

BESTEMMINGSPLAN

Wierden Centrum, herziening

Sint Jansgebouw

BESTEMMINGSPLAN WIERDEN CENTRUM, HERZIENING SINT JANSGEBOUW

GEMEENTE WIERDEN
IDN: NL.IMRO.0189.BP2017000011-VA01
Datum: Juli 2018
Status: Vastgesteld



Twentepoort Oost 16a
7609 RG ALMELO

t. 0546-45 44 66
e. info@bjz.nu
i. www.bjz.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	6
1.4	GELDEND BESTEMMINGSPLAN	6
1.5	LEESWIJZER	7
HOOFDSTUK 2	DE HUIDIGE EN GEWENSTE SITUATIE	8
2.1	HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED	8
2.2	GEWENSTE SITUATIE ONTWIKKELLOCATIE	10
HOOFDSTUK 3	BELEIDSKADER	14
3.1	RIJKSBELEID	14
3.2	PROVINCIAAL BELEID	15
3.3	REGIONAAL BELEID	21
3.4	GEMEENTELIJK BELEID	23
HOOFDSTUK 4	RANDVOORWAARDEN EN ONDERZOEK	30
4.1	INLEIDING	30
4.2	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	30
HOOFDSTUK 5	TOELICHTING OP DE PLANREGELS	45
5.1	INLEIDING	45
5.2	OPZET VAN DE REGELS	45
5.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS	47
HOOFDSTUK 6	UITVOERING EN HANDHAVING	49
6.1	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	49
6.2	HANDHAVING	49
6.3	RETROSPECTIEVE TOETS	49
HOOFDSTUK 7	VOOROVERLEG, INSpraak EN ZIENSWIJZEN	51
7.1	VOOROVERLEG	51
7.2	INSpraak	51
7.3	ZIENSWIJZEN	51
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING		52
BIJLAGE 1	VERKENNEND BODEMONDERZOEK	52
BIJLAGE 2	AKOESTISCH ONDERZOEK	53
BIJLAGE 3	QUICKSCAN NATUURWAARDENONDERZOEK	54
BIJLAGE 4	ARCHEOLOGISCH BUREAUONDERZOEK EN INVENTARISEREND VELDONDERZOEK	55
BIJLAGE 5	WATERTOETSRESULTAAT	56

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

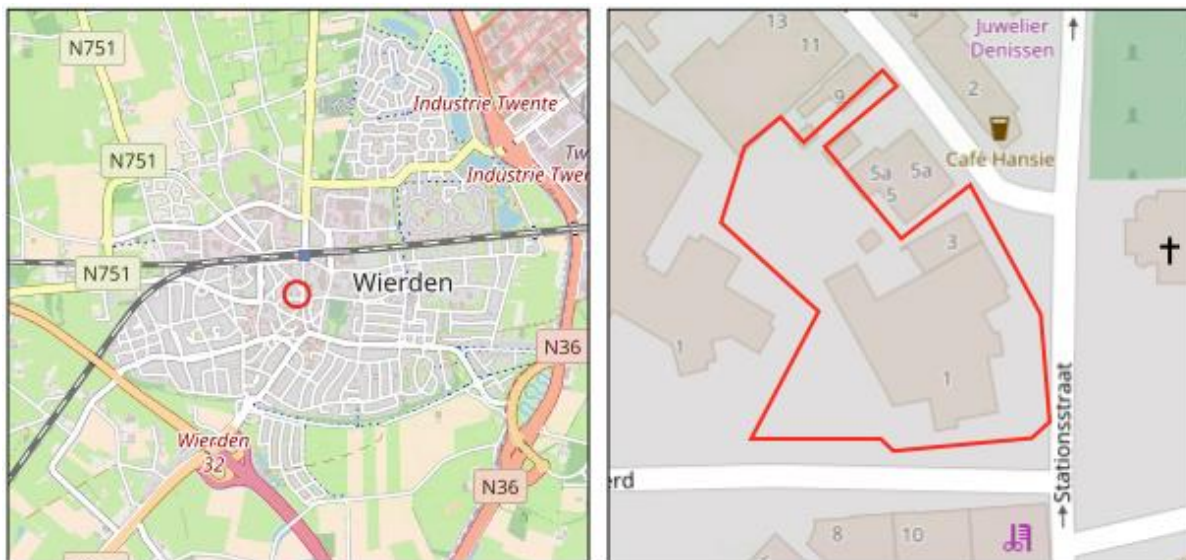
Initiatiefnemer is eigenaar van het perceel aan de Kerkstraat 1 en 3 in Wierden. Op het perceel staat in de huidige situatie het Sint Jansgebouw en een bijbehorend beheerderswoning. De bebouwing heeft een maatschappelijke functie en wordt in mindere mate gebruikt, waardoor de staat van onderhoud achteruit loopt.

Initiatiefnemer is voornemens om alle bebouwing te slopen en het perceel te herontwikkelen. Doordat het behouden van de maatschappelijke functie van het Sint Jansgebouw belangrijk is voor de lokale gemeenschap, omvat de herontwikkeling onder andere het terugbouwen van het Sint Jansgebouw en het realiseren van twee appartementen op de verdiepingen van het Sint Jansgebouw. Naast de herbouw van het Sint Jansgebouw is initiatiefnemer voornemens op het perceel 9 grondgebonden woningen te realiseren. Met aftrek van de te slopen beheerderwoning, is er sprake van een toevoeging van 10 woningen. Gezien de ligging van het perceel ten opzichte van het centrum, wordt wonen gezien als een passende functie ter plaatse.

De voorgenomen ontwikkeling is op basis van het geldende bestemmingplan ‘Wierden Centrum’ niet toegestaan. Om het voornemen mogelijk te maken is een bestemmingsplanwijziging vereist. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de gewenste juridisch-planologische kaders. In deze toelichting wordt aangetoond dat het voornemen in overeenstemming is met een ‘goede ruimtelijke ordening’.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied omvat het perceel dat kadastraal bekend staat als gemeente Wierden, sectie K, nummer 2175. Dit perceel is gelegen in de zuidelijke rand van het centrum van Wierden. In afbeelding 1.1 is de ligging van het plangebied weergegeven. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding.



Afbeelding 1.1 Ligging van het plangebied (Bron: ArcGIS)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan “Wierden Centrum, herziening Sint Jansgebouw” bestaat uit de volgende stukken:

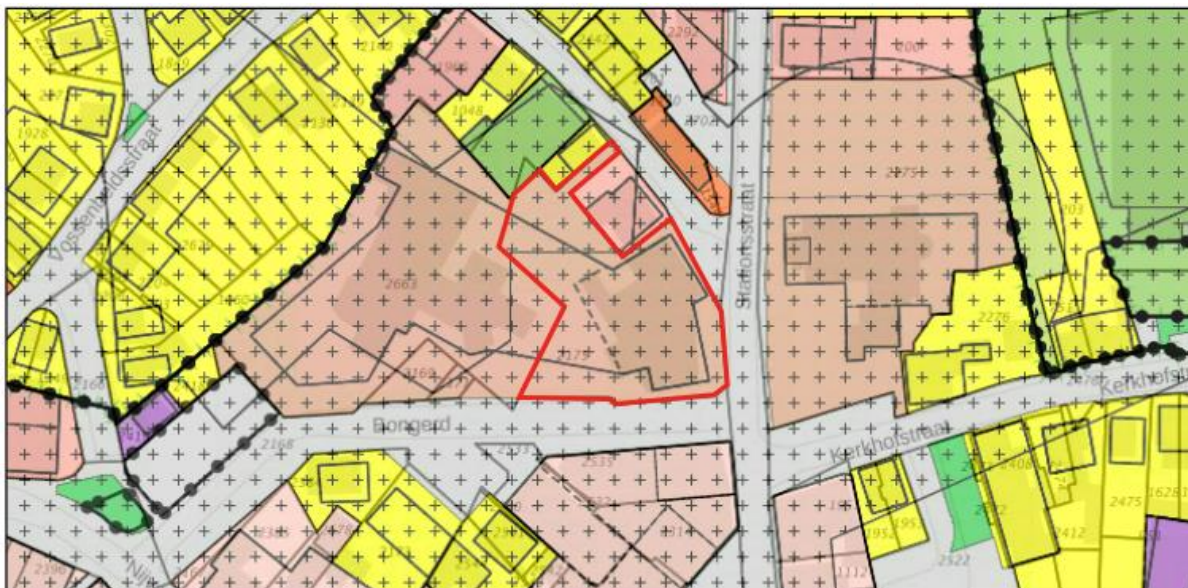
- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.0189.BP2017000011-VA01) en een renvooi;
- regels (met bijbehorende bijlagen).

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

1.4 Geldend bestemmingsplan

1.4.1 Algemeen

Het plangebied is gelegen binnen het bestemmingsplan “Wierden Centrum”. Dit bestemmingsplan is op 8 november 2016 door de gemeenteraad vastgesteld. In afbeelding 1.2 is een uitsnede van het vigerend bestemmingsplan weergegeven, waarop het plangebied met de rode contour is aangegeven.



Afbeelding 1.2 Uitsnede vigerend bestemmingsplan (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)

1.4.2 Beschrijving bestemmingen

Het gehele plangebied is in het vigerende bestemmingsplan voorzien van de bestemming ‘Maatschappelijk’ met de functieaanduiding ‘horeca tot en met categorie 3’. Gronden met deze bestemming en functieaanduiding zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen en horecabedrijven tot en met categorie 3 zoals genoemd in de Lijst van horecabedrijven (opgenomen in de bijlage bij de regels van het bestemmingsplan “Wierden Centrum”).

In de bouwregels is opgenomen dat hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken en overkappingen uitsluitend binnen een bouwvlak mogen worden gebouwd. Verder gelden voor hoofdgebouwen een aantal maatvoeringsaanduidingen voor onder andere de goot- en bouwhoogte. De goothoogte mag minimaal 4 en maximaal 6 meter bedragen. De bouwhoogte mag maximaal 10 meter bedragen.

Binnen het plangebied gelden tevens de dubbelbestemmingen ‘Waarde – Archeologie 1’ en ‘Waarde – Archeologie 2’. De met deze dubbelbestemmingen aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, de bescherming en/of herstel van de archeologische waarden.

Op gronden met de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 1’ is een archeologisch onderzoek vereist bij bodemverstoringen groter dan 100 m² en dieper dan 0,5 m. Voor de met ‘Waarde – Archeologie 2’ aangewezen gronden geldt de onderzoeksplicht bij bodemverstoringen die groter zijn dan 250 m² en dieper dan 0,5 m.

Tot slot is het plangebied gelegen binnen de gebiedsaanduiding ‘milieuzone – intrekgebied’. Ter plaatse van de aanduiding ‘milieuzone – intrekgebied’ geldt dat die gronden - naast de andere voor die gronden aangewezen bestemming(en) en aanduidingen - tevens bestemd zijn voor doeleinden ter bescherming en veiligstelling van de kwaliteit van het grondwater.

1.4.3 Strijdigheid

Op basis van het geldende bestemmingsplan is het realiseren van woningen niet toegestaan binnen de bestemming ‘Maatschappelijk’. Verder is de voorgenomen ontwikkeling niet passend binnen de in de regels en verbeelding opgenomen maatvoeringen. Voorliggende bestemmingsplanherziening voorziet in een aanpassing van de geldende bestemmingen en schept daarmee het gewenste juridisch-planologisch kader voor het te herbouwen Sint Jansgebouw en de nieuwe woningen inclusief het gewenste gebruik.

1.5 Leeswijzer

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

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

HOOFDSTUK 2 DE HUIDIGE EN GEWENSTE SITUATIE

2.1 Huidige situatie plangebied

De omgeving van het plangebied bestaat voornamelijk uit gronden ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen en centrumfuncties. Het plangebied ligt ten noorden van het centrumgebied van Wierden. In het noorden vormen de Kerkstraat en een woning (Kerkstraat 9) de begrenzing. In het oosten wordt het plangebied begrensd door de Stationsstraat en in het zuiden door de Bongerd. In het westen vormt een basisschool (RK Maria School) de begrenzing.

Het plangebied bestaat uit het bestaande maatschappelijke perceel. Op het perceel staat in de huidige situatie het Sint Jansgebouw en beheerderswoning. Zoals aangegeven heeft het Sint Jansgebouw een maatschappelijke functie. De bebouwing heeft een vloeroppervlak van 1.106 m². Naast de bebouwing is het noordelijke deel van het plangebied in gebruik als parkeerterrein en het zuidoosten is ingericht als gazon behorende bij het Sint Jansgebouw. Het perceel wordt via één in- en uitrit ontsloten op de Kerkstraat. De huidige situatie van het plangebied wordt weergegeven door middel van een luchtfoto in afbeelding 2.1. Daarnaast zijn in afbeelding en 2.2 en 2.3 respectievelijk vogelvluchtfoto's en straatbeelden opgenomen.



