

TOELICHTING

HOOFDSTUK 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Voor het plangebied De Klomphof in Wierden heeft de Stichting Wonen Wierden Enter (SWWE) een verzoek ingediend om het gebied samen met de gemeente te herontwikkelen. De gemeente heeft aangegeven in principe medewerking te willen verlenen aan dit verzoek.

Het plangebied De Klomphof heeft in het geldende bestemmingsplan “Wierden-dorp” de bestemmingen ‘Bedrijf, Detailhandel, Groen, Maatschappelijk, Verkeer - Verblijfsgebied, Wonen, Wonen - Woongebouw’ gekregen. Het initiatief is niet mogelijk binnen deze bestemmingen. 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 “Wierden-dorp, herziening De Klomphof” bestaat uit de volgende stukken:

- Verbeelding;
- Regels.

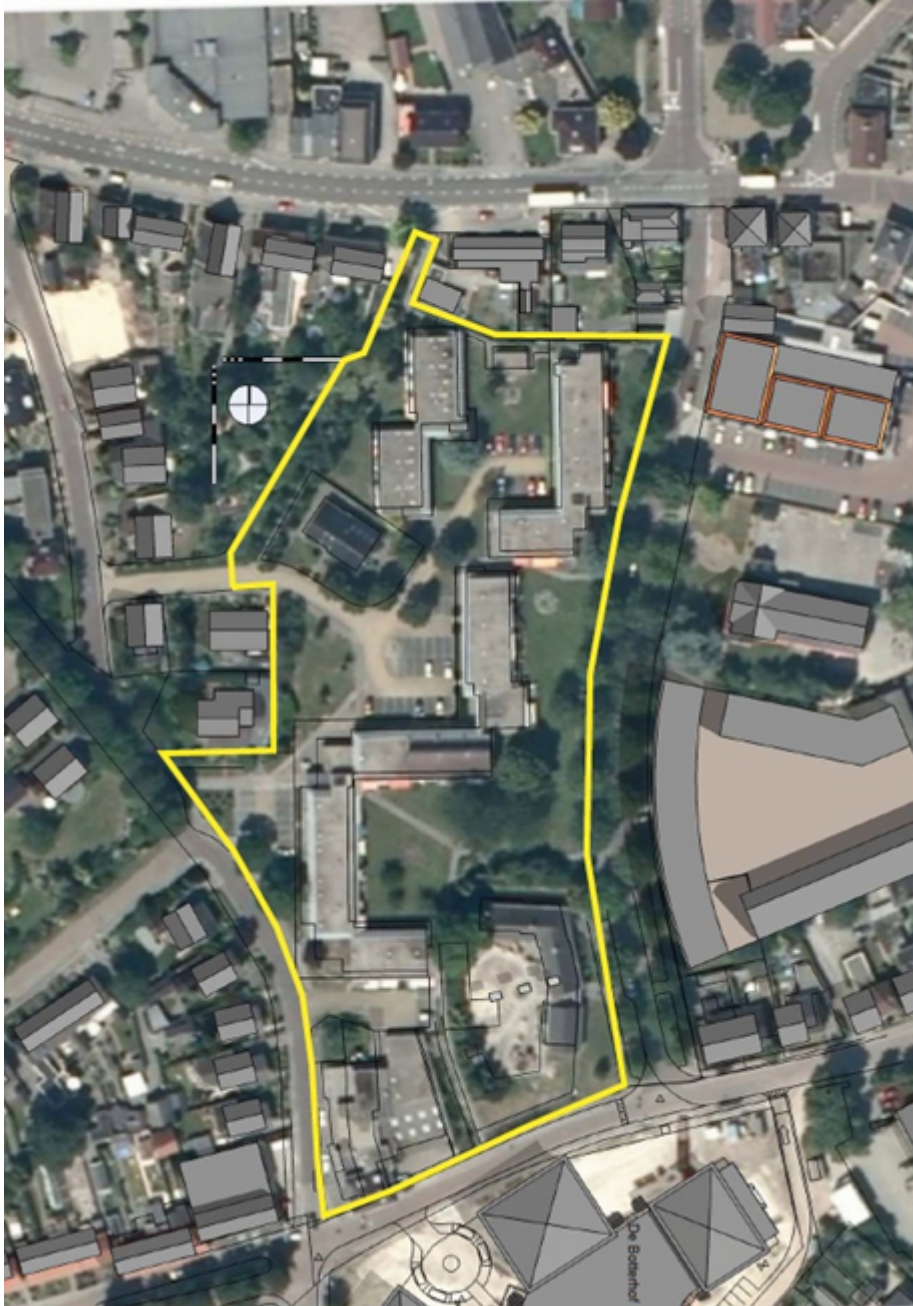
Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plangebied begrepen gronden en opstallen aangegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen teneinde de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van deze toelichting waarin de aanleiding, de motivering en een beschrijving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

1.3 Begrenzing plangebied

Het plangebied omvat de percelen plaatselijk bekend als Klomphof 2a-60 (inclusief oneven nummers), Schoolstraat 2, Erve Kielweg 2, Marktstraat 60, 60a, 62 en 62a in Wierden en is kadastraal bekend gemeente Wierden sectie K, nummers 141, 1892, 1893 (ged), 1894, 1898, 1899, 2037 (ged), 2514, 2573 en 2574.

De Klomphof ligt direct ten westen van het centrumgebied van Wierden. Het plangebied wordt grofweg begrensd door de Schoolstraat, Markstraat, Wethouder van Buurenstraat/Erve Kielweg en de achterzijde van de woningen aan de Nijverdalsestraat.

Op afbeelding 1 is de situering van het plangebied weergegeven.



Afbeelding 1. Situering plangebied (exclusief Erve Kielweg)

1.4 Planproces en communicatie

Tijdens het planproces is aandacht besteed aan het creëren van maatschappelijk draagvlak en de daarvoor noodzakelijke communicatie met belanghebbenden.

Op de volgende wijze is/wordt gecommuniceerd met betrokken partijen:

- Landelijke website (www.ruimtelijkeplannen.nl): het bestemmingsplan wordt op de landelijke website gepubliceerd;
- Overlegpartners: conform artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening heeft vooroverleg plaatsgehad met de provincie Overijssel en het Waterschap Regge en Dinkel:
 - * Het plan is voorbesproken met de provincie Overijssel. Met de nadere onderbouwing op het woningbouwprogramma en doelgroepen is de provincie akkoord gegaan met het plan;

- * Met het Waterschap Regge en Dinkel heeft overleg plaatsgevonden in het kader van de watertoets;
- Formeel wordt geen inspraak verleend op het plan. Wel is het plan in het voortraject gepresenteerd aan bewoners, omwonenden en belangstellenden;
- Het ontwerp-bestemmingsplan is voor een periode van 6 weken voor een ieder ter inzage gelegd.

1.5 Opzet van de toelichting

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

- Hoofdstuk 2: een beschrijving van de huidige en gewenste situatie. De ontstaansgeschiedenis, ruimtelijke structuur en de aanwezige functies worden hier besproken;
- Hoofdstuk 3: een korte schets van de beleidskaders;
- Hoofdstuk 4: Randvoorwaarden en onderzoek ten behoeve van de planuitvoering. Hier spelen milieuaspecten en waarden een rol;
- Hoofdstuk 5: De planbeschrijving. Hier wordt ingegaan op de uitgangspunten en inrichting;
- 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 grondexploitatie;
- Hoofdstuk 8: Hier staan de resultaten van het gevoerde overleg en de inspraak.

HOOFDSTUK 2 De huidige en gewenste situatie

2.1 Ontstaansgeschiedenis

Wierden is een dorp, dat is ontstaan in de late middeleeuwen aan de zuidostrand van een es. De kadastrale minuut-kaart uit de vorige eeuw laat zien dat er nauwelijks sprake is van enige kernvorming. De vrijstaande bebouwing lag aan een aantal in- en uitvalswegen, die ook nu nog in de structuur van Wierden en met name het centrum te zien zijn. De belangrijkste wegen waren de Hexelseweg, de Vriezenveenseweg, de Nijverdalsestraat en de verbindingsweg naar Rijssen en naar Almelo. Na de Tweede Wereldoorlog breidde het dorp zich noord- en zuidwaarts uit. De bebouwing vormde zich allereerst langs de straten zoals hierboven genoemd en vervolgens ook door bebouwing langs nieuw gerealiseerde straten en woonwijken zoals De Stouwe, De Weuste, Het Loo, De Hooilanden etcetera. De huidige bebouwing op De Klomphof dateert hoofdzakelijk van de jaren zeventig en tachtig.

2.2 Ruimtelijke structuur

De locatie van de Klomphof ligt net buiten het centrumgebied van Wierden in het zuidwestelijk deel van de kern Wierden. Het plangebied wordt grofweg begrensd door de Schoolstraat, Marktstraat, Wethouder van Buurenstraat/Erve Kielweg en de achterzijde van de woningen aan de Nijverdalsestraat.

Binnen Wierden West vormen de Rijssensestraat, de Nijverdalsestraat en de Marke de belangrijkste ontsluitingswegen. De Klomphof wordt ontsloten door de Wethouder Van Buurenstraat en de Marktstraat.

