



**BESTEMMINGSPLAN
WIERDEN-DORP, HERZIENING
GROTE MAATWEG 35**

Bestemmingsplan Wierden-dorp, herziening Grote Maatweg 35

GEMEENTE WIERDEN

IDN: NL.IMRO.0189.BP2016000011-ON01

Datum: November 2017

Status: Ontwerp



Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo

T: 0546 - 45 44 66
E: info@biz.nu
I: www.biz.nu

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	5
1.1	AANLEIDING	5
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	5
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	5
1.4	GELDEND BESTEMMINGSPLAN	6
1.5	LEESWIJZER	7
HOOFDSTUK 2	DE HUIDIGE SITUATIE	8
2.1	HISTORISCHE ONTWIKKELING KERN WIERDEN	8
2.2	HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED	8
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING	11
3.1	GEWENSTE RUIMTELIJKE INVULLING	11
3.2	VERKEER EN PARKEREN	12
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	13
4.1	RIKSBELEID	13
4.2	PROVINCIAAL BELEID	14
4.3	REGIONAAL BELEID	20
4.4	GEMEENTELIJK BELEID	21
HOOFDSTUK 5	RANDVOORWAARDEN EN ONDERZOEK.....	25
5.1	INLEIDING.....	25
5.2	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	25
5.3	WAARDEN.....	33
HOOFDSTUK 6	WATERASPECTEN.....	37
6.1	VIGEREND BELEID.....	37
6.2	WATERPARAGRAAF	38
HOOFDSTUK 7	TOELICHTING OP DE PLANREGELS.....	39
7.1	INLEIDING.....	39
7.2	OPZET VAN DE REGELS	39
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS.....	40
HOOFDSTUK 8	UITVOERING EN HANDHAVING.....	42
8.1	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	42
8.2	HANDHAVING	42
8.3	RETROSPECTIEVE TOETS.....	42
HOOFDSTUK 9	VOOROVERLEG & INSpraak	44
9.1	VOOROVERLEG	44
9.2	INSpraak	44
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING.....		45
BIJLAGE 1	VERKENNEND BODEMONDERZOEK	46
BIJLAGE 2	QUICKSCAN NATUURWAARDENONDERZOEK	47
BIJLAGE 3	STANDAARD WATERPARAGRAAF	48

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Aan de Grote Maatweg 35 binnen de bebouwde kom van Wierden staat een leegstaand gebouw, waarin voorheen het politiebureau van Wierden was gevestigd. Initiatiefnemer is voornemens het gebouw te herontwikkelen naar een woongebouw met veertien zorgappartementen. Het gebouw zal in gebruik worden genomen door de JP van den Bent stichting. Het gebouw heeft echter niet de gewenste inhoud en oppervlakte. Hiertoe is het voorstel uitgewerkt om het gebouw te verbouwen en te vergroten met een terugliggende derde bouwlaag en een vleugel aan de oost- en noordzijde.

Het plangebied waarin het betreffende gebouw is gelegen maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan ‘Wierden-dorp’. Binnen dit bestemmingsplan is het plangebied voorzien van de bestemming ‘Maatschappelijk’. Om het bouwplan te kunnen realiseren dient de toegestane maatvoering (maximale bouwhoogte) en de grootte van het bouwvlak te worden gewijzigd. Een herziening van het bestemmingsplan is noodzakelijk. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de gewenste juridisch-planologische kaders. In deze toelichting zal worden aangetoond dat het voornemen in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Grote Maatweg 35 binnen de bebouwde kom van Wierden. Kadastraal is het plangebied bekend als gemeente Wierden, sectie O, nummer 2427. In afbeelding 1.1 is de ligging van het plangebied (met rood omkaderd) globaal weergegeven. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding.



Afbeelding 1.1 Ligging plangebied in de kern Wierden en ten opzichte van de directe omgeving (Bron: ArcGIS)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan “Wierden-dorp, herziening Grote Maatweg 35” bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.0189.BP2016000011-ON01) en een renvooi;
- regels.

Op de verbeelding is de bestemming van de in het plan begrepen gronden weergegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het bestemmingsplan en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten, maar maakt geen deel uit van het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

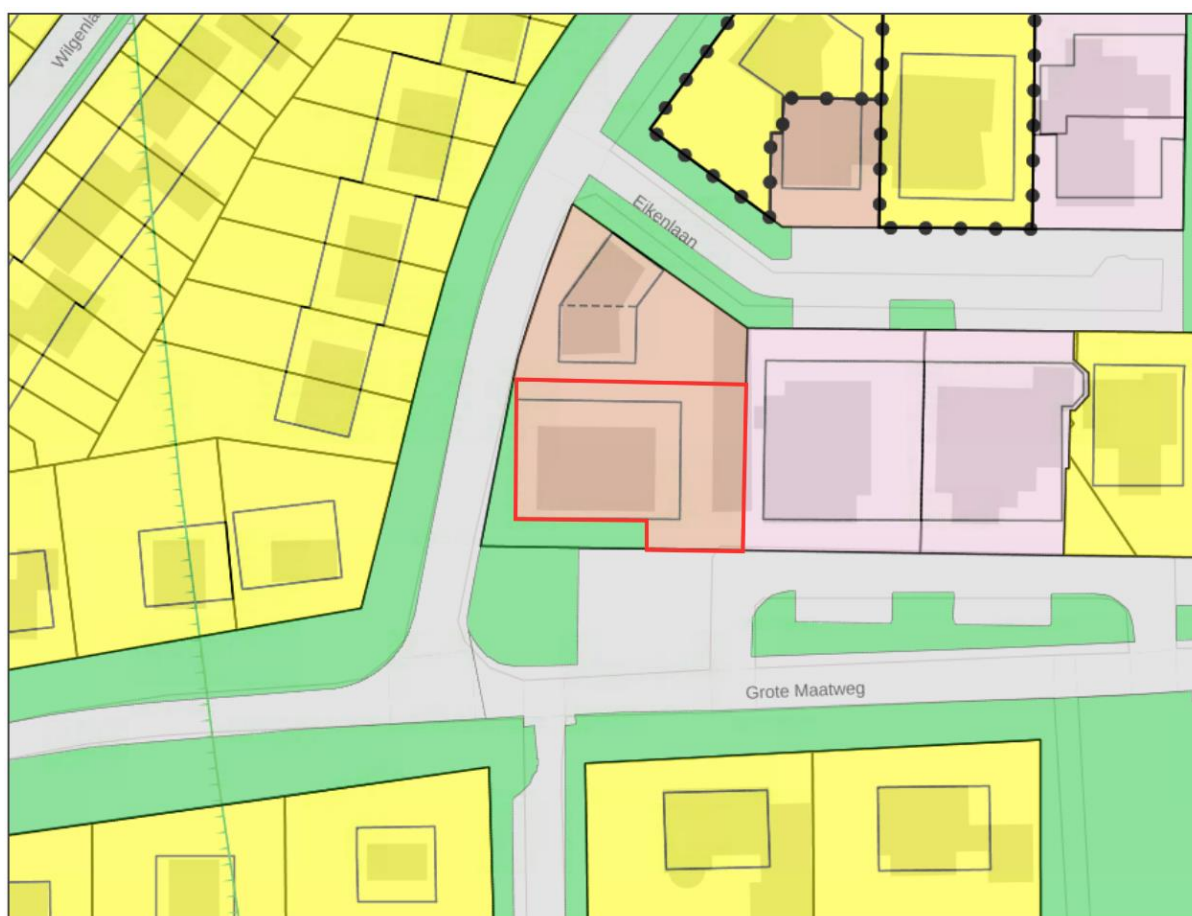
1.4 Geldend bestemmingsplan

1.4.1 Algemeen

Het plangebied aan de Grote Maatweg 35 is gelegen binnen de begrenzing van de bestemmingsplannen ‘Wierden-dorp’, ‘Paraplubestemmingsplan verruimen m2 bijbehorende bouwwerken bij woningen’ en ‘Paraplubestemmingsplan bouw van gebouwtjes voor algemeen belang’.

Het bestemmingsplan ‘Wierden-dorp’ is vastgesteld door de raad van de gemeente Wierden op 25 oktober 2011. In dit bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming ‘Maatschappelijk’.

Daarnaast zijn de regels van de bestemmingsplannen ‘Paraplubestemmingsplan verruimen m2 bijbehorende bouwwerken bij woningen’ en ‘Paraplubestemmingsplan bouw van gebouwtjes voor algemeen belang’ van toepassing. Omdat deze bestemmingsplannen geen relevantie hebben voor het plangebied, worden deze bestemmingsplannen buiten beschouwing gelaten. In afbeelding 1.2 is een uitsnede van het vigerend bestemmingsplan opgenomen, waarop het plangebied met de rode contour is aangegeven.



Afbeelding 1.2 Uitsnede geldend bestemmingsplan ‘Wierden-dorp’ (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

1.4.2 Beschrijving bestemming

Gronden met de bestemming ‘Maatschappelijk’ zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen. Maatschappelijke voorzieningen wordt als volgt gedefinieerd: *educatieve, sociaalmedische, sociaalculturele en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van sport en sportieve recreatie - met uitzondering van voorzieningen ten behoeve van gemotoriseerde en gemechaniseerde sporten en sporten met dieren - en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, waaronder peuterspeelzalen, kinderopvang en buitenschoolse opvang, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen.*

Op gronden met de bestemming ‘Maatschappelijk’ mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden, tuinen, erven, terreinen, waterhuishoudkundige voorzieningen, groenvoorzieningen en parkeervoorzieningen. Hoofdgebouwen zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan. De maximale bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 6 meter.

1.4.3 Strijdigheid

Het gewenste bouwplan past niet binnen de regels van het geldende bestemmingsplan en binnenplanse afwijkingen zijn niet toereikend. De strijdigheden betreffen:

- een deel van de uitbreiding van het gebouw is buiten het bouwvlak geprojecteerd;
- de uitbreiding past qua bouwhoogte niet binnen de maximale toegestane bouwhoogte van 6 meter.

Dit bestemmingsplan voorziet in de gewenste juridisch-planologische kaders om het voornemen te kunnen realiseren.

1.5 Leeswijzer

De toelichting van het bestemmingsplan is na dit inleidende hoofdstuk als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 2: een beschrijving van de historische ontwikkeling van de kern Wierden en de huidige situatie in en om het plangebied;
- Hoofdstuk 3: bevat de planbeschrijving;
- Hoofdstuk 4: hierin wordt het beleid van het Rijk, de provincie Overijssel en de gemeente Wierden beschreven, voor zover relevant;
- Hoofdstuk 5: randvoorwaarden en onderzoek ten behoeve van de planuitvoering. Hier spelen milieuaspecten en waarden een rol;
- Hoofdstuk 6: de toelichting op de regels. De regels van de gebruikte bestemmingen worden hier toegelicht;
- Hoofdstuk 7: uitvoering en handhaving. Hierbij wordt onder meer ingegaan op de economische uitvoerbaarheid van het project;
- Hoofdstuk 8: hier staan de resultaten van het gevoerde overleg en de inspraak.

HOOFDSTUK 2 DE HUIDIGE SITUATIE

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de historische ontwikkeling van de kern Wierden en de huidige situatie in en om het plangebied.

2.1 Historische ontwikkeling kern Wierden

De kern Wierden is ontstaan in de late middeleeuwen aan de zuidooststrand van een es. In de 19^e eeuw was er nauwelijks sprake 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.

Nadat in 1881 de spoorlijn Deventer-Almelo in gebruik werd genomen, stichtte men ten noorden van het dorp enkele textielfabrieken. Na de Tweede Wereldoorlog breidde het dorp zich uit, voornamelijk in noordelijke en zuidelijke richting. Hierbij vormde zich de eerste lintbebouwing langs de hiervoor genoemde wegen. Vervolgens werd er ook uitgebreid in de vorm van woonwijken zoals De Stouwe, De Weuste, Het Loo en Wierden-West. Het plangebied is gelegen in de woonwijk ‘De Maaten’.

In afbeelding 2.1 wordt de ontwikkeling van de kern Wierden in de periode van ±1900 tot 2016 weergegeven.



