



BESTEMMINGSPLAN

Wierden Dorp,

herziening Vriezenveenseweg 7b e.o.

BESTEMMINGSPLAN

Wierden Dorp, herziening Vriezenveenseweg 7b e.o.

GEMEENTE WIERDEN
IDN: NL.IMRO.0189.BP2020000004-VA01
Datum: Juni 2021
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	8
HOOFDSTUK 2	DE HUIDIGE EN GEWENSTE SITUATIE	9
2.1	HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED	9
2.2	GEWENSTE SITUATIE	10
HOOFDSTUK 3	BELEIDSKADER	14
3.1	RIJKSBELEID	14
3.2	PROVINCIAAL BELEID	15
3.3	GEMEENTELIJK BELEID	23
HOOFDSTUK 4	RANDVOORWAARDEN EN ONDERZOEK	32
4.1	INLEIDING	32
4.2	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	32
HOOFDSTUK 5	TOELICHTING OP DE PLANREGELS	48
5.1	INLEIDING	48
5.2	OPZET VAN DE REGELS	48
5.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS	49
HOOFDSTUK 6	UITVOERING EN HANDHAVING	52
6.1	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	52
6.2	HANDHAVING	52
6.3	RETROSPECTIEVE TOETS	52
HOOFDSTUK 7	VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN	54
7.1	VOOROVERLEG	54
7.2	INSPRAAK	54
7.3	ZIENSWIJZEN	54
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING	55	
BIJLAGE 1	KGO-PLAN EN ERFINRICHTING	55
BIJLAGE 2	VERKENNEND BODEMONDERZOEK	56
BIJLAGE 3	MEMO REACTIE BEOORDELING VERKENNEND BODEMONDERZOEK	57
BIJLAGE 4	NADER BODEMONDERZOEK	58
BIJLAGE 5	BRIEFNOTITIE AANVULLEND GRONDWATERONDERZOEK	59
BIJLAGE 6	AKOESTISCH ONDERZOEK WEG- EN RAILVERKEERSLAWAAI	60
BIJLAGE 7	AKOESTISCH ONDERZOEK INDUSTRIELAWAAI	61
BIJLAGE 8	ONDERZOEK EXTERNE VEILIGHEID	62
BIJLAGE 9	STIKSTOFBEREKENING	63
BIJLAGE 10	QUICKSCAN ECOLOGIE	64
BIJLAGE 11	NADER ONDERZOEK VLEERMUIZEN	65
BIJLAGE 12	WATERTOETSRESULTAAT	66
BIJLAGE 13	ZIENSWIJZENNOTA	67

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Aan de Vriezenveenseweg in Wierden staan op dit moment enkele bedrijfsgebouwen (Vriezenveenseweg 7b) en een twee-onder-een-kap woning (Vriezenveenseweg 9 en 11). De overige gronden zijn hoofdzakelijk ingericht als weide. Op het perceel Vriezenveenseweg 7b werd voorheen Autobedrijf Zwijnenberg B.V. geëxploiteerd. Het autobedrijf is inmiddels verhuisd naar de nieuwe locatie aan de Rijssensestraat 58, 58a en 60 te Wierden. De bedrijfsgebouwen aan de Vriezenveenseweg worden op dit moment nog gebruikt ten behoeve van een ander autobedrijf, echter zal dit gebruik op korte termijn worden beëindigd. De bestaande twee-onder-een-kap woning is sterk gedateerd en is wat betreft architectonische uitstraling niet passend in de omgeving.

Autobedrijf Zwijnenberg (hierna initiatiefnemer) is voornemens om de locatie te herontwikkelen naar een vijftal vrijstaande woningen in het lint van de Vriezenveenseweg. Deze woningen worden gesitueerd aan en georiënteerd op de recent tot woonstraat getransformeerde Vriezenveenseweg.

De gemeente Wierden heeft in principe en onder voorwaarden ingestemd met deze ontwikkeling. Deze voorwaarden zijn:

- Een goede ruimtelijke ordening moet worden aangetoond;
- De ruimtelijke kwaliteit in de gemeente wordt versterkt via het Kwaliteitsimpuls groene omgeving (KGO), via een KGO-plan wordt de invulling van de KGO-opgave inzichtelijk gemaakt;
- Belanghebbenden in de omgeving worden niet onevenredig in de belangen geschaad.
- Er wordt eerst een stedenbouwkundig plan opgesteld en akkoord bevonden door de gemeente.

Het realiseren van de voorgenomen ontwikkeling ligt in overeenstemming met deze principe-uitspraak. Het stedenbouwkundig plan is opgesteld en afgestemd met de gemeente Wierden. Bij de ontwikkeling wordt gebruik gemaakt van de ‘Beleidslijn toepassing Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving’ (KGO). Het KGO-plan en inrichtingsplan tonen aan dat de ontwikkeling in evenwicht is conform de ‘Beleidslijn toepassing Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving’ (KGO). Het KGO is tevens afgestemd met en akkoord bevonden door de gemeente Wierden.

Om de gewenste ontwikkeling planologisch mogelijk te maken, is een bestemmingsplanherziening nodig. Dit bestemmingsplan toont aan dat de ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening en voldoet aan de door de gemeente gestelde voorwaarden.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied bestaat uit de percelen Vriezenveenseweg 7b, 9 en 11 en tussenliggende ruimten. De locatie is kadastraal bekend als gemeente Wierden, sectie N, nummers 636, 297, 296, 295, 294. Het plangebied ligt ten noorden van het centrumgebied van Wierden en ten noorden van de spoorlijn Almelo-Deventer. In afbeelding 1.1 is de ligging van het plangebied in de kern Wierden en de directe omgeving indicatief weergegeven met respectievelijk de rode ster en de rode omlijning. Voor een exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding die bij dit plan hoort.



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

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan “Wierden Dorp, herziening Vriezenveenseweg 7b e.o.” bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek. Nr. NL.IMRO.0189.BP2020000004-VA01) en een renvooi;
- regels (met bijbehorende bijlagen).

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

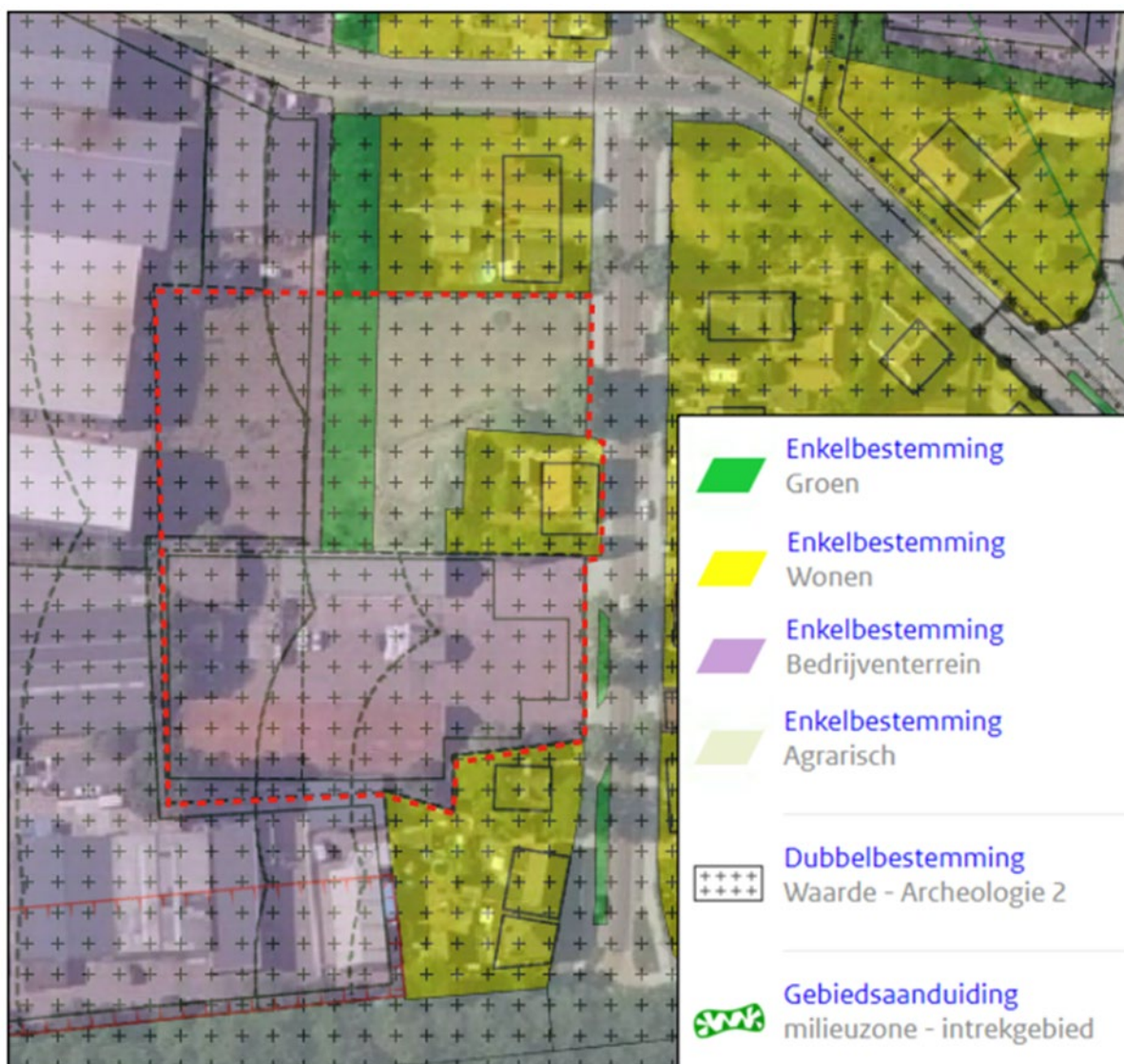
1.4 Geldend bestemmingsplan

1.4.1 Algemeen

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van het bestemmingsplan “Wierden-dorp” van de gemeente Wierden. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad op 25 oktober 2011. Tevens zijn de regels van de volgende bestemmingsplannen van toepassing op de locatie:

- Paraplubestemmingsplan verruimen m² bijbehorende bouwwerken bij woningen (18 juni 2013)
- Paraplubestemmingsplan bouw van gebouwtjes voor algemeen belang (9 december 2014)
- Paraplubestemmingsplan Parkeren gemeente Wierden (10 juli 2018)

In afbeelding 1.2 is een uitsnede van het bestemmingsplan “Wierden-dorp” opgenomen. Het plangebied is met een rood kader indicatief omlijnd. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding.



Afbeelding 1.2 Uitsnede geldend bestemmingsplan "Wierden-Dorp" (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.4.2 Beschrijving bestemmingen

De gronden zijn bestemd voor:

- 'Wonen' met de aanduiding 'bouwvlak';
- 'Bedrijventerrein' met de volgende aanduiding:
 - 'bouwvlak';
 - 'bedrijf';
 - 'detailhandel volumineus';
 - 'bedrijf tot en met categorie 1' (gedeelte nabij Vriezenveenseweg);
 - 'bedrijf tot en met categorie 2';
 - 'bedrijf tot en met categorie 3.1';
- 'Agrarisch'
- 'Groen'
- 'Waarde archeologie 2' (dubbelbestemming)

Verder ligt het plangebied binnen de gebiedsaanduiding 'milieuzone – intrekgebied'.

De gronden met de bestemming ‘Wonen’ zijn bestemd voor het wonen in een woonhuis, 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 aangebouwd gebouw mogen worden gebruikt voor bed & breakfast.

De gronden met de bestemming ‘Bedrijventerrein’ zijn bestemd voor bedrijven in de categorie 1, 2 of 3.1 ter plaatse van de betreffende functieaanduidingen. Verder is volumineuze detailhandel toegestaan.

De gronden met de bestemming ‘Agrarisch’ zijn bestemd voor de uitoefening van het agrarisch bedrijf niet zijnde opslag van veevoer en agrarische producten en het hobbymatig houden van vee. Vanwege het ontbreken van een bouwvlak mogen hier geen gebouwen gebouwd worden.

De gronden met de bestemming ‘Groen’ zijn bestemd voor groenvoorzieningen, voet- en rijwielpaden, speelvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en parkeervoorzieningen.

Gronden met de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 2’ zijn, behalve voor de andere daar voorkomende woonbestemming, mede bestemd voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van verwachte archeologische waarden.

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding ‘milieuzone – intrekgebied’ geldt dat die gronden - naast de andere voor die gronden aangewezen bestemming(en) en aanduidingen - tevens bestemd zijn voor doeleinden ter bescherming en veiligstelling van de kwaliteit van het grondwaterbeschermingsgebied.

1.4.3 Strijdigheid

Voorliggende ontwikkeling is in strijd met het geldende bestemmingsplan, omdat:

- Slechts een deel van het plangebied beschikt over een woonbestemming, daar waar op dit moment een twee-onder-één kapwoning staat.
- Een deel van het plangebied beschikt over de bestemming ‘Bedrijventerrein’, zonder bouw- en gebruiksmogelijkheden voor wonen;
- Een deel van het plangebied beschikt over de bestemming ‘Agrarisch’, zonder bouw- en gebruiksmogelijkheden voor wonen;
- Een deel van het plangebied beschikt over de bestemming ‘Groen’, zonder bouw- en gebruiksmogelijkheden voor wonen.

Om het initiatief mogelijk te maken dient het bestemmingsplan te worden herzien. Met voorliggend bestemmingsplan wordt een passend juridisch-planologisch kader vastgelegd en aangetoond dat de ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

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, 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

Het plangebied bevindt zich aan de Vriezenveenseweg ten noorden van het centrumgebied van Wierden en ten noorden van de spoorlijn Almelo-Deventer. De belangrijkste structuurdragers in de directe omgeving zijn de hiervoor genoemde spoorlijn en Vriezenveenseweg die richting het noorden verdergaat als de N749 richting Vriezenveen.

De functionele structuur van de omgeving bestaat uit woningen aan weerszijden van de Vriezenveenseweg en bedrijven op het achterliggende bedrijventerrein.

Binnen het plangebied zijn op dit moment bedrijfsgebouwen van het garagebedrijf (Vriezenveenseweg 7b) en een twee-onder-een-kap woning (Vriezenveenseweg 9 en 11) aanwezig. De overige gronden zijn hoofdzakelijk ingericht als paardenweide. In afbeelding 2.2 is een luchtfoto opgenomen met een indicatieve begrenzing van het plangebied.



