

Bestemmingsplan

Wierden Centrum, herziening Stationsstraat 25a

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

Uw specialist in Bestemmingsplannen

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

“Wierden Centrum, herziening Stationsstraat 25a”

Plannaam: Wierden Centrum, herziening Stationsstraat 25a
IMRO-nummer: NL.IMRO.0189.BP2021000005-VA01
Plantype: Bestemmingsplan
Datum: 11 februari 2022
Status: Vastgesteld



Vestiging Almelo
Twentepoort Oost 16
7609 RG ALMELO

Vestiging Zwolle
Dr. Van Wiechenweg 2
8025 BZ ZWOLLE

Vestiging Utrecht
Euclideslaan 265
3584 BV UTRECHT

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

Toelichting

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	6
1.1	AANLEIDING	6
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	6
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	7
1.4	PLANOLOGISCHE REGIME	7
1.5	LEESWIJZER	9
HOOFDSTUK 2	BESCHRIJVING PLANGEBIED	10
2.1	HUDIGE SITUATIE	10
2.2	GEWENSTE SITUATIE	14
2.3	VERKEER EN PARKEREN	17
HOOFDSTUK 3	BELEIDSKADER	19
3.1	RIJKSBELEID	19
3.2	PROVINCIAAL BELEID	21
3.3	GEMEENTELIJK BELEID	28
HOOFDSTUK 4	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	34
4.1	GELUID	34
4.2	BODEMKWALITEIT	35
4.3	LUCHTKWALITEIT	37
4.4	EXTERNE VEILIGHEID	38
4.5	MILIEUZONERING	41
4.6	ECOLOGIE	43
4.7	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	44
4.8	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE	45
HOOFDSTUK 5	WATERASPECTEN.....	48
5.1	VIGEREND BELEID	48
5.2	WATERPARAGRAAF.....	49
HOOFDSTUK 6	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	50
6.1	INLEIDING	50
6.2	OPZET VAN DE REGELS.....	50
6.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS	52
HOOFDSTUK 7	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....	53
HOOFDSTUK 8	VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN	54
8.1	VOOROVERLEG.....	54
8.2	INSPRAAK	54
8.3	ZIENSWIJZEN	54

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING	55
BIJLAGE 1 AKOESTISCH ONDERZOEK RAILVERKEERSLAWAAI	56
BIJLAGE 2 BODEMONDERZOEK	57
BIJLAGE 3 ONDERZOEK EXTERNE VEILIGHEID	58
BIJLAGE 4 WATERTOETS	59

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Aan de Stationsstraat 25a, gelegen in het centrum van Wierden, staat een pand dat in het verleden voor detailhandel heeft gediend. Een vervolgfunctie binnen detailhandel wordt op deze locatie niet meer wenselijk geacht. Dit aangezien het zwaartepunt aan winkelfuncties op een ander deel binnen het centrum van Wierden concentreert. Tevens staat het pand, omgeven door woningen, al enkele jaren leeg waardoor in het kader van leegstand en veroudering naar een passende vervolgfunctie dient te worden gezocht.

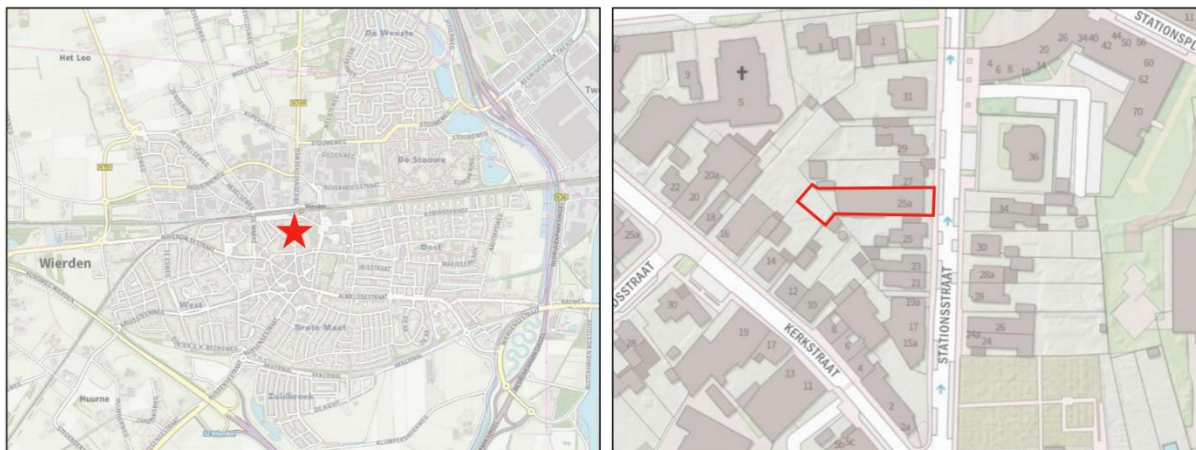
Initiatiefnemer is voornemens om het bestaande pand te transformeren naar een kleinschalig appartementengebouw. Hierbij wordt één koopappartement op de begane grond gerealiseerd naast twee huurappartementen verspreid over zowel de begane grond en op de eerste verdieping. Deze verdieping dient nog te worden gerealiseerd en heeft enkel betrekking op het voorste deel van de bestaande bebouwing. Tevens wordt een deel van de uitbouw aan de achterzijde verwijderd. Het koopappartement zal door initiatiefnemer zelf worden bewoond en de twee huurappartementen, verspreid over de begane grond als de verdieping zijn bedoeld voor starters binnen de woningmarkt.

Bij besluit op 4 november 2020 heeft het college van B&W van de gemeente Wierden een positieve grondhouding ten aanzien van dit plan afgegeven.

Omdat de voorgenomen ontwikkeling niet in overeenstemming is met het geldende bestemmingsplan ‘Wierden Centrum’ is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. In dit bestemmingsplan wordt aangetoond dat het voornemen in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied ligt aan de Stationsstraat 25a in het centrum van Wierden. Het plangebied staat kadastraal bekend als gemeente Wierden, sectie K, nummer 1429 en 2327. De ligging van het plangebied ten opzichte van de kern Wierden en de directe omgeving wordt weergegeven in afbeelding 1.1. De rode ster en het rode kader geven de locatie van het plangebied indicatief weer. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding behorende bij dit bestemmingsplan.