Aan de zuidkant van het plangebied ligt De Botterhof. Dit verzorgingscomplex heeft 2 en 3 lagen met een schuine kap. Aan de oostzijde ligt het plan Optis. Aan de Schoolstraat staat een appartementencomplex van 3 lagen op een plint. Aan de noord- en westzijde staan grondgebonden woningen, bestaande uit 1 of 2 bouwlagen met kap.

2.3 De aanwezige functies

Het seniorencomplex aan De Klomphof is in de jaren '70 en begin '80 gebouwd en is eigendom van de Stichting Wonen Wierden Enter (SWWE). Het complex bestaat uit drie gebouwen met 66 galerijwoningen in twee lagen. Het complex voldoet niet meer aan de hedendaagse eisen die seniorenhuisvesting met zich meebrengt. Het zijn vooral de kleine oppervlaktes aan woon- en verblijfsplaatsen en de slechte toegankelijkheid die niet meer aansluiten bij de woonwensen van huidige en toekomstige senioren. Daarnaast heeft het complex weinig uitstraling. Al deze factoren leiden ertoe dat de appartementen moeilijk verhuurbaar zijn en de SWWE het complex wil vervangen door nieuwbouw.

Binnen het plangebied liggen nog een aantal panden die eveneens worden gesloopt. Dit zijn panden die in eigendom zijn van de SWWE of de gemeente. Het betreffen de Schoolstraat 2 (voormalige school/kinderdagverblijf), De Klomphof 60, de boerderij aan de Erve Kielweg 2 en de panden aan de Marktstraat 60, 60a, 62 en 62a (gemengde functie van wonen en bedrijvigheid).

Het huidige complex 'staat' in het groen. De gebouwen worden omgeven door gras, struiken en diverse bomen.

2.4 Gewenste situatie

In 3 fasen (planperiode 2014-2021) worden in totaal 128 woningen terug gebouwd. Het aantal woningen in De Klomphof wordt daarmee verdubbeld ten opzichte van het huidige aantal van 66 woningen. Dit is ook nodig omdat vanwege de vergrijzing de vraag naar deze

woningen toeneemt. De plannen bestaan uit 113 appartementen verdeeld over 4 gebouwen en 15 grondgebonden woningen in de sociale huursector. De nieuwe appartementen hebben een oppervlak van 80-85 m² en krijgen alle twee slaapkamers. Met de realisatie wordt er rekening mee gehouden dat de woningen in de toekomst ook geschikt zijn om zorg te verlenen: brede deuren, geen drempels en een grote badkamer.

In het appartementengebouw aan de Marktstraat komen 47 appartementen. Vervolgens worden langs de Schoolstraat 3 appartementengebouwen gerealiseerd met elk 22 appartementen. Aan de Wethouder Van Buurenstraat komen 10 half geschakelde seniorenpatiowoningen. Tot slot worden ten oosten van de Erve Kielweg 5 vrijstaande seniorenwoningen gebouwd. Alle woningen in het plangebied zijn bestemd voor de doelgroep senioren.

De eerste fase, bestaande uit nieuwbouw van 47 appartementen, staat gepland voor 2014-2015. De tweede fase, bestaande uit 2 x 22 appartementen en 10 grondgebonden woningen, is gepland voor de jaren 2015-2017 en de derde fase, bestaande uit 22 appartementen en 5 grondgebonden woningen voor 2019-2021. Voor de realisatie van de 1e fase hoeven nu nog geen seniorenwoningen te worden gesloopt. De bewoners van de 2e fase kunnen direct verhuizen naar de nieuwbouwappartementen van de 1e fase.

Naast de bebouwing worden ook de openbare ruimte en ondergrondse infrastructuur aangepakt. In de nieuwe situatie wordt door behoud van de bomenlaan aan de Schoolstraat, zichtlijnen tussen de gebouwen en de aanleg van een park een groene uitstraling nagestreefd.



Afbeelding 2. Stedenbouwkundig plan



Afbeelding 3. Sfeerimpressie bebouwing

HOOFDSTUK 3 Beleidskader

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover relevant, de rijks-, provinciale- en gemeentelijke beleidsnota's. 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 de regels.

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In 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 rijksambities. 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.

Waterbeheer 21e eeuw (WB21)

Sinds 2000 is de Kaderrichtlijn Water (KRW) van kracht. Deze Europese richtlijn streeft naar duurzame en robuuste watersystemen en is gericht op zowel oppervlaktewater als grondwater. De KRW gaat uit van standstill: de ecologische en chemische toestand van het

grond- en oppervlaktewater mag vanaf 2000 niet verslechteren. Andere belangrijke uitgangspunten uit de KRW zijn een brongerichte aanpak en "de vervuiler betaalt". In de periode tot 2009 worden de ecologische doelen voor waterlichamen opgesteld en vastgesteld. De doelen moeten in 2015 gerealiseerd zijn. Doelen mogen onder bepaalde voorwaarden ook later gehaald worden of worden verlaagd. Voor beschermde gebieden (onder andere zwembaden, vogel- en habitatrichtlijngebieden) kan echter niet van de deadline van 2015 afgeweken worden. Hoewel de uiteindelijke chemische normen en ecologische doelstellingen nu nog niet bekend zijn, is de verwachting dat aanscherping van huidige maatregelen genomen door gemeente en andere partijen nodig zal zijn ("tandje erbij"). Het stroomgebiedbeheersplan Rijn-Oost bepaalt de KRW-maatregelen die in de eerste beheersfase tot 2015 getroffen worden.

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

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Overijssel

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

Omgevingsvisie

De Omgevingsvisie is opgesteld in het licht van diverse ontwikkelingen die in de provincie Overijssel gaande zijn. Deze ontwikkelingen spelen op het gebied van de fysieke leefomgeving. Hierbij is sprake van:

- een afname van de groei en verandering van de samenstelling van de bevolking;
- een afname van de werkgelegenheid met 10% tot een groei van 20%;
- een stijgende vraag naar woningen tot 2030, vooral in de grote steden;
- een toename van de mobiliteit tot 2040. Het goederenvervoer stijgt daarbij sneller dan het personenvervoer.

De provincie wil de kwaliteit van de leefomgeving verbeteren, met het oog op een goed vestigingsklimaat, een veilige en aantrekkelijke woonomgeving en een fraai buitengebied. De leefomgeving moet geschikt zijn voor de grote diversiteit aan activiteiten die mensen in de provincie Overijssel willen ondernemen (ruimtelijke kwaliteit). De opgave voor de komende jaren ligt vooral in het waarborgen van een goede afstemming tussen vraag en aanbod, gerelateerd aan de verschillende doelgroepen. Naast een kwantitatieve opgave is dit, gelet op de sterk veranderende bevolkingsontwikkeling, een aanzienlijke kwalitatieve opgave. De woonmilieus moeten flexibel zijn en worden afgestemd op de eisen en wensen van de toekomstige bewoners.

In de Omgevingsvisie is een uitvoeringsmodel ontwikkeld voor het sturen op ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid waarbij voor de toelaatbaarheid van nieuwe ruimtelijke plannen

drie stappen worden onderscheiden. Hieronder wordt het plangebied De Klomphof aan de hand van het uitvoeringsmodel beoordeeld.

1. Generieke beleidskeuzes

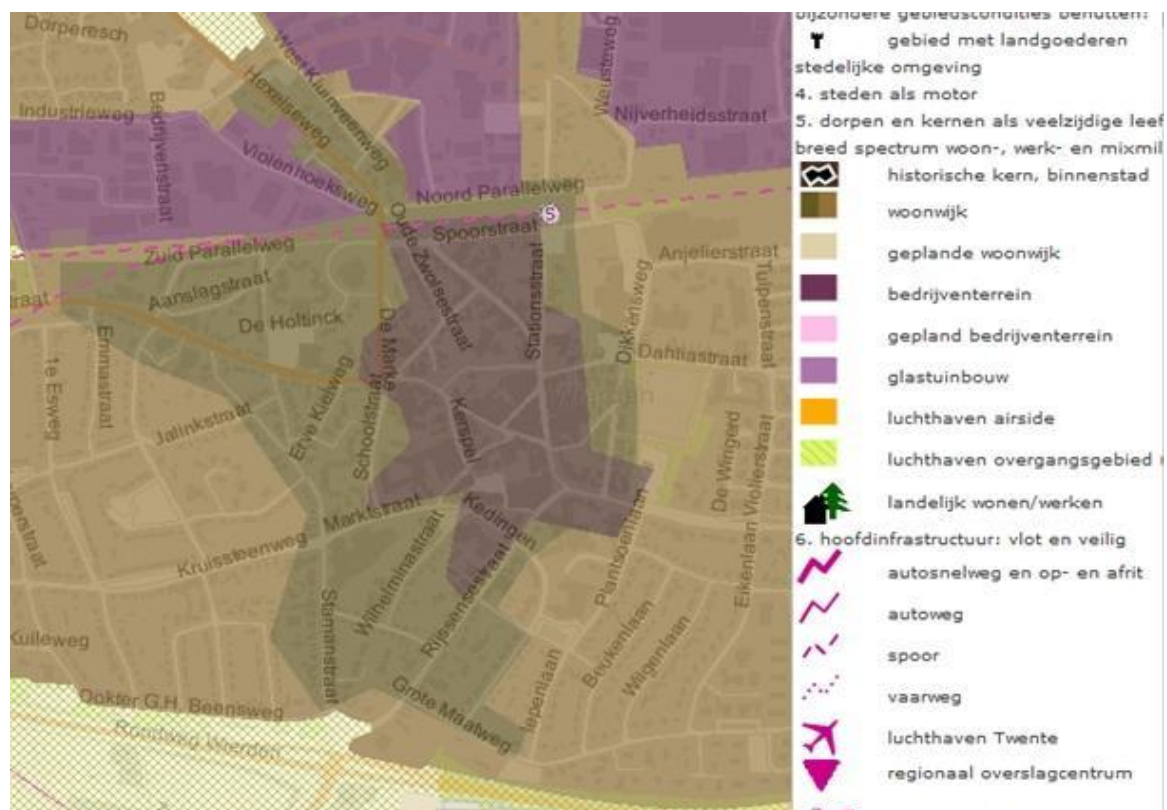
In de eerste stap dient de keuze te worden gemaakt of de ontwikkeling nodig dan wel mogelijk is. Hierbij moet worden getoetst aan de principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik (SER-ladder) en grondwaterbescherming. In de Omgevingsvisie is aangegeven dat voor gebiedsontwikkelingen op het gebied van woningbouw, bedrijfslocaties en toeristische en recreatieve voorzieningen de zogenaamde SER-ladder moet worden doorlopen. Hierbij worden ruimtelijke keuzes op de volgende wijze gemaakt:

