

**Bestemmingsplan
Centrum Enter,
herziening Dorpsstraat 136-140**

Bestemmingsplan Centrum Enter, herziening Dorpsstraat 136-140

GEMEENTE WIERDEN
IDN: NL.IMRO.0189.BP2021000002-VA01
Datum: Mei 2022
Status: Vastgesteld



Dokter van Deenweg 13
8025 BP Zwolle

Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo

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



TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	5
1.1	AANLEIDING	5
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	5
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	5
1.4	GELDEND BESTEMMINGSPLAN	6
1.5	LEESWIJZER	7
HOOFDSTUK 2	DE HUIDIGE EN GEWENSTE SITUATIE	8
2.1	HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED	8
2.2	GEWENSTE SITUATIE	9
HOOFDSTUK 3	BELEIDSKADER	13
3.1	RIJKSBELEID	13
3.2	PROVINCIAAL BELEID	15
3.3	GEMEENTELIJK BELEID	22
HOOFDSTUK 4	RANDVOORWAARDEN EN ONDERZOEK	27
4.1	INLEIDING	27
4.2	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	27
HOOFDSTUK 5	TOELICHTING OP DE PLANREGELS	43
5.1	INLEIDING	43
5.2	OPZET VAN DE REGELS	43
5.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS	44
HOOFDSTUK 6	UITVOERING EN HANDHAVING	46
6.1	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	46
6.2	HANDHAVING	46
6.3	RETROSPECTIEVE TOETS	46
HOOFDSTUK 7	VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN	48
7.1	VOOROVERLEG	48
7.2	INSPRAAK	48
7.3	VOOROVERLEG OMWONENDEN	48
7.4	ZIENSWIJZEN	48
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING	49	
BIJLAGE 1	DISTRIBUTIE-PLANOLOGISCH ONDERZOEK	50
BIJLAGE 2	QUICKSCAN BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING	51
BIJLAGE 3	VERKENNEND BODEMONDERZOEK	52
BIJLAGE 4	VERKENNEND BODEMONDERZOEK ASBEST IN PUIN	53
BIJLAGE 5	AKOESTISCH ONDERZOEK WEGVERKEERSLAWAAL	54
BIJLAGE 6	ONDERZOEK STIKSTOFDEPOSITIE	55
BIJLAGE 7	QUICKSCAN WET NATUURBESCHERMING	56
BIJLAGE 8	ECOLOGISCH WERKPROTOCOL WET NATUURBESCHERMING	57
BIJLAGE 9	ARCHEOLOGISCH ONDERZOEK	58
BIJLAGE 10	WATERTOETSRESULTAAT	59
BIJLAGE 11	WATERTOETS	60

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Aan de Dorpsstraat 136-140 te Enter bevindt zich een woonperceel bestaande uit twee verouderde woningen met bijbehorende bebouwing op het achtererf. De woningen zijn inmiddels sterk verouderd en voldoen niet meer aan de hedendaagse marktvraag. Als gevolg hiervan staat de bebouwing al enkele jaren leeg, wordt niet meer actief geïnvesteerd in het onderhoud en voegt de bebouwing zich niet goed meer in het straatbeeld.

De eigenaar van de gronden (hierna: initiatiefnemer) is voornemens om deze locatie te herbestemmen ten behoeve van de realisatie van een gebouw bestemd voor een combinatie van werken en wonen. Concreet gaat het om de sloop van alle bestaande bebouwing en de nieuwbouw van een gebouw met een commerciële plint op de begane grond en vier levensloopbestendige appartementen op de verdiepingen.

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

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied aan de Dorpsstraat 136-140 ligt in het centrum van Enter. Het perceel staat kadastraal bekend als gemeente Wierden, sectie E nummer 5220. Op afbeelding 1.1 is de ligging van het plangebied ten opzichte van de kern Enter 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 bestemmingsplan hoort.



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

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan "Centrum Enter, herziening Dorpsstraat 136-140" bestaat verbeelding (tek. nr. NL.IMRO.0189.BP2021000002-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.

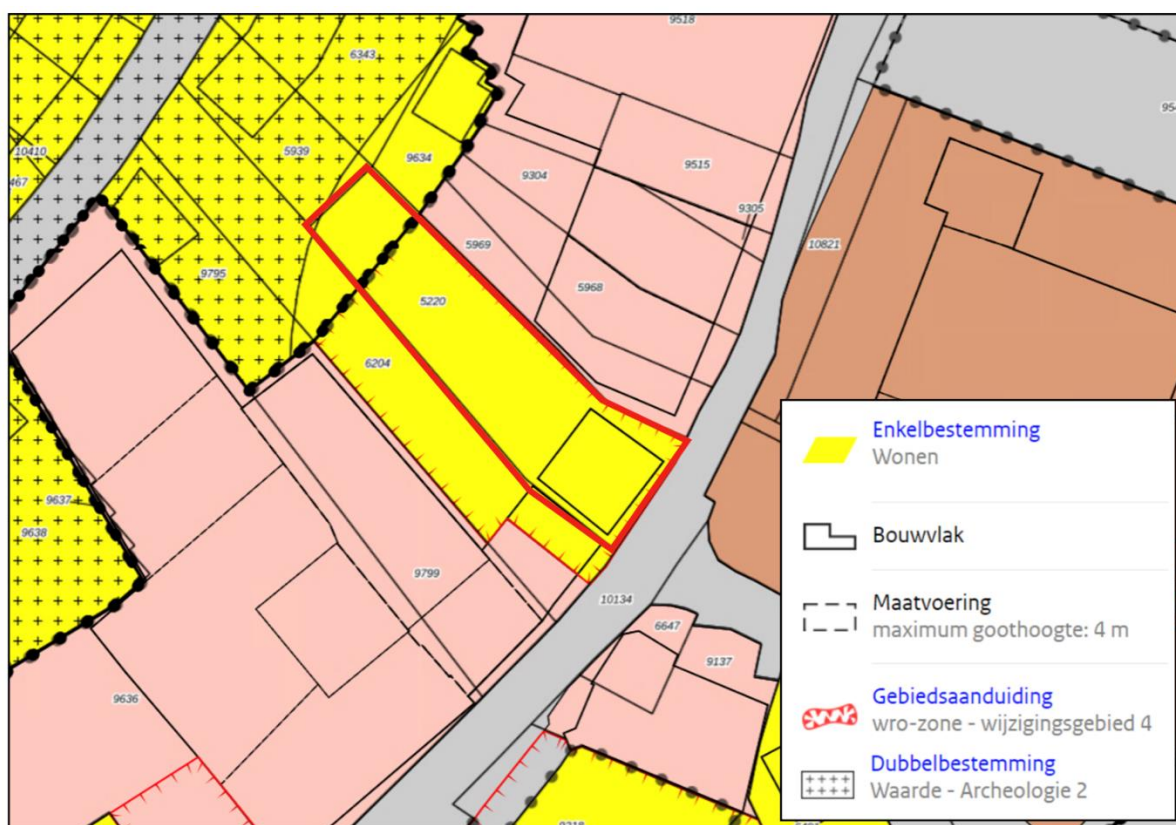
1.4 Geldend bestemmingsplan

1.4.1 Algemeen

Het plangebied is gelegen binnen de begrenzing van de bestemmingsplannen "Centrum Enter" (deels) en "Enter Dorp" van de gemeente Wierden. Deze bestemmingsplannen zijn vastgesteld door de gemeenteraad op respectievelijk 14 september 2010 en 1 februari 2011. Tevens zijn de regels van de volgende bestemmingsplannen van toepassing op de locatie:

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

In afbeelding 1.2 is een uitsnede van de bestemmingsplannen "Centrum Enter" en "Enter Dorp" opgenomen. Het plangebied is met een rood kader indicatief omlijnd. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding van voorliggend bestemmingsplan.



Afbeelding 1.2 Uitsnede geldend bestemmingsplan "Centrum Enter" (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.4.2 Beschrijving bestemmingen

Het plangebied is deels voorzien van de enkelbestemming 'Wonen' en de gebiedsaanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied 4'. Daarnaast is het plangebied deels voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'. Tevens is er sprake van een bouwvlak met bijbehorende maatvoering ten aanzien van de ter

plaatsse maximale toegestane goothoogte. Hierna wordt kort ingegaan op de ter plaatse geldende enkel-, dubbel- en gebiedsbestemming.

'Wonen'

Gronden met de bestemming 'Wonen' zijn met name bestemd voor het wonen in woonhuizen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep. Hoofdgebouwen dienen te worden gebouwd binnen het bouwvlak.

'wro-zone – wijzigingsgebied 4'

Binnen de bestemming 'Wonen' geldt ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied 4' een wijzigingsbevoegdheid teneinde een centrumbestemming mogelijk te maken. Hieraan zijn echter wel bepaalde voorwaarden verbonden.

'Waarde – Archeologie 2'

De voor Waarde - Archeologie 2 aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en) (basisbestemming), mede bestemd voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van verwachte archeologische waarden. Archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk wanneer bouwwerken worden gebouwd met een maximaal oppervlak van 250 m².

1.4.3 Strijdigheid

Voorliggende ontwikkeling is in strijd met het geldende bestemmingsplan 'Centrum Enter', omdat de bestemming 'Wonen' geen mogelijkheden biedt voor de realisatie van een gebouw ten behoeve van woon- en werkfuncties. Hiervoor ontbreken de juiste bouw- en gebruiksmogelijkheden.

Op basis van de gebiedsaanduiding 'wro – zone – wijzigingsgebied 4' is het in beginsel mogelijk om de woonbestemming ter plaatse te wijzigen naar een centrumbestemming. In voorliggend geval wordt echter niet aan de bijbehorende bouwvoorwaarden voldaan, waardoor geen gebruik kan worden gemaakt van deze wijzigingsbevoegdheid. Zo wordt niet voldaan aan de maximale goot- en bouwhoogte die middels de wijzigingsbevoegdheid mogelijk zou worden gemaakt. Daarnaast voorziet de wijzigingsbevoegdheid niet in de noodzakelijke vergroting van het bouwvlak. Een herziening van het bestemmingsplan is hiermee noodzakelijk. Met voorliggend bestemmingsplan wordt een passend juridisch-planologisch kader vastgelegd en aangetoond dat de ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

1.5 Leeswijzer

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

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

HOOFDSTUK 2 DE HUIDIGE EN GEWENSTE SITUATIE

2.1 Huidige situatie plangebied

Het plangebied bevindt zich aan de Dorpsstraat te Enter. Het perceel ligt in het zuidelijke deel van het centrum van Enter. De Dorpsstraat is tevens de belangrijkste ruimtelijke structuurdrager van de omgeving. De directe omgeving bestaat met name uit woonfuncties, centrumfuncties en enkele maatschappelijke functies.

De locatie is gelegen in een zeer levendig deel van de Dorpsstraat waar de laatste jaren op grote schaal nieuwbouw heeft plaatsgevonden, waaronder de verdere uitbouw van het Modeplein.