Afbeelding 1.1

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

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan "Wierden Centrum, herziening Stationsstraat 25a" bestaat uit de volgende stukken:

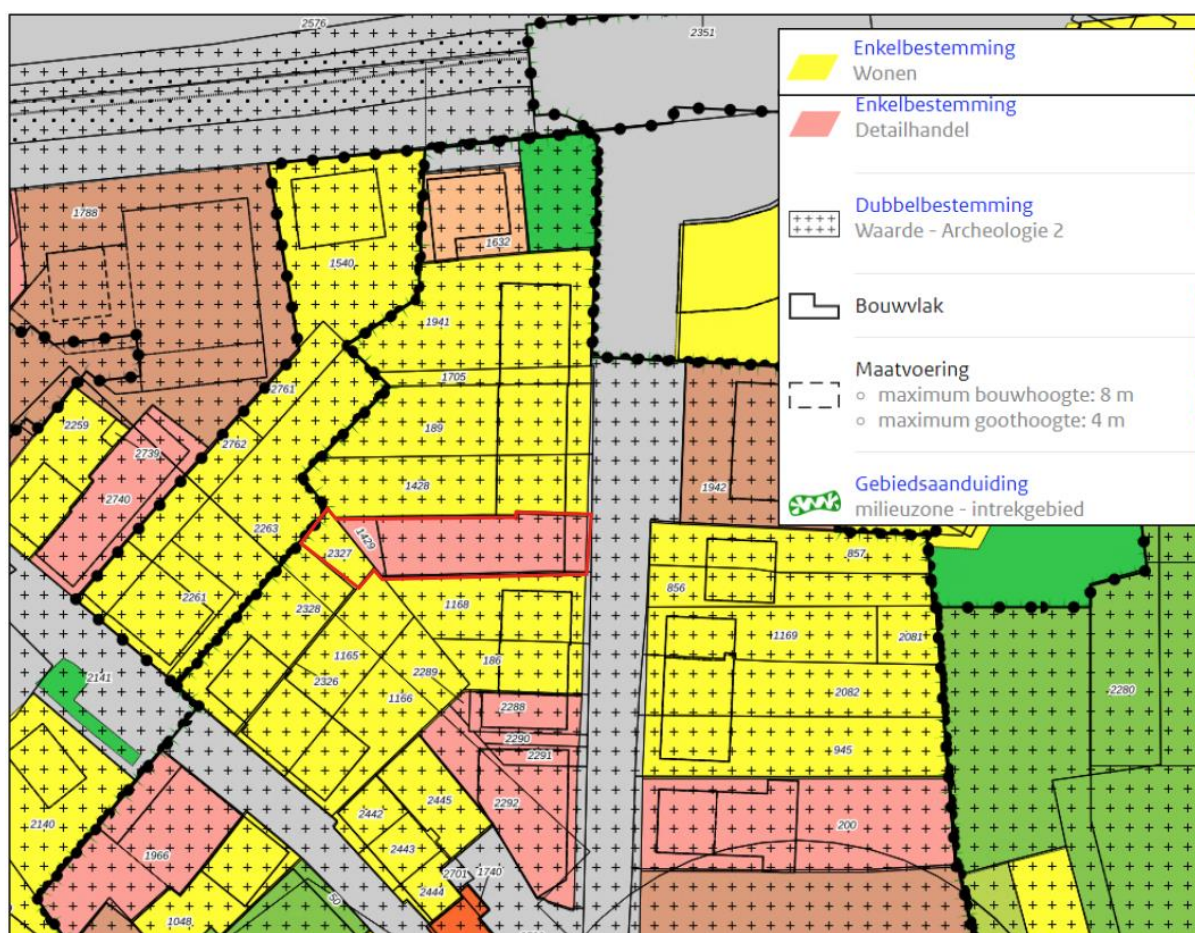
- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.0189.BP2021000005-VA01);
- regels (met bijlagen);
- toelichting (met bijlagen).

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 Planologische regime

1.4.1 Algemeen

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van het bestemmingsplan "Wierden Centrum" (vastgesteld op 8 november 2016) en het "Paraplubestemmingsplan Parkeren gemeente Wierden" (vastgesteld op 10 juli 2018). In afbeelding 1.2 is een uitsnede van de verbeelding opgenomen. Het plangebied is met een rode omkadering aangeduid.



Afbeelding 1.2 Verbeelding geldend bestemmingsplan (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Het plangebied kent op basis van het geldend bestemmingsplan zowel de enkelbestemmingen ‘Wonen’ en ‘Detailhandel’ als de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 2’. Hierbij geldt voor het pand de bestemming ‘Detailhandel’ en voor het buitenterrein de bestemming ‘Wonen’. Tevens is binnen de enkelbestemming ‘Detailhandel’ een bouwvlak opgenomen met een maatvoering; ‘maximum bouwhoogte 8 m, maximum goothoogte 4 m’. Daarnaast is de gebiedsaanduiding ‘Milieuzone – Intrekgebied’ op het plangebied van toepassing.

Hierna wordt nader op de geldende bestemmingen en bijbehorende aanduiding ingegaan.

1.4.2 Geldende (dubbel)bestemmingen en aanduidingen

‘Detailhandel’

De voor ‘Detailhandel’ aangewezen gronden zijn bestemd voor;

- a) detailhandel en de daarmee verband houdende productie en/of reparatiebedrijven, met dien verstande dat per bouwvlak ten hoogste één detailhandelsvestiging is toegestaan;
- b) wonen op de verdieping(en) van gebouwen, met dien verstande dat per bouwvlak ten hoogste 2 woningen zijn toegestaan;

met daarbij behorende; gebouwen; bouwwerken, geen gebouw zijnde; tuinen; erven; terreinen; parkeervoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Bouwregels

Op de voor ‘Detailhandel’ aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken ten dienste van de bestemming.

Voor hoofdgebouwen geldt dat;

- a) een hoofdgebouw binnen een bouwvlak gebouwd dient te worden;
- b) de goothoogte en bouwhoogte mogen niet meer of minder bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding(en) maximum goothoogte en/of maximum bouwhoogte. In voorliggende situatie bedraagt de maximum bouwhoogte 8 m en de maximum goothoogte 4m;
- c) de dakhelling mag niet minder dan 25° en niet meer dan 60° bedragen;
- d) In afwijking van het bepaalde onder b en c geldt dat afwijkingen in maten en afmetingen, zoals die bestaan op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, gehandhaafd mogen worden.

‘Wonen’

De voor ‘Wonen’ aangewezen gronden zijn onder meer bestemd voor;

- a) wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan huis verbonden beroep of bedrijf, met dien verstande dat de woning en/of een aan de woning aangebouwde bouwwerken mogen worden gebruikt voor bed & breakfast;
- b) Bouwwerken, geen gebouw zijnde;
- c) Werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden;
- d) Tuinen en erven.

Ter plaatse van de bestemming ‘Wonen’ is geen bouwvlak aanwezig.

‘Waarde – Archeologie 2’

De voor ‘Waarde – Archeologie 2’ aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en) (basisbestemming), bestemd voor:

- a) het behoud, de bescherming en/of het herstel van de archeologische waarden;

met daarbij behorende;

- b) bouwwerken;
- c) voorzieningen.

Bouwregels

Op de voor ‘Waarde – Archeologie 2’ aangewezen gronden mag, in afwijking van het geen in de overige regels is bepaald, niet worden gebouwd.

Hetgeen is niet van toepassing op;

- a) vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op onder peil niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
- b) bouwwerken dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 0,5 m en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst;
- c) bouwwerken met een oppervlakte van niet meer dan 250 m².