Afbeelding 2.1 Luchtfoto van het plangebied (Bron: Provincie Overijssel)



Afbeelding 2.2 Vogelvlichtbeelden huidige situatie ontwikkelgebied (Bron: BingMaps)



Afbeelding 2.3 Straatbeelden (Bron: EVE Architecten)

2.2 Gewenste situatie ontwikkellocatie

2.2.1 Inleiding

Het Sint Jansgebouw wordt in de huidige situatie beperkt gebruikt waardoor de staat van onderhoud achteruit loopt. Doordat het huidige pand niet meer volledig wordt benut, is gekozen voor het herontwikkelen van het perceel. Initiatiefnemer is voornemens het huidige Sint Jansgebouw met beheerderswoning te slopen en een compactere versie van het Sint Jansgebouw, met twee appartementen op de verdiepingen, terug te bouwen. Daarnaast worden 9 grondgebonden woningen gerealiseerd. Gezien de locatie van het plangebied ten opzichte van het centrum van Wierden, is dit een passende functie. Naast het vorenstaande worden 20 parkeervlakken gerealiseerd. Hierna wordt nader ingegaan op de voorgenomen ontwikkeling.

2.2.2 Sloop en herbouw Sint Jansgebouw

Aangezien de maatschappelijke functie van het Sint Jansgebouw belangrijk is voor de lokale gemeenschap, dient deze te worden behouden. Het Sint Jansgebouw is zoals aangegeven slechts gedeeltelijk in gebruik. Een compacter gebouw is wenselijk. Het hoofdgebouw en de aangebouwde uitbouwen worden gesloopt. Het totaal te slopen vloeroppervlak ten behoeve van de maatschappelijke functie betreft 1.106 m². Ook de bijbehorende beheerderwoning wordt gesloopt.

Het hoofdgebouw wordt, met inachtneming van de huidige wensen en eigenschappen die worden gesteld aan maatschappelijke gebouwen, in oorspronkelijke karakteristieke vorm teruggebouwd. De maatschappelijke functie krijgt in de gewenste situatie een vloeroppervlak van circa 200 m² en bevindt zich op de begane grond. Onder het Sint Jansgebouw komt een kelder. Deze kelder behoort niet tot de maatschappelijke functie maar voorziet in ruimte voor opslag van archieven.

Op de verdiepingen (tweede en derde bouwlaag) worden twee appartementen gerealiseerd. Beide appartementen beschikken over twee verdiepingen en zijn bedoeld voor starters.

Met het oog op de nieuwbouweisen wordt het Sint Jansgebouw hoger dan het oorspronkelijke gebouw. De goot- en bouwhoogte bedragen niet meer dan respectievelijk 5 meter en 13 meter.

2.2.3 Woningbouw

In het zuidelijke deel van het plangebied worden 9 grondgebonden woningen gerealiseerd. Van de 9 woningen worden twee woningen met de voorgevel gesitueerd richting de Stationsstraat, drie woningen richting de Bongerd en de overige 4 woningen richting een te realiseren hofje. Van de woningen betreffen 8 woningen tussen/hoekwoningen en één woning een (half)vrijstaande woning.

De doelgroep voor de woningen bestaat voornamelijk uit starters en ouderen, dan wel zorgbehoevende ouderen. Om de oudere doelgroep extra te bedienen, kunnen de woningen worden voorzien van een traplift en beschikken de hoekwoningen over de mogelijkheid om uitgevoerd te worden als levensloopbestendige woningen.

De goot- en bouwhoogte van de woningen bedragen niet meer dan respectievelijk 4 meter en 9 meter en worden zo gesitueerd dat er een informeel hofje ontstaat. Dit is een algemene buitenruimte, die tevens gebruikt kan worden als ontmoetingsplek voor de bewoners. De woningen worden in de breedte gebouwd, wat resulteert in meer ruimte tussen de woningen. Om aan te sluiten bij de omgeving worden de gevels voorzien van accenten die passend zijn bij de omringende panden.

Hierna geven een aantal afbeeldingen de gewenste situatie weer.



Afbeelding 2.4 Gewenste stedenbouwkundige opzet (Bron: EVE Architecten)



Afbeelding 2.5 Impressies gewenste situatie vanaf de Kerkstraat (Bron: EVE Architecten)



Afbeelding 2.6 Gewenste situatie in vogelvlucht (Bron: EVE Architecten)

2.2.4 Verkeer en parkeren

2.2.4.1 Algemeen

Bij het opstellen van een ruimtelijke onderbouwing moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling. Hiertoe kunnen berekeningen worden uitgevoerd op basis van de publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, publicatie 317 (oktober 2012)' van het CROW. Het CROW ontwikkelt en publiceert kennis onder andere op het gebied van verkeer en parkeren. Specifiek voor verkeersgeneratie en parkeren heeft het CROW de publicatie, 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' opgesteld. Deze kencijfers zijn gebaseerd op literatuuronderzoek en praktijkervaringen van gemeenten. De kencijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van onder andere de verkeersgeneratie. Overigens wordt opgemerkt dat bij iedere functie, in de CROW-publicatie, een maximum en minimum wordt genoemd. Dit is de bandbreedte. Veelal wordt bij nieuwe ontwikkelingen het gemiddelde gehanteerd.

Bij de berekening van de verkeersgeneratie en parkeerbehoefte wordt enkel de ontwikkellocatie in ogenschouw genomen.

2.2.4.2 Situatie plangebied

Uitgangspunten

In dit geval is voor wat betreft de gemeente Wierden uitgegaan van een stedelijkheidsgraad 'matig stedelijk'. Gezien de ligging van het plangebied in de rand van het centrum van Wierden kan het worden aangemerkt als stedelijke zone 'schil centrum'. De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de sloop van een maatschappelijke gebouw met een vloeroppervlak van 1.106 m² en een beheerderwoning. Er wordt een vervangend maatschappelijk gebouw met een vloeroppervlak van 200 m² gebouwd. Daarnaast worden 2 appartementen, 8 hoek/tussenwoningen en één (half)vrijstaande woning gerealiseerd. Onderstaande tabel geeft een overzicht van de verschillende functies met bijbehorende gemiddelde verkeersgeneratie en parkeercijfers zoals in de CROW-uitgave is benoemd.

Functie	Verkeersgeneratie	Parkeerkencijfer
Huurhuis, vrije sector	6,9 verkeersbewegingen per woning	1,7 parkeerplaatsen per woning
Koop, tussen/hoek	6,9 verkeersbewegingen per woning	1,7 parkeerplaatsen per woning
Huur, etage, midden/goedkoop	3,4 verkeersbewegingen per woning	1,2 parkeerplaatsen per woning
Buurt- en dorpscentrum	48,4 verkeersbewegingen per 100 m ²	3,1 parkeerplaatsen per 100 m ²

Verkeersgeneratie

Uitgaande van de hiervoor benoemde uitgangspunten, is er sprake van een verandering van de verkeersgeneratie van:

Functie	Toevoeging/afname	Verkeersgeneratie (per werkdag)
Huurhuis, vrije sector	+ 9	+ 62,1 verkeersbewegingen
Koop, tussen/hoek	- 1	- 6,9
Huur, etage, midden/goedkoop	+ 2	+ 6,8
Buurt- en dorpscentrum	+ 200 m ²	+ 96,8 verkeersbewegingen
Vervallen buurt- en dorpscentrum	- 1.106 m ²	- 535,3 verkeersbewegingen
Totaal aantal extra verkeersbewegingen		- 376,5 verkeersbewegingen

In de gewenste situatie is sprake van circa 166 verkeersbewegingen. Ten opzichte van de huidige situatie, resulteert de voorgenomen ontwikkeling in een afname van circa 367 verkeersbewegingen per werkdag. Gezien de forse afname, vormt het aspect verkeer geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Parkeren

Uitgaande van de eerder benoemde uitgangspunten, bedraagt de parkeerbehoefte het volgende:

Functie	Toevoeging	Parkeerbehoefte
Huurhuis, vrij sector	+ 9	+ 15,3
Koop, tussen/hoek	- 1	- 1,7
Huur, etage, midden/goedkoop	+ 2	+ 2,4
Buurt- en dorpscentrum	+ 200 m ²	+ 6,2
Vervallen buurt- en dorpscentrum	- 1.106 m ²	- 34,3
Verhouding totale parkeerbehoefte		- 12,1

Ten opzichte van de huidige situatie is sprake van een afname van de parkeerbehoefte met circa 12 parkeerplaatsen. In de gewenste situatie is behoefte aan 24 parkeerplaatsen, waarvan 20 parkeerplaatsen in het plangebied worden gerealiseerd. De overige 4 parkeerplaatsen zijn op te vangen in het openbaar gebied. Per saldo is dit een verbetering van de huidige situatie, aangezien in de huidige situatie een groter deel van de parkeerbehoefte in het openbaar gebied wordt ingevuld. Gezien het vorenstaande vormt het aspect parkeren geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

2.2.4.3 Conclusie

Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat er op de aspecten verkeer en parkeren geen bezwaren zijn tegen de in dit plan beoogde ontwikkeling.

HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover relevant, de rijks-, provinciale- en gemeentelijke beleidsnota's. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifiek voor het plangebied geldende uitgangspunten weergegeven.

Doordat de voorgenomen ontwikkeling enkel plaatsvindt op het perceel van het Sint Jansgebouw, worden de beleidskaders enkel getoetst aan dit deel van het plangebied (het ontwikkelgebied).

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 in werking getreden. 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.

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

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

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

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

- Het waar nodig verbeteren van de internationale achterlandverbindingen (weg, spoor en vaarwegen) die door Oost Nederland lopen. Dit onder andere ten behoeve van de mainports Rotterdam en Schiphol;
- Het formuleren van een integrale strategie voor het totale rivierengebied van Maas en Rijnakken (Waal, Nederrijn, Lek en de IJssel, deelprogramma rivieren van het Deltaprogramma) en de 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 hoofdenergienetwerk (380 kV), onder andere door het aanwijzen van het tracé voor aansluiting op het Duitse hoogspanningsnet.

3.1.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR is 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 vereenvoudigd 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.’

Bij het beschrijven van de behoefte dient te worden uitgegaan van het saldo van de aantoonbare vraag naar de voorgenomen ontwikkeling (de komende tien jaar, zijnde de looptijd van het bestemmingsplan) verminderd met het aanbod in planologische besluiten, ook als het feitelijk nog niet is gerealiseerd (harde plancapaciteit).

3.1.2 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 van toepassing is bij ‘nieuwe stedelijke ontwikkelingen’ (3.1.6 Bro). Er zijn inmiddels meerdere gerechtelijke uitspraken geweest over deze begripsdefinitie.

Uit Afdelingsjurisprudentie blijkt dat de vraag wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in grote mate casuïstisch wordt beantwoord. Zo heeft de Afdeling uitgemaakt dat de bouw van 11 woningen niet als stedelijke ontwikkeling wordt gezien. De raad is van oordeel dat gelet op het aantal woningen dat het plan mogelijk maakt, het plan niet voorziet in een woningbouwlocatie of andere stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1 eerste lid, aanhef en onder i van het Bro. Artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro is dan ook niet van toepassing (ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921).

De locatie is gelegen binnen de bouwde kom van Wierden. Het betreft een herontwikkeling op een locatie waar in de huidige situatie overwegend bebouwing aanwezig of mogelijk is. De voorgenomen ontwikkeling kan worden aangemerkt als een binnenstedelijke ontwikkeling.

In voorliggend geval is de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing aangezien sprake is van de toevoeging van 10 woningen binnen bestaand stedelijk gebied. De maatschappelijke functie neemt qua omvang juist fors af. Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Gezien het voornoemde wordt geconcludeerd dat het plan in overeenstemming is met de Ladder voor duurzame verstedelijking. Daarbij wordt opgemerkt dat in paragraaf 3.4 uitgebreid wordt ingegaan op de kwalitatieve en kwantitatieve behoefte naar de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

3.2 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.

3.2.1 Omgevingsvisie Overijssel (2017)

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.

3.2.2 Omgevingsverordening Overijssel (2017)

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.

3.2.3 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

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

3.2.3.1 Of - generieke beleidskeuzes

Generieke beleidskeuzes zijn keuzes die bepalend zijn voor de vraag of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. In deze fase wordt beoordeeld of er sprake is van een maatschappelijke opgave. Of een initiatief mogelijk is, wordt onder andere bepaald door generieke beleidskeuzes van EU, Rijk of provincie. Denk aan beleidskeuzes om basiskwaliteiten als schoon drinkwater en droge voeten te garanderen. Andere generieke beleidskeuzes betreffen het voorkomen van overaanbod van bijvoorbeeld woningbouw- en kantoorlocaties.