Het plangebied zelf betreft een woonperceel bestaande uit een twee onder-een-kapwoning met bijbehorende bijgebouwen. Zo staat er op het achtererf nog een voormalige timmerwerkplaats. De Dorpsstraat ligt aan de oostzijde van het plangebied. Voor de rest is het achtererf ingericht als tuin, waar nog diverse bomen en andere beplanting aanwezig is. Het achtererf is via een inrit naast de woning te bereiken.

Afbeelding 2.1 toont een luchtfoto van de huidige situatie binnen het plangebied. Het plangebied is in deze afbeelding indicatief weergegeven met de rode omlijning. Afbeelding 2.2 laat een straatbeeld zien van de woning, gezien vanaf de Dorpsstraat.



Afbeelding 2.1 Luchtfoto plangebied (Bron: PDOK)



Afbeelding 2.2 Straatbeeld plangebied (Bron: Google Streetview)

2.2 Gewenste situatie

2.2.1 Ontwikkeling

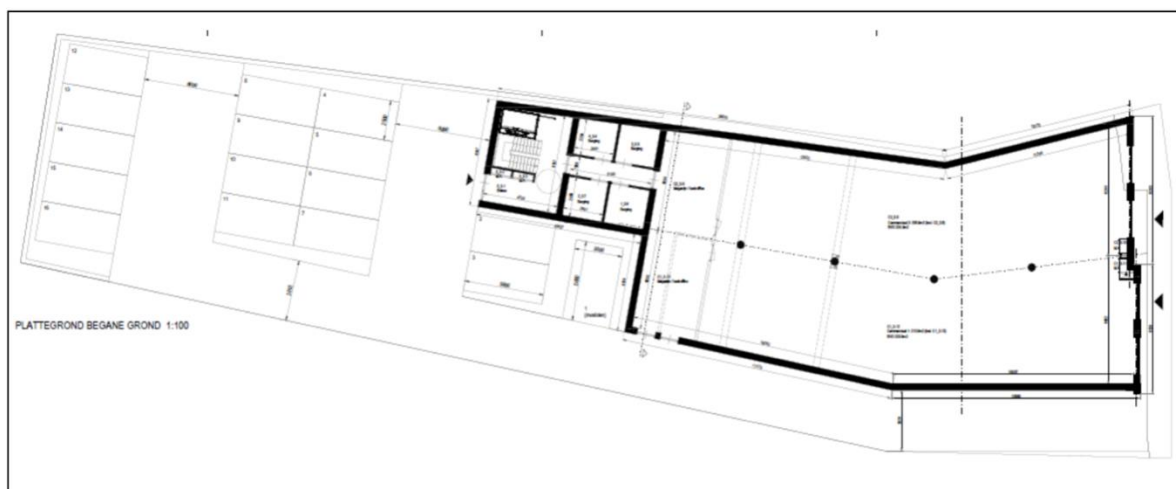
Initiatiefnemer is voornemens de locatie een grote kwaliteitsimpuls te geven. Deze kwaliteitsimpuls bestaat uit verschillende onderdelen. In de eerste plaats is in de huidige situatie sprake van uitsluitend een woonfunctie gelegen tussen centrumfuncties. Een bestemming ten behoeve van centrumfuncties is op deze plaats vanuit functioneel oogpunt passender. Daarnaast wordt de bestaande verouderde bebouwing gesloopt ten behoeve van de nieuwbouw van bebouwing die qua architectuur en stijl beter aansluit bij de relatief nieuwe bebouwing in dit gebied. De huidige bebouwing springt er, in relatie tot de bebouwing in de omgeving, immers negatief uit vanwege de verouderde uitstraling en het materiaalgebruik.

De wens is om dit nieuwe gebouw in te vullen met een tweetal commerciële ruimtes op de begane grond en op beide verdiepingen twee levensloopbestendige huurappartementen in het dure segment. In het kader van levensloopbestendigheid moet hierbij in ieder geval worden gedacht aan een lift, drempelvrije appartementen en minimale deurbreedtes van 90 centimeter. Het nieuwe hoofdgebouw zal bestaan uit drie bouwlagen, waarvan het deel op het achtererf van de hogere bouwlagen ten behoeve staat van buitenruimtes en toegang tot de hoger gelegen bouwlagen (zie afbeelding 2.4 hieronder). Op het achtererf wordt tevens een liftvoorziening en parkeervoorziening gerealiseerd. De parkeerplaatsen worden voorzien van een afdak met zonnepanelen op het dak.

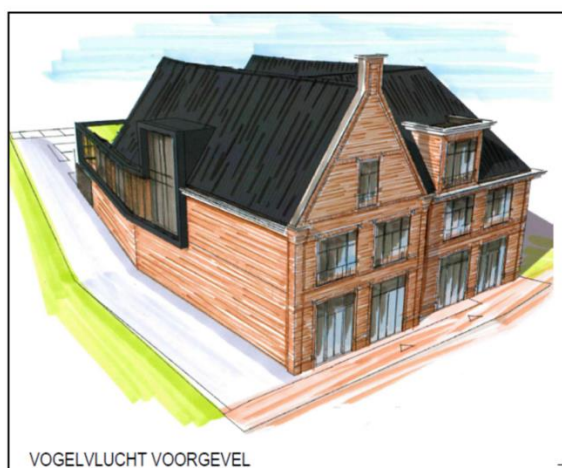
De commerciële ruimtes hebben een bruto vloeroppervlak van circa 225 m² en 235 m². Deze ruimtes kunnen worden ingevuld ten behoeve van centrumfuncties. Hierbij kan worden gedacht aan detailhandel, lichte horeca, kantoorruimte, (maatschappelijke) dienstverlening etc..

De appartementen worden voorzien van een eigen terras en een gezamenlijke tuin op het achtererf.

Afbeeldingen 2.3 toont de gewenste indeling van het perceel. Afbeelding 2.4 toont enkele impressies van het ontwerp.



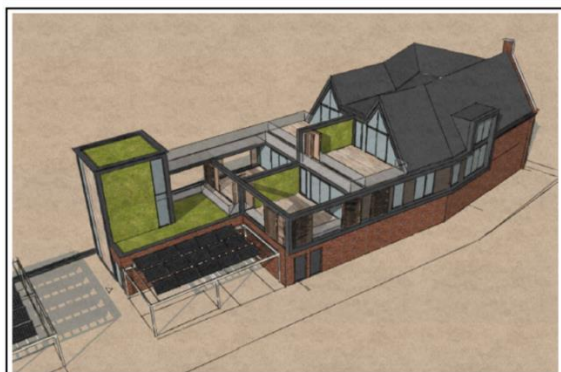
Afbeelding 2.3 Gewenste perceelsindeling (Bron: Christian Wieggers)



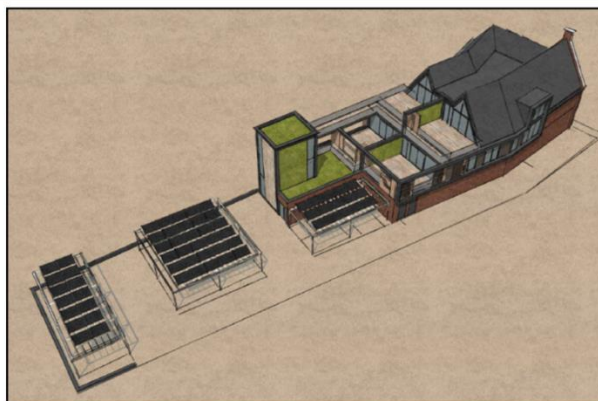
VOGELVLUCHT VOORGEVEL



VOGELVLUCHT RECHTER ZIJEVEL



VOGELVLUCHT LINKER ZIJEVEL



Afbeelding 2.4 Impressieafbeeldingen ontwerp Dorpsstraat 136-140 (Bron: Christian Wieggers)

2.2.2 Verkeer en parkeren

2.2.2.1 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 verkeergeneratie 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.

2.2.2.2 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 eerder genoemde CROW-publicatie.

Hierbij wordt opgemerkt dat in voorliggend geval sprake is van het wijzigen van een bestaande situatie. In dergelijke situaties bestaat het aantal te realiseren parkeerplaatsen uit het verschil tussen de parkeerbehoefte in de bestaande en de nieuwe situatie.

2.2.2.3 Uitgangspunten

Het plangebied is gelet op de toelichting van het 'Paraplubestemmingsplan Parkeren gemeente Wierden' gelegen in een gebied met de stedelijkheidsgraad 'weinig stedelijk' in een deel van de gemeente Wierden dat behoort tot het gebiedstype 'centrum'.

Bestaande situatie

In de huidige situatie bestaat het plangebied uit een twee-onder-een-kapwoning. Deze woningen kunnen in het kader van de CROW-publicatie het beste worden aangemerkt als 'Koop, huis, twee-onder-een-kap' met een bijbehorende minimale parkeerbehoefte per woning van 1,3 parkeerplaatsen. De bijbehorende minimale verkeersgeneratie per woning bedraagt 7,2 verkeersbewegingen per weekdagemaal.

Commerciële ruimtes

In voorliggend plan worden er twee commerciële ruimtes gerealiseerd met een gezamenlijk bruto vloeroppervlak (bvo) van circa 460 m². Deze functie is in het kader van de CROW-publicatie het beste aan te merken als 'Binnenstad of hoofdwinkel(stads)centrum 20.000-30.000 inwoners'¹. De bijbehorende minimale parkeerbehoefte per 100 m² bvo bedraagt 3,1 parkeerplaatsen. De bijbehorende minimale verkeersgeneratie per 100 m² bvo bedraagt 28,2 verkeersbewegingen per weekdagemaal.

Appartementen

Naast de commerciële ruimtes worden er vier hoog segment huurappartementen gerealiseerd. Deze appartementen kunnen het beste worden aangemerkt als 'Huur, appartement, duur' met een bijbehorende minimale parkeerbehoefte per appartement van 1 parkeerplaats. De bijbehorende minimale verkeersgeneratie per appartement bedraagt 5,4 verkeersbewegingen per weekdagemaal.

¹ De gemeente Wierden heeft per 2020 circa 25.000 inwoners.

2.2.2.4 Berekening parkeerbehoefte en verkeersgeneratie

Bestaande situatie

De bestaande parkeerbehoefte bedraagt $(1,3 \times 2)$ 2,6 parkeerplaatsen. De bestaande verkeersgeneratie bedraagt $(7,2 \times 2)$ 14,4 verkeersbewegingen per weekdagemaal.

Commerciële ruimtes

De parkeerbehoefte bedraagt in voorliggend geval $(3,1 \times 4,6)$ 14,26 parkeerplaatsen. De verkeersgeneratie bedraagt $(28,2 \times 4,6)$ 129,72 verkeersbewegingen per weekdagemaal.

Appartementen

De parkeerbehoefte bedraagt in voorliggend geval (1×4) 4 parkeerplaatsen. De verkeersgeneratie bedraagt $(5,4 \times 4)$ 21,6 verkeersbewegingen per weekdagemaal.