- gebruik eerst de ruimte die al beschikbaar is of geschikt gemaakt kan worden (herstructurering);
- vergroot daarbij de mogelijkheden door meervoudig ruimtegebruik;
- leg dan pas nieuwe terreinen op basis van gebiedsgerichte aanpak en gebiedskenmerken.

Het plangebied betreft een herstructureringslocatie binnen bestaand stedelijk gebied. Hiermee wordt optimaal voldaan aan het principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik. Verder is het plangebied niet gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied.

2. Ontwikkelingsperspectieven

De tweede stap is de toets van de beoogde ontwikkeling aan de ontwikkelingsperspectieven voor het plangebied. Voor het plangebied De Klomphof wordt het volgende ontwikkelingsperspectief genoemd: dorpen en kernen als veelzijdige woonmilieus met nadere aanduiding: bebouwing. De voorgenomen plannen passen binnen deze ontwikkelingsrichting.



Afbeelding 4. Ontwikkelingsperspectieven

3. Gebiedskenmerken

De derde en laatste stap is de toets van deze ontwikkeling aan de gebiedskenmerken en stelt de vraag aan de orde hoe de ontwikkeling op een goede wijze kan worden ingepast. Bij de gebiedskenmerken wordt onderscheid gemaakt in normatieve en richtinggevende uitspraken. Voor De Klomphof zijn de volgende gebiedskenmerken van toepassing:

- Natuurlijke laag: dekzandvlakte
- Laag van agrarisch cultuurlandschap: essenlandschap
- Stedelijke laag: bebouwingsschil 1900-1955
- Lust- en leisurelaag: -

Aangezien het al bestaand stedelijk gebied is, worden de kenmerken van de natuurlijke laag en laag van het agrarisch cultuurlandschap eigenlijk niet meer beleefd. Deze lagen zijn daarom buiten beschouwing gelaten en is alleen de stedelijke laag beoordeeld. Voor de bebouwingsschil 1900-1955 wordt als richtinggevende uitspraak gedaan: 'Als herstructurering, inbreiding en toevoeging van bebouwing plaats vinden in de individueel ontwikkelde stadswijken 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 omgeving'. De nieuwe bebouwing op De Klomphof hebben door de architectuur en uitstraling een eigen karakter. Qua maatvoering en hoogte is de bebouwing afgestemd op de omgeving. De plannen voor De Klomphof worden daarmee als passend beschouwd binnen de Omgevingsvisie.

Omgevingsverordening

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

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

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

3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Wierden

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

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. Voor de kern Wierden is de volgende visie opgesteld: 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.

De herontwikkeling van De Klomphof past binnen de uitgangspunten van de Structuurvisie.

Welstandsnota

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 gebeurt op basis van 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.

Het welstandsbeleid van de gemeente Wierden is opgesteld vanuit de overtuiging dat de lokale overheid het belang van een aantrekkelijke gebouwde omgeving dient te behartigen. Door het opstellen van een welstandsbeleid kan de gemeente in alle openheid een effectief en inzichtelijk welstandstoezicht inrichten. Het welstandsbeleid in de gemeente Wierden kent algemene en gebiedsgerichte welstandscriteria.

Het hele plangebied ligt in deelgebied 19 'Bijzondere bebouwing'. In deze gebieden gaat het om gebouwen die afwijken van hun omgeving door hun specifieke uitstraling en functie. Aangezien het hier om individuele bebouwing gaat, zijn er geen algemene kenmerken te geven. Ieder gebouw is geheel anders van vorm, materiaal, kleur en functie. De geldende welstandscriteria geven weinig garantie dat bij herontwikkeling de gewenste stedenbouwkundige kwaliteit wordt behaald. Er is daarom besloten om een beeldkwaliteitsplan voor De Klomphof op te stellen, die na vaststelling door de gemeenteraad in de plaats zal treden van de welstandsnota.

Beeldkwaliteitsplan De Klomphof

Voor De Klomphof is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Nieuwe bebouwing in het gebied moet voldoen aan de criteria zoals die in het beeldkwaliteitsplan worden genoemd. De toetsing gebeurt door de plaatselijk ingestelde welstandscommissie. Doel van het beeldkwaliteitsplan is om de ontwikkeling van deze locatie de komende jaren in samenhang te laten gebeuren. Er is uitgegaan van een grote mate van flexibiliteit. De samenhang wordt meer door de stedenbouwkundige opzet en het kleurgebruik bereikt. De criteria in het plangebied zijn opgehangen aan de relatie/samenhang met de Schoolstraat, de Marktstraat, De Klomphof en de Wethouder van Buurenstraat. Er zijn criteria opgesteld voor de bebouwing en de openbare ruimte. Bij de bebouwing wordt ingegaan op de:

- de oriëntatie, de rooilijnen en de balkons;
- de basiskleur van de gevels;
- de functies en het programma;
- de entrees van de complexen.

Voor de openbare ruimte zijn criteria opgenomen voor:

- de erfafscheidingen;
- de inrichting.

Geluidbeleid

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

De gemeente Wierden zal voor nieuwe ontwikkelingen in het plangebied een zelfstandige planologische procedure opstarten. Er zal dan rekening gehouden moeten worden met het gebiedsgericht geluidsbeleid van de gemeente Wierden. Het gebiedsgericht beleid moet nog worden vastgesteld. Op basis van het functioneel gebruik van de ruimte is de gemeente Wierden onderverdeeld in een negental gebieden:

- natuur- en extensiveringsgebied;
- landbouwontwikkelingsgebied;
- verwevingsgebied;
- woonwijk;
- centrum;
- historisch lint;
- woon-werkgebied;
- bedrijventerrein;
- bedrijventerrein.

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

Geluidsklasse		VL (dB)	RL (dB)	IL (dB(A))
2	zeer rustig	≤ 38	≤ 45	≤ 40
1	rustig	39 t/m 43	46 t/m 50	41 t/m 45
0	redelijk rustig	44 t/m 48	51 t/m 55	46 t/m 50
-1	onrustig	49 t/m 53	56 t/m 58	51 t/m 55
-2	zeer onrustig	54 t/m 58	59 t/m 63	56 t/m 60
-3	lawaaiig	59 t/m 63	64 t/m 68	61 t/m 65
-4	zeer lawaaiig	≥ 64	≥ 69	≥ 66