Afbeelding 2.1 Luchtfoto plangebied (Bron: Provincie Overijssel)

2.2 Gewenste situatie

2.2.1 Ontwikkeling

Zoals beschreven in de aanleiding is het voornemen de locatie Vriezenveenseweg 7b te herontwikkelen naar een locatie voor een vijftal vrijstaande woningen in het lint van de Vriezenveenseweg. Deze woningen worden gesitueerd aan en georiënteerd op de recent tot woonstraat getransformeerde Vriezenveenseweg. Door de verspringende voorgevels en beoogde uitstraling passen de woningen stedenbouwkundig gezien in het bestaande bebouwingsbeeld van dit gedeelte van de Vriezenveenseweg. Het betreffen diepe kavels met aan de achterzijde een groene buffer naar de achterliggende bedrijvigheid.

Conform de op 13 november 2019 vastgestelde ‘Beleidslijn toevoegen van woningen binnen de bebouwde kom’ wordt de kwaliteitsimpuls Groene Omgeving toegepast. Door Weghorst Makelaardij en de Erfontwikkelaar is daarom een stedenbouwkundig plan en erfinrichtingsplan opgesteld voor de ontwikkeling. In de volgende paragraaf worden de erfinrichting en hieraan ten grondslag liggende de uitgangspunten beschreven en is een uitsnede van de erfinrichting opgenomen. In bijlage 1 is het volledige KGO plan inclusief erfinrichting opgenomen.

2.2.2 Erfinrichting

De ontwikkeling is vormgegeven aan de hand van uitgangspunten van initiatiefnemer, gemeente Wierden en provincie Overijssel. Hieronder worden deze uitgangspunten beknopt uiteengezet.

Initiatiefnemer

- Het slopen van de bestaande bebouwing en het herbouwen van vijf vrijstaande woningen met bijbehorende bouwwerken.
- Het realiseren van een robuuste houtsingel.
- Het aanleggen van een geluidsscherm.

Gemeente Wierden

- Een bouwplan moet logisch aansluiten op de bestaande stedenbouwkundige structuur. Zo moet de kavel grenzen aan een openbare weg. Er mag niet achter bestaande woningen gebouwd worden. De woning(en) moet(en) met de voorgevel worden gesitueerd in de voorgevelrooilijn van aangrenzende bebouwing, tenzij er stedenbouwkundige/ landschappelijke argumenten zijn om hiervan af te wijken.
- Voor de bouw van nieuwe woning(en) moet een inrichtingsschets worden opgesteld waaruit blijkt dat de woning(en) kan worden ingepast in het landschap/ stedenbouwkundige structuur.
- Gezonde stad/ Klimaatadaptatie. Bij planvorming moet aandacht besteed worden aan de ‘Gezonde Stad’; hoe draagt een plan bij aan een verbetering van leefbaarheid en gezondheid? Het gaat hierbij om verbinding van verschillende aspecten zoals klimaat, ruimtelijke ordening, bereikbaarheid, energie, economie en gezondheid.
- Voor de bouw van een nieuwe woning is een tegenprestatie vereist via de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving. Aan de hand van taxaties wordt beoordeeld hoe hoog de bijdrage moet worden voor een aanvullende kwaliteitsimpuls. Deze bijdrage kan worden gebruikt voor realisatie van maatregelen die genoemd zijn in het ‘Uitvoeringsprogramma Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving’.

Provincie Overijssel

- De erven moeten aansluiten op de gebiedskenmerken volgens de Omgevingsvisie Overijssel.
- de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving is van toepassing.



Afbeelding 2.2 Uitsnede erfinrichting nieuwe situatie (Bron: Erfontwikkelaar)

De vijf woningen worden op verschillende afstand van de Vriezenveenseweg gesitueerd. Dit is overeenkomstig de bestaande bebouwingsstructuur langs de Vriezenveenseweg. Om de woningen te ontsluiten wordt deels gebruik gemaakt van bestaande in- en uitritten, maar er worden ook drie nieuwe inritten gecreëerd. Hierdoor vervalt bij de bovenste kavel (kavel 5) een bestaande langsparkerplaats. Deze wordt gecompenseerd op een andere plek langs de Vriezenveenseweg ter plaatse van het plangebied. De parkeerbehoefte van de woningen kan volledig worden opgelost op eigen erf op de oprit.

Aan de achterzijde van de kavels, langs de grens met het bedrijventerrein wordt een robuuste houtsingel van 15 meter breed aangeplant. Deze singel wordt na verkoop van de kavels gezamenlijk eigendom van de bewoners. Hiernaast worden op de zijdelingse perceelsgrenzen en deels ook aan de Vriezenveenseweg Esdoorhagen aangeplant, wordt het voetpad hersteld en verlegd en wordt de berm hersteld en ingezaaid. De inspanningen tezamen zorgen voor een forse kwaliteitsimpuls voor dit gedeelte van de Vriezenveenseweg ten opzichte van de huidige situatie.

Via een voorwaardelijke verplichting in de planregels is de aanleg en instandhouding van de erfinrichtingsmaatregelen juridisch gewaarborgd.

Ten slotte wordt aan de zuidzijde van het plangebied een geluidscherm van 14 meter lang en 2,5 meter hoog geplaatst. Deze fungeert om geluidshinder ten gevolge van de wasinrichting ten zuiden van het plangebied te

voorkomen. Ook dit geluidsschermbord is via een aanduiding op de verbeelding gekoppeld aan een voorwaardelijk verplichting.

2.2.3 Verkeer en parkeren

2.2.3.1 Algemeen

Bij het opstellen van bestemmingsplannen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling. Hiertoe kunnen berekeningen worden uitgevoerd op basis van de publicatie 'Toekomstbestendig parkeren', publicatie 381 (december 2018) van het CROW. Het CROW ontwikkelt en publiceert kennis onder andere op het gebied van verkeer en parkeren. 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 de verkeersgeneratie en het benodigde aantal parkeerplaatsen. 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.

2.2.3.2 Gemeentelijk parkeerbeleid

De gemeente Wierden heeft op 10 juli 2018 het 'Paraplubestemmingsplan Parkeren gemeente Wierden' vastgesteld waarin het haar visie op parkeren binnen de gemeente heeft verwerkt in planregels. In deze planregels wordt bepaald dat in het geval van nieuwbouw, uitbreiding en functiewijziging van gebouwen en/of voorzieningen, op eigen terrein dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid en laad- en losvoorzieningen. Er is vervolgens sprake van voldoende parkeergelegenheid en laad- en losvoorzieningen, indien voldaan wordt aan de normen uit de CROW-publicatie en bijbehorende systematiek.

In voorliggend geval wordt dan ook getoetst aan de genoemde CROW-publicatie.

2.2.3.3 Uitgangspunten

Het plangebied is gelet op de omgevingsadressendichtheid (CBS Statline) gelegen in een gebied met de stedelijkheidsgraad 'weinig stedelijk' in een deel van de gemeente Wierden dat behoort tot het gebiedstype 'rest bebouwde kom'.

Op basis van de CROW-uitgave geldt een parkeernorm van gemiddeld 2,3 parkeerplaatsen per vrijstaande woning (inclusief bezoekersparkeren). Voor de verkeersgeneratie geldt een kengetal van 8,2 verkeersbewegingen per vrijstaande koopwoning per weekdagemaal.

2.2.3.4 Berekening parkeerbehoefte

Woningen

In voorliggend geval worden in de nieuwe situatie vijf vrijstaande woningen gebouwd. Hiermee is sprake van een parkeerbehoefte van 11,5 (5 x 2,3), afgerond 12 parkeerplaatsen.

Gelet op de omvang van de toekomstige woonerven is er ruim voldoende ruimte om op eigen erf in de parkeerbehoefte te voorzien. Tevens bevinden zich langs de Vriezenveenseweg langspaarvakken om te voorzien in het bezoekersparkeren.

2.2.3.5 Berekening Verkeersgeneratie

Ten opzichte van huidige situatie (een dubbele woning en autobedrijf) neemt de verkeersgeneratie in de nieuwe situatie met vijf woningen naar verwachting iets af. Een autobedrijf heeft een fors hogere verkeersaantrekkende werking dan een woonfunctie.

In de nieuwe situatie bedraagt de verkeersgeneratie gemiddeld 41 (5 x 8,2) motorvoertuigen per weekdagemaal. Deze verkeersgeneratie kan de Vriezenveenseweg eenvoudig en veilig verwerken.

De woningen worden via een eigen overzichtelijke in- en uitrit op de Vriezenveenseweg ontsloten.

2.2.3.6 Conclusie verkeer en parkeren

Geconcludeerd wordt dat er vanuit verkeerskundig oogpunt geen bezwaren zijn tegen dit plan.

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.

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.’

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 toetsing noodzakelijk is bij “nieuwe stedelijke ontwikkelingen” (3.1.6 Bro).

Is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling?

Er is geen ondergrens bepaald voor wat een ‘stedelijke ontwikkeling’ is. Op basis van jurisprudentie blijkt dat de vraag of sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang (toename van bebouwing of ruimtegebruik) van die ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Uit afdelingsjurisprudentie blijkt dat voor het realiseren van woningen geldt, dat woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen worden beoordeeld een stedelijke ontwikkeling die ladderplichtig is. Hieronder worden deze uitspraken weergegeven:

- 11 woningen geen nieuwe stedelijke ontwikkeling (ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921)
- 12 woningen wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling (ABRvS 25 maart 2015; ECLI:NL:RVS:2015:953).

In voorliggend geval worden per saldo drie woningen toegevoegd, waarbij geen sprake is van een toename van het ruimtegebruik. De ladder voor duurzame verstedelijking dan ook niet van toepassing.

Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van strijd met het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. Het belangrijkste plan betreft de Omgevingsvisie Overijssel en de daarbij behorende Omgevingsverordening Overijssel.

3.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel is dé provinciale visie voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. Duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit zijn de leidende principes of ‘rode draden’ bij alle initiatieven in de fysieke leefomgeving van de provincie Overijssel.

3.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

De provincie beschikt over een palet aan instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. Het gaat er daarbij om steeds de meest optimale mix van instrumenten toe te passen, zodat effectief en efficiënt resultaat wordt geboekt voor alle ambities en doelstellingen van de Omgevingsvisie. De keuze voor inzet van deze instrumenten is bepaald aan de hand van een aantal criteria. In de Omgevingsvisie is bij elke beleidsambitie een realisatieschema opgenomen waarin is aangegeven welke instrumenten de provincie zal inzetten om de verschillende onderwerpen van provinciaal belang te realiseren.

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.

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*

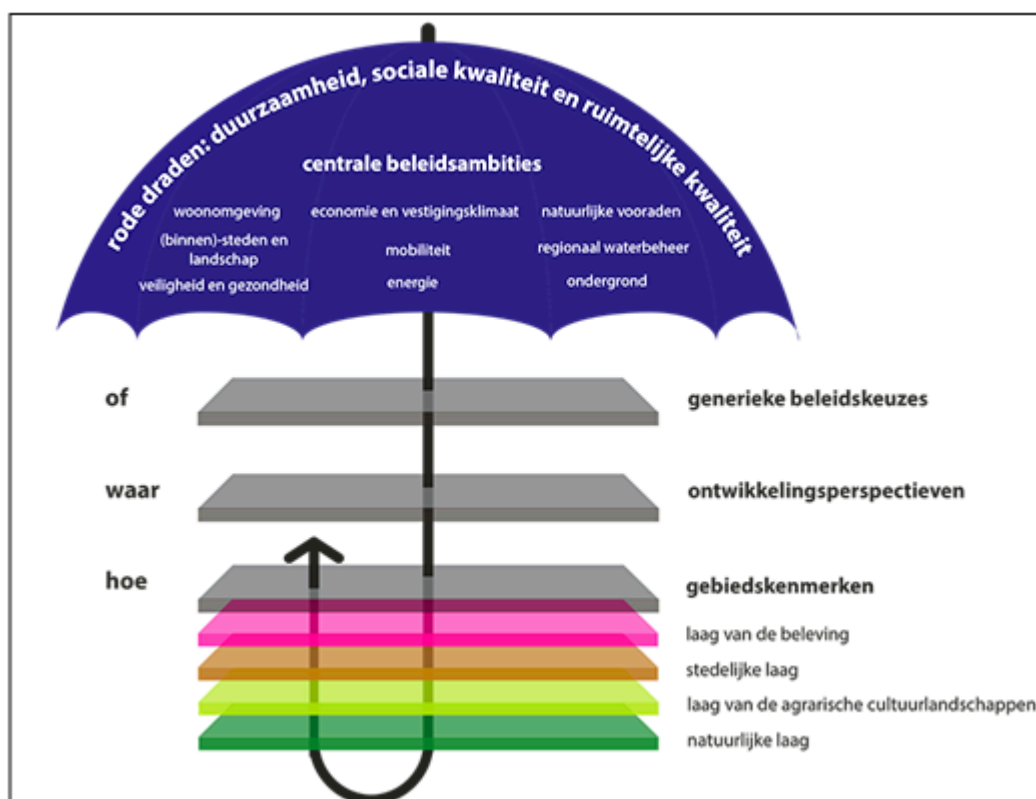
Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke 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

In het kader van voorliggende ontwikkeling zijn bij het toetsen aan de 'generieke beleidskeuzes' voornamelijk de artikelen 2.1.3 (*Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik*), artikel 2.1.5 (*Ruimtelijke kwaliteit*), 2.1.6 (*Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving*) en artikel 2.2.2 (*Realisatie nieuwe woningen*) van de provinciale verordening van belang. Daarnaast ligt het plangebied in een intrekgebied voor stedelijke functies waardoor artikel 2.13 (*Drinkwatervoorziening*) van belang is. De hiervoor genoemde artikelen worden hierna nader toegelicht.