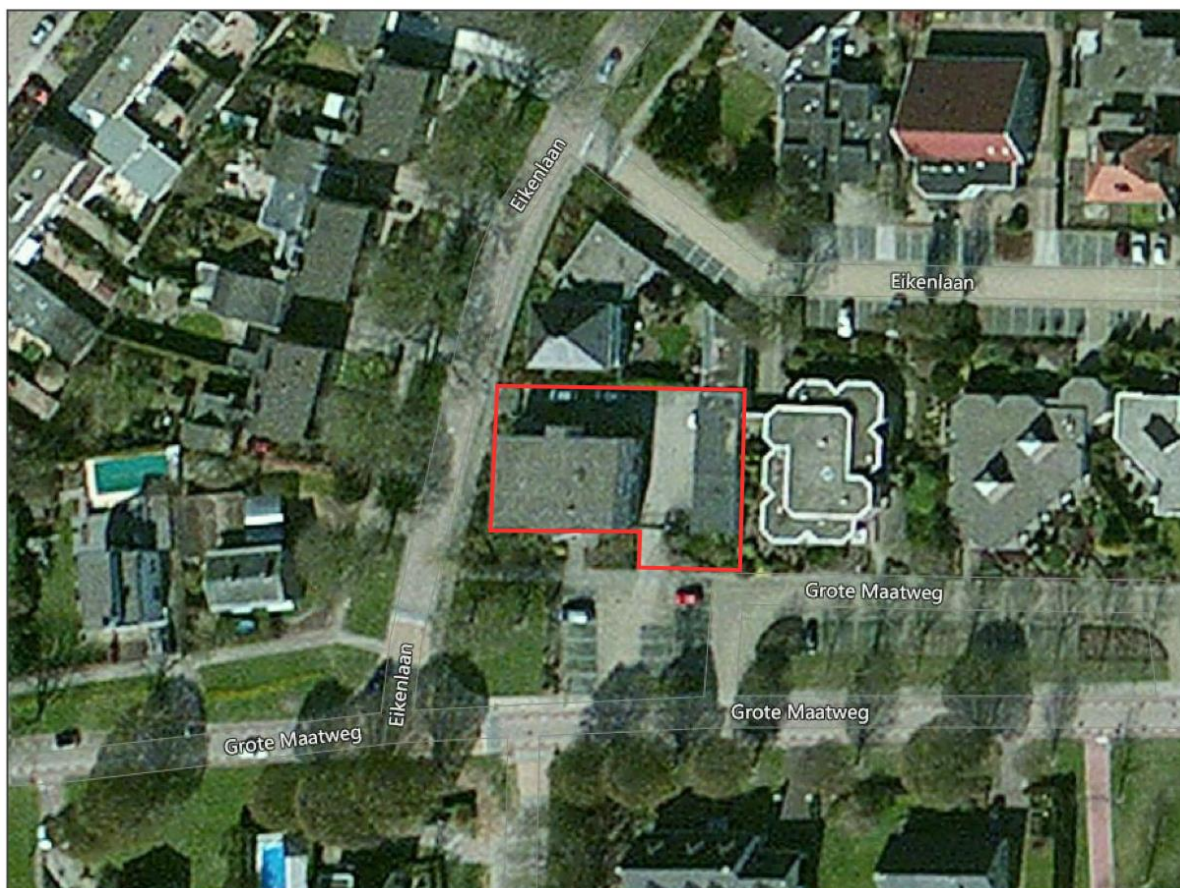
Afbeelding 2.1 Historische topografische kaarten ±1900, 1970 en 2016 (Bron: Provincie Overijssel/ArcGIS)

2.2 Huidige situatie plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Grote Maatweg binnen de bebouwde kom van Wierden. De hoofdfuncties in de omgeving van het plangebied betreffen hoofdzakelijk wonen, gecombineerd met enkele kantoorgebouwen en maatschappelijke voorzieningen. De kantoren en maatschappelijke voorzieningen zijn voornamelijk geclusterd aan de Eikenlaan en de Grote Maatweg.

Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door een paramedisch centrum (Eikenlaan 15). Ten oosten van het plangebied is een kantoorpand (Grote Maatweg 37) aanwezig. Verder ten oosten en noorden bevinden zich maatschappelijke voorzieningen en kantoorgebouwen. Aan de zuid- en westzijde wordt het plangebied begrensd door groen- en parkeervoorzieningen en infrastructuur (Eikenlaan). Verder ten westen en zuiden bevinden zich woningen.

In afbeelding 2.2 is een luchtfoto opgenomen waarin het plangebied is aangegeven.



Afbeelding 2.2 Luchtfoto van het perceel aan de Grote Maatweg 35 en directe omgeving (Bron: Bing maps)

Het perceel heeft een omvang van circa 835 vierkante meter. Op het perceel zijn twee gebouwen aanwezig, een hoofdgebouw en een bijgebouw. Het hoofdgebouw bestaat uit twee bouwlagen en is omringd door groenvoorzieningen en verharding. Het bijgebouw bestaat uit één bouwlaag en is omringd door groen, verharding en bebouwing. De bebouwing werd voorheen gebruikt ten behoeve van een politiebureau.

Wat betreft toegankelijkheid en parkeren wordt opgemerkt dat aan de zuidzijde (buiten het plangebied) parkeervoorzieningen aanwezig zijn. Het plangebied is bereikbaar via een in- en uitrit aan de westzijde van het hoofdgebouw en via het parkeerterrein aan de zuidzijde.

In afbeelding 2.3 zijn twee foto's opgenomen van de bestaande bebouwing binnen het plangebied.





Afbeelding 2.3 Foto's van de bestaande situatie aan de zuid- en westzijde van het plangebied (Bron: Google Street View)

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

3.1 Gewenste ruimtelijke invulling

Op basis van het geldende bestemmingsplan ‘Wierden-dorp’ mag de bebouwing in het plangebied uitsluitend worden gebruikt ten behoeve van een maatschappelijke voorziening. Hier is jarenlang sprake van geweest, in de vorm van een politiebureau. Dit gebruik is echter een aantal jaren geleden beëindigd en sindsdien staat de bebouwing leeg.

Initiatiefnemer is voornemens om het (hoofd)gebouw te herontwikkelen en volledig aan te wenden als woongebouw. Het gebouw zal in gebruik worden genomen door de JP van den Bent stichting. In het woongebouw zijn 14 zorgappartementen geprojecteerd en de appartementen krijgen een oppervlakte van circa 60 m². In het programma van eisen van de JP van den Bent stichting wordt uitdrukkelijk aandacht gevraagd voor een groep cliënten die zowel verstandelijk als meervoudig gehandicapt zijn. Zij verplaatsen zich met hulpmiddelen en de begeleiding is intensief. Deze cliënten hebben 24 uur per dag begeleiding en verzorging nodig. Een appartement moet derhalve een dusdanige grootte hebben dat er in de toekomst, voor eventuele extra aanpassingen, geen bouwkundige ingrepen toegepast dienen te worden (bijvoorbeeld: geen drempels en brede deuren voor rolstoel en brancard). Eisen met betrekking tot appartement: eigen voordeur, hal en garderobe (6 m²); woonkamer met open keuken (25 m²); slaapkamer (14 m²); grote douche met wastafel, toilet, douchebrancard (11 m²); bergruimte (6 m²). In totaal een oppervlakte van circa 60 m².

Deze ontwikkeling is mogelijk binnen de huidige maatschappelijke bestemming gelet op de heden ten dage veranderende ontwikkeling in de zorg. Deze ontwikkeling leidt ertoe dat steeds meer kleinschalige initiatieven in het leven worden geroepen, waarbij zorg wordt aangeboden in combinatie met (zelfstandige) bewoning. Ook gelet op de mate van begeleiding en zorg die in het gebouw geboden zal worden is de ontwikkeling in overeenstemming met de huidige maatschappelijke bestemming.

Het gebouw heeft in de huidige situatie echter niet de gewenste inhoud/oppervlakte. Hiertoe is het voorstel uitgewerkt om het gebouw te verbouwen en te vergroten met een terugliggende derde bouwlaag, ten opzichte van de Grote Maatweg en Eikenlaan, en een vleugel aan de oost- en noordzijde. Het bouwvlak zal alleen richting het oosten opschuiven. De balkons zijn richting de noord-, west- en oostzijde geprojecteerd. Door de derde bouwlaag terugliggend te realiseren zal de privacy van de direct omwonenden - voornamelijk aan de Eikenlaan - niet onevenredig aangetast worden. Ook aan de achterzijde is rekening gehouden met de direct omwonenden. Achter de ramen op de derde bouwlaag aan de achterzijde van het gebouw zijn een trappenhuis en een slaapkamer geprojecteerd.

Ruimtelijk gezien wordt de transformatie van het gebouw als wenselijk gezien. Een leegstaand gebouw ontsiert de omgeving en tast het woon- en leefklimaat van de omliggende omgeving aan. Het transformeren van het gebouw in drie lagen is gelet op de grote afstand tot de aangrenzende bebouwing, de kavelgrenzen en het ruimteprofiel aan de zuidzijde realiseerbaar. In afbeelding 3.1 zijn de geveltekeningen van het gewenste gebouw opgenomen.



Afbeelding 3.1 Geveltekeningen (Bron: Bouwbedrijf Homan)

3.2 Verkeer en parkeren

Bij het opstellen van bestemmingsplannen moet rekening worden gehouden met de verkeersgeneratie en de parkeerbehoefte die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling.

3.2.1 Verkeer

Dit plan voorziet in het transformeren en uitbreiden van een leegstaand gebouw naar een woongebouw met 14 zorgappartementen. Door de ontwikkeling zal er een beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen ontstaan. Dit vanwege het feit dat het gebouw in oppervlakte en inhoud zal worden vergroot. De toename in verkeersbewegingen zal in omvang echter beperkt zijn, aangezien momenteel ook maatschappelijke functies zijn toegestaan. Wat betreft toegankelijkheid wordt opgemerkt dat het plangebied bereikbaar is via een in- en uitrit aan de westzijde van het hoofdgebouw en via het parkeerterrein aan de zuidzijde. Tevens beschikken de omliggende wegen (Grote Maatweg en Eikenlaan) over voldoende capaciteit om deze beperkte toename op te kunnen vangen.

3.2.2 Parkeren

Voor begeleid wonen geldt een parkeernorm van 0.5 parkeerplaatsen per wooneenheid. Dit kencijfer is inclusief het parkeren voor personeel en bezoekers. Doel van de herontwikkeling is het realiseren van 14 zorgappartementen. Dit betekent dat er 7 parkeerplaatsen nodig zijn. In de openbare ruimte direct voor het politiebureau bevinden zich 9 parkeerplaatsen. Deze parkeerplaatsen hebben gediend als parkeervoorziening ten behoeve van het politiebureau. Er zijn geen belemmeringen om de parkeerplaatsen ook ten behoeve van de nieuwe functie in te zetten. Omdat de parkeernorm ruimschoots gerealiseerd kan worden binnen de aanwezige parkeervoorziening is het niet nodig extra parkeerplaatsen te realiseren.

HOOFDSTUK 4 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.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

4.1.1.1 Algemeen

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het een aantal ruimtelijke doelen en uitspraken in onder andere de Agenda Landschap en de Agenda Vitaal Platteland. Daarmee wordt de SVIR het kader voor thematische of gebiedsgerichte uitwerkingen van rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

4.1.1.2 Opgaven van nationaal belang

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

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

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

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

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

4.1.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Op 1 juli 2017 is de Ladder in het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd. Aanleiding voor de wijziging waren de in de praktijk

gesignaleerde knelpunten bij de uitvoering van de Ladder en de wens om te komen tot een vereenvoudigt en geoptimaliseerd instrument.

Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij geldt een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt. Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen ‘bestaand stedelijk gebied’ en ‘stedelijke ontwikkeling’.

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

bestaand stedelijk gebied: ‘bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur’.

stedelijke ontwikkeling: ‘ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen’.

4.1.2 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten in het rijksbeleid

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte laat zich niet specifiek uit over dergelijke lokale ontwikkelingen. De voorgenomen ontwikkeling raakt geen rijksbelangen als opgenomen in de structuurvisie. Wat betreft de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’ wordt opgemerkt dat deze (behoefte, bestaand stedelijk gebied) van toepassing is bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen (3.1.6 Bro). Het begrip ‘stedelijke ontwikkeling’ wordt in Bro 1.1.1. als volgt gedefinieerd:

stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Met voorliggend plan worden 14 zorgappartementen aan het woningaanbod van de gemeente Wierden toegevoegd. Daarom kan gesteld worden dat er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling

Met het herontwikkelen van een bestaand leegstaand gebouw worden er 14 zorgappartementen aan het woningaanbod van de gemeente Wierden toegevoegd. Zoals beschreven in paragrafen 4.3.1 geeft de regionale woonvisie aan dat de behoefte aan beschutte en beschermde woonvormen groot is en door de vergrijzing zal toenemen. Zoals beschreven in paragraaf 4.4.2 geeft de woonvisie van de gemeente Wierden aan dat er voor mensen met een intensieve zorgvraag, die een aangepaste woonsituatie nodig hebben, onvoldoende aanbod is. Met de realisatie van 14 zorgappartementen wordt daarmee voldaan aan de lokale behoefte.

