

BESTEMMINGSPLAN

**Bestemmingsplan “Centrum Enter,
herziening Rijssenseweg 8”**

BESTEMMINGSPLAN "CENTRUM ENTER, HERZIENING RIJSSENSEWEG 8"

GEMEENTE WIERDEN
IDN: NL.IMRO.0189.BP2020000023-VA01
Datum: augustus 2022
Status: Vastgesteld



Vestiging Almelo
Twentepoort Oost 16
7609 RG ALMELO

Vestiging Zwolle
Dr. Van Wiechenweg 2
8025 BZ ZWOLLE

Vestiging Utrecht
Euclideslaan 265
3584 BV UTRECHT

T: 0546-54 44 66
E: info@bjz.nu
I: www.bjz.nu

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	6
1.1	AANLEIDING	6
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	6
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	7
1.4	GELDEND BESTEMMINGSPLAN	7
1.5	LEESWIJZER	8
HOOFDSTUK 2	DE HUIDIGE SITUATIE	9
2.1	HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED	9
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING	11
3.1	GEWENSTE SITUATIE.....	11
3.2	VERKEER EN PARKEREN	13
HOOFDSTUK 4	ALGEMEEN RUIMTELIJK BELEIDSKADER.....	16
4.1	RIJKSBELEID	16
4.2	PROVINCIAAL BELEID	20
4.3	REGIONAAL BELEID.....	25
4.4	GEMEENTELIJK BELEID.....	27
HOOFDSTUK 5	RANDVOORWAARDEN EN ONDERZOEK.....	30
5.1	INLEIDING.....	30
5.2	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	30
HOOFDSTUK 6	WATERASPECTEN.....	44
6.1	VIGEREND BELEID.....	44
6.2	WATERPARAGRAAF	45
HOOFDSTUK 7	TOELICHTING OP DE PLANREGELS.....	46
7.1	INLEIDING.....	46
7.2	OPZET VAN DE REGELS	46
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS.....	47
HOOFDSTUK 8	UITVOERING EN HANDHAVING.....	49
8.1	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	49
8.2	HANDHAVING	49
8.3	RETROSPECTIEVE TOETS.....	49
HOOFDSTUK 9	VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN	51
9.1	VOOROVERLEG.....	51
9.2	INSPRAAK.....	51
9.3	ZIENSWIJZEN.....	51
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING.....		52
BIJLAGE 1	BEELDKWALITEITSPLAN	53
BIJLAGE 2	PARKEERONDERZOEK	54
BIJLAGE 3	VERKENNEND BODEMONDERZOEK.....	55
BIJLAGE 4	NADER BODEMONDERZOEK.....	56
BIJLAGE 5	AKOESTISCH ONDERZOEK WEGVERKEERSLAWAAI	57
BIJLAGE 6	AERIUS-BEREKENING.....	58

BIJLAGE 7	VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING.....	59
BIJLAGE 8	BESLUIT VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING.....	60
BIJLAGE 9	QUICKSCAN ECOLOGIE	61
BIJLAGE 10	ARCHEOLOGISCH BUREAUONDERZOEK EN INVENTARISEREND VELDONDERZOEK.....	62
BIJLAGE 11	WATERTOETSRESULTAAT	63

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op het perceel aan de Rijssenseweg 8 t/m 8c (hierna: plangebied) in Enter (gemeente Wierden). Op het perceel zijn in de huidige situatie een tankstation met een bijbehorende lunchroom, een autowasstraat en een woonwinkel gevestigd.

Initiatiefnemer is van plan om de locatie te herontwikkelen ten behoeve van woningbouw in de vorm van een appartementencomplex. De ontwikkeling bestaat uit sloop van alle bestaande gebouwen en bouwwerken, het saneren van de overtollige erfverharding en de realisatie van een appartementengebouw met 17 appartementen. De appartementen zijn onder andere geschikt voor senioren, waarmee wordt ingespeeld op kwalitatieve en kwantitatieve vraag naar woningen in Enter.

De gewenste ontwikkeling is in strijd met het geldende bestemmingplan “Centrum Enter” waardoor een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk is. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een passend planologisch kader voor de gewenste woningbouwontwikkeling. In dit plan wordt aangetoond dat de ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Ligging van het plangebied

Het perceel ligt in het centrum van Enter. Het plangebied staat kadastraal bekend als gemeente Wierden, sectie E, nummer 6022.

In afbeelding 1.1 is de ligging van het plangebied in de kern Enter en ten opzichte van de directe omgeving weergegeven. Het plangebied is hierop aangeduid met respectievelijk de rode ster en de rode omlijning. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding.



Afbeelding 1.1 Ligging van het plangebied (Bron: PDOK)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan "Centrum Enter, herziening Rijssenseweg 8" bestaat uit de volgende stukken:

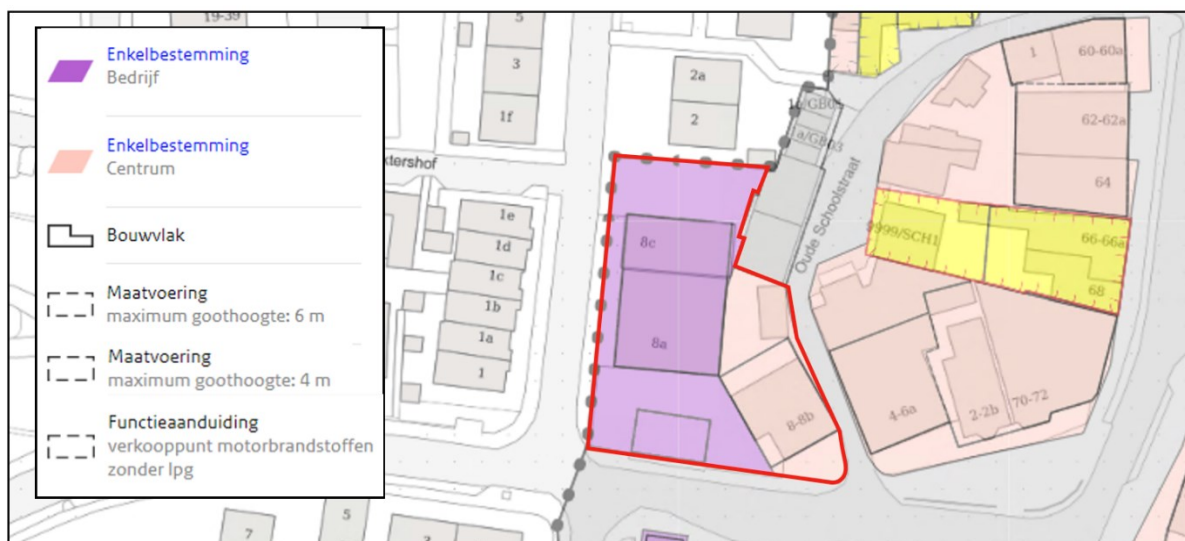
- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.0189.BP2020000023-VA01) en een renvooi;
- regels (met bijbehorende bijlagen).

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

1.4 Geldend bestemmingsplan

1.4.1 Algemeen

Het plangebied is gelegen binnen het bestemmingsplan "Centrum Enter". Dit bestemmingsplan is op 14 september 2010 door de gemeenteraad van Wierden vastgesteld. Daarnaast gelden ter plaatse van het plangebied het "Paraplubestemmingsplan verruimen m2 bijbehorende bouwwerken bij woningen", vastgesteld op 18 juni 2013 en het "Paraplubestemmingsplan Parkeren gemeente Wierden", vastgesteld op 10 juli 2018. In voorliggend geval is hoofdzakelijk het bestemmingsplan "Centrum Enter" van belang. In afbeelding 1.2 is een uitsnede van de verbeelding van dit geldende bestemmingsplan weergegeven. Het plangebied is hierop aangeduid met een rode contour.



Afbeelding 1.2 Uitsnede verbeelding geldende bestemmingsplan "Centrum Enter" (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)

1.4.2 Beschrijving bestemmingen

De gronden binnen het plangebied zijn voorzien van de enkelbestemmingen 'Bedrijf' en 'Centrum'. Ter plaatse van de centrumbestemming is het plangebied voorzien van één bouwvlak met maatvoeringsaanduiding 'maximum goothoogte: 4m'. Ter plaatse van de bedrijfsbestemming zijn twee bouwvlakken opgenomen. Het noordelijke bouwvlak is voorzien van de maatvoeringsaanduiding 'maximum goothoogte: 6m'. Het zuidelijke bouwvlak is voorzien van de functieaanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg'. Hierna wordt nader op ter plaatse geldende bestemmingen ingegaan.

'Bedrijf'

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor bedrijven die zijn genoemd in de – bij het geldende bestemmingsplan behorende – lijst van bedrijven onder categorieën 1 en 2 en ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg' voor een verkooppunt motorbrandstoffen zonder

lpg. In het plangebied is ter plaatse van deze bestemming een tankstation (zonder lpg) met bijbehorende lunchroom en een autowasstraat gevestigd.

Ten aanzien van het bouwen geldt onder andere dat gebouwen mogen uitsluitend gebouwd mogen worden binnen het bouwvlak. Binnen het bouwvlak mag de goothoogte niet meer bedragen dan de ter plaatse van de aanduiding maximale goothoogte aangegeven goothoogte. Ter plaatse van de aanduiding verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg mag de goothoogte niet meer dan 3 meter bedragen.

‘Centrum’

De voor ‘Centrum’ aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor detailhandel, horeca, kantoren met baliefunctie, maatschappelijke dienstverlening en wonen op de verdieping(en) van gebouwen. In het plangebied is ter plaatse van deze bestemming een woonwinkel gevestigd.

Voor het bouwen van gebouwen geldt onder andere dat een hoofdgebouw dient binnen een bouwvlak te worden gebouwd. Binnen het bouwvlak mag de goothoogte niet meer bedragen dan de ter plaatse van de aanduiding maximale goothoogte aangegeven goothoogte.

1.4.3 Strijdigheid

Op basis van het geldende bestemmingsplan is het realiseren van een appartementengebouw niet toegestaan binnen de bestemmingen ‘Bedrijf’ en ‘Centrum’. Verder is de voorgenomen ontwikkeling niet passend binnen de bouwregels en binnen de verbeelding opgenomen maatvoeringen. Voorliggende bestemmingsplanherziening voorziet in het gewenste juridisch-planologisch kader voor het realiseren in gebruik nemen van een appartementengebouw.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de huidige situatie in het plangebied. Hoofdstuk 3 bevat de planbeschrijving. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van het Rijk, provincie Overijssel en de gemeente Wierden beschreven. In hoofdstuk 5 passeren alle relevante milieu- en omgevingsthema's de revue. Hoofdstuk 6 gaat in op de wateraspecten. In de hoofdstukken 7 en 8 wordt respectievelijk ingegaan op de juridische aspecten/planverantwoording en de economische uitvoerbaarheid van het project. Hoofdstuk 9 gaat in op de inspraak en het vooroverleg.

HOOFDSTUK 2 DE HUIDIGE SITUATIE

2.1 Huidige situatie plangebied

Het plangebied aan de Rijssenseweg 8 ligt in het centrum van de kern Enter, in de gemeente Wierden. De directe omgeving van het plangebied bestaat aan de oost- en zuidzijde voornamelijk uit centrumfuncties, in de vorm van detailhandel en horeca, en aantal bedrijfsperven. Ten westen en ten noorden van het plangebied zijn hoofdzakelijk woonfuncties gevestigd. Verder zijn ten noordwesten van het plangebied garageboxen aanwezig. Het plangebied wordt begrensd door Oude Schoolstraat (oosten), de Rijssenseweg (Zuiden) en het Reggedal (westen). De Oude Schoolstraat is een smalle weg die leidt naar de achterliggende garageboxen. Het Reggedal dient er ontsluiting van de woonfuncties ten zuid(oost)en van het plangebied. De Rijssenseweg is een doorgaande weg die kern Enter verbindt met de het buitengebied.

