



BESTEMMINGSPLAN

Esrand

BESTEMMINGSPLAN Esrand

GEMEENTE WIERDEN
IDN: NL.IMRO.0189.BP2021000001-VA01
Datum: Juli 2021
Status: Vastgesteld



*Dokter van Deenweg 13
8025 BP Zwolle*

*Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo*

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



TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	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	9
HOOFDSTUK 2	DE HUIDIGE EN GEWENSTE SITUATIE	10
2.1	HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED	10
2.2	GEWENSTE SITUATIE/PLANBESCHRIJVING	11
HOOFDSTUK 3	BELEIDSKADER	20
3.1	RIJKSBELEID	20
3.2	PROVINCIAAL BELEID	23
3.3	GEMEENTELIJK BELEID	33
HOOFDSTUK 4	RANDVOORWAARDEN EN ONDERZOEK	41
4.1	INLEIDING	41
4.2	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	41
HOOFDSTUK 5	TOELICHTING OP DE PLANREGELS	56
5.1	INLEIDING	56
5.2	OPZET VAN DE REGELS	56
5.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS	58
HOOFDSTUK 6	UITVOERING EN HANDHAVING	61
6.1	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	61
6.2	HANDHAVING	61
6.3	RETROSPECTIEVE TOETS	61
HOOFDSTUK 7	VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN	63
7.1	VOOROVERLEG	63
7.2	INSPRAAK	63
7.3	ZIENSWIJZEN	63
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING	65	
BIJLAGE 1	VISIE ESRAND WIERDEN, DE HOUTSKOOLSCHETS	65
BIJLAGE 2	BEELDKWALITEITSPLAN	66
BIJLAGE 3	ADVIES GGD GEZONDE RUIMTELIJKE INRICHTING DE ESRAND	67
BIJLAGE 4	ONDERZOEK PERMANENTE HUISVESTING DE PASSIE	68
BIJLAGE 5	VERDIEPEND ONDERZOEK SPORTVOORZIENING	69
BIJLAGE 6	AKOESTISCH ONDERZOEK INDUSTRIELAWAAL	70
BIJLAGE 7	VERKENNEND BODEMONDERZOEK	71
BIJLAGE 8	AKOESTISCH ONDERZOEK WEGVERKEERSLAWAAL	72
BIJLAGE 9	ONDERZOEK EXTERNE VEILIGHEID	73
BIJLAGE 10	ONDERZOEK LUCHTKWALITEIT	74
BIJLAGE 11	STIKSTOFBEREKENING	75
BIJLAGE 12	NATUURTOETS	76
BIJLAGE 13	ARCHEOLOGISCH INVENTARISEREND VELDONDERZOEK	77

BIJLAGE 14	NOTITIE ZIENSWIJZEN BESTEMMINGSPAN ESRAND.....	78
------------	--	----

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

De Esrandzone is de locatie aan de zuidzijde van het dorp Wierden. Het is de locatie die de overgang vormt tussen het viaduct en de bebouwde kom van Wierden, rijdend over de Rijssensestraat. De Esrandzone maakt onderdeel uit van de entree van Wierden aan de zuidzijde van het dorp. Daarmee vormt deze locatie een belangrijke schakel in de beleving van Wierden.

Al in de jaren '90 werd gesproken over de mogelijke invulling van deze locatie. Het huidige geldende bestemmingsplan maakt de bouw van een hotel mogelijk met een maximale bouwhoogte van 38 meter. Deze ontwikkeling gaat echter niet door.

De locatie is nu aangewezen voor de nieuwbouw van De Passie; een evangelische school voor VMBO-TL, HAVO en VWO voor circa 700 leerlingen. Deze school is momenteel gevestigd in een tijdelijke bebouwing langs de Akkerwal. Rond een nieuwe locatie voor De Passie is echter meer mogelijk dan alleen deze school. Er is ook ruimte beschikbaar voor een sportaccommodatie en andere maatschappelijke/publieke functies. Deze nieuwe functies dienen zorgvuldig ingepast te worden, waarbij rekening wordt gehouden met zowel functionele als ruimtelijke kaders.

De gemeente Wierden heeft bij de planvorming de omgeving van deze locatie en andere betrokken stakeholders actief betrokken via een 'Meedenkavond'. Daarnaast is de expertise van derden (GGD, provincie, diverse experts op bijvoorbeeld het gebied van verkeer, landschap, stedenbouw) opgehaald en gedeeld met de omgeving. Deze inzichten zijn door Royal HaskoningDHV gecombineerd tot een zogenaamde 'houtskoolschets'; een visie op de Esrandzone waarin te behouden kwaliteiten, mogelijke ontwikkellocaties (inclusief beoogd programma, eventuele randvoorwaarden of wensen) en structuren (bijvoorbeeld ontsluitingsprincipes) zijn verbeeld. Deze houtskoolschets is doorvertaald in een stedenbouwkundig plan en programma voor de locatie.

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

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied ligt aan de zuidrand van het dorp Wierden. De locatie ligt ingeklemd tussen de N35, de parallelweg van de Rijssensestraat en de bebouwde kom van Wierden. Het betreft de entree van Wierden aan de zuidzijde van het dorp. In afbeelding 1.1 is de ligging van het plangebied ten opzichte van de kern Wierden en de directe omgeving indicatief weergegeven met respectievelijk de rode ster en de rode omlijning. Voor een exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding die bij dit plan hoort.



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

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan "Esrand" bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek. Nr. NL.IMRO.0189.BP2021000001-VA01) en een renvooi;
- regels (met bijbehorende bijlagen).

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

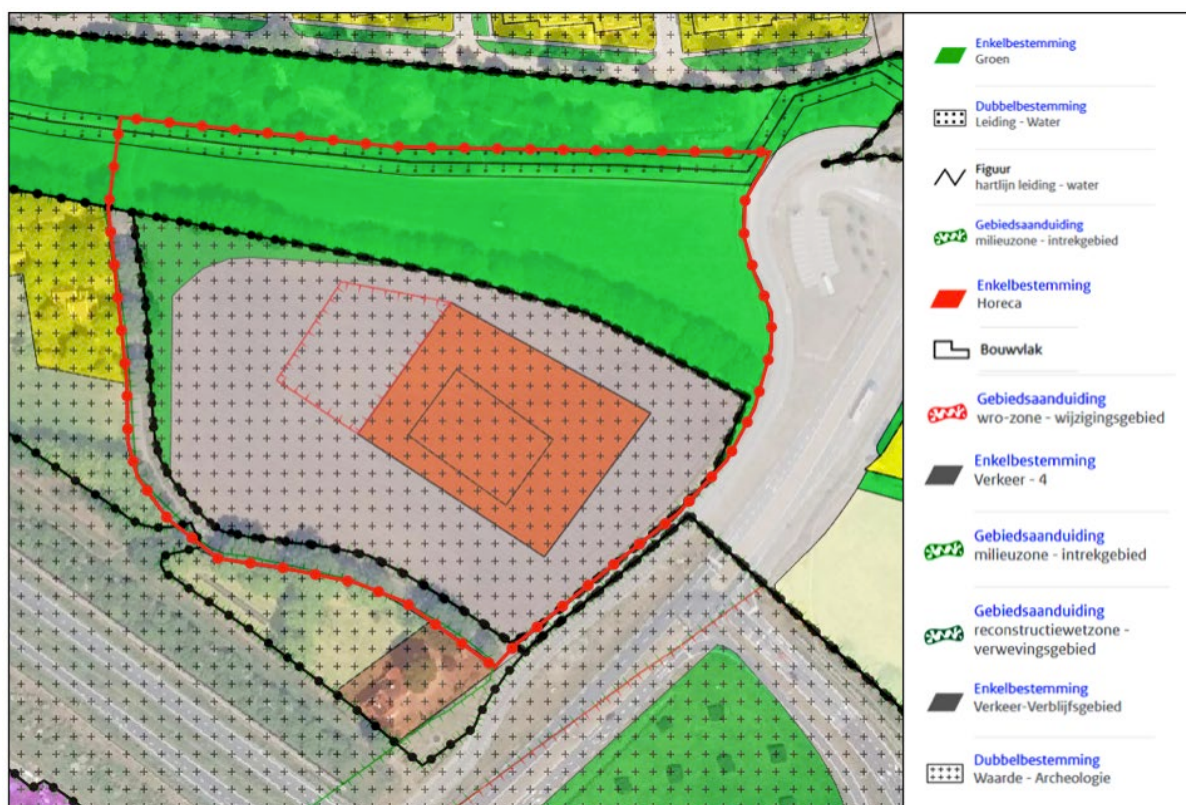
1.4 Geldend bestemmingsplan

1.4.1 Algemeen

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van de volgende bestemmingsplannen:

- Esrand, hotel Van der Valk Wierden (25 oktober 2011)
- Zuidbroek (30 oktober 2018)
- Buitengebied 2009, herziening 2019 veegplan 2 (29 oktober 2019)
- Paraplubestemmingsplan Parkeren gemeente Wierden (10 juli 2018)

In afbeelding 1.2 is een uitsnede van de geldende bestemmingsplannen opgenomen. Het plangebied is met een rood kader indicatief omlijnd. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding.



Afbeelding 1.2 Uitsnede geldende bestemmingsplannen (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.4.2 Beschrijving bestemmingen

De gronden zijn in het bestemmingsplan 'Esrand van der Valk Wierden' bestemd voor 'Horeca' met aanduiding 'bouwvlak' ten behoeve van een hotel. Daarnaast zijn de gronden bestemd voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' en 'Groen'. Ter plaatse van de bestemming 'Verkeer - verblijfsgebied' is tevens een gebiedsaanduiding 'Wro-zone-wijzigingsgebied' opgenomen. Op basis hiervan kan de horecafunctie worden uitgebreid. Ten slotte geldt voor de locatie de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' en gebiedsaanduiding 'milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied 2'.

De gronden aan de noordzijde van het plangebied liggen binnen het bestemmingsplan 'Zuidbroek'. Deze gronden hebben de bestemming 'Groen'. Daarnaast geldt hier de gebiedsaanduiding 'milieuzone – intrekgebied' en is ter plaatse van de daar aanwezige waterleiding een dubbelbestemming 'Leiding – Water' opgenomen.

De gronden aan de zuidrand, ter plaatse van de Zuid Esweg (zie ook afbeelding 1.1) hebben de bestemming 'Verkeer -4'. Verder geldt ook hier de gebiedsaanduiding 'milieuzone – intrekgebied'. Daarnaast geldt de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied'.

1.4.3 Strijdigheid

Voorliggende ontwikkeling is in strijd met de geldende bestemmingsplannen, omdat deze de ontwikkeling van een onderwijsinstelling en bijbehorende maatschappelijke functies qua gebruik niet toelaten. Ook ontbreken de juiste bouw mogelijkheden hiervoor.

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

1.5 Leeswijzer

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

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

HOOFDSTUK 2 DE HUIDIGE EN GEWENSTE SITUATIE

2.1 Huidige situatie plangebied

Het plangebied is plaatselijk bekend als de Esrandzone en ligt aan zuidkant van de kern Wierden ingeklemd tussen de bebouwde kom, de N35 en de N350 (Rijssensestraat). De N35 en N350 zijn tevens de belangrijkste ruimtelijke structuurdragers in de directe omgeving. De Esrand maakt deel uit van het essenlandschap. Kenmerkend is de hogere ligging van de oostzijde van het plangebied waar zich een steilrand bevindt.

De functionele structuur van de omgeving bestaat aan de noordzijde uit woningen binnen de bebouwde kom van Wierden. Direct ten oosten van de locatie bevindt zich bij de rotonde een carpoolplaats. Verder ten oosten ligt aan de overzijde van de N350 de nieuwbouwwijk Zuidbroek. Ten zuiden bevindt zich een kantoorvilla (Villa Huurnerheem, Rijssensestraat 56) met direct daarachter de verhoogd gelegen A35. Tenslotte liggen aan de westzijde twee woonerven (Zuid Esweg 3 en 5).

Binnen het plangebied zelf is geen bebouwing aanwezig. Het betreft grotendeels een akker. Aan de noordzijde van de akker bevindt zich een houtsingel met daarachter een schapenweide met wandelpaden en een speelplaats. In afbeelding 2.1 is een luchtfoto opgenomen met een indicatieve begrenzing van het plangebied.



Afbeelding 2.1 Luchtfoto plangebied (Bron: Provincie Overijssel)

2.2 Gewenste situatie/planbeschrijving

2.2.1 Algemeen

Het dorp Wierden is een mooi, groen woondorp. Vanuit het hele dorp is veel groen op korte afstand aanwezig, zoals bijvoorbeeld de Stouwevijvers en de vijvers bij de Weuste. In Wierden-west is echter minder (parkachtig) groen aanwezig, ook zijn hier minder ommetjes. De ligging van de Esrand aan de rand van Wierden maakt het gebied uitermate geschikt voor een parkachtige omgeving en functies die passen in de dorpsrand van Wierden.

Al in de jaren '90 werd gesproken over de mogelijke invulling van deze locatie. Het huidige geldende bestemmingsplan maakt de bouw van een hotel mogelijk met een maximale bouwhoogte van 38 meter. Deze ontwikkeling gaat echter niet door.

De locatie is nu aangewezen voor de nieuwbouw van De Passie; een evangelische school voor VMBO-TL, HAVO en VWO. Deze school is momenteel gevestigd in een tijdelijke bebouwing langs de Akkerwal. Rond een nieuwe locatie voor De Passie is echter meer mogelijk dan alleen deze school. Er is ook ruimte beschikbaar voor een sportaccommodatie en andere maatschappelijke/publieke functies. Deze nieuwe functies dienen zorgvuldig ingepast te worden, waarbij rekening wordt gehouden met zowel functionele als ruimtelijke kaders. Verder wordt aan de noordzijde van het plangebied de fietssnelweg F35 aangelegd.

Zoals in de inleiding reeds aangegeven heeft de gemeente Wierden bij de planvorming de omgeving van deze locatie en andere betrokken stakeholders actief betrokken. Deze inzichten zijn gecombineerd tot een zogenaamde 'houtskoolschets'; een visie op de Esrandzone waarin te behouden kwaliteiten, mogelijke ontwikkellocaties (inclusief beoogd programma, eventuele randvoorwaarden of wensen) en structuren (bijvoorbeeld ontsluitingsprincipes) zijn verbeeld.

2.2.2 Visie de Esrand, Houtskoolschets

In deze schets zijn niet een indicatieve verkaveling of een toekomstbeeld geschetst. In deze schets zijn waarden vastgelegd (wat is belangrijk voor de ontwikkeling) en worden ontwikkelingsmogelijkheden aan plekken gekoppeld. Deze schets dient als ontwikkelingskader voor een nadere uitwerking in een stedenbouwkundigplan en uiteindelijk een ontwerp voor de gebouwen die in de Esrandzone komen te staan.

In de schets zijn diverse kaders opgenomen. Dit betreft kaders ten aanzien van:

- **Behoud van de ruimtelijke kwaliteit.** Dit betreft met name het behoud van groenstructuren of de wijze waarop met deze structuren omgegaan kan worden in de ontwikkeling, die bijdragen aan het vormgeven van de groene entree van Wierden.
- **De ontsluiting** van het gebied. Met name het autoverkeer en fietsverkeer zijn belangrijke verkeerstromen rond deze locatie.
- **De ontwikkelzones.** Deze zones verbeelden de plekken in deze Esrandzone waar de ontwikkelingsmogelijkheden passen binnen het beleid, harde uitgangspunten en waar ze kunnen rekenen op een zeker draagvlak bij de maatschappij.



Afbeelding 2.2 Houtskoolschets visie De Esrand (Bron: Royal HaskoningDHV, gemeente Wierden)

2.2.2.1 Ruimtelijke kwaliteit

De noordrand van Esrandzone is een veelgebruikt uitloopegebied voor omwonenden. Deze functie blijft behouden. Vanaf de Zuid Esweg, F35 en Dokter G.H. Beensweg blijft het gebied goed toegankelijk voor voetgangers. De Esrandzone maakt ook onderdeel uit van de entree van Wierden zuid. Met de ontwikkeling van de Esrandzone wordt ingezet op het vergroenen van deze entree. Hierdoor wordt de identiteit van Wierden (groen woondorp) versterkt en wordt rechtgedaan aan de huidige kwaliteiten (en het verhaal) van deze plek. Het vormt als het ware een *groen voorportaal* ingeklemd tussen de hoger gelegen A35 en de dorpsrand van Wierden met de appartementen complexen van Zuidbroek als 'harde' overgang. Daarmee past de ontwikkeling in de visie Dorpsrand Wierden.

In de visie op de Esrandzone zijn de volgende kaders gesteld. Elk kader is een legenda eenheid uit de houtskoolschets. Per eenheid is een opsomming opgenomen van wensen en eisen die gekoppeld zijn aan dit kader. Elk van deze eisen komt voort uit het participatie proces dan wel het expert judgement.

Behoud esrand met steilrand

- Onbebouwde zone van ca. 40 meter breed met daarin de *steilrand* en de hoogst gelegen gronden van de es.
- Het onbebouwd laten van deze zone versterkt het groene voorportaal en draagt bij aan de identiteit van Wierden (gebouwd op essen).
- In deze zone is de kans op het vinden van archeologisch waardevol materiaal het grootst. Door hier niet of zo min mogelijk te bouwen is het verstoren van mogelijke vondsten op deze plek uitgesloten.
- In deze zone is sprake van geluidhinder vanaf met name de Rijssensestraat en de afrit van de A35. De 53 dB wordt als maximale ontheffingsgrens voor een schoolontwikkeling gezien door de GGD. Door niet in deze zone te bouwen wordt hieraan voldaan. Overigens, de geluidsschermen langs de A35 zorgen ook in de toekomst voor voldoende afscherming van het geluid.