‘Milieuzone – Intrekgebied’

Ter plaatse van de aanduiding ‘Milieuzone – Intrekgebied’ geldt dat die gronden, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemming(en) en aanduidingen, tevens bestemd zijn voor doeleinden ter bescherming en veiligstelling van de kwaliteit van het grondwater.

1.4.3 Strijdigheid

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in een kleinschalige vervanging, vernieuwing en verandering van het pand aan de Stationsstraat 25a te Wierden. Hierbij wordt een deel aan de achterzijde van het pand gesloopt naast dat een tweede bouwlaag wordt toegevoegd over het voorste deel van het pand.

Het voornemen is niet in overeenstemming met het geldend bestemmingsplan aangezien ter plaatse drie woningen worden gerealiseerd, waaronder één op de begane grond. Wonen is op dit moment enkel mogelijk op de verdieping. Tevens wordt de toegestane maximum bouw- en goothoogte overschreden. Tot slot is het plangebied hoofdzakelijk bestemd voor de functie detailhandel.

Een herziening van het bestemmingsplan ‘Wierden Centrum’ is noodzakelijk om de in dit plan beschreven ontwikkeling mogelijk te maken. Voorliggend plan voorziet in de gewenste juridisch planologische kaders om het voornemen te kunnen realiseren.

1.5 Leeswijzer

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

HOOFDSTUK 2 BESCHRIJVING PLANGEBIED

2.1 Huidige situatie

Het plangebied ligt aan de Stationsstraat 25a, in het centrum van Wierden. Hierbij vormt de Stationsstraat de entree van het centrumgebied c.q. kernwinkelgebied. In de omgeving van het plangebied komen zowel woningen, detailhandel functies als maatschappelijke functies voor. Hierna wordt nader op de functionele ruimtelijke structuur van de omgeving ingegaan.

Ten noorden van het plangebied zijn meerdere woningen gesitueerd met in het verlengde het NS Station Wierden. Ten oosten van het plangebied loopt de Stationsstraat waaraan ten noordoosten van het plangebied een uitvaartcentrum is gesitueerd en ten oosten en zuidoosten verschillende zowel vrijstaande- als twee-onder-één-kapwoningen zijn gelegen. Ten zuiden van het plangebied liggen eveneens meerdere woningen met in het verlengde meerdere detailhandel functies. Tot slot zijn ten zuidwesten/westen van het plangebied eveneens woningen gesitueerd.

Wat betreft het straatbeeld is met name sprake van op zichzelf staande bebouwing bestaande uit twee lagen en een kap. Hierbij is de bebouwing zowel losstaand als aan elkaar gebouwd waarbij sprake is van verspringingen in de rooilijnen.

Het plangebied zelf bestaat in de huidige situatie uit een één-laags pand waar voorheen een bloemist in was gevestigd. Het pand staat al enkele jaren leeg. De ingang van het pand bevindt zich aan de oostzijde (Stationsstraat). Daarnaast bevindt aan de westzijde van de bestaande bebouwing een binnenplaats/tuin.

In afbeelding 2.1 is een luchtfoto van de huidige situatie opgenomen. Hierbij is het plangebied met een rode omlijning aangegeven. In afbeelding 2.2 is een uitsnede van het huidige straatbeeld opgenomen. In afbeelding 2.3 en 2.4 zijn twee afbeeldingen ter plaatse van het plangebied zichtbaar. In afbeelding 2.5 is de bestaande plattegrond opgenomen.



Afbeelding 2.1 Luchtfoto huidige situatie plangebied (Bron: PDOK, bewerkt)



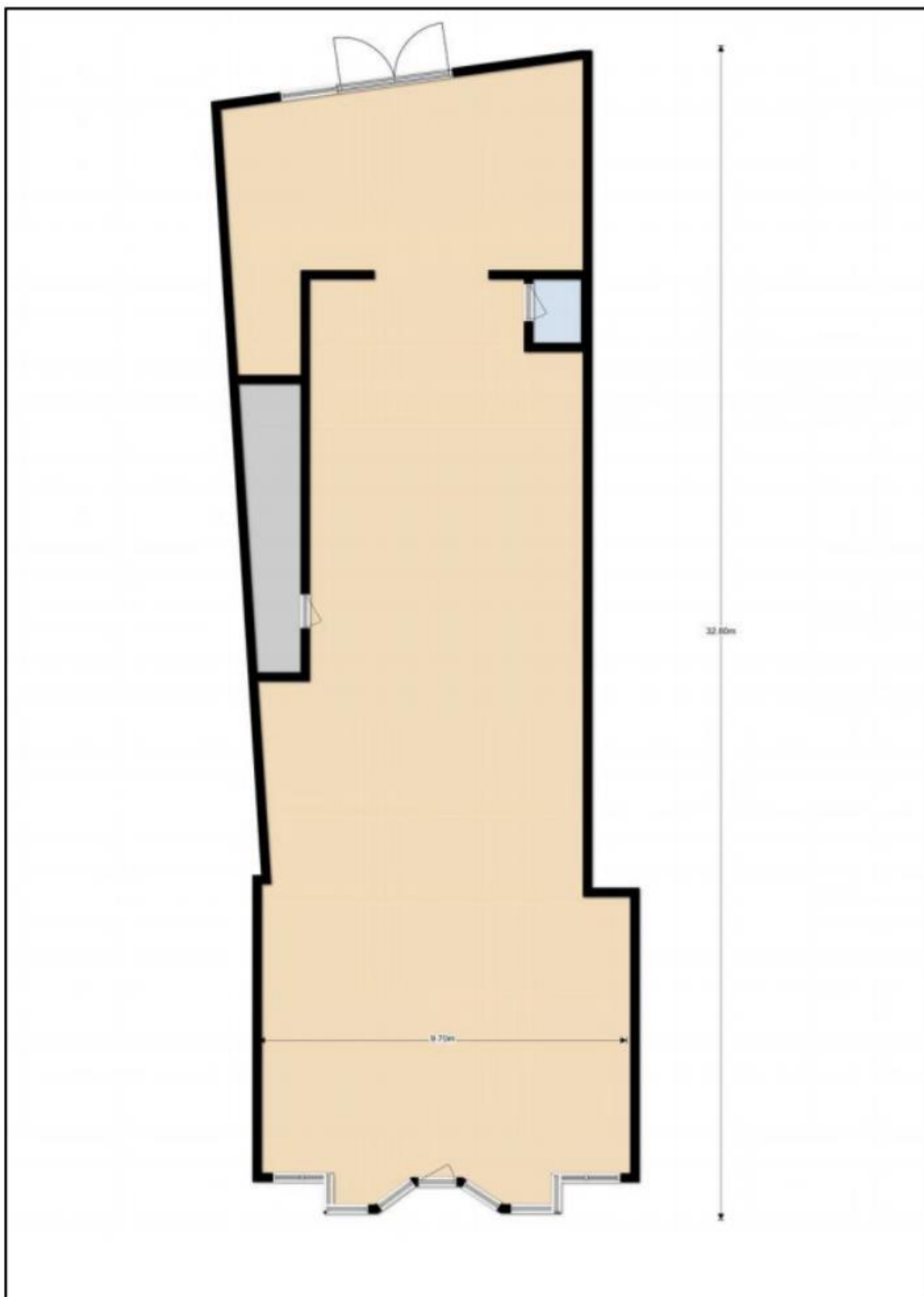
Afbeelding 2.2 Straatbeeld huidige situatie oostzijde plangebied (Bron: Google Streetview, maart 2019)