VL = Verkeerslawaaï RL = Railverkeerslawaaï IL = Industrielawaai

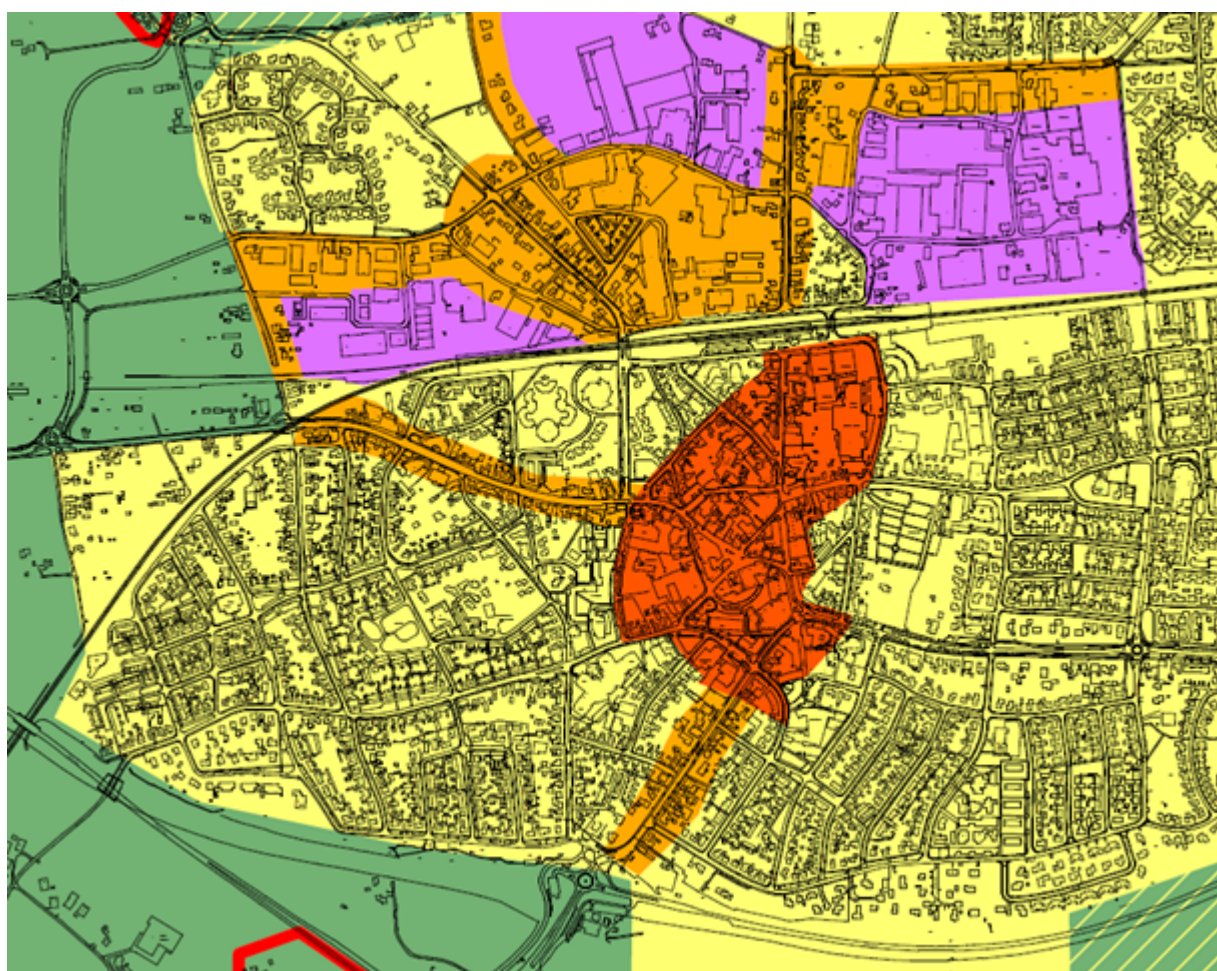
Figuur 1. Geluidsklasse

<i>Gebiedstype:</i>	wegverkeer	
	Ambitie	bovengrens
	dB	dB
Natuur & extensiveringsgebied	44 - 48: redelijk rustig	49-53: onrustig ¹ 54-58: zeer onrustig ²
Landbouwontwikkelingsgebied	44 - 48: redelijk rustig	49-53: onrustig ¹ 54-58: zeer onrustig ²
Verwevingsgebied	44 - 48: redelijk rustig	49-53: onrustig ¹ 54-58: zeer onrustig ²
Woonwijk	44 - 48: redelijk rustig	59-63: lawaaiig
Centrum, historisch lint, woon-werkgebied	44 - 48: redelijk rustig	59-63: lawaaiig
Bedrijventerrein	44 - 48: redelijk rustig	59-63: lawaaiig
Industrieterrein	44 - 48: redelijk rustig	59-63: lawaaiig

¹⁾ bij nieuwe bestemmingen (voor wegverkeerslawaai)

²⁾ bij aanleg of wijziging van een weg

Figuur 2. Gebiedstypering



Afbeelding 6. Gebiedstypenkaart

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

Op grond van de gebiedstypenkaart ligt De Klomphof in het gebiedstype 'woonwijk'. Hier geldt een ambitie van 44-48 dB en een bovengrens van 59-63 dB. Als de ambitiewaarde niet

gehaald kan worden, moet worden gecompenseerd. Hierbij dient eerst te worden gekeken welke compensatie op akoestisch gebied kan worden behaald. Als niet op akoestisch gebied kan worden gecompenseerd, moet compensatie worden gezocht in bijvoorbeeld extra groen, situering van geluidgevoelige ruimtes aan luwe zijde etc.

Beleidsnota Archeologie

Het gemeentelijke archeologiebeleid staat beschreven in de Beleidsnota Archeologie die door de gemeenteraad op 5 oktober 2010 is vastgesteld. Voor de hele gemeente is onderzoek verricht om inzicht te krijgen in de aanwezige archeologische waarden én in de kans dat archeologische resten in de ondergrond aanwezig zijn. Op basis van het archeologisch onderzoek is een verwachtingskaart opgesteld. Aan de op kaart voorkomende verwachtingszones zijn beleidsadviezen gekoppeld. De verwachtingskaart kan worden gebruikt voor toetsing van ruimtelijke ontwikkelingsplannen. Doel van de verwachtingenkaart is deze met bijbehorende bestemmingen en regels in de gemeentelijke structuurvisies en bestemmingsplannen wordt overgenomen. De juridische bescherming wordt geregeld in de bestemmingsplanregels. Er zijn drie verschillende categorieën:

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

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

Op grond van de archeologische verwachtingskaart heeft het plangebied gedeeltelijk een lage (lichtgeel) en gedeeltelijk een middelhoge (donkergeel) archeologische verwachtingswaarde. Daarnaast zijn er nog diverse historische elementen (bebouwing circa 1832). Een verkennend archeologisch onderzoek is daarom noodzakelijk.

Handhavingsbeleid

In augustus 2010 is het Handhavingsbeleidsplan Ruimtelijke Ordening door het college van Burgemeester en wethouders vastgesteld. In het handhavingsbeleidsplan staat beschreven hoe wordt omgegaan met aan het licht gekomen handhavingszaken die te maken hebben met ruimtelijke ordening. In het beleidsplan wordt beschreven welke instrumenten er bij handhavend optreden tot de beschikking staan en hoe deze worden ingezet. Globaal wordt er een indeling gemaakt van voorkomende handhavingszaken en de prioriteit die daar door Wierden aan wordt toegekend. Vooral het toekennen van prioriteiten is een belangrijk

onderdeel van dit beleid. Op basis hiervan worden keuzes gemaakt in de volgorde van het oppakken van handhavingssaken.

Beleid beroep aan huis

In deze beleidsregel wordt het gemeentelijk beleid ten aanzien van beroep en bedrijf aan huis beschreven. Ten opzichte van het voorheen geldende beleid, is het nu ook mogelijk een bedrijf aan huis te starten. In de praktijk bleek het onderscheid tussen beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten moeilijk te maken. Daarnaast is de kleinschaligheid en de ruimtelijke uitstraling van een beroep en bedrijf aan huis belangrijker dan het onderscheid daartussen.

Voorwaarden

Aan een beroep of bedrijf aan huis worden onderstaande voorwaarden gesteld. Er wordt onderscheid gemaakt in voorwaarden ten aanzien van het beroep/bedrijf, de woning en de woonomgeving.

Voorwaarden beroep/bedrijf

- De beroepsmatige activiteiten moeten in een bureau, kantoor of praktijkruimte worden verricht. Deze ruimte mag privé worden gebruikt wanneer deze een onderdeel van de woning cq het bijgebouw vormt;
- Het beroep mag niet vallen onder de detailhandelssector. Ook zijn geen café-/restaurant- en/of prostitutieactiviteiten toegestaan;
- Er worden geen activiteiten toegestaan die volgens de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' worden aangemerkt als categorie 2 of hoger. Verder mogen de activiteiten niet milieuvergunningsplichtig zijn;
- Diegene die het beroep aan huis gaat uitoefenen moet bij de gemeente staan ingeschreven als bewoner/bewoonster van het pand en daar ook daadwerkelijk wonen.

Voorwaarden woning

- De beroepsactiviteiten zijn ondergeschikt aan de woonfunctie. De woonfunctie blijft in ruimtelijke, functionele en visuele zin primair;
- Ten hoogste 35% van het vloeroppervlakte van de woning en aan/uitbouwen en bijgebouwen mag worden gebruikt voor het beroep/bedrijf aan huis tot een maximale oppervlakte van 50 m²;
- Er mag geen sprake zijn van opslag danwel bedrijfsactiviteiten buiten de aangegeven ruimte;
- Ten behoeve van de beroepsactiviteiten mag de woning/het bijgebouw worden verbouwd. De verbouwing moet voldoen aan de bouwregels/verbeelding uit het bestemmingsplan en er moet een bouwvergunning worden aangevraagd;
- Het te verbouwen deel ten behoeve van het beroep/bedrijf aan huis moet voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit en Bouwverordening (onder andere ventilatie, daglichttoetreding, brandveiligheid, parkeren);
- Een reclame-/naambord mag niet verlicht zijn en niet groter zijn dan 0,5 m². Het bord moet dichtbij de voorgevel of de erfafscheiding worden geplaatst.