Behoud Zuid Esweg met bomenrij

- Deze historische route blijft behouden, evenals de oude eiken langs de weg. Al rond 1850 is de Zuid Esweg een route die kronkelt tussen de verschillende essen door. Op deze essen is later Wierden gebouwd. De es in het plangebied, inclusief de ‘esweg’ zijn nog zichtbaar aanwezig.
- De weg doet dienst als ontsluiting voor aanwonenden en aanliggende percelen en als fiets-/wandelroute. In principe hoeft aan de inrichting niets aangepast te worden.

Mogelijke (gedeeltelijke) inpassing houtwal tussen es en schapenweide

- De houtwal is gelegen in de ontwikkelingszone van de school en maatschappelijke functies. De houtwal vormt een herkenbaar groene scheiding tussen de zone rond de toekomstige F35 (fietsnelweg) en de es.
- Mogelijk dat de aanwezigheid van de eikenprocessierups vraagt om ingrepen.
- Het is niet noodzakelijk deze houtwal als geheel te handhaven. De houtwal tussen es en schapenweide mag doorsneden worden. Het is bijvoorbeeld denkbaar dat de toekomstige bebouwing er deels doorheen steekt, dat de ontsluiting (fiets en/of auto) doorsteken maakt, dat de houtwal de scheiding vormt tussen de gebouwen op de es en fietsenstallingen aan de andere zijde in de schapenweide of dat de houtwal deel gaat uitmaken van de buitenruimte van de school.

Vervangen verharde berm Rijssensestraat in groen berm

- De verharding in de middenbermen tussen de rijbanen van de Rijssensestraat wordt vervangen door bloemrijke grasbermen.
- Dit versterkt het groene karakter van de plek (groen voorportaal) en de relatie tussen de historische boerderij en de es.

Mogelijke retentie/waterberging realisatie overgang schapenweide-F35

- De Schapenweide blijft deels zijn groene karakter behouden. In combinatie met het speelbos wordt hierdoor de overgang tussen de bebouwde kom van Wierden en de Esrandzone behouden.
- Zuidelijk van het speelbos wordt de F35 gerealiseerd. Om deze route niet direct aan een eventueel schoolplein te laten grenzen en een breed groen profiel te geven, wordt aangrenzend aan deze route een brede grasberm ingericht; in principe geschikt als schapenweide.
- Deze zone kan tevens dienst doen als *wadi/retentie/waterberging* zowel voor de wateropgave die voorkomt uit de ontwikkeling van de Esrandzone als vanuit de omgeving (afkoppeling regenwater in de bestaande aangrenzende woonbuurten).

2.2.2.2 Ontsluiting

Gewenste auto ontsluiting ontwikkelingen Esrandzone

- De Esrandzone kan het best vanaf de ventweg ontsloten worden.
- Het is dan wel wenselijk de ventweg direct op de rotonde aan te sluiten.
- Onderzocht moet worden wat de capaciteit is van de rotonde indien deze ontwikkeling plaatsvindt in combinatie met de verdere ontwikkeling van de woonwijk Zuidbroek.

Aangepaste ontsluiting carpoolplek

- Er blijft behoefte aan een carpoolplek nabij de entree van Wierden.
- Volgens het GGD advies is een carpoolplek in de nabijheid van een middelbare school niet wenselijk.
- Vooralsnog is gekozen de carpoolplek te handhaven op de huidige plek.
- Dit vraagt om enkele aanpassingen. De toegang zal komen te liggen aan de ventweg. De ‘abri’ zal daarvoor verplaatst moeten worden.
- De directe ligging aan de rotonde moet voldoende sociale controle bieden om ongewenste praktijken te voorkomen.

Gewenste fietsontsluiting vanaf de F35 en Rijssensestraat

- De F35 komt tegen het speelbos te liggen. Deze fietsroute krijgt een 'eigen' oversteek over de Rijssensestraat, los van de auto-ontsluiting, waardoor het een aantrekkelijke en veilige fietsroute wordt.
- De Esrandzone wordt voor het fietsverkeer ontsloten direct vanaf de F35 (fietsverkeer vanuit oostelijke, noordelijke en westelijke richting).
- Vanuit het zuiden krijgt de zone een ontsluiting voor het fietsverkeer via de ventweg en Zuid Esweg (vanuit de richting Rijssen).

2.2.2.3 Ontwikkelzones

Ontwikkelingszone maatschappelijke/publieke functies

- In dit geval is er een zone van 3.000 m² opgenomen.
- In deze zone is ruimte voor functies met een maatschappelijke of publieke betekenis.
- In het kader van de aangrenzende schoolontwikkeling is in deze zone plek voor bijvoorbeeld een gebouwde sportvoorziening (hal of zaal). Door deze functie maar ook andere passende functies in deze zone te leggen zijn deze optimaal bereikbaar voor autoverkeer vanaf de rotonde en fietsverkeer vanaf de F35 zonder in conflict te komen met het fietsverkeer naar de school.
- Het parkeren voor deze zone wordt gecombineerd met parkeren voor de school.
- De uitstraling van de gebouwen in deze zone dienen te passen in het karakter en beeld dat past bij het groene voorportaal, de groene entree van Wierden. Daarbij wordt aandacht gevraagd voor de vormgeving en materialisering van gevels en daken (bijvoorbeeld vegetatiedaken).

Ontwikkelingszone school

- Uitgaande van het bouwen van de school in 2 lagen is er behoefte aan een terrein van ongeveer 9.000 m² voor de bouw van de school en alle overige voorzieningen (buitenruimte, fietsenstallingen, parkeren).
- Door de situering 'achter op de es' is het mogelijk de begane grond laag te bouwen op een lager niveau dan het hoogste niveau van de huidige esrand. Hierdoor verdwijnt het gebouw deels achter de esrand.
- De maat en schaal van het gebouw moet passen op de plek (bijvoorbeeld geen massaal overkomend of 'groots' architectonisch gebaar).
- Het schoolgebouw wordt gesitueerd op de es. De buitenruimte kan rond het gebouw (juist in de zon of juist uit de zon) en/of aan weerszijden van de houtwal gesitueerd worden. De houtwal kan daarbij onderdeel uitmaken van het plein, op diverse plekken doorsneden om verbindingen mogelijk te maken.
- Het fietsparkeren zou bijvoorbeeld aan de noordzijde van de houtwal kunnen plaatsvinden.
- Het autoparkeren wordt gecombineerd met parkeren voor de maatschappelijke / publieke functie(s).
- De verhouding tussen de kavel voor de school (totaal 9.000 m²) en het benodigd oppervlakte voor de school in 2 lagen (3.413 m²) is circa 38%.
- Op de resterende niet te bebouwen gronden dienen zowel de buiten verblijfsruimte, het parkeren en de fietsenstallingen een plek te krijgen.

Ontwikkelingszone overig (lange termijn)

- Er resteert een grote zone waarop vooralsnog geen ontwikkelingen zijn voorzien. In het participatie traject zijn er niet of nauwelijks functies genoemd.
- Om een haalbaar plan te maken zijn opbrengsten uit gronden wel belangrijk.
- Deze zone wordt gezien als een ontwikkelingszone op de lange termijn.
- Gedacht kan worden aan de mogelijke ontwikkeling van deze zone met bijvoorbeeld woningbouw (vrije kavels), aansluitend bij de bestaande woningen langs de Zuid Esweg.
- Gedacht kan worden aan een (tijdelijke) ontwikkeling van deze zone met zonnepanelen. Als energie voorziening voor de te ontwikkelen functies op de es. Of als energiebron voor de omwonenden, verenigd in een energiecorporatie.

Gewenste parkeerplekken voor alle ontwikkelingen

- Het combineren van parkeren voor de schoolfunctie en eventuele maatschappelijke / publieke functies maakt dubbelgrondgebruik mogelijk. Er zijn dan minder parkeerplekken nodig.
- De centrale parkeerplek wordt centraal tussen beide ontwikkelzones in gelegd.
- Net als de toekomstige bebouwing dient ook de parkeergelegenheid zoveel mogelijk op te gaan in het landschap. Hiervoor kunnen diverse middelen worden ingezet. Parkeren uit het zicht (achter, onder of tussen de gebouwen), achter de hoger gelegen esrand, het toepassen van groene daken boven het parkeerdek en/of het toepassen van groene afschermende wanden. Het doel is immers het zoveel mogelijk behouden en versterken van het groene karakter van de plek als groen voorportaal van Wierden.

De volledige VISIE ESRAND WIERDEN ‘de houtskoolschets’ is opgenomen in bijlage 1 van deze toelichting. Hierna wordt nader ingegaan op het stedenbouwkundig plan dat is voortgekomen uit de Houtskoolschets en als basis dient voor dit bestemmingsplan.

2.2.3 Gezonde ruimtelijke inrichting

De gemeente Wierden heeft aan GGD Twente advies gevraagd omtrent een gezonde ruimtelijke inrichting van het plangebied. In haar advies geeft de GGD handvatten/bouwstenen om te komen tot een visie ten aanzien van gezondheid in de breedste zin van het woord, waar luchtkwaliteit een onderdeel van is. In dit advies wordt niet alleen gekeken naar de bescherming van gezondheid, maar ook naar de bevordering van gezondheid van leerlingen van De Passie en Wierdense inwoners. De bouwstenen die zijn meegegeven hebben betrekking op:

- Mobiliteit;
- Meedoen;
- Wonen en werken;
- Leefstijl;
- Gebouwen;

In bijlage 2 van deze toelichting is het volledige advies opgenomen.

2.2.4 Stedenbouwkundig plan en programma

Op basis van de hiervoor genoemde uitgangspunten en het gezondheidsadvies van de GGD is door de gemeente Wierden een stedenbouwkundig plan uitgewerkt voor de ontwikkeling van de Esrand-locatie. Dit stedenbouwkundig plan is de basis voor voorliggend bestemmingsplan. In afbeelding 2.3 is het stedenbouwkundig plan weergegeven. Aansluitend wordt deze toegelicht.



Afbeelding 2.3 Stedenbouwkundig plan De Esrand (Bron: gemeente Wierden)

Binnen het plangebied zijn de ontwikkelzone voor de school (De Passie) en maatschappelijke/publieke functies geconcretiseerd. De kavel voor De Passie wordt 6.800 m² groot met daarin een bouwvlak van 3.912 m² dat voor maximaal 80% bebouwd mag worden. De maximale bouwhoogte bedraagt 11 meter.

Binnen de maatschappelijke ontwikkelzone kan een sportzaal van maximaal 2.490 m² gerealiseerd worden. De maximale hoogte bedraagt 11 meter.

Door de gekozen situering en maximale hoogte in combinatie met behoud van bomen en groen gaat de bebouwing goed op in het landschap.

De invulling van de overige ontwikkelingszone aan de zuidzijde van het plangebied is nog niet bekend. Zoals hiervoor reeds aangegeven wordt in deze zone voor de lange termijn gedacht aan ontwikkelingen met een maatschappelijke functie of kantoren.

Tussen de school en de sportzaal wordt een ruime parkeervoorziening gerealiseerd die voorziet in de parkeerbehoefte binnen het plangebied. Dubbelgebruik is hierbij aan de orde. Overdag wordt de sportzaal gebruikt door scholieren. In de avonden kan deze worden gebruikt door sportverenigingen. Door haar ligging tussen de bebouwing wordt de parkeervoorziening grotendeels uit het zicht onttrokken. De aan te planten bomen en hagen dragen hier verder aan bij.

Deze noordelijke groene zone blijft grotendeels behouden en wordt voorzien van een wadi. Daarnaast wordt ten zuiden van de parkeervoorziening en sportzaal een wadi aangelegd. Op deze wijze wordt zowel in de wateropgave die voorkomt uit de ontwikkeling van de Esrandzone als vanuit de omgeving (afkoppeling regenwater in de bestaande aangrenzende woonbuurten) voorzien.

Helemaal aan de noordrand van het plangebied wordt de fietssnelweg F35 aangelegd. Het betreft een verlenging van de bestaande F35 die reeds langs de Akkerwal richting Almelo gaat. De F35 krijgt een aftakking naar het plangebied en komt uit bij de parkeervoorziening tussen de school en sportzaal. Op deze wijze hoeven fietser geen gebruik te maken van de parallelweg wat vanuit verkeersveiligheid een voordeel is.

2.2.5 Beeldkwaliteitsplan

Door Royal Haskoning is voor het plangebied het beeldkwaliteitsplan Esrandpark opgesteld.

In het beeldkwaliteitsplan wordt eerst ingegaan op de stedenbouwkundige kaders zoals het ruimtelijk concept van maatschappelijke voorzieningen in een esparkachtige omgeving en de daarbij behorende bouw mogelijkheden en de ontsluiting van het gebied. In het plan wordt onderscheid gemaakt in de volgende zones:

- De esrand zone
- Het middengebied
- De Zuidesweg

Vervolgens gaat het plan in op beeldkwaliteitskaders ten aanzien van de gebouwen en de openbare (buiten) ruimte.

Voor de gebouwen zijn kaders opgesteld ten aanzien van:

- de oriëntatie en entrees;
- plaatsing in het park;
- Accenten en het front;
- Architectuur (vorm, materiaal en kleur);

Voor de openbare ruimte zijn kaders opgesteld voor:

- het Esrandpark: de groende rand;
- het Esrandpark: het (half)verharde middenplein;
- de wegen, fiets- en voetpaden;
- verlichting;

Het beeldkwaliteitsplan wordt tegelijkertijd met dit bestemmingsplan vastgesteld en gaat onderdeel uitmaken van het gemeentelijk welstandsbeleid. In bijlage 2 van deze toelichting is het beeldkwaliteitsplan opgenomen.

2.2.6 Verkeer en parkeren

2.2.6.1 Algemeen

Bij het opstellen van bestemmingsplannen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling. Hiertoe kunnen berekeningen worden uitgevoerd op basis van de publicatie 'Toekomstbestendig parkeren', publicatie 381 (december 2018) van het CROW. Het CROW ontwikkelt en publiceert kennis onder andere op het gebied van verkeer en parkeren. Deze kencijfers zijn gebaseerd op literatuuronderzoek en praktijkervaringen van gemeenten. De kencijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van de verkeersgeneratie en het benodigde aantal parkeerplaatsen. Overigens wordt opgemerkt dat bij iedere functie, in de CROW-publicatie, een maximum en minimum wordt genoemd. Dit is de bandbreedte. Veelal wordt bij nieuwe ontwikkelingen het gemiddelde gehanteerd.

2.2.6.2 Gemeentelijk parkeerbeleid

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

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

2.2.6.3 Uitgangspunten

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

Op basis van de CROW-uitgave gelden voor de beoogde functies in het plangebied de volgende gemiddelde parkeernorm en norm voor verkeersgeneratie:

Functie	Norm parkeerbehoefte	Norm verkeersgeneratie
Middelbare school	4,9 parkeerplaatsen per 100 leerlingen	16,3 parkeerplaatsen per 100 leerlingen
Sportzaal	2,85 parkeerplaatsen per 100 m ² bvo	13,2 parkeerplaatsen per 100 m ² bvo

2.2.6.4 Berekening en verantwoording parkeerbehoefte

Middelbare school de Passie

In voorliggend geval wordt een school voor circa 665 leerlingen. Gelet op de kerngetallen resulteert dit in een parkeerbehoefte van circa 32,5 (4,9 x 6,65) afgerond 33 parkeerplaatsen.

Sportzaal

De sportzaal wordt in eerste instantie maximaal 1.665 m² groot. De parkeerbehoefte van de sportzaal bedraagt daarmee circa 47,45 (16,65 x 2,85) afgerond 48 parkeerplaatsen.

In voorliggend geval worden 78 parkeerplaatsen aangelegd (zie ook afbeelding 2.3). Zoals in paragraaf 2.2.2. reeds aangeven wordt uitgegaan van dubbelgebruik van parkeerplaatsen voor de schoolfunctie en andere maatschappelijke functie, in dit geval de sportzaal. Waar de school in hoofdzaak overdag en doordeweeks gebruik maakt van de parkeerplaatsen geldt dit voor de sportzaal met name in de avonden en weekenden. De sportzaal is overdag namelijk door leerlingen van de nieuwe school, maar ook andere scholen in Wierden in gebruik.

De hoeveelheid aan te leggen parkeerplaatsen komt niet geheel overeen met de berekende parkeerbehoefte van de sportzaal. De oorzaak hiervoor is dat rekening is gehouden met dat de bezoekers van de sportzaal voornamelijk uit de kern Wierden komen. De verwachting is daarom dat bezoekers voornamelijk met de fiets zullen komen. De ontsluiting via de F35 maakt dat er sprake is van een uitstekende fietsbereikbaarheid.

Geconcludeerd wordt dat met het aanleggen van 78 parkeerplaatsen voor zowel de school als sportzaal (dubbelgebruik) in voldoende mate in de parkeerbehoefte wordt voorzien.

2.2.6.5 Berekening en verantwoording verkeersgeneratie

Middelbare school de Passie

Voor een school met circa 665 leerlingen geldt gelet op de kerngetallen een verkeersgeneratie van circa 108,4 (16,3 x 6,65) verkeersbewegingen per weekdagemaal.

Sportzaal

Voor de sportzaal geldt een verkeersgeneratie van circa 219,78 (16,65 x 13,2) verkeersbewegingen per weekdagemaal.