Het plangebied zelf bestaat uit een bedrijfsperven. In het plangebied zijn een tankstation met een bijbehorende lunchroom, een autowasstraat en een woonwinkel gevestigd. Daarnaast zijn in het plangebied enkele parkeerplaatsen aanwezig.

De huidige situatie van het plangebied wordt weergegeven door middel van een luchtfoto in afbeelding 2.1. In afbeelding 2.2 is het straatbeeld vanaf de hoek Rijssenseweg – Het Reggedal opgenomen. Afbeelding 2.3 toot het straatbeeld vanuit de zuidoosthoek van het plangebied.



Afbeelding 2.1 Luchtfoto van het plangebied (Bron: PDOK)



Afbeelding 2.2 Straatbeeld hoek Rijssenseweg – Het Reggedal (Bron: Google streetview)



Afbeelding 2.3 Straatbeeld zuidoosthoek van het plangebied (Bron: Google streetview)

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

3.1 Gewenste situatie

3.1.1 Algemeen

Enter is een populair dorp om te wonen. De woningbehoefte in het dorp groeit, met name voor seniorenwoningen. Het aantal mogelijk nieuwbouwlocaties is echter zeer beperkt. Het plangebied vormt één van de mogelijke (her)ontwikkellocaties voor woningbouw.

Door de prominente planlocatie te herontwikkelen ten behoeve van woningbouw wordt ter plaatse een (beeld)kwaliteitsslag behaald en wordt een positieve bijdrage aan de woningbehoefte binnen het dorp Enter geleverd. Concreet voorziet het plan in de realisatie van een appartementengebouw met in totaal 17 levensloopgeschikte appartementen.

Gezien de locatie van het plangebied in het centrum van Enter is dit een passende functie. Naast het vorenstaande worden met de voorgenomen ontwikkeling 32 parkeervlakken gerealiseerd. Hierna wordt nader ingegaan op het de planbeschrijving.

3.1.2 Gewenste situering en ruimtelijke (beeld)kwaliteit

Het appartementengebouw bestaat voor het overgrote deel uit drie bouwlagen en krijgt een L-vormige opzet. Het gebouw krijgt een centrale ingang en wordt voorzien van een lift. Hierdoor ontstaat er als het ware een binnenplaats tussen de bebouwing. Deze vorm past binnen de stedenbouwkundige structuur van Enter. Langs de Rijssenseweg (zuidgevel) is sprake van een tweetal bouwblokken die aansluiten bij de korrelmaat in de omgeving. Het accent op de hoek is gelegen in de gevel langs het Reggedal. Deze gevel wordt hierdoor beeldbepalender dan de gevel langs de Rijssenseweg. Dit accent wordt versterkt door:

- Hoogteverschil tussen de beide bouwblokken. Op de hoek van de Rijssenseweg en het Reggedal wordt het gebouw voorzien van een kaplaag;
- Kleur- en materiaalverschil tussen de verschillende bouwblokken;

Het appartementengebouw bestaat zoals gezegd voor het overgrote deel uit drie bouwlagen en twee ‘blokken’. Het gebouw krijgt een op de zuidwesthoek maximale bouwhoogte van 14 meter. De overige delen krijgen een maximale hoogte van 10 meter. De hoofdingang bevindt zich aan zuidzijde van het pand, aan de Rijssenseweg. Op de begane grond worden vier appartementen gerealiseerd. Daarnaast worden op de begane grond de bergingen bij de appartementen gerealiseerd. Op de eerste verdieping worden zes appartementen gerealiseerd. De tweede verdieping biedt eveneens ruimte voor zes appartementen. Tenslotte wordt op de derde verdieping één appartement onder de kap gerealiseerd. In totaal is daarmee sprake van 17 appartementen. De appartementen krijgen een oppervlakte tussen de 100 m² en 200 m².

Rondom de bebouwing wordt het plangebied ingericht met groenvoorzieningen in de vorm van bomen en hagen. In het kader van klimaatadaptatie wordt de platte daken van het gebouw voorzien van een sedumdak. Hierdoor wordt het hemelwater op het dak opgevangen waardoor de hemelwaterafvoer wordt beperkt. Daarnaast draagt een sedumdak bij aan het koelen van de appartementen en van de omgeving.

In dit geval is voor door Royal HaskoningDHV een beeldkwaliteitsplan gemaakt voor deze ontwikkeling. In dit beeldkwaliteitsplan wordt nader ingegaan op de stedenbouwkundige en architectonische aspecten. Hiervoor wordt verwezen naar bijlage 1 bij deze toelichting.

In afbeeldingen 3.1 en 3.2 zijn respectievelijk de gevelaanzichten en de 3D-impressies van het gebouw weergegeven. Afbeelding 3.3 toont de plattegronden van de begane grond.



Afbeelding 3.1 Gevelaanzichten (Bron: Ter Harmsel bouwbedrijf)



Afbeelding 3.2 3D-impressies (Bron: Ter Harmsel bouwbedrijf)



Afbeelding 3.3 Plattegrond begane grond (Bron: Ter Harmsel bouwbedrijf)

3.2 Verkeer en parkeren

3.2.1 Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte die daardoor ontstaat. Daartoe worden berekeningen uitgevoerd op basis van de publicatie 'Toekomstbestendig parkeren. Van parkeerkencijfers naar parkeernormen' (publicatie 381, december 2018) van het CROW. Het CROW ontwikkelt en publiceert kennis onder andere op het gebied van verkeer en parkeren. De kencijfers van het CROW 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. In voorliggend geval wordt van het gemiddelde uitgegaan.

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 eerder genoemde CROW-publicatie.

3.2.2 Situatie plangebied

3.2.2.1 Uitgangspunten

Voor het plangebied in de gemeente Wierden gelden de volgende uitgangspunten:

- Stedelijkheidsgraad: 'weinig stedelijk' (bron: CBS Statline)
- Zone: 'centrum'.
- Functie: 'koop, appartement, duur'.

Op basis van bovenstaande uitgangspunten ontstaat het volgende beeld:

Nieuwe functie	Aantal	Parkeerbehoefte per wooneenheid	Verkeersgeneratie per wooneenheid	Totale parkeerbehoefte	Verkeersgeneratie per weekdagemaal
Koop, appartement, duur	17	1,6	7,2	27,2	122,4
Totaal afgerond				27	122

3.2.2.2 Parkeren

In dit geval worden 27 parkeerplaatsen gerealiseerd. Om de parkeerbehoefte van dit wooncomplex op eigen terrein te faciliteren, zijn er ook een aantal haaksparkeervakken aan de zijde van Het Reggedal voorzien. In de huidige situatie wordt er op het betreffende wegvak (tussen Rijssenseweg en Doktershof) geparkeerd op de rijbaan. Er is hierbij ruimte voor vijf voertuigen. In de situatie met haaksparkeervakken komt deze parkeercapaciteit van vijf voertuigen te vervallen.

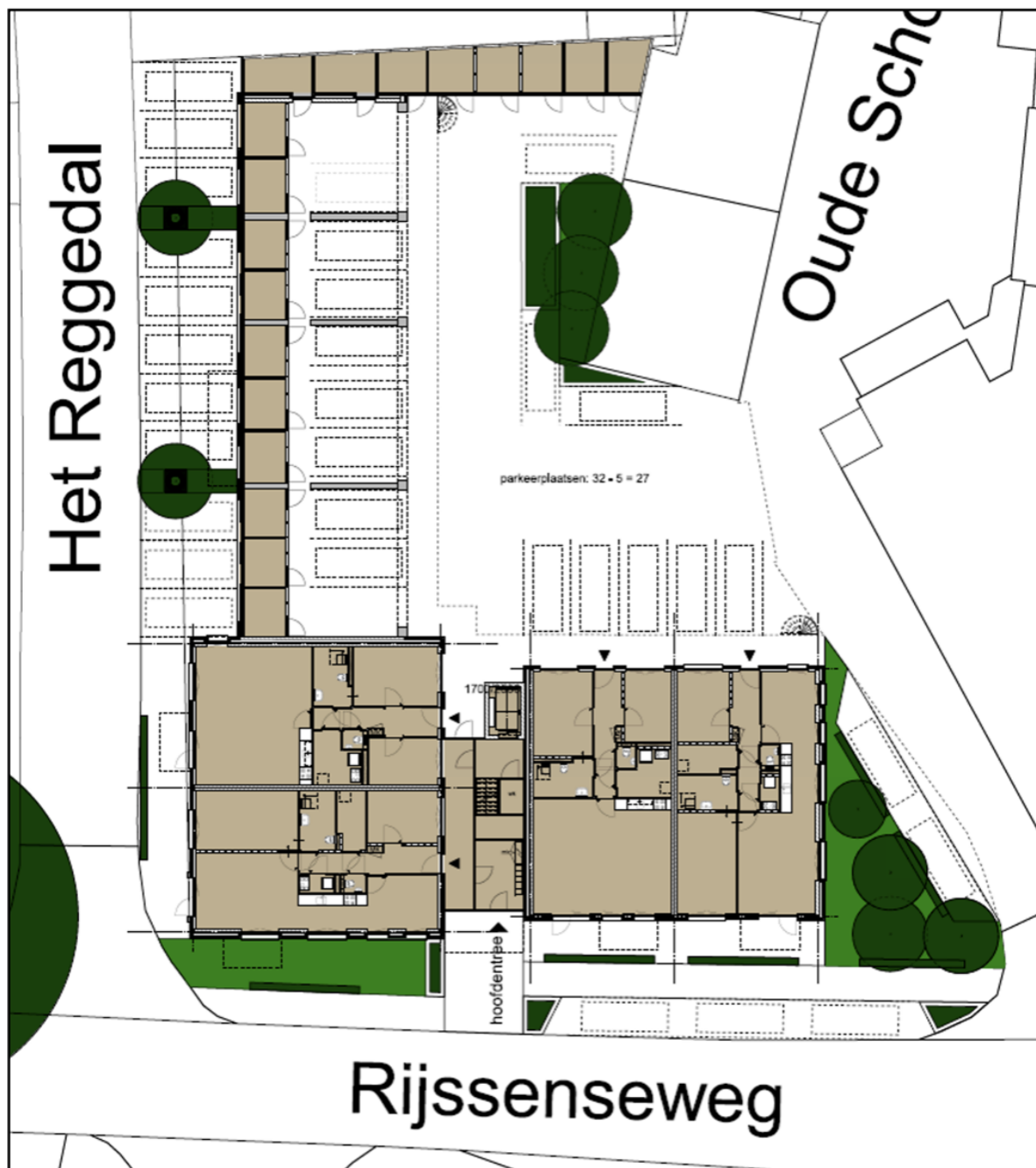
In dit geval is door Roelofs Advies en Ontwerp een parkeeronderzoek uitgevoerd, waarbij is onderzocht of de vervallen parkeercapaciteit gecompenseerd moet worden en/of er in de omgeving mogelijkheden zijn voor extra parkeerplaatsen. Hierna wordt ingegaan op de conclusies en de aanbevelingen. Voor de volledige onderzoekrapportage wordt verwezen naar bijlage 2 bij deze toelichting.

