

BESTEMMINGSPLAN

**Wierden Centrum, herziening
Nijverdalsestraat 28 / De Bongerd**

BESTEMMINGSPLAN WIERDEN CENTRUM, HERZIENING NIJVERDALSESTRAAT 28 / De Bongerd

GEMEENTE WIERDEN
IDN: NL.IMRO.0189.BP2018000021-VA01
Datum: Oktober 2019
Status: Vastgesteld



*Dokter van Deenweg 13
8025 BP Zwolle*

*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
2.3	VERKEER EN PARKEREN	11
HOOFDSTUK 3	BELEIDSKADER	12
3.1	RIJKSBELEID	12
3.2	PROVINCIAAL BELEID	13
3.3	REGIONAAL BELEID	20
3.4	GEMEENTELIJK BELEID	21
HOOFDSTUK 4	RANDVOORWAARDEN EN ONDERZOEK	27
4.1	INLEIDING	27
4.2	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	27
HOOFDSTUK 5	TOELICHTING OP DE PLANREGELS	41
5.1	INLEIDING	41
5.2	OPZET VAN DE REGELS	41
5.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS	43
HOOFDSTUK 6	UITVOERING EN HANDHAVING	44
6.1	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	44
6.2	HANDHAVING	44
6.3	RETROSPECTIEVE TOETS	44
HOOFDSTUK 7	VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN	46
7.1	VOOROVERLEG	46
7.2	INSPRAAK	46
7.3	ZIENSWIJZEN	46
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING	47	
BIJLAGE 1	VERKENNEND BODEMONDERZOEK	48
BIJLAGE 2	QUICKSCAN FLORA EN FAUNA	49
BIJLAGE 3	ARCHEOLOGISCH BUREAUONDERZOEK EN INVENTARISEREND VELDONDERZOEK	50
BIJLAGE 4	STANDAARD WATERPARAGRAAF	51

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer is eigenaar van het perceel aan de Nijverdalsestraat 28 in Wierden (hierna plangebied). Het perceel ligt in het centrum van Wierden. Op het perceel staat in de huidige situatie een winkelpand. Op het rechterdeel van het winkelpand ligt een appartement. Achter het winkelpand ligt een achterterrein. Dit terrein is momenteel onbebouwd.

Het concrete voornemen bestaat uit de volgende ontwikkelingen:

- Het omvormen van het winkelpand tot drie kleinere winkelunits;
- Het realiseren van een tweede appartement op de verdieping, naast het reeds bestaande appartement;
- Het realiseren van twee woningen op het achterterrein.

De voorgenomen ontwikkeling is op basis van het geldende bestemmingsplan ‘Wierden Centrum’ niet mogelijk. Om het voornemen mogelijk te maken is een bestemmingsplanherziening vereist. De gemeente Wierden heeft in een principebesluit besloten onder voorwaarden medewerking te verlenen aan deze ontwikkeling.

Dit bestemmingsplan toont aan dat:

- Het gewenste plan verantwoord is vanuit ruimtelijk-planologisch oogpunt; en
- De gewenste ontwikkeling 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 2173. Dit perceel is gelegen in het centrum van Wierden. In afbeelding 1.1 is de ligging van het plangebied weergegeven. Het plangebied is indicatief aangegeven met de gele ster en de gele omlijning. 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 Nijverdalsestraat 28 / De Bongerd” bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding met tekeningnummer NL.IMRO.0189.BP2018000021-VA01 en een renvooi;
- regels met bijbehorende bijlagen.

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de gronden aangegeven. In de regels staan bepalingen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Bij het plan hoort een toelichting. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het bestemmingsplan en de daaraan ten grondslag liggende gedachte. De toelichting 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” (op 8 november 2016 door de gemeenteraad vastgesteld) en het paraplubestemmingsplan “Parkeren gemeente Wierden” (op 7 juli 2018 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 plangebied kent de enkelbestemmingen ‘Centrum’ en ‘Wonen’. Daarnaast ligt op het gehele plangebied de dubbelbestemming ‘Waarde-Archeologie 1’ en de gebiedsaanduiding ‘milieuzone-intrekgebied’.

Centrum

Gronden met de bestemming ‘Centrum’ zijn hoofdzakelijk bedoeld voor detailhandel, horeca, zakelijke en maatschappelijke dienstverlening, dienstverlening gericht op uiterlijke verzorging, opslagdoeleinden op de verdieping ten behoeve van de op de begane grond aanwezige voorzieningen en het wonen op de verdieping van het gebouw. Ten behoeve van deze bestemming zijn gebouwen, bouwwerken, geen gebouw zijnde, tuinen

en erven, terreinen, wegen en paden, parkeervoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en groenvoorzieningen toegestaan.

De gronden binnen het plangebied met de bestemming ‘Centrum’ zijn geheel voorzien van een bouwvlak, waarin een maatvoering voor de goot- en bouwhoogte is opgenomen. Ten aanzien van het wonen is bepaald dat het aantal woningen niet mag toenemen.

Wonen

Gronden met de bestemming ‘Wonen’ zijn hoofdzakelijk bedoeld voor wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan huis verbonden beroep of bedrijf, met dien verstande dat de woning en/of een aan de woning aangebouwde bouwwerk(en) mogen worden gebruikt voor bed & breakfast. Ten behoeve van deze bestemming zijn gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden, tuinen en erven, parkeervoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan.

De gronden binnen het plangebied met de bestemming ‘Wonen’ zijn gedeeltelijk voorzien van een bouwvlak. In de bouwregels is bepaald dat uitsluitend het bestaande aantal woonhuizen is toegestaan. Tot slot is in het bouwvlak een maatvoering voor de goot- en bouwhoogte opgenomen.

Waarde – Archeologie 1

Gronden met de dubbelbestemming ‘Waarde-Archeologie 1’ zijn, behalve voor de ander daar voorkomende bestemmingen mede bestemd voor het behoud en de bescherming en/of het herstel van de archeologische waarden.

Milieuzone – intrekgebied

Gronden met de aanduiding ‘milieuzone – intrekgebied’ zijn, naast de andere voorkomende bestemmingen, tevens bestemd voor doeleinden ter bescherming en veiligstelling van de kwaliteit van het grondwater.

1.4.3 Strijdigheid

Voorgenomen ontwikkeling is in strijd met het geldende bestemmingsplan “Wierden Centrum” omdat zowel binnen de bestemming ‘Centrum’ als ‘Wonen’ het bestaande aantal woningen is toegestaan. De realisatie van een extra appartement naast het bestaande appartement en twee woningen binnen het onbebouwde bouwvlak is dan niet mogelijk. Daarnaast wordt ten aanzien van de twee woningen niet voldaan aan de minimale goothoogte.

Voorliggende bestemmingsplanherziening voorziet in een aanpassing van de geldende bestemmingen en schept daarmee het gewenste juridisch-planologische kader om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken.

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 centrumfuncties. Het straatbeeld van de Nijverdalsestraat wordt gekenmerkt door een variatie aan kleinere en grote winkelpanden. Vaak zijn er op de verdieping van de winkelpanden appartementen aanwezig. Deze variatie zorgt voor een speels en levendig beeld van de winkelstraat. Daarnaast draagt de menging van functies bij aan de leefbaarheid van het gebied.