De totale verkeersgeneratie van de ontwikkeling bedraagt circa 328 verkeersbewegingen per weekdagemaal. Hierbij wordt opgemerkt dat het autoverkeer van en naar de sportzaal naar verwachting lager is doordat bezoekers uit de kern Wierden voornamelijk op de fiets zullen komen. Daarnaast wordt opgemerkt dat binnen

het plangebied op dit moment reeds een hotel van 5.600 m² kan worden gerealiseerd met bijbehorende verkeersgeneratie. De toename verkeersgeneratie ligt hierdoor per saldo lager.

Het plangebied wordt voor autoverkeer ontsloten op de parallelweg van de Rijssensestraat. Deze parallelweg ontsluit het verkeer via de nabijgelegen rotonde naar de kern Wierden en in de richting van Rijssen en Almelo.

Het fietsverkeer wordt via een eigen ontsluiting ontsloten op de toekomstige fietssnelweg F35. Deze aparte ontsluiting draagt bij aan de verkeersveiligheid en aantrekkelijkheid om met de fiets naar het plangebied te komen.

2.2.6.6 Conclusie verkeer en parkeren

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

HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER

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

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

3.1.1.1 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.

3.1.1.2 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.

3.1.1.3 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.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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

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

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

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

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

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

3.1.3 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten in het rijksbeleid

Het 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. Met de ontwikkeling wordt in een specifieke behoefte van het dorp Wierden voorzien en wordt op een duurzame wijze met oog voor klimaatadaptatie ontwikkeld. Geconcludeerd wordt dat de NOVI geen belemmering vormt voor de in dit bestemmingsplan opgenomen herontwikkeling.

Wat betreft de “Ladder voor duurzame verstedelijking” wordt opgemerkt dat toetsing noodzakelijk is bij “nieuwe stedelijke ontwikkelingen” (3.1.6 Bro). In diverse uitspraken heeft de Raad van State meer duidelijkheid geschapen over het begrip ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving.

In voorliggend geval behoort het plangebied reeds tot het bestaand stedelijk gebied van de kern Wierden en heeft de locatie reeds een horecabestemming met bouwvlak van circa 5.600 m². Dit bouwvlak mag volledig worden bebouwd. Binnen dit bouwvlak mag tot 10 meter hoog worden gebouwd, daarnaast is er een vlak van circa 1.400 m² waarbinnen tot 38 meter hoog mag worden gebouwd. Verder is aan de achterzijde van de horecabestemming een wijzigingsbevoegdheid opgenomen van met een oppervlakte van circa 2.000 m² waar het bouwvlak van de horecabestemming kan worden uitgebreid voor bebouwing met een maximale hoogte van 12 meter.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een kavel voor onderwijsinstelling De Passie met een omvang van 6.800 m² groot met daarin een bouwvlak van 3.912 m² dat voor maximaal 80% (3.130 m²) bebouwd mag worden. De maximale bouwhoogte bedraagt 11 meter. Binnen de maatschappelijke ontwikkelzone kan een sportzaal van maximaal 2.490 m² gerealiseerd worden. De maximale hoogte bedraagt eveneens 11 meter. De invulling van de overige ontwikkelingszone aan de zuid- en westzijde van het plangebied met een oppervlak van 6.180 m² is nog niet bekend. Voor de langere termijn wordt gedacht aan maatschappelijke voorzieningen, woningen of voorzieningen ten behoeve van duurzame energie opwekking. Voor de gronden is een uit te werken bestemming opgenomen. Bij de uitwerking dient de behoefte aan de toekomstige functie aangetoond te worden.

De bouw mogelijkheden van voorliggend bestemmingsplan zijn ruimer dan het geldende bestemmingen, daarnaast wordt voorzien in een andere functie. Gelet hierop dient het plan te worden beschouwd als zijnde een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Hieronder wordt ingegaan op het ruimtelijke verzorgingsgebied, de behoefte aan de functies in het plangebied en ligging in het bestaand stedelijk gebied.

Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied?

Wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, moet de toelichting van het bestemmingsplan een beschrijving van de behoefte die mogelijk worden gemaakt bevatten. De behoefte moet worden bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de functie. De aard en omvang van de ontwikkeling zijn leidend voor het schaalniveau waarop de ruimtebehoefte moet worden afgewogen. Voorliggend plan voorziet in het realiseren van een onderwijsinstelling, sportzaal en ruimte voor overige maatschappelijke functies. Onderwijsinstelling de Passie, een evangelische school voor VMBO-TL, HAVO en VWO is momenteel reeds gevestigd in een tijdelijke bebouwing langs de Akkerwal in Wierden en wordt verplaatst naar het plangebied. Verder worden binnen het plangebied een sportvoorziening en overige maatschappelijke functies gehuisvest voor de inwoners van het dorp Wierden en haar buitengebied. Gelet op vorenstaande kan het ruimtelijk verzorgingsgebied worden beperkt tot Wierden en omgeving.

Beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling

Zowel naar de onderwijsinstelling als sportvoorziening is behoefteonderzoek uitgevoerd. Deze onderzoeken zijn in bijlage 3 en 4 van deze toelichting opgenomen. Hieronder wordt op de onderzoeksresultaten ingegaan:

Onderzoek permanente huisvesting de Passie

De Passie in Wierden is een school voor voortgezet onderwijs op Evangelisch Bijbelgetrouwe Grondslag. De school is in eerste instantie gehuisvest in semipermanente huisvesting, maar inmiddels gegroeid tot boven de opheffingsnorm. Hierdoor heeft de school recht op permanente huisvesting. De gemeente Wierden heeft in overleg met De Passie aan adviesbureau Penta Rho de vraag gesteld om onderzoek te doen naar hoe, waar, wanneer en tegen welke kosten dit tot stand zou kunnen komen. In dit onderzoek was de locatie Esrand niet beeld, omdat hier aanvankelijk een hotel zou worden gerealiseerd. Later is een addendum van dit onderzoek opgesteld voor gebied de Esrand.

Uit het onderzoek is gebleken dat op basis van recente leerlingenprognoses een aantal van 700 leerlingen een realistisch uitgangspunt is voor de toekomstige nieuwbouw. De ruimtebehoefte daarbij bedraagt respectievelijk 5.250 m² voor het gebouw en 9.000 m² voor het terrein.

Met betrekking tot de locatiekeuze zijn in theorie vier min of meer geschikte locaties nader onderzocht. De voorkeurslocatie waar deze opgave gerealiseerd kan worden, bevindt zich nabij de huidige locatie van De Passie aan de Akkerwal (Zuidbroek-Oost). Om tot besluitvorming op dit onderdeel te kunnen komen adviseert Penta Rho wij de vier overgebleven locaties nader te (laten) onderzoeken.

De Passie heeft daarnaast behoefte aan een eigen sportvoorziening en kan deze vullen met circa 80 uur binnensport per week. Ook is geconstateerd dat het huidige gymlokaal aan de Wilhelminastraat binnen afzienbare tijd moet worden gerenoveerd of vervangen.

Voor een definitieve keuze voor het al dan niet vervangen van het gymlokaal aan de Wilhelminastraat door één of twee gymlokalen en de locatie geeft het rapport 'Onderzoek permanente huisvesting de Passie' wel handreikingen, maar geen definitieve richting. Een verdiepend onderzoek is daarom geadviseerd.

Verdiepend onderzoek sportvoorziening

In aansluiting op het onderzoek naar permanente huisvesting voor VO-school De Passie in Wierden is door Penta Rho verdiepend onderzoek naar binnensportaccommodaties uitgevoerd, waarbij een aantal scenario's zijn onderzocht.

De bouw van een nieuwe sportzaal bij de nieuwe locatie van De Passie en het laten vervallen van de voorziening aan de Wilhelminastraat heeft om meerdere redenen de voorkeur. Niet alleen vanwege het sporttechnische karakter, maar ook door een beter aansluiting bij de wensen van De Passie en de multifunctionele inzet van de sportzaal (o.a. examens, vieringen, competities) en de efficiënte benutting van de parkeervoorziening bij de school. Daarnaast scoort dit scenario ook beter op het gebied van exploitatie en beheer.

Locatiekeuze

Als de ontwikkeling voorziet in een behoefte en gepland is binnen bestaand stedelijk gebied dan wordt voldaan aan de Ladder. Bij de vraag of er sprake is van bestaand stedelijk gebied moet volgens de jurisprudentie worden beoordeeld of het voorgaande bestemmingsplan binnen het gebied reeds een stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca mogelijk maakt, of het gebied op grond van het voorgaande plan kan worden beschouwd als bij een bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur. Daaraan doet niet af dat de bebouwing waarin het voorgaande plan voorzorg ten tijde van de vaststelling van het nieuwe plan nog niet was gerealiseerd (ECLI:NL:RVS:2017:1724)

Zoals reeds vermeld bij de resultaten van het onderzoek van Penta Rho waren zijn betrekking tot de locatiekeuze in theorie vier min of meer geschikte locaties nader onderzocht. De locatie Esrand, was hiervoor aanvankelijk niet in beeld, omdat hier een hotel gerealiseerd zou worden. De voorkeurslocatie waar deze opgave gerealiseerd kan worden, bevindt zich nabij de huidige locatie van De Passie aan de Akkerwal (Zuidbroek-Oost). Deze locatie heeft momenteel echter nog geen stedelijke functie. Voor de locatie Esrand geldt dit wel. Gezien de nu geldende bestemming van het gebied (Horeca en Verkeer-Verblijfsgebied) is hier sprake van bestaand stedelijk gebied. Deze locatie is gekozen omdat hiermee sprake is van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, indachtig het doel van de ladder voor duurzame verstedelijking, waarbij wordt gestreefd naar een optimale benutting van de ruimte in stedelijk gebied.

3.2 Provinciaal beleid

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

3.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

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

3.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

De provincie beschikt over een palet aan instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. Het gaat er daarbij om steeds de meest optimale mix van instrumenten toe te passen, zodat effectief en efficiënt resultaat wordt geboekt voor alle ambities en doelstellingen van de Omgevingsvisie. De keuze voor inzet van deze

instrumenten is bepaald aan de hand van een aantal criteria. In de Omgevingsvisie is bij elke beleidsambitie een realisatieschema opgenomen waarin is aangegeven welke instrumenten de provincie zal inzetten om de verschillende onderwerpen van provinciaal belang te realiseren.

Eén van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie te laten doorwerken is de Omgevingsverordening Overijssel. De Omgevingsverordening is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch geborgd is.

3.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

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

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

3.2.3.1 *Of - generieke beleidskeuzes*

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

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

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

3.2.3.2 *Waar - ontwikkelingsperspectieven*

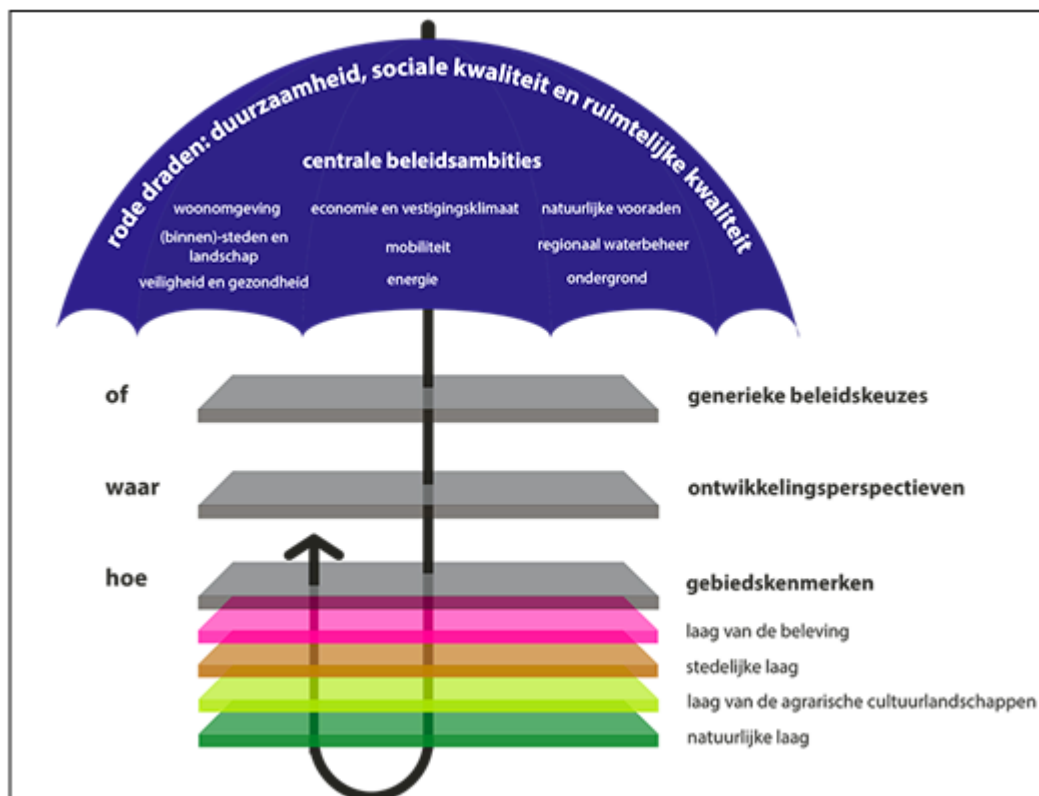
Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke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

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

3.2.3.3 Hoe - gebiedskenmerken.

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en laag van de beleving) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het is de vraag 'hoe' een ontwikkeling invulling krijgt.

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



Afbeelding 3.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

3.2.4 Toetsing aan de uitgangspunten van het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

3.2.4.1 Of - generieke beleidskeuzes

In het kader van voorliggende ontwikkeling zijn bij het toetsen aan de 'generieke beleidskeuzes' voornamelijk de artikelen 2.1.2 (*Principe van concentratie*), 2.1.3 (*Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik*), artikel 2.1.5 (*Ruimtelijke kwaliteit*) van de provinciale verordening van belang. Daarnaast ligt het plangebied in een intrekgebied voor stedelijke functies waardoor artikel 2.13 (*Drinkwatervoorziening en grondwaterbescherming*) van belang is. De hiervoor genoemde artikelen worden hierna nader toegelicht.

Artikel 2.1.2:

Principe van concentratie

lid 1: Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in woningbouw, aanleg van bedrijventerreinen voor lokaal gewortelde bedrijvigheid en het realiseren van stedelijke voorzieningen, met bijbehorende infrastructuur en groenvoorzieningen om te voldoen aan de lokale behoefte en de behoefte van bijzondere doelgroepen.

lid 2: In afwijking van het gestelde onder 1 kunnen bestemmingsplannen voorzien in woningbouw, aanleg van bedrijventerreinen en het realiseren van stedelijke voorzieningen om te voldoen aan een bovenregionale

behoefte voor zover deze bestemmingsplannen gebieden betreffen die onderdeel uitmaken van stedelijke netwerken.

lid 3: In afwijking van het gestelde onder 1 kunnen bestemmingsplannen van de streekcentra voorzien in woningbouw, aanleg van bedrijventerreinen en het realiseren van voorzieningen ter voldoening van een regionale behoefte voor zover dit past binnen de regionale programmering van de betreffende regio.

lid 4: In afwijking van het gestelde onder 1 kunnen bestemmingsplannen voorzien in woningbouw en bedrijventerrein om te voldoen aan (een deel van) de behoefte van een buurgemeente als dit past binnen de regionale programmering van de betreffende regio.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.2 van de Omgevingsverordening Overijssel

In paragraaf 3.1.3 is de ontwikkeling getoetst aan de Ladder voor duurzame verstedelijking en is geconcludeerd dat er sprake is van een behoefte aan de middelbare school en sportzaal. Het betreft enerzijds de permanente huisvesting van de Passie, welke momenteel in een tijdelijk huisvesting zit. Daarnaast voorziet de sportzaal in de behoefte van de nieuwe school en vervangt tevens een nog bestaande sportzaal elders in Wierden.

Geconcludeerd wordt dat wordt voldaan aan de principes van concentratie

Artikel 2.1.3:

Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

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.*

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

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

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.3 van de Omgevingsverordening Overijssel

In paragraaf 3.1.3 is de ontwikkeling getoetst aan de Ladder voor duurzame verstedelijking en is geconcludeerd dat er sprake is van een ontwikkeling binnen bestaand stedelijke gebied. De Esrandzone ligt in de dorpsrand van Wierden. Het gebied is ontstaan na gereedkomen van de doortrekking van de A35/N35. Door deze doortrekking en ook na realisatie van de wijk Zuidbroek aan de overzijde van de Rijssenstraat kan gesteld worden dat de Esrand bij de kern Wierden hoort. De N35 vormt de harde overgang naar het buitengebied. Daarnaast is er sprake van meervoudig ruimte gebruik doordat de sportzaal zowel door de school binnen het plangebied als andere scholen en het verenigingsleven zal worden gebruikt. Ook de parkeeroplossing voorziet in dubbelgebruik van beide functies.

Geconcludeerd wordt dat er sprake is van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik.

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

Ruimtelijke kwaliteit

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

Deze onderbouwing bestaat uit het inzichtelijk maken van:

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

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

In hoofdstuk 2 is uitgebreid ingegaan op de visie op het gebied de Esrand, de uitgangspunten hiervan en de stedenbouwkundige uitwerking. Er is rekening gehouden met de gebiedskenmerken van de locatie en de huidige functie van het noordelijke deel de locatie als uitloopgebied van bewoners van de kern Wierden. Deze functie blijft behouden. De Esrand maakt ook onderdeel uit van de entree van Wierden zuid. Met de ontwikkeling van de Esrandzone wordt ingezet op het vergroenen van deze entree. Hierdoor wordt de identiteit van Wierden (groen woondorp) versterkt en wordt rechtgedaan aan de huidige kwaliteiten (en het verhaal) van deze plek. Het vormt als het ware een *groen voorportaal* ingeklemd tussen de hoger gelegen A35 en de dorpsrand van Wierden met de appartementen complexen van Zuidbroek als ‘harde’ overgang. Daarmee is sprake van een winst voor de ruimtelijke kwaliteit van de entree en dorpsrandzone van Wierden.