Artikel 2.1.3:

Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in stedelijke ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verhardten leggen op de groene omgeving wanneer aannemelijk is gemaakt:

- *dat er voor deze opgave in redelijkheid geen ruimte beschikbaar is binnen het bestaande bebouwd gebied en de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied ook niet geschikt te maken is door herstructurering en/of transformatie;*
- *dat mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik binnen het bestaand bebouwd gebied optimaal zijn benut.*

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

In de Omgevingsverordening Overijssel is het begrip “bestaand bebouwd gebied” nader gedefinieerd als: *de gronden binnen steden en dorpen die benut kunnen worden voor stedelijke functies op grond van geldende bestemmingsplannen en op grond van voorontwerp-bestemmingsplannen voor zover de provinciale diensten daarover schriftelijk een positief advies hebben uitgebracht in het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro.*

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.3 van de Omgevingsverordening Overijssel

In dit geval is sprake van een ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt op gronden binnen de bebouwde kom van Wierden die in de huidige situatie reeds een bedrijven- en woonbestemming hebben. Van een uitbreiding van bouw mogelijkheden binnen de ‘groene omgeving’ is geen sprake. De hoeveelheid bebouwing/verharding wordt ten opzichte van de huidige situatie tevens niet uitgebreid. De bedrijfsbestemming en bijbehorende komt te vervallen en ruil voor een vijftal woonkavels langs de Vriezenveenseweg. Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling in overeenstemming is met de principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik.

Artikel 2.1.5 (leden 1,2,3 en 5)

Ruimtelijke kwaliteit

In de toelichting op bestemmingsplannen wordt onderbouwd dat de nieuwe ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt, bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit conform de geldende gebiedskenmerken.

Deze onderbouwing bestaat uit het inzichtelijk maken van:

- de wijze waarop toepassing is gegeven aan het Uitvoeringsmodel (OF-, WAAR- en HOE-benadering) die in de Omgevingsvisie Overijssel is neergelegd;
- de wijze waarop de nieuwe ontwikkeling past binnen het ontwikkelingsperspectief die in de Omgevingsvisie Overijssel voor het gebied is neergelegd;
- De wijze waarop toepassing is gegeven aan de vier-lagenbenadering die onderdeel uitmaakt van het Uitvoeringsmodel en op welke wijze de Catalogus Gebiedskenmerken is gebruikt bij de ruimtelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling.

Artikel 2.1.6

Kwaliteitsimpuls Groene omgeving

Bestemmingsplannen voor de Groene Omgeving kunnen – met in achtneming van het bepaalde in artikel 2.1.3 en artikel 2.1.4 en het bepaalde in artikel 2.1.5 – voorzien in nieuwvestiging en grootschalige uitbreidingen van bestaande functies in de Groene Omgeving, uitsluitend indien hier sociaaleconomische en/of maatschappelijke redenen voor zijn én er is aangetoond dat het verlies aan ecologische en/of landschappelijke waarden in voldoende mate wordt gecompenseerd door investeringen ter versterking van ruimtelijke kwaliteit in de omgeving.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.5 leden 1,2,3 en 5 en 2.1.6 van de Omgevingsverordening Overijssel

Voorliggend plan voorziet in de herontwikkeling van de locatie Vriezenveenseweg 7b, 9 en 11 in de bebouwde kom van Wierden. De bestaande bedrijfsgebouwen en dubbele woning met bijgebouw worden gesloopt en vervangen door vijf vrijstaande woningen langs de Vriezenveenseweg passend in het aldaar aanwezige bebouwingsbeeld.

Met het voornemen wordt bijgedragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit door de locatie een toekomstbestendige functie te geven en goed in te passen in de omgeving. In het KGO-plan in bijlage 1 is aangetoond dat de ontwikkelmogelijkheden in evenwicht zijn met de investeringen in de ruimtelijke kwaliteit. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling in overeenstemming is met het provinciaal beleid ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit en KGO.

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. *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.*

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel

Voorliggende ontwikkeling betreft het realiseren van vijf woningen aan de Rijssenseweg in Enter. Omdat hier al een woning dubbele woning aanwezig is, worden er per saldo drie woningen toegevoegd. De woningen voldoen aan de kwalitatieve behoefte in de markt en worden gebouwd voor de lokale behoefte. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar het gemeentelijke woonbeleid zoals opgenomen in subparagraaf 3.3.3 van deze toelichting.

Geconcludeerd wordt dat dit plan in overeenstemming is met artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel.

Artikel 2.13 (leden 3, 5, 6 en 8)**Drinkwatervoorziening****artikel 2.13.3 Grondwaterbeschermingsgebieden en intrekgebieden**

Lid 2.13.3: Bestemmingsplannen voorzien in een aanduiding voor grondwaterbeschermingsgebieden en intrekgebieden waarbij alleen functies worden toegestaan die harmoniëren met de functie voor de drinkwatervoorziening.

Lid 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.

Lid 2.13.6: In afwijking van het bepaalde in artikel 2.13.3 en onverlet het bepaalde in artikel 2.13.4 en artikel 2.13.5, kunnen nieuwe grote of grootschalige risicovolle functies in grondwaterbeschermingsgebieden en nieuwe grootschalige risicovolle functies in intrekgebieden alleen worden toegestaan als dit noodzakelijk is vanuit een zwaarwegend maatschappelijk belang, waarvoor redelijke alternatieven ontbreken en mits voldaan wordt aan het stap vooruit-principe.

Lid 2.13.8: In afwijking van het bepaalde in artikel 2.13.3 en onverlet het bepaalde in de artikelen 2.13.5 en 2.13.6 kunnen binnen intrekgebieden met stedelijke functies nieuwe grote of grootschalige risicovolle functies worden toegestaan mits deze functie voldoet aan de eis van een goede ruimtelijke ordening en aan het stand still-principe.

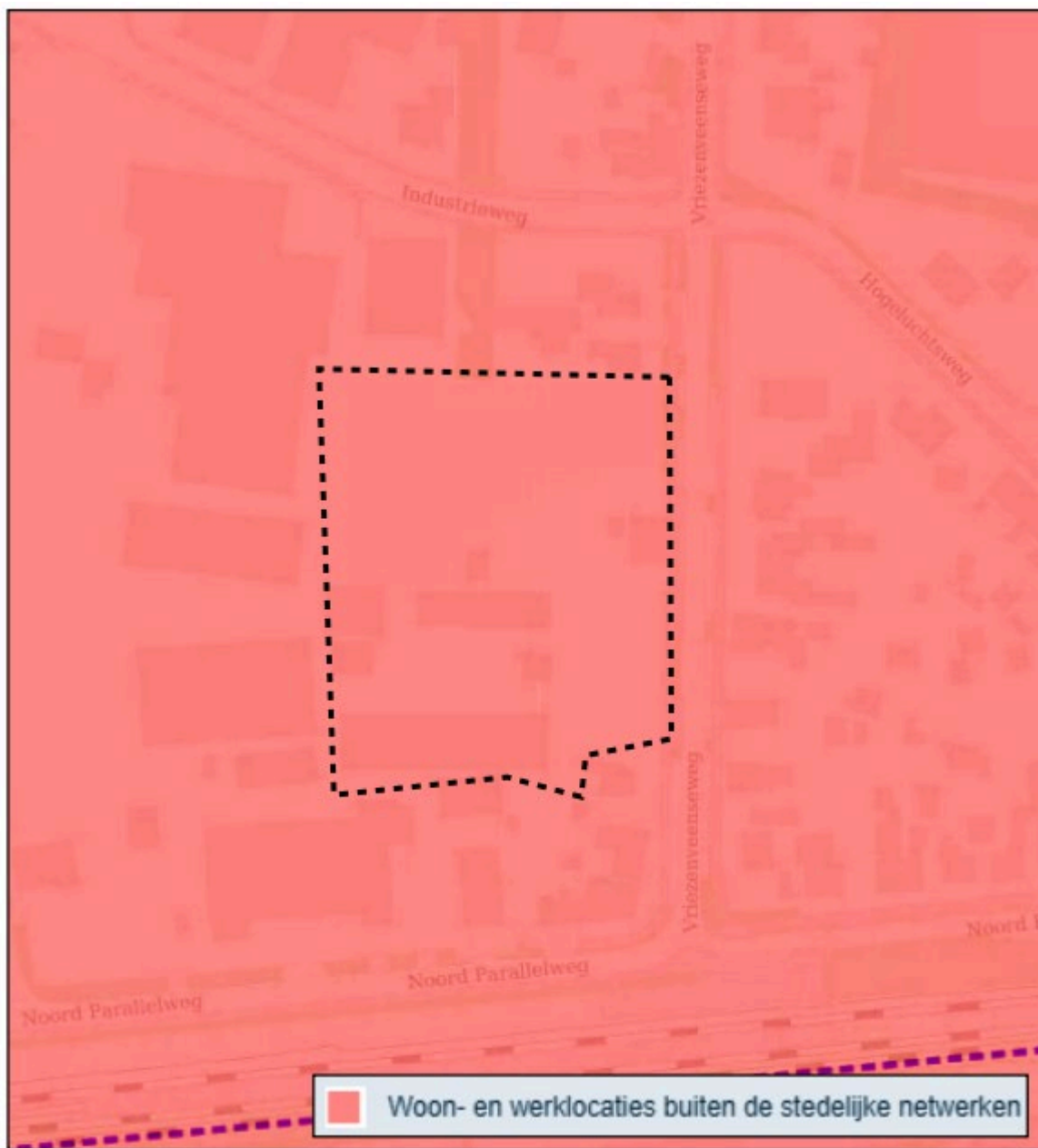
Toetsing van het initiatief aan artikel 2.13 van de Omgevingsverordening Overijssel

Voorliggende ontwikkeling betreft het realiseren van vijf woningen aan de Vriezenveenseweg in Wierden. Dit betreft een niet risicovolle functie voor de grondwaterwinning. In het bestemmingsplan wordt overeenkomstig het geldende bestemmingsplan de gebiedsaanduiding ‘Milieuzone – intrekgebied’ opgenomen met bijbehorende beschermingsregels. Geconcludeerd wordt dat dit plan in overeenstemming is met artikel 2.13 van de Omgevingsverordening Overijssel.

3.2.4.2 Waar - ontwikkelingsperspectieven

In dit geval zijn de ontwikkelingsperspectieven voor de het bestaande stedelijk gebied van toepassing. Het plangebied kent op basis van de ontwikkelingsperspectievenkaart van de provincie Overijssel het ontwikkelingsperspectief ‘Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken’. In afbeelding 3.2 is een

uitsnede van de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen, waarbij het plangebied zich binnen de zwarte omlijning bevindt.



Afbeelding 3.2 Uitsnede Ontwikkelperspectievenkaart Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

‘Woon- en werklocaties buiten stedelijke netwerken’

De steden en dorpen buiten de stedelijke netwerken mogen altijd bouwen voor de lokale behoefte aan wonen, werken en voorzieningen, inclusief lokaal gewortelde bedrijvigheid, mits onderbouwd en regionaal afgestemd. Herstructurering en transformatie van de woon-, werk-, voorzieningen- en mixmilieus moeten deze vitaal en aantrekkelijk houden en de diversiteit aan milieus versterken. Herstructurering en transformatie bieden kansen om te anticiperen op klimaatverandering (bijvoorbeeld door ruimte voor groen, natuur en water te reserveren). Van belang is de stedelijke ontwikkeling altijd af te stemmen op de kenmerken van het watersysteem, bijvoorbeeld in laaggelegen gebieden bij bouw- en evacuatieplannen rekening houden met risico's op overstroming of wateroverlast. Herstructurering en transformatie kunnen ook bijdragen aan de energietransitie (door het nemen van energie-efficiënte maatregelen en/of het opwekken van duurzame energie door bijvoorbeeld het aanwezige dakoppervlak te benutten).

Toetsing van het initiatief aan het ‘Ontwikkelingsperspectief’

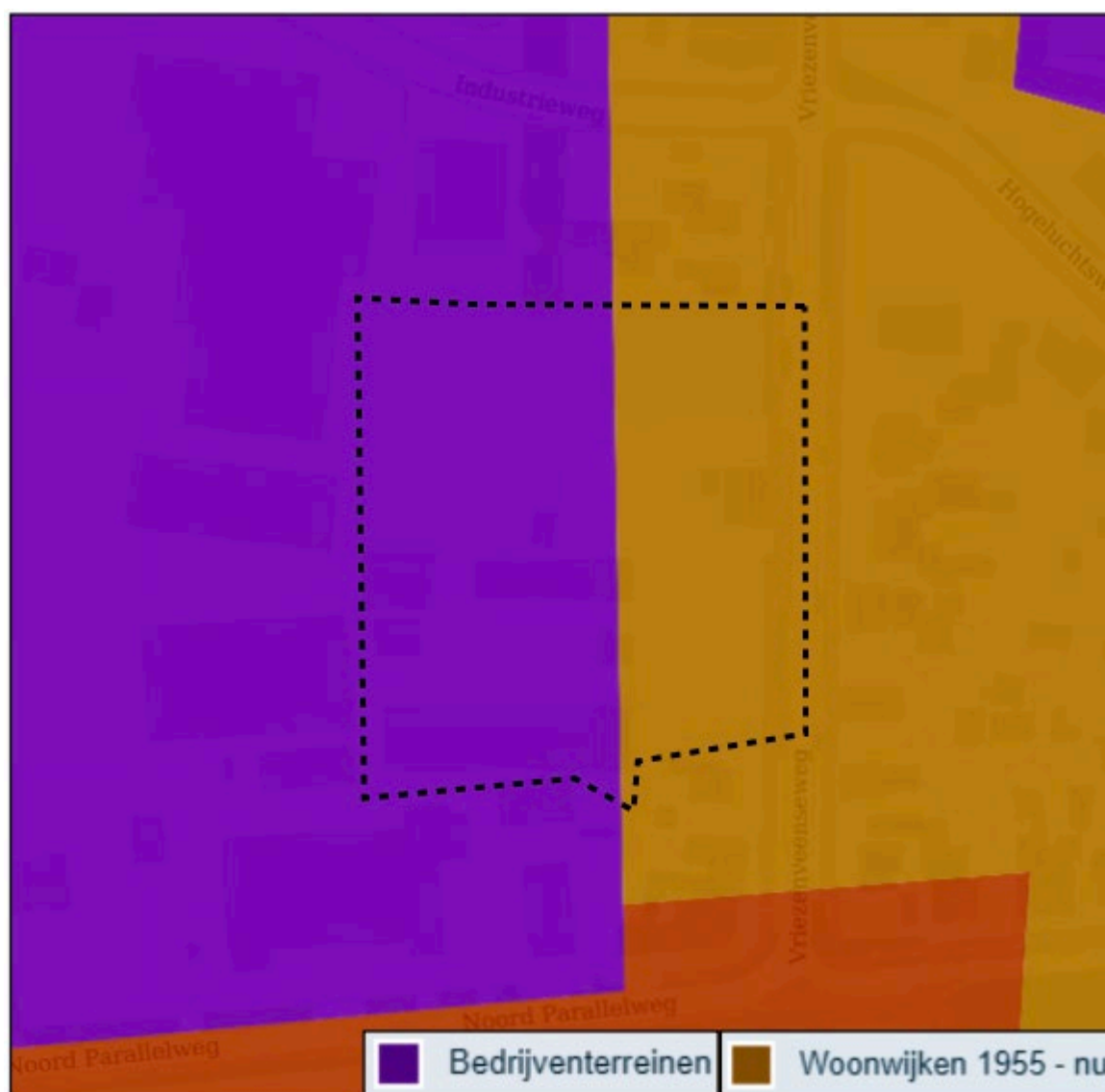
Binnen gebieden met het ontwikkelingsperspectief ‘Woon- en werklocaties buiten stedelijke netwerken’ is ruimte voor herstructurering, inbreiding en transformatie. In voorliggend geval worden een bestaande bedrijvenlocatie en woonerf en omliggende agrarische gronden getransformeerd naar een vijftal nieuwe woonerven in het bebouwingslint van de Vriezenveenseweg. De ontwikkeling past goed in het ter plaatse geldende ontwikkelingsperspectief en draagt door nieuwbouw met bijbehorende duurzaamheidsmaatregelen bij aan de energietransitie. Gesteld wordt dat de ontwikkeling in overeenstemming is met het ter plekke geldende ontwikkelingsperspectief.