Het plangebied bestaat uit het bestaande winkelpand aan de Nijverdalsestraat 28 en een onbebouwd achterterrein. Het plangebied wordt begrensd door de Nijverdalsestraat aan de zuidzijde, de Bongerd aan de noordzijde en centrum- en woonfuncties aan de oost- en westzijde.

Het winkelpand aan de Nijverdalsestraat 28 staat momenteel leeg. Op het winkelpand ligt op het rechterdeel een appartement. Het achterterrein wordt ontsloten aan de Bongerd. Het achterterrein is onbebouwd en geeft een enigszins verrommelde indruk. Door middel van een haag is het perceel afgezonderd van haar omgeving.

In afbeelding 2.1 is vogelvluchtfoto weergegeven. In afbeelding 2.2 en 2.3 zijn straatbeelden van het plangebied weergegeven.



Afbeelding 2.1 Vogelvluchtfoto van het plangebied (Bron: Bing Maps)



Afbeelding 2.2 Straatbeeld vanaf de Nijverdalsestraat (Bron: Google Streetview)



Afbeelding 2.3 Straatbeeld vanaf de Bongerd (Bron: Google Streetview)

2.2 Gewenste situatie ontwikkellocatie

De gewenste ontwikkeling bestaat uit het volgende:

- Het omvormen van het winkelpand tot drie kleinere winkelunits;
- Het realiseren van een tweede appartement op het winkelpand, naast het reeds bestaande appartement, met bijbehorende bergingen;
- Het realiseren van twee woningen op het achterterrein.

Drie kleinere winkelunits

Het bestaande winkelpand staat momenteel leeg. Met het splitsen van de winkel in drie kleinere units wordt het voor ondernemers aantrekkelijker een invulling aan het pand te geven. Voor deze splitsing is geen planologische procedure benodigd. In de rest van deze toelichting zal deze ontwikkeling dan ook achterwege worden gelaten.

Extra appartement

Zoals in paragraaf 2.1 reeds is aangegeven, bestaat het straatbeeld van de Nijverdalsestraat uit winkelpanden met op de verdieping appartementen. Op de verdieping van het winkelpand aan de Nijverdalsestraat 28 is momenteel één appartement aanwezig. Door het realiseren van een tweede appartement wordt een ‘gat’ in het straatbeeld opgevuld wat resulteert in een impuls van de ruimtelijke kwaliteit. Het appartement zal qua uitstraling corresponderen met het reeds bestaande appartement. Ten behoeve van de appartementen zullen in het achtererf twee bergingen worden gebouwd.

Realisatie van twee woningen

Aan de achterzijde van het winkelpand aan de Nijverdalsestraat 28 is een onbebouwd stuk grond aanwezig. Dit deel is reeds voorzien van een woonbestemming met een bouwvlak. Het voornemen bestaat om binnen dit bouwvlak twee grondgebonden woningen in de vorm van een tweekapper te realiseren. De woningen zullen worden ontsloten op de Bongerd. Het voornemen is om de woningen levensloopbestendig uit te voeren.

In afbeelding 2.4 is een plattegrond van de gewenste ontwikkeling weergegeven.



Afbeelding 2.4 Overzichtstekening van de gewenste ontwikkeling (Bron: VAB Architecten en adviseurs)

2.3 Verkeer en parkeren

2.3.1 Algemeen

Bij het opstellen van een bestemmingsplan 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.

2.3.2 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 het centrum van Wierden kan het worden aangemerkt als stedelijke zone 'centrum'. De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de realisatie van één appartement en twee grondgebonden woningen. 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
Koop, twee-onder-één kap	7,6 verkeersbewegingen per woning	1,7 parkeerplaatsen per woning
Huur, etage, midden	5,1 verkeersbewegingen per woning	1,4 parkeerplaatsen per woning

Verkeersgeneratie

Uitgaande van de hiervoor benoemde uitgangspunten, is er sprake van een verkeersgeneratie van 12,7 extra verkeersbewegingen per weekdagemaal. De verkeersbewegingen als gevolg van de ontwikkeling zal via de Bongerd worden afgewikkeld. De Bongerd loopt uit op de Nijverdalsestraat aan de westzijde en de Stationsstraat aan de oostzijde. De genoemde straten zijn van voldoende omvang om de beperkte extra verkeersgeneratie op te kunnen vangen.

Parkeren

Uitgaande van de eerder benoemde uitgangspunten, bedraagt de parkeerbehoefte in totaal $2 \times 1,7 = 3,4 + 1,4$ maakt 4,8, afgerond 5 parkeerplaatsen. Tussen het winkelpand met bijbehorende appartementen en de grondgebonden woningen op het achterterrein aan de Bongerd wordt een parkeerterrein ingericht. Dit parkeerterrein zal voorzien 11 parkeerplaatsen (zie ook afbeelding 2.4). Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de parkeerbehoefte.

2.3.3 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.

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 IJsselvedtdelta (deelprogramma's zoetwater en rivieren) voor waterveiligheid in combinatie met bereikbaarheid, ruimtelijke kwaliteit, natuur, economische ontwikkeling en woningbouw;
- Het tot stand brengen en beschermen van de (herijkte) EHS, inclusief de Natura 2000 gebieden (zoals de Veluwe);
- Het robuust en compleet maken van het hoofdenrgienetwerk (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.

Op het realiseren van woningen zijn ondermeer de uitspraken ABRvS 27 augustus 2014, ECLI:NL:RVS:2014:3223 en ABRvS 11 juni 2014, ECLI:NL:RVS:2014:2077 van toepassing. Uit deze uitspraken blijkt dat het realiseren van respectievelijk 4 en 7 woningen niet wordt gezien als stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, Bro. In voorliggend geval is de ladder voor duurzame verstedelijking dan ook niet van toepassing, aangezien er sprake is van het toevoegen van slechts drie woningen binnen bestaand stedelijk gebied. Gezien het voornoemde wordt geconcludeerd dat het plan in overeenstemming is met de Ladder voor duurzame verstedelijking. Daarbij wordt opgemerkt dat in paragraaf 3.4.2 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.