Totaal

Het aantal nieuw te realiseren parkeerplaatsen bedraagt in de nieuwe situatie $((14,26 + 4) - 2,6)$ afgerond naar boven 16 parkeerplaatsen. De toename van de verkeersgeneratie bedraagt in de nieuwe situatie $((129,72 + 21,6) - 14,4)$ afgerond naar boven 137 verkeersbewegingen per weekdagemaal.

2.2.2.5 Situatie plangebied

In de nieuwe situatie worden er op het achtererf in totaal 16 parkeerplaatsen gerealiseerd, waaronder één invalidenparkeerplaats. Een en ander is weergegeven in afbeelding 2.3. Hiermee wordt voldaan aan de parkeerbehoefte.

De verkeersgeneratie neemt in voorliggend geval toe met circa 137 verkeersbewegingen per weekdagemaal. Het plangebied wordt in de nieuwe situatie ontsloten op de Dorpsstraat middels een eigen in- en uitrit. Via deze in- en uitrit zijn tevens de parkeerplaatsen op het achtererf te bereiken en te verlaten. Gesteld wordt dat hiermee een overzichtelijke en veilige ontsluitingsroute kan worden gecreëerd. De Dorpsstraat biedt voldoende capaciteit om het bijbehorende extra verkeer op te kunnen vangen.

2.2.2.6 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 zet het Rijk 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 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten in het rijksbeleid

De NOVI laat zich niet specifiek uit over dergelijke lokale ontwikkelingen. De voorgenomen ontwikkeling raakt geen rijksbelangen als opgenomen in de NOVI.

Wat betreft de "Ladder voor duurzame verstedelijking" wordt opgemerkt dat toetsing noodzakelijk is bij "nieuwe stedelijke ontwikkelingen" (3.1.6 Bro).

Is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling?

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

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

Op voorliggende ontwikkeling is daarnaast onder andere ook de overzichtsuitspraak ABRvS 28 juni 2017; ECLI:NL:RVS:2017:1724 van toepassing. Uit deze uitspraak blijkt dat wanneer een bestemmingsplan voorziet in een terrein met een ruimtebeslag van meer dan 500 m² of in een gebouw met een bruto-vloeroppervlakte groter dan 500 m² er in beginsel sprake is van een stedelijke ontwikkeling en er getoetst moet worden aan de Ladder voor Duurzame verstedelijking.

In voorliggend geval is sprake van een ontwikkeling binnen bestaand stedelijk en bebouwd gebied van een gebouw ten behoeve van vier appartementen en twee commerciële ruimtes op de begane grond. De commerciële ruimtes hebben een gezamenlijk bvo van circa 460 m². Wanneer deze gebruiks- en bouw mogelijkheden worden afgezet tegen de bestaande gebruiks- en bouw mogelijkheden (twee woningen met bijbehorende gebouwen), en vervolgens wordt getoetst aan bovenstaande uitspraken, wordt geconcludeerd dat in voorliggend geval geen sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Nadere toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking kan hiermee achterwege blijven. Wel dient de behoefte onderbouwd te worden. Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 3.3 waar nader wordt ingegaan op het gemeentelijk beleid. Deze behoefteonderbouwing is noodzakelijk in verband met de ter plaatse van het plangebied geldende wijzigingsbevoegdheid. Een van de voorwaarden voor het ter plaatse kunnen toevoegen van detailhandel is namelijk dat middels een distributie-planologisch onderzoek de uitvoerbaarheid wordt aangetoond (behoefte) en dat geen sprake mag zijn van een duurzame ontwrichting van de detailhandelsstructuur. Zoals gezegd wordt hier nader op ingegaan in paragraaf 3.3.

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

3.2 Provinciaal beleid

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

3.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

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

3.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

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

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

3.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

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

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

3.2.3.1 Of - generieke beleidskeuzes

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

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

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

3.2.3.2 Waar - ontwikkelingsperspectieven

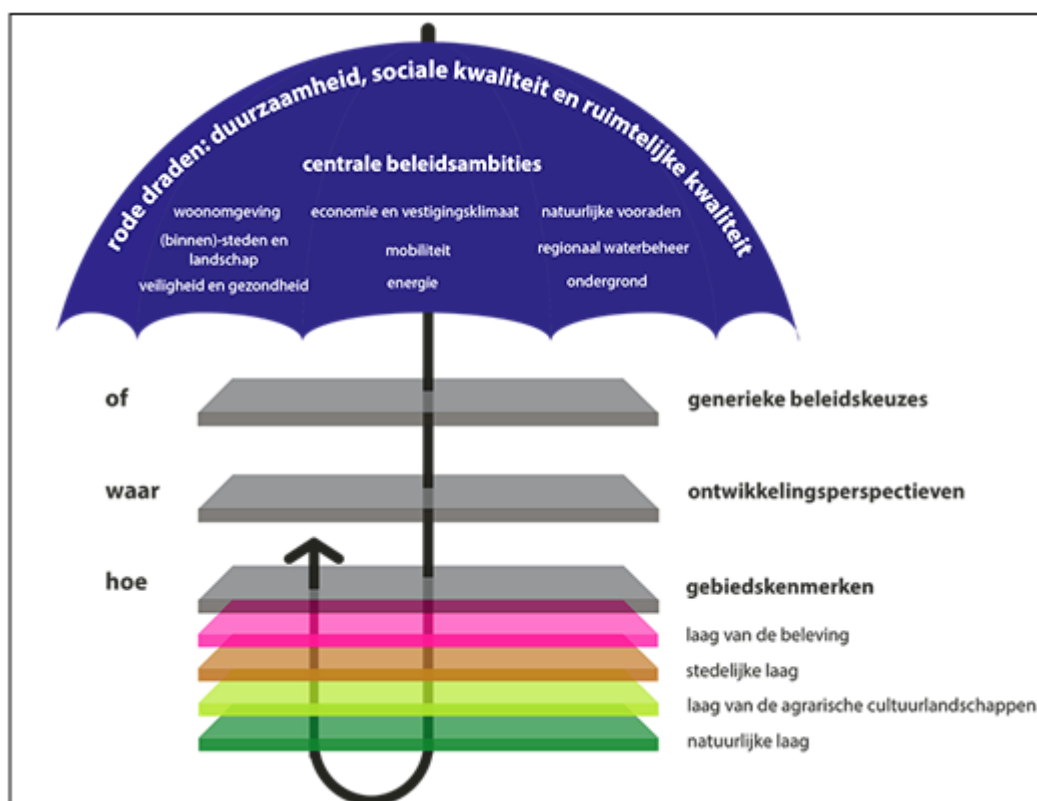
Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke 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 artikel 2.1.3 (*Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik*), artikel 2.2.2 (*Realisatie nieuwe woningen*) en 2.4.2 (*Kernwinkelgebieden*) van de provinciale verordening van belang. De hiervoor genoemde artikelen worden hierna nader toegelicht.

Artikel 2.1.3:

Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

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

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

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

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

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.3 van de Omgevingsverordening Overijssel

In voorliggend geval gaat het om kleinschalige bouwontwikkeling in het dorpscentrum van Enter. De locatie is momenteel reeds grotendeels verhard en bebouwd, en voorzien van een stedelijke bestemming. Hiermee is sprake van een ontwikkeling binnen ‘bestaand bebouwd gebied’ en dientengevolge buiten ‘de groene omgeving’. Van extra ruimtebeslag op de ‘groene omgeving’ is dan ook geen sprake. Hierbij wordt nog opgemerkt dat de locatie zich uitstekend leent voor de gewenste ontwikkeling, omdat het plangebied in een centrumgebied ligt, waar reeds woningen en centrumfuncties voorkomen. Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling in overeenstemming is met de principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik.

Artikel 2.2.2

Realisatie nieuwe woningen

1. *Bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wabo, voorzien uitsluitend in de mogelijkheid tot het realiseren van nieuwe woningen als de behoefte daaraan is aangetoond door middel van actueel onderzoek woningbouw.*
2. *De behoefte aan nieuwe woningen zoals bedoeld in lid 1 wordt in ieder geval geacht te zijn aangetoond als realisatie daarvan past binnen de geldende woonafspraken zoals die zijn gemaakt tussen gemeente en provincie op basis van regionale afstemming.*

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel

Met de voorgenomen herontwikkeling worden er per saldo twee woningen toegevoegd (er zijn reeds twee bestaande woningen) aan de woningvoorraad van Enter. Concreet gaat het om vier levensloopbestendige huurappartementen in het dure segment. Deze appartementen passen binnen de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwbehoefte binnen de gemeente Wierden. Hier wordt in paragraaf 3.3.3 nader op ingegaan wanneer het voornemen wordt getoetst aan de lokale woonagenda, welke tot stand is gekomen op basis van regionale afstemming tussen gemeente en provincie.

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

Artikel 2.4.2

Kernwinkelgebieden

Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in nieuwe detailhandelsvestigingen binnen of direct aansluitend aan bestaande kernwinkelgebieden.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel

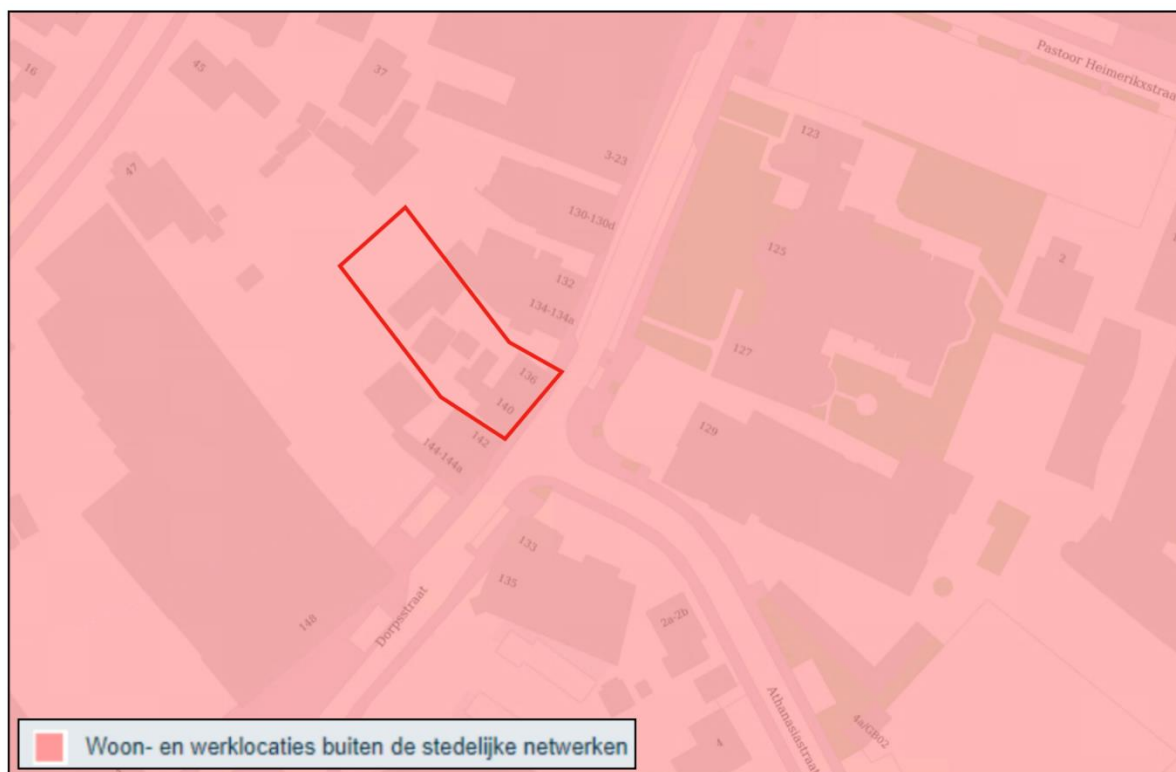
Het plangebied maakt deel uit van het kernwinkelgebied van Enter. Dit blijkt ook uit paragraaf 3.3.2 waar het voornemen nader wordt getoetst aan de gemeentelijke structuurvisie.