Afbeelding 2.3 Huidige situatie westzijde plangebied (Bron: Weghorst Makelaardij)



Afbeelding 2.4 Huidige situatie pand (Bron: Weghorst Makelaardij)



Afbeelding 2.5 Plattegrond huidige situatie (Bron: Weghorst Makelaardij)

2.2 Gewenste situatie

Zoals in de aanleiding reeds is vermeld betreft het voornemen kleinschalige vervanging, verandering en vernieuwing van het bestaande pand aan de Stationsstraat 25a te Wierden. Hierbij wordt het pand getransformeerd ten behoeve van woningbouw. Aan de Stationsstraat wordt een tweede bouwlaag met een diepte van 12 meter toegevoegd. Dit ten behoeve van de huurappartementen verspreid over de begane grond als op de eerste verdieping. Hierdoor zal het pand ogen als één volwaardige woning. Tevens wordt bij de transformatie van het pand extra nadruk gelegd op de ontstaansgeschiedenis waardoor het pand passend in het straatbeeld wordt gerealiseerd. Dit wegens opbouw, gevel en structuur.

Daarnaast wordt aan de achterzijde van het pand zes meter van de bestaande aanbouw afgenomen. De totale diepte van het gebouw wordt hierdoor teruggebracht van 32 naar 26 meter.

Wat betreft de maatvoering zal de maximale bouwhoogte negen meter bedragen en de maximale goothoogte zes meter. Alle drie de wooneenheden/appartementen zullen via de centrale ingang aan de Stationsstraat bereikbaar zijn. De huurappartementen zullen over een eigen trap beschikken zodat bewoners inpandig naar de eerste verdieping kunnen bewegen.

Door de bestaande bebouwing te hergebruiken wordt gekozen voor behoud van de geschiedenis van het pand en het niet verkwisten van kapitaal. De bestaande staalconstructie zal deel blijven uitmaken van de architectuur van het koopappartement. Hierna wordt nader op de indeling van het pand ingegaan.

Huurappartementen

In het voorste gedeelte het pand worden beide huurappartementen gerealiseerd. Deze huurappartementen zijn verspreid over twee lagen waarbij op de begane grond de hal, trap en slaapkamer zal bevinden naast voor ieder huurappartement een eigen inpandige berging. Op de verdieping is zowel de woonkamer, badkamer als de keuken aanwezig. Tevens beschikken beide appartementen over een eigen dakterras.

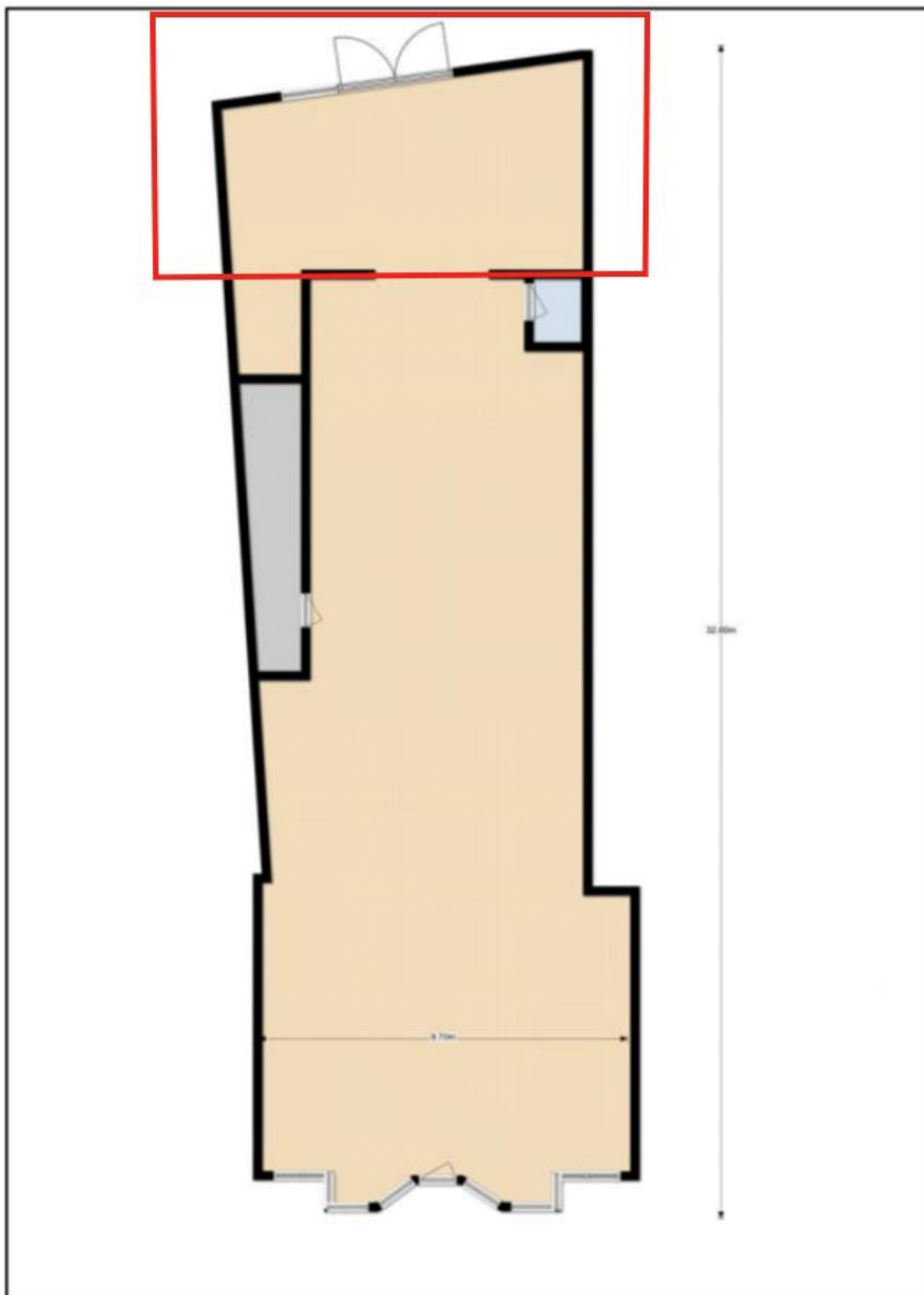
Het dakterras wordt in verband met privacyoverwegingen en leefgeluiden op twee meter afstand van de perceelgrens gerealiseerd. Tevens zal in het kader van veiligheidsoverwegingen het dakterras middels een hekwerk worden omgeven.