Ook wordt in deze fase de zgn. Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking gehanteerd. Deze Overijsselse ladder geeft een nadere invulling aan de vraag hoe de behoefte moet worden bepaald, zowel in de stedelijke als in de groene omgeving, en op welke wijze de regionale afstemming vorm gegeven moet worden. Integraliteit, toekomstbestendigheid, concentratiebeleid, (boven)regionale afstemming en zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik zijn beleidskeuzes die invulling geven aan de Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking.

Voor specifieke gebieden in Overijssel geldt dat niet alle initiatieven mogelijk zijn. Dit heeft te maken met zwaarwegende publieke belangen, Gebiedsspecifieke beleidskeuzes om de zwaarwegende publieke belangen te borgen, zijn: reservering voor waterveiligheid en beperking wateroverlast, drinkwater/grondwaterbeschermingsgebieden, het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen Ecologische Hoofdstructuur (EHS)), de Nationale Landschappen en het provinciaal routenetwerk transport gevaarlijke stoffen.

3.2.3.2 Waar - ontwikkelingsperspectieven

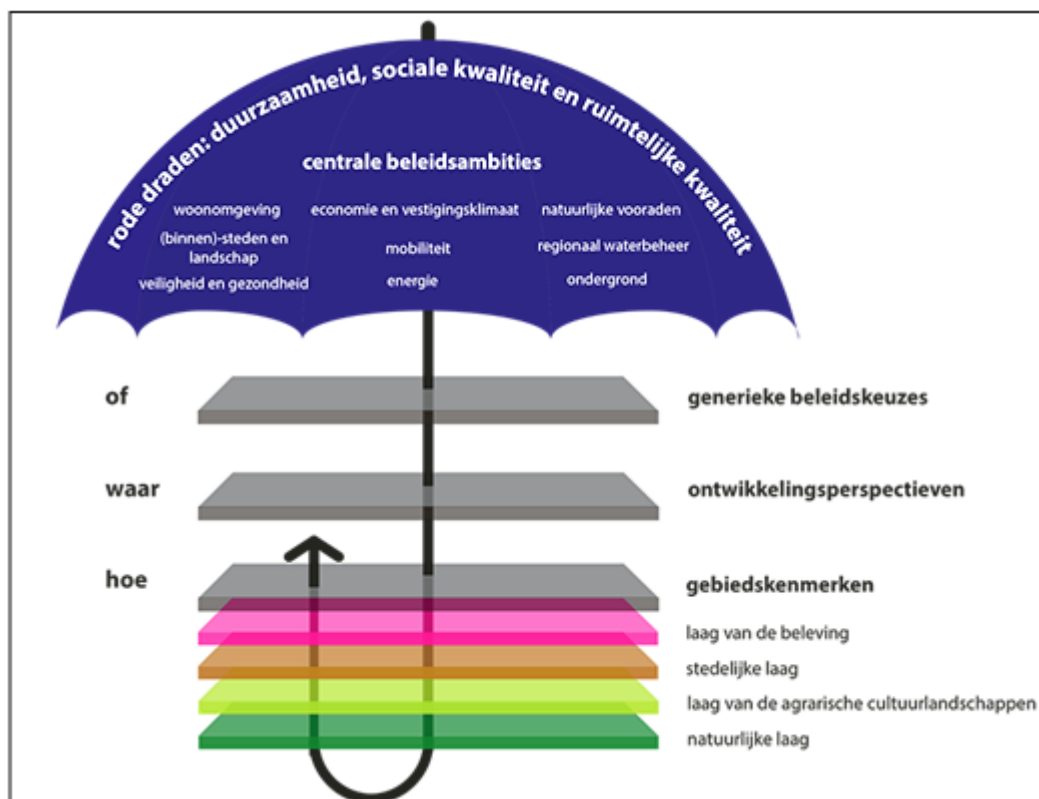
Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke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

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

3.2.3.3 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. Het is de vraag ‘hoe’ een ontwikkeling invulling krijgt.

Aan de hand van de drie genoemde niveaus kan worden gezien of een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is en er behoefte aan is, waar het past in de ontwikkelingsvisie en hoe het uitgevoerd kan worden. Afbeelding 3.1 geeft dit schematisch weer.



Afbeelding 3.1

Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

3.2.4 Toetsing aan de uitgangspunten van het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Toetsing van voorliggend initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel geeft globaal het volgende beeld.

3.2.4.1 Of - generieke beleidskeuzes

Bij de afwegingen in de eerste fase ‘Of – generieke beleidskeuzes’ zijn artikel 2.1.3 (Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik) en artikel 2.2.2 (Realisatie nieuwe woningen) uit de Omgevingsverordening Overijssel van belang. Hierna wordt nader op de artikelen ingegaan.

Artikel 2.1.3: Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

1. *Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in stedelijke ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verhardten 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 verhardten 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.*

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.3 van de Omgevingsverordening Overijssel

Zoals bij de toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is geconcludeerd, vindt de voorgenomen ontwikkeling plaats binnen het bestaand bebouwd gebied. Van extra ruimtebeslag op de groene omgeving is daarom geen sprake. Geconcludeerd wordt dat voldoende rekening is gehouden met het principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik.

Artikel 2.2.2: Realisatie nieuwe woningen

1. *Bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wabo, voorzien uitsluitend in de mogelijkheid tot het realiseren van nieuwe woningen als de behoefte daaraan is aangetoond door middel van actueel onderzoek woningbouw.*
2. *In bestemmingsplannen wordt in maximaal 80% van de behoefte aan nieuwe woningen zoals vastgesteld in het kader van actueel onderzoek woningbouw, voorzien.*
3. *In bestemmingsplannen van gemeenten waarvoor woonafspraken van toepassing zijn, mag - in afwijking van lid 2 - in een hoger percentage dan 80% worden voorzien, met een maximum van 100% van de behoefte zoals vastgesteld in het kader van de woonafspraken.*
4. *De behoefte aan nieuwe woningen zoals bedoeld in lid 1 wordt in ieder geval geacht te zijn aangetoond als realisatie daarvan past binnen de geldende woonafspraken zoals die zijn gemaakt tussen gemeente en provincie op basis van regionale afstemming.*
5. *Wanneer de realisatie van nieuwe woningen niet past binnen geldende woonafspraken of wanneer er voor de gemeente geen woonafspraken gelden, dan moet de behoefte aan nieuwe woningen aangetoond worden door middel van actueel onderzoek woningbouw waarop de instemming is verkregen van zowel de gemeenten in de regio als Gedeputeerde Staten.*
6. *In afwijking van het bepaalde in lid 5 geldt de eis dat gemeenten in de regio moeten hebben ingestemd niet voor buurgemeenten die gelegen zijn buiten de provincie Overijssel. In dat geval moet zijn aangetoond dat afstemmingsoverleg heeft plaatsgevonden.*

De van belang zijnde begrippen in het kader van artikel 2.2.2 zijn hierna opgenomen:

- Nieuwe woningen: *te realiseren woningen, waarvoor nog geen omgevingsvergunning is afgegeven*
- Actueel onderzoek woningbouw: *door de raad vastgesteld onderzoek waarin de behoefte van de gemeente aan nieuwe woningen is onderbouwd op basis van de regionale behoefte woningbouw, markt- en vastgoedanalyses en andere relevante gegevens.*

- Regionale behoefte woningbouw: door Gedeputeerde Staten vastgestelde provinciale analyse waarin de regionale behoefte aan nog te realiseren woningen is onderbouwd op basis van provinciale behoefteprognoses.
- Woonafspraken: bestuurlijke afspraken tussen provincie Overijssel en gemeenten over onder meer doelgroepen, wonen en zorg, stedelijke vernieuwing, toekomstbestendigheid bestaande voorraad, programmeren en zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en bijbehorende programmeringsdocumenten, zoals voor een aangegeven periode zijn gemaakt.
- Regio: de gemeenten die onderdeel uitmaken van de samenhangende woningmarkt die bediend wordt met de woningbouw mogelijkheden die een gemeente biedt.

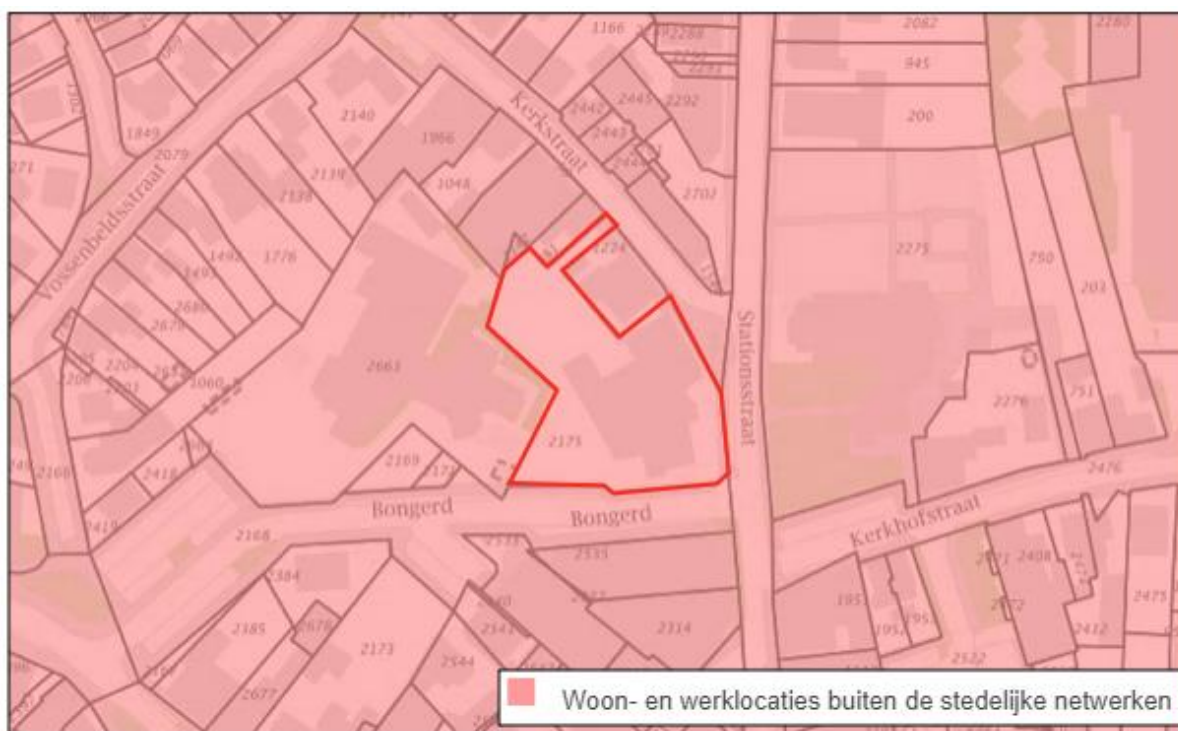
In artikel 2.2.3 lid 1 van de Omgevingsverordening wordt onder actueel onderzoek woningbouw verstaan: onderzoek wat eens in de 2 jaar wordt geactualiseerd.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel

De regio Twente en de gemeente Wierden hebben haar woonbeleid opgenomen in respectievelijk de ‘Regionale woonvisie Twente 2015-2025’ en de ‘Woonvisie 2010-2015’. In paragraaf 3.3 en 3.4 wordt het voorliggend plan o.a. getoetst aan deze visies. Hier wordt geconcludeerd dat het plan in overeenstemming is met artikel 2.2.2. van de Omgevingsverordening Overijssel.

3.2.4.2 Waar - ontwikkelingsperspectieven

Het plangebied behoort tot het ontwikkelingsperspectief ‘Steden en dorpen als veelzijdige leefmilieus - Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken’. In afbeelding 3.2 is een uitsnede van de ontwikkelingsperspectievenkaart opgenomen, waarin het plangebied met de rode belijning is weergegeven.