Artikel 2.13 (leden 3, 5, 6 en 8)

Drinkwatervoorziening

artikel 2.13.3 Grondwaterbeschermingsgebieden en intrekgebieden

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

Lid 2.13.5: In afwijking van het bepaalde in artikel 2.13.3 Grondwaterbeschermingsgebieden en intrekgebieden kunnen in intrekgebieden ook nieuwe niet-risicovolle en grote risicovolle functies worden toegestaan, mits daarbij wordt voldaan aan het stand still-principe.

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

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

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.13 van de Omgevingsverordening Overijssel

Voorliggende ontwikkeling betreft het realiseren van maatschappelijke voorzieningen o.a. in de vorm van een school en sportzaal aan de zuidkant van de kern Wierden. Dit betreft een niet risicovolle functie voor de grondwaterwinning. In het bestemmingsplan wordt overeenkomstig het geldende bestemmingsplan de gebiedsaanduiding ‘Milieuzone – intrekgebied’ opgenomen met bijbehorende beschermingsregels.

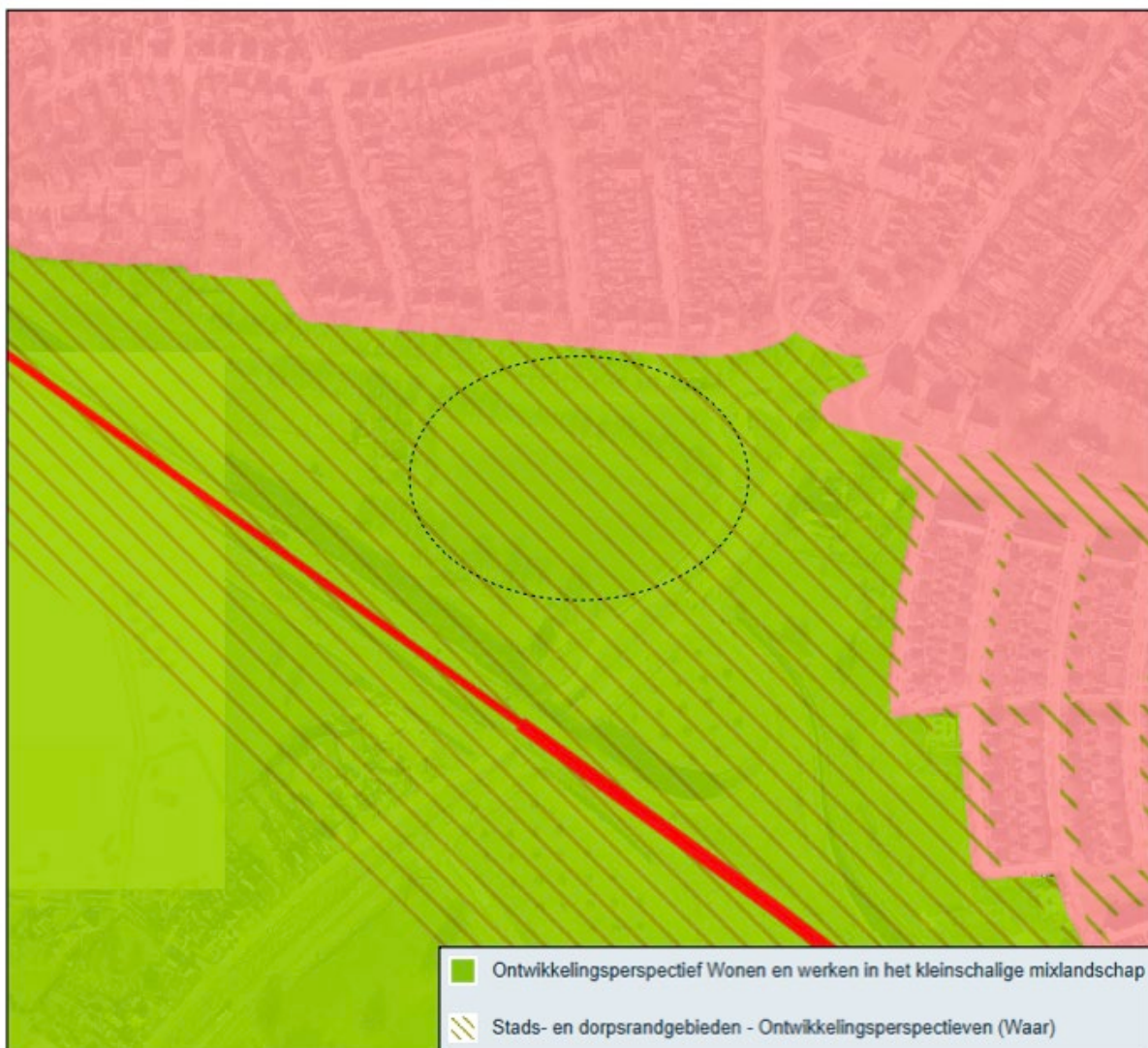
Geconcludeerd wordt dat dit plan in overeenstemming is met artikel 2.13 van de Omgevingsverordening Overijssel.

3.2.4.2 Waar - ontwikkelingsperspectieven

In dit geval zijn de ontwikkelingsperspectieven voor de het bestaande stedelijk gebied van toepassing. Het plangebied kent op basis van de ontwikkelingsperspectievenkaart van de provincie Overijssel de ontwikkelingsperspectieven:

- 'Wonen en werken in het kleinschalig mixlandschap';
- 'Stads en dorpsrandgebieden'.

In afbeelding 3.2 is een uitsnede van de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen, waarbij het plangebied zich ter plaatse van de zwarte cirkel bevindt.



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

"Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap"

Van de ruimtelijke kwaliteitsambities staat in dit ontwikkelingsperspectief de ambitie Voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen voorop. Daarnaast gelden – net als voor alle andere ontwikkelingsperspectieven – de ruimtelijke kwaliteitsambities:

- zichtbaar en beleefbaar mooi landschap;

- sterke ruimtelijke identiteiten als merken voor Overijssel;
- continu en beleefbaar watersysteem.

"Stads- en dorpsrandgebieden"

In de Stedelijke Omgeving vind je enkele bijzondere gebiedscondities die specifieke kansen met zich meebrengen. Denk aan kenniscentra, stadsassen en stationsgebieden, maar ook aan stads- en dorpsrandgebieden.

De stads- en dorpsrandgebieden vormen de overgang tussen de Stedelijke en de Groene Omgeving, en zijn daarmee zowel entree van de stad als verbinding naar het buitengebied. Het vormgeven als entree van zowel de Groene als de Stedelijke Omgeving is een belangrijk kwaliteitsdoel. Veel stads- en dorpsrandgebieden in Overijssel liggen tegen aantrekkelijke natuurcomplexen of landgoederen aan.

Als er naast de inmiddels geplande woon- en werklocaties nog behoefte ontstaat, kunnen nieuwe woon- en werkmilieus worden ingezet om de kwaliteit en aantrekkelijkheid van de stads- en dorpsrandgebieden te verhogen en de landschappelijke structuur in deze gebieden te versterken. In de stads- en dorpsrandgebieden liggen ook kansen om beleidsambities op het gebied van natuur, water, en energie te realiseren én om de functie als 'uitloop'-gebied voor de stad te versterken door verdichting van het routenetwerk voor langzaam verkeer.

Toetsing van het initiatief aan het 'Ontwikkelingsperspectief'

In voorliggend geval sluit het plan goed aan op het ontwikkelingsperspectief 'Stads- en dorpsrandgebieden'. De Esrandzone ligt in de dorpsrand van Wierden. Het gebied is ontstaan na gereedkomen van de doortrekking van de A35/N35. Door deze doortrekking en ook na realisatie van de wijk Zuidbroek aan de overzijde van de Rijssenstraat kan gesteld worden dat de Esrand bij de kern Wierden hoort. De N35 vormt de harde overgang naar het buitengebied. Het wordt een overgangsgebied tussen de kern Wierden en het buitengebied dat achter de A35/N35 begint. Binnen het gebied wordt weliswaar bebouwing en bijbehorende voorzieningen gerealiseerd, maar met behoud van de Esrand en steilrand en andere bestaande groene elementen in het gebied. Verder wordt in het gebied ingezet op de ontwikkeling van een parkachtige zone met waterberging en gaat de nieuwe F35 door het gebied. Gesteld wordt dat de ontwikkeling in overeenstemming is met het ter plekke geldende ontwikkelingsperspectief.

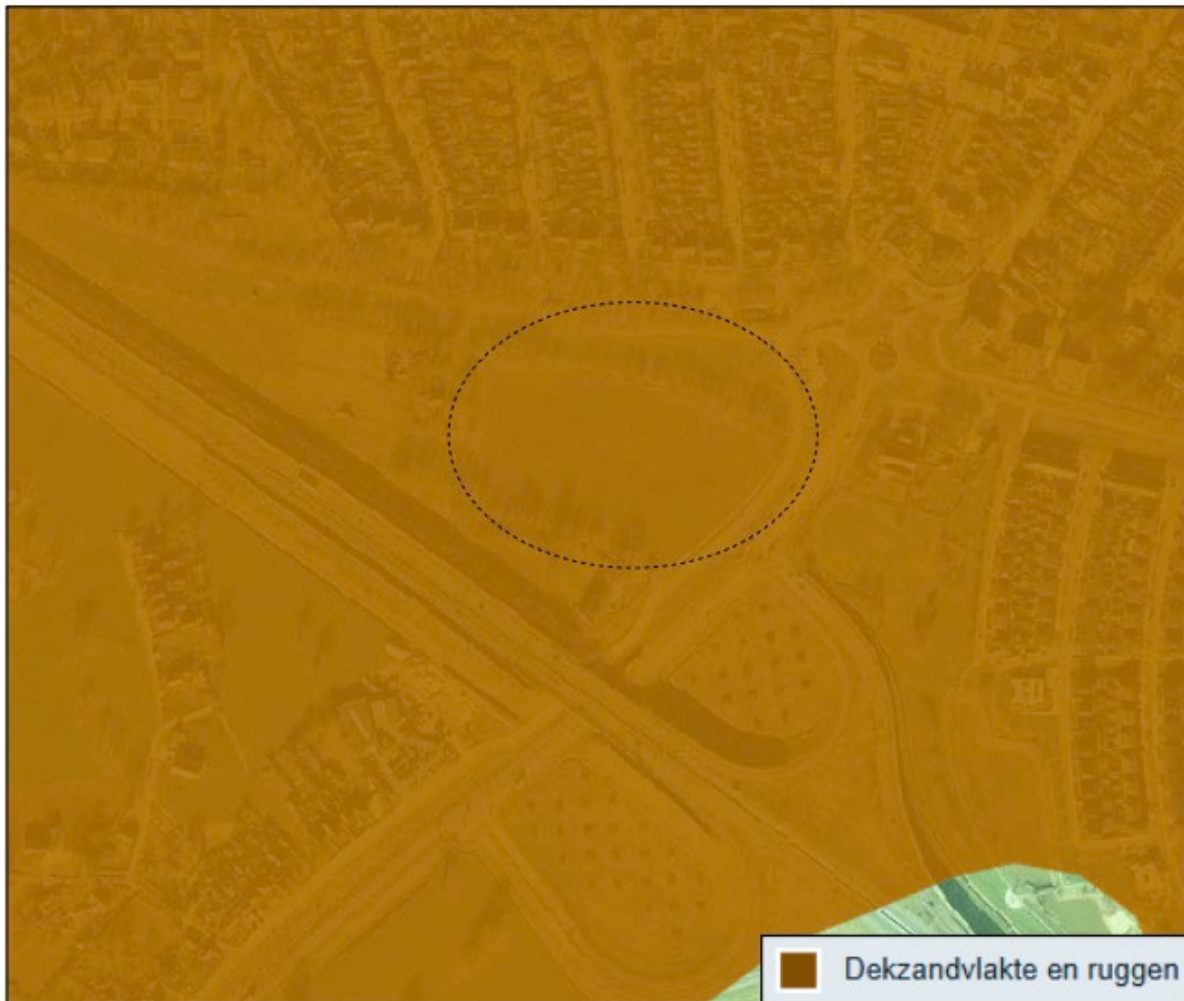
3.2.4.3 Hoe - gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en laag van de beleving) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Hoewel de locatie reeds is bestemd voor een horeca functie en daarmee behoort tot het bestaand stedelijk gebied van de kern Wierden zijn in de omgevingsverordening geen gebiedskenmerken voor de stedelijke laag opgenomen. Deze laag wordt daarom buiten beschouwing gelaten

"Natuurlijke laag"

De natuurlijke laag is de laag van de bodem, het reliëf, het watersysteem en de natuur die zich hier 'van nature' op vestigt. Deze natuurlijke laag is het resultaat van de wisselwerking tussen abiotische (fysische) en biotische factoren en processen. Zo zorgden ijs-, wind- en waterstromen in Overijssel voor het ontstaan van een afwisselend landschap van stuwwallen, dekzandgronden, beekdalen en natte laagtes en bepaalden de stroomsnelheden van IJssel, Vecht, Regge of Dinkel waar het fijne (komgronden) en waar het grovere sediment (oeverwallen) werd afgezet. En ontwikkelde veen zich daar, waar het water maar moeilijk weg kon.

De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart de 'Natuurlijke laag' gelegen in het gebiedstype 'Dekzandvlakte en ruggen'. In afbeelding 3.3 is dit weergegeven.



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

“Dekzandvlakte en ruggen”

De dekzandgronden beslaan een groot gedeelte van de oppervlakte van de provincie. Na de ijstijden bleef er in grote delen een reliëfrijk – door de wind gevormd – zandlandschap achter, dat gekenmerkt wordt door relatief grote verschillen tussen hoog/droog en laag/nat gebied.

Als ontwikkelingen plaats vinden, dan dragen deze bij aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en het watersysteem. Beiden zijn tevens uitgangspunt bij (her)inrichting. Bij ontwikkelingen is de (strekings)richting van het landschap, gevormd door de afwisseling van beekdalen en ruggen, het uitgangspunt.

Toetsing van het initiatief aan de “Natuurlijke laag”

Het plangebied is reeds in cultuur gebracht ten behoeve van de landbouw als dorpsrand van de kern Wierden. De van oorsprong voorkomende ‘Natuurlijke laag’ is daardoor niet of nauwelijks meer aanwezig. De ontwikkeling doet hiermee geen afbreuk aan het gestelde in de ‘Natuurlijke laag’.

De “Laag van het agrarisch cultuurlandschap”

Het agrarisch cultuurlandschap is bij uitstek een gebruikslandschap. Bij de ontwikkeling ervan hebben nooit ideeën over schoonheid een rol gespeeld. Wel zijn we het agrarisch cultuurlandschap in de loop van de tijd gaan waarderen. Het heeft als ‘consumptielandschap’ voor bewoners, recreanten en toeristen nieuwe betekenis gekregen. De landschappelijke structuren zijn belangrijke dragers van de biodiversiteit.

Het plangebied ligt binnen het gebiedstype ‘Essenlandschap’. In afbeelding 3.4 is dit weergegeven.



Afbeelding 3.4 Uitsnede gebiedskenmerkenkaart 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap' (Bron: Provincie Overijssel)

"Essenlandschap"

Het essenlandschap bestaat uit een samenhangend systeem van essen, flanken, lager gelegen maten en fliergronden, – voormalige – heidevelden en kenmerkende bebouwing rond de es (esdorpen en verspreide erven). Het landschap is geordend vanuit de erven en de essen, de eeuwenoude akkercomplexen die op de hogere dekzandkoppen en flanken van stuwwallen werden aangelegd.

Als ontwikkelingen plaats vinden in het essenlandschap, dan krijgen deze in de flanken een plaats, met respect voor en bijdragend aan de aanwezige bebouwingsstructuren (lint, erf) en versterking van het landschappelijk raamwerk.

Toetsing van het initiatief aan de "Laag van het agrarisch cultuurlandschap"

Zoals in paragraaf 2.2 reeds uitgebreid is beschreven wordt zorgvuldig omgegaan met de gebiedskenmerken in de Esrandzone. De Esrandzone is een veelgebruikt uitloophet gebied voor omwonenden. Deze functie blijft behouden. Vanaf de Zuid Esweg, F35 en Dokter G.H. Beensweg blijft het gebied goed toegankelijk voor voetgangers. De Esrandzone maakt ook onderdeel uit van de entree van Wierden zuid. Met de ontwikkeling van de Esrandzone wordt ingezet op het vergroenen van deze entree. Hierdoor wordt de identiteit van Wierden (groen woondorp) versterkt en wordt rechtgedaan aan de huidige kwaliteiten (en het verhaal) van deze plek. Het vormt als het ware een groen voorportaal ingeklemd tussen de hoger gelegen A35 en de dorpsrand van Wierden met de appartementen complexen van Zuidbroek als 'harde' overgang. Daarmee respecteert de ontwikkeling de gebiedskenmerken van het Essenlandschap.

"Laag van beleving"

De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart van de 'Laag van beleving' aangeduid met het gebiedstype 'Stads- en dorpsrandgebieden'. In afbeelding 3.5 is dit weergegeven.