Binnen of buiten bestaand stedelijk gebied

Het plangebied ligt binnen het bestaand stedelijk gebied van Wierden en is op dit ogenblik bebouwd. Door de nieuwe invulling komt in een bestaand gebouw een goed passende functie terug. Hiermee wordt voldaan aan de voorkeursvolgorde voor verstedelijking (inbreiding voor uitbreiding).

Conclusie

Gelet op het vorenstaande wordt gesteld dat er sprake is van behoefte en een ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied. Hiermee voldoet het voornemen aan de geactualiseerde ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’.

4.2 Provinciaal beleid

In deze paragraaf wordt het voor deze ontwikkeling relevante provinciale beleid behandeld. Op 12 april 2017 hebben Provinciale Staten van Overijssel de nieuwe Omgevingsvisie Overijssel 2017 'Beken Kleur' en bijbehorende Omgevingsverordening Overijssel 2017 vastgesteld. Op 1 mei zijn de nieuwe Omgevingsvisie en Omgevingsverordening in werking getreden.

4.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

De omgevingsvisie is het centrale provinciale beleidsplan voor het fysieke beleidsplan voor het fysieke leefmilieu in Overijssel. De opgaven en kansen waar de provincie Overijssel voor staat, zijn vertaald in centrale beleidsambities voor negen beleidsthema's. De hoofdambitie van de Omgevingsvisie is een toekomstvaste groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke hulpbronnen en voorraden. Enkele centrale ambities van de provincie:

- goed en plezierig wonen, nu en in de toekomst door een passend en flexibel aanbod van woonmilieus (typen woningen en woonomgeving) die voorzien in de vraag (kwantitatief en kwalitatief);
- versterken complementariteit van bruisende steden en vitaal platteland als ruimtelijke, cultureel, sociaal en economisch samenhangend geheel. Dit door behoud en versterking van leefbaarheid en diversiteit van het landelijk gebied, stedelijke netwerken versterken, behoud en versterken van cultureel erfgoed als drager van identiteit;
- veilig, gezond en schoon kunnen wonen, werken, recreëren en reizen door te zorgen voor waterveiligheid, externe veiligheid en verkeersveiligheid;
- investeren in een hoofdinfrastructuur voor wegverkeer, trein, fiets en waarbij veiligheid en doorstroming centraal staan.

4.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

De provincie beschikt over een palet aan instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. Het gaat er daarbij om steeds de meest optimale mix van instrumenten toe te passen, zodat effectief en efficiënt resultaat wordt geboekt voor alle ambities en doelstellingen van de Omgevingsvisie. Eén van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie te laten doorwerken is de Omgevingsverordening Overijssel. De Omgevingsverordening is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch geborgd is. Er wordt nadrukkelijk gestuurd op ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Uitgangspunt is dat verstedelijking en economische activiteiten gebundeld worden ten behoeve van een optimale benutting van bestaand bebouwd gebied.

4.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Om te bepalen of een initiatief bijdraagt aan de ambities van de provincie Overijssel, wordt het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel gebruikt. In dit uitvoeringsmodel staan de volgende stappen centraal:

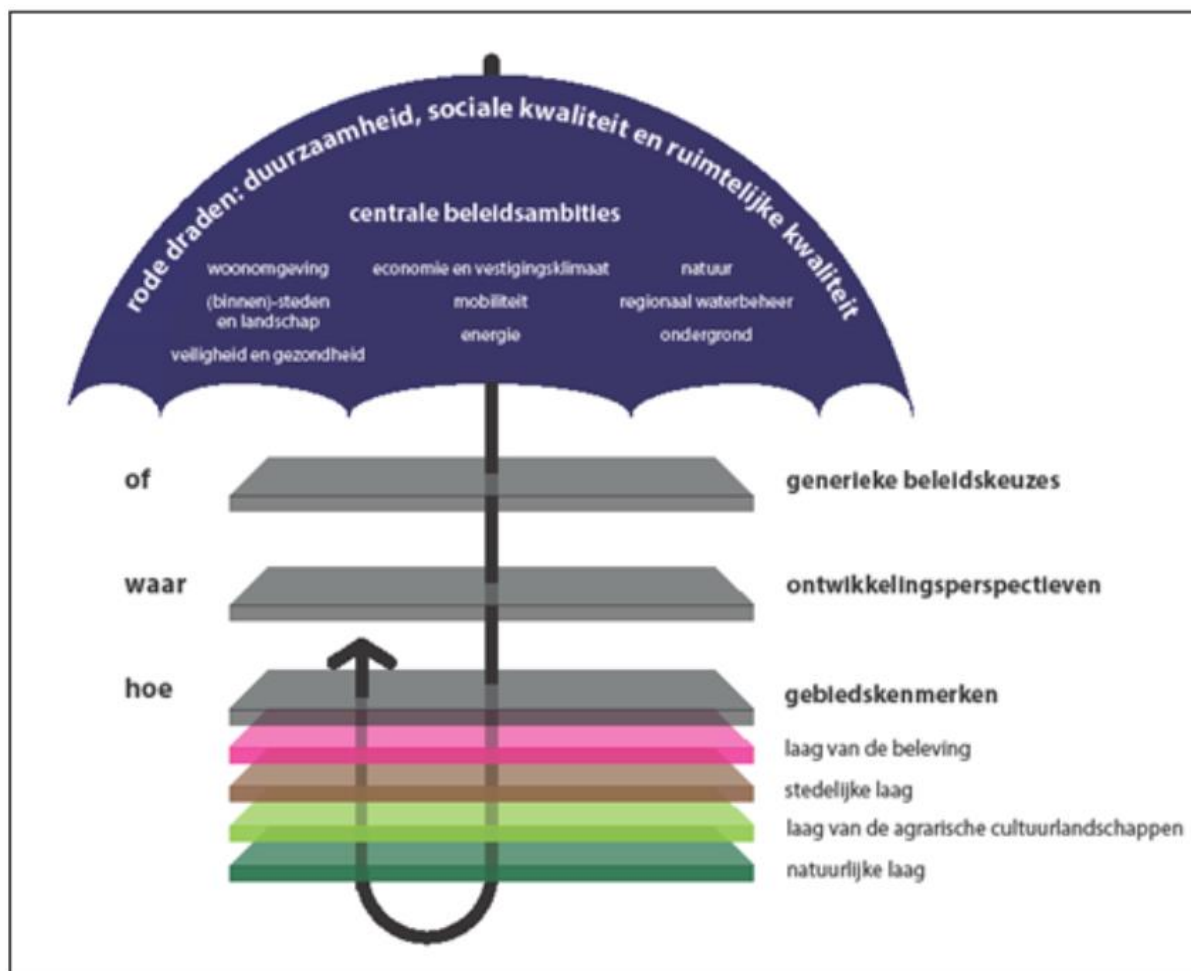
1. Of – generieke beleidskeuzes
2. Waar – ontwikkelingsperspectieven
3. Hoe – gebiedskenmerken

Bij een initiatief voor bijvoorbeeld woningbouw, een nieuwe bedrijfslocatie, toeristisch-recreatieve voorzieningen, natuurontwikkeling, etcetera kun je aan de hand van deze drie stappen bepalen of een initiatief binnen de geschetste visie voor Overijssel mogelijk is, waar het past en hoe het uitgevoerd kan worden.

De eerste stap, het bepalen van de **of**-vraag, lijkt in strijd met de wens zoveel mogelijk ruimte te willen geven aan nieuwe initiatieven. Met het faciliteren van initiatieven moet echter wel gekeken worden naar de (wettelijke) verantwoordelijkheden zoals veiligheid of gezondheid. Het uitvoeringsmodel maakt helder wat kan en wat niet kan.

Om een goed evenwicht te vinden tussen het bieden van ruimte aan initiatieven en het waarborgen van publieke belangen, varieert de provinciale sturing: soms normstellend, maar meestal richtinggevend of inspirerend.

In afbeelding 4.1 is het Uitvoeringsmodel weergegeven.



Afbeelding 4.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

4.2.3.1 Of - generieke beleidskeuzes

Maatschappelijke opgaven zijn leidend in het handelen. Allereerst is het dan ook de vraag **of** er een maatschappelijke opgave is. Of een initiatief mogelijk is, wordt onder andere bepaald door generieke beleidskeuzes van EU, Rijk of provincie. Denk hierbij aan beleidskeuzes om basiskwaliteiten als schoon drinkwater en droge voeten te garanderen. Maar ook aan beleidskeuzes om overaanbod van bijvoorbeeld woningbouw- en kantorenlocaties – en daarmee grote financiële en maatschappelijke kosten – te voorkomen. In de omgevingsvisie zijn de provinciale beleidskeuzes hieromtrent vastgelegd.

De generieke beleidskeuzes zijn vaak normstellend. Dit betekent dat ze opgevolgd moeten worden: het zijn randvoorwaarden waarmee iedereen rekening moet houden vanwege zwaarwegende publieke belangen. De normstellende beleidskeuzes zijn vastgelegd in de omgevingsverordening.

4.2.3.2 Waar - ontwikkelingsperspectieven

Na het beantwoorden van de **of**-vraag, is de vraag **waar** het initiatief past of ontwikkeld kan worden. In de omgevingsvisie op de toekomst van Overijssel onderscheidt de provincie zes ontwikkelingsperspectieven. Deze ontwikkelingsperspectieven schetsen een ruimtelijk perspectief voor een combinatie van functies en geven aan welke beleids- en kwaliteitsambities leidend zijn. De ontwikkelingsperspectieven geven zo richting aan waar wat ontwikkeld zou kunnen worden.

De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend. Dit betekent dat er ruimte is voor lokale afweging: een gemeente kan vanwege maatschappelijke en/of sociaal-economische redenen in haar Omgevingsvisie en bestemmings- of omgevingsplan een andere invulling kiezen. Die dient dan wel te passen binnen de – voor dat ontwikkelingsperspectief – geldende kwaliteitsambities. Daarbij dienen de nieuwe ontwikkelingen verbonden

te worden met de bestaande kenmerken van het gebied, conform de Catalogus Gebiedskenmerken (de derde stap in het uitvoeringsmodel). Naast ruimte voor een lokale afweging ten aanzien van functies en ruimtegebruik, is er ruimte voor een lokale invulling van de begrenzing: de grenzen van de ontwikkelingsperspectieven zijn signaleringsgrenzen.

4.2.3.3 Hoe - gebiedskenmerken

Ten slotte is de vraag **hoe** het initiatief ingepast kan worden in het landschap. De gebiedskenmerken spelen een belangrijke rol bij deze vraag. Onder gebiedskenmerken worden verstaan de ruimtelijke kenmerken van een gebied of gebiedstype die bepalend zijn voor de karakteristiek en kwaliteit van dat gebied of gebiedstype. Voor alle gebiedstypen in Overijssel is in de Catalogus Gebiedskenmerken beschreven welke kwaliteiten en kenmerken van provinciaal zijn en behouden, versterkt of ontwikkeld moeten worden.

De gebiedskenmerken zijn soms normstellend, maar meestal richtinggevend of inspirerend. Voor de normerende uitspraken geldt dat deze opgevolgd dienen te worden; ze zijn dan ook in de omgevingsverordening geregeld. De richtinggevende uitspraken zijn randvoorwaarden waarmee in principe rekening gehouden moet worden. Hier kan gemotiveerd van worden afgeweken mits aannemelijk is gemaakt dat met het alternatief de kwaliteitsambities even goed of zelfs beter gerealiseerd kunnen worden. De inspirerende uitspraken bieden een wenkend perspectief: het zijn voorbeelden van de wijze waarop ruimtelijke kwaliteitsambities ingevuld kunnen worden. Initiatiefnemers kunnen zich hierdoor laten inspireren, maar dit hoeft niet.

4.2.4 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Indien het concrete initiatief wordt getoetst aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel ontstaat globaal het volgende beeld.

4.2.4.1 Of - generieke beleidskeuzes

Bij de afwegingen in de eerste fase ‘Of – generieke beleidskeuzes’ is artikel 2.1.3 (Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik) van de Omgevingsverordening Overijssel van belang.