Geconcludeerd wordt dat dit plan in overeenstemming is met artikel 2.4.2 van de Omgevingsverordening Overijssel.

3.2.4.2 Waar - ontwikkelingsperspectieven

In dit geval zijn vooral de ontwikkelingsperspectieven voor de stedelijke omgeving van belang. In de stedelijke omgeving is de uitdaging om de economische centra bereikbaar te houden en door herstructurering de kwaliteit van de woonomgevingen en bedrijfslocaties te vergroten.

Het plangebied kent op basis van de ontwikkelingsperspectievenkaart van de provincie Overijssel het ontwikkelingsperspectief 'Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken'. In afbeelding 3.2 is een uitsnede van de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen, waarbij het plangebied zich binnen de rode omlijning bevindt.



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

'Woon- en werklocaties buiten stedelijke netwerken'

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

Toetsing van het initiatief aan het 'Ontwikkelingsperspectief'

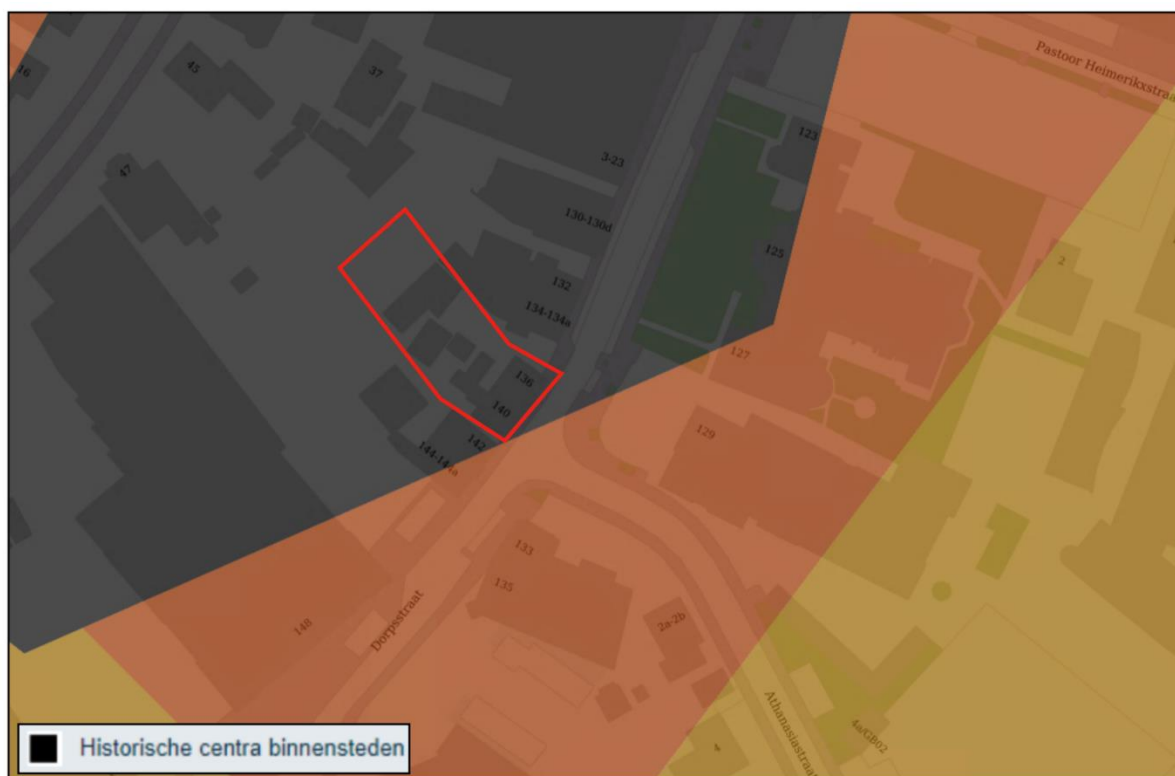
In voorliggend geval wordt een woonperceel herontwikkeld ten behoeve van een gebouw met een gecombineerde woon- en werkfunctie. De ontwikkeling past goed in het ter plaatse geldende ontwikkelingsperspectief en de omgeving (centrumgebied). Daarnaast wordt door nieuwbouw met bijbehorende duurzaamheidsmaatregelen (gasloos bouwen, zonnepanelen op de overkappingen) bijgedragen aan de energietransitie. Gesteld wordt dat de ontwikkeling in overeenstemming is met het ter plekke geldende ontwikkelingsperspectief.

3.2.4.3 Hoe - gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en laag van de beleving) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Gelet op de ligging van het plangebied in de kern Enter, binnen het bestaande stedelijk gebied worden de "Natuurlijke laag" en "Laag van het agrarisch cultuurlandschap" buiten beschouwing gelaten.

"Stedelijke laag"

In de "Stedelijke laag" ontstaat de koppeling van de sociale en fysieke dynamiek van de stedelijke functies aan het verbindende netwerk van wegen, paden, spoorwegen en kanalen. Elke stad of dorp bezit zijn eigen karakteristieke ruimtelijke, sociale en functionele opbouw en kwaliteiten. Het plangebied is gelegen in het gebiedstype "Historische centra binnensteden", dit is in afbeelding 3.3 weergegeven.



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

'Historische centra binnensteden'

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

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

Toetsing van het initiatief aan de "Stedelijke laag"

Het plangebied ligt in het zuiden van het centrum van Enter. Voor dit gebiedstype geldt dat herstructurering en inbreiding noodzakelijk zijn voor het behoud en de versterking van de ruimtelijke kwaliteit van het centrum. Het initiatief is passend bij het gebiedstype, want er is sprake van de realisatie van een winkelfunctie op de begane grond en een woonfunctie in de vorm van 4 appartementen op de verdieping. Deze mix van functies past binnen dit gebiedstype. Qua architectuur en vormgeving past het gebouw goed bij het straatbeeld. De kwaliteitsimpuls komt voort uit de transformatie van een in verval getreden woonhuis en een verrommeld achterterrein. Qua parkeren wordt ook voorzien in voldoende parkeerplaatsen. Het initiatief is daarmee in overstemming met de ambities in de 'Stedelijk laag'.

"Laag van de beleving"

In de laag van de beleving komen de natuurlijke, functionele en sociale processen bij elkaar. Dit is de laag die gaat over de beleefbaarheid van ruimtelijke kwaliteit, identiteit en tijdsdiepte, van recreatieve

gebruiksmogelijkheden die een belangrijke rol spelen bij de waardering van de leefomgeving. De laag van de beleving is de laag van de verbinding en het netwerk; tussen het stedelijke en het landelijke, de cultuur en de natuur, snel en traag, oud en nieuw, tussen nut en schoonheid. De laag van de beleving benut vooral de kwaliteiten van de andere drie lagen, maar voegt ook eigen kenmerken toe, zoals landgoederen, recreatieparken en recreatieve routes. Het stelt kwaliteiten zoals de natuur, de productielandschappen en de steden in een ander daglicht en maakt ze beleefbaar en tot een belevenis.

De verblijfsrecreatiecomplexen, de attracties, de routes voor wandelen, fietsen en varen zijn een belangrijke economische factor geworden met een vergelijkbaar aandeel in de economie als de agrarische sector. Dit alles verandert het aanzien, de gewenste gebruiksmogelijkheden en betekenis van het buitengebied. Aan het 'belevingslandschap' ontleent Overijssel zijn tijdsdiepte, maar ook zijn aantrekkingskracht. Steeds vaker worden de kwaliteiten uit het verleden ingezet in plannen door daar met nieuwe kwaliteiten, gebruiks- en verschijningsvormen op voort te bouwen. Belangrijk in deze laag is het oude en nieuwe 'erfgoed' van de provincie.

De Dorpsstraat is op de gebiedskenmerkenkaart de "Laag van de beleving" aangeduid met het gebiedstype "Historische infrastructuur". In afbeelding 3.4 is dit weergegeven.



Afbeelding 3.4 Uitsnede gebiedskenmerkenkaart 'Laag van de beleving' (Bron: Provincie Overijssel)

Toetsing van het initiatief aan de "Laag van de beleving"

Het plangebied ligt aan de Dorpsstraat. Er is in het kader van voorliggend plan echter geen sprake van een ontwikkeling die invloed heeft of zou kunnen hebben op deze weg, die door de provincie als een weg met een zekere historische waarde is aangemerkt. Het plan is niet in strijd met de "Laag van de 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.

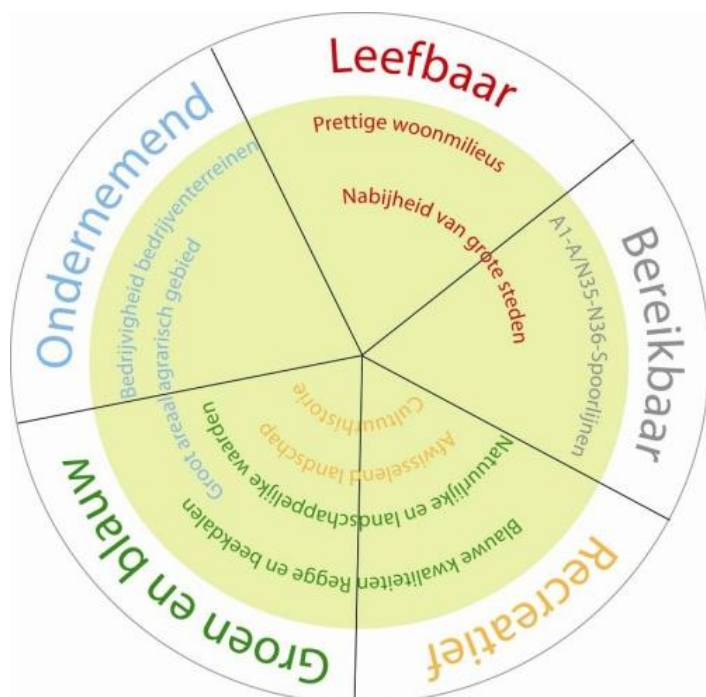
Centrale waarden

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 deelgebiedsvisie 'kern Enter'.