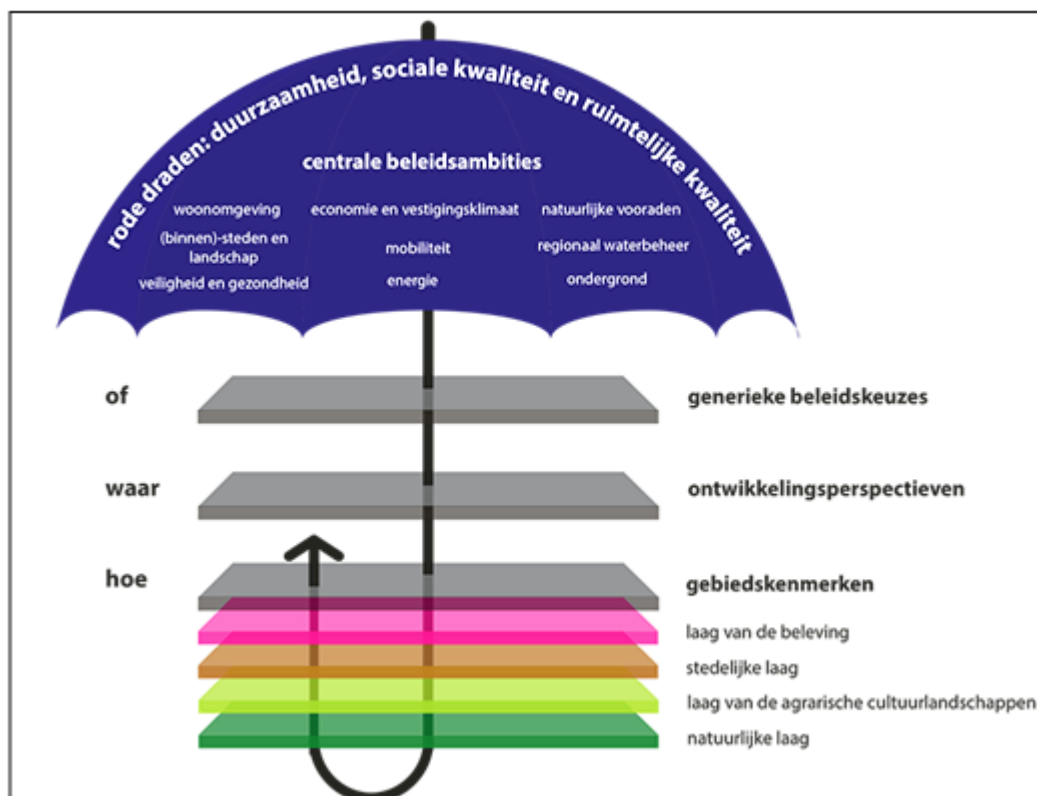
De ontwikkelperspectieven geven richting aan wat waar ontwikkeld zou kunnen worden. Daar waar generieke beleidskeuzes een geografische begrenzing hebben, zijn ze consistent doorvertaald in de

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), 2.13.3 (Grondwaterbeschermingsgebieden en intrekgebieden) en 2.13.5 (Niet-risicovolle functies en grote risicovolle functies in intrekgebieden) 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 verharding leggen op de Groene Omgeving wanneer aannemelijk is gemaakt:

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

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. De gronden zijn reeds bestemd tot stedelijke functies. 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 woningbouwmogelijkheden 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 3.1 en 3.2 wordt het voorliggend plan onder andere getoetst aan deze visies. Hier wordt geconcludeerd dat het plan in overeenstemming is met artikel 2.2.2. van de Omgevingsverordening Overijssel.

Artikel 2.13.3: Grondwaterbeschermingsgebieden en intrekgebieden

Bestemmingsplannen voorzien in een aanduiding voor grondwaterbeschermingsgebieden en intrekgebieden waarbij alleen functies worden toegestaan die harmoniëren met de functie voor de drinkwatervoorziening.

Niet-risicovolle functies en grote risicovolle functies in intrekgebieden (Artikel 2.13.5)

In afwijking van het bepaalde in artikel 2.13.3 Grondwaterbeschermingsgebieden en intrekgebieden kunnen in intrekgebieden ook nieuwe niet-risicovolle en grote risicovolle functies worden toegestaan, mits daarbij wordt voldaan aan het stand still-principe.

De van belang zijnde begrippen in het kader van artikel 2.13.3 en 2.13.5 zijn hierna opgenomen:

- niet-risicovolle functies: alle functies behalve harmoniërende functies en grotere of grootschalige risicovolle functies.
- harmoniërende functies: functies die goed samengaan met de drinkwaterwinning.
- grote en grootschalige risicovolle functies: functies die gelet op de risico's voor de grondwaterkwaliteit én als zodanig, ongewenst zijn in grondwaterbeschermingsgebieden en intrekgebieden.
- stand-stillprincipe: beginsel dat erop gericht is verslechtering van de grondwaterkwaliteit tegen te gaan en het vergroten van risico's op verontreiniging van het grondwater te voorkomen.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.13.3 en 2.13.5 van de Omgevingsverordening Overijssel

Het plangebied ligt in een intrekgebied. De voorgenomen bestemmingen betreffen geen harmoniërende functies voor de drinkwatervoorziening. Nieuwe niet-risicovolle functies zijn toegestaan, mits wordt voldaan het stand-stillprincipe (*beginsel dat gericht is om verslechtering van de grondwaterkwaliteit tegen te gaan en het vergroten van risico's op verontreiniging te voorkomen*).

Er is sprake van een nieuwe niet-risicovolle functie waarbij, gezien de aard van de ontwikkeling, wordt voldaan aan het stand-stillprincipe. In de regels van het bestemmingsplan is ter bescherming van de kwaliteit van het grondwater binnen het intrekgebied de gebiedsaanduiding ‘milieuzone - intrekgebied’, conform geldend bestemmingsplan, opgenomen. Geconcludeerd wordt dat het plan in overeenstemming is met artikel 2.13.3, 2.13.4 en 2.13.5 uit de Omgevingsverordening.

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 milieus 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 ‘Ontwikkelperspectief’

Binnen gebieden met het ontwikkelingsperspectief ‘Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken’ is ruimte voor herstructurering, inbreiding en transformatie. In voorliggend geval wordt een appartement op een winkelpand toegevoegd, waardoor het straatbeeld ter plaatse verbeterd. Tevens worden twee woningen gebouwd op een momenteel enigszins verrommeld achterterrein. Gezien de ligging van het plangebied in het centrum van Wierden wordt invulling van het plangebied met woningen als passend beschouwd. De ontwikkeling 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.

