een bekroning met bol en gietijzeren ornament op een

console. De lange gevels hebben een gemetselde tandlijst onder de dakaanzet. De getoogde zesruits vensters hebben stalen kozijnen en een gepleisterde sluitsteen. De voorgevel (W) bestaat uit zes traveeën die gevormd worden door spaarvelden onder segmentbogen waarin een venster is geplaatst. In de meest rechter travee is de ingang geplaatst onder een getoogd bovenlicht en een gepleisterde sluitsteen. De meest rechter travee risaleert onder een plat dak. Boven de segmentbogen zijn sierlijke smeedijzeren muurankers bevestigd.

In de linker kopgevel (N) twee getoogde zesruits vensters en in de geveltop een roosvenster met gepleisterde sierstenen. De platte aanbouw aan de achtergevel heeft dezelfde gevelindeling als de voorgevel.

Ter plaatste van de rechter kopgevel (Z) heeft de aanbouw rechtgesloten dubbele inrijdeuren onder een zandstenen latei. Verder is in deze gevel een venster geplaatst. Het interieur van het pompgebouw heeft een originele indeling, de pompinstallatie is echter verdwenen. Aanwezig zijn de stalen kapspanten en een ijzeren trek balk met katrol.

Waardering

Pompgebouw van algemeen architectuur-, en cultuurhistorisch belang vanwege:

- de oorspronkelijke functie en als uiting van de geschiedenis van de waterleiding in Almelo en omgeving;
- het redelijk gave exterieur met de eenvoudige detaillering;
- de originele uitmontering van het interieur.

4 Hoofdstuk 4 Randvoorwaarden en onderzoek

4.1 Inleiding

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

4.2 Milieuaspecten

Hinder

Nieuwe functies kunnen milieuhinderlijk zijn voor omringende woningen dan wel bedrijven. Er dient een beoordeling plaats te vinden of de nieuwe functie wel milieuhygiënisch inpasbaar is. Er dient daarom beoordeeld te worden of in de omgeving van het plangebied functies voorkomen die gehinderd kunnen worden door onderhavig project of waarvan het project juist hinder ondervindt.

De (indicatieve) lijst "Bedrijven en Milieuzonering 2009", uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse gemeenten, geeft weer wat de richtafstanden zijn voor milieubelastende activiteiten. In deze publicatie worden de indicatieve richtafstanden gegeven voor de vier ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar.

Bij het bepalen van de richtafstanden wordt uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

- het betreft gemiddeld moderne bedrijfsactiviteiten met gebruikelijke productieprocessen en voorzieningen;
- de richtafstanden hebben betrekking op de omgevingstypen 'rustige woonwijk' en 'rustig buitengebied';
- de richtafstanden bieden in beginsel ruimte voor normale groei van de bedrijfsactiviteiten;
- bij activiteiten met ruimtelijk duidelijk te onderscheiden deelactiviteiten kunnen deze activiteiten desgewenst als afzonderlijk te zoneren activiteiten worden beschouwd, bijvoorbeeld bij de ligging van de activiteit binnen zones met een verschillende milieucategorie.

De gegeven richtafstanden zijn in het algemeen richtafstanden en geen harde afstandseisen. Ze moeten daarom gemotiveerd worden toegepast. Dit betekent dat geringe afwijkingen in de lokale situatie mogelijk zijn. Het is aan te bevelen deze afwijkingen te benoemen en te motiveren.

In de VNG-reeks zijn vele soorten van dienstverlening beschreven met de daarbij behorende adviesafstanden. Aangezien de woning Nijverdalsestraat 90 op circa 20 meter afstand is gesitueerd, dient bij de concrete invulling van één of meerdere nieuwe functies per type 'dienst' te worden getoetst of is of kan worden voldaan aan de adviesafstanden uit de genoemde VNG-brochure. Bij overschrijding van de adviesafstanden dient uit onderzoek te blijken dat aan de betreffende wettelijke eisen wordt voldaan.

Bodem

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 optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Dit gebeurt aan de hand van een actueel bodemonderzoek conform de richtlijnen NEN 5740.

In mei 2007 is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd voor het onderzoeksgebied. Op basis van de toen beschikbare gegevens is de hypothese 'onverdachte locatie' gesteld.

Tot een diepte van 5 m-mv is geen grondwater aangetroffen. Om die reden is het niet nodig een peilbuis te plaatsen voor onderzoek naar het grondwater.

Tijdens het veldwerk zijn zintuiglijk geen asbestverdachte materialen waargenomen.

In het mengmonster van de bovengrond is een licht verhoogd gehalte aan Lood en PAK gemeten. De waarden liggen beneden de tussenwaarde.

In de ondergrond zijn geen gehalten gemeten boven de achtergrondwaarde.