3.2.4.3 Hoe - gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en laag van de beleving) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Gelet op de ligging van het plangebied binnen de kern Wierden, binnen het bestaande stedelijk gebied worden de “Natuurlijke laag” en “Laag van het agrarisch cultuurlandschap” buiten beschouwing gelaten. Omdat er binnen het plangebied tevens geen kenmerken vanuit de “Laag van beleving” van toepassing zijn, is ook deze laag buiten beschouwing gelaten.

“Stedelijke laag

In de “Stedelijke laag” ontstaat de koppeling van de sociale en fysieke dynamiek van de stedelijke functies aan het verbindende netwerk van wegen, paden, spoorwegen en kanalen. Elke stad of dorp bezit zijn eigen karakteristieke ruimtelijke, sociale en functionele opbouw en kwaliteiten. Het plangebied is deels gelegen in het gebiedstype “Woonwijken 1955 - nu” en deels in het gebiedstype ‘Bedrijventerreinen’, dit is in afbeelding 3.3 weergegeven.



Afbeelding 3.3 Uitsnede gebiedskenmerkenkaart ‘Stedelijke laag’ (Bron: Provincie Overijssel)

‘Woonwijken 1955 –nu’

De woonwijken van 1955 tot nu zijn planmatig opgezette uitbreidingswijken op basis van een collectief idee en grotere bouwstromen. De functies (wonen, werken, voorzieningencentra) zijn uiteengelegd en de wijken zijn opgedeeld in buurten met een homogeen bebouwingskarakter: buurten met eengezinswoningen, flatwijken, villawijken, wijk(winkel)centra. Er is sprake van een tijdsgebonden verkavelingsstructuur op basis van verschillende ordeningsprincipes.

Als ontwikkelingen plaatsvinden in de naoorlogse woonwijken, dan voegt nieuwe bebouwing zich in de aard, maat en het karakter van het grotere geheel (patroon van o.a. wooneenheden en parken), maar is als onderdeel daarvan wel herkenbaar. De groenstructuur is onderdeel van het wijkontwerp.

“Bedrijventerreinen”

De bedrijventerreinen zijn georganiseerd op basis van uitgegeven kavels aan bedrijven. Het zijn meestal monofunctionele werkgebieden met een ‘no nonsense’ karakter en vaak krappe openbare ruimtes. De gebieden zijn ingericht en bebouwd op basis van een beperkte set aan kwaliteitsregels. De terreinen zijn veelal volledig gericht op autobereikbaarheid en hermetisch van karakter en liggen los van de woonwijken en het buitengebied. Er zijn veel verschillen in uitstraling en ambitieniveau per terrein. De bebouwing is functioneel, vaak eenvoudig en eenvormig, soms karakteristiek en historisch.

Als ontwikkelingen plaats vinden op of rond bedrijventerreinen, dan dragen deze bij aan versterking van het vitale karakter en de kwaliteit van bedrijventerreinen, aan het verbinden van het terrein met de omgeving en aan versterking van de profilering gericht op onderlinge differentiatie, met respect voor het verstedelijkingspatroon.

Toetsing van het initiatief aan de “Stedelijke laag”

De gebiedskenmerken komen overeen met de feitelijke situatie. De strook langs de Vriezenveenseweg behoort tot het woongebied langs de Vriezenveenseweg. Het meest westelijke deel van het plangebied behoort bij het achterliggende bedrijventerrein. Het initiatief voorziet in een transformatie van het plangebied in een woongebied met vijf woningen. Deze woningen voegen zich goed in de aard, maat en het karakter van het bebouwingslint van de Vriezenveenseweg en passen daarmee goed in de gebiedskenmerken van de stedelijke laag. Het westelijke deel van het plangebied, waarvoor het gebiedskenmerken ‘bedrijventerreinen’ geldt, behoort straks niet meer tot het bedrijventerrein. Deze gronden worden voorzien van een woonbestemming per plaatse van het erf bij de woningen en een groenbestemming ter plaatse van de 15 meter brede houtsingel. Er vindt daarmee een verschuiving plaats van de grens tussen het woongebied en het bedrijventerrein, de houtsingel vormt in de nieuwe situatie een buffer tussen beide functies.

Gesteld wordt dat de ontwikkeling in overeenstemming is met het gestelde met de ‘Stedelijk laag’.

3.2.5 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

Geconcludeerd wordt dat de in dit plan besloten ontwikkeling in overeenstemming is met het in de Omgevingsvisie Overijssel verwoorde en in de Omgevingsverordening verankerde provinciale ruimtelijk beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Wierden

3.3.1.1 Inleiding

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. Bestemmings-, wijzigingsplannen en projectbesluiten moeten getoetst worden aan de structuurvisie. De structuurvisie is op 5 oktober 2010 door de gemeenteraad vastgesteld.

3.3.1.2 Ruimtelijke Ontwikkelingsvisie

Ambitieniveau

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

Centrale waarden

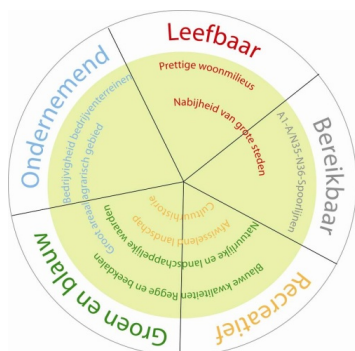
De gemeente Wierden ontleent haar identiteit aan haar ligging op het overgangsgebied tussen de Sallandse Heuvelrug en het Twentse landgoederenlandschap, op de kruising van snelwegen en spoorlijnen, doorsneden door de Regge en dichtbij de Twentse steden. De identiteit kan kort worden samengevat als *een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

- Stad en land;

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

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

3.3.1.3 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.

3.3.1.4 Deelgebiedvisies

De structuurvisie onderscheidt drie deelgebieden. Per deelgebied is een visie gemaakt. Onderhavig plangebied behoort tot de deelgebiedvisie 'kern Wierden'.

Het algemene streefbeeld voor Wierden wordt in de visie als volgt neergezet:

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

Specifiek voor bestaande woongebieden en bedrijventerreinen worden de volgende uitgangspunten aangegeven:

- Herstructureren woonwijk Wierden-West met het oog op duurzaamheid (zuinig ruimtegebruik) en verwachte demografische ontwikkelingen (levensloopbestendig bouwen). Zoveel mogelijk aansluiting zoeken bij de identiteit van de plek (o.a. cultuurhistorische waarden).
- Groen in de wijk, ruimte rondom de woningen en veiligheid vormen belangrijke uitgangspunten bij de herstructurering.
- Revitaliseren bedrijventerrein Hogelucht tot hoogwaardig gebied met een combinatie van kantoren en bedrijfshallen.
- Herstructureren bedrijventerrein Kluinveen tot hoogwaardig gebied met kantoren ten behoeve van dienstverlenende sector.
- Herstructureren van bedrijventerrein de Violenhoek tot optimaal werk- en woongebied (wonen in combinatie met bedrijfshal).
- Bij herstructureringen: stimuleren gezamenlijk beheer openbare ruimte, goede
- ontsluiting op hoofdinfrastructuur en doelmatig gebruik van de ruimte.

3.3.1.5 Toetsing van het initiatief aan de Structuurvisie Wierden

Met voorliggende ontwikkeling worden een bestaande bedrijvenlocatie, woonerf en omliggende gronden aan de Vriezenveenseweg getransformeerd naar vijf woonerven in het bebouwingslint van de Vriezenveenseweg.

Hiermee wordt oude vervallen bebouwing gesloopt en vervangen door duurzame nieuwbouw. De grens van het bedrijventerrein wordt hiermee op een logische wijze in westelijke richting opgeschoven en wordt dit gedeelte van de Vriezenveenseweg volledig getransformeerd tot woongebied. Geconcludeerd wordt het initiatief in overeenstemming is met de Structuurvisie Wierden.

3.3.2 Masterplan Stationsomgeving Wierden

3.3.2.1 Algemeen

Op 22 januari 2008 is het Masterplan Stationsomgeving Wierden vastgesteld. De groei van het dorp Wierden aan weerszijden van de spoorlijn heeft als voordeel dat het huidige stadion centraal is komen te liggen in de dorpstructuur. Door het groot aantal treinpassages, die in de toekomst nog zal toenemen, is de bereikbaarheid van zowel het stadion als het centrumgebied vanuit het noorden sterk onder druk komen te staan. Ook de kwaliteit van de zone aan de noordzijde van de spoorlijn die zich met name kenmerkt door gedateerde bedrijfsterreinlocaties, vraagt om een herbezinning. Om genoemde redenen was het gemeentebestuur van oordeel dat een toekomstvisie door middel van een Masterplan Stationsomgeving Wierden dringend gewenst is. Vooruitlopend op het Masterplan is door het Buro Goudappel Coffeng de Actualisatie Verkeersplan Wierden in relatie met de ondertunneling van het spoor opgesteld. In het denk- en ontwerpproces van deze actualisatie is intensief overleg gevoerd tussen gemeente, Goudappel Coffeng en Witpaard-partners omdat de plaats van de tunnel in hoge mate medebepalend is voor de ruimtelijke visie op de spoorzone. Het rapport Actualisatie Verkeersplan Wierden is inmiddels als een zelfstandige visie verschenen, het onderhavige Masterplan-Stationsomgeving Wierden is ten aanzien van de ondertunneling daarop gebaseerd.

Het plangebied ligt in van het masterplan ligt in de zone Vriezenveenseweg-Hexelseweg. In de volgende paragraaf wordt hier nader op ingegaan.

3.3.2.2 Zone Vriezenveenseweg-Hexelseweg

Het bedrijfsterrein gebied direct gelegen langs de Noord-Parallelweg over een diepte van ± 50 meter zal volgens het masterplan worden omgevormd naar een kantorenzone, waardoor de kwaliteit van dit gebied ten opzichte van de spoorlijn wordt verbeterd. Het daarachter gelegen bedrijfsterrein zal in de toekomst worden geherstructureerd naar een meer kleinschalig bedrijfsterrein met bedrijfswoningen in een andere stedenbouwkundige setting. Door het inbrengen van een lineaire groen- en laanstructuur die het gebied zijn eigen identiteit zal geven wordt de stedenbouwkundige kwaliteit verbeterd. De bestaande infrastructuur zal zoveel mogelijk worden gehandhaafd, met name de kenmerkende radiaalstructuur is stedenbouwkundig gezien interessant.

Op onderstaande afbeelding is het plangebied met zwarte omlijning weergegeven.



Afbeelding 3.4 Uitsnede kaart masterplan Stationsomgeving Wierden (Bron: Gemeente Wierden)

3.3.2.3 Toetsing initiatief aan Masterplan Stationsomgeving Wierden

Het plangebied ligt deels binnen gronden die zijn aangewezen als bestaand woongebied en deels ter plaatse van het perspectief ‘herstructureren naar meer kleinschalig bedrijfsterrein met bedrijfswoningen in een andere stedenbouwkundige setting’. De invulling van het plangebied met woonfuncties is niet geheel in lijn met de geschetste perspectieven in het Masterplan. Hierbij wordt opgemerkt dat het Masterplan reeds 12 jaar geleden is vastgesteld en de ontwikkeling wel goed past in de Vriezenveenseweg die ter plaatse van het plangebied reeds is getransformeerd tot woonstraat. Verder past de groene invulling van de oostzijde van het plangebied binnen de uitgangspunten van het Masterplan. Geconcludeerd wordt dat het Masterplan Stationsomgeving Wierden de ontwikkeling niet in de weg staat.

3.3.3 Lokale woonagenda 2018-2022

3.3.3.1 Algemeen

De afgelopen jaren is de woningmarkt sterk veranderd. De gemeente Wierden wil hier goed op anticiperen en haar woonbeleid actualiseren door een lokale woonagenda uit te werken. Dit is gedaan met het opstellen van een lokale woonagenda, welke aansluit op de Regionale Woonvisie Twente met de gezamenlijke uitgangspunten voor het regionale woonbeleid. Op basis hiervan is de kwantitatieve programmering bepaald in prestatieafspraken tussen de provincie Overijssel en de Twentse gemeenten.

De kwalitatieve programmering betreft echter lokaal maatwerk, waar de gemeenten in de regio zelf invulling aan geven binnen de gezamenlijke contouren van de Regionale Woonvisie.

Deze lokale woonvisie geeft daar invulling aan, samen met een aantal thematische opgaven die voor de gemeente Wierden relevant zijn om de komende jaren nadere invulling aan te geven.

De doelen en beleidsambities zijn als volgt geformuleerd:

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

Voor de herontwikkeling zijn op basis van bovenstaande thema's de volgende doelstellingen relevant:

Beschikbaarheid en betaalbaarheid

- De gemeente richt zich op het verbeteren van de beschikbaarheid van passende woningen voor alle 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.