Afbeelding 3.2: Uitsnede Ontwikkelperspectievenkaart 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'

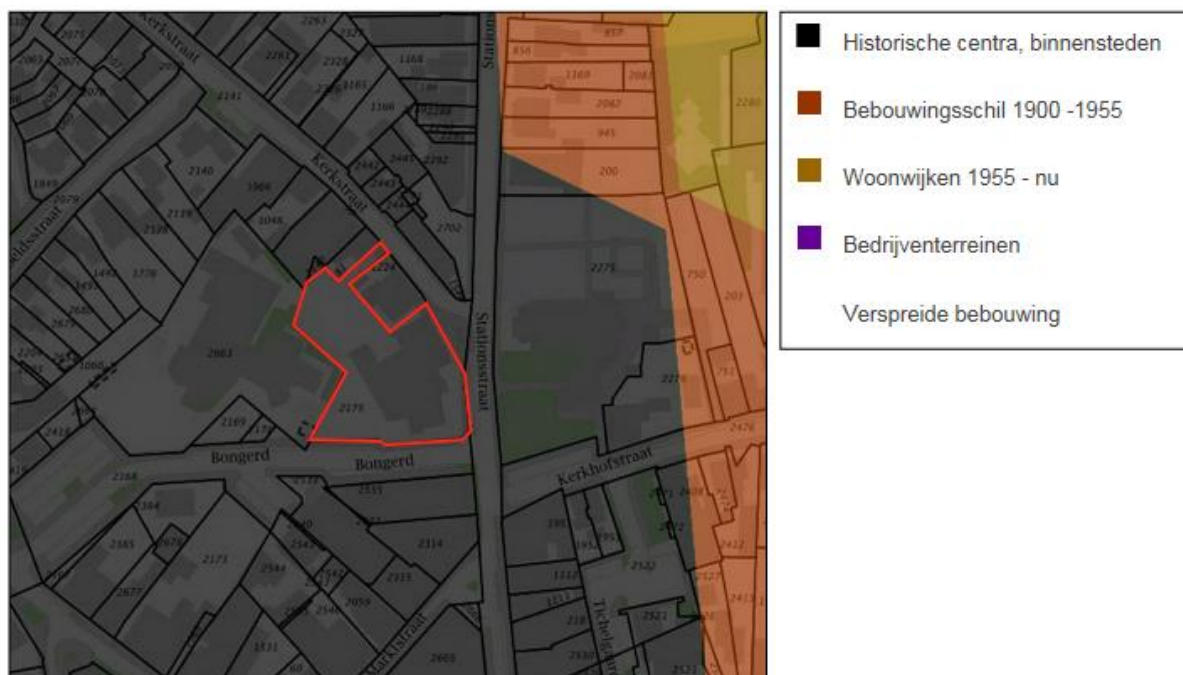
Binnen gebieden met het ontwikkelingsperspectief 'Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken' is ruimte voor herstructurering, inbreiding en transformatie. In voorliggend geval wordt gedateerde en deels leegstaande maatschappelijke bebouwing en de beheerderswoning gesloopt. Het gebied wordt herontwikkeld met maatschappelijke bebouwing wat qua omvang past bij de behoefte. Tevens zijn 11 woningen beoogd. Gezien de ligging van het plangebied ten opzichte van het centrum van Wierden wordt invulling van het plangebied met woningen als passend beschouwd. De herontwikkeling resulteert in een aanzienlijke impuls op de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. Geconcludeerd wordt dat het ontwikkelingsperspectief 'Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken' zich niet verzet tegen de voorgenomen herontwikkeling.

3.2.4.3 Hoe - gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en de 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. Vanwege het ontbreken van bijzondere eigenschappen binnen de 'Laag van de beleving', wordt ook deze laag buiten beschouwing gelaten.

De 'Stedelijke laag'

Binnen de 'Stedelijke laag' is het plangebied aangeduid met het gebiedstype 'Historische centra, binnensteden, binnensteden'. In afbeelding 3.3 is het plangebied binnen de 'Stedelijke laag' met de rode belijning weergegeven.



Afbeelding 3.3: Uitsnede gebiedskenmerkenlaag 'Stedelijke laag' (Bron: Provincie Overijssel)

‘Historische centra, binnensteden’

De historische centra, binnensteden en landstadjes vormen de functionele en emotionele kernen van de steden en dorpen. Ruimtelijk kenmerkend zijn de compacte bebouwingsstructuur, veelal binnen (voormalige) omwalling en veel individuele karakterverschillen op korte afstand. Veel historische centra, binnensteden en landstadjes herbergen bijzondere condities zoals een waterfront of stationsgebied en staan symbool voor de identiteit en eigenheid van de steden en stadjes. Functioneel worden deze gebieden gekenmerkt door een mix van functies waarvan de concentratie van voorzieningen op gebied van detailhandel, horeca, cultuur, onderwijs, gezondheidszorg et cetera een belangrijk deel vormt.

Als ontwikkelingen plaats vinden in historische centra, binnensteden en landstadjes, dan dragen deze bij aan behoud en versterking de mix van functies, het historisch gegroeide patroon van wegen en openbare ruimten en de leefbaarheid. Grote bouwopgaven, zoals bij herstructurering, inbreiding of intensivering van woon-, werk-, en voorzieningen milieus worden ingepast met respect voor de historie, het individuele karakter van de bebouwing en de leefbaarheid, in relatie tot de problematiek van verkeer en parkeren.

Toetsing van het initiatief aan het de ‘Stedelijke laag’

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in het in compactere vorm herbouwen van het Sint Jansgebouw en de realisatie van 9 grondgebonden woningen en 2 appartementen. Het te herbouwen Sint Jansgebouw wordt in oorspronkelijke karakteristieke vorm teruggebouwd. Kenmerkende eigenschappen en detaillering van het gebouw blijven hiermee zichtbaar. Zoals de afbeeldingen in paragraaf 2.2 weergegeven wordt bij de vormgeving en materiaalkeuze van de woningen rekening gehouden met de kenmerken en eigenschappen die aanwezig zijn in de omgeving. De woningen worden voorzien van kenmerkende gevels en voorzien van accenten en detaillering die passen in het historische centrum van Wierden. Gezien het vorenstaande wordt voldoende rekening gehouden met de identiteit en eigenschappen die in het gebied voorkomen. Tevens wordt bijgedragen aan de mix van functies ter plaatse, er wordt immers een nieuwe functie (wonen) toegevoegd. In paragraaf 2.2.3 is reeds aangegeven dat ter plaatse sprake zal zijn van een passende parkeervoorziening en verkeersafwikkeling. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling in overstemming is met het gestelde in de ‘Stedelijke laag’.

3.2.5 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met de uitgangspunten uit het provinciaal beleid zoals genoemd in de Omgevingsvisie Overijssel en verankerd in de Omgevingsverordening Overijssel.

3.3 Regionaal beleid**3.3.1 Regionale Woonvisie Twente 2015 – 2025***3.3.1.1 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.

3.3.1.2 *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.

3.3.1.3 *Aandacht voor huisvesting diverse doelgroepen*

De bevolking van Twente is aan het vergrijzen en ouderdom komt met gebreken. De behoefte aan zorg- en dienstverlening neemt daardoor parallel aan de vergrijzing toe. De wijze waarop de ouderen wonen, is echter aan verandering onderhevig. Dit is deels het gevolg van generatieverschillen: de huidige ouderen wonen nog vaak in een huurwoning, terwijl de generatie ouderen van de toekomst vaker in de koopsector woont. Daarnaast echter stuurt het landelijk beleid sterk door het ‘scheiden van wonen en zorg’ aan op bezuinigingen in de zorg, waardoor mensen met een zware zorgvraag en beperkingen langer dan vroeger in de reguliere woningvoorraad blijven wonen; deels omdat zij dat willen, maar deels ook noodgedwongen. Met de afbouw van de AWBZ is de ondersteuning van zorgbehoevenden steeds nadrukkelijker bij gemeenten terecht gekomen, die hieraan via de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo) invulling geven. Dit is een majeure decentralisatie, waar in de sfeer van wonen-zorg-welzijn ook nog die van de jeugdzorg bij is gekomen. Kort gezegd gaat het om drie dingen:

- Transformeren van bestaand zorgvastgoed (verzorgingshuizen)
- ‘gewone’ woningen in de bestaande voorraad die aangepast kunnen worden
- Realisatie van kleinschalige beschutte woonvormen

3.3.1.4 *Bestaand bebouwd gebied / binnenstedelijke vernieuwing*

Bij inbreiding vragen plekken/locaties om een nadere invulling. Soms betreft het een open locatie, soms staat er nog oude bebouwing. Een integrale gebiedsontwikkeling waarbij wonen een onderdeel (en kostendrager) is, ligt daarbij vaak voor de hand; al of niet gecombineerd met andere functies. Natuurlijk is dit doorgaans een complexe en kostbare zaak maar dergelijke ontwikkelingen dragen in belangrijke mate bij aan de aantrekkelijkheid van de dorpen en steden en genereren veelal een positieve dynamiek waarvan andere functies (zoals winkels en horeca) ook kunnen profiteren.

Ondertussen komt steeds meer maatschappelijk en commercieel vastgoed leeg te staan. Uiteraard verschilt aard en omvang van de leegstand per gemeente, maar elke gemeente heeft er in meer of mindere mate mee te maken. Soms is dat leegstaande vastgoed onderdeel van een beoogde gebiedsontwikkeling, maar soms niet. In dat geval willen gemeenten die leegstand in toenemende mate benutten om (tijdelijke) woonoplossingen te vinden voor mensen, die nu in de reguliere huisvesting maar moeilijk aan bod komen.

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

Met voorliggend plan wordt het deels leegstaande Sint Jansgebouw gesloopt en in compactere vorm herbouwd. Daarnaast worden op de binnenstedelijke locatie 11 woningen gerealiseerd die deels geschikt (kunnen) worden gemaakt voor al dan niet zorgbehoevende ouderen. Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met de ‘Regionale Woonvisie Twente 2015 – 2025’.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Wierden

3.4.1.1 Algemeen

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

3.4.1.2 Ruimtelijke Ontwikkelingsvisie

Ambitieniveau

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

Centrale waarden

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

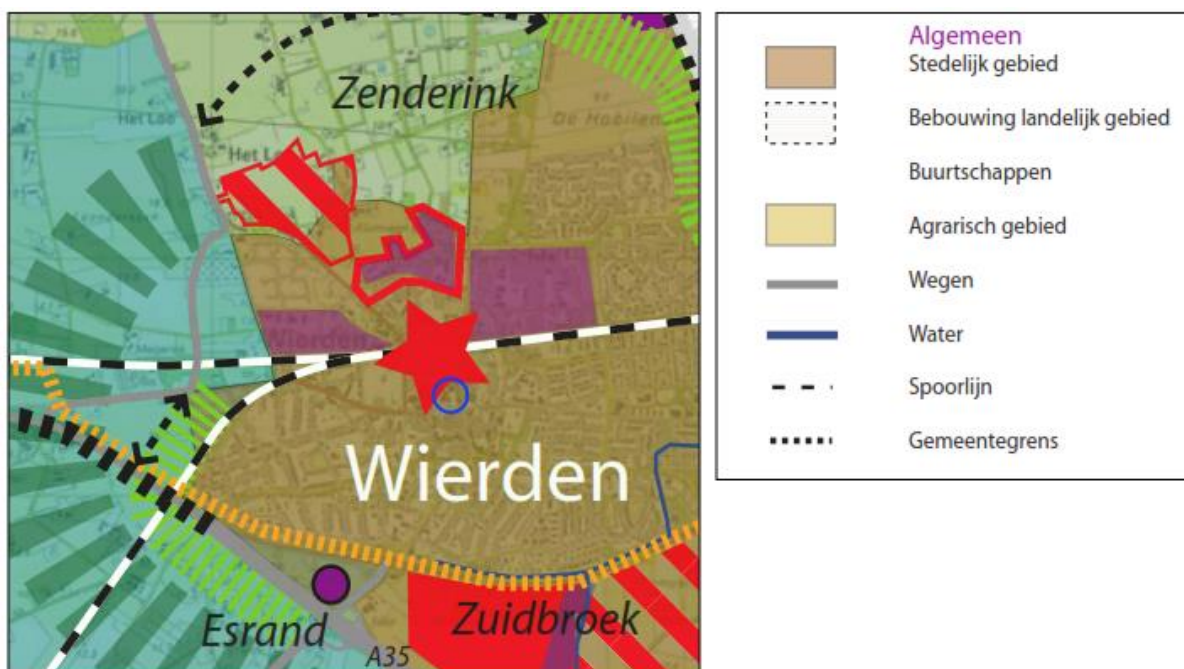
- Stad en land;
- Wonen, werken en recreëren (kruispunt van snelwegen en spoorlijnen);
- Landschapstypen.

3.4.1.3 Kernkwaliteiten en centrale waarden gemeente Wierden

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

3.4.1.4 Deelgebiedsvisies

De structuurvisie onderscheidt drie deelgebieden. Per deelgebied is een visie gemaakt. Het plangebied is gelegen in een gebied dat is aangemerkt “Stedelijk gebied”, waarvoor de kenmerken en kansen vanuit het “Kern Wierden” gelden. Het plangebied is aangegeven met de blauwe cirkel.