Koopappartement

Aan de achterzijde van het pand bevindt het koopappartement. Het koopappartement zal door initiatiefnemer worden bewoond. Het koopappartement is eveneens bereikbaar via de centrale ingang en beschikt over een eigen inpandige berging. Tot slot zal het koopappartement beschikken over een eigen tuin c.q. buitenruimte aan de westzijde (achterzijde) van het plangebied.

De appartementen zullen gasloos worden gerealiseerd. Daarnaast wordt op het dak van het koopappartement zonnepanelen geplaatst. Hierdoor wordt zowel bijgedragen aan een duurzaam karakter als toekomstbestendigheid.

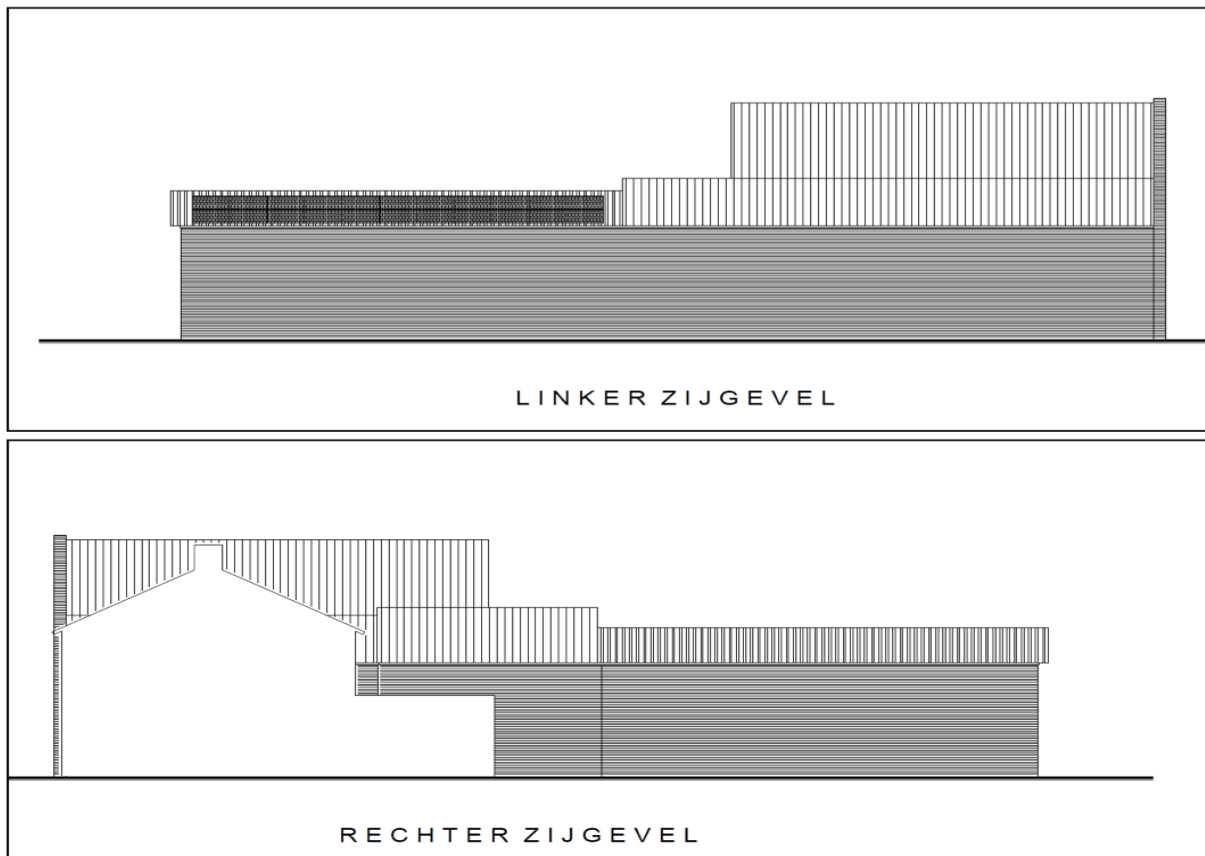
In afbeelding 2.6 is een plattegrond van het huidige pand weergegeven. Hierbij is het te slopen deel met een rode omkadering aangegeven. In afbeelding 2.7 is een gevelaanzicht opgenomen. Tot slot zijn in afbeelding 2.8 de zijaanzichten zichtbaar.



Afbeelding 2.6 Plattegrond te slopen deel (Bron: Weghorst Makelaardij)



Afbeelding 2.7 Voorgevel beoogde situatie (Bron: Raymond Horstman Architecten bna)



Afbeelding 2.8 Zijgevels beoogde situatie (Bron: Raymond Horstman Architecten bna)

2.3 Verkeer en parkeren

2.3.1 Algemeen

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

2.3.2 Gemeentelijk parkeerbeleid

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

In voorliggend geval wordt dan ook getoetst aan de 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.

2.3.3 Situatie plangebied

In voorliggend geval is voor wat betreft de gemeente Wierden uitgegaan van een stedelijkheidsgraad 'matig stedelijk'. Gezien de ligging van het plangebied nabij het centrum van Wierden kan het plangebied worden aangemerkt als stedelijke zone 'schil centrum'. De voorgenomen ontwikkeling voorziet in het realiseren van drie appartementen waaronder één koopappartement van circa 150 m² en twee huurappartementen van circa 90 m². Onderstaande tabel geeft een overzicht van de verschillende woningen met bijbehorende gemiddelde parkeercijfer en verkeersgeneratie zoals in de CROW-uitgave is benoemd.

2.3.4 Parkeren

Op basis van de vorenstaande uitgangspunten is in de tabel hieronder de parkeerbehoefte berekend;

Parkeerbehoefte huidige situatie			
Functie	parkeerbehoefte Per 100 m ² bvo	Aantal bvo (m ²)	parkeerbehoefte
Buurt- en dorpscentrum	3.1	300	3.1*3= 9.3
Totaal			9.3 (10)
Parkeerbehoefte gewenste situatie			
Functie	Parkeerbehoefte Per woning	Aantal	parkeerbehoefte
Koop, appartement, midden	1.6	1	1.6*1= 1.6
Huur, appartement, midden/goedkoop (incl. sociale huur)	1.2	2	1.2*2= 2.4
Totaal			4.0 (4)

In voorliggend geval is er sprake van een parkeerbehoefte van vier parkeerplaatsen. Het realiseren van deze parkeerbehoefte kan niet op eigen terrein worden opgevangen naast dat dit in voorliggende situatie niet wenselijk is. Daarom dient gebruik te worden gemaakt van de openbare ruimte.

Op basis van de CROW-uitgave ‘Toekomstbestendig parkeren’ publicatie 381, behoort bij het huidige detailhandelspand met bijbehorende bvo een parkeerbehoefte van 9.3, afgerond tien parkeerplaatsen (buurt- en dorpscentrum, matig stedelijk, schil centrum, 300 m² bvo en 3.1 gemiddeld). In de nabije omgeving van het plangebied zijn negen openbare parkeerplaatsen aanwezig, waardoor formeel gezien een tekort van één parkeerplaats heerst. Tevens werden deze negen parkeerplaatsen in het verleden door zowel de voormalig Juwelier Denissen, gevestigd aan de Stationsstraat 15 en Bloemist Nijzink, gevestigd aan de Stationsstraat 25a gebruikt.