Toekomstbestendigheid: een kwalitatieve opgave

- De gemeente wil minimaal voldoende woningaanbod realiseren voor de lokale behoefte, zoals die volgt uit de provinciale afspraken.
- De gemeente streeft binnen de ruimte die er ter beschikking is naar een optimale balans tussen het type woningen dat wordt gerealiseerd en de locaties die daarvoor beschikbaar zijn. De aanvullende woningbehoefte richt zich vooral op 2-1-kapwoningen en vrijstaande woningen in het goedkope en middeldure segment.
- De gemeente gaat uit van inbreiding voor uitbreiding, tenzij het ontwikkelingen in het kader van het Rood voor Rood-beleid betreft, waarvoor voldoende ruimte zal worden vrijgehouden in het woningbouwcontingent.

3.3.3.2 Afwegingskader woningbouwplannen

In haar woonbeleid heeft de gemeente Wierden een afwegingskader voor woningbouwplannen opgenomen. Dit afwegingskader helpt de gemeente te sturen op plannen die een kwalitatieve bijdrage leveren aan de ontwikkeling van de gemeente Wierden. Ontwikkelingen die voldoen aan de volgende randvoorwaarden krijgen voorrang:

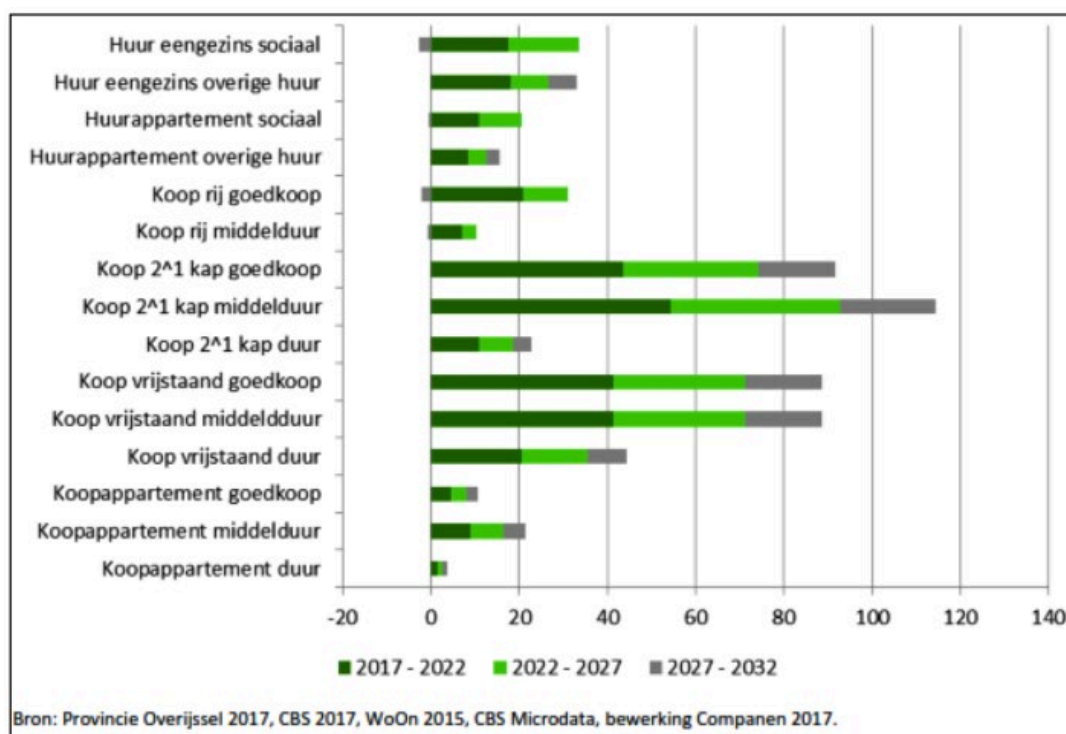
- Het sociale segment en doorstroming;
- Woningbehoefte in de koopsector;
- Toevoeging voor de lokale vraag;
- Spreiding over de kernen;
- Inbreiding voor uitbreiding.

3.3.3.3 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. Naast toevoeging van kwalitatief goede plannen, werkt de gemeente ook aan de sanering van kwalitatief mindere plannen.

In de woonagenda wordt de lokale bouwopgave weergegeven, zie de hiernavolgende tabel. Hieruit blijkt dat er in de periode 2017-2022 behoefte is aan zo'n 40 middeldure vrijstaande koopwoningen en zo'n 20 dure vrijstaande koopwoningen. In de periode 2022-2027 is deze behoefte zo'n 30 middeldure vrijstaande koopwoningen en 15 dure koopwoningen.



3.3.3.4 Toetsing van het initiatief aan de ‘Lokale woonagenda 2018-2022’

Het plan voorziet in de herontwikkeling van een verouderd stuk bedrijventerrein binnen de kern van Wierden (inbreiding) dat tegen het bestaande woongebied van Wierden aan ligt. Gelet op het vorenstaande en de in de omgeving voorkomende functies (overwegend wonen) is de herontwikkeling van het plangebied naar een woonfunctie een logische keuze. Binnen het plangebied is reeds een twee-onder-één-kapwoning aanwezig welke gesloopt wordt. Per saldo neemt het aantal woningen door dit initiatief daarom toe met drie woningen.

Kwalitatief gezien vallen de te bouwen woningen in het dure segment (boven de 350.000 euro rekening houdend met gasloos bouwen). Uit de woonagenda blijkt dat er een in de komende jaren behoefte is aan vrijstaande woningen in het dure segment. Het bouwen van deze vijf woningen aan de Vriezenveenseweg kan de doorstroming naar koopwoningen in het middeldure segment bevorderen en draagt hiermee bij aan de doelstelling om de beschikbaarheid van passende woningen voor alle inwoners van Wierden te verbeteren.

Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling aansluit bij de beleidsambities en doelstellingen zoals deze staan beschreven in de ‘Lokale woonagenda 2018 – 2022’.

3.3.4 Beleidslijn toevoegen van woningen binnen de bebouwde kom

3.3.4.1 Algemeen

De gemeente Wierden werd en wordt regelmatig geconfronteerd met aanvragen voor het bouwen van nieuwe woningen op nog onbebouwde locaties (open gebieden) in de dorpen. In het verleden is voor de randgebieden van de dorpen Enter en Wierden een notitie opgesteld waarin een beleidslijn is uitgezet voor het al dan niet bebouwen van de gebieden rond de kernen (Nota Open gebieden 2005). In deze overgangsgedebieden tussen kernen en buitengebied hebben sinds vaststelling van deze nota veel nieuwe ontwikkelingen plaatsgevonden. De huidige Nota Open gebieden is dan ook niet meer actueel. Voor het beoordelen van verzoeken voor het bouwen van nieuwe woningen op nog onbebouwde gebieden in de dorpen is deze beleidsnotitie opgesteld. Hierbij blijven belangrijke randvoorwaarden uit de ‘Nota Open gebieden 2005’ wat betreft bijvoorbeeld stedenbouw/ landschap en milieu van toepassing. De inventarisatie per deelgebied komt echter te vervallen, aangezien hier in het verleden veel onduidelijkheid en discussie over bestond, onder meer doordat tekst en afbeeldingen niet met elkaar correspondeerden. In plaats hiervan worden mogelijke bouw mogelijkheden in deze beleidslijn gekoppeld aan de geldende bestemmingsplannen.

Het doel van de beleidsnotitie ‘toevoegen van woningen binnen de bebouwde kom’ is om verzoeken om te mogen bouwen binnen de dorpen transparant te kunnen beoordelen en om voorwaarden te kunnen verbinden voor de bouw van één of meerdere woningen binnen de dorpen/ dorpsrand. De gemeente richt zich hierbij op inbreiding binnen de bestaande kernen. Voor het buitengebied wordt uitgegaan van het principe dat de openheid van het landschap behouden moet worden.

3.3.4.2 Uitgangspunten en voorwaarden

De beleidslijn gaat uit van de volgende uitgangspunten:

- Dit beleid is alleen van toepassing op verzoeken voor woningbouw (toevoegen van woningen) die niet passen binnen de geldende bestemmingsplannen. Invulling van geldende bouwrechten valt buiten dit beleid.
- Een verzoek voor inbreiding moet kwantitatief en kwalitatief passen binnen het beleid van de gemeentelijke woonvisie met daarbij behorend woningbouwprogramma.
- Inbreiding kan alleen plaatsvinden binnen de grenzen van de bestemmingsplannen ‘Wierden-Dorp’ en ‘Enter-Dorp’. Mogelijkheden voor de nieuwbouw van nieuwe woningen in het buitengebied zijn opgenomen in het beleid ‘Rood voor Rood met gesloten beurs’ en ‘Ruimte voor maatwerk, april 2017’. Buiten deze beleidskaders zijn er geen mogelijkheden voor nieuwbouw van woningen in het buitengebied.
- Dit beleid is niet van toepassing op de kern Hoge Hexel. Vanuit milieuhygiënisch en landschappelijk oogpunt bestaan er in Hoge Hexel, buiten het gebied Kleen Esch, geen mogelijkheden voor inbreiding.
- Bouwmogelijkheden zijn afhankelijk van de geldende juridisch-planologische mogelijkheden zoals opgenomen in de bestemmingsplannen. Per bestemming gelden de volgende voorwaarden:
 - De bestemmingen “Groen” en “Bos” (zowel openbaar als particulier) komen niet in aanmerking voor inbreiding door nieuwe woningen. Deze bestemmingen waarborgen het behoud van waardevol groen in de dorpen. Uitzondering hierop geldt wanneer er voor een gebied een integrale gebiedsvisie wordt opgesteld voor het oplossen van een stedenbouwkundig en/of maatschappelijk knelpunt en groen/bos voldoende gecompenseerd wordt. Daarnaast kan bij tuinen die als ‘Groen’ bestemd zijn een nadere afweging plaatsvinden;
 - Voor percelen waar nu al bebouwing is toegestaan op basis van de geldende bestemmingsplannen (zoals “Wonen” of “Bedrijf”) geldt het ‘ja-mits’- principe. Inbreiding met woningen is mogelijk wanneer voldaan wordt aan onderstaande voorwaarden;
 - Voor bestaande open gebieden die nu in gebruik zijn als weide en de gebiedsbestemming ‘Agrarisch’ hebben geldt het ‘nee-tenzij’- principe. De gemeente vindt het open karakter van deze gebieden belangrijk en wil dit graag behouden. Eventuele woningbouw in deze gebieden vindt de gemeente alleen acceptabel als er een aantoonbare, duidelijke kwalitatieve meerwaarde ontstaat. Dit is het geval:
 - Bij sanering van een milieuhinderlijk bedrijf binnen de kernen of bij het oplossen van een milieuknelpunt (bijvoorbeeld bij een bodemverontreiniging);
 - Wanneer een stedenbouwkundig of maatschappelijk knelpunt wordt opgelost;
 - Gebiedsontwikkeling. Wanneer woningbouw een kwalitatieve meerwaarde biedt als onderdeel van integrale gebiedsvisie

Voorwaarden waaraan een plan moet voldoen

- Een bouwplan moet logisch aansluiten op de bestaande stedenbouwkundige structuur. Zo moet de kavel grenzen aan een openbare weg. Er mag niet achter bestaande woningen gebouwd worden. De woning(en) moet(en) met de voorgevel worden gesitueerd in de voorgevelrooilijn van aangrenzende bebouwing, tenzij er stedenbouwkundige/ landschappelijke argumenten zijn om hiervan af te wijken.
- Voor de bouw van nieuwe woning(en) moet een inrichtingsschets worden opgesteld waaruit blijkt dat de woning(en) kan worden ingepast in het landschap/ stedenbouwkundige structuur.
- Gezonde stad/ Klimaatadaptatie. Bij planvorming moet aandacht besteed worden aan de ‘Gezonde Stad’; hoe draagt een plan bij aan een verbetering van leefbaarheid en gezondheid? Het gaat hierbij om verbinding van verschillende aspecten zoals klimaat, ruimtelijke ordening, bereikbaarheid, energie, economie en gezondheid.

- Voor de bouw van een nieuwe woning is een tegenprestatie vereist via de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving. Aan de hand van taxaties wordt beoordeeld hoe hoog de bijdrage moet worden voor een aanvullende kwaliteitsimpuls. Deze bijdrage kan worden gebruikt voor realisatie van maatregelen die genoemd zijn in het ‘Uitvoeringsprogramma Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving’.

3.3.4.3 Toetsing van het initiatief aan ‘De beleidslijn toevoegen woningen binnen de bebouwde kom’

Voorliggende ontwikkeling vindt plaats binnen de bebouwde kom van Wierden. De ontwikkeling betreft de sanering van een milieuhinderlijk bedrijf. Door de reële kans op leegstand van de locatie en daarmee de achteruitgang van de ruimtelijke kwaliteit is er tevens sprake van een potentieel stedenbouwkundig en maatschappelijk knelpunt binnen de binnen de kern. Door ook de bestaande woning Vriezenveenseweg 9 en 11 en naastgelegen weide (agrarische bestemming) bij het plangebied te betrekken is een kwalitatief goede nieuwe invulling gevonden voor het plangebied die echt een meerwaarde biedt voor de omgeving Vriezenveenseweg waar zich reeds woonfuncties bevinden en welke recent is getransformeerd van doorgaande weg tot woonstraat.

In het KGO-plan (bijlage 1) is verder aangetoond dat de verkregen ontwikkelruimte in evenwicht is met de investeringen/kwaliteitsimpuls in de ruimtelijke kwaliteit.

Geconcludeerd wordt dat het voornemen in lijn is met de ‘Beleidslijn toevoegen woningen binnen de bebouwde kom’.

3.3.5 Welstandsnota 2014 Wierden

3.3.5.1 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. In september 2014 heeft de gemeenteraad van Wierden de herziene welstandsnota vastgesteld.

Het welstandsbeleid van de gemeente Wierden is opgesteld vanuit de overtuiging dat de lokale overheid het belang van een aantrekkelijke gebouwde omgeving dient te behartigen. Door het opstellen van een welstandsbeleid kan de gemeente in alle openheid een effectief en inzichtelijk welstandstoezicht inrichten. Het welstandsbeleid in de gemeente Wierden kent algemene en gebiedsgerichte welstandscriteria. Het plangebied is volgens de gebiedsindelingskaart gelegen in het deelgebied ‘Historische uitvalswegen/linten’.