Artikel 2.1.3: Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

1. *Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in stedelijke ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verharding leggen op de Groene Omgeving wanneer aannemelijk is gemaakt:*
 - *dat er voor deze opgave in redelijkheid geen ruimte beschikbaar is binnen het bestaande bebouwd gebied en de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied ook niet geschikt te maken is door herstructurering en/of transformatie;*
 - *dat mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik binnen het bestaand bebouwd gebied optimaal zijn benut.*
2. *Bestemmingsplannen voor de Groene Omgeving voorzien uitsluitend in ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verharding leggen anders dan de uitleg van steden en dorpen wanneer aannemelijk is gemaakt:*
 - *dat (her)benutting van bestaande erven en/of bebouwing in de Groene Omgeving in redelijkheid niet mogelijk is;*
 - *dat mogelijkheden voor combinatie van functies op bestaande erven optimaal zijn benut.*

In de Omgevingsverordening Overijssel is het begrip “groene omgeving” nader gedefinieerd als: *de gronden die niet vallen onder bestaand bebouwd gebied.*

In de Omgevingsverordening Overijssel is het begrip “bestaand bebouwd gebied” nader gedefinieerd als: *de gronden die benut kunnen worden voor stedelijke functies op grond van geldende bestemmingsplannen en op grond van voorontwerp-bestemmingsplannen voor zover de provinciale diensten daarover schriftelijk een positief advies hebben uitgebracht in het kader van het vooroverleg.*

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.3 van de Omgevingsverordening Overijssel

Met voorliggend plan wordt een bestaand leegstaand gebouw binnen de bebouwde kom van Wierden herontwikkeld en uitgebreid. Het complete bouwplan valt binnen ‘bestaand bebouwd gebied’. Geconcludeerd wordt dat met voorliggend plan geen extra ruimtebeslag op de groene omgeving wordt gelegd.

Voor het overige zijn er in het kader van de ‘generieke beleidskeuzes’ geen aspecten die nadere onderbouwing behoeven.

4.2.4.2 Waar - ontwikkelingsperspectieven

In dit geval zijn vooral de ontwikkelingsperspectieven voor de Stedelijke Omgeving van belang. In de Stedelijke Omgeving staat de volgende uitdaging centraal: het optimaal in verbinding laten zijn van de stedelijke netwerken met de andere stedelijke netwerken (connectiviteit) en zorgen dat de stedelijke netwerken (en de steden daarbinnen) elkaar onderling versterken en aanvullen (complementariteit). In de Stedelijke Omgeving onderscheidt de provincie de volgende drie ontwikkelingsperspectieven:

- stedelijke netwerken als motor;
- steden en dorpen als veelzijdige leefmilieus;
- hoofdinfrastructuur: vlot en veilig.

Het plangebied behoort tot het ontwikkelingsperspectief ‘woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken’. In afbeelding 4.2 is een uitsnede van de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen.



Afbeelding 4.2 Uitsnede ontwikkelingsperspectievenkaart Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

‘woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken’

De steden en dorpen buiten de stedelijke netwerken mogen altijd bouwen voor de lokale behoefte aan wonen, werken en voorzieningen, inclusief lokaal gewortelde bedrijvigheid, mits onderbouwd en regionaal afgestemd. Herstructurering en transformatie van de woon-, werk-, voorzieningen- en mixmilieus moeten deze vitaal en aantrekkelijk houden en de diversiteit aan milieus versterken. Herstructurering en transformatie

bieden kansen om te anticiperen op klimaatverandering (bijvoorbeeld door ruimte voor groen, natuur en water te reserveren). Van belang is de stedelijke ontwikkeling altijd af te stemmen op de kenmerken van het watersysteem, bijvoorbeeld in laaggelegen gebieden bij bouw- en evacuatieplannen rekening houden met risico's op overstroming of wateroverlast. Herstructurering en transformatie kunnen ook bijdragen aan de energietransitie (door het nemen van energie-efficiënte maatregelen en/of het opwekken van duurzame energie door bijvoorbeeld het aanwezige dakoppervlak te benutten).

Toetsing van het initiatief aan het 'Ontwikkelingsperspectief'

Het verbouwen en uitbreiden van een bestaand leegstaand gebouw voor het realiseren van 14 zorgappartementen sluit aan bij de doelstelling om het voorzieningenmilieu vitaal te houden. Ook is binnen het ontwikkelingsperspectief ruimte voor inbreiding en transformatie. Geconcludeerd wordt dat het ontwikkelingsperspectief zich niet verzet tegen de voorgenomen herontwikkeling.

4.2.4.3 Hoe - gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en laag van de beleving) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Bij toetsing van het ruimtelijke initiatief aan de gebiedskenmerken in vier lagen is van belang dat de locatie is gelegen in stedelijk gebied. Dit betekent dat de 'Natuurlijke laag' en de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap' buiten beschouwing kunnen blijven aangezien deze oorspronkelijke waarden niet meer voorkomen in het plangebied en redelijkerwijs ook niet meer te herstellen zijn. Daarnaast wordt de 'Laag van de beleving' buiten beschouwing gelaten omdat er geen kenmerken of elementen vanuit deze laag op het plangebied van toepassing zijn.

1. De 'Stedelijke laag'

In de stedelijke laag ontstaat de koppeling van de sociale en fysieke dynamiek van de stedelijke functies aan het verbindende netwerk van wegen, paden, spoorwegen en kanalen. Elke stad of dorp bezit zijn eigen karakteristieke ruimtelijke, sociale en functionele opbouw en kwaliteiten. De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart de 'Stedelijke laag' aangeduid met het gebiedstype 'Woonwijken 1955-nu'. In afbeelding 4.3 is dat aangegeven.



Afbeelding 4.3 Stedelijke laag: 'Woonwijken 1955-nu' (Bron: Provincie Overijssel)

‘Woonwijken 1955 – nu’

De woonwijken van 1955 tot nu zijn planmatig opgezette uitbreidingswijken op basis van een collectief idee en grotere bouwstromen. De functies (wonen, werken, voorzieningencentra) zijn uiteengelegd en de wijken zijn opgedeeld in buurten met een homogeen bebouwingskarakter: buurten met eengezinswoningen, flatwijken, villawijken, wijk(winkel)centra. Er is sprake van een tijdsgebonden verkavelingsstructuur op basis van verschillende ordeningsprincipes. Er is aandacht voor de aansluiting op de binnenstad en het hoofdwegennetwerk, maar vaak minder op fietsaansluitingen naar het buitengebied. Lokaal zijn kleine eenheden die afwijken van het systeem, zoals ‘goudkustjes’ aan de rand van de wijk. Steeds is sprake van een afgeronde eenheid met duidelijke in- en uitgangen.

Toetsing van het initiatief aan de ‘Stedelijke laag’

In de directe omgeving van het plangebied zijn diverse functies aanwezig, zoals kantoorgebouwen, maatschappelijk voorzieningen en woningen. Hierdoor is het bebouwingskarakter van de omgeving al divers. De uitbreiding van het pand zorgt niet voor een significante aantasting van het bebouwingskarakter van de omgeving. Opgemerkt wordt dat dit plan geen invloed heeft op de verkavelingsstructuur of het wegennetwerk. Geconcludeerd wordt dat het gebiedskenmerk vanuit de “Stedelijke laag” zich niet tegen de ontwikkeling verzet.

4.2.5 Conclusie toetsing van het initiatief aan het provinciaal beleid

Geconcludeerd wordt dat de ruimtelijke ontwikkeling in overeenstemming is met het in de Omgevingsvisie Overijssel verwoorde en in de Omgevingsverordening verankerde provinciaal ruimtelijk beleid.

4.3 Regionaal beleid**4.3.1 Regionale Woonvisie Twente 2015 – 2025***4.3.1.1 Algemeen*

De 14 gemeenten in de regio Twente en de 18 woningcorporaties (verenigd in WoON Twente) gaan nauwer samenwerken op het terrein van het wonen. In deze gezamenlijke regionale woonvisie zijn afspraken gemaakt over aanpassing en vernieuwing van de bestaande woningvoorraad, en over het omgaan met uitbreiding. De 14 colleges van burgemeester en wethouders en Gedeputeerde Staten hebben ingestemd met de regionale Twentse woonvisie. Hiermee gaan de gemeenten, corporaties en provincie gezamenlijk de opgaven voor de toekomst aan. De volgende speerpunten zijn van opgenomen in de visie:

1. Wonen voor iedereen;
2. Elke woning moet raak zijn;
3. Elke woonlocatie moet raak zijn;
4. Regionale samenwerking.

4.3.1.2 Uitwerking woonopgaven in thema's

De regionale woonvisie bestaat uit twee delen:

- ‘Parapludeel’ met onderwerpen die in elke gemeente spelen. Onder het motto ‘Regionaal kennis delen, lokaal kennis toepassen’ richt regionale samenwerking zich op het faciliteren van gemeenten om vanuit een gezamenlijk perspectief lokaal maatwerk toe te passen. Elkaar regelmatig ontmoeten en inzoomen op thema's, voorkomt dat ieder voor zich een wiel zit uit te vinden.
- Deel met thema's die in sommige gemeenten meer spelen dan in andere gemeenten. De gemeenten en corporaties die zich herkennen in de thema's, werken in subregionaal overleg gezamenlijk onderdelen uit en vertalen deze in onderlinge afspraken.

4.3.1.3 Aandacht voor huisvesting diverse doelgroepen (parapludeel regionale woonvisie)

Door het ‘scheiden van wonen en zorg’ komt veel zorgvastgoed leeg te staan, terwijl de behoefte aan beschutte en beschermde woonvormen wel groot is en in absolute zin door de vergrijzing zal toenemen. Dat komt vooral omdat in het nieuwe AWBZ-regime iemand pas met zeer zware zorgbehoefte toegang krijgt tot een beschermde woonvorm (bijv. verpleeghuis), en in alle andere gevallen wordt de component ‘wonen’ niet meer door de AWBZ vergoed. Bewoners moeten zelf huur betalen. Dat vraagt om een andere manier van exploiteren en bedrijfsvoeren van het zorgvastgoed, en bovendien ligt een reële huur doorgaans fors lager dan het bedrag waarin de AWBZ voorzag. Daar komt nog bij dat veel bestemmingsplannen maatschappelijke doeleinden als bestemming hadden (bijv. voor verzorgingshuis), en in een zelfstandige woonsituatie zou dat ‘wonen’ moeten zijn. Om dit vastgoed te kunnen blijven gebruiken voor adequate huisvesting van zorgvragers, maar dan in een zelfstandige situatie, zijn investeringen nodig die maar zeer mondjesmaat voorhanden zijn. Gemeenten kunnen ondersteunen met aanpassing in bestemmingsplannen.

4.3.1.4 Toetsing van het initiatief aan de ‘Regionale Woonvisie Twente 2015 – 2025’

Met voorliggend plan wordt een bestaand leegstaand gebouw in de kern van Wierden herontwikkeld om 14 zorgappartementen te kunnen realiseren. In absolute zin neemt de behoefte aan beschutte en beschermde woonvormen in Nederland toe en voorliggende ontwikkeling voorziet in adequate huisvesting voor zorgvragers. Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met de ‘Regionale Woonvisie Twente 2015 – 2025’.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Structuurvisie Wierden

4.4.1.1 Algemeen

De structuurvisie Wierden is opgesteld voor het gehele grondgebied van de gemeente Wierden en kent een looptijd 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.

4.4.1.2 Ruimtelijke Ontwikkelingsvisie

Ambitieniveau

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

Centrale waarden

De gemeente Wierden ontleent haar identiteit aan haar ligging op het overgangsgebied tussen de Sallandse Heuvelrug en het Twentse landgoederenlandschap, op de kruising van snelwegen en spoorlijnen, doorsneden door de Regge en dichtbij de Twentse steden. De identiteit kan kort worden samengevat als *‘een gemeente die verbindt’*. Het gaat daarbij om verschillende soorten verbindingen en verbindingen op verschillende niveaus. Gemeente Wierden verbindt:

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

4.4.1.3 Deelgebiedvisies

De structuurvisie onderscheidt drie deelgebieden, namelijk: de kern Wierden, de kern Enter en het landelijk gebied. Per deelgebied is een visie gemaakt. In afbeelding 4.4 wordt een uitsnede van de structuurvisiekaart weergegeven. Het plangebied is aangegeven met de blauwe cirkel. Het plangebied valt binnen het deelgebied 'Stedelijk gebied' in de kern Wierden.



Afbeelding 4.4 Uitsnede structuurvisiekaart (Bron: gemeente Wierden)

'Stedelijk gebied – Kern Wierden'

De kern Wierden kent het meest stedelijke karakter van de deelgebieden. Wierden is 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. Verder wordt er gestreefd naar betere bereikbaarheid en op het verbeteren van de kwaliteit van de stadsrandzones.

4.4.1.4 Toetsing van het initiatief aan de 'Structuurvisie Wierden'

Dit bestemmingsplan brengt met zich mee dat leegstaande bebouwing kan worden hergebruikt. Het hergebruiken van de bestaande bebouwing als woongebouw betreft dan ook, mede gelet op de functionele structuur van de omgeving, een passende vervolgfunctie. Geconcludeerd wordt dat de gemeentelijke structuurvisie zich niet verzet tegen de voorgenomen ontwikkeling.

4.4.2 Woonvisie 2010 tot 2015 'Nieuwe dynamiek in wonen'

4.4.2.1 Algemeen

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.

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

4.4.2.2 Visie op het wonen

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.