Binnen acceptabele CROW loopafstand van het plangebied zijn 65 openbare parkeerplaatsen aanwezig, waarvan 48 parkeerplaatsen in vakken. De parkeerplaatsen aan het Doktershof zijn bestemd voor bewoners van het Doktershof en dus niet uitwisselbaar. De hoogste parkeerdruk in het onderzoeksgebied is waargenomen op woensdagmiddag 11 november om 15.00 uur, namelijk 74%. Exclusief de

parkeercapaciteit/behoefte van het Doktershof is de restcapaciteit in het onderzoeksgebied 3 parkeerplaatsen, waarbij wel geldt dat deze capaciteit vooral beschikbaar is op de verder weg gelegen westelijke Rijssenseweg en de Disselsweg. Binnen wenselijke loopafstand van 50 meter kan de vervallen parkeercapaciteit gecompenseerd worden aan Het Reggedal met de realisatie van vijf haaksparkeervakken in het plangebied van de ontwikkeling.

Aanbevolen wordt dan ook om naast de 6 haaksparkeervakken t.b.v. de parkeerbehoefte van het appartementencomplex ook 5 haaksparkeervakken te realiseren t.b.v. de vervallen parkeercapaciteit op de rijbaan.

In afbeelding 3.4 is een inrichtingstekening van de beoogde indeling van de parkeerplaatsen in het plangebied opgenomen. Hierop is onder andere weergegeven dat aan Het Reggedal 11 haaksparkeervakken zijn beoogd.



Afbeelding 3.4 Plattegrond parkeerplaatsen (Bron: Ter Harmsel bouwbedrijf)

3.2.2.3 Verkeersgeneratie

Uitgaande van de genoemde uitgangspunten geldt voor de appartementen een verkeersgeneratie van afgerond 122 verkeersbewegingen per weekdagemaal.

De ontsluiting van het plangebied vindt plaats via op het Reggedal en via de Oude Schoolstraat op de Rijssenseweg. Deze wegen hebben voldoende capaciteit om het verkeer afkomstig van het plangebied op een vlotte en veilige manier af te wikkelen. De beoogde ontsluiting van het plangebied op de hiervoor genoemde weg is verkeersveilig. Op dit moment is in het plangebied onder andere een tankstation aanwezig. Aangenomen wordt dat een tankstation doorgaans een hogere verkeersgeneratie kent dan een appartementencomplex.

3.2.2.4 Conclusie

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

HOOFDSTUK 4 ALGEMEEN RUIMTELIJK BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk beschrijft het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid dat betrekking heeft tot het plangebied. Naast de algemene uitgangspunten worden de specifiek voor dit plangebied geldende uitgangspunten weergegeven.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

4.1.1.1 Algemeen

Nederland staat voor grote uitdagingen die van invloed zijn op onze fysieke leefomgeving. Complexe opgaven zoals verstedelijking, verduurzaming en klimaatadaptatie zijn nauw met elkaar verweven. Dat vraagt een nieuwe, integrale manier van werken waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden. De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) zorgt voor een gezamenlijke aanpak die leidt tot een duurzaam perspectief voor onze leefomgeving. Dit is nodig om onze doelen te halen en is een zaak van overheid en samenleving.

4.1.1.2 Vier prioriteiten

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Dit komt samen in vier prioriteiten.

1. *Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie*
Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering. In 2050 is Nederland klimaatbestendig en waterrobuust. Dit vraagt om maatregelen in de leefomgeving, waarmee tegelijkertijd de leefomgevingskwaliteit verbeterd kan worden en kansen voor natuur geboden kunnen worden. In 2050 heeft Nederland daarnaast een duurzame energievoorziening. Dit vraagt echter om ruimte. Door deze ruimte zoveel mogelijk te clusteren, wordt versnippering van het landschap voorkomen en wordt de ruimte zo efficiënt mogelijk benut. Het Rijk zet zich in door het maken van ruimtelijke reserveringen voor het hoofdenrgiesysteem op nationale schaal.
2. *Duurzaam economisch groeipotentieel*
Nederland werkt toe naar een duurzame, circulaire, kennisintensieve en internationaal concurrerende economie in 2050. Daarmee kan ons land zijn positie handhaven in de top vijf van meest concurrerende landen ter wereld. Er wordt ingezet op een innovatief en sterk vestigingsklimaat met een goede *quality of life*. Belangrijk is wel dat onze economie toekomstbestendig wordt, oftewel concurrerend, duurzaam en circulair.
3. *Sterke en gezonde steden en regio's*
Er zijn vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Dit vraagt optimale afstemming op en investeringen in mobiliteit. Dit betekent dat voorafgaand aan de keuze van nieuwe verstedelijkingslocaties helder moet zijn welke randvoorwaarden de leefomgevingskwaliteit en -veiligheid daar stelt en welke extra maatregelen nodig zijn wanneer er voor deze locaties wordt gekozen. Zo blijft de gezondheid in steden en regio's geborgd.
4. *Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied*
Er ontstaat een nieuw perspectief voor de Nederlandse landbouwsector als koploper in de duurzame kringlooplandbouw. Een goed verdienpotentieel voor de bedrijven wordt gecombineerd met een minimaal effect op de omgevingskwaliteit van lucht, bodem en water. In alle gevallen zetten we in op ontwikkeling van de karakteristieke eigenschappen van het Nederlandse landschap. Dit vertegenwoordigt een belangrijke cultuurhistorische waarde. Verrommeling en versnippering, bijvoorbeeld door wildgroei van distributiecentra, is ongewenst en wordt tegengegaan.

4.1.1.3 Afwegingsprincipes

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is combinaties te maken en win-win situaties te creëren, maar dit is niet altijd mogelijk. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

1. Combinatie van functies gaan voor enkelvoudige functies. In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal. Het verschilt tussen gebieden wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling en tussen concurrentiekracht en leefbaarheid. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
3. Afwentelen wordt voorkomen. Het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie inwoners, zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

4.1.1.4 Toetsing van het initiatief aan de NOVI

In voorliggend geval betreft een project waarbij geen nationale belangen in het geding zijn en er is geen sprake van enige belemmering met betrekking tot de prioriteiten zoals verwoord in de NOVI. Geconstateerd is dat de woonfunctie een logische vervolgfunctie voor het plangebied. Bij het uitwerken van het plan zijn de kenmerken en identiteit van het gebied centraal gesteld. Geconcludeerd wordt dat de NOVI geen belemmering vormt voor de in dit bestemmingsplan opgenomen herontwikkeling.

4.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de voorloper van de NOVI, de SVIR (Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte), is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Op 1 juli 2017 is de Ladder in het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd. Aanleiding voor de wijziging waren de in de praktijk gesignaleerde knelpunten bij de uitvoering van de Ladder en de wens om te komen tot een vereenvoudigd en geoptimaliseerd instrument.

Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij geldt een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt.

Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen ‘bestaand stedelijk gebied’ en ‘stedelijke ontwikkeling’.

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

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

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

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

4.1.2.1 Toetsing van het initiatief aan de Ladder voor duurzame verstedelijking

Wat betreft de “Ladder voor duurzame verstedelijking” wordt opgemerkt dat deze van toepassing is bij “nieuwe stedelijke ontwikkelingen” (3.1.6 Bro). Het begrip ‘stedelijke ontwikkeling’ wordt in Bro 1.1.1 als volgt gedefinieerd: *stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.*

Uit Afdelingsjurisprudentie blijkt dat de vraag wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in grote mate casuïstisch wordt beantwoord. Zo heeft de Afdeling uitgemaakt dat de bouw van 11 woningen niet

als stedelijke ontwikkeling wordt gezien. De raad is van oordeel dat gelet het aantal woningen dat het plan mogelijk maakt, het plan niet voorziet in een woningbouwlocatie of andere stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1 eerste lid, aanhef en onder i van het Bro. Artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro is dan ook niet van toepassing (ABRVs 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921).

In voorliggend geval is sprake van een woningbouwontwikkeling waarbij zeventien appartementen in de kern Enter worden gerealiseerd op een voormalige bedrijfslocatie. De voorgenomen ontwikkeling wordt hiermee als een 'stedelijke ontwikkeling' aangemerkt. De laddertoets wordt hierna doorlopen.

Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied?

Wanneer sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling', moet een bestemmingsplan een beschrijving van de behoefte aan de woningen die mogelijk worden gemaakt bevatten. De behoefte moet worden bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de woningbouwontwikkeling. De aard en de omvang van de ontwikkeling zijn leidend voor het schaalniveau waarop de ruimtebehoefte moet worden afgewogen.

Voor woningbouwontwikkelingen kan dit schaalniveau de gemeentegrens overstijgen. Verhuisbewegingen geven hiervoor een goede indicatie. De 'ladder' verplicht niet in alle gevallen tot regionale afstemming. Op basis van de aard en de omvang van het woningbouwplan moet bepaald worden of regionale afstemming nodig is. Bij kleinschalige ontwikkelingen die geen gemeentegrens overstijgend effect hebben, is bovengemeentelijke afstemming niet nodig.

De ontwikkeling van het plan is in de eerste plaats ingegeven om tegemoet te komen aan de lokale vraag naar woningen. Lokaal betekent in dit geval de vraag vanuit het dorp Enter en het bijbehorend buitengebied. De woningmarkt in de gemeente Wierden is bovendien redelijk gesloten. Er zijn vooral verhuisbewegingen binnen de gemeentegrenzen. Het ruimtelijk verzorgingsgebied van deze woningbouwontwikkeling beperkt zich daarom hoofdzakelijk tot de gemeentegrenzen van de gemeente Wierden.

Beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen woningbouwontwikkeling

Bij de toetsing is het van belang te constateren dat er sprake is van een behoefte c.q. vraag naar de geplande ontwikkeling. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte. Naast de kwantitatieve behoefte (in aantallen), die bepaald wordt met woningbehoefteprognoses, kan ook de kwalitatieve behoefte een rol spelen. Zo kan er bijvoorbeeld voornamelijk behoefte zijn aan een specifiek woonmilieu. Bij het bepalen van de behoefte, dient zowel de kwantitatieve als de kwalitatieve behoefte in beeld te worden gebracht.

Kwantitatieve behoefte

Woonagenda gemeente Wierden 2018-2020

De komende jaren wordt in de gemeente Wierden een toename in huishoudens verwacht. Tot 2027 groeit het aantal huishoudens met 525. In de periode van 2027 tot 2032 zal de gemeente nogmaals groeien met 99 huishoudens. Vanaf ongeveer 2032 zal de huishoudensgroei naar verwachting overgaan in een (lichte) huishoudensrimp in de periode tot 2037. Dit betekent dat er tot 2032 nog sprake zal zijn van een additionele woningvraag, oftewel er moeten woningen gebouwd worden.

	2017	2022	2027	2032	2037
Wierden	9.322	9.632	9.847	9.946	9.904

Tabel 1 Ontwikkeling kwantitatieve woningbehoefte (Bron: Gemeente Wierden)

De gemeente Wierden gaat resumerend uit van een kwantitatieve behoefte van minimaal 624 woningen voor de periode 2018-2032, op basis van de provinciale huishoudensprognose.

	2017 - 2022	2022 - 2027	2027 - 2032	2032 - 2037
Wierden	310	215	99	-42

Tabel 2 Ontwikkeling kwantitatieve woningbehoefte (Bron: Gemeente Wierden)

De gemeente Wierden werkt bij de beoordeling van plannen met een planningshorizon van 14 jaar (periode 2018 - 2032). Plannen worden op basis van (on)zekerheid meegewogen in de plancapaciteit omdat dit leidt tot

een realistischer inschatting van de plancapaciteit. Daarbij telt de gemeente Wierden plannen voor de eerste vijf jaar voor 100% mee in de capaciteit. Plannen die voor na 2023 op de planning staan tellen voor 75% mee.

Voorliggende ontwikkeling gaat uit van het realiseren van 17 appartementen en is hiermee vanuit kwantitatief oogpunt passend binnen de vraag naar woningen. Met de realisatie van voorliggend plan wordt bijgedragen aan de gemeentelijke woningbouwopgave.