3.3.5.2 Deelgebied 7 ‘Historische linten en uitvalswegen

De dorpen binnen de gemeente Wierden zijn van oudsher al door wegen met elkaar verbonden. Langs deze wegen hebben zich in de loop van de tijd bebouwingslinten ontwikkeld. Van oorsprong bestaan ze uit vrijstaande bebouwing met tuinen en open ruimtes daartussen. Verder van de kern verwijderd zijn de ruimtes tussen de gebouwen - die vaak in gebruik zijn als weide of moestuin - groter, met doorzichten naar het landschap. De open ruimtes langs de historische uitvalswegen zijn naar de bebouwde kom toe steeds meer verdicht met nieuwere bebouwing. Deze verdichting gaat geleidelijk. De oude panden zijn meest van agrarische oorsprong, aangevuld met burgerwoningen en een enkel bedrijf. Binnen de bebouwde kom staan er meest burgerwoningen uit verschillende tijdspannen dicht op elkaar, met voortuinen en kleine open ruimtes. Hier is de bebouwing meest in een wisselende rooilijn evenwijdig aan de weg gesitueerd. Verder naar het landelijk gebied is de rooilijn meer wisselend, evenals de richting van de bebouwing ten opzichte van elkaar en de weg. Veel panden zijn individueel, maar er komen ook twee-onder-één-kap woningen en korte rijtjes voor. De aard van de bebouwing is zeer divers.

De gebiedsgerichte welstandscriteria zijn in verschillende thema’s neergezet. Het voert te ver om elk criteria op deze plek uitvoerig te benoemen en behandelen. Hieronder worden daarom alleen de verschillende thema’s benoemd.

- Algemene criteria
- Stedenbouwkundige en landschappelijke situering
- Massa en vorm
- Gevels
- Materiaal-, kleurgebruik en detaillering
- Reclame
- Aan- en uitbouwen, bijgebouwen, dakopbouwen en erkers
- Dakkapellen
- Erfafscheidingen
- Vrijstaand tuinhuis en/of overkappingen (inclusief carports).

3.3.5.3 Toetsing initiatief aan de welstandsnota

Zoals in hoofdstuk 2 reeds beschreven worden de nieuwe woonerven in het bestaande bebouwingslint van de Vriezenveenseweg en daarbij behorende aard, schaal en maat gerealiseerd. Dit komt onder andere naar voren door de verspringende voorgevels. Bij de nadere uitwerking van de bouwplannen worden de criteria van de welstandsnota voor het deelgebied ‘historische uitvalswegen/linten’ in acht genomen.

3.3.6 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

De conclusie is 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 geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, geur, ecologie en archeologie & cultuurhistorie en het Besluit milieueffectrapportage.

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.

Hoewel deze richtafstanden indicatief zijn, volgt uit jurisprudentie dat deze afstanden als harde eis gezien worden door de Raad van State bij de beoordeling of woningen op een passende afstand van bedrijven worden gesitueerd.

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 functiemenging. Het ligt aan de rand van het bedrijventerrein en nabij de spoorlijn. Gezien het vorenstaande wordt in dit geval uitgegaan van het omgevingstype ‘gemengd gebied’.

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

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 dient bij het realiseren van nieuwe bestemmingen gekeken te worden naar de omgeving waarin de nieuwe bestemmingen gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen een 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 ordening. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast.

De functie ‘wonen’ is niet milieubelastend voor de omgeving. Er is geen sprake van een aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

4.2.1.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de functie binnen het plangebied hinder ondervindt van bestaande functies in de omgeving, en omgekeerd of omliggende bedrijven in bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden worden belemmerd.

Ten westen van het plangebied bevindt zich een industrieterrein waar bedrijvigheid tot en met categorie 2, categorie 3.1 en op iets grotere afstand van het plangebied categorie 3.2 mogelijk is. Daarnaast is bestaande aanwezige bedrijvigheid met een zwaardere categorie toegestaan. In voorliggend geval is het dichtstbij gelegen bedrijf Boom Staalbouw (metaalbewerking) aan Oost Kluinveenweg 23. Dit bedrijf ligt ten westen

(achter) het plangebied en is in het geldende bestemmingsplan (bijlage 6 ‘Lijst van bedrijfsactiviteiten’ van de regels) aangeduid als bestaand bedrijf met een milieucategorie 4.1 (staalconstructie en bewerking). In het omgevingstype gemengd gebied gelden hiervoor richtafstanden van 100 respectievelijk 30 meter op basis van geluid- en geurhinder. De afstand van de categorie 3.1-zone tot de dichtstbij geprojecteerde woning is circa 50 meter, de afstand van de categorie 3.2-zone tot de dichtstbij geprojecteerde woning is circa 85 meter. De richtafstanden uit de handreiking worden hiermee niet gehaald.

Verder ligt ten zuiden van het plangebied het bedrijf RS Carwash met een autowasstraat. Dit betreft een categorie 2 bedrijf met een richtafstand van 10 meter in het omgevingstype gemengd gebied. De werkelijke afstand tot de woonbestemming bedraagt circa 2 meter. De afstand tot het dichtstbijzijnde bouwvlak voor een woning bedraagt circa 20 meter.

Door Buijvoets bouw- en geluidsadvies is daarom een akoestisch onderzoek naar industrielawaai verricht. In dit onderzoek wordt geconcludeerd dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat mits er voldoende afstand wordt gehouden en er een geluidsscherm wordt geplaatst. In paragraaf 4.2.4 wordt hier nader op ingegaan.

4.2.1.4 Conclusie milieuzonering

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

4.2.2 Geur

4.2.2.1 Wet geurhinder en veehouderij

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader vergunningverlening, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. De Wgv stelt één landsdekkend beoordelingskader met een indeling in twee categorieën. Voor diercategorieën waarvan de geuremissie per dier is vastgesteld, wordt deze waarde uitgedrukt in een ten hoogste toegestane geurbelasting op een geurgevoelig object. Voor de andere diercategorieën is die waarde een wettelijke vastgestelde afstand die ten minste moet worden aangehouden.

Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) dient voor diercategorieën waarvoor per dier geen geuremissie is vastgesteld (bijvoorbeeld melkkoeien en paarden) en een geurgevoelig object de volgende afstanden aangehouden te worden:

- ten minste 100 meter indien het geurgevoelige object binnen de bebouwde kom is gelegen, en
- ten minste 50 meter indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen.

Voor diercategorieën waarvoor in de Wgv een geuremissie per dier is vastgesteld geldt dat, binnen een concentratiegebied, de geurbelasting op geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom niet meer dan 3 odeur units per kubieke meter lucht mag bedragen. Voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom mag deze niet meer bedragen dan 14 odeur units per kubieke meter lucht.

De Wgv heeft betrekking op twee aspecten. Ten eerste speelt de geurbelasting een rol bij de beoordeling of er in het kader van een goede ruimtelijke ordening een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Ten tweede moet bij de belangenafweging voor een zorgvuldige besluitvorming worden nagegaan of een partij niet onevenredig in haar belangen wordt geschaad. Dit wordt ‘de omgekeerde werking’ genoemd.

Voor meldingsplichtige veehouderijbedrijven gelden tevens vaste afstandseisen. Deze eisen zijn gebaseerd op en komen overeen met de vaste afstanden zoals opgenomen in de Wgv.

4.2.2.2 Situatie plangebied

Met voorliggend initiatief worden nieuwe geurgevoelige objecten gerealiseerd. In dit geval ligt het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf buiten de bebouwde kom van Wierden op circa 1 kilometer afstand van het plangebied. Er wordt ruimschoots aan de afstanden voldaan, waardoor voor het aspect geur een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de woningen te verwachten is. Andersom worden omliggende agrarische bedrijven als gevolg van voorgenomen ontwikkeling niet in hun bedrijfsvoering belemmerd.

4.2.2.3 Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

4.2.3 Bodem

4.2.3.1 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. Dit gebeurt doorgaans aan de hand van een actueel bodemonderzoek conform de richtlijnen NEN 5740.

4.2.3.2 Situatie plangebied

Ortageo heeft een verkennend bodemonderzoek, nader bodemonderzoek en aanvullend grondwateronderzoek uitgevoerd. Daarnaast is een memo opgesteld om een aantal onduidelijkheden weg te nemen. De onderzoeken, memo zijn opgenomen in bijlage 2 tot en met 5 bij deze toelichting. Hieronder worden de belangrijkste resultaten kort weergegeven.

Verkennend bodemonderzoek

De onderzoekslocatie bestaat uit twee delen:

- Noordelijk: een woonperceel met een dubbele woning. Ten noorden en westen bevindt zich een weide;
- Zuidelijk: het voormalig bedrijfsterrein van Autobedrijf Zwijnenberg. Er is sprake (geweest) van diverse potentieel bodembedreigende activiteiten en situaties.

Uit het verrichte onderzoek is gebleken dat op de onderzoekslocatie overwegend sprake is van een lichte grond- en grondwaterverontreiniging welke geen aanleiding geeft voor verder onderzoek en/of sanerende maatregelen. De aanwezigheid van dergelijke verontreinigingen kunnen als normaal worden beschouwd voor een locatie in binnenstedelijk gebied en zijn geen belemmering voor het huidige en toekomstige gebruik van de locatie. Uitzondering hierop is de verontreiniging met nikkel en koper welke is vastgesteld in het grondwater nabij de zuidwestelijke hoek van de locatie. Aangezien deze parameters de tussenwaarde overschrijden, is nader onderzoek nodig om inzicht te krijgen in de oorsprong, mate en omvang van de verontreiniging. In hoeverre dit nadere onderzoek nodig is voor de voorgenomen herontwikkeling, is afhankelijk van de exacte invulling ervan en de visie van het bevoegd gezag.

Memo beantwoording vragen ODT

Het verkennend bodemonderzoek is door de omgevingsdienst beoordeelt, waarbij er een aantal onduidelijkheden zijn geconstateerd en aanvullende vragen zijn gesteld. In de memo van 9 januari 2020 is door Ortageo een reactie gegeven op deze zaken. Het ging hierbij om de volgende zaken:

- Asbestverdachte dakbedekking en mogelijke asbestvezels in de bodem;
- De positionering van de peilbuizen;
- Overschrijding van de conserveringstermijn van een grondanalyse;
- Grondwaterverontreiniging met koper en nikkel;

De volledige memo is opgenomen in bijlage .. Hier wordt uitgebreid ingegaan op de conclusies ten aanzien van bovenstaande punten. Resumerend kan hier worden gesteld dat:

- er geen aanleiding is voor nader onderzoek naar asbest;
- met het onderzoek en de gezette peilbuizen is afdoende inzicht verkregen in de actuele milieu hygiënische bodemkwaliteit en is alleen verder onderzoek nodig naar verontreiniging met zware metalen in het grondwater bij deellocatie H;
- er bestaat geen aanleiding voor het uitvoeren van verder onderzoek naar minerale olie;
- Ten aanzien van grondwaterverontreiniging met koper en nikkel wordt gesteld dat er reeds een herbemonstering wordt uitgevoerd naar de grondwaterverontreiniging met koper en nikkel. Op basis daarvan wordt de noodzaak voor en de invulling van een nader onderzoek vastgesteld;

Nader bodemonderzoek (grondwater verontreiniging)

Op de locatie is sprake van een sterke grondwaterverontreiniging met koper en nikkel. Deze sterke verontreiniging is uitsluitend aangetoond in het ondiepe grondwater ten zuiden van de bebouwing waar een autospuiterij gevestigd is geweest. Op basis van de momenteel beschikbare informatie kan geen verklaring worden gegeven voor de herkomst (en daarmee de ouderdom) van de verontreiniging: op en nabij de locaties waar op de onderzoekslocatie sprake is (geweest van) potentieel bodembedreigende activiteiten/situaties is de verontreiniging niet (of in mindere mate) aangetoond. Het wordt niet uitgesloten dat sprake is van een grondwaterverontreiniging welke vanuit het zuidelijke aangrenzende perceel binnenstroomt danwel dat sprake is van een natuurlijke oorsprong. Omdat van dat perceel geen inzicht is in de actuele milieuhygiënische bodemkwaliteit, is de totale omvang van de grondwaterverontreiniging niet bekend c.q. vastgesteld.

Binnen de locatiegrenzen is de globale interventiewaardecontour voor de grondwaterverontreiniging vastgesteld: deze beslaat een oppervlakte van circa 35 m². De omvang van het binnen de locatiegrenzen is op basis van een geschatte diepte van 5,0 m -mv circa 50 m³. De totale omvang van de verontreiniging is mogelijk groter.

Omdat op basis van de momenteel beschikbare informatie geen verklaring kan worden gegeven voor de oorzaak van de verontreiniging, kan geen uitspraak worden gedaan in hoeverre de verontreiniging is ontstaan voor of na 1 januari 1987 en in hoeverre (spoedig) sanerende werkzaamheden nodig zijn. Op basis van de binnen de locatiegrenzen vastgestelde omvang van de verontreiniging is in ieder geval nog geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging en geen saneringsnoodzaak.

Briefrapport aanvullend grondwateronderzoek

De aanwezigheid van een lichte grondwaterverontreiniging in de omgeving van de washal werd reeds op basis van voorgaande onderzoeken verwacht en is nogmaals bevestigd. Deze lichte verontreiniging vormt geen belemmering voor het huidige en/of het beoogde gebruik van de gronden voor wonen.

De aanwezigheid van de sterke grondwaterverontreiniging op het zuidwestelijkde deel van de locatie levert zowel voor het huidige als het beoogde gebruik geen onaanvaardbare risico's op. De verontreiniging kan wel consequenties hebben voor het eventueel onttrekken van grondwater.

De milieu hygiënische bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.2.3.3 Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

4.2.4 Geluid (Wet geluidhinder)

4.2.4.1 Wettelijke kader

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

4.2.4.2 Situatie plangebied

Voorliggend bestemmingsplan maakt vijf nieuwe geluidsgevoelige objecten (woningen) mogelijk. Hiermee is toetsing aan de Wgh noodzakelijk. Omdat de locatie op korte afstand van wegen en de spoorlijn Almelo – Deventer ligt is een akoestisch onderzoek naar weg- en spoorwegverkeerslawaaï uitgevoerd. Dit onderzoek is bijgesloten in bijlage 6. Ten westen van de locatie bevindt zich het bedrijventerrein van Wierden. Vanwege de

korte afstand van de woningen tot bedrijfsactiviteiten (zie ook paragraaf 4.2.1) is tevens een akoestisch onderzoek industrielawaai verricht. Dit onderzoek is bijgesloten in bijlage 7.