Afbeelding 3.5 Uitsnede gebiedskenmerkenkaart 'Laag van beleving' (Bron: Provincie Overijssel)

"Stads- en dorpsrandgebieden"

In de stads- en dorpsranden is vaak versnippering en doorsnijding het probleem. Omdat er niet echt wordt geïnvesteerd in nieuwe dragende structuren dreigt dit potentieel gewilde landschap sleets te worden. Een gescheiden in plaats van een geïntegreerde wereld ligt dan op de loer. Rondwegen sluiten dorpen soms af van het landschap. Sportvelden en volkstuintjes aan de randen zorgen voor een soepele overgang

De ambities is de ontwikkeling van woon-, werk- en recreatiemilieus in de stads- en dorpsranden te verbinden aan hun omgeving met landschappelijke structuren en routes. Stimulering van integrale projecten waarin stedelijke programma's en landschappelijk raamwerk gelijktijdig worden ontwikkeld en gerealiseerd en het tegengaan van verrommeling in de randzones is wenselijk. Daarnaast kan worden bijgedragen aan aantrekkelijke mix woon-, werk en recreatiemilieus.

Toetsing van het initiatief aan de "Laag van beleving"

In voorliggend geval sluit het plan goed aan bij de ambities voor dorpsrandgebieden. Het plangebied wordt een overgangsgebied tussen de kern Wierden en het buitengebied dat achter de A35 begint. Binnen het gebied wordt weliswaar bebouwing en bijbehorende voorzieningen gerealiseerd, maar met behoud van de Esrand en steilrand en andere bestaande groene elementen in het gebied. Verder wordt in het gebied ingezet

op natuurontwikkeling, waterberging en gaat de nieuwe F35 door het gebied. Gesteld wordt dat de ontwikkeling in overeenstemming is de laag van beleving.

3.2.5 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

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

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Wierden

3.3.1.1 Inleiding

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

3.3.1.2 Ruimtelijke Ontwikkelingsvisie

Ambitieniveau

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

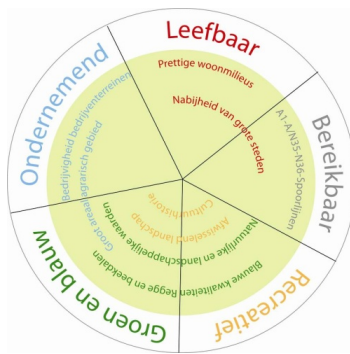
Centrale waarden

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

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

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

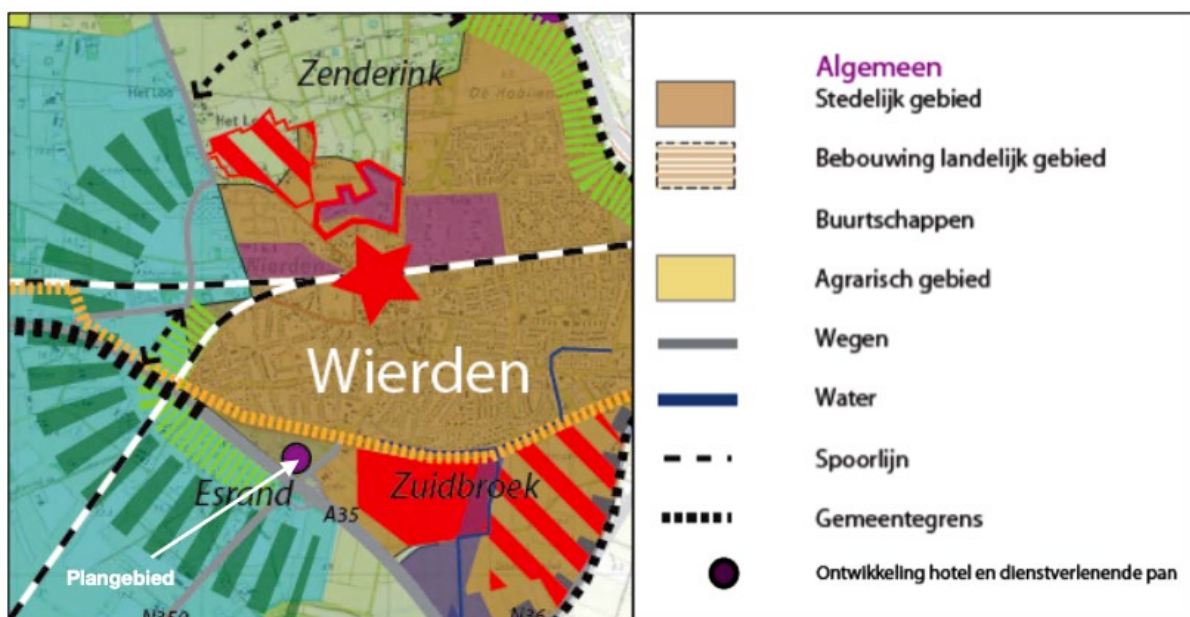
3.3.1.3 Kernkwaliteiten en centrale waarden gemeente Wierden



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

3.3.1.4 Deelgebiedsvisies

De structuurvisie onderscheidt drie deelgebieden. Per deelgebied is een visie gemaakt. Onderhavig plangebied behoort tot de deelgebiedvisie 'kern Wierden'. In onderstaande kaartuitsnede wordt dit weergegeven.



Afbeelding 3.6 Uitsnede structuurvisie Wierden (Bron: Gemeente Wierden)

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

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

In de visie wordt niet specifiek op de locatie van het plangebied ingegaan. Op de structuurvisie kaart is de locatie wel aangewezen als locatie voor de ontwikkeling van een hotel en dienstverlenende functies. Verder worden in de thema's leefbaarheid, bereikbaarheid en landschap/groenstructuren de volgende relevante ambities benoemd:

- Zorgen voor leefbare wijken met slimme combinaties van voorzieningen (multifunctionele voorzieningen) op het gebied van welzijn, zorg, onderwijs (ook kinderopvang), cultuur en sport, bijvoorbeeld via een Multifunctioneel Cultureel Centrum (MFCC).
- Versterken ruimtelijke en functionele samenhang Wierden en landelijk gebied (bijvoorbeeld versterken netwerk van wandel- en fietspaden) en stimuleren van recreatief medegebruik van het landelijk gebied als uitloopegebied voor Wierden en omgeving.
- Inspelen op ontwikkeling fietssnelweg F35 Nijverdal-Enschede/ Oldenzaal.

3.3.1.5 Toetsing van het initiatief aan de Structuurvisie Wierden

In voorliggend geval is het plangebied reeds bestemd voor de ontwikkeling van een horecafunctie, een hotel. Omdat deze ontwikkeling niet doorgaat is gekeken naar een andere functie voor deze dorpsrandlocatie. Een maatschappelijke functie in de vorm van een onderwijsinstelling, sportvoorziening en nog nader te bepalen maatschappelijke functies in combinatie met de F35 past goed op deze plek.

Geconcludeerd wordt het initiatief in overeenstemming is met de Structuurvisie Wierden.

3.3.2 Dorpsrandvisie Wierden (2014)

3.3.2.1 Algemeen

In de 20e eeuw en zeker in de laatste decennia is het landschap flink aan verandering onderhevig. Dat komt onder meer door de modernisering van de landbouw, stedelijke uitbreidingen en aanleg van nieuwe infrastructuur. Dit is ook in Wierden het geval. Waar het landschap van oudsher kleinschalig was, met landbouw als voornaamste functie, krijgen nu steeds meer functies een plek in de overgang van dorp naar buiten; in de dorpsrand. De dorpsrand wordt gevormd door de buitenste bebouwde rand van de kern plus het groene gebied rondom de kern. In het verleden was er nauwelijks aandacht voor een zorgvuldige overgang tussen bebouwd gebied en buitengebied. Dat heeft ertoe geleid dat deze overgangszones qua kwaliteit vaak te wensen over laten.

Met het opstellen van een visie op de dorpsrand wil de gemeente een impuls geven aan de kwaliteit van de dorpsrand. De visie gaat uit van de bestaande kwaliteiten van het gebied. Deze zijn in beeld gebracht samen met de punten waarop de kwaliteit verbeterd kan worden.

De visie vormt een kapstok voor toekomstige activiteiten in de dorpsrand. Doordat in de visie de kwaliteitsopgaven voor het gebied benoemd zijn, biedt de visie vele aanknopingspunten voor initiatieven vanuit de bewoners en gebruikers van de dorpsrand. Om het mogelijk te maken dat deze aanknopingspunten ook benut worden, is het belangrijk om flexibel te zijn binnen duidelijke kaders. De bottom-upprocessen worden zo niet gedwarsboemd, maar krijgen juist ruimte. Ook wordt zo snel duidelijk waar ideeën vanuit de dorpsrand goed aansluiten bij gemeentelijke wensen, waarmee een 'win-win-situatie' ontstaat, die realisatie van de ideeën dichterbij brengt.

3.3.2.2 Kernkwaliteiten dorpsrandzone

In het doorlopen bottom up proces om te komen tot de Dorpsrandvisie Wierden zijn de volgende kernkwaliteiten van de dorpsrandzone vastgesteld:

1. Groen – Wierden ontleent haar identiteit in belangrijke mate aan het groene karakter van het dorp. De dorpsranden hebben een overwegend groen karakter.
2. Verbinden – In de visie wordt ingezet op behoud en versterking van de sociale cohesie, behoud van goede verbindingen en verbetering van de verbindingen voor langzaam verkeer.
3. Duurzaam – Wierden omarmt de principes van duurzaamheid en streeft naar een duurzame ontwikkeling van de dorpsranden. Een ontwikkeling waarbij de huidige bewoners en gebruikers ruimte krijgen om hun behoeften in te brengen, deze te vertalen naar concrete kansen en hierbij rekening te houden met de behoeften van toekomstige generaties. De kern hierbij is invulling te geven aan 'people, planet, profit'.

Deze kernkwaliteiten zijn vertaald naar de volgende uitgangspunten voor de gehele dorpsrand:

- Behoud en versterking van het groene karakter; sterk landschappelijk casco realiseren, waarbinnen nieuwe ontwikkelingen een plek kunnen krijgen.
- (Nieuwe) functies zoeken die bijdragen aan een vitale en toekomstbestendige dorpsrandzone.
- Maximale beleving en ontsluiting van het gebied voor zowel de bewoners uit het dorp als de bewoners en gebruikers van het gebied zelf.
- Versterking sociale cohesie.
- Entrees als profileringslocaties voor het dorp Wierden.

3.3.2.3 Kwaliteitsopgaven omgeving plangebied

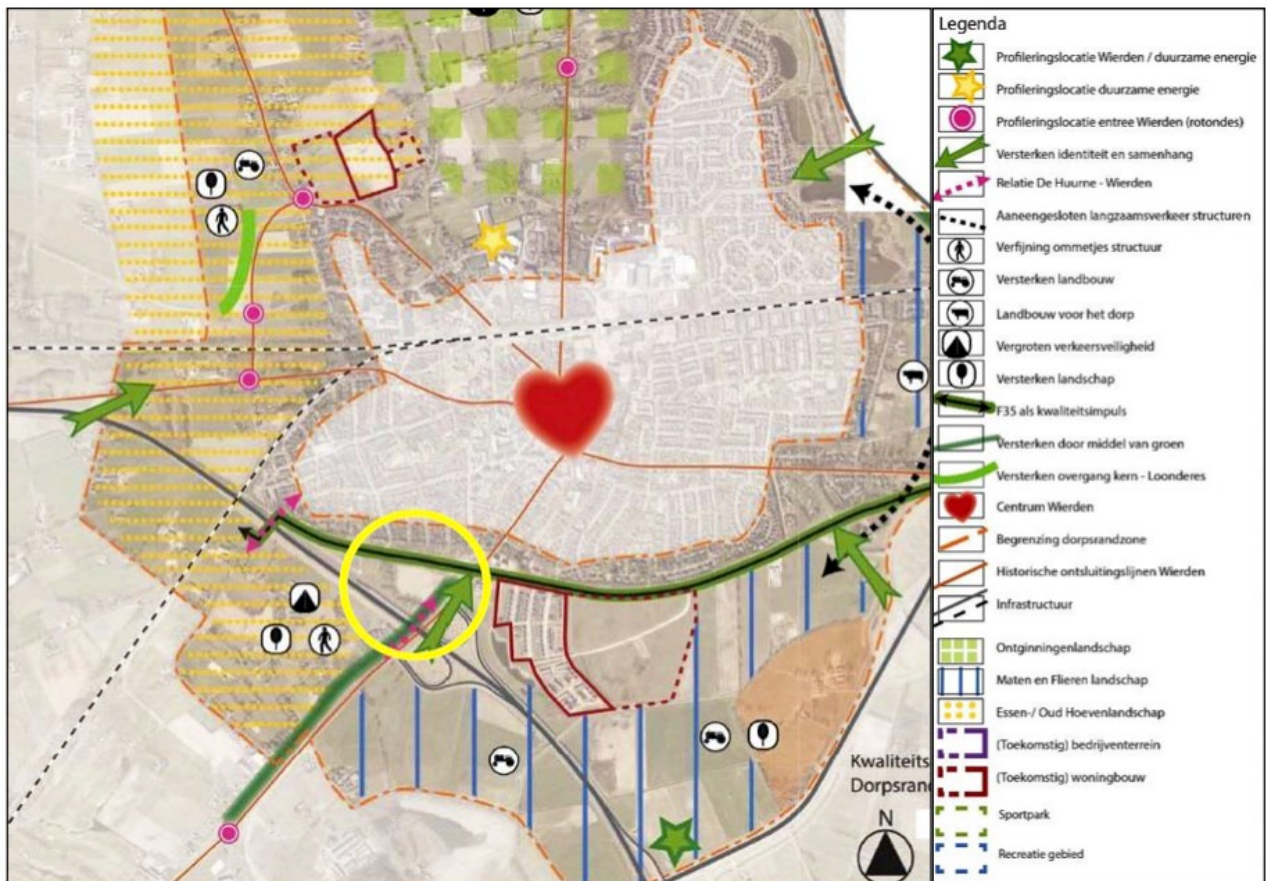
Het plangebied ligt in het deelgebied Parkzone. Maximale beleving en ontsluiting van het gebied staan hier centraal. Er wordt ingezet op een duurzaam behoud van het groene karakter. Nieuwe rode functies zijn mogelijk, mits ze bijdragen aan een versterking van het groen. Het groen kan worden gezien als casco, wat een ruimtelijke kapstok vormt waaraan diverse ontwikkelingen opgehangen kunnen worden.

De Rijssensestraat is één van de belangrijke entrees van Wierden. De entrees dienen versterkt te worden door ze integraal onderdeel te laten uitmaken van de Parkzone. Ze hebben niet alleen een functie voor de ontsluiting van het dorp, maar Wierden kan zich hier bij uitstek profileren.

De volgende kwaliteitsopgaven zijn voor het zuidelijk deel van de Parkzone gedefinieerd:

- Realisatie fijnmazig en aaneengesloten netwerk routestructuren.
- Verfijning van de ommetjes structuur.
- Herinrichting entreegebied Rijssensestraat, waarbij wordt ingezet op groen als samenhangend element, waardoor de grote diversiteit aan bebouwing minder prominent wordt.
- Parkachtige inrichting Esrandzone.
- Herinrichting tracé voormalige rondweg tot aantrekkelijke fietssnelweg (F35) en wandelroute, waarbij deze ontwikkeling wordt benut om de huidige dorpsrand te verzachten.
- Retentie benutten als basis voor de ontwikkeling van vijvers en groen.
- Kansen benutten voor duurzame energie opwekking.

In onderstaande afbeelding is dit weergegeven.



Afbeelding 3.7 Uitsnede kaart Dorpsrandvisie Wierden (Bron: Gemeente Wierden)

3.3.2.4 Toetsing initiatief aan Dorpsrandvisie Wierden

Voorliggende plan speelt op veel van de genoemde kwaliteitsopgaven in. De nieuwe bebouwing wordt binnen het bestaande groene casco van het gebied gesitueerd en krijgt een parkachtige inrichting met een deels waterbergende functie. In paragraaf 2.2 is hier uitgebreid op ingegaan. Geconcludeerd wordt dat het plan in overeenstemming is met de doelen van de Dorpsrandvisie Wierden.

3.3.3 Visie De Esrand (2016)

3.3.3.1 Algemeen

Het huidige gebied De Esrand is ontstaan na het gereedkomen van de Rijksweg 35 in 2009. Voor het gebied is na die tijd een nieuwe bestemming gezocht. In 2010 heeft de gemeenteraad de "Gebiedsvisie Esrand" vastgesteld. In deze visie staan de kaders voor de ontwikkelingen in het gebied, te weten een hotel, drie panden voor lokale dienstverlening, tennisbanen en de F35. Met de vaststelling van de "Kantorenvisie gemeente Wierden" is er een streep gezet door de panden voor lokale dienstverlening. Al eerder is dit gebeurd met de tennisbanen door TV Beukersweide te laten verhuizen naar Sportpark Het Lageveld. Dit betekent dat een groot deel van de oorspronkelijke visie niet kan worden gerealiseerd. Om deze reden is in 2016 deze nieuwe visie voor het gebied ontwikkeld.

3.3.3.2 Gebiedsvisie

Het dorp Wierden is een mooi, groen woondorp. Vanuit het hele dorp is veel groen op korte afstand aanwezig, zoals bijvoorbeeld de Stouwevijvers en de vijvers bij de Weuste. In Wierden-west is echter minder (parkachtig) groen aanwezig, ook zijn hier minder ommetjes. De ligging van de Esrand aan de rand van Wierden maakt het

gebied uitermate geschikt voor een parkachtige omgeving en functies die passen in de dorpsrand van Wierden.

Dit betekent dat de gemeente Wierden de parkachtige, groene omgeving verder willen versterken. Binnen deze parkomgeving kunnen functies op het gebied van sport, recreatie, welzijn een plaats krijgen, zoals beschreven in de Structuurvisie. Nieuwe bebouwing wordt hierbij niet expliciet uitgesloten. Nieuwe bebouwing moet echter wel passen binnen de parkachtige omgeving, en het karakter van het gebied versterken. Hierbij wordt er naar gestreefd waar mogelijk functies te combineren.