Kwalitatieve behoefte

Woonagenda gemeente Wierden 2018-2020

Naast de ontwikkeling van het aantal huishoudens dat in de gemeente Wierden gehuisvest moet kunnen worden, is ook de verdeling in typen huishoudens van belang voor de ontwikkeling van de woningvraag. Vooral in kwalitatieve zin is dit van belang. De vraag richt op wat voor type woningen nodig zijn om de groei op te vangen. Uit de prognose blijkt voor de periode tot 2032 er met name een sterke stijging in ontwikkeling van de groep één- tot tweepersoonshuishoudens in de leeftijdscategorie 75+ (een toename van bijna 1.000 huishoudens in deze categorie in 15 jaar).

Bij de ontwikkeling van woningen moet rekening worden gehouden met de behoeften van deze doelgroep, bijvoorbeeld door het bouwen van levensloopgeschikte woningen. Tegelijkertijd is het van belang om deze woningen zodanig te realiseren dat zij ook voor toekomstige generaties interessant zijn. Wanneer er vooral woningen worden gerealiseerd voor een snel verouderende doelgroep bestaat het risico dat ze maar kort in een behoefte kunnen voorzien. Door vooral woningen te realiseren die toekomstbestendig zijn en voor meerdere doelgroepen interessant zijn, bouw je gericht aan de toekomstwaarde van de woningvoorraad.

Regionale Woonvisie Twente 2015 – 2025

De Woonvisie Twente 2015 - 2025 geeft de regionale uitgangspunten weer. De bevolkings- en huishoudensontwikkeling in de regio Twente, en zo ook in de gemeente Wierden, leiden ertoe dat er tot 2032 nog sprake is van een aanvullende woningvraag. Daarna zal de woningvraag afnemen. Vanaf dat moment zijn er steeds wat minder woningen nodig. De toekomstige woningvraag zal dus vooral moeten worden bediend door de bestaande woningvoorraad die nog vele decennia zal blijven bestaan. De grootste opgave die in regionaal verband wordt gezien is dan ook om de bestaande woningvoorraad optimaal toekomstgeschikt te maken en te houden voor de huidige en toekomstige inwoners van Twente. Daaronder wordt in de regionale woonvisie verstaan dat de voorraad geschikt is voor verschillende doelgroepen en van voldoende kwaliteit. Omdat in de toekomst de huishoudensgroei stagneert en er nu nog enige ruimte is om woningen te ontwikkelen, is het van belang dat we de groei benutten om bestaande steden en dorpen te versterken in Twente. Met andere woorden: alle woningen die we toevoegen moeten 'raak' zijn en bijdragen aan het toekomstperspectief van Twente. De Regionale Woonvisie Twente kent daarmee enkele speerpunten voor beleid:

- Wonen voor iedereen: voldoende en gevarieerd aanbod;
- Elke woning moet 'raak' zijn: kwaliteit boven kwantiteit;
- Elke woonlocatie moet raak zijn: vernieuwing en inbreiding boven uitbreiding;
- Regionale samenwerking in de uitwerking van de speerpunten.

Voorliggende ontwikkeling gaat uit van de realisatie van 17 levensloopgeschikte appartementen op een inbreidingslocatie in de kern Enter. Met dit woningtype (levensloopbestendig) wordt een brede doelgroep aangesproken waaronder onder senioren (appartementen) en gezinnen die op zoek zijn naar een geschikte woning (eengezinswoning). Hiermee wordt een bedrag geleverd aan het voorzien in de lokale woningbouwbehoefte en wordt de doorstroming op de woningmarkt bevorderd. Op deze manier draagt het initiatief bij aan het bouwen van een toekomstbestendige woningvoorraad. Gelet op het vorenstaande wordt gesteld dat de gewenste ontwikkeling voorziet in de kwantitatieve en kwalitatieve (regionale en lokale) behoefte.

Binnen of buiten bestaand stedelijk gebied

De ontwikkeling vindt plaats op een herontwikkelingslocatie binnen een bestaande woonkern op gronden die voorzien zijn van een bestemming op basis waarvan stedelijke functies mogelijk kunnen worden gemaakt. Gelet op het vorenstaande is het plangebied gelegen binnen bestaand stedelijk gebied. Hiermee is sprake van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, wat het doel is van de ladder voor duurzame verstedelijking, waarbij wordt

gestreefd naar een optimale benutting van de ruimte in stedelijk gebied. Met de ontwikkeling is een passende invulling van het plangebied gevonden.

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

4.1.3 Toetsing van het initiatief aan het Rijksbeleid

Het initiatief is in overeenstemming met het rijksbeleid.

4.2 Provinciaal beleid

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

4.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

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

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

4.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

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

4.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

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

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

4.2.3.1 *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.

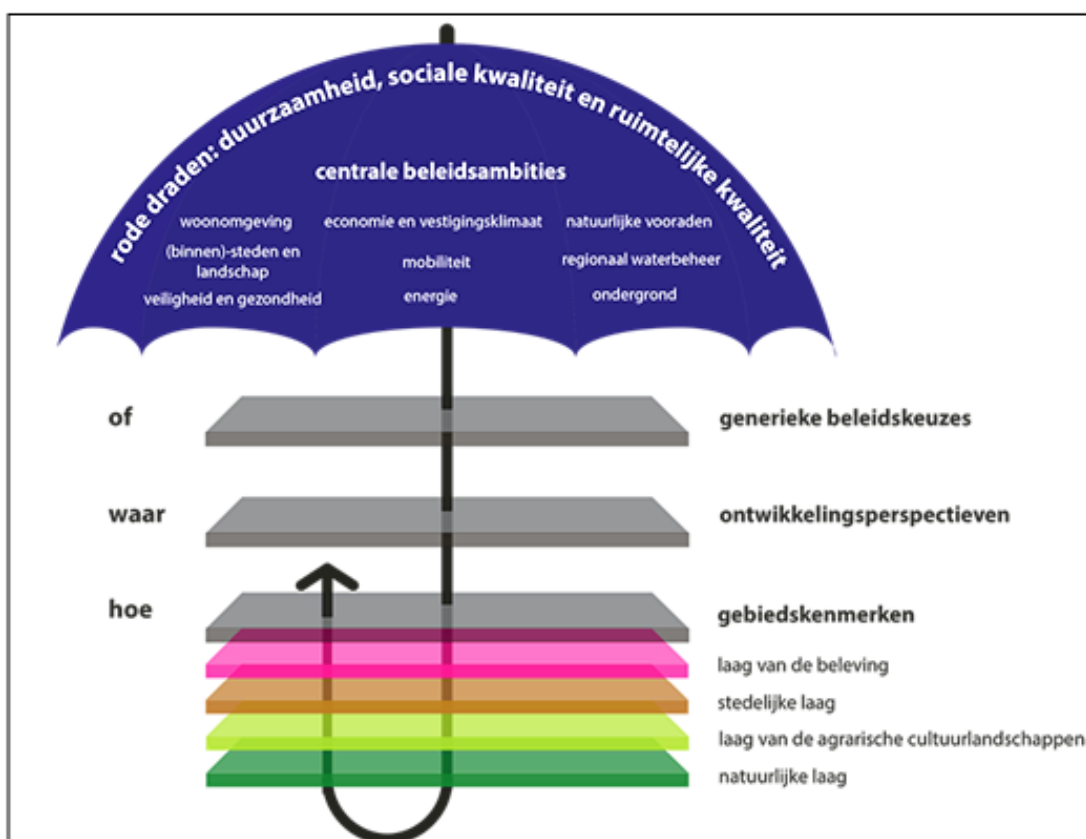
Voor specifieke gebieden in Overijssel geldt dat niet alle initiatieven mogelijk zijn. Dit heeft te maken met zwaarwegende publieke belangen, Gebiedsspecifieke beleidskeuzes om de zwaarwegende publieke belangen te borgen, zijn: reservering voor waterveiligheid en beperking wateroverlast, drinkwater/grondwaterbeschermingsgebieden,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

4.2.3.2 *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.

4.2.3.3 *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 4.1 geeft dit schematisch weer.



Afbeelding 4.1

Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

4.2.4 Toetsing aan de uitgangspunten van het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

4.2.4.1 Of - generieke beleidskeuzes

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

Artikel 2.1.3: Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

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

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.3

Zoals bij de toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is geconcludeerd, vindt de voorgenomen ontwikkeling plaats binnen het bestaand bebouwd gebied. De ontwikkeling vindt plaats op een herontwikkelingslocatie binnen een bestaande woonkern op gronden die voorzien zijn van een bestemming op basis waarvan stedelijke functies mogelijk kunnen worden gemaakt. Van extra ruimtebeslag op de groene omgeving is daarom geen sprake. Geconcludeerd wordt dat voldoende rekening is gehouden met het principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik.

Artikel 2.2.2: Realisatie nieuwe woningen (leden 1 en 4)

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.
4. De behoefte aan nieuwe woningen zoals bedoeld in lid 1 wordt in ieder geval geacht te zijn aangetoond als realisatie daarvan past binnen de geldende woonafspraken zoals die zijn gemaakt tussen gemeente en provincie op basis van regionale afstemming.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.2.2

De regio Twente en de gemeente Wierden hebben haar woonbeleid opgenomen in respectievelijk de 'Regionale woonvisie Twente 2015-2025' en de 'Woonvisie 2018-2022'. In paragraaf 4.3 en 4.4 wordt het voorliggend plan o.a. getoetst aan deze visies. Bij de uitwerking van de regionale en gemeentelijke woonvisie is nadrukkelijk rekening gehouden met de eisen die door de provincie zijn gesteld. De gemaakte prestatieafspraken met de provincie Overijssel zijn doorvertaald in de gemeentelijke woonvisie en de woningbouwprogrammering. De ontwikkeling die met het voorliggende bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt gaat uit van de realisatie van 17 appartementen binnen bestaand stedelijk gebied. De ontwikkeling is passend binnen de gemeentelijke woonvisie (hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 4.4) en in overeenstemming met prestatieafspraken met de provincie Overijssel en de ladder voor duurzame verstedelijking (hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 4.1.2). Geconcludeerd wordt dat dit plan in overeenstemming is met artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel.

4.2.4.2 Waar - ontwikkelingsperspectieven

Het plangebied behoort tot het ontwikkelingsperspectief 'Steden en dorpen als veelzijdige leefmilieus - Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken'. In afbeelding 4.2 is een uitsnede van de ontwikkelingsperspectievenkaart opgenomen, waarin het plangebied met de rode belijning is weergegeven.



Afbeelding 4.2

Uitsnede Ontwikkelperspectievenkaart Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

‘Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken’

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

Toetsing van het initiatief aan het ‘Ontwikkelingsperspectief’

Binnen gebieden met het ontwikkelingsperspectief ‘Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken’ is ruimte voor herstructurering, inbreiding en transformatie. In voorliggend geval wordt de bedrijfsbebouwing in het plangebied gesloopt. De inbreidingslocatie wordt herontwikkeld met woningbouw in de vorm van een appartementengebouw. Gezien de ligging van het plangebied ten opzichte van het centrum van Enter wordt invulling van het plangebied met woningen als passend beschouwd. De herontwikkeling resulteert in een aanzienlijke impuls op de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. Geconcludeerd wordt dat het ontwikkelingsperspectief ‘Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken’ zich niet verzet tegen de voorgenomen herontwikkeling.