Door de voorgenomen ontwikkeling, waarbij geen tien parkeerplaatsen maar vier parkeerplaatsen benodigd zijn, treedt een verbetering op wat betreft de parkeerbehoefte. Hierbij neemt de druk op de openbare ruimte af. Daarnaast zijn in de omgeving (o.a. ter hoogte van P&R Station Wierden) ruimvoldoende openbare parkeergelegenheden aanwezig.

Tot slot ligt het plangebied aan de Stationsstraat binnen de gemeentelijke blauwe zone. Hierbij kan in de avonden, met uitzondering van donderdag in de openbare ruimte vrij worden geparkeerd. Tevens bestaat de doelgroep uit starters c.q. werkenden die overdag niet aanwezig zijn.

Het aspect parkeren vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

2.3.5 Verkeer

Uitgaande van de volgende uitgangspunten ten aanzien van verkeer (CROW):

- Functie: koop, appartement, midden & huur, appartement midden/goedkoop (incl. sociale huur);
- Verstedelijkingsgraad: matig stedelijk/gemeente Wierden (Bron: CBS Statline);
- Stedelijke zone: schil centrum.

Verkeersgeneratie huidige situatie			
Functie	Verkeersgeneratie Per 100 m ² bvo	Aantal bvo (m ²)	Verkeersgeneratie
Buurt- en dorpscentrum	48.4	300	48.4*3= 145.2
Totaal			145.2 (146)
Verkeersgeneratie gewenste situatie			
Functie	Verkeersgeneratie Per woning	Aantal	Verkeersgeneratie
Koop, appartement, midden	5.4	1	5.4*1= 5.4
Huur, appartement, midden/goedkoop (incl. sociale huur)	3.4	2	3.4*2= 6.8
Totaal			12.2 (13)

Als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling is er sprake van een significante afname wat betreft het aantal verkeersbewegingen. Hierbij dient wel opgemerkt te worden dat bij de huidige situatie is geprobeerd om bij een soortgelijke functie aan te sluiten. Echter valt deze verkeersgeneratie hoger uit dan wat ter plaatse van toepassing was. Aangezien de voorgenomen ontwikkeling in een lage verkeersgeneratie resulteert en de omliggende wegen van ruimvoldoende omvang zijn, kan geconcludeerd worden dat het aspect verkeer geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

2.3.6 Conclusie

Op basis van het vorenstaande wordt geconcludeerd dat de aspecten verkeer en parkeren geen belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling.

HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

3.1.1.1 Algemeen

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

3.1.1.2 Vier prioriteiten

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

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

3.1.1.3 Afwegingsprincipes

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

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

3.1.1.4 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij geldt een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt. Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen ‘bestaand stedelijk gebied’ en ‘stedelijke ontwikkeling’.

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

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

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

3.1.2 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten in het Rijksbeleid

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) laat zich niet specifiek uit over lokale ontwikkeling, zoals de ontwikkeling in voorliggend bestemmingsplan. De voorgenomen ontwikkeling raakt geen Rijksbelangen als opgenomen in de Nationale Omgevingsvisie. Wat betreft de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’ wordt opgemerkt dat deze van toepassing is bij ‘nieuwe stedelijke ontwikkelingen’ (3.1.6 Bro). Er zijn inmiddels meerdere gerechtelijke uitspraken geweest over deze begripsdefinitie.

Uit Afdelingsjurisprudentie blijkt dat de vraag wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in grote mate casuïstisch wordt beantwoord. Zo heeft de Afdeling uitgemaakt dat de bouw van 11 woningen niet als stedelijke ontwikkeling wordt gezien. De raad is van oordeel dat gelet op het aantal woningen dat het plan mogelijk maakt, het plan niet voorziet in een woningbouwlocatie of andere stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1 eerste lid, aanhef en onder i van het Bro. Artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro is dan ook niet van toepassing (ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921).

In voorliggende situatie is er sprake van een ontwikkeling waarbij een bestaand pand met de bestemming detailhandel wordt gewijzigd naar woonbestemming. Tevens wordt het pand gering uitgebreid. Hierbij voorziet het voornemen in een toevoeging van drie woningen, verdeeld over twee bouwlagen. De ladder voor

duurzame verstedelijking is daarom niet van toepassing. Geconcludeerd wordt dat geen sprake is van strijd met het Rijksbeleid.

3.1.3 Conclusie toetsing aan het Rijksbeleid

Geconcludeerd wordt dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in overeenstemming is 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, gebied specifieke 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

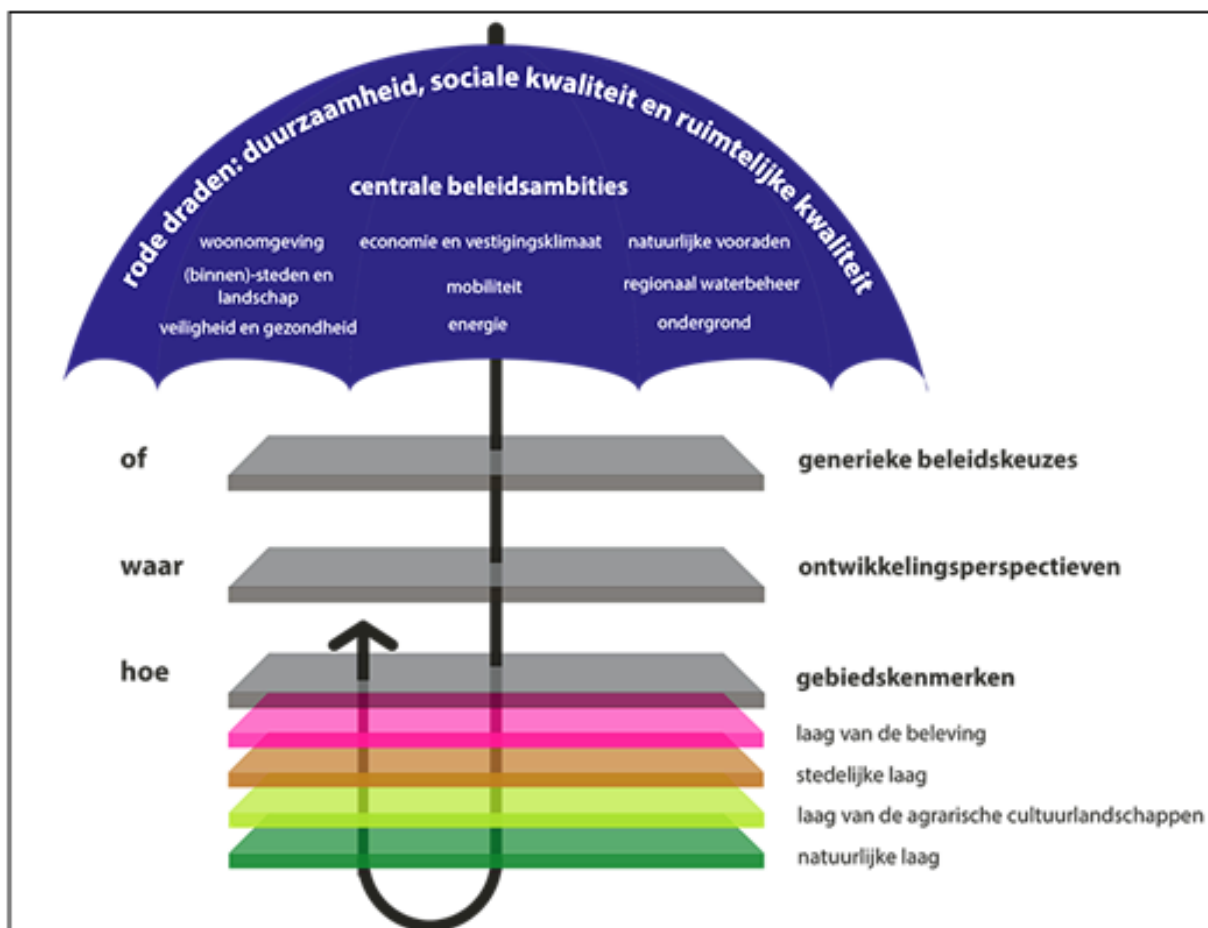
Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke 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 artikelen 2.1.2 (*principe van concentratie*), 2.1.3, (*Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik*) en 2.2.2 (*Realisatie nieuwe woningen*) en meerdere artikelen in verband met de ligging in intrekgebied voor de drinkwatervoorziening (*Titel 2.13*) van de provinciale verordening van belang. De hiervoor genoemde artikelen worden hierna nader toegelicht.