Hieronder zijn de onderzoeksresultaten ten aanzien van weg- en railverkeerslawaaï en industrielawaai weergegeven.

Onderzoeksresultaten weg- en railverkeerslawaaï

Wegverkeerslawaaï

De geluidbelasting ten gevolge van de Industrierweg, Hogeluchtsweg en Noord Parallelweg ligt in alle rekenpunten ruim onder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, zodat voor het aspect wegverkeerslawaaï sprake is van een goed woon- en leefklimaat. De geluidbelasting ten gevolge van de Vriezenveenseweg bedraagt 51 tot 52 dB waarmee de ambitiewaarde en voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden. De bovengrens van 59-63 dB uit het geluidbeleid wordt niet overschreden.

Onderzocht is of er maatregelen voorhanden zijn om de geluidsbelasting te reduceren. Gebleken is dat deze maatregelen niet haalbaar zijn. Omdat de Vriezenveenseweg een 30 km regiem kent en formeel geen zone heeft is geen hogere waarde procedure van toepassing.

Railverkeerslawaaï

Berekend is de geluidbelasting L_{DEN} , dat is de gemiddelde geluidbelasting van de dag, avond en nachtperiode. De modelgegevens met plots en resultaten zijn opgenomen in de bijlagen van het onderzoek. De belasting L_{DEN} bedraagt maximaal 51 dB op de 1e verdieping en is lager dan de voorkeursgrenswaarde van 55 dB waarmee voor het aspect railverkeerslawaaï sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Cumulatie meerdere bronnen

Geluidbronnen kunnen gezamenlijk leiden tot een hogere geluidsbelasting. Hiervoor dient allereerst te worden vastgesteld of sprake is van relevante blootstelling door meerdere bronnen. In dit geval is dit niet aan de orde, omdat alleen voor wegverkeer de geluidbelasting te hoog is.

Onderzoeksresultaten industrielawaai

Zoals uit paragraaf 4.2.1 is gebleken kan voor de bedrijfsactiviteiten van Boom Staalbouw en RS Carwash niet aan de richtafstanden van de VNG-handreiking ‘Bedrijven en milieuzonering’ worden voldaan. Daarom is per bedrijf een akoestisch onderzoek verricht. Opgemerkt wordt dat Buijvoets Bouw- en Geluidsadvies Boom Staalbouw beoordeeld als een categorie 3.2 bedrijfsvoering. Dit verschilt met het geldende bestemmingsplan waarin het is aangemerkt als bestaand bedrijf met een milieucategorie 4.1.

Hieronder wordt per bedrijf ingegaan op het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau en vervolgens op de maximale geluidsniveaus. Ten slotte wordt ingegaan op cumulatie.

Langtijdgemiddeld beoordelingsniveau $L_{A,LT}$ Boom Staalbouw

De ambitiewaarde uit het geluidbeleid van de gemeente en de norm uit het Activiteitenbesluit (50 dBA etmaalwaarde) voor de geluidbelasting $L_{A,LT}$ voor de gevels van de geplande woningen wordt onder de genoemde uitgangspunten ruimschoots overschreden.

Onder de genoemde uitgangspunten uit de rapportage van Tebodin is de afstand van het bedrijf met akoestisch relevante activiteiten tot aan de geplande woningen groot genoeg en is sprake van een “goede ruimtelijke ordening”.

De woningen vormen binnen een grote marge van 5 dBA geen beperking voor de bedrijfsvoering van Staalbouw Boom.

Omdat de geplande woningen buiten de VNG-richtafstand van 50 m liggen zal ook bij een maximale planologische invulling de norm niet worden overschreden. Bovendien liggen de bestaande woningen Vriezenveenseweg 13 en 15 op dezelfde afstand van de erfgrans met Boom Staalbouw als de geplande woningen. Het bedrijf wordt dus niet extra beperkt door de extra woningen.

Langtijdgemiddeld beoordelingsniveau $L_{A,LT}$ RS Carwash

De ambitiewaarde uit het geluidbeleid van de gemeente en de norm uit het Activiteitenbesluit (50 dBA etmaalwaarde) voor de geluidbelasting $L_{A,LT}$ voor de gevels van de geplande woningen wordt onder de genoemde uitgangspunten in punt 4 overschreden als gevolg van de voorwasinstallatie op het terrein.

Deze installatie spuit met grote kracht water/zeep op het voertuig in een ronddraaiende beweging, dit duurt circa 45 seconden per voertuig (4 uur op de drukste dagen). Bronmaatregelen zijn waarschijnlijk niet mogelijk, zodat afscherming noodzakelijk is. Een scherm moet voor het maximale effect zo dicht mogelijk op de bron staan, in dit geval in overleg met de initiatiefnemer uitgegaan van een scherm op 2 m uit de erfscheiding in verband met een mogelijke grondruil. Wanneer wordt gerekend met een 14 m lang en 2,5 m hoog scherm neemt de geluidbelasting $L_{A,LT}$ in het maatgevende punt 4 af tot 48 dBA en wordt aan de norm voldaan. De voorwaarden voor een scherm zijn: goed sluitend en een massa van minimaal 10kg/m² (20 mm tuinhout, goedsluitend met een betonnen onderrand is al voldoende).

Maximale geluidniveaus L_{Amax}

De grenswaarden voor piekgeluiden L_{Amax} van het Activiteitenbesluit worden ruimschoots onderschreden. Ook de piekgeluiden ten gevolge van laden/lossen overdag, welke in het kader van ruimtelijke ordening wel moeten worden getoetst, liggen niet boven de norm. De afstand tussen het bedrijf en de geplande woningen is ruim voldoende. Met een geluidscherm liggen de piekgeluiden ten gevolge van de wasstraat nog aanzienlijk lager.

Cumulatie van geluid

Volgens de Wet geluidhinder is sprake van cumulatie als sprake is van meer dan één relevante geluidsbron. Van een voor de Wet geluidhinder relevante geluidsbron is sprake als het om een zoneringsplichtige bron gaat en de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden.

Op de woningen wordt alleen de voorkeursgrenswaarde op de oostgevel vanwege het wegverkeer op de Vriezenveenseweg overschreden. Op deze gevels vindt geen overschrijding van de grenswaarden van andere bronnen plaats, zodat geen sprake is van cumulatie van geluid.

4.2.4.3 Conclusie

De Wet geluidhinder vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.2.5 Externe veiligheid*4.2.5.1 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 ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid inrichtingen (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:

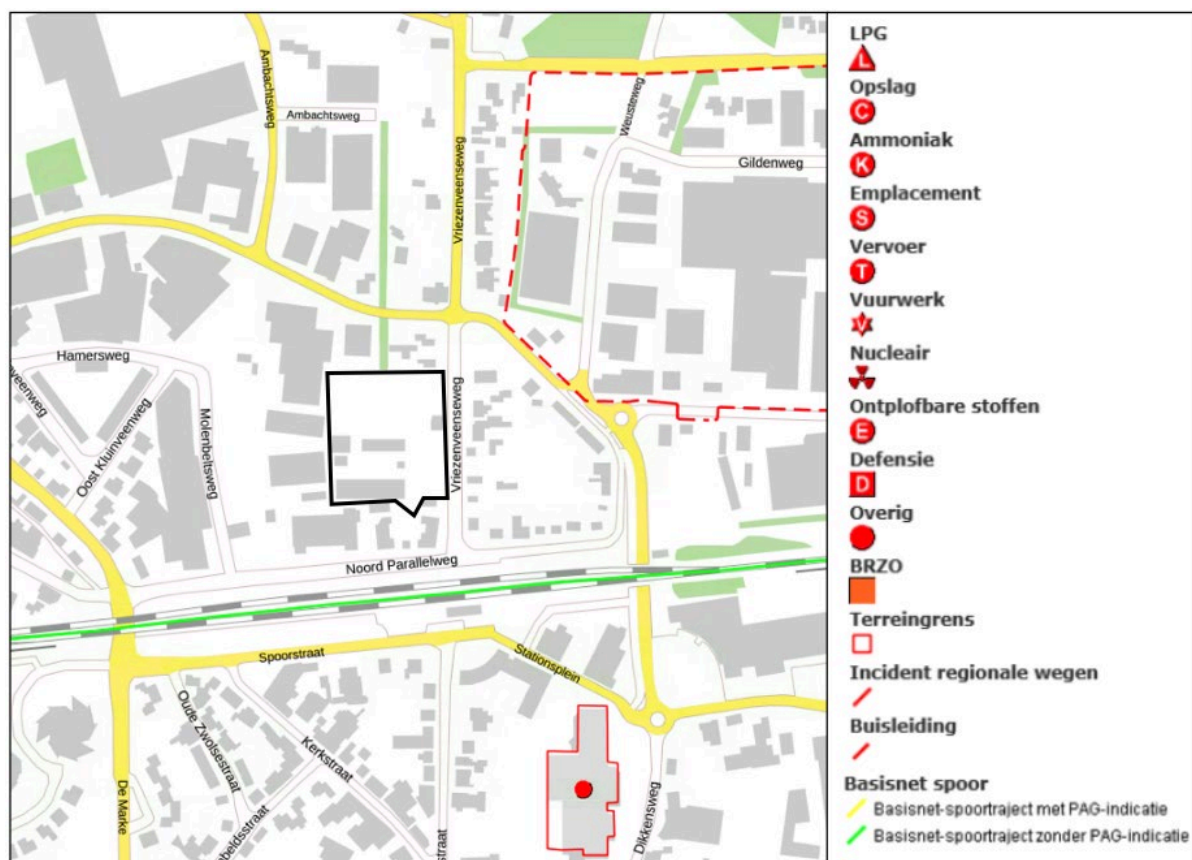
- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

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

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

4.2.5.2 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 waarbij het plandeel met zwarte omlijning is aangegeven.



Afbeelding 4.1 Uitsnede risicokaart (Bron: Risicokaart)

Uit de inventarisatie blijkt dat het plangebied zich bevindt nabij enkele risicobronnen. Ten zuiden aan de overzijde van het spoor bevindt zich aan de Dikkensweg 3 zwembad de Kolk met een opslag van 150.000 liter aluminiumchloride. De plaatsgebonden risicoafstand bedraagt 75 meter. De afstand van de inrichtingsgrens tot het plangebied bedraagt ruim 205 meter. Een nadere risicoverantwoording is niet noodzakelijk.

Ten noordoosten van het plangebied bevindt zich een NEN 3650-aardgasleiding met een diameter van 114 mm en een maximale werkdruk van 40 bar. Voor deze leiding ligt de 1% letaliteitsafstand op 40 meter en de 100% letaliteitsgrens op 30 meter. Het plangebied ligt op circa 62 meter van de leiding. Een nadere verantwoording van het groepsrisico is daarom niet noodzakelijk.

Ten zuiden ligt de spoorroute Deventer – Almelo, waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt en welke onderdeel is van het basisnet spoor. Om de externe veiligheidsrisico's veroorzaakt door het transport

van gevaarlijke stoffen over deze spoorlijn inzichtelijk te maken heeft Adviesgroep AVIV risicoberekeningen uitgevoerd. De volledige rapportage is opgenomen in bijlage 8. Hieronder worden de resultaten besproken.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico ten gevolge van de spoorlijn vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van het plangebied.

Groepsrisico

In zowel de huidige als de toekomstige situatie is het groepsrisico kleiner dan 10% van de oriëntatiewaarde. Vanuit het Bevt kan de verantwoording van het groepsrisico achterwege blijven. Wel dient het bestuur van de veiligheidsregio in de gelegenheid te worden gesteld om advies uit te brengen. In de toelichting bij het besluit dient in elk geval in te worden gegaan op de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp en de mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen indien een ramp zich voordoet.

Plasbrandaandachtsgebied

Voor de hier beschouwde spoorlijn is geen Plasbrand aandachtsgebied voorgeschreven.

Verantwoording

Naar aanleiding van het bovengenoemde wordt opgemerkt dat binnen het plangebied reguliere woningen worden gebouwd voor zelfredzame mensen. Het plangebied is goed te ontvluchten in noordelijke richting van de spoorlijn af.

4.2.5.3 Conclusie

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

4.2.6 Luchtkwaliteit

4.2.6.1 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 onder meer 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);

4.2.6.1.1 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.

4.2.6.1.2 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.

4.2.6.2 Situatie plangebied

Dit plan voorziet in de realisatie van vijf woningen. Een project met een dergelijke omvang is aan te merken als een project welke “niet in betekenende mate bijdraagt” aan luchtverontreiniging.

Tot slot wordt geconcludeerd dat deze ontwikkeling niet voorziet in een gevoelige bestemming in het kader van het ‘Besluit gevoelige bestemmingen’.

4.2.6.3 Conclusie

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

4.2.7 Ecologie

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Wet Natuurbescherming en het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Soortenbescherming gaat uit van de bescherming van dier- en plantensoorten. Sinds 1 januari 2017 is het wettelijk kader ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming vastgelegd in de Wet Natuurbescherming.

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.

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

4.2.7.1.2 Situatie plangebied

Natura 2000

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

Het plangebied ligt niet binnen of nabij een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied (Wierdense veld) ligt op een afstand van circa 3,9 kilometer van het plangebied.

Door BJZ.nu is een stikstofdepositieberekening gemaakt met behulp van de AERIUS Calculator 2019A. Hierbij is gekeken naar de aanleg- en gebruiksfase. De volledige rapportage is opgenomen in bijlage 9. Hieronder worden de conclusies weergegeven.

Uit de berekeningen is naar voren gekomen dat zowel in de aanleg- als gebruiksfase geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Het project is in het kader van de Wet natuurbescherming, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, niet vergunningsplichtig.

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 ruim 3,9 meter afstand aan de westzijde van de kern Wierden. Gezien het feit dat sprake is van een ontwikkeling buiten het NNN en gezien de aard en omvang van dit plan wordt geconcludeerd dat er geen aantasting plaatsvindt van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN.

4.2.7.2 Soortenbescherming

Wat betreft de soortbescherming is de Wet natuurbescherming van toepassing. Hierin wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden gevraagd.