Voor de toekomstige inrichting is een visiekaart gemaakt. Deze is in afbeelding 3.8 weergegeven, vervolgens worden de verschillende functies in het gebied beknopt beschreven.



Afbeelding 3.8 Uitsnede visiekaart Visie De Esrand (Bron: Gemeente Wierden)

Bebouwing

De komst van het hotel is al planologisch mogelijk (zie ook paragraaf 1.4). Deze komt op de verhoogde akker die begrensd wordt door de Zuid Esweg en de waardevolle bomenrij die parallel loopt aan het oorspronkelijke tracé van de voormalige Rondweg.

Overige bebouwing

Aan de Zuid Esweg 3 en 5 staan twee (burger-)woningen. Beide woningen hebben een woonbestemming. Er komen geen nieuwe woningen in het gebied, tenzij er in de toekomst sprake is van een herontwikkeling (bijvoorbeeld van het gebouw aan de Dokter G.H. Beensweg 21).

Daarnaast staat aan de Rijssensestraat 56 een kantoorvilla. Dit gebouw heeft de bestemming "Maatschappelijk". Dit betekent dat hier maatschappelijke voorzieningen zijn toegestaan. Ook kan hier een kantoor en/of woning komen. De villa is als 'karakteristiek pand' aangewezen. Hoewel voor deze panden geen sloopverbod geldt, wil de gemeente deze gebouwen graag behouden. Hierbij staan wij ook open voor een ander gebruik van de villa. Een herontwikkeling van de villa kan mooi aansluiten op het nieuw te bouwen hotel. Een uitbreiding van bebouwing op het perceel is hierbij bespreekbaar, mits het past binnen de parkachtige, groene omgeving en de entree van Wierden versterkt.

Infrastructuur

Het gebied wordt via de rotonde op de Rijssensestraat ontsloten. De wens bestaat om de verkeerssituatie hier op termijn te verbeteren door:

- De carpoolplaats te verplaatsen naar het parkeerterrein bij het hotel;
- Een directe aansluiting van de parallelweg op de rotonde te realiseren.

Daarnaast komt de Fietssnelweg F35 door het gebied te lopen. De F35 kruist de Rijssensestraat ten noorden van de rotonde. Vandaar gaat de F35 in de toekomst tussen de groenzone en de schapenweide naar het westen.

De Zuid Esweg loopt door het gebied De Esrand. De weg houdt nu op bij de woning Zuid Esweg 5. Wij willen de Zuid Esweg voor wandelaars en fietsers verbinden met de Dr. G.H. Beensweg. Tussen deze beide wegen komt een voet- fietspad met halfverharding. Door het aanvullen van de laanbeplanting komt er een logische route met een zichtlijn naar de Eerste Esweg. Daarnaast willen wij de wandelmogelijkheden in het gebied uitbreiden.

Landschap

Het gebied behoudt zoveel mogelijk het groene, parkachtige karakter. De schapenweide in het gebied blijft voorlopig bestaan. Wel kan hier een nieuwe functie worden bijgevoegd, passend binnen de beleidsuitgangspunten.

Het parkgebied grenzend aan de Dr. G.H. Beensweg wil de gemeente opknappen door:

- Meer openingen/ doorzichten in het groen te creëren;
- Meer kleur in de beplanting realiseren;
- Aanleg van een speelbos/ natuurlijke uitstraling van een speelplek verbeteren;
- De padenstructuur verbeteren;
- Een hondenlosloopegebied aanwijzen.

Om het landschap verder te versterken is het voornemen de essen met steilrandjes in ere te herstellen door de aanleg van een drietal “essen” langs het tracé van de F35.

Retentiegebied/ Blusvijver

In de Esrand wordt een retentiegebied gerealiseerd. Dit gebied dient als afkoppeling van het hemelwater uit Wierden-west. Hemelwater dat in de omgeving van de Dr. G.H. Beensweg valt, wordt via duikers naar dit gebied gebracht.

Voor de veiligheid langs het spoor is het daarnaast wenselijk dat een bluswatervijver langs het spoor wordt gerealiseerd. De gemeenteraad heeft al de intentie uitgesproken om planologische mogelijkheden te benutten voor het ontwikkelen van een (bluswater)vijver aan de westzijde van het dorp, bijvoorbeeld in de Esrand. Gezien de ondergrond in het gebied (grondwater ligt laag) en de ligging van de vele buisleidingen ligt de aanleg van een blusvijver hier niet voor de hand.

3.3.3.3 Toetsing van het initiatief aan Visie De Esrand

Zoals in paragraaf 2.2 reeds beschreven is op basis van de Visie De Esrand een nadere uitwerking gemaakt wat heeft geleid tot Visie de Esrand, Houtskoolschets. De gemeente Wierden heeft bij deze planvorming de omgeving van deze locatie en andere betrokken stakeholders actief betrokken via een ‘Meedenkavond’. Daarnaast is de expertise van derden (GGD, provincie, diverse experts op bijvoorbeeld het gebied van verkeer, landschap, stedenbouw) opgehaald en gedeeld met de omgeving. Beide inzichten zijn door Royal HaskoningDHV gecombineerd tot een zogenaamde ‘houtskoolschets’; een visie op de Esrandzone waarin te behouden kwaliteiten, mogelijke ontwikkellocaties (inclusief beoogd programma, eventuele randvoorwaarden of wensen) en structuren (bijvoorbeeld ontsluitingsprincipes) zijn verbeeld.

3.3.4 Welstandsnota 2014 Wierden

3.3.4.1 Algemeen

Eén van de instrumenten die het gemeentebestuur heeft om een actief beleid te voeren om de kwaliteit van de leefomgeving te bevorderen, is het welstandstoezicht. Het welstandstoezicht gebeurt op basis van het door de gemeenteraad vastgestelde beleid. Via haar welstandsnota wil de gemeente de ruimtelijke kwaliteit van de dagelijkse leefomgeving duurzaam bevorderen. Hiervoor zijn verschillende criteria ontwikkeld die bij de welstandsbeoordeling van een bouwplan een rol spelen. In september 2014 heeft de gemeenteraad van Wierden de herziene welstandsnota vastgesteld.

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

3.3.4.2 Toetsing initiatief aan de welstandsnota

Zoals in paragraaf 2.2.4 reeds toegelicht is voor het gebied een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Dit beeldkwaliteitsplan wordt tegelijkertijd met dit bestemmingsplan vastgesteld en gaat onderdeel uitmaken van het gemeentelijk welstandsbeleid. De aanvraag omgevingsvergunning wordt te zijner tijd aan het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan getoetst.

3.3.5 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

De conclusie is dat voorliggend bestemmingsplan in overeenstemming is met het gemeentelijk beleid zoals verwoord in de behandelde beleidsstukken.

HOOFDSTUK 4 RANDVOORWAARDEN EN ONDERZOEK

4.1 Inleiding

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

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

4.2 Milieu- en omgevingsaspecten

4.2.1 Hinder

4.2.1.1 Algemeen

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

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

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

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

4.2.1.2 Gebiedstypen

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

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

Een 'gemengd gebied' is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

Het plangebied ligt in een gebied waar sprake is van functiemenging. Het ligt aan de rand van de kern Wierden en nabij de A35 en N350. Gezien het vorenstaande wordt in dit geval uitgegaan van het omgevingstype 'gemengd gebied'.

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

4.2.1.3 Situatie plangebied

4.2.1.3.1 Algemeen

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

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

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

4.2.1.3.2 Externe werking

Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ordening. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast. Door Alcedo is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidshinder van de school en sportzaal binnen het plangebied op de omgeving en naar wegverkeerslawaaï op de school. De volledige rapportage is opgenomen in bijlage 5. Hierna worden de onderzoeksresultaten ten aanzien van geluidshinder op de omgeving besproken. In paragraaf 4.2.4 wordt ingegaan op wegverkeerslawaaï.

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat met de gehanteerde uitgangspunten voldaan wordt aan de geluidsvoorschriften uit het Activiteitenbesluit en aan de richtwaarde volgens de VNG voor gemengd gebied van 50 dB(A)-etmaalwaarde. Ook wordt voldaan aan de ambitiewaarde van 45 dB(A)-etmaalwaarde uit het gemeentelijk geluidsbeleid.

De installaties van de school en de sporthal zijn maatgevend voor de berekende langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus. Bij het definitieve ontwerp dient getoetst te worden of de installaties inderdaad voldoen aan de geluidsvoorschriften.

Verder is als uitgangspunt gehanteerd dat er geen sprake is van hoge (muziek)geluidsniveaus in de school en/of op het buitenterrein. Mocht later blijken dat dit wel voor kan komen, dan dient er bij het gebouwwontwerp rekening mee gehouden te worden dat het gebouw voldoende geïsoleerd wordt.

4.2.1.3.3 Interne werking

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

In dit geval worden een school en sportzaal gerealiseerd. Een school is een milieugevoelig object. In de directe omgeving van het plangebied liggen twee bedrijfsfuncties. Het betreft hier het kantoorgebouw aan Rijssensestraat 56 en een autobedrijf aan Rijssensestraat 58A (aan de overzijde van de N35). Hierna wordt op beide functies ingegaan:

Kantoorfunctie Rijssensestraat 56

Deze locatie heeft een maatschappelijke bestemming met een aanduiding 'kantoor'. Volgens het bestemmingsplan zijn hier zowel maatschappelijke functies als een kantoorfunctie toegestaan. Deze functies behoren tot milieucategorie 1 of 2 met in het omgevingstype gemengd gebied een grootste richtafstand van 10 meter vanwege mogelijke geluidshinder. De beoogde school wordt op circa 65 meter (bouwvlak-bestemmingsvlak) van de bedrijfsfunctie gerealiseerd. De richtafstand wordt ruimschoots gehaald.

Autobedrijf (Rijssensestraat 58A)

Binnen de bedrijfsbestemming is een garagebedrijf, inclusief detailhandel in auto's en weggebonden artikelen toegestaan. Een dergelijke bedrijfsactiviteit behoort tot milieucategorie 2 met in het omgevingstype gemengd gebied een grootste richtafstand van 10 meter vanwege mogelijke geluidshinder. De beoogde school wordt op circa 170 meter (bouwvlak-bestemmingsvlak) van het autobedrijf gerealiseerd. De richtafstand wordt ruimschoots gehaald.

4.2.1.4 Conclusie milieuzonering

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

4.2.2 Geur

4.2.2.1 Wet geurhinder en veehouderij

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

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

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

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

De Wgv heeft betrekking op twee aspecten. Ten eerste speelt de geurbelasting een rol bij de beoordeling of er in het kader van een goede ruimtelijke ordening een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd.

Ten tweede moet bij de belangenafweging voor een zorgvuldige besluitvorming worden nagegaan of een partij niet onevenredig in haar belangen wordt geschaad. Dit wordt 'de omgekeerde werking' genoemd.

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

4.2.2.2 *Situatie plangebied*

Met voorliggend initiatief worden een nieuwe geurgevoelig object gerealiseerd namelijk de school. In dit geval ligt het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf (Huurnerweg 8) buiten de bebouwde kom van Wierden en aan de overzijde van de A35 op circa 310 meter afstand van het plangebied. Er wordt ruimschoots aan de afstanden voldaan, waardoor voor het aspect geur een aanvaardbaar verblijfsklimaat ter plaatse van de school te verwachten is. Andersom worden omliggende agrarische bedrijven als gevolg van voorgenomen ontwikkeling niet in hun bedrijfsvoering belemmerd.

4.2.2.3 *Conclusie*

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

4.2.3 Bodem

4.2.3.1 *Algemeen*

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Dit gebeurt doorgaans aan de hand van een actueel bodemonderzoek conform de richtlijnen NEN 5740.

4.2.3.2 *Situatie plangebied*

Terra Agribusiness heeft een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd voor een deel van het plangebied waar de school en sportzaal zijn voorzien. De onderzoeksrapportage op opgenomen in bijlage 6 van deze toelichting. De Omgevingsdienst Twente heeft het bodemonderzoek beoordeeld. Hieronder worden ingegaan op onderzoeksresultaten en beoordeling door de Omgevingsdienst.

Het bodemonderzoek is getoetst aan het beleid dat door de gemeente Wierden is vastgelegd in de nota: De bodemkwaliteit onderzocht Ga tot de bodem!. Er zit meer in dan je denkt. De gehele locatie is historisch onderzocht. Het bodemonderzoek voldoet aan de geldende normen en richtlijnen en geeft voldoende inzicht in de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem binnen de onderzoekslocatie.

In het onderzoek zijn geen verhoogde gehalten aangetoond in de bovengrond (0,0-0,5 m-mv) en ondergrond (0,5-2,0 m-mv). In het grondwater zijn licht verhoogde concentraties nikkel, zink, cadmium en barium aangetoond. Deze licht verhoogde concentraties geven geen aanleiding tot nader onderzoek.

Grondverzet (op of van de locatie) dient te worden gemeld via het meldpunt Bodemkwaliteit.

De gemeente Wierden heeft de Bodembeheernota en Bodemkwaliteitskaart Twente en de aanvulling ten aanzien van PFAS nog niet vastgesteld. Voor afvoer van overtollige grond dient van die grond een partijkeuring te worden uitgevoerd, de grond dient daarbij ook te worden onderzocht op PFAS.

Het laatst bekende onderzoeksrapport voor het gehele plangebied Esrand is uit 2008 (Hunneman Advies, projectnummer 2008626/wo/lvh, juli 2008). Het onderzoeksgebied uit het verkennend bodemonderzoek verricht door Terra Agribusiness betreft een deel van het plangebied. Er is nog geen actueel bodemonderzoek voor de rest van het plangebied uitgevoerd. Bij uitwerking van de maatschappelijke bestemming dient er aanvullend (actualiserend) verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd.

4.2.3.3 Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan. Bij de uitwerking van de maatschappelijke bestemming in de toekomst dien er een aanvullend (actualiserend) verkennend bodemonderzoek uitgevoerd te worden.

4.2.4 Geluid (Wet geluidhinder)

4.2.4.1 Wettelijke kader

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

4.2.4.2 Situatie plangebied

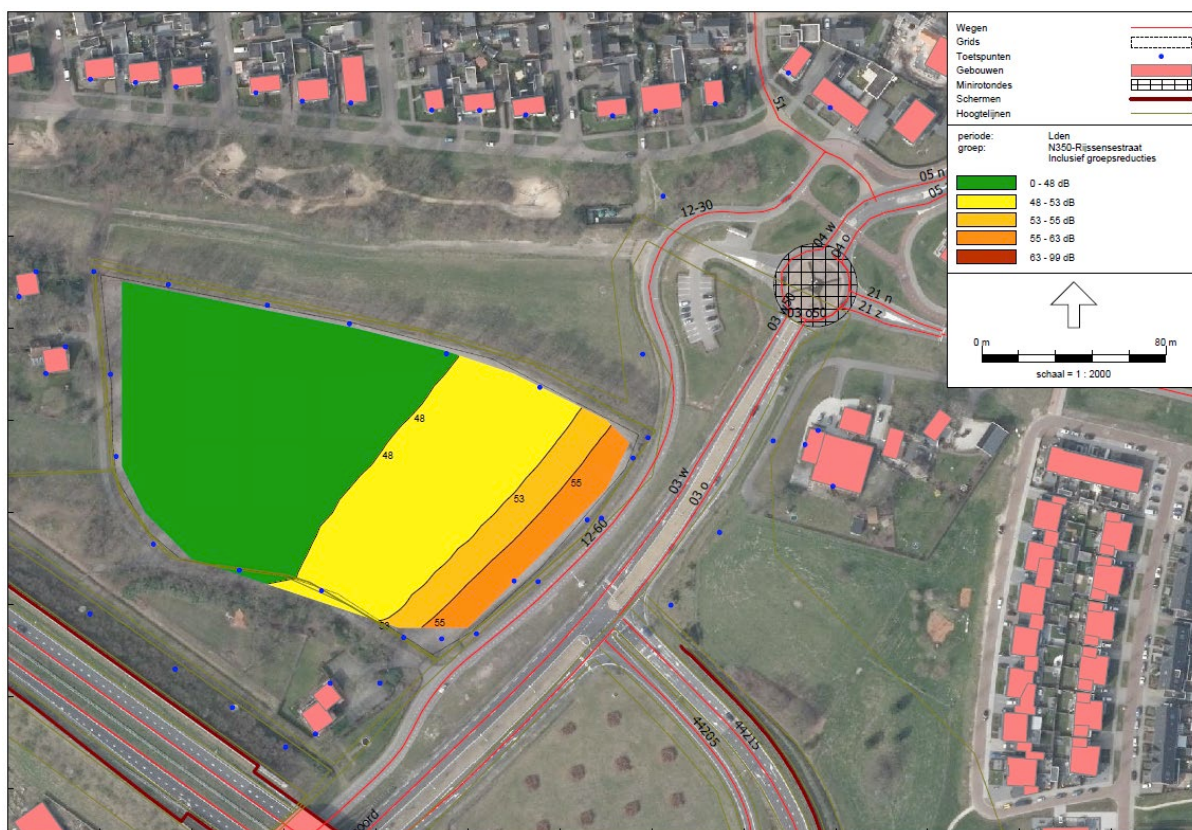
Vanwege de ligging van het plangebied aan de drukke verkeersaders N35 en N350 is door Alcedo eerst een quickscan en vervolgens een akoestisch onderzoek gedaan naar wegverkeerslawaai binnen het plangebied. Het onderzoek is opgenomen in bijlage 5 bij deze toelichting, de quickscan is opgenomen in bijlage 7. De aspecten railverkeerslawaai en industrielawaai zijn in voorliggend geval niet nader onderzocht omdat de dichtstbijzijnde spoorlijn en bedrijventerrein op grote afstand van het plangebied liggen.