Afbeelding 3.4

Uitsnede structuurvisiekaart (Bron: gemeente Wierden)

“Kern Wierden”

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

In de kern Wierden kan onder andere worden ingespeeld op:

- de vraag naar een gedifferentieerd woningaanbod (naast gezinnen met name ook inzetten op jonge starters, senioren en zorgvragers en koop en huur);
- de vraag naar bedrijventerrein op korte termijn (tot 2020);
- trends in vraag voor bedrijventerreinen (bereikbaarheid, duurzaamheid, uitstraling).
- de ligging ten opzichte van het regionaal Bedrijvenpark Twente;
- de herstructurering van het centrum (economische ontwikkeling);
- de doortrekking van de A35. (goede bereikbaarheid woon-werkverkeer en zichtbaarheid van Wierden);
- de ligging op de kruising van spoorwegen richting Zwolle, Deventer en de Twentse steden;
- de provinciale plannen voor fietssnelweg f35;
- het stimuleren van kunst en cultuur om Wierden aantrekkelijk maken;
- haar rijke cultuurgeschiedenis bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen en toeristischrecreatieve voorzieningen;
- duurzaamheid bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

3.4.1.5 Toetsing van het initiatief aan de Structuurvisie Wierden

De voorgenomen ontwikkeling maakt naast het herbouwen van het Sint Jansgebouw, 11 woningen mogelijk. De woningen zijn bedoeld voor de doelgroepen starters en ouderen. Om het vorenstaande mogelijk te kunnen maken wordt het Sint Jansgebouw en beheerderswoning gesloopt. Met name de uitbouw van het Sint Jansgebouw past niet in het straatbeeld. De voorgenomen ontwikkeling, dat voorzien in de sloop van deze bebouwing en de bouw een compact Sint Jansgebouw en woningen resulteert daardoor in een kwaliteitsverbetering ter plaatse en voorziet in woningen waar vraag naar is (starters en ouderen). Geconcludeerd wordt het initiatief in overeenstemming is met de Structuurvisie Wierden.

3.4.2 Woonvisie 2010 tot 2015 'Nieuwe dynamiek in wonen'

3.4.2.1 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.

3.4.2.2 Visie op het wonen

De gemeente Wierden staat voor nieuw beleid. Volkshuisvestelijke, demografische en economische ontwikkelingen leiden tot veranderende inzichten en daarmee soms andere keuzes. 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.

Wierden en Enter kennen een gedifferentieerd woning- en voorzieningenaanbod en trekken daarmee verschillende doelgroepen aan. In deze twee kernen ligt de komende jaren de nadruk op het behoud van een gedifferentieerd woningaanbod in koop en huur. De gemeente wil daarbij zorgvuldig omgaan met de beschikbare ruimte in deze kernen en daarom, in lijn met de provinciale en lokale beleidsuitgangspunten, op ‘dorpse’ schaal compact bouwen nabij centrumvoorzieningen.

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

Een deel van de negen te realiseren woningen beschikt over de mogelijkheid om uitgevoerd te worden als levensloopbestendige woningen. Om de oudere doelgroep extra te bedienen worden alle woningen voorzien van traplift. Naast de ouderen, behoren starters tevens tot de doelgroep van de beoogde woningen en de twee te realiseren appartementen. Het voornemen voorziet daarmee in woningen voor doelgroepen die in de woonvisie prioriteit hebben.

De ontwikkeling krijgt een kleinschalig karakter en wat maatvoering betreft wordt aangesloten bij de bebouwing in de omgeving. Ook bij het materiaalgebruik en detaillering in de gevels wordt rekening gehouden met de kenmerken in de omgeving. Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met de ‘Woonvisie 2010 tot 2015 ‘Nieuwe dynamiek in wonen’.

3.4.3 Lokale woonagenda 2018 – 2022 gemeente Wierden

3.4.3.1 Algemeen

De afgelopen jaren is de woningmarkt sterk veranderd. De gemeente Wierden wil daar goed op anticiperen en haar woonbeleid actualiseren door een lokale woonagenda uit te werken. Dit is gedaan door het opstellen van een lokale woonagenda. De lokale woonagenda sluit aan op de Regionale Woonvisie Twente, waar de gezamenlijke uitgangspunten voor het regionale woonbeleid zijn vastgelegd. Op basis daarvan is de kwantitatieve programmering bepaald in prestatieafspraken tussen de provincie Overijssel en de Twentse gemeenten. De kwalitatieve programmering betreft echter lokaal maatwerk, waar de gemeenten in de regio zelf invulling aan geven binnen de gezamenlijke contouren van de Regionale Woonvisie. Deze lokale woonvisie geeft daar invulling aan, samen met een aantal thematische opgaven die voor de gemeente Wierden relevant zijn om de komende jaren nadere invulling aan te geven.

De doelen en beleidsambities zijn als volgt geformuleerd:

- Beschikbaarheid en betaalbaarheid;
- Wonen met zorg;
- Duurzaamheid;
- Toekomstbestendigheid: een kwalitatieve opgave.

De voorgenomen ontwikkeling heeft het meest raakvlak met de beleidsambities ‘beschikbaarheid en betaalbaarheid’ en ‘Wonen met zorg’.

3.4.3.2 Beschikbaarheid en betaalbaarheid

Ten aanzien van het thema ‘beschikbaarheid en betaalbaarheid’ wordt onder andere het volgende doel beschreven:

“De gemeente richt zich op het verbeteren van de beschikbaarheid van passende woningen voor al onze inwoners. Speciale aandacht gaat uit naar starters op de woningmarkt, jonge en oudere doorstromers, de middeninkomensgroep en bijzondere doelgroepen zoals statushouders en mensen met een ondersteuningsbehoefte.”

3.4.3.3 Wonen met zorg

De gemeente Wierden streeft ernaar dat elke inwoner zo lang mogelijk in zijn eigen woning kan blijven wonen. Vanuit Wijksaam worden daar diverse activiteiten op ingezet, gericht op bewustwording in het kader van tijdige woningaanpassing en veiligheid, het stimuleren van zelfredzaamheid en het verkennen van

ondersteuningsbehoeften. Om dit doel te bereiken zijn er daarnaast nog meer mogelijkheden waar op kan worden ingezet:

- De gemeente stimuleert, ook binnen Wijksaam, het ontwikkelen van zorgarrangementen en welzijnsdiensten, zodat zorg op maat geboden kan worden en sociale cohesie ontstaat.
- Er wordt in iedere kern gestreefd naar voldoende passende woningen voor inwoners (ongeacht leeftijd en/of beperking). Er wordt gestreefd naar een voldoende levensloopgeschikte woon- en leefomgeving. Daarbij richt de gemeente zich onder andere op voldoende rustpunten in wijken (bankjes), ontmoetingsruimten, en toegankelijke verbindingroutes (vlak plaveisel, rollator vriendelijk). Bij de Wijksaam-teams kunnen inwoners meldingen doen als er aandachtspunten zijn in het kader van een levensloopgeschikte leefomgeving zodat deze verbeterd kunnen worden.
- In het bouwprogramma pleiten we als gemeente voor zo veel mogelijk levensloopgeschikte woningen. We stimuleren bouwpartijen hieraan bij te dragen.

3.4.3.4 Toetsing van het initiatief aan de ‘Lokale woonagenda 2018 – 2022’

Voorliggend initiatief voorziet in de bouw van woningen voor de doelgroep starters en ouderen. Hiermee wordt aangesloten bij de doelgroep die de gemeente wil bedienen. De te realiseren woningen kunnen tevens worden uitgevoerd als levensloopbestendige woningen, wat aansluit bij het doel dat de gemeente voor ogen heeft. Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling aansluit bij de beleidsambities en doelen zoals deze staan beschreven in de ‘Lokale woonagenda 2018 – 2022’.

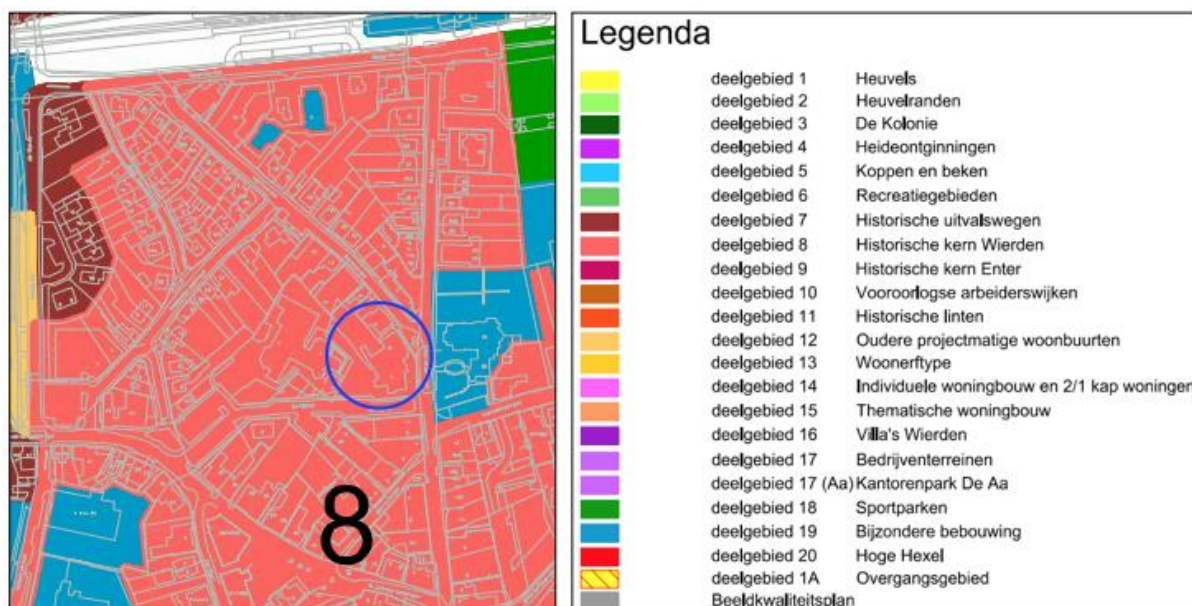
3.4.4 Welstandsnota Wierden

3.4.4.1 Algemeen

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

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

De huidige welstandsnota maakt onderscheid tussen een aantal deelgebieden waarvoor gebiedsgerichte welstandscriteria ontwikkeld zijn. Het plangebied is gelegen in deelgebied 8 – Historische kern Wierden. In afbeelding 3.5 is een uitsnede van de welstandskaart weergegeven. Het plangebied is met de blauwe cirkel weergegeven.



Afbeelding 3.5 Uitsnede deelgebiedenkaart Welstandsnota (Bron Gemeente Wierden)

3.4.4.2 Deelgebied 8 ‘Historische kern Wierden’

Het kransesdorp Wierden is ontstaan in de Late Middeleeuwen, aan de rand van een stuwwal waarop zich mee grote es bevond. De organisch gegroeide kern van Wierden bestaat uit korte, gebogen klinkerstraten met loopstroken. In de straten is veel variatie in materialen van parkeervlakken, plantenbakken, boomspiegels en straatmeubilair. In het centrum wisselen winkels, andere openbare voorzieningen en woningen elkaar af. Op de plaats waar meerdere wegen bij elkaar komen zijn bredere, pleinachtige ruimtes ontstaan, waar het verkeer doorheen beweegt.

De individuele panden hebben een wisselende rooilijn, waarbij winkels vaak wat naar voren staan en woningen naar achter. Niet alle panden zijn evenwijdig aan de weg gericht. Het zijn meest vrijstaande panden met kleine en grotere openingen ertussen, maar ook deels aan elkaar gebouwd. Er is een grote variatie in maat en schaal: kleine huisjes staan naast grote winkelpanden. Daarnaast is er variatie in de stijl en de tijd van ontstaan van de bebouwing. De bebouwing staat vaak direct aan de openbare ruimte, maar heeft buiten de winkelstraat ook kleine voortuinen met diverse lage erfafscheidingen. Verspreid in het centrum komen appartementencomplexen van twee verdiepingen voor met een woonlaag in het dak en winkels op de begane grond. Ook het gemeentehuis is een groot bouwwerk in het centrum. Bij deze forsere complexen is vaak aan één zijde een pleinachtige, kleinschalige parkeerruimte gecreëerd.

Het bebouwingsbeeld is zeer afwisselend. Het gevarieerde beeld wordt mede bepaald door de historische gevels en de variatie in hoogte en dakvorm van de individuele panden. Deze bestaan meest uit een of twee bouwlagen met kap of plat dak. De hoogte van de verdiepingen varieert. Daarnaast is er ook variatie in dakvormen, van (afgeplat) schilddak, zadeldak, mansarde daken tot samengestelde vormen. Hoekpanden bezitten vaak extra accenten.