Voorwaarden woonomgeving

- Het beroep aan huis mag geen afbreuk doen aan het woonmilieu in de buurt. De activiteit is naar aard in overeenstemming met het woonkarakter in de omgeving;
- Er mag geen onevenredige toename van verkeers- en parkeerdrukke plaatshebben.

Vergunning

Een omgevingsvergunning voor bouwen is alleen vereist als er sprake is van bouwen. Onder bouwen wordt verstaan *het plaatsen, geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk alsmede het plaatsen, geheel of*

gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een standplaats. De gemeente toetst het bouwplan dan onder andere aan het bestemmingsplan en de beleidsregel 'beroep en bedrijf aan huis'.

Indien alleen het gebruik van de ruimte, waar het beroep/bedrijf aan huis wordt uitgeoefend, wordt gewijzigd en in het geheel niet wordt verbouwd, dan is geen bouwvergunning nodig.

Woonvisie en volkshuisvestingsbeleid

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.

Om de daad bij het woord te voegen heeft de gemeente Wierden 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. 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.

In de door de gemeenteraad op 14 september 2010 vastgestelde Woonvisie is dit project opgenomen als kansrijke inbreidings- en herstructureringslocatie. Het is één van de speerpunten in het volkshuisvestingsbeleid.

Onderbouwing woningaantallen De Klomphof

In de gemeentelijke Woonvisie 2010 tot 2015 "Nieuwe dynamiek in Wonen" staat dat de gemeente Wierden in wil spelen op demografische ontwikkelingen. Deze ontwikkelingen betekenen voor de komende jaren een stagnerende groei. De bevolkings- en huishoudensamenstelling verandert: de bevolking telt steeds meer ouderen en minder jongeren. Voor senioren en zorgvragers is het woningaanbod binnen de gemeente Wierden nog onvoldoende van omvang en kwaliteit. Dit geldt onder andere voor specifieke woonzorgconcepten, waarbij met name moet worden gekeken naar toevoegingen van huurwoningen. Een partij die voor deze doelgroep wil bouwen is de Stichting Wonen Wierden Enter (SWWE). Bij deze corporatie staan ca 500 60-plussers ingeschreven met een inkomen onder de € 34.000,-.

Via herstructurering wil de SWWE het seniorencomplex De Klomphof in Wierden geschikt maken voor de toenemende groep "nieuwe" senioren. Met de "nieuwe" Klomphof wordt zowel op het gebied van de huidige als toekomstige seniorenhuisvesting een enorme kwalitatieve slag geslagen. Volkshuisvestelijk is de herstructurering van de Klomphof voor de gemeente Wierden van groot belang.

Senioren en zorgvragers hechten veel waarde aan de nabijheid van voorzieningen en aan zekerheid van zorg- en welzijnsaanbod in de omgeving. Senioren hebben vaak behoefte aan woonruimte nabij centrumvoorzieningen en in de woonservicegebieden. Voor de gemeente Wierden zijn dat vooral de inbreidingslocaties. Via inbreiding/herstructurering wil de gemeente in samenwerking met onder andere de corporatie inspelen op de vraag naar geschikte (zorg)woningen voor zowel senioren als zorgvragers.

De Klomphof is één van de inbreiding/herstructureringsplannen uit het woningbouwprogramma waar de gemeente Wierden qua planning prioriteit aan wil geven. Het is één van de weinige inbreidingslocatie van de gemeente Wierden. Gelet op de ligging in de nabijheid van voorzieningen en zorg- en welzijnsaanbod is dit tevens een locatie waar de gemeente onderzoek heeft gedaan naar verdichting.

De huidige situatie op de woningmarkt en de scheiding van wonen en zorg hebben grote gevolgen voor de bouw van woningen. Gevolgen die bij het maken van de gemeentelijke woonvisie en het daarbij behorende woningbouwprogramma nog niet of niet voldoende in beeld waren. In het woningbouwprogramma is de Klomphof opgenomen voor de periode na 2015. Maar gelet op de toenemende vraag naar seniorenhuisvesting heeft de SWWE er voor gekozen om de herstructurering van de Klomphof naar voren te halen. Dit naar voren halen heeft alleen betrekking op de eerste fase. De fases 2 en 3 liggen in de periode na 2015.

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

Het aspect hinder is niet van toepassing. De Klomphof had en heeft een woonfunctie en deze brengt geen hinder met zich mee voor omliggende percelen.

Bodem

Voor de fases 1 en 2 van het plangebied De Klomphof is een historisch en verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door Aveco de Bondt (projectnummer 130930, d.d. 26 juni 2013).

Tanklocaties

In het plangebied liggen 2 gesaneerde tanklocaties. Ter plaatse van de Schoolstraat 2 ligt een ondergrondse hbo-tank (huisbrandolietank). Deze is in 1993 gereinigd en gevuld met zand. De ondergrondse hbo-tank aan de Klomphof 60 is in 1993 verwijderd en afgevoerd. In de ondergrond en het ondiepe grondwater ter plaatse van beide ondergrondse tanklocaties zijn geen verhoogde gehalten aan onderzochte stoffen gemeten. Er zijn derhalve geen aanwijzingen voor de aanwezigheid van verontreinigingen in de vaste grond en in het grondwater ter plaatse van de tanklocaties uit het uitgevoerde onderzoek naar voren gekomen. De tank aan de Schoolstraat 2 zal in de bouwrijfphase worden verwijderd en afgevoerd.

Puin- en koolgruishoudende grond

Ter plaatse van de Klomphof 60/Marktstraat 60 zijn in de bovengrond plaatselijk bijmengingen met bodemvreemde materialen, zoals puin en kolengruis, aangetroffen. Bij de herinrichting wordt aanbevolen om de puin- en koolgruishoudende grond van deze locatie separaat te houden en afzonderlijk af te voeren.

Overige bevindingen

In de ondergrond zijn geen bijmengingen met bodemvreemde materialen aangetroffen. Tevens zijn op het maaiveld of in de opgeboorde grond zintuiglijk geen asbestverdachte materialen aangetroffen.

Uit het uitgevoerde bodemonderzoek is verder gebleken dat in de bovengrond ter plaatse van de Marktstraat 60 licht verhoogde gehalten aan kwik, lood, zink en PAK is gemeten. In de ondergrond ter plaatse van de Marktstraat 60 is een licht verhoogd gehalte aan PAK gemeten. Ter plaatse van het overige onverdachte terrein is plaatselijk in de bovengrond een licht verhoogd gehalte aan PAK aangetoond. In de ondergrond van het overig terrein zijn geen van de onderzochte stoffen in verhoogde gehalten gemeten. Alle aangetoonde licht verhoogde gehalten overschrijden de betreffende achtergrondwaarden (AW2000-waarden), maar liggen beneden de toetsingswaarden voor nader onderzoek.

In het ondiepe grondwater ter plaatse van de Marktstraat 60 zijn licht verhoogde concentraties aan barium en koper gemeten. In het ondiepe grondwatermonster ter plaatse van het overig terrein is plaatselijk een matig verhoogde concentratie aan nikkel en licht verhoogde concentraties aan barium, kobalt en koper gemeten. De matig verhoogde concentratie aan nikkel is bij herbemonstering bevestigd.

Conclusie

Gezien de vastgestelde bodemkwaliteit zijn er geen risico's voor de volksgezondheid en/of het milieu. Voor geen van de gemeten stoffen wordt de interventiewaarde overschreden. De plaatselijk aangetoonde concentratie aan nikkel in het grondwater overschrijdt de betreffende toetsingswaarde voor nader onderzoek. De aangetoonde concentratie aan nikkel kan echter worden beschouwd als een verhoogde achtergrondgehalte en wordt daarom niet aangemerkt als verontreiniging welke nader onderzocht moet worden. Gegeven de in het rapport beschreven onderzoeksresultaten, wordt de grond vanuit milieuhygiënisch oogpunt geschikt geacht voor het huidige gebruik en voorgenomen nieuwbouw.

Voor het volledige onderzoeksrapport wordt verwezen naar de bijlage.

Geluid

In beginsel heeft iedere (spoor)weg een geluidszone, maar dat geldt niet voor de volgende wegen:

- wegen gelegen in een als woonerf aangeduid gebied;
- wegen met een maximumsnelheid van 30 km/uur.

Daarnaast geldt een zonering rondom de zgn. grote lawaaimakers.

In hoofdstuk VI van de Wet geluidhinder (Wgh) is (in geval van zonering) de verplichting opgenomen tot het verrichten van een akoestisch onderzoek naar de geluidsbelasting op de gevels van woningen (en daarmee gelijk te stellen geluidsgevoelige objecten) binnen de in artikel 74 genoemde onderzoekszone van een (spoor)weg of grote lawaaimaker.

De wegen rondom het plangebied hebben planologisch geen akoestische onderzoeksverplichting omdat hier een snelheidsregime geldt van 30 km/uur. Wel is sprake van een toename van de geluidbelasting op de wegen waarop ontsloten wordt vanwege een verkeerstoename door de herinrichting van de Klomphof. De toename beperkt zich daarbij tot minder dan 1,5 dB. Van een feitelijke reconstructie in de zin van de Wet geluidhinder is daarom geen sprake.