De hiervoor genoemde artikelen worden hierna nader toegelicht.

Artikel 2.1.2:

Principe van concentratie

lid 1

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

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.2 van de Omgevingsverordening Overijssel

In voorliggend geval wordt een leegstand pand getransformeerd naar kleinschalig appartementengebouw. Hierbij worden drie woningen toegevoegd aan de woningvoorraad.

Deze woningen worden gebouwd ten behoeve van de bestaande lokale woningbehoefte en met name ten behoeve van starters. Hier wordt nader in paragraaf 3.3.2 op ingegaan waar het gemeentelijke woonbeleid aan bod komt. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling in overeenstemming is met het principe van concentratie.

Artikel 2.1.3:**Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik**

Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in stedelijke ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verharden 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 woningbouwontwikkeling in de kern Wierden. De locatie is momenteel reeds verhard en voorzien van een detailhandelbestemming waarbinnen woningen op de verdieping zijn toegestaan. 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. 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 ontwikkeling worden er per saldo drie woningen toegevoegd aan de woningvoorraad van Wierden. Concreet gaat het om de realisatie van één koopappartement en twee huurappartementen. Deze woningen passen binnen de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwbehoefte in de gemeente Wierden. Hier wordt in paragraaf 3.3.2 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.

Titel 2.13 Drinkwatervoorziening

- *(2.13.3) Bestemmingsplannen voorzien in een aanduiding voor grondwaterbeschermingsgebieden en intrekgebieden waarbij alleen functies worden toegestaan die harmoniëren met de functie voor de drinkwatervoorziening.*
- *(2.13.5) In afwijking van het bepaalde in artikel 2.13.3 Grondwaterbeschermingsgebieden en intrekgebieden kunnen in intrekgebieden ook nieuwe niet-risicovolle en grote risicovolle functies worden toegestaan, mits daarbij wordt voldaan aan het stand still-principe.*
- *(2.13.6) In afwijking van het bepaalde in artikel 2.13.3 en onverlet het bepaalde in artikel 2.13.4 en artikel 2.13.5, kunnen nieuwe grote of grootschalige risicovolle functies in grondwaterbeschermingsgebieden en nieuwe grootschalige risicovolle functies in intrekgebieden alleen worden toegestaan als dit noodzakelijk is vanuit een zwaarwegend maatschappelijk belang, waarvoor redelijke alternatieven ontbreken en mits voldaan wordt aan het stap vooruit-principe.*

Artikel 2.13.8

Intrekgebieden met stedelijke functies

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

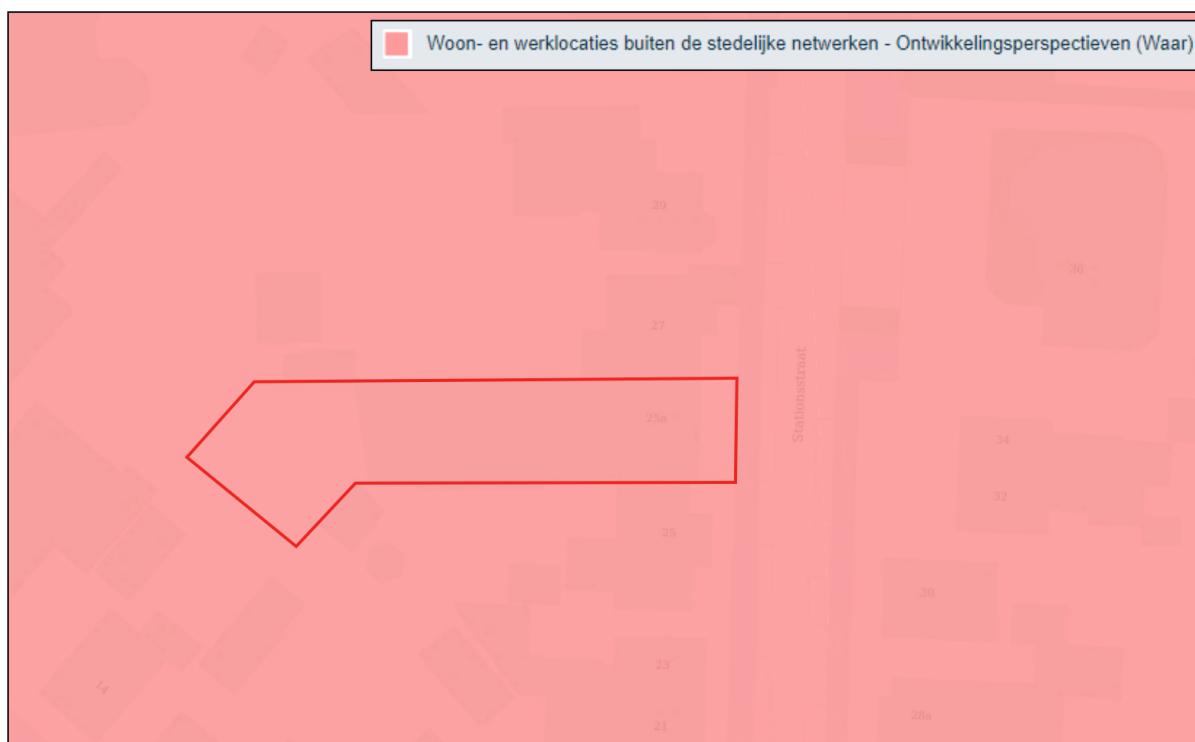
Toetsing van het initiatief aan Titel 2.13 van de Omgevingsverordening Overijssel

Dit bestemmingsplan gaat uit van deels nieuwbouw en deels herbouw van woningen in bestaand stedelijk gebied. Gezien de aard en omvang van de ontwikkeling is hiermee is geen sprake van de realisatie grote en grootschalige risicovolle functies, en is een verslechtering van de grondwaterkwaliteit en/of een toename van de risico's op verontreiniging van het grondwater niet te verwachten. De gebiedsaanduiding inzake de ligging in intrekgebied is overgenomen in dit bestemmingsplan. De ligging van het plangebied in een omgeving die van belang is voor de drinkwatervoorziening vormt geen belemmering voor dit plan.