4.2.4.3 Hoe - gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en de laag van de beleving) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Bij toetsing van het ruimtelijke initiatief aan de gebiedskenmerken in vier lagen is van belang dat de locatie is gelegen in stedelijk gebied. Dit betekent dat de ‘Natuurlijke laag’ en de ‘Laag van het agrarisch cultuurlandschap’ buiten beschouwing kunnen blijven aangezien deze oorspronkelijke waarden niet meer voorkomen in het plangebied en redelijkerwijs ook niet meer te herstellen zijn. Vanwege het ontbreken van bijzondere eigenschappen binnen de ‘Laag van de beleving’, wordt ook deze laag buiten beschouwing gelaten.

De ‘Stedelijke laag’

Binnen de ‘Stedelijke laag’ is het plangebied aangeduid met het gebiedstype ‘Historische centra, binnensteden’. In afbeelding 4.3 is het plangebied binnen de ‘Stedelijke laag’ met de rode belijning weergegeven.

‘Historische centra binnensteden’

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

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



Afbeelding 4.3 Uitsnede gebiedskenmerkenkaart 'Stedelijke laag' (Bron: Provincie Overijssel)

Toetsing van het initiatief aan het de 'Stedelijke laag'

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in het herontwikkelen van een bedrijfslocatie met onder meer een tankstation en een woonwinkel naar woningbouw. Op deze manier wordt een de ruimtelijke kwaliteit op een prominente locatie in Enter versterkt. Bij de vormgeving en materiaalkeuze van het appartementengebouw wordt rekening gehouden met de kenmerken en eigenschappen die aanwezig zijn in de omgeving. Gelet op het vorenstaande wordt voldoende rekening gehouden met de identiteit en eigenschappen die in het gebied voorkomen. Tevens wordt bijgedragen aan de mix van functies ter plaatse, er wordt immers een nieuwe functie (wonen) toegevoegd. In paragraaf 3.2 is reeds aangegeven dat ter plaatse sprake zal zijn van een passende parkeervoorziening en verkeersafwikkeling. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling in overstemming is met het gestelde in de 'Stedelijke laag'.

4.2.5 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

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

4.3 Regionaal beleid

4.3.1 Regionale Woonvisie Twente 2015 – 2025

4.3.1.1 Algemeen

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

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

4.3.1.2 *Uitwerking woonopgaven in thema's*

De regionale woonvisie bestaat uit twee delen:

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

4.3.1.3 *Aandacht voor huisvesting diverse doelgroepen*

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

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

4.3.1.4 *Bestaand bebouwd gebied / binnenstedelijke vernieuwing*

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

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

4.3.1.5 *Toetsing van het initiatief aan de 'Regionale Woonvisie Twente 2015 – 2025'*

Voorliggende ontwikkeling gaat uit van de realisatie van 17 levensloopgeschikte appartementen op een prominente inbreidingslocatie in de kern Enter. Met dit woningtype wordt een brede doelgroep aangesproken waaronder onder meer senioren. Hiermee wordt een bedrag geleverd aan het voorzien in de lokale woningbouwbehoefte en wordt de doorstroming op de woningmarkt bevorderd. Op deze manier draagt het initiatief bij aan het bouwen van een toekomstbestendige woningvoorraad.

Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met de 'Regionale Woonvisie Twente 2015 – 2025'.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Structuurvisie Wierden

4.4.1.1 Algemeen

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

4.4.1.2 Ruimtelijke Ontwikkelingsvisie

Ambitieniveau

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

Centrale waarden

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

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

4.4.1.3 Kernkwaliteiten en centrale waarden gemeente Wierden

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

4.4.1.4 Deelgebiedsvisies

De structuurvisie kent verschillende deelgebieden. Dit zijn achtereenvolgens kern Wierden, kern Enter en het landelijk gebied. Per deelgebied zijn de specifieke kernkwaliteiten, het streefbeeld voor de toekomst en de bijbehorende ontwikkelingsrichtingen uitgewerkt. Het plangebied is gelegen in het deelgebied ‘Kern Enter’.

In afbeelding 4.4 is een uitsnede van de structuurvisie kaart weergegeven. Het plangebied is hierop aangeduid met een blauwe ster.

Kernkwaliteiten

- Een aantrekkelijk en historisch karakter als krans-es dorp (noord);
- Ligging aan de Regge;
- Een goede bereikbaarheid;
- Sterke sociale cohesie en actief verenigingsleven;
- Sterk lokaal ondernemerschap;

- Goed en gevarieerd voorzieningenniveau

Streefbeeld

In Enter staan bedrijvigheid, toerisme en de cultuurhistorische waarden centraal. Het dorpse karakter is versterkt, waarbij de es is opgehouden en de Entergraven als harde grens van het dorp geldt. Ten noorden van Enter is woonwijk de Berghorst ontwikkeld. Samen met Rijssen is het industrieterrein De Elsmoat langs de A1 gerealiseerd. Op het gebied van wonen is het ontwikkelen van woningen voor senioren en zorgvragers op diverse inbreidingslocaties genoemd als kans.



Afbeelding 4.4 Uitsnede structuurvisiekaart (Bron: gemeente Wierden)

4.4.1.5 Toetsing van het initiatief aan de Structuurvisie Wierden

Met voorliggende ontwikkeling wordt een gezichtsbepalende bedrijfslocatie in de kern Enter herontwikkeld met woningbouw in de vorm van een appartementengebouw. De vraag naar dergelijke woningen is groot (o.a. senioren). Deze nieuwe functie past goed in de omgeving. Daarnaast wordt het plangebied en daarmee de omgeving voorzien van een kwaliteitsimpuls aangezien onder andere een tankstation en verouderde bedrijfsbebouwing worden vervangen voor een passend appartementengebouw ten behoeve van het wonen. Het plangebied wordt geheel omgezet naar een woonbestemming. De mogelijkheid tot het exploiteren van de bedrijfsactiviteiten wordt daarmee beëindigd. Geconcludeerd wordt dat de in dit bestemmingsplan beschreven ontwikkeling in overeenstemming is met de gemeentelijke structuurvisie.

4.4.2 Lokale woonagenda 2018-2022

4.4.2.1 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.

4.4.2.2 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.

4.4.2.3 Woningbouwcontingent

In de woningbouwafspraken die de gemeente Wierden met de provincie Overijssel heeft gemaakt wordt uitgegaan van een woningbouwcontingent van 567 woningen tot 2026. 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.

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

De voorgenomen ontwikkeling gaat uit van het realiseren van 17 appartementen op een prominente inbreidingslocatie in Enter. Het woningcontingent biedt hier voldoende ruimte voor.

Het betreft levensloopgeschikte appartementen die zowel geschikt zijn voor senioren. Er is hiermee vanuit kwantitatief oogpunt passend binnen lokale naar woningen. Hiermee wordt voorzien in de lokale woningbouwbehoefte en wordt de doorstroming op de woningmarkt bevorderd. Op deze manier draagt het initiatief bij aan het bouwen van een toekomstbestendige woningvoorraad zoals vervat in de woonagenda.

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

4.4.3 Toetsing aan het gemeentelijk beleid

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

HOOFDSTUK 5 RANDVOORWAARDEN EN ONDERZOEK

5.1 Inleiding

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op het bestemmingsplan een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. Bovendien is een bestemmingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieuaspecten en ruimtelijke ordening. In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek naar de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven. Het betreft de thema's milieuzonering, bodem, geluid, externe veiligheid, luchtkwaliteit, Besluit milieueffectrapportage ecologie en archeologie & cultuurhistorie

5.2 Milieu- en omgevingsaspecten

5.2.1 Hinder

5.2.1.1 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 SBIcode gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is.

5.2.1.2 Gebiedstypen

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

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

Een ‘gemengd gebied’ is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die

direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

Het plangebied is gelegen in een gebied waar sprake is van een sterke functiemenging. In de nabijheid van het plangebied komen maatschappelijke functies, detailhandel, woningen en centrumfuncties voor. Verder ligt de locatie rondom drukke wegen. 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

5.2.1.3 Situatie plangebied

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).

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.

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. In dit geval is het appartementengebouw aan te merken als een milieugevoelig object.

Het plangebied ligt in het centrum van Enter. In de nabij het plangebied zijn op basis van het geldende planologisch regime verschillende milieubelastende functies toegestaan. Ten oosten van het plangebied, aan de Rijssenseweg 4 t/m 6 bevindt zich een centrumbestemming. Op basis van het geldende planologisch regime is ter plaatse van deze bestemming onder andere horeca en detailhandel toegestaan. Dergelijke toegestane functies worden in de VNG-uitgave aangemerkt als milieucategorie 1, waarvoor een richtafstand geldt van 0 meter voor het omgevingstype gemengd gebied. Aan deze richtafstand wordt dan ook voldaan.

Verder ligt ten noordoosten van het plangebied een verkeersbestemming met de functieaanduiding 'garage'. Hier zijn garageboxen toegestaan. Dergelijke kleinschalige functies zijn niet genoemd in de VNG-uitgave. Het gaat in dit geval om vier garageboxen die qua aard en omvang inpasbaar zijn in een woonomgeving. Het beste

kan worden aangesloten bij de functie 'Opslaggebouwen' uit de VNG-uitgave. Voor deze functie geldt een grootste richtafstand van 10 meter (geluid) op basis het omgevingstype gemengd gebied. In dit geval bedraagt de uiterste situering van de dichtstbijzijnde gevel van een appartement in het plangebied en de bestemmingsgrens van de garageboxen circa 8 meter. Strikt genomen wordt hiermee niet aan de richtafstand voldaan. Echter is in dit geval een kortere richtafstand goed te verantwoorden. Het gaat hier namelijk om een zeer beperkt aantal aan kleinschalige garageboxen die inpasbaar zijn in een normale woonomgeving. Bovendien bevinden de deuren van de garageboxen zich aan de oostzijde. Dat betekent dat de afstand tussen de uiterlijke situering van de dichtstbijzijnde gevel van een appartement in het plangebied en de plaats waar daadwerkelijk sprake kan zijn van eventuele geluidhinder tenminste 18 meter bedraagt. Wat dat betreft wordt aan de richtafstand voldaan.

Ten zuiden van het plangebied bevindt zich een bedrijfsbestemming ten behoeve van een nutsvoorziening. Toegestane functies binnen deze bestemming worden in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' geschaard onder de functie 'elektriciteitsdistributiebedrijven met transformatorvermogen < 10 MVA'. Op basis van het gemengd gebied geldt hiervoor een grootste richtafstand (geluid) van 10 meter. In dit geval bedraagt de uiterste situering van de dichtstbijzijnde gevel van een appartement in het plangebied en de bestemmingsgrens van de nutsvoorziening circa 12 meter. Aan deze richtafstand wordt dan ook voldaan.

Verder zijn op grotere afstand van het plangebied, binnen een straal van 100 meter rondom de bebouwing, bedrijf-, detailhandel-, horeca- en centrum- en maatschappelijke bestemmingen toegestaan. Binnen deze bestemmingen zijn milieubelastende functies toegestaan die op basis van de VNG-uitgave worden aangemerkt als maximaal milieucategorie 2, waarvoor een richtafstand geldt van 10 meter voor het omgevingstype gemengd gebied. Aan deze richtafstand wordt in alle gevallen voldaan.

Gelet op het vorenstaande wordt geconcludeerd dat ter plaatse van de appartementen in het beoogde appartementengebouw sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Omgekeerd worden omliggende bedrijven niet in hun uitbreidingsmogelijkheden beperkt.

5.2.1.4 Conclusie

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

5.2.2 Bodem

5.2.2.1 Algemeen

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

Terra Agribusiness BV heeft een verkennend- eindsituatie bodemonderzoek conform NEN5740 en NEN7507 en een nader bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van het plangebied. Hierna wordt op de belangrijkste conclusies ingegaan. Het volledige verkennend- eindsituatie bodemonderzoek is bijgevoegd in bijlage 3 bij deze toelichting. Voor het volledige nader bodemonderzoek wordt verwezen naar bijlage 4.