Conclusie:

De gemeten concentraties zijn lager dan de betreffende tussen- en interventiewaarden. De onderzoeksresultaten vormen geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader onderzoek of sanerende maatregelen.

Onderzoek naar asbest is geen onderdeel van de norm NEN 5740. Zintuiglijk is er wel aandacht aan besteed en er is geen asbest aangetroffen.

Er worden geen risico's verwacht voor de volksgezondheid en/of het milieu.

De voornoemde conclusies zijn gebaseerd op het vooronderzoek, de zintuiglijke waarnemingen en de analyseresultaten uit 2007.

Hoewel het onderzoek bijna 5 jaar geleden is uitgevoerd, hebben vanaf 2007 tot nu voor zover bekend geen bodembedreigende activiteiten plaatsgevonden.

Voor deze herziening van het bestemmingsplan is het niet noodzakelijk opnieuw een bodemonderzoek uit te laten voeren.

Bij eventueel grondverzet is mogelijk het Besluit bodemkwaliteit van toepassing en wordt geadviseerd alert te zijn op mogelijk (zintuiglijke) afwijkingen.

Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) stelt eisen ten aanzien van de geluidsbelasting van geluidsgevoelige functies. 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 een akoestisch onderzoek te worden ingesteld. In onderhavige situatie is echter geen sprake van een toevoeging van een geluidsgevoelige functie. Geluidsgevoelige functies zijn bijvoorbeeld woningen, onderwijsgebouwen, ziekenhuizen, verpleeghuizen, verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen, medisch centra, poliklinieken en medische kleuterdagverblijven.

Verkeer

Nieuwe functies betekenen meestal ook dat er sprake is of zal zijn van een toename van verkeersbewegingen, alsmede ontstaat er een parkeerbehoefte. Uitgangspunt is dat nieuwe functies geen onevenredige extra hinder veroorzaken voor reeds aanwezige functies in de omgeving.

Toename verkeersintensiteit

Om de verkeerstoename en bijbehorende parkeerbalans te bepalen is het noodzakelijk de verdeling van het plan inzichtelijk te maken en per functie te oordelen over de verkeerstoename en parkeerbalans. Er is gebruik gemaakt van de CROW-parkeernormen, waarbij uit is gegaan van een type inrichting als '(commerciële) dienstverlening'. De oppervlakte van het voormalig waterpompgebouw bedraagt circa 280 m². Uitgaande van Stedelijke zone – schil/uitloopgebied en 'matig stedelijk' bedraagt de parkeerbehoefte minimaal 2,3 en maximaal 2,8 parkeerplaats per 100 m² bedrijfsvloeroppervlakte (bvo). Uitgaande van de gemiddelde norm van 2,55 parkeerplaats per 100 m² bvo betekent dit een parkeerbehoefte van 7,14 parkeerplaatsen. Op het eigen terrein is voldoende ruimte om hierin te voorzien. Ten behoeve van het parkeren mogen geen bomen te worden gekapt.

Externe veiligheid

Op 28 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. In dit besluit zijn de normen voor de risico's als gevolg van risicovolle inrichtingen vastgelegd.

De risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen dienen tot een aanvaardbaar minimum te worden beperkt. Daartoe zijn in het Bevi regels gesteld. Bij het toekennen van bepaalde bestemmingen dient onderzocht te worden:

- of voldoende afstand in acht wordt genomen tussen (beperkt) kwetsbare objecten enerzijds en risicovolle inrichtingen anderzijds in verband met het plaatsgebonden risico;
- of (beperkt) kwetsbare objecten liggen binnen in het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen en zo ja, wat de bijdrage is aan het groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico is de kans dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op een plaats buiten een inrichting zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. De wettelijke norm is een kans van eens per miljoen jaar. Het groepsrisico bestaat uit de cumulatieve kansen per jaar dat tenminste 10, 100 of 1.000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

Aangezien op een afstand van circa 35 meter een spoorlijn is gelegen, en er na de bestemmingsplanherziening sprake is van een zogeheten 'beperkt kwetsbaar object' is er een onderzoek naar externe veiligheid uitgevoerd. Het onderzoek is uitgevoerd door G&O Consult uit Sint Anthonis. Het volledige rapport, bekend als '*Onderzoek externe veiligheid voor de herontwikkeling van een bedrijfsgebouw naar een kantoor dan wel dienstverlening aan de Nijverdalsestraat 88 te Wierden*', met rapportnummer 2954ev0212, dd 6 april 2012 is volledig als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. Hieronder volgen integraal en samengevat de conclusies uit het rapport.

De planlocatie is gelegen op een afstand van ca. 35 meter uit de meest nabij gelegen rijlijn van een spoorweg waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

PLAATSGEBONDEN RISICO

De her te ontwikkeling locatie aan de Nijverdalsestraat 88 te Wierden is niet gelegen binnen de plaatsgebonden risicocontour. De te ontwikkelen locatie voldoet hiermee aan de richtwaarde en wordt hierdoor niet belemmerd.