In het kader van voorliggend plan heeft Natuurbank Overijssel in een quickscan natuurwaardenonderzoek uitgevoerd en als gevolg daarvan een nader onderzoek naar vleermuizen. Hieronder worden de belangrijkste resultaten en conclusies uit deze onderzoeksrapporten beknopt weergegeven. Voor de volledige onderzoeksrapportages wordt verwezen naar bijlage 10 en 11 bij deze plantoelichting.

Onderzoeksresultaten soortbescherming

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’, en het opzettelijk beschadigen en vernielen van rust- en voortplantingsplaats’, 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 doden of om opzettelijk rust- en voortplantingsplaats te mogen beschadigen en te vernielen. Afhankelijk van de status van de beschermde soorten, kan soms ook gewerkt worden conform een door de Minister goedgekeurde, en op de situatie toepasbare, gedragscode. 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.

De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied niet tot een geschikte groeiplaats voor beschermde plantensoorten, maar wel tot een geschikt functioneel leefgebied voor verschillende algemene- en weinig kritische beschermde diersoorten. Beschermde diersoorten benutten het plangebied hoofdzakelijk als foerageergebied, maar mogelijk bezetten verschillende grondgebonden zoogdiersoorten er een rust- en voortplantingsplaats, bezetten sommige amfibieënsoorten er een rustplaats, bezetten vleermuizen er een vaste verblijfplaats en nestelen er vogels.

Van de in het plangebied nestelende vogelsoorten, is uitsluitend het bezette nest beschermd, niet het oude nest of de nestplaats. Bezette vogelnesten zijn beschermd en mogen niet beschadigd of vernield worden. Gelet op de aard van de werkzaamheden kan geen ontheffing verkregen worden voor het beschadigen of vernielen van bezette vogelnesten.

Voor de amfibieën- en beschermde grondgebonden zoogdierensoorten, die vaste rust- en/of voortplantingsplaats in het plangebied bezetten, geldt een vrijstelling van de verbodsbepalingen ‘doden’ en het ‘beschadigen en vernielen van vaste rust- en/of voortplantingsplaats’. Deze vrijstelling is van toepassing, omdat er sprake is van een ruimtelijke ontwikkeling.

Zowel vleermuizen als hun rust- en voortplantingsplaats, zijn jaarrond beschermd en mogen alleen met een ontheffing negatief beïnvloed worden. Op het moment van schrijven (mei, 2020) is nog geen toepasbare Gedragscode beschikbaar om vleermuizen te mogen verstoren en verblijfplaatsen te mogen vernielen zonder ontheffing. Om de functie van de gebouwen voor vleermuizen vast te kunnen stellen, dient aanvullend onderzoek uitgevoerd te worden.

Het aantasten van de functie van het plangebied als foerageergebied voor vogels, amfibieën, vleermuizen en grondgebonden zoogdieren, leidt niet tot wettelijke consequenties.

Onderzoekresultaten vleermuizen

Uit het aanvullende onderzoek is gebleken dat als gevolg van het slopen van de bebouwing geen vleermuis wordt gedood en geen vaste rust- of voortplantingsplaats van een vleermuis wordt verstoord, beschadigd of vernield. Ook wordt geen essentieel foerageergebied of vliegroute van vleermuizen aangetast door uitvoering van de voorgenomen activiteiten.

4.2.7.3 Conclusie ecologie

Het plan heeft geen negatieve effecten op Natura 2000-gebieden of het NNN. Het plan leidt niet tot wettelijke consequenties in het kader van gebiedsbescherming en soortenbescherming..

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.

4.2.8.1.2 Situatie plangebied

De gemeente Wierden beschikt over een archeologische verwachtingskaart en heeft de verwachtingswaarden van gronden doorvertaald in dubbelbestemmingen in het bestemmingsplan. Voor de gronden van het plangebied geldt de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 2’ (middelhoge verwachting).

Voor deze gronden geldt een onderzoeksplicht bij ontwikkelingen met een oppervlakte groter dan 250 m² en dieper dan 50 centimeter beneden maaiveld. Deze oppervlakte wordt waarschijnlijk niet overschreden. Dit ook mede gelet op het feit dat er bestaande bedrijfs- en woonbebouwing en bijbehorende erfverharding aanwezig is welke gesloopt/gesaneerd gaat worden. De gronden ter plaatse zijn reeds voor een deel geroerd. Er is op voorhand geen archeologisch onderzoek noodzakelijk.

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

In de directe nabijheid van het plangebied bevinden zich geen rijks- dan wel gemeentelijke monumenten waarop voorliggend plan van invloed is dan wel zou kunnen zijn. Geconcludeerd wordt dat cultuurhistorie geen belemmering vormt voor onderliggend plan.

4.2.8.3 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er geen 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 ertoe geleid dat de 'korte procedure' van toepassing is. Dit houdt in dat direct door kan worden gegaan met planvorming onder voorwaarde dat de standaard waterparagraaf van het waterschap wordt toegepast. Het volledige watertoetsresultaat inclusief standaard waterparagraaf is opgenomen als bijlage 11. bij deze plantoelichting.

Hierna wordt ingegaan op de waterhuishoudkundige aspecten in het plangebied.

4.2.9.2.3 Waterhuishoudkundige aspecten plangebied

Algemeen

Het plangebied is gelegen aan de Vriezenveenseweg in Wierden. Het plangebied bevindt zich niet binnen een beschermingszone of herinrichtingszone langs een waterloop, primair watergebied, invloedszone van een zuiveringstechnisch werk of een retentiecompensatiegebied.

Grondwater

Binnen het plangebied zijn geen gevallen van grondwateroverlast bekend.

Hemelwater

Het schone hemelwater wordt op het eigen erf opgevangen om te infiltreren in de bodem of te hergebruiken (bijv. voor doorspoelen toilet).

Afvalwater

Het afvalwater wordt net als in de huidige situatie afgevoerd naar het bestaande rioleringssysteem onder de Vriezenveenseweg. Het rioolstelsel wordt dusdanig uitgevoerd dat het afvalwater van het toekomstige aantal vervuilingseenheden kan worden afgevoerd.

Intrekgebied grondwaterwinning

Het plangebied ligt in een intrekgebied voor winning van grondstof voor drinkwaterwinning. 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 intrekgebied.

4.2.9.3 Conclusie

Het aspect ‘water’ vormt geen belemmering voor voorliggend plan.

4.2.10 Besluit milieueffectrapportage

4.2.10.1 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 Wet milieubeheer (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 gevalsdefinities (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.

4.2.10.2 Situatie plangebied

4.2.10.2.1 Artikel 2.8 lid 1 van de Wet Natuurbescherming

Het plangebied ligt op enige afstand van Natura 2000-gebied ‘Wierdense Veld’ (ca. 3,9 kilometer). Uit de stikstofberekening (bijlage 9) is gebleken dat de ontwikkeling niet leidt tot een toename van stikstofdepositie. Van een aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied is geen sprake. Een passende beoordeling op basis van artikel 2.8 lid 1 van de Wet Natuurbescherming is in verband met deze ontwikkeling dan ook niet noodzakelijk. Er is daarom geen sprake van een m.e.r.-plicht op basis van artikel 7.2a van de Wet milieubeheer.

4.2.10.2.2 Drempelwaarden Besluit m.e.r.

Voor wat betreft het gehele plangebied wordt voorzien in directe eindbestemmingen en vormt daarmee een besluit in het kader van het besluit m.e.r.

In het voorliggende geval is geen sprake van activiteiten die op grond van onderdeel C van het Besluit milieueffectrapportage m.e.r.-plichtig zijn. Wel is er mogelijk sprake van een activiteit die is opgenomen in onderdeel D van het Besluit m.e.r., namelijk: ‘*de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject*’. Het voornemen betreft een transformatie van een gebied met een bestaande bedrijfslocatie, woning en een deel agrarisch gebied naar een woongebied met vijf woningen. Het betreft een fysieke ontwikkeling met mogelijke milieugevolgen. Zekerheidshalve wordt getoetst of er sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplicht. Hiervan is sprake van indien de activiteiten de volgende drempelwaarden uit onderdeel D overschrijden:

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.

Indien het plan wordt vergeleken met de drempelwaarden uit de D-lijst kan worden geconcludeerd dat er geen sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit aangezien deze pas geldt bij een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen. 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 hierbij de drempelwaarden uit de D-lijst voor deze activiteit (o.a. 2.000 of meer woningen) wordt vergeleken met de omvang van de ontwikkeling (herontwikkeling van een binnenstedelijke locatie waarbij in totaal vijf woningen worden gerealiseerd), wordt geconcludeerd dat sprake is van een wezenlijk ander schaalniveau en een activiteit die vele male kleinschaliger is.

Gelet op de kenmerken van het project (zoals het karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r.), de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke nadelige milieugevolgen optreden. Eén en ander is tevens bevestigd in de in dit hoofdstuk en bod gekomen milieu- en omgevingsaspecten en de daarvoor, indien van toepassing, uitgevoerde onderzoeken.

4.2.10.3 Conclusie

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

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;
- 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.
- Wijzigingsregels: onder welke voorwaarden de aangegeven bestemmingen mogen worden gewijzigd.

5.2.3 Algemene regels

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

- *Anti-dubbeltelregel (Artikel 7)*
Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.
- *Algemene gebruiksregels (Artikel 8)*
In dit artikel worden vormen van strijdig gebruik en toegestaan gebruik beschreven. Daarnaast wordt de afstemmingsregel beschreven.
- *Algemene aanduidingsregels (Artikel 9)*
In dit artikel zijn de regels behorend bij de gebiedsaanduiding ‘milieuzone – intrekgebied opgenomen. Deze regels dienen ter bescherming en veiligstelling van de kwaliteit van het grondwaterbeschermingsgebied.
- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 10)*
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.
- *Overige regels (Artikel 11)*
In dit artikel zijn de parkeerregels opgenomen ten behoeve van voldoende parkeergelegenheid.

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.

Groen (artikel 3)

Deze bestemming is toegekend aan de gronden die een groene inrichting hebben of in de nieuwe situatie krijgen.

De voor ‘groen’ aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- Groenvoorzieningen;
- aanleg en instandhouding van groenvoorzieningen conform het in Bijlage 1 van de regels opgenomen erfinrichtingsplan;
- een geluidsschermband ter plaatse van de aanduiding ‘geluidsschermband’.
- de hierbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, verhardingen en waterhuishoudkundige voorzieningen;

Ter plaatse mogen slechts bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd. De hoogte van een geluidsschermband ter plaatse van de aanduiding ‘geluidsschermband’ mag maximaal 3 meter bedragen. Voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt dat de bouwhoogte niet meer dan 3,5 m mag bedragen.

Verkeer - Verblijfsgebied (artikel 4)

Deze bestemming is toegekend aan de berm/het voetpad langs de vriezenveenseweg. De gronden zijn bestemd voor:

- voet- en rijwielpaden;
- in- en uitritten;
- parkeervoorzieningen;
- behoud en herstel van groenvoorzieningen en bermen conform het in Bijlage 1 van de regels opgenomen erfinrichtingsplan;
- nutsvoorzieningen;
- fietsenstallingen, elektrische laadpalen, abri's, straatmeubilair en dergelijke;
- speel- en verblijfsvoorzieningen;
- waterhuishoudkundige voorzieningen.

Ter plaatse mogen slechts bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming worden gebouwd van maximaal 6 meter hoog.

Wonen (artikel 5)

De bestemming ‘Wonen’ is toegekend aan de vijf nieuwe woonpercelen. Deze gronden zijn bedoeld voor het wonen in woonhuizen, 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 aangebouwd gebouw mogen worden gebruikt voor bed & breakfast;

Ten aanzien van de bouwregels is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij het geldende bestemmingsplan ‘Wierden Dorp’ en het ‘Parapluplanbestemmingsplan verruimen m² bijbehorende bouwwerken bij woningen’.

Ter waarborging van de uitvoering van de KGO investeringen/erfinrichtingsmaatregelen is een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Daarnaast is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor het uitvoeren van een trillingshinderonderzoek. Dit onderzoek moet worden verricht voordat de omgevingsvergunning voor het bouwen van de woning(en) wordt verleend.

Waarde – Archeologie 2 (artikel 6)

De voor Waarde - Archeologie 2 aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en) (basisbestemming), mede bestemd voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van verwachte archeologische waarden.

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 anterieure overeenkomst 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 op een andere wijze 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 regels. Hierbij is een aantal punten in het bijzonder van belang:

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

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

Het voorliggende plan voorziet in de wijziging van de vigerende bedrijfs-, woon- en agrarische bestemming in het plangebied naar een woonbestemming ten behoeve van vijf woningen en een groenbestemming ten behoeve van erfinrichtingsmaatregelen.

Gebleken is dat deze ontwikkeling past binnen de geldende beleidskaders en geen hinder met zich meebrengt voor andere in de omgeving aanwezige functies. Daarnaast is met voorliggend bestemmingsplan aangesloten bij actuele wet- en regelgeving.

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

Het bestemmingsplan wordt voor vooroverleg aangeboden aan de provincie Overijssel.

7.1.3 Waterschap Vechtstromen

Het waterschap is geïnformeerd door middel van de digitale watertoets. Verwezen wordt naar de waterparagraaf zoals opgenomen in subparagraaf 4.2.9.2 bij deze toelichting. Geconcludeerd wordt dat het aspect ‘water’ geen belemmering vormt voor voorliggend plan. Nader overleg is niet noodzakelijk.

7.2 Inspraak

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

7.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 30 december 2020 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is één zienswijze binnengekomen van ProRail over mogelijke trillingshinder door het nabijgelegen spoor. Deze zienswijze heeft tot een aanpassing van de regels van het bestemmingsplan geleid. Er is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor het uitvoeren van een trillingshinderonderzoek voorafgaand aan de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van de woningen. De zienswijzennota is opgenomen in bijlage 13 van deze toelichting.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 KGO-plan en erfinrichting

Bijlage 2 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 3 Memo reactie beoordeling verkennend bodemonderzoek

Bijlage 4 Nader bodemonderzoek

Bijlage 5 Briefnotitie aanvullend grondwateronderzoek

Bijlage 6 Akoestisch onderzoek weg- en railverkeerslawaaï

Bijlage 7 Akoestisch onderzoek industrielawaai

Bijlage 8 Onderzoek externe veiligheid

Bijlage 9 Stikstofberekening

Bijlage 10 Quickscan ecologie

Bijlage 11 Nader onderzoek vleermuizen

Bijlage 12 Watertoetsresultaat

Bijlage 13 Zienswijzennota