Onderzoekresultaten wegverkeerslawaai

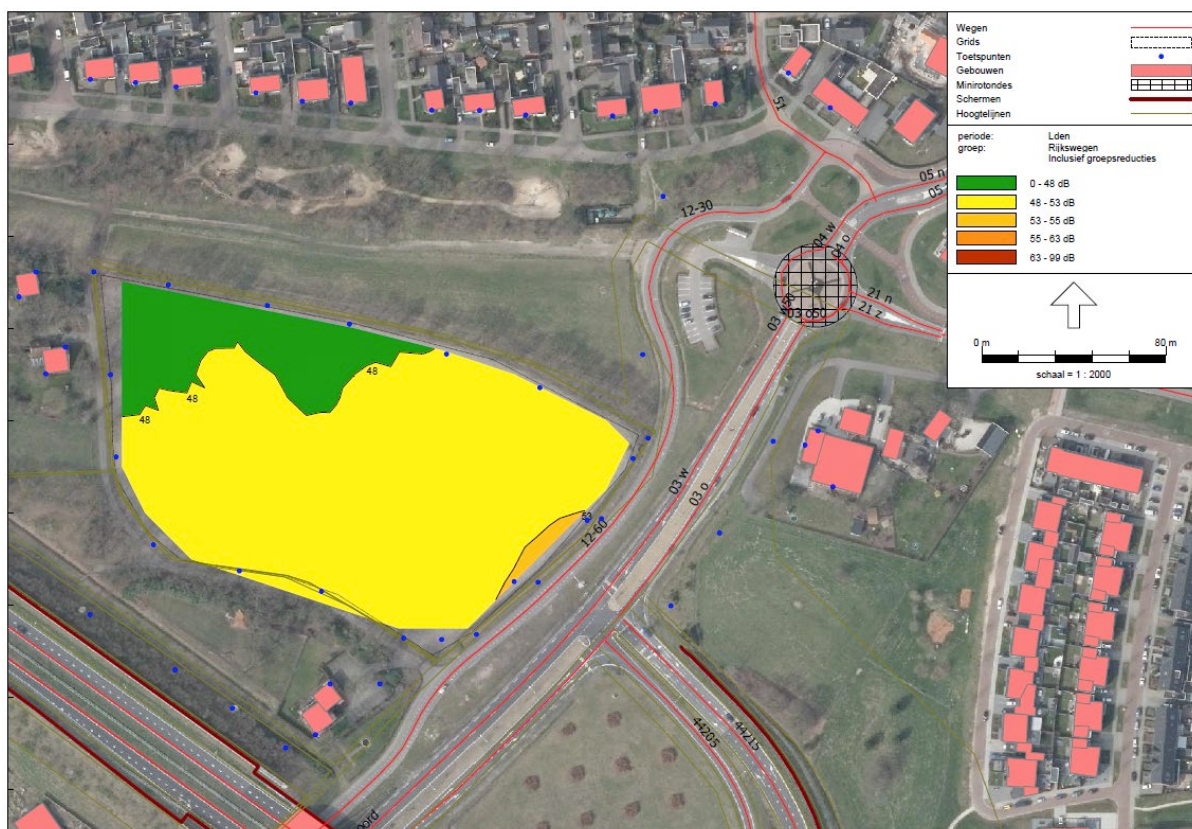
Uit de resultaten blijkt dat het wegverkeerslawaai afkomstig van de Rijssensestraat/N350 en de rijksweg N35 relevant is. Voor de overige wegen (Parallelweg, Akkerwal en Stamanstraat) wordt binnen het hele gebied voldaan aan de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder en de ambitiewaarde uit het gemeentelijk geluidsbeleid.

De geluidsbelasting op de verdieping (beoordelingshoogte 5 meter) is maatgevend (deze is hoger dan op begane grondniveau, beoordelingshoogte 1,5 meter).

In onderstaande afbeeldingen zijn de contouren voor de Rijssensestraat/N350 en de rijksweg N35 opgenomen. De kleuren worden aansluitend toegelicht.



Afbeelding 4.1 Ligging geluidscontouren ten gevolge van Rijssensestraat/N350 op 5 meter hoogte incl. 2/5 dB correctie art. 110g Wgh (Bron: Alcedo)



Afbeelding 4.2 Ligging geluidscontouren ten gevolge van N35 op 5 meter hoogte incl. 2 dB correctie art. 110g Wgh (Bron: Alcedo)

De kleuren hebben de volgende betekenis:

- Groen (≤ 48 dB): voor de betreffende weg wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder en de ambitiewaarde uit het gemeentelijk geluidsbeleid;
- Geel (48-53 dB): voor de betreffende weg wordt voldaan aan de hogere grenswaarde uit de Wet geluidhinder en de bovengrens uit het gemeentelijk geluidsbeleid;
- Licht oranje (53-55 dB met 2 dB correctie): voor wegen met een maximumsnelheid gelijk of hoger dan 70 km/uur mag een variabele aftrek van 2-4 dB toegepast worden. Dit is voor de Rijssensestraat/N350 en de rijksweg N35 het geval. Daarom is in dit gebied de geluidsbelasting feitelijk 53 dB en geldt voor deze wegen hetzelfde als voor het gele vlak;
- Oranje (55-63 dB): als het gebied de Esrand als stedelijk gebied beschouwd mag worden, wordt voor de Rijssensestraat/N350 wel voldaan aan de hogere waarde uit de Wet geluidhinder (63 dB), maar niet aan de bovengrens van het gemeentelijk geluidsbeleid. Als de Esrand beschouwd wordt als buitenstedelijk gebied, wordt niet voldaan aan de hogere waarde uit de Wet geluidhinder (is in dat geval 53 dB) en mag in dit gebied niet gebouwd worden, tenzij dove gevels toegepast worden. Voor Rijkswegen bedraagt de hogere waarde uit de Wet geluidhinder altijd (zowel stedelijk als buitenstedelijk) ten hoogste 53 dB;
- Rood (> 63 dB): er wordt niet voldaan aan de hogere waarde uit de Wet geluidhinder, hier mag niet gebouwd worden.

Samenvattend kan worden gesteld dat:

- In het gebied dat voor beide wegen groen is, kan gebouwd worden zonder belemmering vanuit geluid. Dit gebied kan vergroot worden door de sportzaal slim te plaatsen;
- In het gebied dat voor beide wegen geel of lichtoranje is, kan gebouwd worden met ontheffing (een hogere waarde);
- In het oranje gebied kan gebouwd worden, als de Esrand als stedelijk gebied beschouwd wordt. Er wordt echter niet voldaan aan de bovengrens uit het gemeentelijk geluidsbeleid. Alcedo adviseert daarom niet in deze strook de school te plaatsen;
- Bijna het hele gebied is dus wat betreft wegverkeerslawaaï te gebruiken om de school te realiseren, maar bij geel/lichtoranje zal dus wel een hogere waarde vastgesteld moeten worden en mogelijk geluidswerende maatregelen aan de gevel getroffen moeten worden om te kunnen voldoen aan de binnenwaarde.

4.2.4.3 Conclusie

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de ontwikkeling van de school binnen het groene en gele gebied. Samen met de vaststelling van dit bestemmingsplan dient een hogere waarde van 53 dB te worden vastgesteld, waarmee wordt voldaan aan de hogere grenswaarde uit de Wet geluidhinder en de bovengrens uit het gemeentelijk geluidsbeleid. Uit nader onderzoek in de omgevingsvergunningfase moet duidelijk worden of geluidswerende maatregelen aan de gevel getroffen moeten worden om te kunnen voldoen aan de binnenwaarde.

De Wet geluidhinder vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.2.5 Externe veiligheid

4.2.5.1 Algemeen

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

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

- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's zware ongevallen 2015 (Brzo 2015);
- het Vuurwerkbesluit.

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

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

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

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

4.2.5.2 *Situatie plangebied*

Binnen 200 meter van het plangebied ligt de N35/A35 die onderdeel is van het basisnet. Daarnaast ligt de locatie binnen 200 m van de N350 waarover ook vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. AVIV adviseurs heeft daarom onderzoek gedaan om inzicht te geven in de externe veiligheidsrisico's. De resultaten van de risicoberekeningen worden hierna weergegeven. De volledige rapportage is opgenomen in bijlage 8.

Onderzoeksresultaten externe veiligheid

Het externe veiligheidsrisico door het transport van gevaarlijke stoffen over N35/A35 en N350 is berekend voor de bestaande en de toekomstige situatie. De belangrijkste conclusies naar aanleiding van de resultaten worden in dit hoofdstuk benoemd.

Plaatsgebonden risico

Er is geen sprake van een 10⁻⁶ risicocontour. Het plaatsgebonden risico vormt daarmee geen belemmering.

Groepsrisico

De realisatie van de school en de sportaccommodatie leidt tot een geringe toename van het groepsrisico. Het groepsrisico is echter in alle situaties kleiner dan 10% van de oriëntatiewaarde. De verantwoording van het groepsrisico kan daarom achterwege blijven.

Wel dient het bestuur van de veiligheidsregio in de gelegenheid te worden gesteld om advies uit te brengen. In de toelichting bij het besluit dient in elk geval in te worden gegaan op de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp en de mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen indien een ramp zich voordoet.

Plasbrandaandachtsgebied

Er is geen sprake van een plasbrandaandachtsgebied.

Overleg Veiligheidsregio

In 2019 is bij het opstellen van de Visie Esrand reeds met de veiligheidsregio gesproken. Hieruit kwam naar voren dat er geen belemmeringen zijn voor de ontwikkeling van het gebied.

4.2.5.3 *Conclusie*

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

4.2.6 Luchtkwaliteit

4.2.6.1 Beoordelingskader

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

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

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

4.2.6.1.1 Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

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

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele voorbeelden zijn:

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

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

4.2.6.1.2 Besluit gevoelige bestemmingen

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

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

4.2.6.2 Situatie plangebied

Dit plan voorziet in de realisatie van een school en sportzaal en overige maatschappelijke voorzieningen. Een project met een dergelijke omvang is gelet op de bovengenoemde drempelwaarden aan te merken als een project welke “niet in betekenende mate bijdraagt” aan luchtverontreiniging.

De school binnen het plangebied betreft een gevoelige bestemming in het kader van het Besluit gevoelige bestemmingen. Door Alcedo is onderzocht of binnen het plangebied de grenswaarden volgens hoofdstuk 5 titel 2 van de Wet milieubeheer (de “Wet luchtkwaliteit”) vanwege wegverkeer worden overschreden. Het volledige onderzoek is opgenomen in bijlage 9. Hierna worden de onderzoeksresultaten weergegeven.

Onderzoeksresultaten luchtkwaliteit

Uit het onderzoek blijkt dat de grenswaarden volgens de “Wet luchtkwaliteit” niet worden overschreden. De luchtkwaliteitseisen vormen daarom geen belemmering voor de ontwikkeling, omdat er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde.

4.2.6.3 Conclusie

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

4.2.7 Ecologie

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

4.2.7.1 Gebiedsbescherming

4.2.7.1.1 Algemeen

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

Natuurnetwerk Nederland (NNN) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. 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.

4.2.7.1.2 Situatie plangebied

Natura 2000

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

Het plangebied ligt niet binnen of nabij een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied (Wierdense veld) ligt op een afstand van circa 4 kilometer ten noordwesten van het plangebied.

Door BJZ.nu is een stikstofdepositieberekening gemaakt met behulp van de AERIUS Calculator 2020. Hierbij is gekeken naar de aanleg- en gebruiksfase. De volledige rapportage is opgenomen in bijlage 10. Hieronder worden de conclusies weergegeven.

Geconcludeerd wordt dat in de aanlegfase geen sprake is van stikstofdepositie boven de 0,00 mol/ha/j wordt overschreden. Ook in de gebruiksfase is er geen sprake van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Gelet op het vorenstaande is hiermee dan ook geen sprake van een stikstofdepositie met een 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 vergunningplichtig.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Het dichtstbijzijnde gebied dat is aangewezen als NNN is gelegen op ruim 2 kilometer afstand aan de westzijde van de kern Wierden. Gezien het feit dat sprake is van een ontwikkeling buiten het NNN en gezien de aard en omvang van dit plan wordt geconcludeerd dat er geen aantasting plaatsvindt van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN.

4.2.7.2 Soortenbescherming

Wat betreft de soortbescherming is de Wet natuurbescherming van toepassing. Hierin wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of

er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden gevraagd.

In het kader van voorliggend plan heeft Ecogroen in een natuurtoets uitgevoerd. Hieronder worden de belangrijkste resultaten en conclusies uit het onderzoek weergegeven. Voor de volledige onderzoeksrapportage wordt verwezen naar bijlage 11 bij deze plantoelichting.

Onderzoeksresultaten soortbescherming

- Er zijn geen wettelijk beschermde flora aangetroffen en deze worden evenmin verwacht. Wel is de Rode Lijst soort korenbloem aangetroffen.
- Er zijn geen verblijfplaatsen of exemplaren van wezel, hermelijn, bunzing of egel binnen het plangebied aangetroffen. Schade aan verblijfplaatsen of onmisbare foerageergebieden van deze soorten wordt niet verwacht.
- Er is een exemplaar van de eekhoorn op camera vastgelegd. Verblijfplaatsen zijn niet aangetroffen. Schade aan verblijfplaatsen of onmisbaar foerageergebied voor eekhoorn wordt niet verwacht.
- Nesten van broedvogels met jaarrond beschermde nesten en onmisbare foerageergebieden zijn niet aanwezig in het plangebied. Algemene broedvogels komen wel voor.
- In het plangebied zijn geen vaste verblijfplaatsen aangetroffen of te verwachten van overige zoogdieren, amfibieën, reptielen, ongewervelden en vissen die bescherming genieten, uitgezonderd soorten waarvoor vrijstelling geldt in de provincie Overijssel.

Advies en vervolgstappen soortenbescherming

- Er is een meldplicht en een herbeplantingsplicht bij de provincie Overijssel in het kader van Wet natuurbescherming houtopstanden. Voor het kappen van de bomen kunnen daarnaast de kapregels van de gemeente Wierden van toepassing zijn.
- Werkzaamheden die broedbiotopen van aanwezige vogels beschadigen, dienen te allen tijde te worden voorkomen. Dit is voor de meeste soorten mogelijk door gefaseerd te werken en het onderzoeksgebied te controleren op broedende vogels en nesten binnen de invloedssfeer van het plan. Voor het broedseizoen wordt geen standaardperiode gehanteerd, maar is het van belang of een broedgeval wordt beschadigd of vernield, ongeacht de datum.
- Ten aanzien van de Rode Lijst soort korenbloem wordt geadviseerd om groeiplaatsen waar mogelijk te sparen en/of te verplaatsen buiten de invloedssfeer van de werkzaamheden.
- Ten aanzien van de eekhoorn wordt geadviseerd om de houtwal waar mogelijk te sparen om zoveel mogelijk foerageergebied te handhaven.

4.2.7.3 Conclusie ecologie

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

4.2.8 Archeologie & Cultuurhistorie

4.2.8.1 Archeologie

4.2.8.1.1 Algemeen

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

4.2.8.1.2 Situatie plangebied

Zoals in hoofdstuk 1 reeds benoemd ligt op een deel van het plangebied, te plaatse van het bestemmingsplan 'Esrand, hotel van der Valk Wierden' de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. In 2009 is door BAAC voor

dit deel van het plangebied reeds een inventariserend veldonderzoek (IVO) door middel van proefsleuven uitgevoerd. De rapportage is opgenomen in bijlage 12. Hieronder worden de onderzoeksresultaten weergegeven.

Onderzoeksresultaten archeologie

Tijdens het archeologisch onderzoek zijn 547 sporen en 87 vondsten aangetroffen. De sporen bevinden zich verspreid over het gehele onderzoeksgebied, met een concentratie in het noordoostelijke en zuidelijke deel. Opvallend is dat er in de lagere delen van het terrein weinig tot geen sporen aanwezig zijn. Het gaat om de resten van 12 greppels, 1 wandgreppel, 37 kuilen en 446 paalsporen. Op basis van overeenkomst in vulling en vondstmateriaal is het grootste deel van de sporen is te dateren in de late bronstijd en/of ijzertijd, een minderheid dateert uit de middeleeuwen. Uit de sporen zijn mogelijk 8 structuren te herleiden, het gaat hierbij om gebouwen en bijgebouwen. Het grootste deel van de greppels is te dateren in de late middeleeuwen en nieuwe tijd, twee dateren mogelijk uit de ijzertijd. De sporen zijn over het algemeen van een goede kwaliteit aangezien ze grotendeels worden afgedekt door een esdek.

Het feit dat de nederzittingsresten redelijk tot goed bewaard zijn onder het esdek en de informatiewaarde hoog is, worden de archeologische resten in het plangebied als behoudenswaardig aangemerkt. Behoud *in situ* behoort dan ook tot de aanbevelingen. Indien behoud *in situ* niet mogelijk is, behoort tot de aanbevelingen dat vervolgonderzoek naar de nederzittingsresten wordt gedaan en wel voorafgaand aan verstoringen van de archeologische waarden in de ondergrond bij eventuele graafwerkzaamheden in het plangebied.

In voorliggend bestemmingsplan is opnieuw een dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie’ opgenomen. In het voorjaar van 2021 zal tevens archeologisch vervolgonderzoek plaatsvinden. De uitkomsten hiervan worden verwerkt in het vast te stellen bestemmingsplan.