De oorspronkelijke gevelopeningen zijn meestal licht verticaal. Ten behoeve van winkelpuien op de onderverdieping zijn veel veranderingen doorgevoerd die een horizontale gerichtheid tot gevolg hebben. De gevels zijn opgetrokken uit aardkleurige baksteen. Dakpannen zijn er in diverse kleuren, zoals rood, oranje, groen, grijs of bruin, terwijl ook de voegkleuren verschillend zijn. De kleuren van kozijnen varieert van beige tot rood en bruin. De bebouwing van het centrum van Wierden is rijk aan details. Er komen veel dakkapellen, balkons, erkers, gootlijsten, gootklossen, windveren en luiken voor. Soms zijn er ook plinten. Enkele historische panden zijn voorzien van speklagen, raamstenen, roedeverdeelde ramen en een kroonlijst.

3.4.4.3 Toetsing van het initiatief aan de ‘Welstandsnota Wierden’

Bij de herbouw van het Sint Jansgebouw worden karakteristieke kenmerken en detaillering teruggebracht in het gebouw. De woningen zullen dezelfde uitstraling krijgen als het te herbouwen Sint Jansgebouw en worden

voorzien van passende geveldetailering. Er wordt tevens een pleinachtige kleinschalige parkeerruimte gecreëerd. Bij verder uitwerking van het bouwplan wordt rekening gehouden met de redelijke eisen van welstand die gelden voor het plangebied. Op deze plaats wordt geconcludeerd dat voldoende rekening is gehouden met de redelijke eisen van welstand. Te zijner tijd zal de welstandscommissie beoordelen of het bouwplan in overeenstemming is met de welstandseisen. Het schetsontwerp van het voornemen is getoetst door de dorpsbouwmeester en na enkele aanpassingen goedgekeurd.

3.4.5 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

Geconcludeerd kan worden dat voorliggend bestemmingsplan in overeenstemming is met het gemeentelijk beleid zoals verwoord in de behandelde beleidsstukken.

HOOFDSTUK 4 RANDVOORWAARDEN EN ONDERZOEK

4.1 Inleiding

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

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

Doordat de voorgenomen ontwikkeling enkel plaatsvindt ter plaatse van het perceel van het Sint Jansgebouw wordt de milieu- en omgevingsaspecten enkel getoetst ter plaatse van dit perceel.

4.2 Milieu- en omgevingsaspecten

4.2.1 Hinder

4.2.1.1 Algemeen

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

- 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.

4.2.1.2 Gebiedstypen

Volgens de VNG-uitgave “Bedrijven en Milieuzonering” dient eerst te worden beoordeeld of in de omgeving sprake is van een ‘rustige woonwijk’ of een ‘gemengd gebied’.

Een ‘rustige woonwijk’ is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer. In de VNG-uitgave wordt het buitengebied veelal gerekend tot het omgevingstype ‘rustige woonwijk’.

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.

Het plangebied is gelegen in een gebied waar sprake is van een sterke functiemenging. In de nabijheid van het plangebied komen maatschappelijke functies, sportvoorzieningen, detailhandel, woningen en centrumfuncties voor. Gezien het vorenstaande wordt in dit geval uitgegaan van het omgevingstype ‘gemengd gebied’.

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), kunnen de gebieden worden aangemerkt als ‘functiemengingsgebied’. Bij ‘functiemengingsgebieden’ moet gedacht worden aan:

1. stadscentra, dorpskernen en winkelcentra;
2. horecaconcentratiegebieden;
3. zones met functiemenging langs stedelijke toegangswegen en in lintbebouwingen;
4. (delen van) woongebieden met kleinschalige c.q. ambachtelijke bedrijvigheid.

Zoals in de VNG-publicatie is aangegeven kan, vanwege de bijzondere kenmerken van gebieden met enige vorm van functiemenging, niet worden gewerkt met een systematiek van richtafstanden en afstandsstappen: vanwege de zeer korte afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies is een dergelijke systematiek niet geschikt voor functiemengingsgebieden. De ‘Staat van Bedrijven (SvB) - functiemenging’ bevat geen richtafstanden, maar categorieën A, B en C, die aangeven onder welke omstandigheden activiteiten inpasbaar zijn. De toelaatbaarheid van milieubelastende functies in gebieden met functiemenging wordt beoordeeld aan de hand van de volgende drie ruimtelijke relevante milieucategorieën:

Categorie A:

Activiteiten die zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn, dat deze in pandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het Bouwbesluit voor scheiding tussen wonen en bedrijven zijn daarbij toereikend.

Categorie B:

Activiteiten die in gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, echter met een zodanige milieubelasting voor hun omgeving dat zij bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies dienen plaats te vinden.

Categorie C:

De activiteiten zoals genoemd onder B, waarbij vanwege de relatief grote verkeersaantrekkende werking een ontsluiting op de hoofdinfrastructuur is aangewezen.

4.2.1.3 Situatie plangebied

4.2.1.3.1 Algemeen

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. De 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).

4.2.1.3.2 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 of de realisatie van het plan leidt tot hinder of belemmeringen voor de bedrijven in de omgeving.

De functie ‘wonen’ is niet milieubelastend voor de omgeving. Het te bouwen Sint Jansgebouw kan worden aangemerkt als een categorie B bedrijf. Zoals aangegeven, geldt voor een dergelijke categorie dat deze bouwkundig dient te worden afgescheiden van woningen of andere milieugevoelige functies.

In voorliggend geval wordt het Sint Jansgebouw bouwkundig afgescheiden van bestaande en te realiseren omliggende gevoelige functies. Ten aanzien van de te realiseren appartementen boven het Sint Jansgebouw wordt opgemerkt dat hier bouwkundig gezien voorzieningen worden getroffen om deze te af te scheiden van het Sint Jansgebouw.

Omgekeerd vormen de te realiseren woningen in het plangebied, vanwege de bouwkundige afscheiding van de bedrijven in de omgeving, geen belemmering voor deze bedrijven.

Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling niet resulteert in de aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden en leidt het voornemen niet voor hinder of belemmering voor omliggende bedrijvigheid.

4.2.1.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of nieuwe functies binnen het plangebied hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving. Het plangebied wordt bestemd ten behoeve van een maatschappelijke functie en een woonfunctie. De woonfunctie wordt aangemerkt als milieugevoelige functie.

Nabij het plangebied zijn milieubelastende functies aanwezig. Zo bevinden zich aan de Kerkstraat 5a en aan de zuidzijde van de Bongerd verschillende detailhandelsvestigingen en aan de Kerkstraat 2 bevindt zich een café. Verder bevindt zich aan de Kerkstraat 11 een sportschool, aan de Stationsstraat 22 een kerk en aan de Bongerd 1 een basisschool. Dergelijke functies vallen ten hoogste onder milieucategorie B, waarvoor wederom geldt dat er sprake dient te zijn van een bouwkundige afscheiding van milieugevoelige functies.

In voorliggend geval is sprake van een bouwkundige afscheiding van de milieubelastende functies en de milieugevoelige functies.

Opgemerkt wordt dat, ten aanzien van de basisschool, de geluid veroorzakende activiteiten voornamelijk plaatsvinden nabij de speelvoorzieningen. De geluid veroorzakende activiteiten hebben betrekking op stemgeluid van spelende kinderen. Het Activiteitenbesluit laat stemgeluid van kinderen buiten beschouwing. Hiermee zal worden voldaan aan de normen uit het besluit. In ogenschouw wordt genomen dat de schuttingen/erfafscheidingen van de woningen die grenzen aan het schoolterrein, geluidswerend kunnen worden uitgevoerd.

Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat ter plaatse van de beoogde woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

4.2.1.4 Conclusie milieuzonering

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

4.2.2 Bodem

4.2.2.1 Algemeen

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

In het kader hiervan heeft Sigma Bouw & Milieu een verkennend milieukundig bodemonderzoek ter plaatse van het plangebied uitgevoerd. Het volledige onderzoek is bijgevoegd als bijlage 1 bij deze toelichting. Hierna wordt ingegaan op de bevindingen uit het onderzoek.

4.2.2.2 Situatie plangebied

Grond

Op basis van zintuigelijke waarnemingen zijn in het opgeboorde plaatselijke baksteenresten en koolassporen waargenomen. In het opgeboorde materiaal is op basis van zintuigelijke waarnemingen geen asbestverdacht materiaal waargenomen.

Bovengrond (0.0-0.5 m-mv)

Bovengrondmengmonster MM1 (boring 1+2+8 t/m 10) bevat een verhoogd gehalte lood, zink (zware metalen) en polycyclische aromatische koolwaterstoffen (PAK) t.o.v. de achtergrondwaarde. De verhoogd gemeten gehalten lood, zink (zware metalen) en polycyclische aromatische koolwaterstoffen (PAK) in het bovengrondmengmonster MM1 overschrijden de tussenwaarde (indicatiewaarde voor nader onderzoek) en de bodemindex-waarde (>0.5) niet en geven daardoor uit milieuhygiënische overweging geen aanleiding tot het instellen van aanvullend onderzoek.

Bovengrondmengmonster MM2 (boring 3+4+11) bevat een verhoogd gehalte kwik, lood, zink (zware metalen) en polycyclische aromatische koolwaterstoffen (PAK) t.o.v. de achtergrondwaarde. De verhoogd gemeten gehalten kwik, lood, zink (zware metalen) en polycyclische aromatische koolwaterstoffen (PAK) in het bovengrondmengmonster MM2 overschrijden de tussenwaarde (indicatiewaarde voor nader onderzoek) en de bodemindex-waarde (>0.5) niet en geven daardoor uit milieuhygiënische overweging geen aanleiding tot het instellen van aanvullend onderzoek.

Het baksteenhoudende bovengrondmengmonster MM3 (boring 6+7+12) bevat een verhoogd gehalte polycyclische aromatische koolwaterstoffen (PAK) t.o.v. de achtergrondwaarde. Het verhoogd gemeten gehalte polycyclische aromatische koolwaterstoffen (PAK) in het bovengrondmengmonster MM3 overschrijdt de tussenwaarde (indicatiewaarde voor nader onderzoek) en de bodemindex-waarde (>0.5) niet en geeft daardoor uit milieuhygiënische overweging geen aanleiding tot het instellen van aanvullend onderzoek.

Ondergrond (0.9-2.0 m-mv)

Ondergrondmengmonster MM4 (boring 2+3) bevat geen van de onderzochte stoffen verhoogd t.o.v. de achtergrondwaarde en/of detectiewaarde.

Het kolengruis en baksteenhoudende ondergrondmonster M5 (boring 1, traject 0.4-0.8 m-mv) bevat een verhoogd gehalte cadmium, koper, kwik, lood, zink (zware metalen) en polycyclische aromatische koolwaterstoffen (PAK) t.o.v. de achtergrondwaarde. De verhoogd gemeten gehalten cadmium, koper, kwik, lood, zink (zware metalen) en polycyclische aromatische koolwaterstoffen (PAK) in het ondergrondmonster M5 overschrijden de tussenwaarde (indicatiewaarde voor nader onderzoek) en de bodemindex-waarde (>0.5) niet en geven daardoor uit milieuhygiënische overweging geen aanleiding tot het instellen van aanvullend onderzoek.

Wel geldt dat voor de stoffen koper en zink de maximale waarden voor de bodemkwaliteitsklasse wonen wordt overschreden.

Grondwater

Het grondwater ter plaatse van peilbuis 1 bevat een verhoogd gehalte barium (zware metalen) t.o.v. de streefwaarde.

Het verhoogd gemeten gehalte barium (zware metalen) in het grondwater t.p.v. peilbuis 1 overschrijdt de tussenwaarde (indicatiewaarde voor nader onderzoek) en de bodemindex-waarde (>0.5) niet en geeft daardoor uit milieuhygiënische overweging geen directe aanleiding tot het instellen van aanvullend onderzoek.

Resumé

Op basis van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek blijkt dat de locatie niet geheel vrij is van bodemverontreiniging. De grond en het grondwater ter plaatse van de onderzoekslocatie bevat plaatselijk verhoogde gehalten t.o.v. de achtergrondwaarde resp. de streefwaarde. De plaatselijk verhoogd gemeten chemische verontreinigingen overschrijden de tussenwaarde (indicatie voor nader onderzoek) niet en geven daardoor geen aanleiding tot het instellen van een nader onderzoek.

4.2.2.3 Conclusie

De bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan. Voor de aanvraag van de omgevingsvergunning dient er nader onderzoek naar asbest te worden uitgevoerd.

4.2.3 Geluid (Wet geluidhinder)

4.2.3.1 Wettelijke kader

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, wijzigingsplan of het nemen van een omgevingsvergunning 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.

4.2.3.2 Situatie plangebied

In dit geval is sprake van nieuwe geluidsgevoelige objecten, namelijk de woningen. Voor de aspecten rail- en wegverkeerslawaaï is door Buijvoets bouw- en geluidsadvisering een akoestisch onderzoek uitgevoerd. De resultaten van het onderzoek worden hierna aangehaald, voor het volledige rapport wordt verwezen naar bijlage 2.