5.2.2.2 Situatie plangebied

Verkennend- en eindsituatie bodemonderzoek

Ter plaatse van de onderzoekslocatie zijn boringen en inspectiegaten uitgevoerd ten behoeve van een bodemonderzoek conform de NEN5740 en NEN5707.

In het kader van het eindsituatie onderzoek zijn een aantal deellocaties onderzocht (onder meer ter plekke van de diesel- en olietanks en de voormalige werkplaats. In de monsters van deze deellocaties zijn geen verhogingen aangetroffen in de grond en in het grondwater. Op basis van het onderzoek wordt een nader bodemonderzoek voor deze locatie niet noodzakelijk geacht. De eindsituatie is voor deze deellocaties in voldoende mate vastgesteld.

Daarnaast is het overige terrein onderzocht. In het bovengrondmonsters van de deellocatie 'overig terrein' zijn lichte verhogingen cadmium, kwik, lood en PAK aangetroffen. Tevens is er een matige verhoging minerale olie en een sterke verhoging PAK 10 VROM aangetroffen. Naar aanleiding van de matige verhoging minerale olie en sterke verhoging PAK zijn de separate deelmonsters van geanalyseerd op minerale olie en PAK.

In een deelmonster is een lichte verhoging minerale olie en een sterke verhoging PAK aangetroffen. In een tweede is een sterke verhoging minerale olie aangetroffen. In de overige deelmonsters zijn geen verhogingen aangetroffen. Formeel geven deze verhogingen aanleiding tot het laten uitvoeren van een nader onderzoek naar de ernst en omvang van de verontreiniging.

In verband met de aangetroffen verhogingen wordt geadviseerd om onderhavig rapport voor te leggen aan het bevoegd gezag.

NEN5707 'Asbest in bodem'

Tijdens de maaiveld- inspectie zijn ter plaatse van deze deellocatie geen asbestverdachte materialen op het maaiveld aangetroffen.

In het plangebied zijn inspectiegaten gegraven. In één inspectie-gat is asbestverdacht materiaal aangetroffen. Samen gewogen met de grond is een concentratie asbest aangetoond van 11 mg/kg ds. Dit blijft ruim onder de toetsingswaarde voor nader asbestonderzoek. Omdat er geen asbest is aangetoond boven de toetsingswaarde voor nader asbestonderzoek, is een nader onderzoek niet noodzakelijk. De concentratie asbest wordt veroorzaakt door het materiaal. In het grondmonster is geen asbest aangetoond.

De onderzoekslocatie wordt ten aanzien van asbest in de bodem geschikt geacht voor het beoogde gebruik.

Nader bodemonderzoek

Op basis van de resultaten uit het nader onderzoek kan gesteld worden dat de verontreiniging met minerale olie, horizontaal en verticaal in voldoende mate is afgeperkt. De oppervlakte van de verontreiniging met minerale olie in grond kan op basis van onderhavig nader onderzoek worden geschat op maximaal 7,5 m². De diepte van de verontreiniging is vastgesteld op maximaal 2,00 m-mv. Dit komt neer op een geschatte hoeveelheid van 15 m³ met minerale olie verontreinigde grond.

Op basis van de resultaten uit onderhavig nader onderzoek kan gesteld worden dat de verontreiniging met PAK horizontaal en verticaal in voldoende mate is afgeperkt. De oppervlakte van de verontreiniging met PAK in grond kan op basis van onderhavig nader onderzoek worden geschat op maximaal 5,3 m². De diepte van de verontreiniging is vastgesteld op maximaal 0,50 m-mv. Dit komt neer op een geschatte hoeveelheid van 2,65 m³ met PAK verontreinigde grond.

Doordat het volumecriterium van 25 m³ sterk verontreinigde grond voor beide verontreinigingen niet wordt overschreden, is er conform de Wet Bodembescherming geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Dit betekent dat er geen risicobeoordeling uitgevoerd hoeft te worden.

Omdat initiatiefnemer voornemens is een appartementencomplex op de locatie te realiseren, moeten de aangetroffen verontreinigingen waarschijnlijk alsnog gesaneerd worden.

5.2.2.3 Conclusie

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

4.2.3 Geluid (Wet geluidhinder)

4.2.3.1 Wettelijke kader

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaaï en industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan, 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 voorkeurswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeurswaarde te voldoen.

5.2.3.2 Situatie plangebied

In dit geval is sprake van het toevoegen van geluidsgevoelig objecten, namelijk de appartementen. Hierna wordt ingegaan op de aspecten industrielawaai, rail- en wegverkeerslawaaï.

Industrielawaai

Het plangebied is niet gelegen in of nabij een gezoneerd bedrijventerrein. Daarom wordt niet nader op het aspect industrielawaai ingegaan. In paragraaf 5.2.1 is al nader ingegaan op de in de omgeving aanwezige (individuele) bedrijvigheid.

Railverkeerslawaaï

Railverkeerslawaaï wordt in dit geval buiten beschouwing gelaten omdat de dichtstbijzijnde spoorlijn op ruime afstand van het plangebied is gelegen.

Wegverkeerslawaaï

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

Wettelijke geluidszones van wegen:

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

De hiervoor genoemde zones gelden niet voor:

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

Het plangebied bevindt zich binnen de wettelijke geluidszone van de Rijssenseweg (50 km/uur deel). Ten aanzien van deze weg is door BJZ.nu een akoestisch onderzoek verricht om de geluidbelasting van de weg op de gevels van de appartementen te berekenen. Hierna wordt op de belangrijkste resultaten ingegaan. Het volledige onderzoek is in bijlage 5 bij deze ruimtelijke motivering opgenomen.

De geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaaï van de Rijssenseweg bedraagt hoogstens 55 dB. Hiermee wordt niet aan de aan de voorkeurswaarde van 48 dB voldaan. Bron- en overdrachtsmaatregelen kunnen rekenen op bezwaren van stedenbouwkundige, landschappelijke of financiële aard of zijn niet mogelijk. Er wordt eveneens voldaan aan de aanvullende voorwaarden uit het geluidbeleid van de gemeente Wierden voor het toekennen van een hogere waarde. Er dient dan ook een hogere waarde van 55 dB ten aanzien van de Rijssenseweg te worden vastgesteld. De gecumuleerde geluidsbelasting bedraagt hoogstens 63 dB. Met het nemen van gevelmaatregelen met een geluidwering van minimaal 30 dB kan een binnenniveau van 33 dB of minder worden gerealiseerd. Er is daarmee sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de te realiseren woningen wat betreft het aspect wegverkeerslawaaï.

Met het verlenen van de benodigde hogere waarden en het nemen van gevelmaatregelen met een gevelwering van minimaal 30 dB is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor wat betreft het aspect wegverkeerslawaaï te verwachten.

5.2.3.3 Conclusie

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

5.2.4 Externe veiligheid

5.2.4.1 Algemeen

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

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

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

- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).;
- voor het transport van gevaarlijke stoffen per buisleiding geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

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

5.2.4.2 Situatie plangebied

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



Afbeelding 5.1 Uitsnede risicokaart (Bron: ArcGis)

Uit de inventarisatie blijkt dat het plangebied:

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

5.2.4.3 Conclusie

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

5.2.5 Luchtkwaliteit

5.2.5.1 Beoordelingskader

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

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

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

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.

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.

5.2.5.2 *Situatie plangebied*

Gelet op de aard en omvang van dit project, in verhouding tot categorieën van gevallen zoals beschreven in paragraaf 5.3.1 kan worden gesteld dat voorliggend project 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging.

Tot slot wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling niet wordt aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van het 'Besluit gevoelige bestemmingen'.

5.2.5.3 *Conclusie*

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

5.2.6 **Besluit milieueffectrapportage**

5.2.6.1 *Algemeen*

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

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

In het Besluit m.e.r. neemt het bestemmingsplan een bijzondere positie in, want het kan namelijk tegelijkertijd opgenomen zijn in zowel kolom 3 als in kolom 4 van het Besluit m.e.r.. Of het bestemmingsplan in deze

gevallen voldoet aan de definitie van het plan uit kolom 3 of aan de definitie van het besluit uit kolom 4 is afhankelijk van de wijze waarop de activiteit in het bestemmingsplan wordt bestemd. Als voor de activiteit eerst één of meerdere uitwerkings- of wijzigingsplannen moeten worden vastgesteld dan is sprake van 'kaderstellend voor' en voldoet het bestemmingsplan aan de definitie van het plan. Is de activiteit geheel of gedeeltelijk als eindbestemming opgenomen voldoet het aan de definitie van het besluit.

Een belangrijk element in het Besluit m.e.r. is het (in feite) indicatief maken van de 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.

5.2.6.2 Situatie plangebied

Artikel 2.8 van de Wet natuurbescherming

Bij elke activiteit die een extra stikstofdepositie met zich meebrengt, dient te worden getoetst of er sprake is van significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden. Het plangebied bevindt zich op circa 3,4 kilometer afstand van dichtstbijzijnde stikstofgevoelige Natura 2000-gebied het 'Borkeld'. Om aan te tonen of het voornemen resulteert in significante negatieve effecten op Natura 2000-gebieden, is een door BJZ.nu een stikstofonderzoek uitgevoerd ten aanzien van de beoogde bedrijfsactiviteiten. Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar bijlage 6. Hieronder wordt beknopt ingegaan op de belangrijkste resultaten en conclusies.

Uit de berekening is naar voren gekomen dat voor er 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.

Drempelwaarden Besluit m.e.r.

Voor wat betreft het gehele plangebied wordt voorzien in directe eindbestemmingen waardoor, indien activiteiten worden mogelijk gemaakt die genoemd worden in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. en de daarin opgenomen drempelwaarden overschrijden, sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplichtig plan.

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 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.'*

Aangezien hier in dit geval sprake van is dient te worden getoetst of sprake is van m.e.r.-beoordelingsplicht. Hier 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 bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Gezien de drempelwaarden (bedrijfsvloeroppervlakte van 2000 woningen of meer) wordt geconcludeerd dat in dit geval geen sprake is van een directe m.e.r.-plicht. 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. Hiertoe dient de vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden gehanteerd. In dit geval is er een vormvrije m.e.r.-beoordelingsnotitie opgesteld.

Uit de vormvrije m.e.r.-beoordelingsnotitie blijkt dat dit bestemmingsplan geen belangrijk nadelige milieugevolgen tot gevolg heeft die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken. De notitie is als bijlage 7 bij deze toelichting opgenomen.

Op 7 juli 2021 heeft de Omgevingsdienst Twente namens de Burgemeester en wethouders van de gemeente Wierden besloten dat er geen sprake is van belangrijke nadelige gevolgen, die reden geven voor een milieueffectrapport als bedoeld in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer. Het Besluit vormvrije m.e.r.-beoordeling is als bijlage 8 toegevoegd aan deze toelichting.