4.2.8.2 Cultuurhistorie

4.2.8.2.1 Algemeen

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

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

4.2.8.2.2 Situatie plangebied

Binnen het plangebied bevinden zich geen rijks- dan wel gemeentelijke monumenten waarop voorliggend plan van invloed is dan wel zou kunnen zijn. Wel bevindt zich binnen het plangebied een waardevolle es met steilrand. De waardevolle kenmerken hiervan is rekening mee gehouden in de planvorming. Naast het plangebied staat de karakteristieke Villa Huurnerheem. Deze ondervindt geen hinder als gevolg van de ontwikkelingen binnen het plangebied. Geconcludeerd wordt dat cultuurhistorie geen belemmering vormt voor onderliggend plan.

4.2.8.3 Conclusie

Voor een deel van het plangebied wordt een dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie’ opgenomen. In het voorjaar van 2021 zal tevens archeologisch vervolgonderzoek plaatsvinden. De uitkomsten hiervan worden verwerkt in het vast te stellen bestemmingsplan. Verder kan geconcludeerd worden dat er geen sprake is van negatieve effecten op de cultuurhistorische waarden.

4.2.9 Water

4.2.9.1 Vigerend beleid

4.2.9.1.1 Europees beleid

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

4.2.9.1.2 Rijksbeleid

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

4.2.9.1.3 Provinciaal beleid

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

4.2.9.1.4 Waterschap Vechtstromen

Door de invoering van de Kaderrichtlijn Water is Nederland verdeeld in vijf deelstroomgebieden. Het deelstroomgebied Rijn-Oost wordt beheerd door de waterschappen Rijn en IJssel, Vechtstromen, Vallei en Veluwe, Drents Overijsselse Delta, en Zuiderzeeland. Om te voldoen aan de eisen van de Kaderrichtlijn Water hebben deze waterschappen een Waterbeheerplan opgesteld.

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

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

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

4.2.9.2 Waterparagraaf

4.2.9.2.1 Algemeen

Zoals in voorgaande paragrafen uiteen is gezet, wordt in het moderne waterbeheer (waterbeheer 21e eeuw) gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of

watertekorten. Belangrijk instrument hierbij is de watertoets, die sinds 1 november 2003 in ruimtelijke plannen is verankerd. In de toelichting op ruimtelijke plannen dient een waterparagraaf te worden opgenomen. Hierin wordt verslag gedaan van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie (watertoets).

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

4.2.9.2.2 Watertoetsproces

De gemeente Wierden heeft de ontwikkelingen binnen het plangebied reeds besproken met het waterschap vechtstromen. Het waterschap heeft aangegeven akkoord te zijn met het plan.

4.2.9.2.3 Waterhuishoudkundige aspecten plangebied

Hemelwater wordt binnen het plangebied geborgen en via de wadi's geïnfiltreerd. Vuilwater wordt op via een aansluiting op het bestaande riool afgevoerd.

Wat betreft de grondwaterwinningsfunctie van de locatie is in paragraaf 3.2.4.1 reeds geconcludeerd dat het realiseren van maatschappelijke voorzieningen o.a. in de vorm van een school en sportzaal binnen het plangebied een niet risicovolle functie voor de grondwaterwinning betreft en voldoet aan het stand-still-principe. Dit principe betreft het beginsel dat erop gericht is verslechtering van de grondwaterkwaliteit tegen te gaan en het vergroten van risico's op verontreiniging van het grondwater te voorkomen. Een schoolgebouw, sportzaal, bijbehorende buitenruimte en parkeervoorziening betreffend functie waarvan de kans op verontreiniging van het grondwater nihil is. Er worden geen meststoffen, bestrijdingsmiddelen, uitlogbare bouwmaterialen gebruik en de kans op lekkage van gevaarlijke stoffen is niet aanwezig.

In het bestemmingsplan wordt overeenkomstig het geldende bestemmingsplan de gebiedsaanduiding 'Milieuzone – intrekgebied' opgenomen met bijbehorende beschermingsregels

4.2.9.3 Conclusie

Water aspecten vormen geen belemmering voor de ontwikkeling van het plangebied.

4.2.10 Besluit milieueffectrapportage

4.2.10.1 Algemeen

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

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

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

'kaderstellend voor' en voldoet het bestemmingsplan aan de definitie van het plan. Is de activiteit geheel of gedeeltelijk als eindbestemming opgenomen voldoet het aan de definitie van het besluit.

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

4.2.10.2 Situatie plangebied

4.2.10.2.1 Artikel 2.8 lid 1 van de Wet Natuurbescherming

Het plangebied ligt op relatief grote afstand van Natura 2000-gebied 'Wierdense Veld' (ca. 4 kilometer). Uit de stikstofberekening (bijlage 11) is gebleken dat de ontwikkeling niet leidt tot een toename van stikstofdepositie. Van een aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied is geen sprake. Een passende beoordeling op basis van artikel 2.8 lid 1 van de Wet Natuurbescherming is in verband met deze ontwikkeling dan ook niet noodzakelijk. Er is daarom geen sprake van een m.e.r.-plicht op basis van artikel 7.2a van de Wet milieubeheer.

4.2.10.2.2 Drempelwaarden Besluit m.e.r.

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

In het voorliggende geval is geen sprake van activiteiten die op grond van onderdeel C van het Besluit milieueffectrapportage m.e.r.-plichtig zijn. Wel is er mogelijk sprake van een activiteit die is opgenomen in onderdeel D van het Besluit m.e.r., namelijk: *'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject'*. Het voornemen betreft de ontwikkeling van de Esrandzone aan de zuidzijde van de kern Wierden met maatschappelijke voorzieningen in de vorm van een school en sportzaal. De ontwikkeling komt in de plaats van een bouwmogelijkheid voor een hotel. Het betreft een fysieke ontwikkeling met mogelijke milieugevolgen. Zekerheidshalve wordt getoetst of er sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplicht. Hiervan is sprake van indien de activiteiten de volgende drempelwaarden uit onderdeel D overschrijden:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Indien het plan wordt vergeleken met de drempelwaarden uit de D-lijst kan worden geconcludeerd dat er geen sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit aangezien deze pas geldt bij een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen. Echter, zoals ook in het voorgaande aangegeven, dient ook wanneer ontwikkelingen onder drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er van te vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben.

Indien hierbij de drempelwaarden uit de D-lijst voor deze activiteit (o.a. oppervlakte) wordt vergeleken met de omvang van de ontwikkeling, wordt geconcludeerd dat sprake is van een wezenlijk ander schaalniveau en een activiteit die vele male kleinschaliger is.

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

4.2.10.3 Conclusie

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

HOOFDSTUK 5 TOELICHTING OP DE PLANREGELS

5.1 Inleiding

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

5.2 Opzet van de regels

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

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

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

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

5.2.1 Inleidende regels

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

- *Begrippen (Artikel 1)*

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

- *Wijze van meten (Artikel 2)*

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

5.2.2 Bestemmingsregels

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

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

5.2.3 Algemene regels

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

- *Anti-dubbeltelregel (Artikel 10)*
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 11)*
In dit artikel worden vormen van strijdig gebruik en toegestaan gebruik beschreven. Daarnaast wordt de afstemmingsregel beschreven.
- *Algemene aanduidingsregels (Artikel 12)*
In dit artikel zijn de regels behorend bij de gebiedsaanduiding ‘milieuzone – intrekgebied’ opgenomen. Deze regels dienen ter bescherming en veiligstelling van de kwaliteit van het grondwater voor de drinkwaterwinning.
- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 13)*
In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.
- *Algemene wijzigingsregels (Artikel 14)*
In dit artikel wordt aangegeven op welke manier en onder welke voorwaarden het college van burgemeester en wethouders het bestemmingsplan kunnen wijzigen.
- *Overige regels (Artikel 15)*
In dit artikel zijn de parkeerregels opgenomen ten behoeve van voldoende parkeergelegenheid.

5.2.4 Overgangs- en slotregels

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

5.3 Verantwoording van de regels

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

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

In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd.

Groen (artikel 3)

Deze bestemming is toegekend aan de gronden die een groene inrichting hebben of in de nieuwe situatie krijgen. Ook de gronden waar de toekomstige fietssnelweg komt hebben deze bestemming gekregen.

De voor 'groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- groenvoorzieningen;
- voet- en/of fietspaden;
- speelvoorzieningen en hierbij passende openbare verblijfsvoorzieningen;
- parkeervoorzieningen;
- de hierbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, verhardingen en waterhuishoudkundige voorzieningen;

Ter plaatse mogen slechts bouwwerken, geen gebouw zijnde met een maximale hoogte van 5 meter worden gebouwd. Er zijn afwijkingsbevoegdheden opgenomen voor het realiseren van een gebouw van algemeen nut en de ontsluiting van het gebied.

Maatschappelijk (artikel 4)

De gronden waar de school en sportzaal worden gerealiseerd hebben een maatschappelijke bestemming gekregen. De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen met daarbijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, erven, waterhuishoudkundige voorzieningen, groenvoorzieningen en parkeervoorzieningen.

Gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 11 meter. Voor de schoollocatie is tevens een maximum bebouwingspercentage van 80% opgenomen.

Bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak zijn mogelijk. Op deze wijze kan bijvoorbeeld een berging of fietsenstalling worden gerealiseerd op het terrein.

In de bouwregels is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor het vergroten van de sportzaal ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone – afwijkingsgebied'. De vergroting betreft maximaal 825 tot een totale oppervlakte van 2490 m². Voorwaarde voor de uitbreiding is dat er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

Er is verder een voorwaardelijke verplichting opgenomen ter plaatse van het bouwvlak van de school. Hiermee wordt geborgd dat in samenspraak met omwonenden een inrichtingsplan wordt gemaakt en uitgevoerd voor de groene zone tussen de toekomstige school en de woningen aan de Zuid Esweg 3 en 5.

Maatschappelijk - Uit te werken (artikel 5)

Deze bestemming is opgenomen voor de ontwikkelzone die op de langere termijn wordt ontwikkeld. Gedacht wordt aan maatschappelijke functies of woningbouw (vrije kavels). Daarnaast wordt gedacht aan een (tijdelijke) ontwikkeling van deze zone met zonnepanelen. Als energie voorziening voor de te ontwikkelen functies op de es. Of als energiebron voor de omwonenden, verenigd in een energiecorporatie.

De gronden zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen met daarbijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tuinen, erven, waterhuishoudkundige voorzieningen, groenvoorzieningen en parkeervoorzieningen.

In de uitwerkingsregels op aangeven dat Burgemeester en wethouders de bestemming kunnen uitwerken conform de volgende uitwerkingsregels.

- de behoefte aan woningen, maatschappelijke voorzieningen en/of voorzieningen voor energieopwekking wordt aangetoond;
- de exacte begrenzing van de bouwvlakken wordt in het uitwerkingsplan vastgelegd;
- de bouwhoogte bedraagt maximaal 11 meter;
- er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan de landschappelijke waarden, het straat- en bebouwingsbeeld, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- de kwaliteit van de bodem wordt onderzocht;
- de uitvoerbaarheid wordt aangetoond, waaronder begrepen de milieutechnische, de waterhuishoudkundige, de archeologische, de ecologische en de verkeerstechnische toelaatbaarheid en de toelaatbaarheid op het gebied van externe veiligheid;
- wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

Zolang en voor zover het uitwerkingsplan niet in werking is getreden, mogen de gronden niet worden bebouwd en gebruikt.

Verkeer (artikel 6)

Deze bestemming is opgenomen ter plaatse van de Zuid-Esweg. De bestemming komt overeen met de Verkeer-4 bestemming uit het voorheen geldende bestemmingsplan buitengebied. De gronden zijn bestemd voor het vervoer over de weg met daarbijbehorende fietspaden, bermen en bermsloten, taluds, faunapassages, parkeer- en groenvoorzieningen.

Verkeer - Verblijfsgebied (artikel 7)

Deze bestemming is toegekend aan het parkeerterrein en verblijfsgebied tussen de school en sportzaal en daarnaast voor de ontsluitingsweg op de Rijssensestraat. De gronden zijn bestemd voor:

- wegen, straten en paden;
- voet- en rijwielpaden;
- in- en uitritten;
- parkeervoorzieningen;
- groenvoorzieningen;
- nutsvoorzieningen;
- fietsenstallingen, elektrische laadpalen, abri's, straatmeubilair en dergelijke;
- speel- en verblijfsvoorzieningen;
- waterhuishoudkundige voorzieningen.

Met daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

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

Leiding – Water (artikel 8)

Deze bestemming is overeenkomstig het bestemmingsplan 'Zuidbroek' toegekend aan de gronden waar een waterleiding ligt. De voor 'Leiding - Water' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van de waterleiding met daarbijbehorende belemmeringstrook.

Waarde – Archeologie (artikel 9)

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

HOOFDSTUK 6 UITVOERING EN HANDHAVING

6.1 Economische uitvoerbaarheid

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

Het eigendom van gronden in het plangebied is in gemeentelijke handen en om die reden kan worden afgezien van vaststelling van een exploitatieplan. De gemeenteraad heeft geld beschikbaar gesteld voor ontwikkeling van het gebied met een school en sportzaal en bijbehorende voorzieningen. De economische uitvoerbaarheid is hiermee aangetoond.

6.2 Handhaving

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

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

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

2. *Realistische en inzichtelijke regeling*

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

3. *Actief handhavingsbeleid*

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

6.3 Retrospectieve toets

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

Deze situatie kan gaandeweg de planperiode wijzigen, bijvoorbeeld door veranderd stedenbouwkundig inzicht, functiewijziging en/of veranderingen in gebruik. Ook ruimtelijke ontwikkelingen en vernieuwing van onder

andere ruimtelijk, economisch, verkeerskundig en milieubeleid dragen bij aan de veroudering van geldende bestemmingsplannen.

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

Het voorliggende plan voorziet in de herziening van de vigerende horeca-, verkeer- en groenbestemming van het plangebied naar een maatschappelijke bestemming ten behoeve van een school, sportzaal en overige maatschappelijke/publieke functies.

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

HOOFDSTUK 7 VOOROVERLEG, INSpraak EN ZIENSWIJZEN

7.1 Vooroverleg

7.1.1 Het Rijk

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

7.1.2 Provincie Overijssel

Het bestemmingsplan is voor vooroverleg aangeboden aan de provincie Overijssel. De provincie heeft aangegeven dat conclusie dat het plan in overeenstemming is met artikel 2.13 van de omgevingsverordening (Drinkwatervoorziening) nader onderbouwd wordt in de waterparagraaf, waarbij de methodiek gebiedsgerichte grondwaterbescherming wordt toegepast. Daarbij moeten de risico-activiteiten op basis van het huidige bestemmingsplan uit 2016 (o.a. hotel, parkeerplaats, retentievijver) en de risico-activiteiten op basis van het nieuwe plan (o.a. school, sportzaal, parkeerplaats) worden beschreven en gewogen. Op basis daarvan kan definitief beoordeeld worden of bodembeschermende maatregelen nodig zijn om een 'stand-still' te kunnen bereiken.

Verder wordt aangegeven dat in de toelichting en in de regels de term 'grondwaterbeschermingsgebied' worden gewijzigd in 'grondwater voor de drinkwaterwinning'.

De adviezen zijn verwerkt in het bestemmingsplan.

7.1.3 Waterschap Vechtstromen

De gemeente Wierden heeft de ontwikkeling binnen het plangebied besproken met het waterschap Vechtstromen. Het waterschap heeft aangegeven akkoord te gaan met het plan.

7.2 Inspraak

Conform de gemeentelijke inspraakverordening kan het bestuursorgaan zelf besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. In voorliggend geval heeft de gemeente Wierden de omgeving van deze locatie en andere betrokken stakeholders reeds actief betrokken bij de planvorming via een 'Meedenkavond'. Daarnaast is de expertise van derden (GGD, provincie, diverse experts op bijvoorbeeld het gebied van verkeer, landschap, stedenbouw) opgehaald en gedeeld met de omgeving. Beide inzichten zijn gecombineerd tot een zogenaamde 'houtskoolschets'; een visie op de Esrandzone waarin te behouden kwaliteiten, mogelijke ontwikkellocaties (inclusief beoogd programma, eventuele randvoorwaarden of wensen) en structuren (bijvoorbeeld ontsluitingsprincipes) zijn verbeeld.

Het stedenbouwkundig plan is verder op 22 maart 2021 via een bewonersavond voorgelegd aan de omwonenden. Gelet op het voorgaande is een inspraakprocedure niet noodzakelijk.

7.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 19 mei 2021 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn vier zienswijzen ingediend. De zienswijze hebben geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan. De bestemming 'Maatschappelijk- Uit te werken' is ter hoogte van de woningen Zuid Esweg 3 en 5 en Rijssensestraat 56 gewijzigd in 'Groen'. Verder is in de regels van het bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen, waarmee uitvoering van de inrichtingsmaatregelen in juridisch is

gewaarborgd. De volledige ‘Notitie zienswijzen bestemmingsplan Esrand’ is opgenomen in bijlage 14 van deze toelichting.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Visie Esrand Wierden, de Houtskoolschets

Bijlage 2 Beeldkwaliteitsplan

Bijlage 3 Advies GGD gezonde ruimtelijke inrichting de Esrand

Bijlage 4 Onderzoek permanente huisvesting de Passie

Bijlage 5 Verdiepend onderzoek sportvoorziening

Bijlage 6 Akoestisch onderzoek industrielawaai

Bijlage 7 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 8 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaa

Bijlage 9 Onderzoek externe veiligheid

Bijlage 10 Onderzoek luchtkwaliteit

Bijlage 11 Stikstofberekening

Bijlage 12 Natuurtoets

Bijlage 13 Archeologisch inventariserend veldonderzoek

Bijlage 14 Notitie zienswijzen bestemmingsplan Esrand