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

"In Enter staan bedrijvigheid, toerisme en de cultuurhistorische waarden centraal. Het dorpse karakter is versterkt, waarbij de es is opengehouden en de Entergraven als harde grens van het dorp geldt. Ten noorden van Enter is woonwijk de Berghorst ontwikkeld. Samen met Rijssen is het industrieterrein De Elsmoat langs de A1 gerealiseerd".

Specifiek voor bestaande woongebieden worden de volgende uitgangspunten aangegeven:

- De woonwijk Oranjebuurt herstructureren met het oog op duurzaamheid (zuinig ruimtegebruik) en verwachte demografische ontwikkelingen (levensloopbestendig bouwen).
- Bij mogelijke herstructurering aansluiting zoeken op cultuurhistorische waarden en karakteristieke kenmerken van de plek: 'karakteristiek bouwen'.
- Groen in de wijk, ruimte rondom de woningen, voorzieningen en veiligheid vormen belangrijke uitgangspunten bij de herstructurering.

Specifiek voor detailhandel in centrumgebied worden de volgende uitgangspunten aangegeven:

- Verdere ontwikkeling van het centrum (Cultuurhistorische waarden meer zichtbaar en beleefbaar maken en verbinding van pleinen).
- Versterking lokale middenstand door in te spelen op aanwezigheid publiekstrekkingen en de voorzieningen voor toeristen en bezoekers.
- Concentreren van het winkelaanbod (streven naar compactheid) aan de zuidzijde van de Dorpsstraat en clusteren rond Middenplein. Inrichten zodat het meer aandoet als één geheel.
- Kansen voor inspelen op mode sector (exclusiviteit).

3.3.1.5 Toetsing van het initiatief aan de Structuurvisie Wierden

Het plangebied betreft een woonperceel dat onderdeel uitmaakt van het kernwinkelgebied van Enter. De structuurvisie beoogt dit kernwinkelgebied verder te versterken onder andere door een verdere concentratie van het winkelaanbod aan de zuidzijde van de Dorpsstraat. In het bestemmingsplan 'Centrum Enter' is dit vertaald door een wijzigingsbevoegdheid op te nemen. Locaties met een woonbestemming binnen dit kernwinkelgebied kunnen worden gewijzigd naar de bestemming 'Centrum'. Dit betekent dat op de begane grond commerciële ruimtes kunnen worden gerealiseerd met daarboven woningen. Commerciële ruimtes op de begane grond zorgen voor een versterking van het kernwinkelgebied. Nu nog vormen de bestaande verouderde woningen een onderbreking in het lint met winkels langs de Dorpsstraat. Door de commerciële ruimtes ontstaat een meer aaneengesloten gebied van voorzieningen, en hiermee een meer geconcentreerd winkelgebied in het centrum van Enter.

Voorkomen moet echter worden dat de gewenste nieuwvestiging van een detailhandelsfunctie een duurzame ontwrichting van de detailhandelsstructuur tot gevolg heeft. In dit kader heeft Seinpost adviesbureau een distributieplanologisch onderzoek (DPO) uitgevoerd. Hieronder wordt kort ingegaan op de belangrijkste conclusies van dit onderzoek. Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar bijlage 1 bij deze plantoelichting.

Conclusies DPO

Op basis van het DPO wordt geconcludeerd dat het centrumgebied van Enter vraagt om verdere ontwikkeling. Voorliggend plan draagt hier op positieve wijze aan bij. Het plan heeft geen negatieve effecten op de detailhandelsstructuur, maar versterkt deze juist. Van een duurzame ontwrichting van deze structuur is geen sprake.

De gewenste invulling van het plangebied met een combinatie van wonen en werken past uitstekend binnen de uitgangspunten zoals verwoord in de structuurvisie, en binnen de detailhandelsstructuur van Enter en de gemeente Wierden. Geconcludeerd wordt het initiatief in overeenstemming is met de Structuurvisie Wierden.

3.3.2 Lokale woonagenda 2018-2022

3.3.2.1 Algemeen

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

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

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

De doelen en beleidsambities zijn als volgt geformuleerd:

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

3.3.2.2 Afwegingskader woningbouwplannen

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

- Het sociale segment en doorstroming;

- Woningbehoefte in de koopsector;
- Toevoeging voor de lokale vraag;
- Spreiding over de kernen;
- Inbreiding voor uitbreiding.

3.3.2.3 Woningbouwbehoefte

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

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

De woonagenda beschrijft daarnaast dat de behoefte aan levensloopbestendige woningen voor de gemeente Wierden groot is.

3.3.2.4 Toetsing van het initiatief aan de 'Lokale woonagenda 2018-2022'

In voorliggend geval wordt gebouwd voor een concrete lokale behoefte. De bouw van de vier levensloopbestendige appartementen in het dure segment past binnen de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwbehoefte woningen tot 2027. Tevens is er sprake van inbreiding, waarmee de ontwikkeling in lijn is met de doelstelling 'inbreiding voor uitbreiding'. Ook zal bij de bouw van de woning(en) gelet op de huidige bouwbesluiten het aspect duurzaamheid een belangrijk aspect vormen. Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling aansluit bij de beleidsambities en doelstellingen zoals deze staan beschreven in de 'Lokale woonagenda 2018 – 2022'.

3.3.3 Welstandsnota 2014 Wierden

3.3.3.1 Algemeen

Eén van de instrumenten die het gemeentebestuur heeft om een actief beleid te voeren om de kwaliteit van de leefomgeving te bevorderen, is het welstandstoezicht. Het welstandstoezicht gebeurt op basis van het door de gemeenteraad vastgestelde beleid. Via haar welstandsnota wil de gemeente de ruimtelijke kwaliteit van de dagelijkse leefomgeving duurzaam bevorderen. Hiervoor zijn verschillende criteria ontwikkeld die bij de welstandsbeoordeling van een bouwplan een rol spelen. 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 8 'Historische kernen'.

3.3.3.2 Deelgebied 8 'Historische kernen'

Stedenbouwkundige kenmerken Enter

Het kransesdorp Enter is ontstaan rondom de es op een rivierduin langs de Regge. Enter dankt zijn langgerekte vorm aan het feit dat alle boeren dichtbij hun land aan de rand van de es gingen wonen.

Het centrum van Enter wordt gevormd door de Dorpsstraat /Goorseweg die door zijn lichte gebogenheid een kleinschalige, knusse sfeer heeft. De Dorpsstraat bestaat uit klinkers met loopstroken die in breedte variëren. Dit wordt veroorzaakt door de zeer wisselende rooilijn die vooral bij de historische panden ver terug kan liggen. De gebouwen staan ook scheef ten opzichte van elkaar en de rooilijn, vooral in het meer historische noordelijke deel van de Dorpsstraat. Parkeren vindt plaats in stroken langs de rijweg en in de ruimtes voor ver terug liggende bebouwing. Straatgerichte individuele panden met kleine openingen ertussen overheersen het straatbeeld. In maat en schaal zijn deze gebouwen over het algemeen in harmonie met elkaar. Wonen, winkels en openbare voorzieningen wisselen elkaar af.

Het centrum van Enter is dan ook onder te verdelen in drie delen. In het noordelijk gedeelte tot de kruising met de Rijssenseweg zijn de meeste historische panden te vinden. Het middendeel wordt gevormd door het kernwinkelgebied dat zich tussen de Rijssenseweg en Roetgerink bevindt. Het zuidelijke deel bevindt zich ten zuiden van Roetgerink.

Bebouwingskenmerken Enter

Het gevarieerde bebouwingsbeeld wordt mede bepaald door de individuele bebouwing uit verschillende tijden, de variatie in gerichtheid ten opzichte van de weg en de verspringen in rooilijn. De panden bestaan meest uit één of twee bouwlagen met kap. De meeste historische panden zijn één bouwlaag hoog met variatie in dakhelling en dakvorm waaronder zadel-, wolfseind- en afgeplat schilddak.

Licht verticale gevelopeningen overheersen, alleen is bij winkels de begane grond de pui veranderd ten behoeve van de functie. De gevels zijn opgetrokken uit aardkleurige baksteen. Dakpannen variëren in kleur, zoals rood en donkergrijs. Veel voorkomende details zijn siermetselwerk, windveren, daklijsten, gootklossen, plinten, luiken, muurankers, roedeverdeelde ramen en houten topgevels.

Gebiedsgerichte welstandscriteria

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

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

3.3.3.3 Toetsing initiatief aan de welstandsnota

Bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt het ontwerp getoetst aan de criteria zoals opgenomen in de welstandsnota voor het deelgebied 'Historische kernen'.

3.3.4 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

In de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' is een tweetal gebiedstypen onderscheiden; 'rustige woonwijk' en '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.

Op basis van de VNG-uitgave wordt het buitengebied gerekend tot een met het omgevingstype 'rustige woonwijk' vergelijkbaar omgevingstype.

Het omgevingstype 'gemengd gebied' wordt in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' omschreven als een gebied met een matige tot sterke functiemenging waarbij bijvoorbeeld direct naast woningen andere functies voor kunnen komen zoals winkels, horeca en kleine bedrijven.

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

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

Voor gebieden waar in enige vorm sprake is van functiemenging, of in gebieden waar bewust functiemenging wordt nagestreefd (bijvoorbeeld om een grotere levendigheid tot stand te brengen), kunnen de gebieden worden aangemerkt als 'functiemengingsgebied'. Bij 'functiemengingsgebieden' moet gedacht worden aan:

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

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

Categorie A:

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

Categorie B:

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

Categorie C:

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

4.2.1.3 Situatie plangebied

4.2.1.3.1 Algemeen

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

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

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

4.2.1.3.2 Externe werking

Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ordening. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast.

De functie 'wonen' is niet milieubelastend voor de omgeving. Er is geen sprake van een aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden voor zover het de realisatie van de vier appartementen betreft.

Ten aanzien van de externe werking in relatie tot de commerciële plint, en de interne werking wordt opgemerkt dat Econsultancy een quickscan bedrijven en milieuzonering heeft uitgevoerd. Hierna wordt kort ingegaan op de belangrijkste conclusies van dit onderzoek, waarbij tevens een aanvullende onderbouwing is opgenomen. Voor de volledige onderzoeksrapportage wordt verwezen naar bijlage 2 bij deze toelichting.