GROEPSRISICO

Met een situatie zonder de voorgenomen ontwikkeling overschrijdt het groepsrisico de oriëntatiewaarde. De te ontwikkelen locatie is echter niet gelegen ter hoogte van de positie met het hoogste groepsrisico. Met de voorgenomen ontwikkeling wordt de oriëntatiewaarde eveneens overschreden. De ontwikkeling zorgt echter niet voor een significante toename van het groepsrisico.

ONTWIKKELINGEN BASISNET

Indien het basisnet wordt vastgesteld zal het vervoer van gevaarlijke stoffen en met name van brandbare gassen afnemen. Het moge duidelijk zijn dat dit een positief effect heeft op zowel het plaatsgebonden risico als ook het groepsrisico.

VERANTWOORDINGSPLICHT

In de Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen is de verplichting tot het verantwoorden van het groepsrisico opgenomen. Er dient aandacht aan de verantwoording te worden besteed wanneer het groepsrisico boven de oriëntatiewaarde ligt bij een nieuwe ontwikkeling of wanneer het groepsrisico significant toeneemt bij een aan te passen situatie. In onderhavige situatie is geen sprake van een significante toename. Het bevoegd gezag geeft aan of het groepsrisico aanvaardbaar wordt geacht.

Naar aanleiding van het uitgevoerde onderzoek is advies gevraagd bij de regionale brandweer. De gehele brief van de regionale brandweer is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Naar aanleiding van deze brief en bijbehorende adviezen heeft de gemeente een nadere verantwoording van het groepsrisico gemaakt. Hieronder volgt deze nadere verantwoording..

Verantwoording van het groepsrisico op basis van artikel 13 van het BEVI (Besluit externe veiligheid inrichtingen)

Nu nog gelden de wettelijke bepalingen van artikel 13 van het BEVI welke van toepassing is verklaard in de Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. Er moet worden gesteld dat nu nog de wettelijke bepalingen gelden van artikel 13 van het BEVI van het BEVI van toepassing zijn verklaard in de Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen en met de inwerkingtreding van het Besluit transport externe veiligheid (Btev): artikel 7 van dit besluit.

- de aanwezige en de te verwachte persoonsdichtheid in de invloedsgebieden van de inrichtingen en transportroutes die het groepsrisico (mede) veroorzaken;
De te verwachten personendichtheid zal minimaal toenemen door de geplande ruimtelijke ontwikkeling. De aanwezige personendichtheid is in bijlage 3 van het onderzoeksrapport van GO consult aangegeven. De door de ontwikkeling te verwachting toename van de personendichtheid is 8 personen.
- de grootte van het groepsrisico per inrichting en transportroute en de bijdrage van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten aan de hoogte van dit groepsrisico;

Zowel in de huidige als de toekomstige bevolkingssituatie wordt de oriënterende waarde door het groepsrisico overschreden. De voorgenomen ontwikkeling zorgt niet voor een significante toename van het groepsrisico.

- indien mogelijk, de maatregelen, die door degene die de inrichting drijft, worden toegepast om het groepsrisico te beperken en, indien van toepassing, de (relevante) voorschriften die zijn of worden verbonden aan de vergunning op grond van de Wet milieubeheer voor de desbetreffende inrichting;

Gelet op de intentie van het toekomstig gebruik alsook het externe veiligheidsbeleid, zal 'wonen' bestemmingplant technisch worden uitgesloten. Het perceel kan dan worden gebruikt voor dienstverlening, kantoor en maatschappelijk. Om mogelijkheden voor kinderdagverblijf en dergelijke uit te sluiten, zal een gebruiksverbod worden opgenomen voor voorzieningen voor kwetsbare groepen oid.

- 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;

Er is sprake van een minimale toename van het aantal aanwezigen binnen het invloedsgebied van het spoorlijn. Doordat het een bestaand pand betreft binnen een bestaande situatie zijn bouwkundige maatregelen minimaal mogelijk. Aan de ruimtelijke kant kunnen in het bestemmingplan beperkingen worden opgelegd aan de bestemming van het pand in relatie tot de kwetsbaarheid en daarmee de zelfredzaamheid van de gebruiker. Verder kunnen maatregelen gezocht worden in bronmaatregelen en verbetering van de rampenbestrijding. Verwezen worden hierbij naar een eerder advies van de Regionale brandweer in het kader van Bestemmingsplan Wierden dorp (OV/RIB/MR/11001372.)

- de voor- en nadelen van andere mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkelingen met een lager groepsrisico;

Er zijn geen alternatieven bekend. Voor een beknopte verantwoording is dit ook niet noodzakelijk.

- 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 hoever 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 in 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.