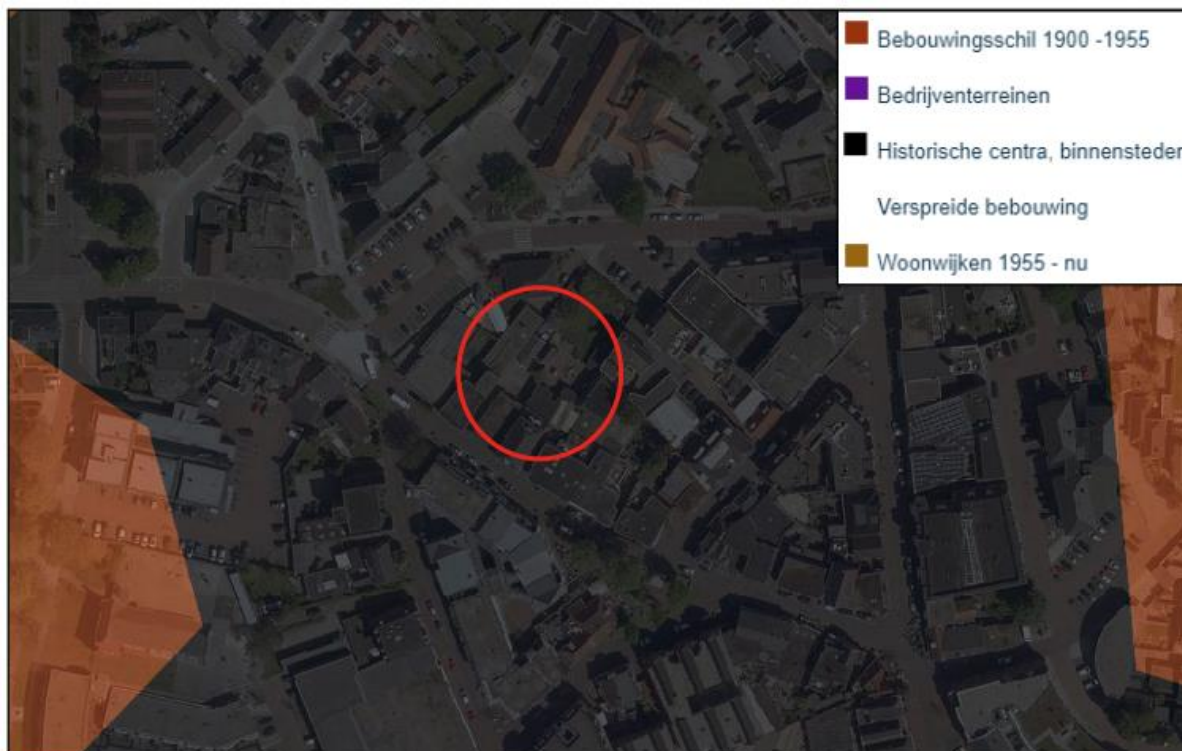
3.2.4.3 Hoe - gebiedskenmerken

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'. 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 karakters verschillen 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 realiseren van een appartement op een bestaand winkelpand en twee woningen op een onbebouwd achterterrein. Het kenmerkende beeld van de Nijverdalsestraat, met op de

begane grond winkelfuncties en op de verdieping woningen, wordt hiermee versterkt. Tevens zorgt het bouwen van twee woningen op een enigszins verrommeld achterterrein voor een kwaliteitsimpuls van het centrum. De woningen en het appartement zullen qua vormgeving en materiaalkeuze aansluiten bij de karakteristieke kenmerken en eigenschappen van de omgeving. Gezien het vorenstaande wordt voldoende rekening gehouden met de identiteit en eigenschappen die in het gebied voorkomen. In paragraaf 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’

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in het realiseren van een appartement op een bestaand winkelpand en twee woningen op een onbebouwd achterterrein. Er is hier sprake van inbreiding. De twee woningen zullen levensloopbestendig worden uitgevoerd, zodat ze ook geschikt zijn voor senioren. Hierdoor wordt aangesloten bij de doelstelling om aandacht te hebben voor huisvesting van senioren. 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 overgangsgedebied 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:

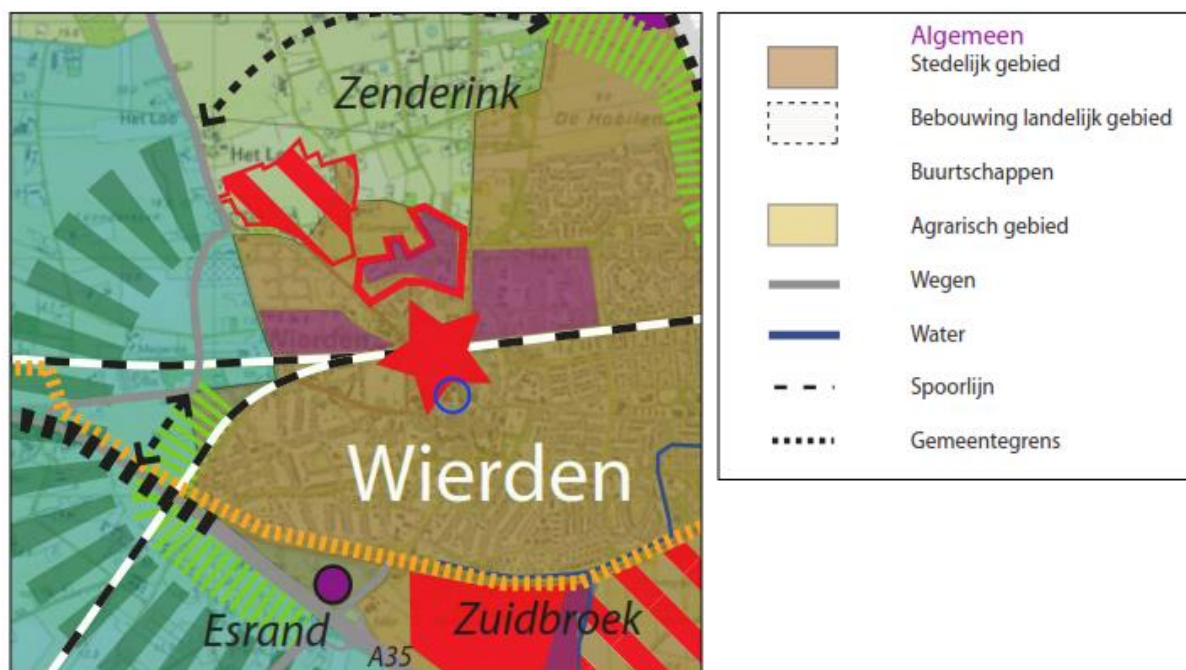
- Stad en land;
- Wonen, werken en recreëren (kruispunt van snelwegen en spoorlijnen);
- Landschapstypen.

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 toeristisch-recreatieve voorzieningen;
- duurzaamheid bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

3.4.1.5 Toetsing van het initiatief aan de Structuurvisie Wierden

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in het realiseren van één appartementen en twee grondgebonden woningen in het centrum van de dorpskern Wierden. De twee woningen worden levensloopbestendig uitgevoerd, zodat wordt aangesloten bij de vraag naar woningen voor senioren. Door de realisatie van het appartement wordt het straatbeeld van de Nijverdalsestraat verbeterd, aangezien er op de verdieping van de winkelpanden in de Nijverdalsestraat veelal appartementen aanwezig zijn. Daarnaast wordt door invulling van het onbebouwde, enigszins verrommelde achterterrein, een kwaliteitsimpuls aan de omgeving gegeven. Geconcludeerd wordt het initiatief in overeenstemming is met de Structuurvisie Wierden.

3.4.2 Lokale woonagenda 2018-2022

3.4.2.1 Algemeen

De gemeente Wierden beschikt over een actuele Woonvisie. Deze 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 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. De 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.

3.4.2.2 Thema's

In de woonagenda zijn vier thema's naar voren gekomen die van belang zijn in de lokale uitwerking. Deze thema's vormen de leidraad voor de woonagenda. Het betreffen de volgende thema's:

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

3.4.2.3 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.”

3.4.2.4 Woningbouwcontingent

In de woningbouwafspraken die de gemeente Wierden met de provincie Overijssel heeft gemaakt wordt uitgegaan van een woningbouwcontingent van 567 woningen tot 2026; iets meer dan de uitkomst van de provinciale Primosprognose die uitgaat van 525 woningen tot en met 2027. Het woningbouwcontingent biedt kwantitatief voldoende ruimte om aan de woningbehoefte voor de komende jaren te kunnen voldoen, en biedt ook nog wat ruimte voor extra instroom van buiten de gemeente.