De groepen waar het kwalitatieve woningbouwprogramma zich meer en meer op moet richten betreffen, naar volgorde van prioriteit:

- Door de vergrijzing neemt het aantal senioren en zorgvragers de komende jaren fors toe, terwijl de huidige woningvoorraad nog onvoldoende aansluit bij de behoefte van deze doelgroepen: een behoefte aan zorggeschikte nultredenwoningen. Nog meer dan in de huidige Woonvisie verdient deze doelgroep prioriteit. Dit is te meer van belang omdat bij onvoldoende zorggeschikte woningen mensen in hun huidige woning zorg moeten krijgen. Dit gaat vaak gepaard met kostbare woningaanpassingen waarvoor de gemeente verantwoordelijk is. Deze aanpassingen komen onder druk te staan door onvoldoende Wmo-middelen.
- De gemeente wil jonge starters die sociaal gebonden zijn aan de gemeente, meer mogelijkheden bieden om in de eigen kern te blijven wonen. Dit vraagt meer aanbod van goedkope en middeldure woningen.
- Het woningbouwprogramma van de gemeente Wierden heeft lange tijd in het teken gestaan van (koopkrachtige) doorstromers (gezinnen). De gemeente heeft voor deze groep reeds de nodige plannen in de pijplijn. Zij wil deze plannen deels aanpassen en deels uitvoeren, om te voorzien in een blijvende kwaliteitsvraag vanuit deze groep.

Een groeiende groep mensen met een (intensieve) zorgvraag (waaronder mensen met een verstandelijke of lichamelijke beperking) zal de komende jaren in een zo normaal mogelijke leefsituatie zorg krijgen. Dit noemen we 'vermaatschappelijking van de zorg'. Door minder zorg in grootschalige instellingen (extramuralisering) en meer in kleinschalige woonzorgeenheden (deconcentratie) moet beter ingespeeld worden op de wensen van zorgvragers. Deze ontwikkeling vraagt een goede afstemming tussen de (beleids)onderdelen wonen, welzijn en zorg en ruimtelijke ordening.

Voor senioren en zorgvragers is het woningaanbod in de gemeente Wierden nog onvoldoende van omvang en kwaliteit. Dit geldt zowel voor reguliere levensloopgeschikte huisvesting als voor de meer specifieke woonzorgconcepten, waarbij met name gekeken moet worden naar toevoegingen van huurwoningen.

Een vraag-aanbod analyse leidt tot de volgende conclusies:

- Momenteel telt de gemeente Wierden ruim 250 eenheden in woonzorg-arrangementen. Het aanbod is vooral aanwezig voor de zorgdoelgroep onder ouderen.
- De behoefte aan woonzorgarrangementen is op onderdelen anders dan het aanbod. De belangrijkste gewenste toevoegingen zijn eenheden 'verzorgd wonen'. Ook is er behoefte aan extra woonzorgeenheden voor verstandelijk en lichamelijke gehandicapten.
- Ook nu al ervaren de gemeente en zorgaanbieders tekorten. Een belangrijke opgave ligt er vooral bij het bieden van vervolgvoorzieningen. Mensen met een zorgvraag kunnen moeilijk doorstromen naar andere woonvormen (met meer of minder zorg), waardoor zij zorgwoningen voor andere zorgvragers vasthouden. Een totaal passend aanbod van verschillende woonzorgarrangementen is noodzakelijk om zorgvragers adequate huisvesting te kunnen bieden.

Senioren en zorgvragers hechten veel waarde aan de nabijheid van voorzieningen, en aan zekerheid van zorg- en welzijnsaanbod in de omgeving. Zij hebben veelal behoefte aan woonruimte nabij centrumvoorzieningen en in de woonservicegebieden. Dit zijn vooral inbreidingslocaties. Via inbreiding en herstructurering wil de gemeente dan ook in samenwerking met de corporatie en marktpartijen inspelen op de vraag naar geschikte (zorg)woningen (nultreden en duurdere huur) van senioren en zorgvragers. Hiertoe legt de gemeente bij haar planning prioriteit bij deze locaties.

4.4.2.3 Toetsing van het initiatief aan de Woonvisie 2010 tot 2015 ‘Nieuwe dynamiek in wonen’

Met voorliggend plan worden 14 zorgappartementen toegevoegd aan het woningaanbod in de gemeente Wierden. Het aanbod van woningen voor zorgvragers in Wierden is nog van onvoldoende omvang en kwaliteit. Het te realiseren aanbod bestaat uit zorg in combinatie met (zelfstandige) bewoning. Gelet op de mate van begeleiding en zorg die in het appartementencomplex wordt geboden, en daardoor in overeenstemming is met de sociale en/of maatschappelijke doeleinden, valt het woningaanbod niet onder ‘reguliere’ contingenten. Ook past de ontwikkeling binnen de woningbouwafspraken die de gemeente Wierden met de provincie Overijssel heeft gemaakt. Deze afspraken zijn vastgelegd in ‘Bestuursovereenkomst woonafspraken Twente 2016 t/m 2020’. Daarnaast wordt een bestaand leegstaand gebouw in de nabijheid van het centrum van Wierden herontwikkeld. Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met de ‘Woonvisie 2010 tot 2015 ‘Nieuwe dynamiek in wonen’.

4.4.3 Conclusie toetsing initiatief aan gemeentelijk beleid

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

HOOFDSTUK 5 RANDVOORWAARDEN EN ONDERZOEK

5.1 Inleiding

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

In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek naar de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven. Het betreft de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, ecologie, archeologie & cultuurhistorie en het Besluit milieueffectrapportage.

5.2 Milieu- en omgevingsaspecten

5.2.1 Geluid

5.2.1.1 Inleiding

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaaï en industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeursgrenswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

5.2.1.2 Situatie plangebied

5.2.1.2.1 Wegverkeerslawaaï

In het voorliggende geval worden met 14 zorgappartementen, vanuit planologisch oogpunt, nieuwe geluidsgevoelige objecten toegevoegd. Een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï is noodzakelijk als de geluidsgevoelige bestemming binnen de wettelijke geluidszone van de weg gelegen is.

De Grote Maatweg, Eikenlaan en de omliggende wegen betreffen 30 km/u wegen. Dergelijke wegen kennen geen wettelijke geluidszone. Dit betekent dat een akoestisch onderzoek naar de effecten van het wegverkeerslawaaï als gevolg van deze wegen in beginsel achterwege kan blijven.

Volgens jurisprudentie blijkt een 30 km/uur weg echter in de beoordeling te moeten worden meegenomen, indien vooraf aangenomen had kunnen worden dat deze weg een geluidbelasting veroorzaakt die hoger ligt dan de voorkeursgrenswaarde (48 dB).

De Grote Maatweg en Eikenlaan worden voornamelijk gebruikt door bestemmingsverkeer, voornamelijk in de vorm van personenwagens, waarbij de verkeersintensiteit beperkt is. Van zwaar verkeer is door de inrichting van deze weg niet of nauwelijks sprake.

Gezien het vorenstaande kan derhalve worden aangenomen dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op de gevels van het gebouw niet wordt overschreden.

5.2.1.2.2 Railverkeerslawaaï

Railverkeerslawaaï is in het voorliggende geval niet van toepassing aangezien het plangebied is gelegen buiten de wettelijke geluidszone van een spoorweg.

5.2.1.2.3 Industrielawaai

In de nabijheid van het plangebied zijn geen geluidsgezoneerde bedrijventerreinen zoals bedoeld in de Wet geluidhinder aanwezig. In subparagraaf 5.2.5 wordt ingegaan op milieuhinder (o.a. geluid) als gevolg van individuele bedrijven. Hier wordt geconcludeerd dat het aspect Industrielawaai geen belemmering vormt.

5.2.1.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect geluid geen belemmering vormt voor het plan.

5.2.2 Bodem

5.2.2.1 Algemeen

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, is een bodemonderzoek verricht conform de richtlijnen NEN 5740.

Rouwmaat Groep uit Groenlo heeft ter plaatse van het plangebied een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Een samenvatting van de resultaten en de conclusies uit dit onderzoek zijn in de volgende subparagrafen opgenomen. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar het complete bodemonderzoek welke is opgenomen in bijlage 1 van deze toelichting.

5.2.2.2 Onderzoeksresultaten

De gehele locatie kan op basis van het vooronderzoek als niet-verdacht worden beschouwd. Daarnaast zijn bij het vooronderzoek geen gegevens naar voren gekomen die kunnen duiden op de aanwezigheid van asbest op of in de bodem van de onderzoekslocatie. Ook is tijdens de veldwerkzaamheden gelet op het voorkomen van asbest. Visueel is op de bodem en in het opgeboorde materiaal geen asbestverdacht materiaal waargenomen en zintuiglijk zijn er ook geen afwijkingen waargenomen.

Op basis van de analyseresultaten kan geconcludeerd worden dat:

- de grond licht verontreinigd is met PCB en Minerale olie;
- het grondwater licht verontreinigd is met Barium.

Het is bekend dat in de bodem en in het grondwater zware metalen in fluctuerende gehalten kunnen voorkomen, zowel door natuurlijke bronnen als door menselijke activiteiten veroorzaakt (vermesting). De gehalten betreffen dan (natuurlijke) achtergrondwaarden.

Voor zover bekend is op de onderzoekslocatie geen bronlocatie aanwezig of aanwezig geweest, die een dergelijke verontreiniging met PCB en minerale olie veroorzaakt kan hebben. Mogelijk is de verontreiniging afkomstig van een bron elders. Gezien het slechts licht verhoogde gehalte is een nader onderzoek niet noodzakelijk. De hypothese ‘de gehele locatie is onverdacht’ dient grotendeels aangenomen te worden.

5.2.2.3 Conclusies en aanbevelingen

De onderzoekslocatie met een totale oppervlakte van 1.000 m² is onderzocht volgens de norm NEN 5740 (onv). Het aantal boringen en monsternames is juist voor een onverdachte locatie. De hypothese “onverdachte locatie” voor uitbreiding van de woonlocatie is niet juist en moet worden verworpen. Er is namelijk een lichte overschrijding van de achtergrondwaarde/streefwaarde aangetoond in de ondergrond en het grondwater. Wel kan worden gesteld dat de gebruikte hypothese voor een onverdachte locatie voldoende is voor de uiteindelijke conclusie.

- De bovengrond is niet verontreinigd;
- De ondergrond is licht verontreinigd met PCB en minerale olie;
- Het grondwater is licht verontreinigd met barium;
- Er zijn door de veldwerker op de bodem en in de opgeboorde grond visueel geen asbestverdachte materialen waargenomen.

- Een nader onderzoek voor grond, grondwater en asbest wordt niet nodig geacht.

Wet bodembescherming

Op grond van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem bestaat er geen belemmering voor het huidig en toekomstig gebruik van het terrein. Eventueel afvoer/aanvoer van grond moet voldoen aan het Besluit bodemkwaliteit. De grond afkomstig van de locatie is niet zonder meer vrij toepasbaar.

Geadviseerd wordt de vrijkomende grond te gebruiken binnen de onderzoekslocatie (gesloten grondbalans).

Wabo

Er is geen bezwaar tegen de voorgenomen nieuwbouwplannen. Voor het aspect bodem kan de omgevingsvergunning worden verleend.

Omgevingsverordening Overijssel 2009

Het perceel ligt niet in het grondwaterbeschermingsgebied.

5.2.3 Luchtkwaliteit

5.2.3.1 Algemeen

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

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

- Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen);

5.2.3.2 Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

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

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. Enkele voorbeelden zijn:

- woningen: 1.500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3.000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

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

5.2.3.3 Besluit gevoelige bestemmingen

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

De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen

50 meter. Bij realisatie van ‘gevoelige bestemmingen’ binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet milieubeheer nodig.

5.2.3.4 *Situatie plangebied*

Gelet op de aard en omvang van dit project, in verhouding tot categorieën van gevallen zoals beschreven in paragraaf 5.2.3.2 kan worden gesteld dat voorliggend project 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging.

De ontwikkeling wordt wel aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van het ‘Besluit gevoelige bestemmingen’, aangezien het gebouw zal worden gebruikt voor een zorgfunctie. Op basis van de luchtkwaliteitskaarten in de Atlas van Overijssel kan echter gesteld worden dat er, in de omgeving van het plangebied, langs wegen geen overschrijdingen van de grenswaarden aan de orde zijn. Ook is het plangebied niet gelegen binnen een zone waarvoor een toetsing aan de grenswaarden van de Wet milieubeheer moet plaatsvinden.

5.2.3.5 *Conclusie*

Gezien het vorenstaande vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

5.2.4 **Externe veiligheid**

5.2.4.1 *Algemeen*

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

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's zware ongevallen 2015 (Brzo 2015);
- het Vuurwerkbesluit.