- de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval in de inrichting of transportroute die het groepsrisico veroorzaakt;

Naast zelfredzaamheid speelt het aspect rampenbestrijding een belangrijke rol in de verantwoording van het groepsrisico. Voorzieningen voor bluswater en bereikbaarheid zijn een voorwaarde om de hulpdiensten in staat te stellen aan bron- en effectbestrijding te doen en zodoende de effecten van een voorzienbaar incident te beperken. Bluswatervoorzieningen zijn alleen in de vorm van brandkranen aanwezig, maar deze liggen op enige afstand van het spoor.

- de mogelijkheden voor personen die zich bevinden binnen het invloedsgebied van de inrichting of transportroute die het groepsrisico veroorzaakt om zich in veiligheid te brengen indien zich in die inrichting een ramp of zwaar ongeval voordoet.

Door de geringe afstand tot het spoor (35 meter) zullen de gebruikers van het pand rekening moeten houden met een ontruimingsscenario van de bron af in het geval van een plasbrand of een dreigende BLEVE. Zoals eerder vermeld zal 'wonen' bestemmingsplantechnisch worden uitgesloten. Om te voorkomen dat mogelijkheden voor kinderdagverblijf en dergelijke uit te sluiten, zal een gebruiksverbod worden opgenomen voor voorzieningen voor kwetsbare groepen oid.

Conclusie: met het bestemmingsplantechnisch uitsluiten van verminderd zelfredzamen en het uitsluiten van de functie wonen kan goedkeuring worden gegeven aan de voornoemde planontwikkeling.

Luchtkwaliteit

Bij besluitvorming is het van belang te bepalen of een initiatief "niet in betekenende mate" bijdraagt aan de luchtkwaliteit. In de algemene maatregel van bestuur Niet in betekenende mate (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Voor de periode tussen het in werking treden van de Wet luchtkwaliteit en het verlenen van derogatie door de EU is het begrip "niet in betekenende mate" gedefinieerd als 1% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. Na verlening van derogatie wordt de definitie van NIBM verschoven naar 3% van de grenswaarde.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Vooralsnog geldt dat voor kantoorlocaties met een bruto vloeroppervlak van maximaal 33.333 m² (in geval van 1 ontsluitingsweg) of een bruto vloeroppervlak van maximaal 66.667 m² (in geval van 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling) geen beoordeling op luchtkwaliteit meer hoeft plaats te vinden. Hetzelfde geldt voor woningbouwlocaties voor maximaal 500 woningen (in geval van 1 ontsluitingsweg) of 1.000 woningen (in geval van 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling).

Het op te stellen bestemmingsplan biedt de mogelijkheid tot het realiseren van een kantoorgebouw die qua omvang en verkeersaantrekkende werking kleinschaliger is te noemen als de bouw van een kantoorruimte van 33.333 m² bruto vloeroppervlakte. Het project kan derhalve worden beschouwd als een nibm-project. Onderzoek naar de luchtkwaliteit is vanuit de AMvB gezien niet nodig.

Daarnaast kan bij de beoordeling van kleinere ruimtelijke plannen met behulp van de zogeheten Nibm-tool ook inzichtelijk worden gemaakt of een plan is aan te merken als Nibm-project. Hieronder hebben wij met behulp van de Nibm-tool de berekening uitgevoerd, waarbij we er van zijn uitgegaan dat slechts 5% van het verkeer als gevolg

van het kantoor bestaat uit vrachtverkeer. Uit deze berekeningen is te herleiden dat bij een verkeerstoename van 936 motorvoertuigen/etmaal en bij 5% vrachtverkeer er pas sprake is van een ruimtelijk plan waarbij nader onderzoek naar luchtkwaliteit moet plaatsvinden.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit			
Extra verkeer als gevolg van het plan			
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		936	
Aandeel vrachtverkeer		5,0%	
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	1,20	
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,32	
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2	
Conclusie			
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig			

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit			
Extra verkeer als gevolg van het plan			
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		936	
Aandeel vrachtverkeer		5,0%	
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	1,20	
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,32	
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2	
Conclusie			
De bijdrage van het extra verkeer is mogelijk in betekenende mate; nader onderzoek noodzakelijk			

Deze extra hoeveelheid motorvoertuigen/etmaal is niet te verwachten. Om dit nog nader te onderbouwen is een berekening gedaan met de CROW-Online rekentool om te beoordelen hoeveel extra motorvoertuigen per etmaal een kantoorgebouw zonder baliefunctie in zogeheten 'voorstadgebied' genereert, uitgaande van een oppervlakte van 280 m². Op basis van deze parameters genereert een dergelijke kantoorfunctie gemiddeld genomen een toename van 19 motorvoertuigen per etmaal. Hoeveelheden van 936 motorvoertuigen, zoals weergegeven in de Nibm-tool, worden niet gehaald. Er is sprake van een Nibm-project.