4.2.1.3.3 Quickscan bedrijven en milieuzonering

De bestemmingen in de omgeving van het plangebied vormen geen belemmering voor het woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuw te realiseren woningen. Het bouwvlak is marginaal gelegen binnen de richtafstand voor de tegenovergelegen maatschappelijke bestemming. Als gevolg van wegverkeerslawaaï op de tussenliggende Dorpsstraat is echter sprake van een bovengemiddeld omgevingsgeluid (zie ook paragraaf 4.2.4). De bijdrage van de ter plaatse van de maatschappelijke bestemming gevestigde basisschool leidt in relatie tot de geluidsbelasting als gevolg van wegverkeer niet tot een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuw te realiseren woningen. In het kader van de richtafstanden komt deze conclusie onder andere voort uit het feit dat het wegverkeerslawaaï vanaf de Dorpsstraat het geluid vanaf het tegenovergelegen perceel (schoolgebouw). Daarnaast wordt formeel weliswaar niet voldaan aan de richtafstand van 10 meter, maar dit is enkel zo omdat wordt gemeten tussen beide bestemmingsvlakken. Het bouwvlak binnen het plangebied ligt marginaal binnen 10 meter afstand tot de maatschappelijke bestemming. Daarom wordt gesteld dat de geluidsbelasting zeer waarschijnlijk gelijk zal zijn aan de richtwaarde uit de VNG-publicatie of in dezelfde orde van grootte.

De richtafstand voor een school bedraagt in 'gemengd gebied' 10 meter gemeten tussen de bestemmingsvlakken. In dit specifieke geval is met name het schoolplein maatgevend in verband met omgevingsgeluid. Dit omgevingsgeluid is hiermee enkel relevant ten tijde van de pauzes, die uitsluitend overdag plaatsvinden. De feitelijk afstand tussen het bouwvlak voor de nieuwbouw en het schoolplein bedraagt circa 13 meter, waarmee sprake is van een voldoende scheiding tussen beide functies. Ter plaatse van de nieuwe appartementen kan dan ook worden geconcludeerd dat ondanks de ligging nabij een schoolgebouw, sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

In theorie zijn de nieuwe woningen op bovengelegen verdiepingen gelegen binnen de richtafstand van de commerciële ruimten op begane grond. De commerciële ruimten in de plint passen in het beeld van een centrumfunctie. De detailhandelsfunctie op de begane grond wordt aangemerkt als een categorie A functie. Dit betreft een activiteit die zodanig weinig milieubelastend voor de omgeving is, dat deze inpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd. In de gebruiksfase van de ruimten biedt het Activiteitenbesluit voldoende borging van het woon- en leefklimaat in de bovengelegen woningen. Daarom wordt nader onderzoek in het kader van het bestemmingsplan niet noodzakelijk geacht.

4.2.1.3.4 *Conclusie milieuzonering*

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

4.2. 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*

De appartementen worden aangemerkt als geurgevoelige objecten. In dit geval ligt het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf op circa ruim 800 meter afstand ten zuidoosten van het plangebied, in het buitengebied van Enter. Er wordt ruimschoots aan de afstanden voldaan, waardoor voor het aspect geur ter plaatse van de appartementen een aanvaardbaar woon- en leefklimaat 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*

4.2.3.2.1 Verkennd bodemonderzoek

Ten behoeve van voorliggend plan heeft Econsultancy een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Hierna wordt beknopt ingegaan op de belangrijkste onderzoeksconclusies. Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar bijlage 3 bij deze plantoelichting.

De bodem bestaat voornamelijk uit zwak tot matig siltig, zeer fijn tot matig fijn zand. De bovengrond is bovendien plaatselijk matig humeus.

Ter plaatse van boring 03 is onder het grind een laag puin aangetroffen. Hierin zijn geen asbestverdachte materialen (fractie >20 mm) waargenomen. Verder zijn er zintuiglijk geen verontreinigingen waargenomen. In verband met de aanwezigheid van een voormalige asbestfabriek in de regio en de onbekende herkomst van het puin wordt geadviseerd een verkennend onderzoek asbest in puin conform de NEN 5897 uit te voeren ter plaatse van het grindpad waaronder puin is waargenomen.

De zintuiglijk schone bovengrond is licht verontreinigd met kwik, lood en PAK. In de ondergrond zijn geen verontreinigingen geconstateerd.

Het grondwater is licht verontreinigd met xylenen, barium en zink. De metaalverontreinigingen zijn hoogstwaarschijnlijk te relateren aan regionaal verhoogde achtergrondconcentraties van metalen in het grondwater.

4.2.3.2.2 Verkennd bodemonderzoek asbest in puin

Op basis van de uitkomsten van het verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 is een asbestonderzoek uitgevoerd in verband met de aangetroffen puinlaag. Hierna wordt beknopt ingegaan op de belangrijkste onderzoeksconclusies. Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar bijlage 4 bij deze plantoelichting.

De bodem bestaat uit zwak siltig, matig fijn zand.

Onder het aanwezige grind bevindt zich een puinlaag van circa 10 cm dikte. Deze is sterk tot uiterst baksteenhoudend, matig grindhoudend en plaatselijk zwak betonhoudend. In het opgegraven en opgeboorde materiaal zijn verder zintuiglijk geen verontreinigingen waargenomen.

Er zijn op het maaiveld geen asbestverdachte of asbesthoudende materialen aangetroffen.

In het aanwezige puin is zowel zintuiglijk (fractie > 20 mm) als analytisch (fractie < 20 mm) géén hechtgebonden en niet-hechtgebonden asbest geconstateerd.

Op basis van de onderzoeksresultaten bestaat er geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader onderzoek asbest in bodem of puin. In geval van grondwerkzaamheden op de locatie behoeven er ten aanzien van asbest geen specifieke maatregelen te worden getroffen.

Indien er werkzaamheden plaatsvinden, waarbij grond vrijkomt, kan de grond niet zonder meer worden afgevoerd of elders worden toegepast. De regels van het Besluit Bodemkwaliteit zijn hierop mogelijk van toepassing.

4.2.3.2.3 Eindconclusie bodemonderzoeken

Gelet op de aard en mate van de aangetoonde verontreinigingen, bestaat er géén reden voor een nader onderzoek en bestaan er met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem géén belemmeringen voor de bestemmingsplanwijziging en de sloop en nieuwbouw op de onderzoekslocatie.

4.2.3.3 *Conclusie*

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

4.2.4 Geluid (Wet geluidhinder)

4.2.4.1 Wettelijke kader

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

4.2.4.2 Situatie plangebied

Voorliggend bestemmingsplan maakt geluidsgevoelige objecten (appartementen) mogelijk. Hiermee is toetsing aan de Wgh noodzakelijk.

Industrielawaai

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

Railverkeerslawaaï

De dichtstbijzijnde spoorweg ligt op ruime afstand van het plangebied. Daarom wordt niet nader op het aspect railverkeerslawaaï ingegaan.

Wegverkeerslawaaï

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

Wettelijke geluidszones van wegen:

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

De hiervoor genoemde zones gelden niet voor:

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

Het plangebied ligt in een gebied met 30 km/uur wegen. Zoals hiervoor aangeven geldt voor deze wegen geen wettelijke geluidszone. Het feit dat er voor de hiervoor genoemde gevallen geen wettelijke geluidszone geldt, betekent niet dat een akoestisch onderzoek automatisch niet benodigd is. Indien vooraf aangenomen kan worden dat er niet aan de voorkeurswaarde van 48 dB kan worden voldaan, dient er een akoestisch onderzoek uitgevoerd te worden. De geluidsbelasting van de weg kan hierdoor meegenomen worden in de belangenafweging in het kader van 'een goede ruimtelijke ordening'.

Ten behoeve van dit plan heeft Econsultancy een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd. Hierna wordt beknopt ingegaan op de belangrijkste onderzoeksconclusies. Voor de volledige onderzoeksrapportage wordt verwezen naar bijlage 5 bij deze plantoelichting.

Onderzoeksconclusies akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

Als gevolg van de Dorpsstraat en de Athanasiastraat is de geluidsbelasting hoger dan de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van 48 dB. In het kader van een goede ruimtelijke ordening en volgens het gemeentelijk geluidbeleid dient een maatregelenonderzoek plaats te vinden. Hierbij dienen achtereenvolgens bron-, overdrachts- en gevelmaatregelen te worden overwogen.

Het treffen van bron- en overdrachtsmaatregelen is in voorliggend geval niet doelmatig. Voor het plan kunnen geen hogere waarden worden vastgesteld aangezien sprake is van 30 km/uur wegen. De overschrijdingen treden op aan de voor- en zijgevels van het appartementencomplex. Voor een goed woon- en leefklimaat en volgens het gemeentelijk geluidbeleid is het noodzakelijk om voor de appartementen die gesitueerd zijn aan de voor- en zijgevels het akoestisch klimaat in de woning (het zogenaamde binnenniveau van maximaal 33 dB) te garanderen.

De hoogst optredende cumulatieve geluidsbelasting bedraagt in voorliggend geval 64 dB. Om te kunnen voldoen aan de maximale binnenwaarde van 33 dB is hiermee een maximale gevelwering van 31 dB noodzakelijk. Geconcludeerd wordt dat met (gevel)maatregelen kan worden voldaan aan de maximale binnenwaarde. Hiermee is een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van alle appartementen realiseerbaar.

Ten behoeve van de omgevingsvergunning ten behoeve van de bouw van de appartementen is in de planregels van dit bestemmingsplan verplicht dat middels bouwakoestisch onderzoek wordt aangetoond dat aan de bedoelde binnenwaarde kan worden voldaan, en dat hiervoor noodzakelijke maatregelen onderdeel uitmaken van de aanvraag.

4.2.4.3 Conclusie

Met de realisatie van voldoende geluidwering vormt de Wet geluidhinder geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. Dit is geborgd in de planregels van dit bestemmingsplan.