Realisatie van een voldoende aantal woningen is bovendien een essentiële randvoorwaarde om in te kunnen spelen op de kwalitatieve behoefte. Ook beperkt dit het risico dat door strikte contingentering er onvoldoende nieuwbouw gerealiseerd wordt: als gevolg van planuitval en vertraging. De aanwezigheid van plannen die niet voorzien in de juiste kwaliteiten vergroten dit risico.

3.4.2.5 Toetsing van het initiatief aan de Lokale woonagenda 2018-2022

Voorliggend initiatief voorziet in het toevoegen van drie woningen in de dorpskern Wierden. Het gaat hier om twee grondgebonden woningen en één appartement. De drie woningen worden voor de lokale behoefte gebouwd. Deze toevoeging is in concept meegenomen in de gemeentelijke woningbouwprogrammering. De woningen zijn geschikt voor meerdere doelgroepen (levensloopbestendigheid), waardoor wordt aangesloten bij de gemeentelijke doelstelling omtrent beschikbaarheid en betaalbaarheid. Het plan is dan ook passend binnen het woningbouwcontingent en in lijn met het gestelde in de Woonagenda.

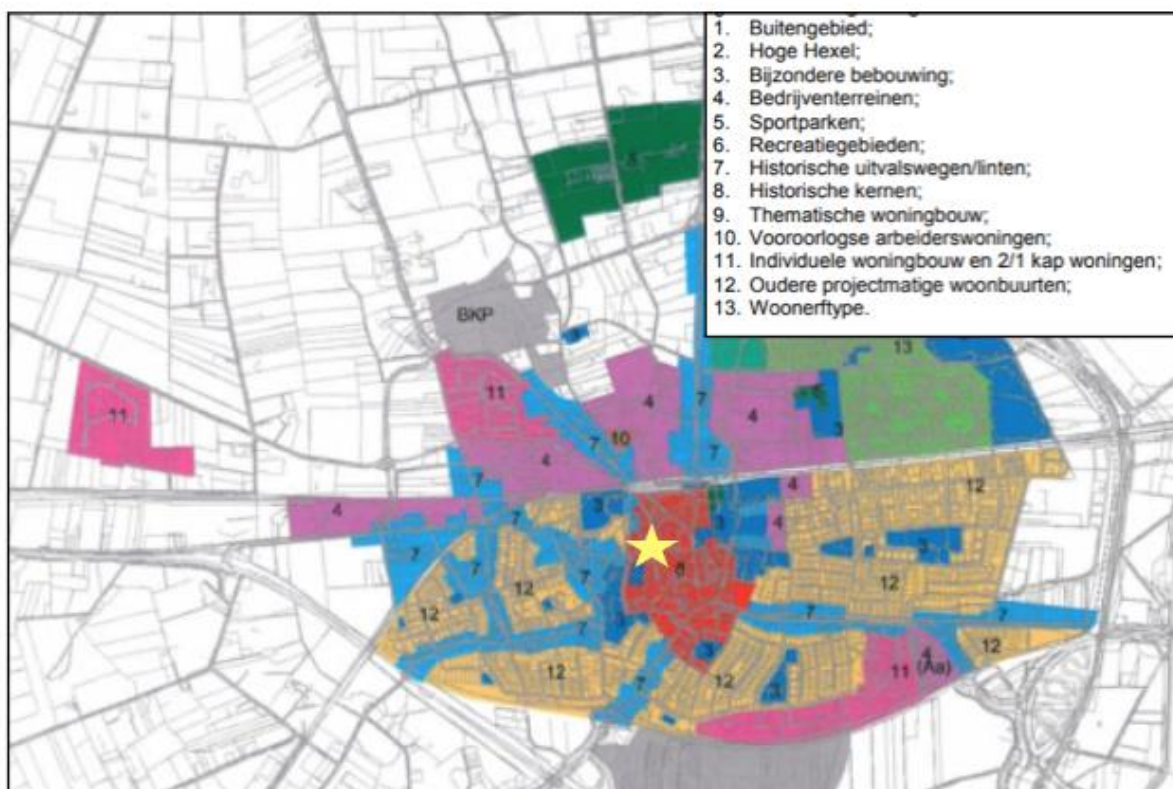
3.4.3 Welstandsnota Wierden

3.4.3.1 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 gele ster 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 bouw van de woningen en het appartement wordt aangesloten bij de kenmerken van omliggende bebouwing. Bij verder uitwerking van het bouwplan wordt rekening gehouden met de redelijke eisen van welstand die gelden voor het plangebied. Te zijner tijd zal de welstandscommissie beoordelen of het bouwplan in overeenstemming is met de welstandseisen..

3.4.5 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

Geconcludeerd wordt 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.

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 inpandig 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. Wat betreft de winkelfunctie wordt gesteld dat deze reeds aanwezig is en er enkel inpassende wijzigingen worden aangebracht. De afstand tot omliggende milieugevoelige functies blijft onveranderd.

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. Er bevinden zich aan de Nijverdalsestraat verscheidene detailhandelsvestigingen, daarnaast is er aan de Nijverdalsestraat 11 een horecagelegenheid gevestigd.

Dergelijke functies vallen onder milieucategorie A, waarvoor geldt dat deze inpassend aan woningen kunnen worden uitgeoefend. Daar is in dit geval sprake van ten aanzien van de appartementen, deze worden gerealiseerd boven detailhandelsfuncties. De woningen worden vrijstaand, dus bouwkundig afgescheiden gebouwd.

Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat ter plaatse van de beoogde woningen sprake zal zijn 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

Naar aanleiding van de resultaten van het verkennend milieukundig bodemonderzoek wordt het volgende geconcludeerd:

- de bovengrond bevat een verhoogd gehalte aan lood en zink (zware metalen) en polycyclische aromatische koolwaterstoffen (PAK) ten opzichte van de achtergrondwaarde. De verhoogd gemeten gehalten overschrijden de tussenwaarde (indicatie voor nader onderzoek niet) en geven daardoor uit milieuhygiënische overweging geen directe aanleiding tot het instellen van een aanvullend onderzoek;

- de ondergrond bevat een verhoogd gehalte aan kobalt (zware metalen) en koolwaterstoffen (PAK) ten opzichte van de achtergrondwaarde. De verhoogd gemeten gehalten overschrijden de tussenwaarde (indicatie voor nader onderzoek niet) en geven daardoor uit milieuhygiënische overweging geen directe aanleiding tot het instellen van een aanvullend onderzoek. Wel overschrijdt het gemeten gehalte kobalt bij toetsing aan het Besluit Bodemkwaliteit de waarde bodemkwaliteitsklasse wonen.
- Het grondwater bevat een verhoogd gehalte nikkel ten opzichte van de achtergrondwaarde. Het verhoogd gehalte overschrijdt de tussenwaarde (indicatie voor nader onderzoek niet) en geven daardoor uit milieuhygiënische overweging geen directe aanleiding tot het instellen van een aanvullend onderzoek.

4.2.2.3 Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

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 wegverkeerslawaai 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 voorkeurswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeurswaarde te voldoen.