Verder is het nog van belang te kijken naar de anticumulatieregeling vanuit het besluit Nibm. Volgens de anticumulatieregeling uit het Besluit Nibm zullen locaties, die gebruikmaken of zullen maken van dezelfde ontsluitingsweg, en aan elkaar grenzen of zullen grenzen, dan wel in elkaar nabijheid zijn gelegen tot een afstand van ten hoogste 1000 meter, als één locatie moeten worden gezien. Locaties en inrichtingen blijven voor zover de toename van de concentraties ter plaatse niet meer bedraagt dan 0,1 µg/m³ buiten beschouwing. In onderhavig geval zijn, voor zover momenteel bekend, in de omgeving geen overige plannen die onder artikel 5 van het Besluit NIBM samen met de ontwikkeling aan de Nijverdalsestraat 88 dienen te worden gezien. Er is geen sprake van cumulatie die alsnog tot nader onderzoek leidt. Nader onderzoek naar luchtkwaliteit is niet nodig.

4.3

Waarden

Ecologie

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.

Natuurgebieden of andere gebieden die belangrijk zijn voor flora en fauna kunnen op basis van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn (Natura 2000) worden aangemerkt als speciale beschermingszones (SBZ's). Het plangebied bevindt zich niet in de nabijheid van de Natura 2000 en/of Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Gebiedsbescherming is dan ook niet aan de orde.

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, moet ontheffing of vrijstelling worden gevraagd.

Bij onderhavig initiatief is sprake van een bestemmingswijziging van een monumentaal gebouw uit 1893. Als gevolg van de staat van onderhoud van het gebouw (vele openingen in de gevel) als ook de omringende bomen is zorgvuldigheidshalve een natuuronderzoek uitgevoerd.

Het onderzoek is uitgevoerd door Bureau Veldkamp uit Steenwijk. Het rapport *'Veldkamp, R. 2012. Natuurtoets voor de renovatie van een waterpompstation aan de Nijverdalsestraat 88 te Wierden. Rapport Bureau Veldkamp, Steenwijk'*, dd 9 mei 2012, is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. Hieronder volgen integraal en samengevat de conclusies van het onderzoek.

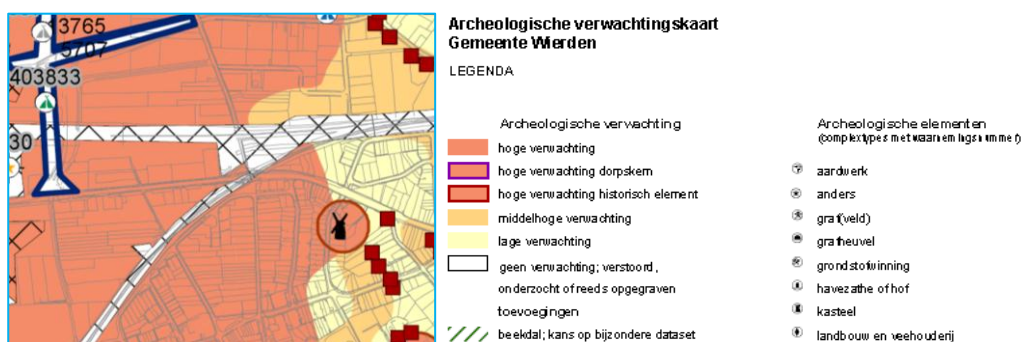
Renovatie van een voormalig waterpompstation aan de Nijverdalseweg 88 te Wierden brengt geen organismen in het gedrang die worden genoemd in de Flora- en Faunawet. Dit leerde de quickscans die op 11 april 2012 en 2 mei 2012 door Bureau Veldkamp werden uitgevoerd. De plantengroei die met name aan de westkant van het gebouw aanwezig is, is niet van grote botanische waarde. Er staan in ieder geval geen planten die worden genoemd in de FF-wet. Aanleg van een verharde oprit is dan ook niet in strijd met de FF-wet. Vastgesteld werd dat in de zichtbare delen van het interieur van het gebouw geen sporen van vogels en zoogdieren te zien waren. Omdat het gebouw geen spouwen heeft, is het onwaarschijnlijk dat er diersporen aan de aandacht van de onderzoeker zijn ontgaan. Renovatie van het gebouw in engere zin brengt geen dieren in het gedrang die worden genoemd in de FF-wet. Het plangebied vormt een jachtgebied voor vleermuizen. Ze bleken niet in het waterpompstation te huizen. De vleermuizen die werden waargenomen kwamen uit noordoostelijke richting. Vliegroutes en jachtgebieden van vleermuizen worden beschermd door de FF-wet. De structuur van het gebouw blijft bij de renovatie gehandhaafd. De vleermuizen (mogelijk de rosse vleermuis) bleken vooral langs de bomenrij te westen van het gebouw te jagen en boven het voormalige waterpompstation. Daarom dient met terughoudendheid te worden omgegaan met de aanwezige bomen. Verwijdering van enige over het gebouw hangende takken schaadt naar inzicht van de onderzoeker de functie van jachtterrein niet. De kap van bomen in de ruime omgeving van het waterpompstation, dient voorzichtig te worden omgegaan. Men zal zich moeten vergewissen of er een kraamkolonie van vleermuizen aanwezig is. Grootschalige ingrepen die de structuur van het aanwezige bos aantasten dienen achterwege te blijven. Omdat werd vastgesteld dat de vleermuizen niet uit en in het gebouw vlogen, kunnen de gaten die nu aan het exterieur van het gebouw zitten gedicht worden. De vleermuizen leken van elders te komen (uit noordoostelijke richting). Blijft het jachtgebied van de vleermuizen in stand, dan zijn er in het kader van de Flora- en Faunawet geen bezwaren op te werpen tegen de geplande renovatie van het voormalige waterpompstation.