Voor vervoer gevaarlijke stoffen geldt de ‘Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen’ (Wet Basisnet). Dat vervoer gaat over water, spoor, wegen of door de lucht. De regels van het Basisnet voor ruimtelijke ordening zijn vastgesteld in:

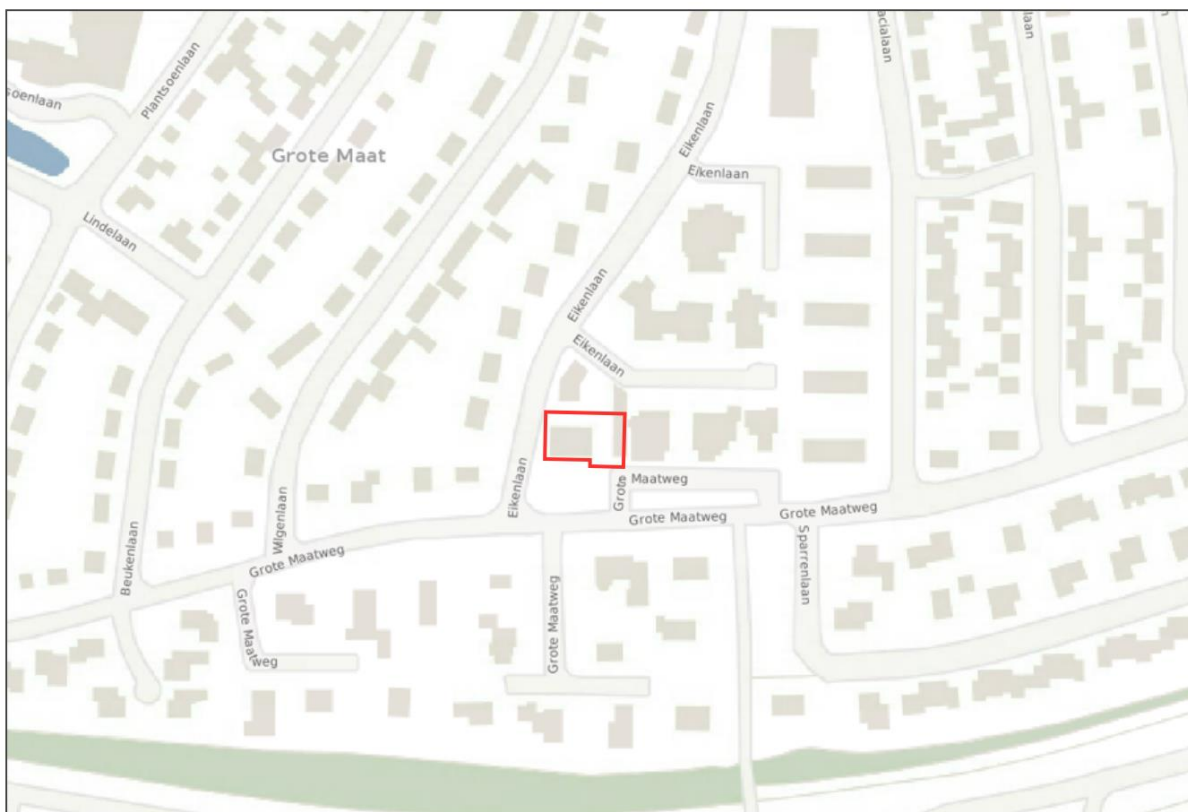
- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling Basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

Het transporteren van stoffen per buisleiding is geregeld in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)

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

5.2.4.2 *Situatie plangebied*

Aan de hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In afbeelding 5.1 is een uitsnede van de Risicokaart weergegeven.



Afbeelding 5.1 Uitsnede Risicokaart (Bron: Risicokaart.nl)

Uit de inventarisatie blijkt dat het plangebied:

- zich niet bevindt binnen de risicocontour van Bevi- en Brzo-inrichtingen danwel inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit (plaatsgebonden risico);
- zich niet bevindt in een gebied waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico nodig is;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer gevaarlijke stoffen;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

5.2.4.3 Conclusie

Een en ander brengt met zich mee dat het project in overeenstemming is met wet- en regelgeving inzake externe veiligheid.

5.2.5 Milieuzonering

5.2.5.1 Algemeen

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

Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;

- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

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

5.2.5.2 Gebiedstypen

In de VNG-uitgave ‘Bedrijven en Milieuzonering’ is een tweetal gebiedstypen te onderscheiden; ‘rustige woonwijk’ en ‘gemengd gebied’. Een ‘rustige woonwijk’ is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor.

Gebieden waar in enige vorm sprake is van functiemenging, of in gebieden waar bewust functiemenging wordt nagestreefd (bijvoorbeeld om een grotere levendigheid tot stand te brengen), worden aangemerkt als ‘gemengd gebied’. Het omgevingstype ‘gemengd gebied’ wordt in de VNG-uitgave ‘Bedrijven en Milieuzonering’ als volgt omschreven: *‘Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.’*

De richtafstanden uit het omgevingstype rustige woonwijk kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsmaat worden verlaagd indien sprake is van gemengd gebied. Daarbij wordt in de VNG-uitgave ‘Bedrijven en milieuzonering’ opgemerkt dat het vanuit het oogpunt van efficiënt ruimtegebruik de voorkeur verdient functiescheiding niet verder door te voeren dan met het oog op een goed woon- en leefklimaat noodzakelijk is.

Met betrekking tot de ontwikkeling van de locatie aan de Grote Maatweg geldt het gebiedstype gemengd gebied. Dit vanwege het feit dat er in de directe omgeving sprake is van functiemenging (kantoren, maatschappelijke voorzieningen en wonen).

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

5.2.5.3 Situatie plangebied

5.2.5.3.1 Algemeen

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. VNG-uitgave ‘Bedrijven en Milieuzonering’ geeft een eerste inzicht in de milieuhinder van inrichtingen.

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

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

5.2.5.3.2 Externe werking

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

In dit geval gaat het om zorgappartementen voor begeleid wonen. Deze vorm van wonen is qua milieuhinder gelijk te stellen aan de functie ‘wonen’. De functie ‘wonen’ betreft geen milieubelastende functie voor de omgeving.

Ook worden in het plangebied maatschappelijke voorzieningen toegestaan, deze vallen onder de categorieën 1 en 2. Maatschappelijke voorzieningen zijn in de huidige situatie reeds toegestaan en bestemmingsvlak wordt niet gewijzigd. Er is geen sprake van een aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

5.2.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functies binnen het plangebied hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving. Het plangebied wordt bestemd ten behoeve van de woonfunctie. Dit is aangemerkt als milieugevoelige functie. In de omgeving van het plangebied zijn uitsluitend maatschappelijke voorzieningen, kantoren en woningen aanwezig.

Reguliere kantoren vallen op basis van de VNG-uitgave ‘Bedrijven en Milieuzonering’ onder categorie 1. Uitgaande van het gebiedstype gemengd gebied geldt als maximale richtafstand 0 meter voor het aspect geluid. In voorliggend geval wordt voldaan aan de richtafstand.

Maatschappelijke voorzieningen vallen onder de categorieën 1 en 2. Bij de hoogste categorie (categorie 2) bedraagt de grootste richtafstand, uitgaande van het gebiedstype gemengd gebied, 10 meter voor het aspect geluid. In voorliggend geval bedraagt de afstand tussen het bestemmingsvlak ‘Maatschappelijk’ (Eikenlaan 15) en de gevel van het woongebouw circa 8 meter. Het is echter mogelijk om gemotiveerd af te wijken van de richtafstanden. In voorliggend geval kan er ter plaatse van de maatschappelijke bestemming maximaal een categorie 2 inrichting worden uitgeoefend. Inrichtingen in de categorie 1 en 2 zijn lichte bedrijfsmatige functies met een beperkte milieubelasting op de omgeving. Daarom zijn dergelijke functies veelal ook goed inpasbaar in de woonomgeving. Daarnaast is de huidige aanwezige functie, een paramedisch centrum (in het kader van de VNG-uitgave het meest te vergelijken met ‘artsenpraktijk, klinieken en dagverblijven’), aangemerkt als categorie 1 inrichting. Hiervoor geldt, uitgaande van een gemengd gebied, een richtafstand van 0 meter. Gelet op de toegestane categorieën, is ter plaatse van de woning sprake van een goed woon- en leefklimaat.

5.2.5.4 Conclusie

Vanuit het oogpunt van milieuzonering zijn er dan ook geen belemmeringen voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling.

5.2.6 Besluit milieueffectrapportage

5.2.6.1 Algemeen

De milieueffectrapportage is een wettelijk instrument met als doel het aspect milieu een volwaardige plaats in deze integrale afweging te geven. Een bestemmingsplan kan op drie manieren met milieueffectrapportage in aanraking komen:

- Op basis van artikel 7.2a, lid 1 Wm (als wettelijk plan);
Er ontstaat een m.e.r.-plicht wanneer er een passende beoordeling op basis van art. 2.8, lid 1 Wet natuurbescherming nodig is.
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 3);
Er ontstaat een m.e.r.-plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 3 (plannen).
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 4);
Er ontstaat een m.e.r.-(beoordelings)plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 4 (besluiten).

In het Besluit m.e.r. neemt het bestemmingsplan een bijzondere positie in, want het kan namelijk tegelijkertijd opgenomen zijn in zowel kolom 3 als in kolom 4 van het Besluit m.e.r.. Of het bestemmingsplan in deze gevallen voldoet aan de definitie van het plan uit kolom 3 of aan de definitie van het besluit uit kolom 4 is afhankelijk van de wijze waarop de activiteit in het bestemmingsplan wordt bestemd. Als voor de activiteit eerst één of meerdere uitwerkings- of wijzigingsplannen moeten worden vastgesteld dan is sprake van 'kaderstellend voor' en voldoet het bestemmingsplan aan de definitie van het plan. Is de activiteit geheel of gedeeltelijk als eindbestemming opgenomen voldoet het aan de definitie van het besluit.

Een belangrijk element in het Besluit m.e.r. is het (in feite) indicatief maken van de gevaldefinities (de drempelwaarden in kolom 2 in de D-lijst). Dit betekent dat het bevoegd gezag meer moet doen dan onder de oude regelgeving. Kon vroeger worden volstaan met de mededeling in het besluit dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde lag en dus geen m.e.r. (beoordeling) noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling moet een motivering worden gegeven. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

5.2.6.2 Situatie plangebied

5.2.6.2.1 Artikel 2.8 van de Wet natuurbescherming

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Wierdense Veld' is gelegen op circa 4,6 kilometer afstand van het plangebied. Gezien de aard en omvang van de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in relatie tot de ruime afstand tot Natura 2000-gebied wordt geconcludeerd dat geen sprake zal zijn van een aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura-2000 gebied. Een passende beoordeling op basis van artikel 2.8 van de Wet natuurbescherming is in het kader van dit bestemmingsplan dan ook niet noodzakelijk. Derhalve is geen sprake van een m.e.r.-plicht op basis van artikel 7.2a van de Wet milieubeheer.

5.2.6.2.2 Programmatische Aanpak Stikstof (PAS)

Activiteiten met een waarde van minder dan 0,05 mol per hectare per jaar worden als verwaarloosbaar beschouwd; deze activiteiten hoeven niet te worden gemeld (ook al niet onder de ontwerp Regeling). Ook cumulatief beschouwd zorgen deze activiteiten voor geen effecten voor de natuurlijke kenmerken van Natura 2000-gebieden, aldus de toelichting van de PAS. Gelet op de afname van het aantal verkeersbewegingen, is er sprake van een activiteit die als verwaarloosbaar kan worden beschouwd. Nader onderzoek naar de stikstofdepositie is niet noodzakelijk.

5.2.6.2.2 Drempelwaarden Besluit m.e.r.

Dit bestemmingsplan voorziet in principe in een directe eindbestemming 'Maatschappelijk' voor wat betreft de binnen het plangebied geplande ontwikkeling en voldoet daarmee aan de definitie van een 'besluit' als bedoeld in het Besluit m.e.r. Dit betekent dat dit bestemmingsplan m.e.r.-(beoordelings)plichtig is indien

activiteiten worden mogelijk gemaakt die genoemd worden in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. en de daarin opgenomen drempelwaarden overschrijden.

In dit geval is sprake van een ontwikkeling die niet wordt genoemd in onderdeel C van het Besluit m.e.r. en is daarom niet direct m.e.r.-plichtig. Op basis van onderdeel D kan de in dit plan besloten ontwikkeling worden aangemerkt als: *‘De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen’*.

De ontwikkeling in dit bestemmingsplan is m.e.r.-beoordelingsplichtig indien de volgende drempelwaarden worden overschreden:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsploeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Gezien de drempelwaarden kan worden geconcludeerd dat voor dit bestemmingsplan geen sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplicht. Echter, zoals ook in het voorgaande aangegeven, dient ook wanneer ontwikkelingen onder drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er van te vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben.