4.2.3.2 Situatie plangebied

In dit geval is sprake van een toevoeging van nieuwe geluidsgevoelige objecten, namelijk de woningen en het appartement. Hierna wordt op de van belang zijnde aspecten ingegaan.

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 Railverkeerslawaai

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 railverkeerslawaai is daarom niet nodig.

4.2.3.2.3 Wegverkeerslawaai

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” binnen de wettelijke vastgestelde geluidzone, als bedoeld in art. 74 van de Wet geluidhinder, van de Marke. Deze weg ligt echter op een relatief grote afstand van het plangebied, namelijk circa 130 meter. Tevens zijn tussen deze weg en de beoogde woningen de nodige gebouwen aanwezig, die een geluidsafschermende werking hebben. Verwacht wordt dan ook dat er ter plaatse van het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

De omliggende wegen (Nijverdalsestraat en de Bongerd) kennen een maximum snelheid van 30 km/uur en hebben geen wettelijke geluidzone. Dit betekent dat een akoestisch onderzoek naar de effecten van het wegverkeerslawaai als gevolg van deze wegen in beginsel achterwege kan blijven.

Volgens jurisprudentie blijkt een 30 km/uur weg echter in de beoordeling te moeten worden meegenomen, indien vooraf aangenomen had kunnen worden dat deze wegen een geluidbelasting veroorzaken die hoger ligt dan de voorkeurswaarde (48 dB). De genoemde wegen worden voornamelijk gebruikt door bestemmingsverkeer, waarbij de verkeersintensiteit beperkt is. Het gaat met name om verkeersbewegingen door personenauto's. Gezien het vorenstaande wordt aangenomen dat de voorkeurswaarde van 48 dB op de gevels van de nieuwe woningen niet wordt overschreden. Overigens mag de binnenwaarde, waaraan bij het realiseren van de nieuwe woningen zal moeten worden voldaan, maximaal 33 dB bedragen.

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:

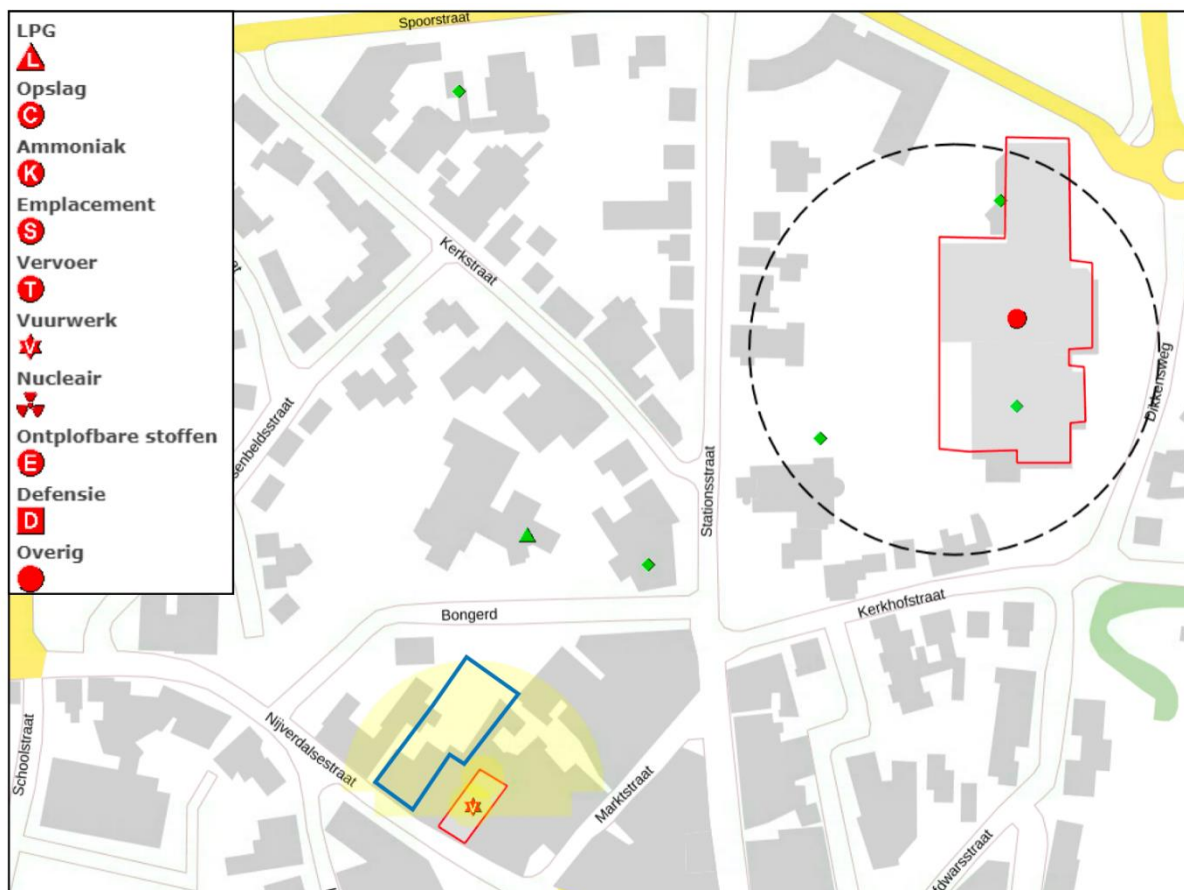
- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

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

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

4.2.4.2 Situatie plangebied

Aan de hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In afbeelding 4.1 is een uitsnede van de Risicokaart weergegeven.



Afbeelding 4.1

Uitsnede risicokaart (Bron: Risicokaart)

Uit de inventarisatie blijkt dat het plangebied:

- zich bevindt binnen de risicocontour van Bevi- en Brzo-inrichtingen danwel inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit (plaatsgebonden risico);
- zich 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.

Zwembad de Kolk (Dikkensweg 3)

Het plangebied is gelegen nabij de risicocontour van zwembad De Kolk. Het betreft de risicocontour voor de ter plaatse aanwezige installatie zijnde de opslag van aluminiumchloride tot 150.000 liter. De risicoafstand (PR 10^{-6}) bedraagt 75 meter. Het plangebied bevindt zich op voldoende afstand, namelijk circa 220 meter.

Vuurwerkopslag (Nijverdalsestraat 24)

Daarnaast bevindt direct ten zuidoosten 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 grotendeels gelegen binnen deze risicocontour. Ten aanzien van de vuurwerkopslag dient een verantwoording van het groepsrisico te worden gegeven.

Op basis van de handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico (HART) blijkt dat men voor wat betreft personendichtheid uitgaat van gemiddeld 2,4 personen per woning. Aangezien het in dit geval gaat om drie woningen zal de personendichtheid van het gebied met 7,2 personen toenemen. Deze personen zullen echter niet altijd aanwezig zijn, aangezien de personen overdag werkende zullen zijn. Er wordt daarom voor de berekening uitgegaan van een gemiddeld bezettingsgraad van 70%. Dit betekent dat er wordt uitgegaan van een gemiddelde personendichtheid van 1,68 personen per woning, in totaal 5,04 personen. In de avonden en in de weekenden kan dit aantal hoger zijn, aangezien de bewoner(s) dan over het algemeen thuis zullen zijn en eventueel bezoek zullen hebben.