Archeologie

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 relicten die in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het plangebied 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.

Op 5 oktober 2012 is door de gemeenteraad van de gemeente Wierden de Archeologische inventarisatie en verwachtingskaart vastgesteld. Op de verwachtingskaart staan naast de reeds bekende archeologische waarden ook de te verwachte archeologische waarden in de vorm van zones met een bepaalde trefkans. Hiermee wordt een beeld verkregen waar archeologische sporen en vondsten in de bodem aanwezig kunnen zijn.



Op basis van deze kaart ligt het perceel Nijverdalsestraat 88 in een gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde. Voor ruimtelijke ingrepen in een dergelijk archeologisch verwachtingsgebied geldt dat **geen** nader onderzoek hoeft plaats te vinden als er sprake is van een ruimtelijk plan waarbij:

- vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
- een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 0,50 m en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst;
- een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 100 m².

In voorliggend plan wordt het bestaande waterpompgebouw inwendig en op dezelfde fundering verbouwd tot kantoorruimte. Er vindt geen aantasting plaats groter dan 100 m² en dieper dan 0,50 meter. Nader onderzoek naar archeologie is niet aan de orde.

Landschap en cultuurhistorie

Met name de cultuurhistorische waarde van het pand is hoog te noemen. Het pand is aangemerkt als een Rijksmonument en in 3.3.3 is reeds genoemd waarom het pand deze hoge cultuurhistorische waarde omvat. De van oudsher aanwezige functie is verloren. Door het pand te herbestemmen wordt voorkomen dat een cultuurhistorisch waardevol gebouw verloren gaat. De verwachte renovatie zal, naast een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het perceel door de vervallen staat van onderhoud aan te pakken, zorgdragen voor behoud van een stukje waardevolle cultuurhistorie.

Water

Aan het begin van de 21e is geconstateerd dat ruimtelijke ontwikkelingen de ruimte voor water niet verder zou mogen beperken. Juist meer ruimte voor water is nodig om klimaatveranderingen, zeespiegelrijzing en bodemdaling op te vangen. Eén van de instrumenten om het nieuwe waterbeleid voor de 21e eeuw vorm te geven is de watertoets.

Het doel van de watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten. De meerwaarde van de watertoets is dat zij zorgt voor een vroegtijdige systematische aandacht voor het meewegen van wateraspecten in ruimtelijke plannen en besluiten.

De watertoets is wettelijk verankerd met het Besluit van 3 juli 2003 tot wijziging van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 in verband met gevolgen van ruimtelijke plannen voor de waterhuishouding (watertoets).

De wijziging van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening (Bro) regelt een verplichte waterparagraaf in de toelichting bij de genoemde ruimtelijke plannen en een uitbreiding van het vooroverleg met de waterschappen. De verplichting geldt formeel niet voor de structuurvisie. De ruimtelijke structuurvisie is een belangrijk instrument, omdat hierin de strategische ruimtelijke keuzen (locatiekeuzen) voor water en ruimtelijke ontwikkelingen worden gemaakt. Het instrument is vorm- en procedurevrij. Gezien het belang van het instrument is het wel noodzakelijk de waterbeheerder hier goed bij te betrekken.

Op 13 maart 2012 is via www.dewatertoets.nl de watertoets uitgevoerd bij het waterschap Regge en Dinkel. Op basis van de gestelde onderzoeksvragen vanuit het waterschap is bepaald dat voor het uitvoeren van het plan er geen waterschapsbelang is. Het gehele watertoetsdocument is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. Hieronder zijn integraal de conclusies uit het wateradvies opgenomen.

Waterparagraaf Geen Waterschapsbelang

Deze standaard waterparagraaf heeft betrekking op het plan "Herbestemmen voormalig waterpompgebouw tot kantoor".