4.2.5 Externe veiligheid

4.2.5.1 Algemeen

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

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

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

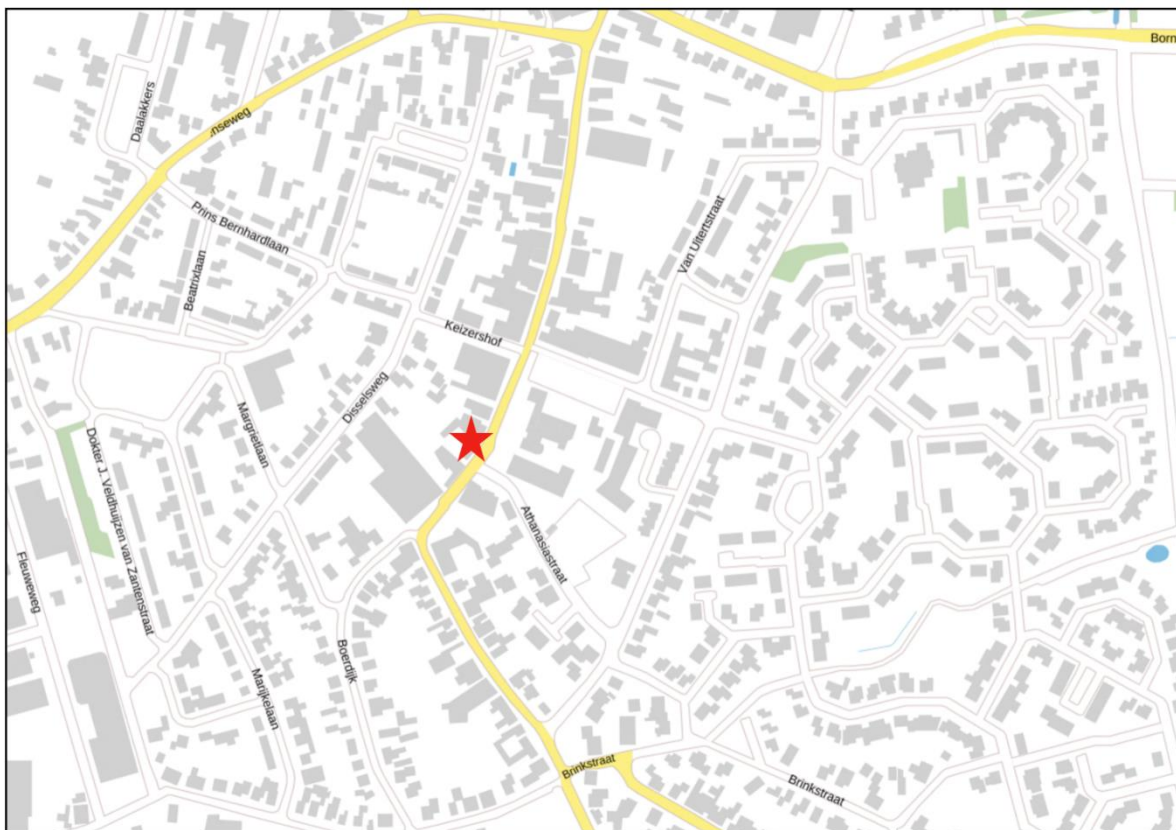
- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

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

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

4.2.5.2 Situatie plangebied

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



Afbeelding 4.1 Uitsnede risicokaart (Bron: Risicokaart)

Uit de inventarisatie blijkt dat het plangebied:

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

Daarnaast wordt er binnen het plangebied geen nieuwe risicobron mogelijk gemaakt die in het kader van de eerder genoemde wet- en regelgeving relevant is.

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 onder andere in de realisatie van maximaal vier woningen. Een project met een dergelijke omvang is aan te merken als een project welke "niet in betekenende mate bijdraagt" aan luchtverontreiniging.

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

4.2.6.3 Conclusie

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

4.2.7 Ecologie

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Wet Natuurbescherming en het Natuurnetwerk

Nederland (NNN). Soortenbescherming gaat uit van de bescherming van dier- en plantensoorten. Sinds 1 januari 2017 is het wettelijk kader ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming vastgelegd in de Wet Natuurbescherming.

4.2.7.1 Gebiedsbescherming

4.2.7.1.1 Algemeen

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

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

4.2.7.1.2 Situatie plangebied

Natura 2000

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

Het plangebied ligt niet binnen of nabij een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied (De Borkeld) ligt op een afstand van circa drie kilometer van het plangebied.

Van directe negatieve effecten (bijv. geluid/verlichting) op Natura 2000-gebieden is gelet op de onderlinge afstand geen sprake. Naast directe negatieve effecten dient tevens de mogelijke toename van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden onderzocht te worden.

Door Econsultancy 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 6. Hieronder worden de conclusies weergegeven.

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

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

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

Het dichtstbijzijnde gebied dat is aangewezen als NNN is gelegen op circa 900 meter afstand ten oosten van de kern Enter, en hiermee op grote afstand van het plangebied. 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.

Ten behoeve van dit plan heeft Econsultancy een ecologische quickscan uitgevoerd ter plaatse van het plangebied. Hieronder wordt kort ingegaan op de belangrijkste conclusies. Voor de volledige onderzoeksrapportage wordt verwezen naar bijlage 7.

Uit de quickscan is het volgende naar voren gekomen:

- Voor algemene broedvogels geldt dat kap- en snoeiwerkzaamheden plaats moeten vinden buiten het broedseizoen;
- Omdat de bestaande tuin potentieel geschikt habitat bevat voor de egel en de ingreep mogelijk verstorend is, is normaliter een nader onderzoek noodzakelijk. In voorliggend geval wordt gebruik gemaakt van een vrijstelling op basis van een goedgekeurde gedragscode. Hierbij wordt tijdens de uitvoeringsfase gewerkt op basis van een door Natuurbank Overijssel opgesteld ecologisch werkprotocol. Het ecologisch werkprotocol is als bijlage 8 opgenomen bij deze plantoelichting.
- Vanwege het incidenteel voorkomen van algemeen voorkomende zoogdieren en amfibieën is aandacht voor de zorgplicht nodig.

4.2.7.3 Conclusie

Het plan heeft geen negatieve effecten op Natura 2000-gebieden of het NNN. Het plan leidt naar verwachting niet tot wettelijke consequenties in het kader van gebiedsbescherming. In de planregels van dit plan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen in verband met de mogelijke functie van het plangebied voor de egel. Deze voorwaardelijke verplichting waarborgt dat tijdens de uitvoeringsfase wordt gewerkt volgens het opgestelde ecologisch werkprotocol. Het aspect ecologie vormt hiermee geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

4.2.8 Archeologie & Cultuurhistorie

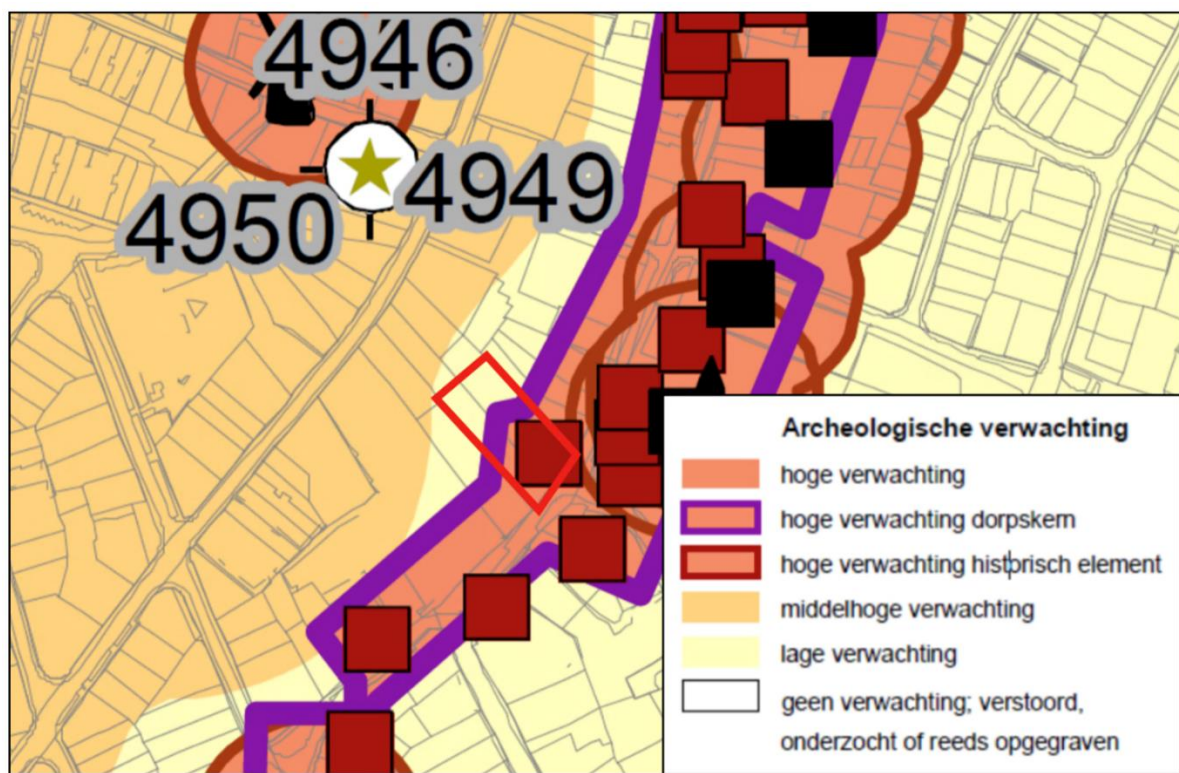
4.2.8.1 Archeologie

4.2.8.1.1 Algemeen

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

4.2.8.1.2 Situatie plangebied

De gemeente Wierden beschikt over een archeologische verwachtingskaart. Hieruit blijkt dat de locatie deels een lage en een hoge archeologische verwachtingswaarde heeft. Dit is weergegeven in afbeelding 4.2.



Afbeelding 4.2 Uitsnede archeologische verwachtingskaart Wierden (Bron: gemeente Wierden)

Binnen de bebouwde kom is archeologisch onderzoek op gronden met een hoge archeologische verwachting in beginsel benodigd bij bodemverstoringen groter dan 100 m². Op gronden met een lage archeologische verwachtingswaarde ligt deze onderzoeksgrens bij bodemverstoringen groter dan 5 hectare. In voorliggend geval is sprake van bodemverstoringen groter dan 100 m² en kleiner dan 5 hectare. Hiermee is archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Ten behoeve van voorliggend plan heeft Econsultancy een archeologisch onderzoek uitgevoerd. Hierna wordt beknopt ingegaan op de belangrijkste onderzoeksconclusies. Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar bijlage 9 bij deze plantoelichting.

Op grond van de resultaten van het bureau- en veldonderzoek wordt door het onderzoeksbureau de aanbeveling gedaan om geen vervolgonderzoek te laten uitvoeren. Binnen het gehele plangebied is de natuurlijke bodemopbouw namelijk verstoord tot in de oorspronkelijke top van de C-horizont. Voor het gehele plangebied dient de verwachting op de aanwezigheid van archeologische waarden bijgesteld te worden naar een lage verwachting.

Mochten tijdens de graafwerkzaamheden toch archeologische waarden worden aangetroffen, dan dient hiervan melding te worden gemaakt conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet uit juli 2016 bij het Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap (de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed).

4.2.8.2 Cultuurhistorie

4.2.8.2.1 Algemeen

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

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

4.2.8.2.2 Situatie plangebied

Het plangebied ligt in het historische lint van Enter. In de directe nabijheid van het plangebied bevinden zich echter geen rijks- dan wel gemeentelijke monumenten waarop voorliggend plan van invloed is dan wel zou kunnen zijn. Geconcludeerd wordt dat cultuurhistorie geen belemmering vormt voor dit plan.

4.2.8.3 Conclusie

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

4.2.9 Water

4.2.9.1 Vigerend beleid

4.2.9.1.1 Europees beleid

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

4.2.9.1.2 Rijksbeleid

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

4.2.9.1.3 Provinciaal beleid

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

4.2.9.1.4 Waterschap Vechtstromen

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

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

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

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

4.2.9.2 Waterparagraaf

4.2.9.2.1 Algemeen

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

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

4.2.9.2.2 Watertoetsproces

Het waterschap Vechtstromen is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets (<http://www.dewatertoets.nl>).