Indien de mogelijkheden van dit plan worden vergeleken met de drempelwaarden uit onderdeel D van het Besluit m.e.r. kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een wezenlijk ander schaalniveau en een activiteit die vele malen kleinschaliger is. Daarnaast blijkt uit dit hoofdstuk en het volgende hoofdstuk dat dit bestemmingsplan geen belangrijk nadelige milieugevolgen tot gevolg heeft die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

5.2.6.3 Conclusie

Dit bestemmingsplan is niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig. Tevens zijn geen nadelige milieugevolgen te verwachten als gevolg van de vaststelling van dit bestemmingsplan.

5.3 Waarden

5.3.1 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 het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Soortenbescherming gaat uit van de bescherming van dier- en plantensoorten. Sinds 1 januari 2017 is het wettelijk kader ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming vastgelegd in de Wet natuurbescherming.

5.3.1.1 Gebiedsbescherming

5.3.1.1.1 Natura 2000-gebieden

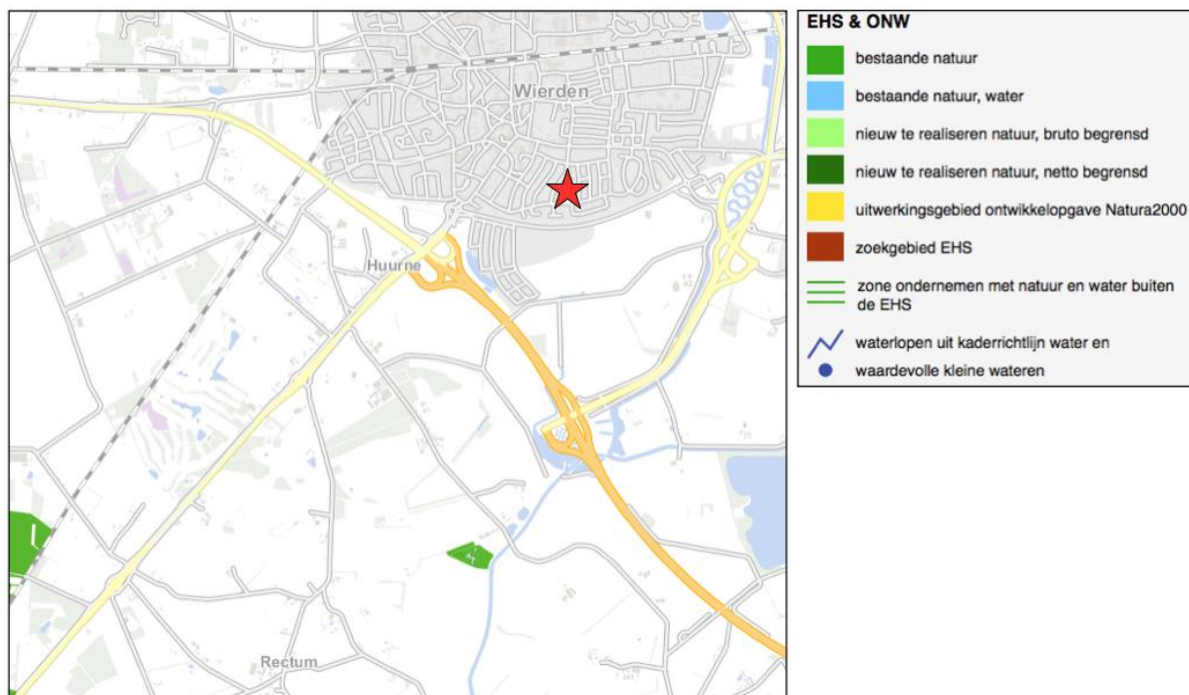
Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Deze gebieden worden in Nederland op grond van de Wet natuurbescherming beschermd.

Het plangebied is niet gelegen binnen een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied ‘Wierdense Veld’ is gelegen op een afstand van circa 4,6 kilometer. Gezien de afstand tot Natura 2000-gebieden, de aard en omvang van de ontwikkeling en de invulling van het tussenliggende gebied met infrastructuur en bebouwing (barrièrewerking), wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden.

5.3.1.1.2 Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. Het NNN is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van het NNN geldt het 'nee, tenzij'- principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

In afbeelding 5.2 is een kaart opgenomen waarin de ligging van het plangebied ten opzichte van het NNN wordt weergegeven.



Afbeelding 5.2 Ligging van het plangebied ten opzichte van het NNN (Bron: Provincie Overijssel)

Het dichtstbijzijnde gebied dat is aangewezen als NNN is gelegen op circa 2,1 kilometer afstand. Gezien de onderlinge afstand, de aard en omvang van de ontwikkeling en de invulling van het tussenliggende gebied met infrastructuur en bebouwing (barrièrewerking), wordt gesteld dat er geen sprake is van aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN.

5.3.1.2 Soortenbescherming

Wat betreft de soortenbescherming is de Wet natuurbescherming 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.

Natuurbank Overijssel heeft een Quickscan natuurwaardenonderzoek voor de locatie uitgevoerd. De resultaten van het onderzoek worden hierna nader toegelicht. Alleen soorten die vastgesteld zijn of die zeer waarschijnlijk in het plangebied aanwezig zijn, worden in deze paragraaf besproken. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar bijlage 2.

Vogels

Het gebied is visueel onderzocht op het voorkomen van broedvogels. Tijdens het veldbezoek zijn geen broedvogelsoorten in het plangebied waargenomen, maar het is aannemelijk dat soorten als merel, heggemus, houtduif en tjiftjaf in de opgaande beplanting of in de dichte vegetatie op de grond nestelen. Werkzaamheden die leiden tot het verstoren tot het verstoren/vernielen van vogelnesten, zoals het rooien van beplanting, dienen buiten de voortplantingsperiode van vogels uitgevoerd te worden. De meest geschikte periode om deze werkzaamheden uit te voeren is september-februari. Het plangebied vormt een ongeschikt functioneel gebied voor huismussen en gierzwaluwen.

Vleermuizen

Vleermuizen kunnen een verblijfplaats bezetten in gebouwen en bouwwerken, hollen en gaten in bomen of achter boomschors. Tijdens het veldbezoek zijn geen vleermuizen waargenomen en er zijn geen aanwijzingen gevonden die op de aanwezigheid van een verblijfplaats van vleermuizen in het plangebied duiden. Alle open stootvoegen zijn visueel gecontroleerd. In nagenoeg alle open stootvoegen is spinrag aanwezig en er zijn geen smeerrandjes of uitwerpselen aan de muur of onder de invliegopening gevonden. Vleermuizen bezetten zeer waarschijnlijk geen verblijfplaats in het gebouw.

Daarnaast is het aannemelijk dat vleermuizen het plangebied benutten als foerageergebied. Echter, gelet op de inrichting van het terrein en de beperkte oppervlakte, heeft het plangebied een beperkte betekenis als foerageergebied. Ook maakt het plangebied geen onderdeel uit van een vliegroute van vleermuizen.

Grondgebonden zoogdieren

Tijdens het veldbezoek zijn er geen grondgebonden zoogdieren waargenomen en geen aanwijzingen gevonden dat het plangebied tot het functionele plangebied van amfibieën behoort. Mogelijk benutten sommige amfibieënsoorten de buitenruimte van het plangebied als foerageergebied. Echter, gelet op de ligging van het plangebied op enige afstand van geschikte voortplantingswateren, gaat het daarbij om zeer kleine aantallen.

5.3.1.3 Conclusie

Er worden geen negatieve effecten op het NNN en het Natura-2000 gebied verwacht. Daarnaast zijn er geen beschermde soorten in het plangebied aangetroffen, nader onderzoek of het aanvragen van een ontheffing van de verbodsbepalingen van Wnb is niet noodzakelijk.

5.3.2 Archeologie & Cultuurhistorie

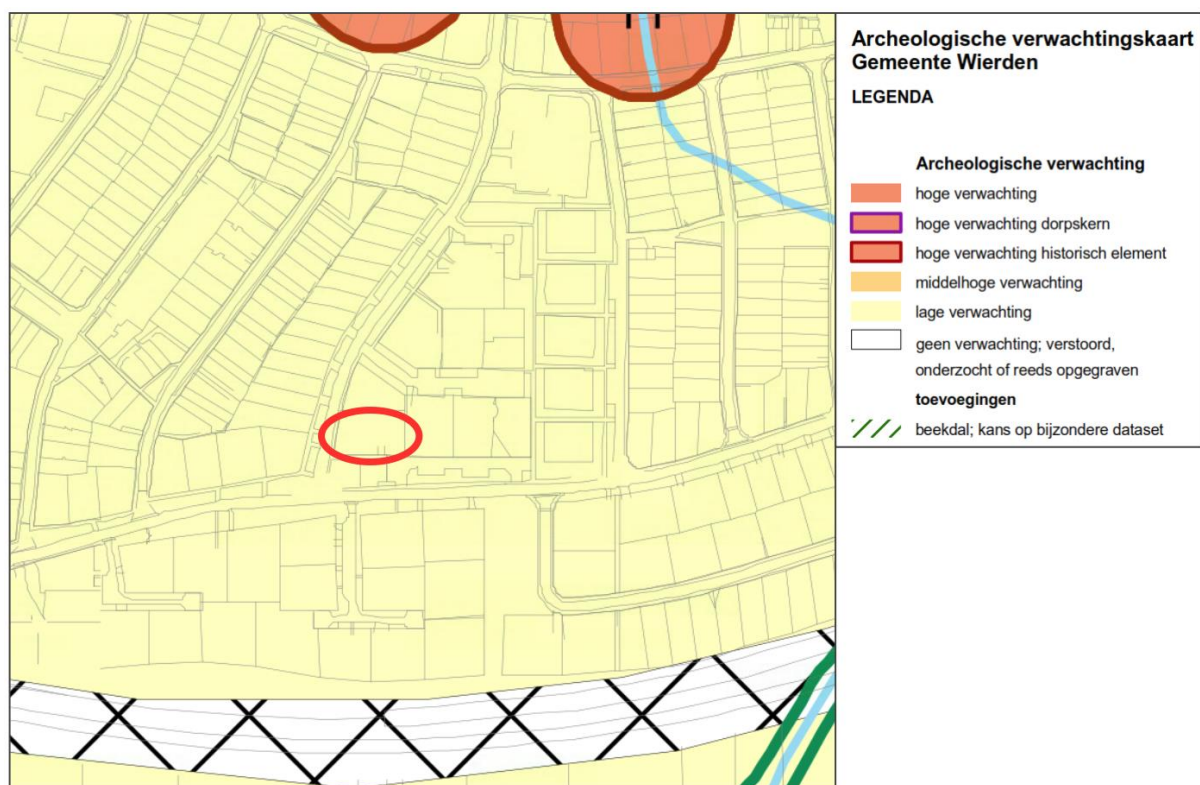
5.3.2.1 Archeologie

5.3.2.1.1 Algemeen

Op grond van de Erfgoedwet dient er in ruimtelijke plannen rekening gehouden te worden met archeologische waarden. In de Erfgoedwet is bepaald dat gemeenten een archeologische zorgplicht hebben en dat initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, verplicht zijn rekening te houden met de archeologische relictten die in het projectgebied aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het projectgebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

5.3.2.1.2 Situatie plangebied

De gemeente Wierden beschikt over een archeologische verwachtingskaart. Deze kaart geeft de kans weer op archeologische vondsten. Een uitsnede van deze archeologische verwachtingskaart is opgenomen in afbeelding 5.3. Het plangebied is aangegeven middels de rode contour.



Afbeelding 5.3 Archeologische verwachtingskaart gemeente Wierden (Bron: Gemeente Wierden)

Het plangebied heeft, op basis van de ‘Archeologische verwachtingskaart’ van de gemeente Wierden, een lage archeologische verwachtingswaarde. Bij ontwikkelingen binnen de bebouwde kom, op gronden met een lage archeologische verwachtingswaarde, geldt een onderzoekspllicht bij plangebieden groter dan 5 ha.

Gelet op omvang van het plangebied in dit bestemmingsplan is het uitvoeren van een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

5.3.2.2 Cultuurhistorie

5.3.2.2.1 Algemeen

De Monumentenwet 1988 is per 1 juli 2016 vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze in 2019 in werking treedt. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is.

In de Bro is sinds 1 januari 2012 (artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a) opgenomen dat een bestemmingsplan “een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden” dient te bevatten.

5.3.2.2.2 Situatie plangebied

Er bevinden zich, op basis van de Archeologische verwachtingskaart Gemeente Wierden en de Cultuurhistorische Atlas Overijssel, in het plangebied geen rijks- en/of gemeentelijke monumenten. In de directe omgeving van het plangebied is tevens geen sprake van bijzondere cultuurhistorische waarden. Derhalve wordt geconcludeerd dat het plan geen negatieve invloed heeft op de cultuurhistorische waarden.