Het plan betreft alleen een functieverandering van bestaande bebouwing en heeft geen invloed op de waterhuishouding. Met de voorgenomen ontwikkeling zijn geen waterbelangen gemoeid. De ontwikkeling heeft geen nieuwe lozingen op oppervlaktewater tot gevolg. In het gebied is geen sprake van (grond)wateroverlast. Het waterschap Regge en Dinkel heeft dan ook geen bezwaren tegen de voorgenomen ontwikkeling.

M.E.R.-beoordeling

De milieueffectrapportage is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. De m.e.r.-procedure is gekoppeld aan de 'moederprocedure'. Dit is de procedure op grond waarvan de besluitvorming plaatsvindt, bijvoorbeeld de bestemmingsplanprocedure, of een milieuvergunningsprocedure.

In het Besluit m.e.r., bijlage D, onder artikel 11 (Woningbouw, Stedelijke ontwikkeling, Industrierterreinen) staat onder artikel 11.3 genoemd dat een m.e.r.-beoordeling moet plaatsvinden in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op de aanleg, wijziging of uitbreiding van industrierrein indien het oppervlakte groter is dan 75 ha. Hier betreft

het plan het in pandig verbouwen van een voormalig waterpompgebouw tot een kantoorgebouw/dienstverleningsgebouw waarbij geen sprake is van aanleg, wijziging of uitbreiding groter dan 75 hectare.

Qua aard, omvang en ligging is het bouwplan dus niet gelijk te stellen aan de betreffende en omschreven activiteit zoals bedoeld in het Besluit m.e.r.

Echter, op 1 april 2011 heeft een wijziging van het Besluit m.e.r. plaatsgevonden. Daardoor is nu een beoordeling van een activiteit zoals die voorkomt op lijst D noodzakelijk, zelfs al is de omvang van de activiteit ver onder de drempelwaarde gelegen.

Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst en die beneden de drempelwaarden vallen moet een toets worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee uitkomsten leiden:

- Belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;
- Belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor een m.e.r.

In bijlage III van de EU-richtlijn m.e.r staan de criteria genoemd waarnaar moet worden gekeken bij de beoordeling. In voorliggende casus is gekeken naar deze Europese criteria.

Op basis van de uitkomsten in dit hoofdstuk 4 – Omgevingsfactoren – is inzichtelijk gemaakt dat er geen belangrijk nadelige gevolgen zijn voor de omgeving en het milieu. Gezien de aard van de ingrepen zijn verder geen negatieve effecten te verwachten, zodat op basis hiervan verder kan worden afgezien van het verrichten van een (vorm)vrije m.e.r.-beoordeling.

5 Hoofdstuk 5 Toelichting op de planregels

5.1 Algemeen

In dit hoofdstuk worden de bij het bestemmingsplan behorende regels van een nadere toelichting voorzien. De regels geven inhoud aan de op de plankaart aangegeven bestemmingen. Ze geven aan waarvoor de gronden en opstallen al dan niet gebruikt mogen worden en wat en hoe er gebouwd mag worden.

De bij dit plan behorende regels zijn onderverdeeld in 4 hoofdstukken, te weten:

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

In hoofdstuk 1 worden enkele in de regels gehanteerde begrippen nader verklaard, zodat interpretatieproblemen zoveel mogelijk worden voorkomen. Daarnaast wordt aangegeven op welke wijze dient te worden gemeten. Voor wat betreft de berekening van de inhoudsmaat van woningen dient te worden opgemerkt dat kelders in principe niet worden meegerekend bij de berekening van de inhoud van een woning. Alleen wanneer sprake is van een ruimtelijke uitstraling, bijvoorbeeld bij een entree van een garage of ramen, dient de kelder wel meegenomen te worden bij de berekening van de inhoud.

In hoofdstuk 2 worden specifieke regels gegeven voor de gegeven bestemmingen en aanduidingen. De artikelen bestaan in elk geval uit een bestemmingsomschrijving en bouwregels. In beginsel is de bestemmingsomschrijving bepalend voor het gebruik (zowel in ruime als in enge zin) van de grond.

Hoofdstuk 3 bevat regels die van toepassing zijn op meerdere bestemmingen, zodat het uit praktische overwegingen de voorkeur verdient deze in een afzonderlijke hoofdstuk onder te brengen.

Hoofdstuk 4 bevat de overgangsregels en de slotregel.

Bij de opzet van de regels is getracht het aantal regels zo beperkt mogelijk te houden en slechts datgene te regelen, dat werkelijk noodzakelijk is. Niettemin is, gezien het speciale karakter van het gebied de regeling relatief uitvoerig. Het kan in een concrete situatie voorkomen dat afwijking van de gestelde normen gewenst is.

Hiertoe zijn in het bestemmingsplan diverse flexibiliteitsregels opgenomen, zoals:

1. afwijkingsregels;
2. ontwikkelingsregelingen (wijzigingsregels);
3. omgevingsvergunningen voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.