4.2.3.2.1 Industrielawaai

Het plangebied is niet gelegen in of nabij een zone van een gezoneerd bedrijventerrein. Daarom wordt niet nader op het aspect industrielawaai ingegaan. In paragraaf 4.2.1 is al nader ingegaan op de in de omgeving aanwezige (individuele) bedrijvigheid.

4.2.3.2.2 Railverkeerslawaaï

Ten noorden van het plangebied is de spoorlijn Zwolle – Almelo gelegen. De geluidzone van de spoorlijn betreft 200 meter. De woningen in het plangebied zijn buiten deze geluidzone gelegen. Onderzoek naar railverkeerslawaaï is daarom niet nodig.

4.2.3.2.3 Wegverkeerslawaaï

In artikel 74 van de Wgh is aangegeven dat wegen aan weerszijden van de weg een wettelijke geluidszone hebben waarvan de grootte is opgenomen in onderstaande tabel.

Wettelijke geluidszones van wegen:

Aantal rijstroken	Stedelijk gebied	Buitenstedelijk gebied
1 of 2 rijstroken	200 m	250 m
3 of 4 rijstroken	350 m	400 m
5 of meer rijstroken	350 m	600 m

De hiervoor genoemde zones gelden niet voor:

- wegen die zijn aangeduid als woonerf (art 74.2);
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt (art 74.2).

De woningen in het plangebied liggen in “stedelijke gebied” buiten de wettelijke vastgestelde geluidzone, als bedoeld in art. 74 van de Wet geluidhinder.

Volgens jurisprudentie blijkt een 30 km/uur weg 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 toetsing moet worden uitgevoerd in verband met een belangenafweging in het kader van een goede ruimtelijke ordening, het geluidbeleid geeft dat ook aan. Deze belangenafweging moet worden gemaakt bij het wijzigen van een bestemmingsplan, in dit geval voor de Bongerd, Kerkstraat en Stationsstraat. Een 30 km/uur weg wordt op dezelfde wijze beoordeeld als de gezoneerde wegen.

Op de gevels van 7 woningen en 1 appartement is de geluidbelasting hoger dan de ambitie/voorkeursgrenswaarde. Maatregelen de geluidbelasting te reduceren zijn niet haalbaar. Aan het locatiespecifieke kenmerk: opvullen van een open plaats/vervanging wordt voldaan evenals aan de criteria voor het toekennen van een hogere waarde. Omdat de wegen formeel geen zone hebben is geen hogere waarde procedure van toepassing. Om het binnenniveau van 33 dB te waarborgen zijn maatregelen aan de gevels noodzakelijk (susroosters in de gevels met een cumulatieve geluidbelasting excl. aftrek $L_{DEN} > 54$ dB).

4.2.3.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de Wet geluidhinder geen belemmering vormt voor het plan.

4.2.4 Externe veiligheid

4.2.4.1 Algemeen

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen en moet 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 van 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 vastgelegd in:

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

Voor buisleidingen geldt het Besluit buisleidingen externe veiligheid (Bevb) die op 1 januari 2011 in werking is getreden.

4.2.4.2 Situatie plangebied

[illegible]

Uitsnede risicokaart (Bron: Risicokaart)

Daarnaast bevindt zich ten zuiden van het plangebied aan de Nijverdalsestraat 24 een risico object zijnde een bewaarplaats en een bufferbewaarplaats voor professioneel vuurwerk. Voor de bewaarplaats geldt een veiligheidsafstand van 8 meter. Voor de bufferbewaarplaats geldt een voor-, zij en achterwaartse veiligheidsafstand van respectievelijk 48, 36 en 9 meter. In afbeelding 4.1 zijn deze afstanden met de gele kleur aangegeven. Het plangebied is gelegen op voldoende afstand.

- 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.

4.2.4.3 Conclusie

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

4.2.5 Luchtkwaliteit

4.2.5.1 Beoordelingskader

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

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

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

4.2.5.1.1 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 luchtkwaliteit 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.

4.2.5.1.2 Besluit gevoelige bestemmingen

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

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

4.2.5.2 Situatie plangebied

Dit plan voorziet in realisatie van 11 woningen en een maatschappelijk gebouw. Van onevenredig extra verkeersbewegingen is geen sprake. Daarbij wordt opgemerkt dat in paragraaf 4.2.5.1.1 voorbeelden gegeven van categorieën die “niet in betekenende mate bijdragen” aan luchtverontreiniging. In vergelijking met deze categorieën is het project aan te merken als een project dat “niet in betekenende mate bijdraagt” aan luchtverontreiniging. Voorgenomen ontwikkeling maakt tevens geen gevoelige bestemming zoals bedoeld in het kader van het besluit gevoelige bestemmingen mogelijk.

4.2.5.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

4.2.6 Besluit milieueffectrapportage

4.2.6.1 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.

4.2.6.2 Situatie plangebied

Artikel 2.8 van de Wet natuurbescherming

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is gelegen op circa 4 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.

Drempelwaarden Besluit m.e.r.

Dit bestemmingsplan voorziet in principe in een directe eindbestemming ‘Maatschappelijk’ en ‘Wonen’ 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 2.000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte 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 dat 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.

4.2.6.3 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.

4.2.7 Ecologie

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Sinds 1 januari 2017 is het wettelijk kader ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming vastgelegd in de Wet natuurbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met Natura 2000-gebieden en het Natuur Netwerk Nederland. Soortenbescherming gaat uit van de bescherming van dier- en plantensoorten.

Door Natuurbank Overijssel is een Quicksan Natuurwaardenonderzoek uitgevoerd. Hierna wordt ingegaan op de resultaten van de Quicksan. Het volledige onderzoek is opgenomen in bijlage 3 van deze toelichting.

4.2.7.1 Gebiedsbescherming

4.2.7.1.1 Algemeen

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.

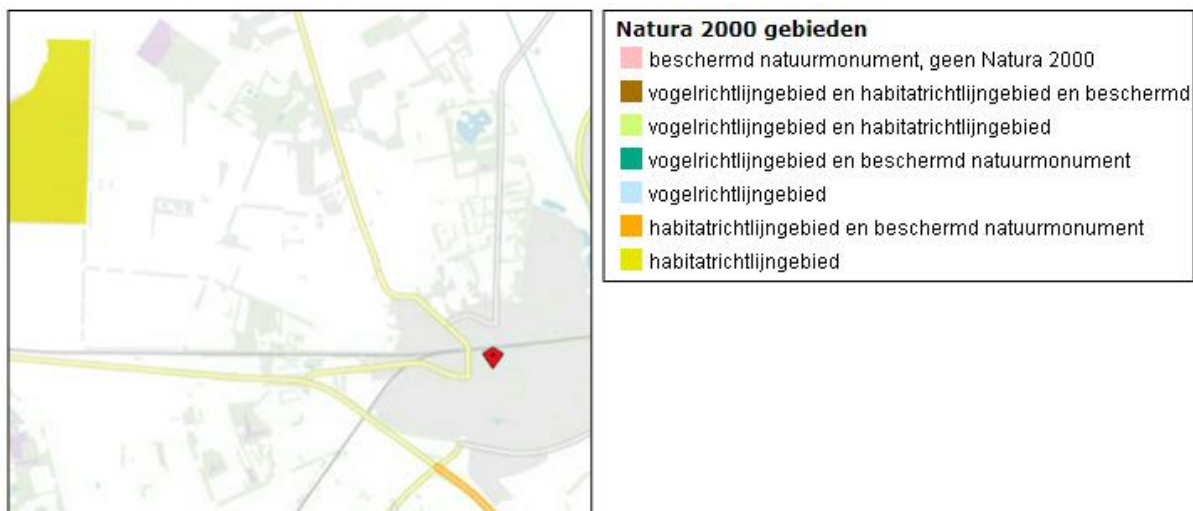
Natuur Netwerk Nederland (NNN) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. De NNN is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van de NNN geldt het ‘nee, tenzij’- principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van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

4.2.7.1.2 Situatie plangebied

Natura 2000

In de Wet natuurbescherming heeft Nederland de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn in nationale wetgeving verankerd. Nederland zal aan de hand van een vergunningstelsel de zorgvuldige afweging waarborgen rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden. Deze vergunningen worden verleend door de provincies of door de Minister van EZ.

Het plangebied ligt niet binnen of nabij een Natura 2000-gebied. De dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden zijn gelegen op een afstand van circa 4 kilometer. In afbeelding 4.2 is de ligging van het plangebied ten opzichte van Natura 2000-gebieden weergegeven.



Afbeelding 4.2 Ligging van het plangebied t.o.v. Natura 2000-gebieden (Bron: Provincie Overijssel)

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is de kern van het Nederlands natuurbesluit. 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.

Het dichtstbijzijnde gebied dat is aangewezen als NNN is gelegen op circa 3,8 kilometer afstand. In afbeelding 4.3 is de ligging van het plangebied ten opzichte van het NNN weergegeven.



Afbeelding 4.3 Ligging van het plangebied t.o.v. het NNN (Bron: Provincie Overijssel)

4.2.7.2 Soortenbescherming

Het plangebied behoort vermoedelijk tot het functionele leefgebied van sommige vleermuis-, vogel-, amfibieën- en grondgebonden zoogdiersoorten. Voorgenoemde soorten benutten het plangebied hoofdzakelijk als foerageergebied, maar mogelijk nestelen er vogels in de beplanting en bezetten sommige grondgebonden zoogdiersoorten er rust- en/of voortplantingslocaties.

Van de vogelsoorten die in het plangebied nestelen, zijn uitsluitend de bezette nesten beschermd, niet de oude nesten of de nestplaats. Werkzaamheden die leiden tot het verstoren/vernielen van vogelnesten, zoals het rooien en/of betreden van beplanting, dienen buiten de voortplantingsperiode van vogels uitgevoerd te worden. De meest geschikte periode om deze werkzaamheden uit te voeren is augustus/februari. De functie van het plangebied als foerageergebied is voor de in het plangebied voorkomende vogelsoorten niet beschermd.

Voor de grondgebonden zoogdiersoorten die een rust- en/of voortplantingslocatie in het plangebied bezetten, geldt een vrijstelling van de verbodsbepalingen ‘verwonden-doden van dieren en het verstoren-vernielen van rust- en voortplantingsplaatsen’ (of ze zijn niet beschermd zoals de mol & huismuis).

Amfibieën en vleermuizen bezetten geen rust- of verblijfplaats in het plangebied, maar benutten de buitenruimte vermoedelijk wel als foerageergebied. Door het uitvoeren van de voorgenomen activiteiten worden deze soorten niet verwond of gedood.

4.2.7.3 Conclusie

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

4.2.8 Archeologie & Cultuurhistorie

4.2.8.1 Archeologie

4.2.8.1.1 Algemeen

Initiatiefnemers hebben op basis van de Erfgoedwet een archeologische zorgplicht bij projecten waarbij de bodem wordt verstoord. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

Laagland Archeologie heeft in dit kader een bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek – verkennende fase uitgevoerd. Het volledige rapportage is opgenomen in bijlage 4. Hierna worden de bevindingen en conclusies benoemd.

4.2.8.1.2 Situatie plangebied

De bodemkundige en geomorfologische situatie van het plangebied is niet precies bekend. In de omgeving komt slecht een waarneming voor uit de late middeleeuwen. Wel is bekend dat het plangebied in een dekzandgebied ligt, vermoedelijk op gordeldekzanden behorend bij de verderop gelegen stuwwal van Wierden. Vermoedelijk heeft podzolvorming opgetreden en mogelijk is ook een oud bouwlanddek aanwezig. Op de gemeentelijke verwachtingskaart ligt het plangebied in een zone met een ‘hoge verwachting dorpskern’, grenzend aan een zone ‘hoge verwachting historisch element’. In het begin van de 19^e eeuw maakte het plangebied deel uit van de historische kern van Wierden. Een kaart uit die tijd laat echter zien dat het plangebied destijds vrijwel geheel onbebouwd was.

Op basis van de resultaten van het bureauonderzoek geldt een hoge verwachting voor de periode laat-paleolithicum – vroeg-neolithicum en nieuwe tijd en een middelhoge verwachting voor de tussenliggende periode. Het booronderzoek toont aan dat het dekzand van westelijke naar oostelijke richting opduikt. In de lager gelegen delen van het dekzand is een intacte B-horizont aangetroffen onder een dun veenlaagje. In westelijke richting is het bodemprofiel tot in de C-horizont verstoord. Er zijn geen archeologische indicatoren aangetroffen, evenmin als een oud bouwlanddek (plaggendek). Het huidige gebouw is grotendeels onderkelderde.