Wel wordt de voorkeursgrenswaarde Lden van 48 dB overschreden. De maximale geluidbelasting op gevels kan oplopen tot afgerond 56 dB (voor de nieuwe appartementen van het wooncomplex aan de Marktstraat). Aandacht voor geluidwering van deze woningen ter bescherming van het binnenniveau is nodig. Bij de aanvraag om omgevingsvergunning voor de bouw van de appartementencomplexen dient daarom een akoestisch rapport te worden bijgevoegd, waaruit blijkt dat het binnenniveau van 33 dB in de appartementen wordt gerealiseerd.

Verkeer

Het plangebied wordt ontsloten via De Klomphof en de Wethouder Van Buurenstraat en vervolgens de Marktstraat. Ondanks dat de herontwikkeling een intensivering van het aantal woningen betreft, hebben deze straten voldoende capaciteit om de verkeerstoename op te vangen.

Uitgangspunt is dat het parkeren binnen het plangebied plaats heeft. Volgens de ASVV bedraagt de parkeerbehoefte voor fase 1 en 2 in totaal 51 parkeerplaatsen. Hiervan worden

47 parkeerplaatsen binnen het plangebied aangelegd. Daarnaast liggen er nog 4 parkeerplaatsen aan de Schoolstraat. Deze waren voorheen in gebruik ten behoeve van de school/kinderdagverblijf en mogen daarom worden meegenomen in de parkeerbehoefte van de Klomphof.

Externe veiligheid

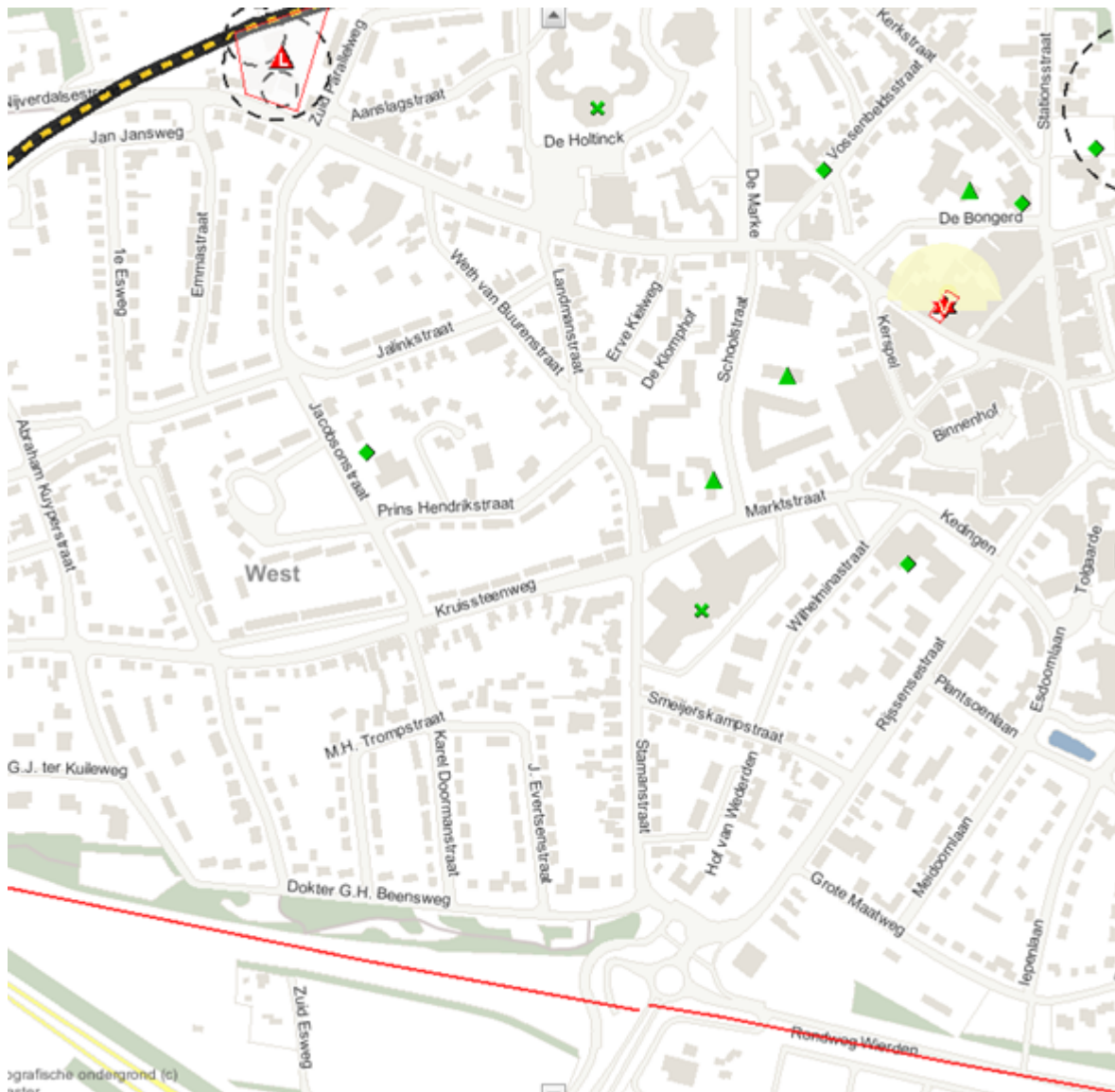
Op 28 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. In dit besluit zijn de normen voor de risico's als gevolg van risicovolle inrichtingen vastgelegd. De risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen 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.

Daarnaast geldt op termijn het Besluit buisleidingen voor transportleidingen en tot zolang het ontwerp-besluit externe veiligheid transport er niet is, geldt de Circulaire Risico Normering Vervoer Gevaarlijke Stoffen voor het (spoor)wegtransport van gevaarlijke stoffen.

De Adviesdienst Verkeer en Vervoer tracht inzicht te verkrijgen in de gevolgen van een wettelijke regeling externe veiligheid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen enerzijds en ontwikkelingen in het vervoer anderzijds voor intensief en meervoudige ruimtegebruik in de stedelijke centra. Dit onderzoek moet duidelijk maken wat een wettelijke normering van het plaatsgebonden risico in de huidige en toekomstige situatie aan knelpuntsituaties met zich meebrengt en of deze knelpuntsituaties op te lossen zijn door technisch en financieel haalbare maatregelen. In dit onderzoek wordt ingegaan op risicoreducerende maatregelen die in het vervolgtraject van COEV (Consequentie Onderzoek Externe Veiligheid) zullen worden betrokken voor het oplossen van knelpuntsituaties.



Afbeelding 7. Risicokaart

Zoals van bovenstaande risicokaart is af te leiden is in of nabij het plangebied geen sprake van inrichtingen als bedoeld in het Bevi dan wel andere risico's of gevaarbronnen. Ook zijn er geen routes gevaarlijke stoffen (over de weg, het spoor of het water) en buisleidingen in de nabije omgeving van het plangebied. Nader onderzoek naar het aspect externe veiligheid is daarom niet aan de orde.

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).

Dit initiatief behelst een zodanig kleinschalige ontwikkeling dat duidelijk is dat niet in betekenende mate wordt bijgedragen aan de luchtkwaliteit. Het aspect luchtkwaliteit brengt geen belemmeringen met zich mee.

4.3 Waarden

Ecologie

Het plangebied is reeds bebouwd gebied binnen stedelijk gebied. De bestaande bebouwing wordt gesloopt en vervangen. In het plangebied zijn geen ecologische waarden aanwezig. Ecologisch onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

Verder ligt het plangebied buiten de invloedssfeer van het Natura 2000 gebied (Wierdense Veld).

Archeologie

In opdracht van de gemeente heeft onderzoeks- en adviesbureau BAAC bv een gecombineerd archeologisch bureau- en veldonderzoek (verkennende en karterende fase) voor het project Klomphof te Wierden uitgevoerd. Het onderzoek is uitgevoerd conform de eisen gesteld in het Kwaliteitshandboek Nederlandse Archeologie (KNA).

Uit het bureauonderzoek blijkt dat het plangebied een middelhoge kans heeft op vondsten uit de steentijd en uit de periode bronstijd tot in de vroege middeleeuwen. Er is een hoge kans op het aantreffen van resten uit de middeleeuwen en nieuwe tijd.

Op grond van het bureauonderzoek is een verkennend en karterend booronderzoek uitgevoerd. Er zijn in het plangebied 19 verkennende boringen en 47 karterende boringen gezet. De verkennende boringen zijn verspreid over het hele plangebied gezet. Op grond van de uitkomsten van de verkennende boringen is een gespecificeerde verwachtingskaart voor het plangebied opgesteld. Vervolgens zijn in de zes geplande bouwblokken de karterende boringen gezet. Hieruit blijkt dat er geen vindplaatsen worden verwacht binnen de nu onderzochte bouwblokken. De verwachting voor de delen van het plangebied die nu niet zijn onderzocht door middel van karterende boringen blijft bestaan.