De afwijkingsregels maken afwijkingen van geringe aard mogelijk, waarbij de aan de grond toegekende bestemming gehandhaafd dient te blijven.

Ontwikkelingsregelingen (wijzigingsregels) maken een wijziging van een bestemming in een andere bestemming mogelijk.

In sommige bestemmingen zijn nadere eisen opgenomen. Met deze nadere eisen kan de situering van gebouwen worden getoetst aan de omgeving.

Het systeem van omgevingsvergunningen voor werken en werkzaamheden is bij een aantal bestemmingen opgenomen, met name ter veiligstelling van bepaalde natuurlijke, landschappelijke en/of cultuurhistorische waarden. Door middel van het opnemen van een vergunningstelsel bij een bestemming kan de uitvoering van bepaalde activiteiten - die niet op elke plaats, in elke omvang en op elk moment in strijd met de onderkende waarden behoeven te zijn - aan bepaalde voorwaarden gebonden worden. Het stelsel biedt het gemeentebestuur de mogelijkheid om de toelaatbaarheid van bepaalde activiteiten en gebruiksvormen per geval na te gaan en aan de uitvoering bepaalde eisen te stellen. Hierbij kan in het algemeen worden opgemerkt dat het rooien van houtgewas niet is opgenomen in het aanlegvergunningstelsel, aangezien voor het rooien van houtgewas in beginsel een kap(verordening)verbod geldt.

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

In de volgende paragraaf worden, voor zover nodig, enige regels artikelsgewijs van een nadere toelichting voorzien.

5.2 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 een bestemmingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar worden mogelijk gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden. De bestaande situatie is hierbij het uitgangspunt.

Het is noodzakelijk dat een bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Zij zijn het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geven aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is. Het onderhavige bestemmingsplan is gebaseerd op het bestemmingsplan "Buitengebied 2009", echter zijn de regels 'gemengd' afkomstig vanuit het bestemmingsplan Wierden Dorp, aangezien het bestemmingsplan "Buitengebied 2009" deze bestemming niet kent.

In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes gemaakt in dit bestemmingsplanplan nader onderbouwd. Hierbij zullen de bestemmingen in dezelfde volgorde als in de regels worden behandeld.

Gemengd

Ter plaatse van de aanduiding gemengd is het toegestaan om binnen het voormalige waterpompgebouw nieuwe functies en bedrijven toe te staan binnen de functies dienstverlening, kantoor en maatschappelijk. Ten aanzien van maatschappelijke worden activiteiten die zich richten op kwetsbare groepen uitgesloten, zoals bijvoorbeeld een kinderdagverblijf. Er mag geen uitbreiding van bebouwing plaatsvinden, teneinde de monumentale en cultuurhistorische status van het pand te kunnen behouden.

Milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied

Ter plaatse van de aanduidingen 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' en 'milieuzone - waterwingebied' wijzigt de bestemming niet en blijft de bestemming uit het bestemmingsplan "Buitengebied 2009, herziening waterwingebied" gelden. Hetgeen in dat plan is geregeld over grondwaterbeschermingsgebieden en waterwingebieden wordt vervangen door de regeling in onderhavig plan.

6

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

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

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

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

In artikel 6.12 Wro jo art. 6.2.1. Bro staan de categorieën genoemd, waarvoor een exploitatieplan moet worden opgesteld, danwel het kostenverhaal en het stellen van locatie-eisen via een privaatrechtelijke overeenkomst moet worden geregeld. Voor kantoren geldt het volgende op basis van artikel 6.2.1 onder e Bro:

de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1500 m² bruto-vloeroppervlakte bedraagt;

Bij de realisatie van dit bestemmingsplan is het kostenverhaal en het stellen van locatie eisen geregeld door middel van het sluiten van een overeenkomst met de betrokken grondeigena(a)r(en). Er wordt dan ook geen exploitatieplan vastgesteld. De economische uitvoerbaarheid van dit plan is hiermee gewaarborgd. Tot slot zijn in de overeenkomst afspraken gemaakt over vergoeding van de schade als bedoeld in artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening (planschade) en overige vormen van schade, de bijdrage voor gemaakte en te maken kosten, tussentijdse beëindiging/ontbinding van de overeenkomst en geschillen.

7

Hoofdstuk 7 Overleg in inspraak

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 23 augustus 2012 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn van terinzagelegging zijn er geen zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan.

Projectgegevens

Project : Herbestemmen waterpompgebouw tot gemengde doeleinden
Projectnummer : RB 20.012
IMRO : NL.IMRO.0189.BP2012000006-ON01
Versie : 01
Datum : December 2012

Opdrachtgever

Naam
Adres
PC en Plaats

RooBeek Advies

Nautilusstraat 7b
7821 AG Emmen

www.roobeek-advies.nl