Bij het verantwoorden van het groepsrisico zijn er zowel locatiespecifieke als ontwikkelingsspecifieke aspecten die moeten worden onderbouwd. Gezien het feit dat de locatie feitelijk niet wijzigt behoeven de volgende aspecten geen nadere onderbouwing: opkomsttijd, dekking waarschuwingsinstallatie, nabijheid bluswatervoorzieningen en bereikbaarheid van de hulpdiensten in algemeenheid.

Wel dient in voorliggend geval te worden getoetst aan de ontwikkelingsspecifieke aspecten te worden getoetst. Dit betreffen de volgende aspecten: bereikbaarheid van hulpdiensten ter plaatse, vluchtmogelijkheden en (zelf)redzaamheid van de aanwezige personen. Hierna worden de voornoemde aspecten nader onderbouwd:

- **Bereikbaarheid:** Hulpdiensten dienen bij een calamiteit, een gebied/object goed te kunnen bereiken. In het voorliggend geval blijft de bereikbaarheid van het schoolgebouw onveranderd. De woningen en appartementen zijn via de Nijverdalsestraat en de Bongerd te bereiken. Er is tevens sprake van voldoende ruimte voor de hulpdiensten om de benodigde werkzaamheden uit te kunnen voeren.
- **Ontvluchten van het gebied:** Bij het ontwerpen van de woningen wordt rekening gehouden met het realiseren van een adequate vluchtroute, zodat de woningen op een snelle en effectieve wijze kunnen worden ontvlucht.
- **(Zelf)redzaamheid:** (Zelf)redzaamheid houdt in dat personen zichzelf en eventueel anderen, binnen een bepaald tijdsbestek, kunnen veiligstellen (bijv. schuilen of vluchten) bij dreigend gevaar. Hierbij wordt van de persoon zelf uitgegaan zonder de hulp van hulpverlenersdiensten. In het voorliggend geval betreft het reguliere burgerwoningen. Van burgers wordt over het algemeen verwacht dat deze (zelf)redzaam zijn.

Gelet op het vorenstaande wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling niet resulteert in onevenredige toename van het groepsrisico ter plaatse.

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 3 woningen. 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 de directe eindbestemmingen ‘Centrum’ 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 bedrijfsploeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

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

Indien de mogelijkheden van dit plan worden vergeleken met de drempelwaarden uit onderdeel D van het Besluit m.e.r. kan worden geconcludeerd dat er 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 2 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.

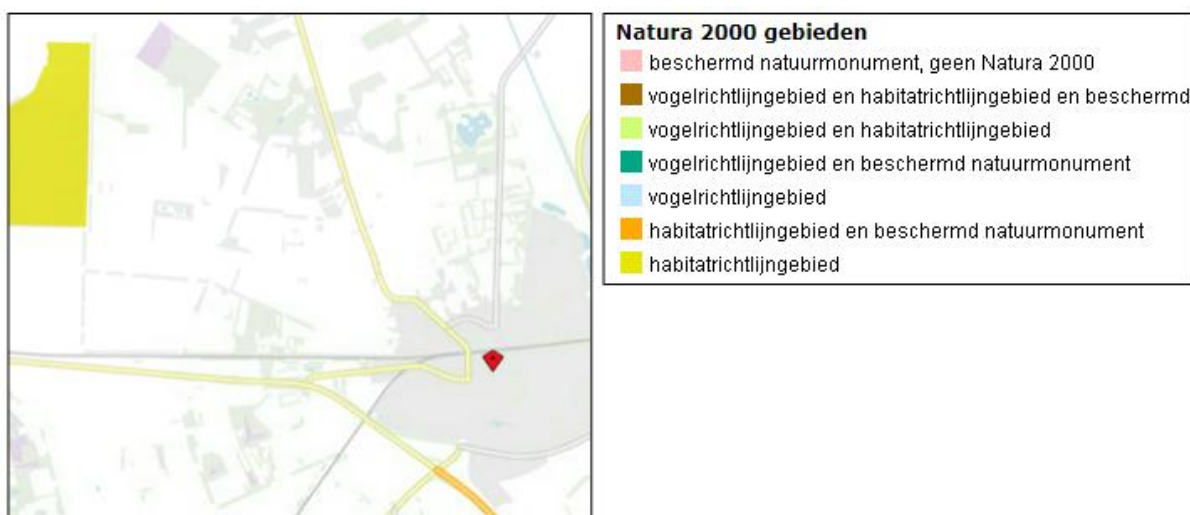
Natuur Netwerk Nederland (NNN) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. De NNN is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van de NNN geldt het ‘nee, tenzij’- principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van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

Het dichtstbijzijnde gebied dat is aangewezen als NNN is gelegen op circa 3,7 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

De voorgenomen activiteiten worden gezien als ‘ruimtelijke ontwikkeling’. Voor een aantal algemeen voorkomende en talrijke faunasoorten geldt in Overijssel een vrijstelling van de verbodsbepalingen ‘doden, verwonden en het opzettelijk beschadigen en vernielen van rust- en voortplantingslocaties’, als gevolg van werkzaamheden die in het kader van een ruimtelijke ontwikkeling worden uitgevoerd. Voor beschermde soorten die niet op deze vrijstellingslijst staan, is een ontheffing vereist om ze te mogen verwonden en doden of om opzettelijk rust- en voortplantingslocaties te mogen beschadigen en te vernielen. In het kader van de zorgplicht moet rekening worden gehouden met alle in het plangebied aanwezige planten en dieren en moet er gekozen worden voor een werkmethode en/of planning in de tijd, waardoor planten en dieren zo min mogelijk schade ondervinden als gevolg van de voorgenomen activiteiten.

Het plangebied behoort vermoedelijk tot functioneel leefgebied van verschillende vogel-, amfibieën-, vleermuis- en grondgebonden zoogdiersoorten. Voorgenoemde soorten benutten het plangebied hoofdzakelijk als foerageergebied, maar mogelijk bezetten sommige amfibieënsoorten er een (winter)rustplaats, bezet de huisspitsmuis er een rust- en voortplantingsplaats en nestelen er verschillende vogelsoorten in de beplanting. Er zijn geen aanwijzingen gevonden dat vleermuizen een verblijfplaats bezetten in het plangebied; de bebouwing in het plangebied wordt als een ongeschikte potentiële verblijfplaats voor vleermuizen beschouwd.

Van de vogelsoorten die in het plangebied nestelen is uitsluitend het bezette nest beschermd, niet het oude nest of de nestplaats. Werkzaamheden die kunnen leiden tot het verstoren/vernielen van vogelnesten dienen buiten de voortplantingsperiode van vogels uitgevoerd te worden.

Voor de huisspitsmuis en amfibieënsoorten, die een rust- en/of voortplantingslocatie in het plangebied bezetten, geldt een vrijstelling van de verbodsbepalingen ‘doden en verwonden’ en het ‘beschadigen en vernielen van rust- en voortplantingslocaties’. De functie van het plangebied als foerageergebied voor de in het plangebied voorkomende vogel-, amfibieën- en grondgebonden zoogdiersoorten is niet beschermd. Door uitvoering van de voorgenomen activiteiten wordt de betekenis van het plangebied als foerageergebied van vleermuizen aangetast. De betekenis van het plangebied als foerageergebied voor vleermuizen is echter zo beperkt, dat deze aantasting niet leidt tot een meetbaar negatief effect. De functionaliteit van bestaande verblijfplaatsen blijft gewaarborgd.