Conclusie

BAAC bv concludeert op basis van de resultaten van het karterende onderzoek dat vervolgonderzoek ter plaatse van de bouwblokken niet noodzakelijk is. Het advies van BAAC is door de regionaal archeoloog overgenomen. Het uitvoeren van archeologisch vervolgonderzoek is niet nodig. De nu geplande bouwblokken worden, op archeologische gronden, vrijgegeven. Voor de delen binnen het plangebied die nu niet zijn onderzocht door middel van karterende boringen blijft de archeologische verwachting die is vastgesteld na het verkennend booronderzoek bestaan. Als hier in de toekomst graafwerkzaamheden gepland zijn zal ook daar eerst een karterend booronderzoek uitgevoerd moeten worden.

Het volledige rapport is in de bijlage opgenomen.

Landschap en cultuurhistorie

Het betreft een herontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied. Dit heeft geen invloed op het landschap. De te slopen panden hebben geen monumentale of cultuurhistorische waarde.

Water

Belangrijk instrument om waterbelangen in ruimtelijke plannen te waarborgen is de watertoets, die sinds 1 november 2003 wettelijk is verankerd. Initiatiefnemers zijn verplicht in ruimtelijke plannen een beschrijving op te nemen van de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Het doel van de wettelijk verplichte 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).

Voor De Klomphof is een watertoets uitgevoerd. Op basis van de watertoets is de normale procedure gevolgd. Onderstaande waterparagraaf is voorgelegd aan het Waterschap Regge en Dinkel. Het Waterschap heeft per mail van 29 juli 2013 aangegeven in te kunnen stemmen met de waterparagraaf. De wijze waarop binnen het plangebied De Klomphof wordt omgegaan met afvalwater, hemelwater en grondwater voldoet aan het vigerende beleid van het Waterschap Regge en Dinkel.

Voor alle inbreidingen en uitbreidingen gelden in principe onderstaande beleidsregels. Per kopje is daarbij aangegeven hoe in het plangebied De Klomphof met het aspect water wordt omgegaan. Hierbij is vermeld wat de gevolgen van het bouwplan zijn voor het oppervlaktewater en/of grondwater, alsmede wat er gebeurt met het neerslagwater.

Algemeen

- Bij de keuze voor de locatie van het plangebied wordt rekening gehouden met de wateropgave en de eigenschappen van het watersysteem.
- Bij het stedenbouwkundig plan moet notie worden genomen van het feit dat water van hoog naar laag stroomt. Water is daarmee ordenend voor het plan.
- Per project moet in het overleg tussen gemeente en waterschap worden gezien of maatwerkoplossingen nodig en/of wenselijk zijn.

Afvalwater

- Het afvalwater (het zwarte afvalwater van toilet, het grijze afvalwater van keuken, wasmachine en douche en het eventuele bedrijfsafvalwater) wordt afgevoerd naar de RWZI door middel van riolering.

In De Klomphof wordt op deze manier met het afvalwater omgegaan.

Hemelwater

- De afvoerpiek uit het plangebied door de toename van verhard oppervlak wordt afgevlakt door berging van hemelwater in wadi's of retentievijvers met een gedoseerde afvoer.
- De norm voor de maximale hoeveelheid te lozen water bedraagt 2,4 l/sec.ha bij een maatgevende neerslaghoeveelheid van 40 mm in 75 minuten.
- Het hemelwater wordt zo min mogelijk verontreinigd en komt ten goede aan het lokale water- of grondwatersysteem.
- Zichtbare oppervlakkige afvoer van hemelwater heeft de voorkeur boven afvoer van hemelwater door buizen, vanwege het grotere risico op ongewenst lozingsgedrag en foutieve aansluitingen bij buizen.

- Infiltratie van hemelwater in de bodem via een graspassage is de beste optie, omdat hiermee zuivering, retentie en grondwateraanvulling worden gerealiseerd.
- Op kleine schaal kan dit goed door middel van individuele voorzieningen, op grotere schaal verdient de toepassing van wadi's de voorkeur.
- Afvoer van hemelwater vindt bij voorkeur plaats via de reeks regenpijp - perceelsgootje - straatgoot - wadi.
- Bij het ontwerp van het bouwwerk wordt een zodanig samenspel van dakvlakken, dakgoten, regenpijpen en perceelsgoten gekozen dat het water niet in riolen onder de grond hoeft.
- Goede alternatieven in geval van nauwelijks verontreinigd hemelwater zijn regenwaterhergebruik op individuele schaal of directe oppervlakkige afvoer naar sloten of vijvers met retentievoorzieningen op grotere schaal.
- In het geval van bedrijventerreinen met risico op vervuiling verdient hemelwaterafvoer via een verbeterd gescheiden rioolstelsel met retentievijvers de voorkeur.
- Het ontwerp van een verbeterd gescheiden stelsel wordt afgestemd op het risico op verontreiniging van het verhard oppervlak en het uitgangspunt dat de afvoer van relatief schoon hemelwater naar de rwzi wordt geminimaliseerd.

In De Klomphof wordt het hemelwater in eerste instantie opgevangen in een wadi. Hierbij is als uitgangspunt genomen dat 25 mm per m² verhard oppervlak in de openbare ruimte in het plangebied zelf moet worden geborgen. In het plangebied is hiervoor voldoende ruimte. Vervolgens wordt een overloop (slok-op) gerealiseerd zodat overtollig water via het IT-riool aan de Schoolstraat/Marktstraat wordt afgevoerd. Ten opzichte van de huidige situatie wordt de waterhuishoudkundige situatie aanzienlijk verbeterd doordat enerzijds het verhard oppervlak met zo'n 500 m² afneemt en daarnaast een gescheiden stelsel wordt aangelegd.

Grondwater

- Het grondwater wordt zoveel mogelijk aangevuld met schoon infiltrerend water.
- Te hoge grondwaterstanden in natte winterperioden mogen worden beteugeld met drainage in de openbare weg en eventueel op de kavels zelf, mits dit niet leidt tot een permanente grondwaterstandsverlaging in of buiten het plangebied.
- De drainage voert af naar een wadi of naar oppervlaktewater; dus niet naar de RWZI.
- Vochtoverlast door hoge grondwaterstanden wordt geminimaliseerd door te bouwen zonder kruipruimten en door kelders waterdicht te maken.

In het plangebied wordt geen grondwater onttrokken. Ook is geen sprake van grondwateroverlast. De Klomphof ligt wel in het intrekgebied. De herontwikkeling van het plangebied heeft echter geen gevolgen voor de kwaliteit van het grondwater cq het te winnen drinkwater.

Oppervlaktewater

- Bij de herinrichting van het oppervlaktewatersysteem zijn de benodigde afvoercapaciteit, de streefbeelden en de kwaliteitsdoelstellingen van het waterschap Regge en Dinkel leidend.
- Het oppervlaktewater wordt liefst op fraaie wijze geïntegreerd in het stedenbouwkundig plan, zodanig dat het water beleefbaar is en goed te beheren.

In het plangebied is geen sprake van oppervlaktewater. Door middel van het IT-riool wordt het oppervlaktewater buiten het plangebied gebracht.

HOOFDSTUK 5 Planbeschrijving

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk staat het door de gemeente voorgestane ruimtelijk beleid centraal. De uitgangspunten voor dit beleid worden in de volgende paragraaf beschreven.

5.2 Uitgangspunten

Voor De Klomphof gelden de volgende uitgangspunten:

- Aan de Marktstraat mag een hoogteaccent van 4 bouwlagen worden gerealiseerd. Als overgang naar de 3 te realiseren appartementencomplexen aan de Schoolstraat mag daarachter in 3 lagen worden gebouwd. Aan de westzijde heeft laagbouw plaats als overgang naar de aansluitende grondgebonden woningen buiten het plangebied.
- Aan de Marktstraat wordt een appartementencomplex gerealiseerd met 47 appartementen. Om te voorkomen dat het gebouw vanaf de Marktstraat als één massieve wand wordt ervaren, is het gebouw geknikt met in het midden de terugliggende entree;
- Aan de Schoolstraat worden 3 appartementengebouwen gerealiseerd. Elk gebouw heeft 3 lagen en bestaat uit 22 appartementen;
- De appartementengebouwen aan de Schoolstraat hebben hun hoofdentree (en dus straatnaam en huisnummering) aan De Klomphof. Aan de Schoolstraat wordt een achteringang gerealiseerd;
- De balkons in de appartementengebouwen worden geïntegreerd in de gebouwen en mogen maximaal 2,5 m uit de gevel steken.
- Tussen de appartementengebouwen aan de Schoolstraat komen zichtassen;
- De bomen aan de Schoolstraat moeten behouden blijven. Daarom is een bebouwingsvrije zone van 10 m vanaf de stam van de bomen aangehouden;
- Voor de te kappen bomen in het plangebied geldt een compensatieplicht. Gelijktijdig met het bestemmingsplan wordt een groenplan ter inzage gelegd met daarop aangegeven de te behouden bomen, de te kappen bomen en de nieuwe bomen als compensatie voor de gekapte bomen;
- De openbare ruimte wordt ingericht als parkje;
- De ontsluiting van het plangebied heeft aan de westkant plaats via de Wethouder Van Buurenstraat/Marktstraat;
- De wegen binnen het plangebied hebben een breedte van ca 6,5 m (inclusief voetsuggestiestrook/rabbatstrook), zodat er voldoende ruimte is voor het inparkeren en uitrijden;
- De parkeerbehoefte moet binnen het plangebied worden ingevuld. De parkeerplaatsen hebben een breedte van 2,5 m.