De beantwoording van de vragen heeft ertoe geleid dat de 'korte procedure' van toepassing is. Dit houdt in dat direct door kan worden gegaan met planvorming onder voorwaarde dat de standaard waterparagraaf van het waterschap wordt toegepast. Het volledige watertoetsresultaat inclusief standaard waterparagraaf is opgenomen als bijlage 10 bij deze plantoelichting.

In het kader van voorliggend plan heeft Econsultancy de waterhuishoudkundige situatie binnen het plangebied in beeld gebracht, rekening houdend met het beleid van Waterschap Vechtstromen. Hierna wordt kort ingegaan op de belangrijkste uitkomsten van deze watertoets. Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar bijlage 11 bij deze plantoelichting.

Waterhuishoudkundige situatie plangebied

Op basis van het toename van het verhard oppervlak en de bergingseis bedraagt de waterbergingsopgave voor het plangebied in totaal circa 43 m³ (785 m² x 0,055 m). De realisatie en instandhouding van een waterbergende voorziening met voldoende capaciteit is in dit plan geborgd door het opnemen van een voorwaardelijke verplichting in de planregels.

In de toekomstige situatie zal het schone hemelwater (zogenaamde hemelwaterafvoer; HWA) niet direct op het vuilwater (zogenaamde droogweerafvoer; DWA) worden aangesloten maar separaat binnen het plangebied worden verwerkt. Dit betekent dat bij de verdere planuitwerking water expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing wordt genomen en dat hemelwater op een duurzame wijze wordt verwerkt.

Ten aanzien van de toekomstige situatie zal de ontwikkeling zorgen voor een toename/verandering in het aanbod van vuilwater op het riool. Conform het planontwerp zullen er in totaal vier appartementen worden gerealiseerd. Dit komt overeen met een aanbod c.q. toename van circa 1,2 m³/dag. De berekening is gebaseerd op basis van aannames en betreft derhalve een indicatie van hoeveelheden.

Op basis van de randvoorwaarden en uitgangspunten is de ontwikkeling in zowel ruimte als tijd waterneutraal uit te voeren. Er worden dan ook vanuit het oogpunt van de waterhuishouding geen belemmering verwacht ten aanzien van de bestemmingswijziging en de uitvoering van het plan. In de planregels is de realisatie van voldoende waterberging gewaarborgd middels een specifieke voorwaardelijke verplichting.

4.2.9.3 Conclusie

Het aspect 'water' vormt geen belemmering voor voorliggend plan.

4.2.10 Besluit milieueffectrapportage

4.2.10.1 Algemeen

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

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

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

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

4.2.10.2 Situatie plangebied

4.2.10.2.1 Artikel 2.8 lid 1 van de Wet Natuurbescherming

Het plangebied ligt op enige afstand van Natura 2000-gebied (circa 3 km). Uit de stikstofberekening (bijlage 6) is gebleken dat de ontwikkeling niet leidt tot significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden. Een passende beoordeling op basis van artikel 2.8 lid 1 van de Wet Natuurbescherming is 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 transformatie van een bestaand woonperceel naar een woon- en werklocatie bestaande uit in totaal vier luxe appartementen met een commerciële plint op de begane grond. 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.

In de nota van toelichting op het Besluit m.e.r. wordt het begrip 'stedelijk ontwikkelingsproject' gedefinieerd. Hier wordt het volgende over gezegd: "Bij een stedelijk ontwikkelingsproject kan het gaan om bouwprojecten als woningen, parkeerterreinen, bioscopen, theaters, sportcentra, kantoorgebouwen en dergelijke of een combinatie daarvan. Er kan overigens geen misverstand over bestaan dat ook dorpen hieronder vallen. Wat stedelijke ontwikkeling inhoudt kan van regio tot regio verschillen. Van belang hierbij is of er per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen zijn. Indien bijvoorbeeld een woonwijk wordt afgebroken en er komt een nieuwe voor in de plaats, zal dit in de regel per saldo geen of weinig milieugevolgen hebben. Bij een uitbreiding zal er eerder sprake kunnen zijn van aanzienlijke gevolgen."

Daarnaast is in een uitspraak van de Raad van State van 31 januari 2018 (ECLI:NL:RVS:2018:348) geoordeeld dat een project die voorziet in een gedeeltelijke functiewijziging, waarbij de bebouwde oppervlakte gelijk bleef, geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

Uit voorgaande volgt dat onderhavige ontwikkeling in algemene zin niet te kwalificeren is als stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit m.e.r. Er is namelijk geen sprake van aanzienlijke gevolgen voor het milieu (zie ook Hoofdstuk 4) en er is slechts sprake van een beperkte toename aan bebouwd oppervlakte.

De kwalificatie is wel afhankelijk van specifieke omstandigheden van een project en de ruimtelijke gevolgen die het project met zich meebrengt. In voorliggend geval is slechts in beperkte mate sprake van ruimtelijke gevolgen. Daarnaast is sprake van een ontwikkeling binnen bestaand bebouwd gebied waar reeds sprake is van soortgelijke functies. In dit geval is het Besluit m.e.r. niet van toepassing en hoeft geen aanmeldnotitie te worden opgesteld.

Deze paragraaf kan worden beschouwd als de vormvrije m.e.r. beoordeling van deze ruimtelijke ontwikkeling.

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.);
- Nadere eisen: welke nadere eisen het bevoegd gezag mag stellen;
- Specifieke gebruiksregels: voorwaardelijke verplichting ter waarborging van de realisatie en instandhouding van voldoende waterberging;
- Afwijkingen van de gebruiksregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bestemmingen;

5.2.3 Algemene regels

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

- *Anti-dubbelregel (Artikel 5)*
Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.
- *Algemene gebruiksregels (Artikel 6)*
In dit artikel worden vormen van strijdig gebruik beschreven.
- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 7)*
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 8)*
In dit artikel worden algemene wijzigingsregels beschreven. Dit betreffen regels waarmee burgemeester en wethouder het plan op ondergeschikte punten kunnen wijzigen.
- *Algemene procedureregels (Artikel 9)*
In dit artikel worden de algemene procedureregels, behorend bij dit bestemmingsplan, omschreven. Er zijn procedurele voorwaarden voor nadere eisen opgenomen.
- *Overige regels (Artikel 10)*
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.

Centrum (artikel 3)

De bestemming 'Centrum' is toegekend aan het gehele plangebied. Deze gronden zijn hoofdzakelijk bedoeld voor detailhandel, horeca, kantoren met baliefunctie, publiekverzorgend ambacht en dienstverlening, maatschappelijke dienstverlening en wonen op de verdieping(en) van gebouwen. Daarnaast zijn aan de hoofdfunctie ondergeschikte verkeers-, parkeer-, en groenvoorzieningen, tuinen, erven en terreinen toegestaan met daarbij behorende waterhuishoudkundige voorzieningen.

De bedrijfsmatige activiteiten zijn enkel toegestaan op de begane grond.

Ten aanzien van de bouwregels is maatwerk geleverd ten behoeve van het bouwontwerp. Dit maatwerk komt met name tot uiting in de maximale goot- en bouwhoogte en dakhelling voor de gebouwen. Deze zijn afgestemd op het ontwerpplan, waarbij uitsluitend is afgeweken van de bouwregels uit het moederplan daar waar dit noodzakelijk is in het kader van het ontwerpplan. Concreet is dit geregeld door de inpassing van verschillende maatvoeringsaanduidingen in de verbeelding en regels. Voor het overige is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de bouwregels uit het bestemmingsplan 'Centrum Enter'.

Voor zover gebouwen worden gebouwd met geluidsgevoelige ruimten geldt specifiek een regeling ter waarborging van een binnenwaarde van maximaal 33 dB(A). Een en ander overeenkomstig de uitkomsten van het uitgevoerde akoestisch onderzoek (zie paragraaf 4.2.4 en bijlage 5).

Tot sluit zijn er drie specifieke regelingen opgenomen binnen deze bestemming. Deze regelingen waarborgen respectievelijk de realisatie van voldoende waterberging binnen het plangebied, dat er een geluidwerende groene afscherming wordt gerealiseerd op de perceelsgrenzen en dat sloopwerkzaamheden worden uitgevoerd conform het voor dit plan opgestelde ecologische werkprotocol Wet natuurbescherming (bijlage 8).

Waarde – Archeologie 2 (artikel 4)

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

Deze bestemming is overgenomen uit het geldende bestemmingsplan en in enkel van toepassing op een zeer klein deel van het plangebied achterop het perceel.

In verband met de uitkomsten van het archeologisch onderzoek is voor het overige deel van het plangebied geen archeologische dubbelbestemming opgenomen.

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

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

6.2 Handhaving

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

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

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

2. *Realistische en inzichtelijke regeling*

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

3. *Actief handhavingsbeleid*

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

6.3 Retrospectieve toets

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

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

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

Het voorliggende plan voorziet in de wijziging van de woonbestemming van het perceel Dorpsstraat 136-140 naar een centrumbestemming.

Gebleken is dat deze ontwikkeling past binnen de geldende beleidskaders en geen onaanvaardbare 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 concept-ontwerpbestemmingsplan is voor vooroverleg naar de provincie Overijssel gestuurd. Hieruit zijn geen bezwaren gebleken.

7.1.3 Waterschap Vechtstromen

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

7.2 Inspraak

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

7.3 Vooroverleg omwonenden

De initiatiefnemer heeft het plan voorbesproken met de directe burens. Het gaat om de percelen aan de Disselsweg 45 (achterzijde) en Dorpsstraat 134/14a en 142/144/144a. Er is positief gereageerd op het plan.

7.4 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 6 december 2021 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Tijdens deze inzageperiode is er één zienswijze ingediend. Op basis van gezamenlijk overleg tussen de initiatiefnemer en de indiener van de zienswijze is deze uiteindelijk ingetrokken, op voorwaarde dat er een aanvullende regeling zou worden opgenomen in de planregels.

In de planregels is regel 3.4.3 toegevoegd. Deze regel waarborgt dat er waar mogelijk een nieuwe groene geluidwerende afscherming wordt geplaatst op de perceelsgrens. Hiermee wordt naast een fraaie perceelsafscherming tevens voorzien in een afscheiding die bijdraagt aan een gunstiger akoestisch klimaat ter plaatse. Daarnaast is waar nodig de toelichting hierop aangevuld.

Vanwege deze wijziging in de regels is dit bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Distributie-planologisch onderzoek

Bijlage 2 Quickscan bedrijven en milieuzonering

Bijlage 3 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 4 Verkennend bodemonderzoek asbest in puin

Bijlage 5 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaa

Bijlage 6 Onderzoek stikstofdepositie

Bijlage 7 Quickscan Wet natuurbescherming

Bijlage 8 Ecologisch werkprotocol Wet natuurbescherming

Bijlage 9 Archeologisch onderzoek

Bijlage 10 Watertoetsresultaat

Bijlage 11 Watertoets