Mits bezette vogelnesten beschermd worden, leiden de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties in het kader van soortenbescherming. Vanwege de ligging buiten beschermd (natuur)gebied en

de lokale invloedsfeer, leiden de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties in het kader van gebiedsbescherming. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen ontheffing of vergunning aangevraagd te worden om de voorgenomen activiteiten uit te kunnen voeren in overeenstemming met wet- en regelgeving voor beschermde soorten en gebieden. De Wet natuurbescherming vormt geen belemmering voor uitvoering van de voorgenomen activiteiten.

4.2.7.3 Conclusie

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

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 3. Hierna worden de bevindingen en conclusies benoemd.

4.2.8.1.2 Situatie plangebied

Lithologie, lithogenese en bodemontwikkeling

Het typerende bodemprofiel bestaat uit een opgebracht pakket met een dikte van 110 – 130 cm, gevolgd door een verstoord moerig pakket. Daaronder ligt een zandpakket, waarin zich een podzolbodem heeft gevormd.

Het opgebrachte pakket bevat in de meeste boringen sintels, glas, aardewerk, baksteen en soms fragmenten van een kleipijp of metaal (vingerhoed in boring 1). Het aangetroffen materiaal is steeds afkomstig uit de nieuwe tijd.

Onder het opgebrachte pakket bevindt zich een (meestal zwaar) verstoorde moerige laag van ongeveer 30 cm dik. Deze komt tot uiting als een zandlaag waarin zich meer of minder grote brokken sterk humeus, zwart materiaal voorkomt. Alleen in boring 2 is op een diepte van 120 tot 150 cm -mv een intact lijkende moerige laag aangetroffen die bestaat uit zwart gekleurd zwak zandig veen zonder plantenresten. Het betreft waarschijnlijk een eerdlaag.

Daaronder ligt dekzand (vanaf ongeveer 140 – 150 cm -mv). Dit bestaat uit zwak-matig siltig zeer fijn zand. Dit zand is goed gesorteerd en bevat geen grind. Het kan daarom worden geïnterpreteerd als dekzand. In de top heeft zich een podzolbodem gevormd. In boringen 1 en 2 bestaat de bovenste 5-10 cm uit een (donker)bruine B-horizont met daaronder een geelbruine, vlekkerige BC-horizont (boring 1). In boringen 3 en 4 is geen B-horizont aanwezig: hier gaat het verstoorde moerige pakket direct over in een 20 cm dikke bruingele BC-horizont. De C-horizont is geel of lichtgeel van kleur.

Archeologie

Er zijn diverse archeologische indicatoren waargenomen. Deze bevinden zich alle in de opgebrachte lagen. Voor zover kan worden gedetermineerd, is het aangetroffen materiaal overwegend in de 19^e eeuw te dateren. Met uitzondering van een fragmentje geglazuurd steengoed (datering 1450 – 1750) is geen materiaal aangetroffen dat eenduidig vóór 1800 gedateerd kan worden.

In dezelfde laag waarin dit materiaal is aangetroffen, is soms ook plastic gevonden (boring 1 op een diepte van 70 cm) en vaak ook kolengruis. Kolengruis is een afvalproduct van steenkool (kolenkachels) dat in deze contreien pas in de late 19^e eeuw op grotere schaal werd gebruikt. Onder een (meestal) verstoorde moerige

laag is een overwegend intact bodemprofiel aangetroffen. Hierin zijn geen archeologische indicatoren gevonden.

Selectieadvies

Op basis van het uitgevoerde booronderzoek is de kans klein dat het plangebied relevante archeologische sporen bevat, afgezien van resten uit de nieuwe tijd uit een opgebracht pakket. Het archeologisch belang hiervan is laag.

Om deze reden wordt geadviseerd om geen vervolgonderzoek uit te voeren en het plangebied vrij te geven. Mochten bij graafwerkzaamheden onverhoopt toch archeologische resten worden aangetroffen, dan geldt conform de Erfgoedwet (art. 5.10) een meldingsplicht. Dit kan bij de gemeente of haar regio-archeoloog.

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- danwel 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 ‘korte procedure’ van toepassing is. De bijbehorende standaard waterparagraaf is opgenomen in bijlage 4 van deze toelichting. Het waterschap adviseert hiermee positief.

Intrekgebied grondwaterbescherming

Het plan ligt in een intrekgebied voor de winning van grondstof voor de drinkwaterbereiding. De provincie is bevoegd gezag voor de bescherming van het winnen van grondstof voor de drinkwaterbereiding. Daarvoor kunnen eisen gesteld worden aan ontwikkelingen binnen het plangebied.

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 5)*

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 6)*

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 7)*

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. Ook is er een regeling omtrent parkeren opgenomen. Deze regel voorziet in een borging om te voldoen aan de parkeerbehoefte.

- *Algemene aanduidingsregels (Artikel 8)*

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 9)*

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 10)*

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.

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.

Centrum (artikel 3)

De bestemming ‘Centrum’ is toegekend aan de gronden waar de detailhandelsfuncties en daarboven de appartementen zijn gelegen. De bestemming is conform het geldende bestemmingsplan overgenomen. De daarin opgenomen regels zijn overgenomen. Wat betreft het aantal appartementen is bepaald dat er 2 appartementen zijn toegestaan, zodat het bouwplan voor het appartement mogelijk is. Tevens is een aangepaste dakhelling opgenomen, teneinde het bouwplan passend te maken.

Wonen (artikel 4)

De gronden die worden gebruikt voor de woonfunctie zijn bestemd als ‘Wonen’. Deze bestemming is conform het geldende bestemmingsplan overgenomen. Aanpassingen zijn gedaan in het aantal toegestane woningen en in de goothoogte van de woning. Het aantal toegestane woningen is bepaald op 2, daarnaast is de goothoogte van de woningen bepaald op minimaal 2 meter. Voor het overige zijn de regels zoals opgenomen in het geldende bestemmingsplan overgenomen.

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 bestemmingen ‘Centrum’ en ‘Wonen’ met passende planologische kaders ten behoeve van de gewenste ontwikkeling. 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 daarom niet noodzakelijk geacht.

7.1.3 Waterschap Vechtstromen

Het waterschap is geïnformeerd door middel van de digitale watertoets. De watertoets heeft geresulteerd in de ‘korte procedure’. Het waterschap adviseert hiermee positief. 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. Het plan zal voor een periode van zes weken als ontwerp ter inzage worden gelegd.

7.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 24 april 2019 voor een periode van zes weken als ontwerp ter inzage gelegen. In deze periode zijn er geen zienswijzen ingebracht. Het vooroverleg is daarmee afgerond.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 2 Quickscan flora en fauna

Bijlage 3 Archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek

Bijlage 4 Standaard waterparagraaf