Het hooggelegen oostelijke deel was mogelijk geschikt voor bewoning, maar het bodemprofiel is hier tot in de C-horizont verstoord. Dit betekent dat hier geen relevante archeologische resten meer zijn te verwachten. Het relatief laaggelegen westelijke deel was waarschijnlijk niet geschikt voor bewoning (nat/drassig). Hier heeft zich een veenlaagje ontwikkeld. Wel zouden hier afvalresten van een westelijker gelegen mogelijke

nederzetting kunnen worden verwacht. Tijdens het veldonderzoek zijn hiervan geen aanwijzingen gevonden. Gezien de diepte waarop de B-horizont zich hier bevindt lopen eventuele resten waarschijnlijk geen gevaar bij nieuwbouwplannen.

Om deze reden wordt geen vervolgonderzoek aanbevolen. De implementatie van dit advies is in handen van de gemeente Wierden.

Indien tijdens de uitvoer van de werkzaamheden onverhoopt archeologische resten worden aangetroffen of resten waarvan vermoed wordt dat dit archeologische resten zijn, dan dient onmiddellijk contact te worden gelegd met de gemeente of haar adviseur.

4.2.8.2 Cultuurhistorie

4.2.8.2.1 Algemeen

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten.

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.

4.2.8.2.2 Situatie plangebied

Het plangebied zelf kent, op basis van de Cultuurhistorische Waardenkaart Overijssel, geen bijzondere cultuurhistorische waarden. In de directe nabijheid van het plangebied bevinden zich tevens geen rijks- dan wel gemeentelijke monumenten. Daardoor wordt gesteld dat cultuurhistorie geen belemmering vormt voor onderliggend plan.

4.2.8.3 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er geen nader archeologisch onderzoek benodigd is en er geen sprake is van negatieve effecten op de cultuurhistorische waarden.

4.2.9 Water

4.2.9.1 Vigerend beleid

4.2.9.1.1 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.

4.2.9.1.2 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).

4.2.9.1.3 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.

4.2.9.1.4 Waterschap Vechtstromen

Door de invoering van de Kaderrichtlijn Water is Nederland verdeeld in vijf deelstroomgebieden. Het deelstroomgebied Rijn-Oost wordt beheerd door de waterschappen Rijn en IJssel, Vechtstromen, Vallei en Veluwe, Drents Overijsselse Delta, en Zuiderzeeland. 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.

4.2.9.2 Waterparagraaf

4.2.9.2.1 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).

4.2.9.2.2 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 'normale procedure' van toepassing is. Voor het watertoetsresultaat wordt verwezen naar bijlage 5 van deze toelichting.

Het waterschap is gevraagd om een reactie. In deze reactie heeft het waterschap een positief advies gegeven. Aandachtspunt in de watertoets zijn het aantal wooneenheden (11). De wooneenheden worden voor huishoudelijk afvalwater aangesloten op het bestaande rioleringssysteem. Door het waterschap is aanbevolen om zo mogelijk hemelwater te bergen (infiltratie) in het plangebied.

De mogelijkheden voor het bergen van hemelwater in het plangebied worden onderzocht. Gedacht wordt aan infiltratiekratten ter plaatse van het parkeerterrein. Opgemerkt wordt dat het afvoeren van hemelwater naar

de riolering geen optie is. Hierna worden de overige van belang zijnde waterhuishoudkundige aspecten beschreven:

Algemeen

Voor het overige is het plangebied gelegen in de bebouwde kom van Wierden. De locatie bevindt zich niet binnen een grondwaterbeschermings- of waterwingebied. Wel ligt de locatie binnen een intrekgebied. Voorgenomen ontwikkeling betreft echter geen risicovolle functie voor de grondwaterkwaliteit. Het intrekgebied staat de voorgenomen ontwikkeling dan ook niet in de weg.

Grondwater

Binnen het plangebied zijn geen gevallen van grondwateroverlast bekend.

Oppervlaktewater

In de huidige situatie is in het plangebied geen oppervlaktewater aanwezig en het voornemen voorziet niet in de aanleg van nieuw oppervlaktewater.

HOOFDSTUK 5 TOELICHTING OP DE PLANREGELS

5.1 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.

5.2 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.

5.2.1 Inleidende regels

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

- *Begrippen (Artikel 1)*

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

- *Wijze van meten (Artikel 2)*

Dit artikel geeft op een eenduidige manier aan op welke wijze afstanden, dakhellingen en oppervlakten moeten worden gemeten en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

5.2.2 Bestemmingsregels

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

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bouw- en goothoogte, bebouwingsoppervlak, etc.);
- Afwijken van de bouwregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van aangegeven bouwregels;
- Nadere eisen: het recht van burgemeester en wethouders om nadere eisen te stellen aan diverse aspecten van bebouwing;
- Specifieke gebruiksregels: welk gebruik van gronden en opstallen in ieder geval strijdig zijn;
- Afwijkingen van de gebruiksregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bestemmingen;
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden: voor welke werken of werkzaamheden al dan niet een omgevingsvergunning noodzakelijk is.

5.2.3 Algemene regels

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

- *Anti-dubbelregel (Artikel 7)*
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 8)*
In dit artikel wordt gewaarborgd dat in gevallen dat bestaande maatvoeringen, afstanden en bebouwingspercentages, die in overeenstemming met het bepaalde in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tot stand zijn gekomen en afwijken van de bouwregels in het bestemmingsplan, geldt dat deze afwijkende maatvoeringen, afstanden en bebouwingspercentages als minimum of maximum zijn toegestaan.
- *Algemene gebruiksregels (Artikel 9)*
In dit artikel worden de algemene gebruiksregels beschreven. Deze gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming. Dit brengt met zich mee dat de bestemmingsomschrijving van de te onderscheiden bestemming helder en duidelijk moet zijn.
- *Algemene aanduidingsregels (Artikel 10)*
In dit artikel worden de regels die verbonden zijn aan de aanduiding ‘milieuzonde – intrekgebied’. Deze regels zien toe op de bescherming en veiligstelling van de kwaliteit van het grondwater.
- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 11)*
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 12)*
In dit artikel worden de algemene wijzigingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk voor burgemeester en wethouders om de ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan te wijzigen.
- *Algemene procedureregels (Artikel 13)*
In dit artikel worden de algemene procedureregels beschreven.

- *Overige regels (Artikel 14)*

In dit artikel is opgenomen dat de wettelijke regelingen waarnaar in de regels van dit plan worden verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan.

5.2.4 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.

5.3 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)

De bestemming ‘Maatschappelijk’ is toegekend aan de gronden waar het nieuwe Sint Jansgebouw is gesitueerd. Ten opzichte van het bestemmingsplan ‘Wierden Centrum’ is deze bestemming een stuk verkleind, maar zijn de regels vrijwel onveranderd overgenomen.

Binnen de bestemming ‘Maatschappelijk’ zijn maatschappelijke voorzieningen en ter plaatse van de aanduiding ‘horeca tot en met categorie 3’, een horecabedrijf in de categorie 3 en twee woningen op de tweede en/of hogere bouwlagen toegestaan, met daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, tuinen, erven, terreinen, waterhuishoudkundige voorzieningen, groenvoorzieningen en parkeervoorzieningen.

Binnen de bestemming dient het hoofdgebouw binnen een bouwvlak te worden gebouwd, mogen de goot- en bouwhoogten niet meer bedragen dan is aangegeven op de verbeelding en mag de dakhelling niet minder dan 25° en niet meer 60° dan bedragen. Daarnaast zijn tevens bouwregels voor bijbehorende bouwwerken en overkappingen en bouwwerken, geen gebouw zijnde opgenomen. Deze gaan in op de gewenste maatvoering en positionering hiervan.

Wonen (artikel 4)

De gronden die worden gebruikt voor de woonfunctie zijn bestemd als ‘Wonen’. Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor het wonen daaronder begrepen kleinschalige beroepen- en bedrijven-aan-huis, met dien verstande dat de woning en/of een aan de woning aangebouwde bouwwerken mogen worden gebruikt voor bed & breakfast. Voor deze functies zijn regels opgenomen in de ‘specifieke gebruiksregels’.

In het bestemmingsvlak zijn bouwvlakken opgenomen. Hoofdgebouwen mogen enkel binnen de bouwvlakken worden gebouwd. Het maximum aantal hoofdgebouwen (woningen) per bouwvlak is op de verbeelding aangeduid met de aanduiding ‘maximum aantal wooneenheden’. Op de verbeelding is tevens aangeduid wat de maximum goot- en bouwhoogte betreft. De dakhelling mag niet minder dan 25° en niet meer dan 60° bedragen en de voorgevel van een hoofdgebouw dient te worden gebouwd in de naar de weg gekeerde bouwgrens.

Voor bijbehorende bouwwerken en overkappingen geldt een maximum gezamenlijk oppervlak van 75 m² en 100 m² voor percelen met een oppervlakte groter van 400 m². Bij dergelijke percelen geldt dat het

bebouwingspercentage van het bouwperceel niet meer dan 50% mag bedragen. Verder geldt voor bijbehorende bouwwerken en overkappingen een maximale goot- en bouwhoogte van 3 en 8 meter.

Voor bouwwerken, geen gebouw zijnde - niet zijnde overkappingen en carports – geldt dat de bouwhoogte voor en achter de lijn op 1 meter achter het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw respectievelijk maximaal 1 en 2 meter mag bedragen. Voor reclame- en vlaggenmasten mag de bouwhoogte 8 meter bedragen, voor overige gevallen geldt een maximale bouwhoogte van 2,5 meter.

Waarde – Archeologie 1 en Waarde – Archeologie 2 (artikel 5 en 6)

De dubbelbestemmingen Waarde - Archeologie 1 en Waarde – Archeologie 2 gelden voor gronden met een archeologische verwachtingswaarde. De gronden binnen de dubbelbestemming zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en) (basisbestemming), mede bestemd voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van verwachte archeologische waarden, met de daarbij behorende bouwwerken en voorzieningen. Voor nieuwe ontwikkelingen moet afhankelijk van de omvang van de werkzaamheden eventueel een archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

HOOFDSTUK 6 UITVOERING EN HANDHAVING

6.1 Economische uitvoerbaarheid

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

De gemeentelijke kosten zijn beperkt tot de ambtelijke kosten, welke worden verhaald middels de gemeentelijke legesverordening. In voorliggend geval wordt een exploitatieovereenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente Wierden. Hierin wordt tevens het risico van planschade opgenomen, zodat eventuele planschade voor rekening van de initiatiefnemer komt. Hiermee is het kostenverhaal anderszins verzekerd en is op grond van artikel 6.12 Wro geen exploitatieplan nodig.

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

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

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

2. *Realistische en inzichtelijke regeling*

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

3. *Actief handhavingsbeleid*

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

6.3 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 bestemming ‘Maatschappelijk’ met een passend bouwvlak ten behoeve van een compacter Sint Jansgebouw en de naastgelegen basisschool en het toevoegen van de bestemming ‘Wonen’ ten behoeve van de realisatie van 9 grondgebonden woningen. De in de bestemmingsplan opgenomen voorgenomen ontwikkeling past binnen de geldende beleidskader en brengt geen hinder met zich mee voor andere in de omgeving aanwezige functies. Tevens is met het voorliggend bestemmingsplan aangesloten bij actuele wet- en regelgeving.

HOOFDSTUK 7 VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN

7.1 Vooroverleg

7.1.1 Het 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.

7.1.2 Provincie Overijssel

Gelet op de aard en omvang van de ontwikkeling is er geen sprake van provinciale belangen. Overleg met de provincie wordt derhalve niet noodzakelijk geacht.

7.1.3 Waterschap Vechtstromen

Het waterschap is geïnformeerd door middel van de digitale watertoets. De watertoets heeft geresulteerd in de ‘normale procedure’. Het waterschap is gevraagd om een advies uit te brengen. In dit advies geeft het waterschap aan positief te adviseren. Wel wordt Aanbevolen om het hemelwater in het plangebied zelf te laten infiltreren. Onderzocht wordt welke mogelijkheden er zijn om hemelwater te infiltreren. Mogelijk worden infiltratiekratten onder het parkeerterrein geplaatst. Verder vooroverleg met het waterschap is niet noodzakelijk geacht.

7.2 Inspraak

Conform de gemeentelijke inspraakverordening kan het bestuursorgaan zelf besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. Gelet op de beperkte omvang van de voorgenomen ontwikkeling, is een inspraakprocedure niet noodzakelijk.

7.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 21 maart 2018 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn geen zienswijzen in gediend. Het bestemmingsplan is ongewijzigd vastgesteld.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 2 Akoestisch onderzoek

Bijlage 3 Quickscan natuurwaardenonderzoek

Bijlage 4 Archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek

Bijlage 5 Watertoetsresultaat