5.2.6.3 Conclusie

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

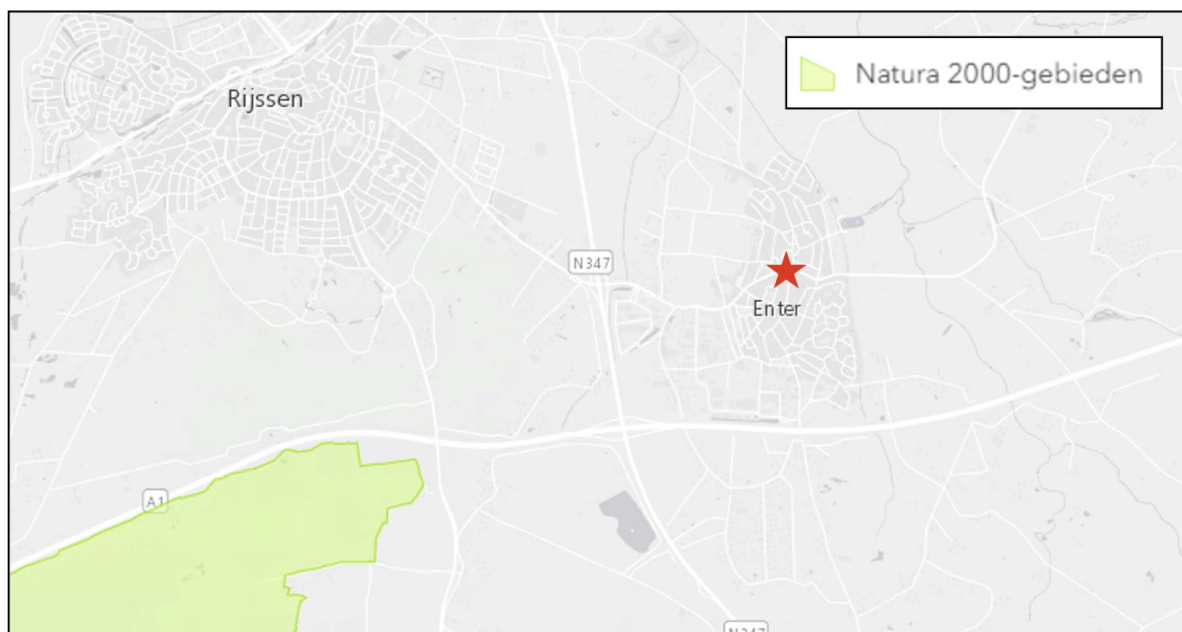
5.2.7 Ecologie

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

5.2.7.1 Gebiedsbescherming

Natura 2000-gebieden

Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Deze gebieden worden in Nederland op grond van de Wet natuurbescherming beschermd. In afbeelding 5.2 is de ligging van het plangebied ten opzichte van Natura-2000-gebieden weergegeven. Het plangebied is hierop aangeduid met een rode ster.



Afbeelding 5.2 Ligging plangebied ten opzichte van Natura-2000 gebied (Bron: Natura2000.nl)

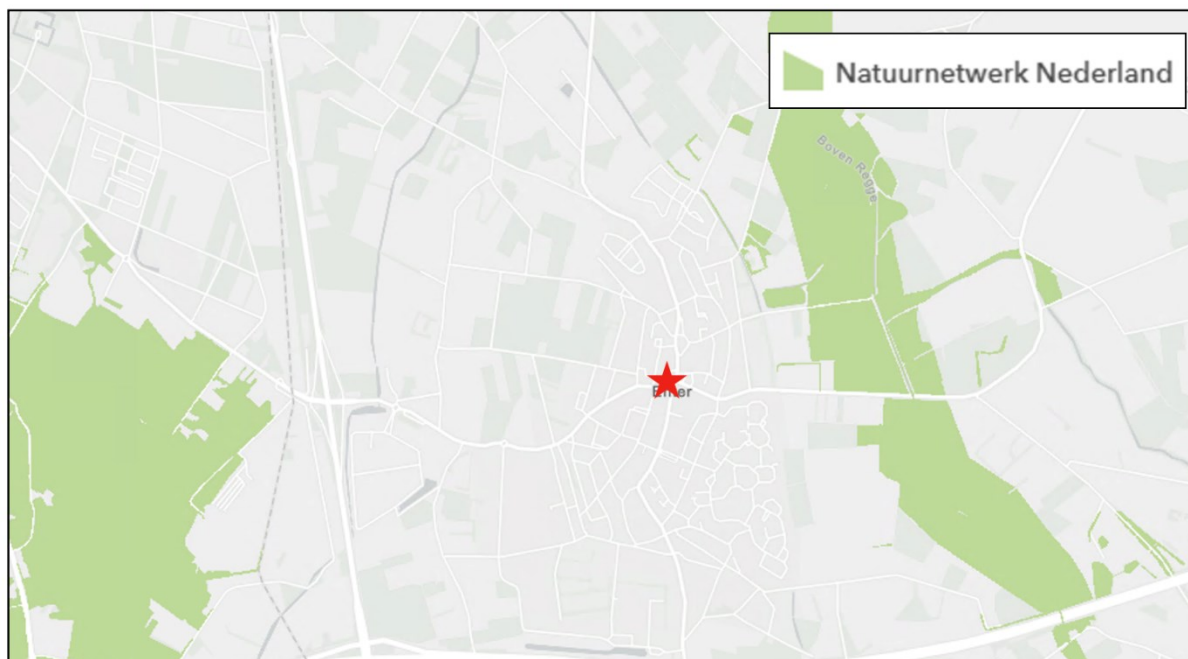
Het plangebied bevindt zich op circa 3,4 kilometer afstand van dichtstbijzijnde stikstofgevoelige Natura 2000-gebied het 'Borkeld'. Om aan te tonen of het voornemen resulteert in significante negatieve effecten op Natura 2000-gebieden, is een door BJZ.nu een stikstofonderzoek uitgevoerd ten aanzien van de beoogde bedrijfsactiviteiten. Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar bijlage 6 bij deze toelichting. Hieronder wordt beknopt ingegaan op de belangrijkste resultaten en conclusies.

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

Het plangebied bevindt zich op circa 520 meter afstand van gebied dat is aangewezen als NNN. Gezien de aard en omvang van het voornemen (wonen) wordt geconcludeerd dat er met de voorgenomen ontwikkeling geen aantasting plaatsvindt van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN. In afbeelding 5.3 is de ligging van het plangebied ten opzichte van NNN weergegeven. Het plangebied is hierop aangeduid met een rode ster.



Afbeelding 5.3 Ligging plangebied ten opzichte van NNN (Bron: Provincie Overijssel)

5.2.7.2 Soortenbescherming

Algemeen

Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming van kracht. Het is verboden om alle soorten die beschermd zijn volgens de Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn, het Verdrag van Bern en het Verdrag van Bonn, evenals de in paragraaf 3.2 en 3.3 van de Wet natuurbescherming genoemde soorten te doden en te verwonden, evenals het beschadigen en vernielen van voortplantingsplaatsen of rustplaatsen. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden.

Situatie plangebied

In voorliggend geval is in december 2020 door de Natuurbank Overijssel een Quicksan Flora & Fauna uitgevoerd. Hierna worden de onderzoeksresultaten met betrekking tot soortenbescherming weergegeven. Voor de volledige onderzoeksrapportage wordt verwezen naar bijlage 9 van deze toelichting.

Onderzoeksresultaten

De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied niet tot een geschikte groeiplaats voor beschermde planten, maar wel tot een geschikt functioneel leefgebied van verschillende beschermde diersoorten. Beschermde diersoorten benutten het plangebied hoofdzakelijk als foerageergebied, maar mogelijk bezet een beschermd grondgebonden zoogdier er een vaste rust- en/of voortplantingsplaats en bezet een amfibie er een (winter)rustplaats. Er nestelen geen vogels in het plangebied en vleermuizen bezetten er geen vaste rust- of voortplantingsplaats.

Als gevolg van het verwijderen van rommel, het verwijderen van opgeslagen spullen en uitvoeren van grondverzet, wordt mogelijk een beschermd grondgebonden zoogdier gedood en wordt mogelijk een vaste (winter)rust- en/of voortplantingsplaats van een beschermd grondgebonden zoogdier of amfibie beschadigd en vernield. Voor de beschermde grondgebonden zoogdieren en amfibieën, die een vaste (winter)rust- en/of voortplantingsplaats in het plangebied bezetten, en die mogelijk gedood worden, geldt een vrijstelling van de verbodsbepalingen 'doden' en het 'beschadigen/vernielen van vaste rust- en voortplantingsplaatsen'.

Door het uitvoeren van de voorgenomen activiteiten, wordt de functie van het plangebied als foerageergebied voor de in het plangebied foeragerende grondgebonden zoogdieren, vleermuizen, amfibieën en vogels niet aangetast.

Mits er geen vogel gedood wordt en geen bezet vogelnest verstoord, beschadigd of vernield wordt, leiden de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties in het kader van soortbescherming.

5.2.7.3 Conclusie

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

5.2.8 Archeologie & Cultuurhistorie

5.2.8.1 Archeologie

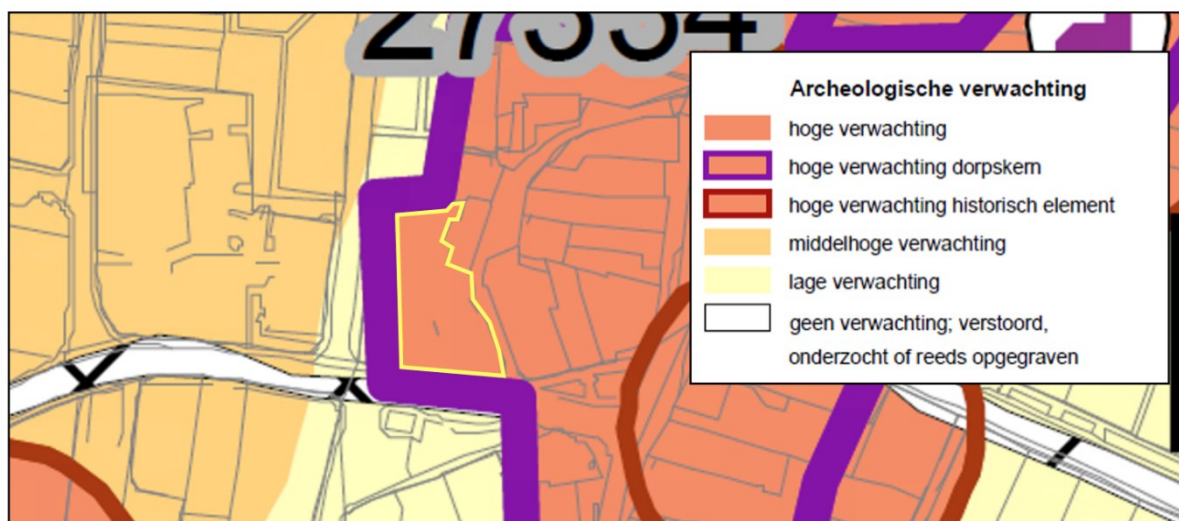
Algemeen

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

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.

Situatie plangebied

De gemeente Wierden beschikt over een archeologische verwachtingskaart. Deze kaart geeft de kans weer op archeologische vondsten. Een uitsnede van deze archeologische verwachtingskaart is opgenomen in afbeelding 5.4. Het plangebied is hierop aangeduid met de gele omlijning.



Afbeelding 5.4 Uitsnede archeologische verwachtingskaart (Bron: Gemeente Wierden)

Op basis van de gemeentelijke archeologische verwachtingskaart blijkt dat de locatie is gelegen in een gebied dat is aangemerkt als 'hoge verwachting dorpskern'. In dergelijke gebieden geldt een onderzoekspllicht bij bodemingrepen groter dan 100 m² en dieper dan 50 cm. Deze oppervlakte wordt met de voorgenomen ontwikkeling overschreden. In voorliggend geval is door Laagland Archeologie een bureau- en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd. Hierna wordt ingegaan op de onderzoeksresultaten. Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar bijlage 10 bij deze toelichting.