5.3.2.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er geen archeologisch onderzoek noodzakelijk is en de ontwikkeling geen negatieve effecten met zich mee brengt ten aanzien van cultuurhistorische waarden.

HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN

6.1 Vigerend beleid

6.1.1 Europees beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Streefdatum voor het bereiken van gewenste waterkwaliteit is 2015. Eventueel kan er, mits goed onderbouwd, uitstel (derogatie) verleend worden tot uiteindelijk 2027. Voor het uitwerken van de doelstellingen worden er op (deel)stroomgebied plannen opgesteld. In deze (deel)stroomgebiedbeheersplannen staan de ambities en maatregelen beschreven voor de verschillende (deel)stroomgebieden. Met name de ecologische ambities worden op het niveau van de deelstroomgebieden bepaald.

6.1.2 Rijksbeleid

Het Rijksbeleid op het gebied van het waterbeheer is vastgelegd in het Nationaal Waterplan (NWP) 2016-2021 (vastgesteld 17 december 2015). Het plan geeft op hoofdlijnen de ambities weer van het Rijk ten aanzien van het nationale waterbeleid en het daaraan gerelateerde ruimtelijke beleid. De belangrijkste ambities richten zich op waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit. Maar ook de Deltabeslissingen en enkele waterafhankelijke thema's als natuur en duurzame energie hebben in het plan een plek gekregen. De doorwerking van de beleidsambities/uitgangspunten naar lagere overheden is geregeld in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012), het Bestuursakkoord Water (2011) en de Waterwet (2009).

6.1.3 Provinciaal beleid

In de Omgevingsvisie Overijssel wordt ruim aandacht besteed aan de wateraspecten. De ambities zijn, naast de uitvoering van de Kaderrichtlijn Water, gericht op de verbetering van de kwaliteit van de kleinere wateren, de veiligheid, de grondwaterbescherming, bestrijding van wateroverlast, de kwantiteit en kwaliteit van grond- en oppervlakte water en waterbeleving zowel in de groene ruimte als stedelijk gebied.

6.1.4 Waterschap Vechtstromen

Door de invoering van de Kaderrichtlijn Water is Nederland verdeeld in vijf deelstroomgebieden. Het deelstroomgebied Rijn-Oost wordt beheerd door de waterschappen Reest en Wieden, Vechtstromen, Groot Salland en Rijn en IJssel. Om te voldoen aan de eisen van de Kaderrichtlijn Water hebben deze waterschappen een Waterbeheerplan opgesteld.

Het algemeen bestuur van het waterschap Vechtstromen heeft in de vergadering van 7 oktober 2015 het 'Waterbeheerplan 2016-2021' vastgesteld.

In het Waterbeheerplan is aangegeven hoe het waterschap zijn taken de komende jaren (2016 tot 2021) wil uitvoeren. In het plan zijn doelen en maatregelen gesteld voor de thema's waterveiligheid, voldoende water, schoon water en het zuiveren van afvalwater. Deze zijn gericht op het:

- voorkomen of beperken van overstromingen, wateroverlast en droogte;
- beschermen en verbeteren van de kwaliteit van het oppervlaktewater en grondwater en het zorgen voor een goed functionerend regionaal watersysteem.
- het effectief en efficiënt behandelen van afvalwater in de afvalwaterzuiveringsinstallaties.

6.2 Waterparagraaf

6.2.1 Algemeen

Zoals in voorgaande paragrafen uiteen is gezet, wordt in het moderne waterbeheer (waterbeheer 21e eeuw) gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten. Belangrijk instrument hierbij is de watertoets, die sinds 1 november 2003 in ruimtelijke plannen is verankerd. In de toelichting op ruimtelijke plannen dient een waterparagraaf te worden opgenomen. Hierin wordt verslag gedaan van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie (watertoets).

Het doel van de watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

6.2.2 Watertoetsproces

Het waterschap Vechtstromen is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets (<http://www.dewatertoets.nl>). De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de ‘korte procedure’ van toepassing is. Voor het watertoetsresultaat, de ‘standaard waterparagraaf’, wordt verwezen naar bijlage 3 van deze toelichting.

De procedure in het kader van de watertoets is hiermee goed doorlopen. Het waterschap Vechtstromen geeft een positief wateradvies.

HOOFDSTUK 7 TOELICHTING OP DE PLANREGELS

7.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het plangebied, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het maken van het juridische deel van het bestemmingsplan: de verbeelding en de regels. In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de opzet van dit juridische deel. Daarnaast wordt een verantwoording gegeven van de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels.

7.2 Opzet van de regels

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden, is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De digitaliseringsverplichting geldt vanaf 1 januari 2010. In de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen. Naast de SVBP zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van bestemmingsplannen.

De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012.

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

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

7.2.1 Inleidende regels

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

- *Begrippen (artikel 1)*

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

- *Wijze van meten (artikel 2)*

Om op een eenduidige manier afstanden, oppervlakten en inhoud van gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan.

7.2.2 Bestemmingsregels

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

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bouwen binnen bouwvlak, bouwhoogte en dakhelling);
- Nadere eisen: het recht van burgemeester en wethouders om nadere eisen te stellen aan diverse aspecten van bebouwing;

In paragraaf 7.3 wordt de bestemming nader toegelicht en wordt aangegeven waarom voor bepaalde gronden voor deze bestemming is gekozen.

7.2.3 Algemene regels

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

- **Anti-dubbeltelregel (Artikel 4)**
Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.
- **Algemene bouwregels (Artikel 5)**
In dit artikel worden de algemene bouwregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om af te wijken van de bouwregels in Hoofdstuk 2 van de regels van dit bestemmingsplan.
- **Algemene gebruiksregels (Artikel 6)**
In dit artikel worden de algemene gebruiksregels beschreven. Het artikel is opgedeeld in een paragraaf strijdig gebruik en een paragraaf toegestaan gebruik. In ieder geval het gebruiken van gebouwen als seksinrichting en het gebruiken van gronden als paardenbak is in strijd met het bestemmingsplan.
- **Algemene afwijkingsregels (Artikel 7)**
In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.
- **Algemene wijzigingsregels (Artikel 8)**
In dit artikel worden de algemene wijzigingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten de regels en de verbeelding van het bestemmingsplan te wijzigen.

7.2.4 Overgangs- en slotregels

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

7.3 Verantwoording van de regels

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

Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het bestemmingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is.

In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd.

Maatschappelijk (Artikel 3)

Overeenkomstig het geldend bestemmingsplan ‘Wierden-dorp’ is het gehele plangebied bestemd als ‘Maatschappelijk’. Gronden met deze bestemming zijn bedoeld voor maatschappelijke voorzieningen, waaronder woonzorgvoorzieningen, met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, werken geen bouwwerk zijnde en werkzaamheden, tuinen, erven, terreinen, waterhuishoudkundige -, groen- en parkeervoorzieningen.

In de regels behorende bij dit plan is ‘maatschappelijke voorzieningen’ als volgt gedefinieerd: *educatieve, sociaalmedische, sociaalculturele en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van sport en sportieve recreatie - met uitzondering van voorzieningen ten behoeve van gemotoriseerde en gemechaniseerde sporten en sporten met dieren - en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, waaronder peuterspeelzalen, kinderopvang en buitenschoolse opvang, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen.*

‘Woonzorgvoorzieningen’ is als volgt gedefinieerd: *een gebouw of zelfstandig gedeelte van een gebouw dat bedoeld is voor de huisvesting van personen die niet zelfstandig kunnen wonen en die geestelijke en/of lichamelijke verzorging behoeven; verzorging kan voortdurend of nagenoeg voortdurend plaatsvinden en in het gebouw kan afzonderlijke ruimte ten behoeve van de verzorging aanwezig zijn.*

Gelet op de heden ten dage veranderende ontwikkeling in de zorg, die ertoe leidt dat steeds meer kleinschalige initiatieven in het leven worden geroepen, waarbij zorg wordt aangeboden in combinatie met (zelfstandige) bewoning, en gelet op de mate van begeleiding en zorg die in het appartementencomplex zal worden geboden, zijn de 14 zorgappartementen in overeenstemming met de bestemming ‘Maatschappelijk’.

Het bouwvlak is vergroot ten behoeve van de beoogde uitbreiding. Hoofdgebouwen zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan. De maximale bouwhoogte van hoofdgebouwen is op de verbeelding weergegeven en bedraagt maximaal 11 meter. De maximale dakhelling bedraagt 60°.

In de bouwregels is opgenomen dat naast gebouwen ook bijbehorende bouwwerken gebouwd mogen worden. Een bijbehorend bouwwerk mag zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd, de bouwhoogte mag niet meer dan 8 meter bedragen en de oppervlakte niet meer dan 100 m². Tevens mogen op de betreffende gronden bouwwerken, geen gebouwen gebouwd worden. De bouwhoogte van reclame- en vlaggenmasten mag niet meer dan 8 meter bedragen. Voor lichtmasten geldt een maximale bouwhoogte van 6 meter. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde mag niet meer dan 1 meter bedragen indien deze voor de voorgevel worden gesitueerd. In overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 2,5 meter bedragen.

HOOFDSTUK 8 UITVOERING EN HANDHAVING

8.1 Economische uitvoerbaarheid

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

De gemeentelijke kosten zijn beperkt tot de ambtelijke kosten, welke worden verhaald middels de gemeentelijke legesverordening. Eventuele planschade komt voor rekening van de initiatiefnemer. Hiermee is het kostenverhaal anderszins verzekerd en is op grond van artikel 6.12 Wro geen exploitatieplan nodig.

8.2 Handhaving

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

1. *Voldoende kenbaarheid van en draagvlak voor het bestemmingsplan*

Een goed handhavingsbeleid begint bij de kenbaarheid van het bestemmingsplan bij degenen die het moeten naleven. De inhoud van het plan kan slechts gehandhaafd worden, 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.

2. *Realistische en inzichtelijke regeling*

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

3. *Actief handhavingsbeleid*

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

8.3 Retrospectieve toets

Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het bestemmingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is.

Deze situatie kan gaandeweg de planperiode wijzigen, bijvoorbeeld door veranderd stedenbouwkundig inzicht, functiewijziging en/of veranderingen in gebruik. Ook ruimtelijke ontwikkelingen en vernieuwing van onder andere ruimtelijk, economisch, verkeerskundig en milieubeleid dragen bij aan de veroudering van geldende bestemmingsplannen.

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

Dit bestemmingsplan voorziet in de wijziging van het bouwvlak en de maatvoering binnen de bestemming ‘Maatschappelijk’. Gebleken is dat deze wijziging past binnen de geldende beleidskaders en geen hinder met zich meebrengt voor andere in de omgeving aanwezige functies. Daarnaast is met voorliggend bestemmingsplan aangesloten bij actuele wet- en regelgeving.

Qua bouw- en gebruiksregels is aangesloten bij de bestemming ‘Maatschappelijk’ uit het geldende bestemmingsplan ‘Wierden-dorp’. Op deze wijze is verzekerd dat de nieuwe bebouwing naar aard passend zal zijn bij de omliggende percelen.

HOOFDSTUK 9 VOOROVERLEG & INSPRAAK

9.1 Vooroverleg

9.1.1 Rijk

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Geoordeeld wordt dat dit bestemmingsplan geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk

9.1.2 Provincie Overijssel

Op basis van artikel 3.1.1, lid 2 Bro heeft de provincie de mogelijkheid om plannen aan te wijzen waarvoor geen vooroverleg is vereist. De provincie Overijssel heeft van deze mogelijkheid gebruik gemaakt en een zogenoemde *Vooroverleglijst Ruimtelijke Plannen* opgesteld. In deze vooroverleglijst wordt aangegeven dat vooroverleg met betrekking tot plannen voor zorgappartementen in het stedelijk gebied niet noodzakelijk is voor:

Plannen/projectbesluiten voor lokale educatieve, sociale en/of medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke, sport- en recreatieve en welzijnsvoorzieningen alsmede overige maatschappelijke voorzieningen met bijbehorende voorzieningen als wegen en groen.

In dit geval vindt er een uitbreiding van een bestaand maatschappelijk gebouw plaats. Derhalve is vooroverleg met de provincie Overijssel niet noodzakelijk.

9.1.3 Waterschap Vechtstromen

Het waterschap is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. Het waterschap heeft een positief wateradvies afgegeven.

9.2 Inspraak

Conform de gemeentelijke inspraakverordening kan het bestuursorgaan zelf besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid.

Gezien de relatief beperkte planologische betekenis is geen voorontwerp-bestemmingsplan ter inzage gelegd.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

BIJLAGE 1 Verkennend bodemonderzoek

BIJLAGE 2 Quickscan natuurwaardenonderzoek

BIJLAGE 3 Standaard Waterparagraaf