5.3 Inrichting

Voor de inrichting geldt het inrichtingsplan op de volgende pagina. De SWWE is hierbij verantwoordelijk voor de realisatie van de bebouwing. De gemeente richt de openbare ruimte in (wegen, parkeren en groen).



Afbeelding 8. Inrichtingsschets De Klomphof

Voor het appartementengebouw aan de Marktstraat is inmiddels een bouwplan opgesteld door Beltman Architecten (zie onderstaande referentiebeelden).



Afbeelding 9. Plattegrond appartementengebouw Marktstraat



Afbeelding 10. Sfeerimpressie vooraanzicht appartementengebouw Marktstraat



Afbeelding 10. Sfeerimpressie entree appartementengebouw Marktstraat

HOOFDSTUK 6 Toelichting op de planregels

6.1 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:

- I. Inleidende regels.
- II. Bestemmingsregels.
- III. Algemene regels.
- IV. Overgangs- en slotregel.

In hoofdstuk I 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 II worden specifieke regels gegeven voor de op de plankaart aangegeven 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 III bevat regels die van toepassing zijn op meerdere bestemmingen, zodat het uit praktische overwegingen de voorkeur verdient deze in een afzonderlijke paragraaf onder te brengen.

Hoofdstuk IV 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 alle 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.

6.2 Nadere toelichting op de regels

Groen

De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor groenvoorzieningen, fiets- en/of voetpaden, speelvoorzieningen en hierbij passende openbare verblijfsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, bijbehorende verhardingen en waterhuishoudkundige voorzieningen met daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde en verhardingen. Op de voor Groen aangewezen gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn toegestaan. De maximale bouwhoogte daarvan mag niet meer dan 2 m bedragen.

Maatschappelijk

De gronden binnen de bestemming Maatschappelijk zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen en daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tuinen, erven, terreinen, waterhuishoudkundige voorzieningen, groenvoorzieningen en parkeervoorzieningen. Op de voor Maatschappelijk aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd. Voor gebouwen geldt dat deze binnen een bouwvlak moeten worden gebouwd. De goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte'. Er is geen bedrijfswoning toegestaan. Tevens is nog een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Op grond van deze wijzigingsbevoegdheid is het mogelijk om de gronden te wijzigen in de bestemming Wonen, indien de huidige functie is beëindigd.

Verkeer - Verblijfsgebied

De gronden binnen de bestemming Verkeer - Verblijfsgebied zijn bestemd voor wegen, woonstraten en paden, voet- en rijwielpaden, groenvoorzieningen, bermen, vijvers en watergangen, parkeervoorzieningen, fietsenstallingen,abri's, telefooncellen, straatmeubilair

en dergelijke, speel- en verblijfsvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en nutsvoorzieningen. Op de gronden met de bestemming Verkeer - Verblijfsgebied mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd. Er mogen geen gebouwen worden gebouwd. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt dat de bouwhoogte niet meer dan 6 m mag bedragen.

Wonen

De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor het wonen in woonhuizen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan huis verbonden beroep. Daarnaast zijn daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tuinen, erven en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan. Op de tot Wonen bestemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd. Voor hoofdgebouwen in casu woonhuizen geldt dat deze binnen een bouwvlak moeten worden gebouwd. De goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte'. Ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' mag het aantal woonhuizen niet meer dan het aangegeven aantal bedragen. Voor bijbehorende bouwwerken geldt dat de gezamenlijke oppervlakte bij een hoofdgebouw per bouwperceel niet meer mag bedragen dan 75 m² en 100 m² voor percelen groter dan 400 m². Het bebouwingspercentage van het bouwperceel mag niet meer dan 65 bedragen. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder begrepen overkappingen, geldt indien zij vóór de voorgevel of een naar de weg gekeerde zijgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan worden opgericht de bouwhoogte niet meer dan 1 m mag bedragen. In overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 2,5 m bedragen.

Wonen - Woongebouw

De gronden binnen de bestemming Wonen - Woongebouw zijn bestemd voor wonen in woongebouwen, met daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, parkeervoorzieningen, tuinen en erven. Op de gronden met de bestemming Wonen - Woongebouw mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd. Voor gebouwen geldt dat een gebouw binnen een bouwvlak moet worden gebouwd. De bouwhoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte'. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde - niet zijnde overkappingen en carports - geldt indien zij vóór de voorgevel of naar de weg gekeerde zijgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan worden opgericht de bouwhoogte niet meer dan 1 m mag bedragen. In overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan 2,5 m.

Waarde - Archeologie 1 en Waarde - Archeologie 2

De dubbelbestemmingen Waarde - Archeologie 1 en Waarde - Archeologie 2 gelden voor gronden met respectievelijk een hoge en een middelhoge archeologische verwachtingswaarde. De verwachtingswaarde met de beoogde planologische bescherming is vastgesteld in het gemeentelijk archeologisch beleid zoals beschreven in paragraaf 3.3. De gronden binnen beide dubbelbestemmingen zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en) (basisbestemming), mede bestemd voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van verwachte archeologische waarden, met de daarbij behorende bouwwerken en voorzieningen.

Wetgevingzone - wijzigingsgebied

Voor de 3e fase is op dit moment nog geen financiële dekking. Aangezien de uitvoering van de 3e fase ook pas in 2018-2021 is voorzien is voor dit gebied een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Dit betekent dat de huidige bestemmingen uit het bestemmingsplan Wierden-dorp voor dit gebied zijn overgenomen. Zodra de financiële dekking rond is en de uitvoering op handen is, kan het college van burgemeester en wethouders met

gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid de bestemmingen in de 3e fase wijzigen in de gewenste bestemmingen en begrenzingen. Hierbij moeten de in artikel 14.2 van de regels genoemde uitgangspunten in acht worden genomen.

HOOFDSTUK 7 Uitvoering en handhaving

7.1 Economische uitvoerbaarheid

7.1.1. Grondexploitatie

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

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

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

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

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

7.1.2 Planschade

In deze paragraaf wordt aangegeven of planschade als gevolg van de planontwikkeling te verwachten is. Wanneer een planschade onderzoek is uitgevoerd of een overeenkomst is getekend dan kan dat in deze paragraaf worden beschreven.

In de samenwerkingsovereenkomst met de SWWE is overeengekomen dat de gemeente de kosten van eventuele planschadeaanvragen en uit te keren planschadevergoedingen voor haar rekening zal nemen. Overigens wordt het planschaderisico als beperkt ingeschat omdat het plangebied een woonfunctie heeft en zal behouden.

7.2 Handhaving van het plan

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

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, indien het beleid en de regeling in grote kring ondersteund wordt door de gebruikers van het bestemmingsplan. Een algemene positieve benadering van het bestemmingsplan is om die reden wenselijk. Uiteraard zal niet iedereen zich kunnen vinden in elk onderdeel van het plan.

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. Indien dit wordt nagelaten ontstaat een grote mate van rechtsonzekerheid.

HOOFDSTUK 8 Inspraak en overleg

8.1 Inspraak

Aangezien het een herontwikkelingslocatie is, waar de hoofdbestemming Wonen ongewijzigd blijft, is afgezien van een formele inspraakperiode door het ter inzage leggen van een voorontwerp bestemmingsplan. Wel zijn er in maart 2013 een tweetal bijeenkomsten georganiseerd om bewoners en omwonenden te informeren over de plannen.

8.2 Vooroverleg

Ingevolge artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening plegen burgemeester en wethouders, waar nodig, overleg met de nader in dit artikel genoemde instanties.

Rijk

Op basis van de realisatieparagraaf nationaal ruimtelijk beleid zijn wij van mening dat dit bestemmingsplan geen rijksbelangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

Provincie

Het plan is voorbesproken met de provincie Overijssel. Met de nadere onderbouwing op het woningbouwprogramma en doelgroepen is de provincie akkoord gegaan met het plan.

Waterschap Regge en Dinkel

De gemeente Wierden heeft het waterschap Regge en Dinkel geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De procedure in het kader van deze watertoets is goed doorlopen. Het Waterschap heeft per mail van 29 juli 2013 aangegeven in te kunnen stemmen met de waterparagraaf. De wijze waarop binnen het plangebied De Klomphof wordt omgegaan met afvalwater, hemelwater en grondwater voldoet aan het vigerende beleid van het Waterschap Regge en Dinkel.

BIJLAGEN

Bijlage 1. Bodemonderzoek

Bijlage 2. Archeologisch onderzoek

Bijlage 3. Beeldkwaliteitsplan

Bijlage 4a. Groenplan - tekening

Bijlage 4b. Groenplan - bomenoverzicht