Onderzoeksresultaten

Op basis van de boringen is in het plangebied een verstoord pakket aanwezig van 85 tot 140 cm dik. Daaronder is een C-horizont van het onderliggende dekzand aangetroffen. Het verstoorde pakket bestaat overwegend uit matig fijn, matig siltig zand met diverse kleurschakeringen. In de top is een laagje van circa 25 cm opgebracht (cunet)zand aanwezig. Daaronder liggen iets humeuze zandlagen, vaak met baksteenresten. De aangetroffen baksteenfragmentjes zijn hardgebakken en homogeen oranje van kleur. Waarschijnlijk betreft dit industrieel gebakken baksteen. In de onderzijde van het verstoorde pakket is meestal lichtgeel/geel zand aanwezig, wat wordt geïnterpreteerd als een verstoorde C-horizont. De intacte C-horizont direct onder het verstoorde pakket bestaat uit matig fijn, matig siltig lichtgeel zand. In boring 3 ligt de nog intacte dekzandtop het hoogst (circa 10,35 m +NAP). Hier bestaat de bovenste 10 cm van de C-horizont uit geel zand met oranje roestvlekken.

Er zijn geen archeologisch relevante indicatoren aangetroffen. Tevens is geen (dun) plaggendek waargenomen, evenmin als sporen van bodemvorming.

In de geslaagde boringen in de toegankelijke delen van het plangebied is sprake van een tot in de C-horizont verstoord bodemprofiel. In de onderzijde van het verstoorde pakket zijn resten van een C-horizont opgenomen, wat erop wijst dat ook de oorspronkelijke top van de C-horizont niet meer intact is. In de ontoegankelijke delen, met name langs de Rijssenseweg, is aantoonbaar sprake van aanzienlijke bodemverstoringen, samenhangend met het tankstation. Met name hier is de grootste bodemverstoring gepland. Op basis van de geconstateerde en te verwachten bodemverstoring kan de archeologische verwachting voor alle perioden worden bijgesteld naar 'laag'. In principe kunnen in het oostelijk plangebied nog resten van bebouwing van rond 1832 of eerder worden verwacht (resten van diepere funderingen, uitbraaksleuven); verkennend booronderzoek is weinig geschikt om dit soort resten op te sporen en ze zijn bovendien lastig te onderscheiden van puinresten. Resten van een woning van rond 1832 zijn echter weinig bijzonder en hier verkeren ze waarschijnlijk in een slechte staat.

Op basis van het uitgevoerde booronderzoek is de kans klein dat het plangebied archeologische sporen bevat, afgezien van eventueel nog resterende diepere grondsporen van een woning van rond 1832. Op basis van de bebouwingsgeschiedenis en de geconstateerde bodemverstoring elders in het plangebied zijn eventuele deze resten waarschijnlijk in slechte staat. Afgezien van de conditie waarin ze verkeren is het archeologisch belang hiervan laag. Elders in het plangebied worden geen archeologische resten verwacht; het bodemprofiel is overal tot in de C-horizont verstoord. Om deze reden wordt geadviseerd geen vervolgonderzoek uit te voeren en het plangebied vrij te geven. De implementatie van dit advies is in handen van de gemeente Wierden.

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

5.2.8.2 Cultuurhistorie

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.

Situatie plangebied

Er bevinden zich in het plangebied of in de directe omgeving geen rijks- danwel gemeentelijke monumenten of andere cultuurhistorische waarden die mogelijk negatief zouden kunnen worden beïnvloed door voorliggende ontwikkeling. Gesteld wordt dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor het initiatief.

5.2.8.3 Conclusie

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

HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN

6.1 Vigerend beleid

6.1.1 Europees beleid

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

6.1.2 Rijksbeleid

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

6.1.3 Provinciaal beleid

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

6.1.4 Waterschap Vechtstromen

Door de invoering van de Kaderrichtlijn Water is Nederland verdeeld in vier stroomgebieden: Maas, Rijn, Schelde en Eems. Binnen het stroomgebied Rijn zijn er drie deelstroomgebieden: Rijn-Noord, Rijn-Oost en Rijn-West. Het stroomgebied Het deelstroomgebied Rijn-Oost wordt beheerd door de waterschappen Rijn en IJssel, Vechtstromen en Drents Overijsselse Delta. Om te voldoen aan de eisen van de Kaderrichtlijn Water hebben deze waterschappen een Waterbeheerplan opgesteld.

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

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

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

6.2 Waterparagraaf

6.2.1 Algemeen

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

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

6.2.2 Watertoetsproces

Het waterschap Vechtstromen is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets (<http://www.dewatertoets.nl>). De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de 'normale procedure' van toepassing is vanwege het feit dat er meer dan 10 wooneenheden worden gerealiseerd. Voor het watertoetsresultaat wordt verwezen naar bijlage 11 van deze toelichting.

Het waterschap is gevraagd om een reactie. Aandachtspunt in de watertoets zijn het aantal wooneenheden (17). De wooneenheden worden voor huishoudelijk afvalwater aangesloten op het bestaande rioleringssysteem. Het waterschap geeft een positief advies indien het hemelwater zoveel mogelijk op eigen terrein afgevoerd kan worden door middel van infiltratie. Het plan mag geen nadelige gevolgen hebben voor de waterhuishouding (waterkwantiteit/waterkwaliteit) voor de directe omgeving van de planlocatie.

6.2.2.1 Waterhuishoudkundige aspecten

Voor het overige is het plangebied gelegen in de bebouwde kom van Wierden. De locatie bevindt zich niet binnen een grondwaterbeschermings- of waterwingebied. Voorgenomen ontwikkeling geen risicovolle functie voor de grondwaterkwaliteit.

Grondwater

Het plangebied is niet gelegen binnen een grondwaterbeschermings- of intrekgebied zoals bedoeld in de Omgevingsverordening Overijssel. Binnen het plangebied zijn geen gevallen van grondwateroverlast bekend. Bij het bouwplan zal rekening worden gehouden met voldoende ontwateringsdiepte zodat de kans op grondwateroverlast minimaal is.

Oppervlaktewater

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

Hemelwater

Het schoonhemelwater wordt hoofdzakelijk opgevangen op het sedumdak en vervolgens (bovengronds) afgekoppeld en via hemelwaterriool aangeboden.

Afvalwater

Het afvalwater wordt afgevoerd net als in de huidige situatie afgevoerd naar de riolering. Het rioelstelsel wordt dusdanig uitgevoerd dat het afvalwater van het toekomstige aantal vervuilingseenheden kan worden afgevoerd.

HOOFDSTUK 7 TOELICHTING OP DE PLANREGELS

7.1 Inleiding

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

7.2 Opzet van de regels

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

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

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

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

7.2.1 Inleidende regels

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

- *Begrippen (Artikel 1)*

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

- *Wijze van meten (Artikel 2)*

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.

7.2.2 Bestemmingsregels

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

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

7.2.3 Algemene regels

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

- *Anti-dubbeltelregel (Artikel 6)*
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 7)*
In dit artikel worden de algemene gebruiksregels beschreven. Deze gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming. Dit brengt met zich mee dat de bestemmingsomschrijving van de te onderscheiden bestemming helder en duidelijk moet zijn.
- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 8)*
In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.
- *Algemene procedureregels (Artikel 9)*
In dit artikel worden de algemene procedureregels beschreven.
- *Overige regels (Artikel 10)*
In dit artikel is opgenomen dat de wettelijke regelingen waarnaar in de regels van dit plan worden verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan. Daarnaast wordt hier ingegaan op de geldende parkeerregels.

7.2.4 Overgangs- en slotregels

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

7.3 Verantwoording van de regels

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een bestemmingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing

mag worden opgericht. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar worden mogelijk gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden.

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

In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd.

Groen (artikel 3)

De beoogde groenvoorzieningen in het plangebied zijn bestemd tot ‘Groen’. De voor ‘Groen’ aangewezen gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen, fiets- en/of voetpaden en speelvoorzieningen en hierbij passende openbare verblijfsvoorzieningen.

Op de gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde, worden gebouwd ten dienste van de bestemming, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 3,50 m mag bedragen.

Verkeer - Verblijfsgebied (artikel 4)

De gronden buiten de woonbestemming die niet beoogd zijn voor groenvoorzieningen zijn bestemd tot ‘Verkeer – Verblijfsgebied’. Het gaat hierbij om de parkeervoorzieningen en (ontsluitings)wegen en voetpaden in het plangebied. Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

Wonen – Woongebouw (artikel 5)

De gronden binnen de bestemming ‘Wonen – Woongebouw’ zijn bestemd voor wonen in woongebouwen, met daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, parkeervoorzieningen, tuinen en erven.

Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd. Voor gebouwen geldt dat een gebouw binnen een bouwvlak moet worden gebouwd. De bouwhoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding ‘maximum bouwhoogte’. Het aantal woonhuizen mag maximaal het ter plaatse van de aanduiding ‘maximum aantal wooneenheden’ aangegeven aantal bedragen. De balkons van het hoofdgebouw mogen buiten het bouwvlak worden gebouwd. In de specifieke gebruiksregels is een waterbergingseis opgenomen. Tevens zijn voorwaardelijke verplichtingen opgenomen teneinde een bodemsanering en de realisatie van een scherm juridisch te borgen. Het scherm wordt geplaatst langs een galerij teneinde de privacy van omwonenden te borgen.

HOOFDSTUK 8 UITVOERING EN HANDHAVING

8.1 Economische uitvoerbaarheid

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

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

8.2 Handhaving

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

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

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

2. *Realistische en inzichtelijke regeling*

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

3. *Actief handhavingsbeleid*

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

8.3 Retrospectieve toets

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

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

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

Dit bestemmingsplan voorziet in de bestemming ‘Wonen – Woongebouw’ met een passend bouwvlak ten behoeve van de realisatie van 17 appartementen. De in de bestemmingsplan opgenomen voorgenomen ontwikkeling past binnen de geldende beleidskader en brengt geen hinder met zich mee voor andere in de omgeving aanwezige functies. Tevens is met het voorliggend bestemmingsplan aangesloten bij actuele wet- en regelgeving.

HOOFDSTUK 9 VOOROVERLEG, INSpraak EN ZIENSWIJZEN

9.1 Vooroverleg

9.1.1 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 plan geen nationale belangen schaadt. Daarom behoeft geen vooroverleg met het Rijk.

7.1.2 Provincie Overijssel

In het kader van het wettelijke vooroverleg wordt voorliggend plan voorgelegd aan de provincie Overijssel.

7.1.3 Waterschap Vechtstromen

Het waterschap is geïnformeerd door middel van de digitale watertoets. De watertoets heeft geresulteerd in de ‘normale procedure’. Het waterschap is gevraagd om een advies uit te brengen. In dit advies geeft het waterschap aan positief te adviseren. Wel wordt aanbevolen om het hemelwater in het plangebied zelf te laten infiltreren. Verder vooroverleg met het waterschap is niet noodzakelijk.

9.2 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.

9.3 Zienswijzen

Het bestemmingsplan heeft voor een periode van zes weken als ontwerp ter inzage gelegen. In deze periode is er één zienswijze ingediend. De zienswijze heeft geleid tot één wijziging in die zin dat er een scherm van 2 meter hoog langs een galerij wordt geplaatst, teneinde de privacy van omwonenden te borgen. Middels een voorwaardelijke verplichting is de realisatie dit scherm geborgd. In het raadsbesluit wordt uitgebreid ingegaan op de zienswijze en de reactie daarop.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Beeldkwaliteitsplan

Bijlage 2 Parkeeronderzoek

Bijlage 3 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 4 Nader bodemonderzoek

Bijlage 5 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaa

Bijlage 6 AERIUS-berekening

Bijlage 7 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Bijlage 8 Besluit vormvrije m.e.r.-beoordeling

Bijlage 9 Quickscan ecologie

Bijlage 10 Archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek

Bijlage 11 Watertoetsresultaat