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 mixmilieus moeten deze vitaal en aantrekkelijk houden en de diversiteit aan milieus versterken. Herstructurering en transformatie bieden kansen om te anticiperen op klimaatverandering (bijvoorbeeld door ruimte voor groen, natuur en water te reserveren). Van belang is de stedelijke ontwikkeling altijd af te stemmen op de kenmerken van het watersysteem, bijvoorbeeld in laaggelegen gebieden bij bouw- en evacuatieplannen rekening houden met risico's op overstroming of wateroverlast. Herstructurering en transformatie kunnen ook bijdragen aan de energietransitie (door het nemen van energie-efficiënte maatregelen en/of het opwekken van duurzame energie door bijvoorbeeld het aanwezige dakoppervlak te benutten).

Toetsing van het initiatief aan het ‘Ontwikkelperspectief’

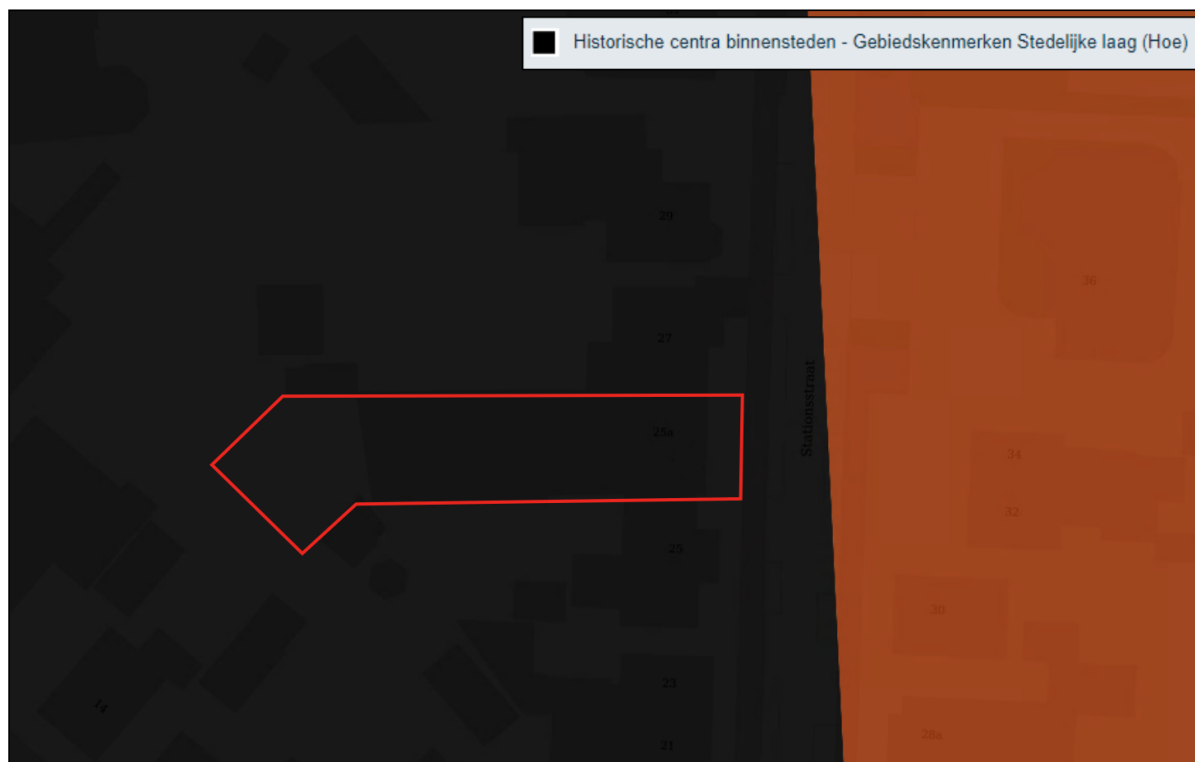
In voorliggend geval wordt binnen een bebouwingstrook, waarbinnen zowel woningen als detailfuncties zijn gesitueerd een bestaand pand her ontwikkeld ten behoeve van drie woningen. De ontwikkeling past goed in het ter plaatse geldende ontwikkelingsperspectief en de omgeving (woonbuurt). Daarnaast wordt door zowel transformatie als nieuwbouw met bijbehorende duurzaamheidsmaatregelen 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 Wierden, binnen het bestaande stedelijk gebied worden de “Natuurlijke laag” en “Laag van het agrarisch cultuurlandschap” buiten beschouwing gelaten. Omdat er binnen het plangebied tevens geen kenmerken vanuit de “Laag van beleving” van toepassing zijn, is ook deze laag buiten beschouwing gelaten.

“Stedelijke laag”

In de “Stedelijke laag” ontstaat de koppeling van de sociale en fysieke dynamiek van de stedelijke functies aan het verbindende netwerk van wegen, paden, spoorwegen en kanalen. Elke stad of dorp bezit zijn eigen karakteristieke ruimtelijke, sociale en functionele opbouw en kwaliteiten. Het plangebied is 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 en landstadjes”

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

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

Toetsing van het initiatief aan de “Stedelijke laag”

Voorliggend plan gaat uit van een transformatie van een bestaand pand naar een kleinschalig appartementengebouw. Hierbij worden zowel de gevels als het aantal bouwlagen gewijzigd. De wijzigingen aan het pand zullen in lijn met omliggende bebouwing worden gerealiseerd, waarbij voorafgaand het plan door de welstandcommissie wordt beoordeeld.

Het nieuwe bouwplan voegt zich in de aard, maat en het karakter van de omgeving waarin het wordt gerealiseerd. Hiermee is sprake van een passende ontwikkeling voor deze locatie. Tot slot zorgt het verdwijnen

van de detailhandelfunctie in de schil van het centrum voor een verbetering van concentratie in het kern winkelgebied. Het initiatief is daarmee in overstemming met de ambities in de ‘Stedelijk laag’.

3.2.5 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

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

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Wierden

3.3.1.1 Inleiding

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

3.3.1.2 Ruimtelijke Ontwikkelingsvisie

Ambitieniveau

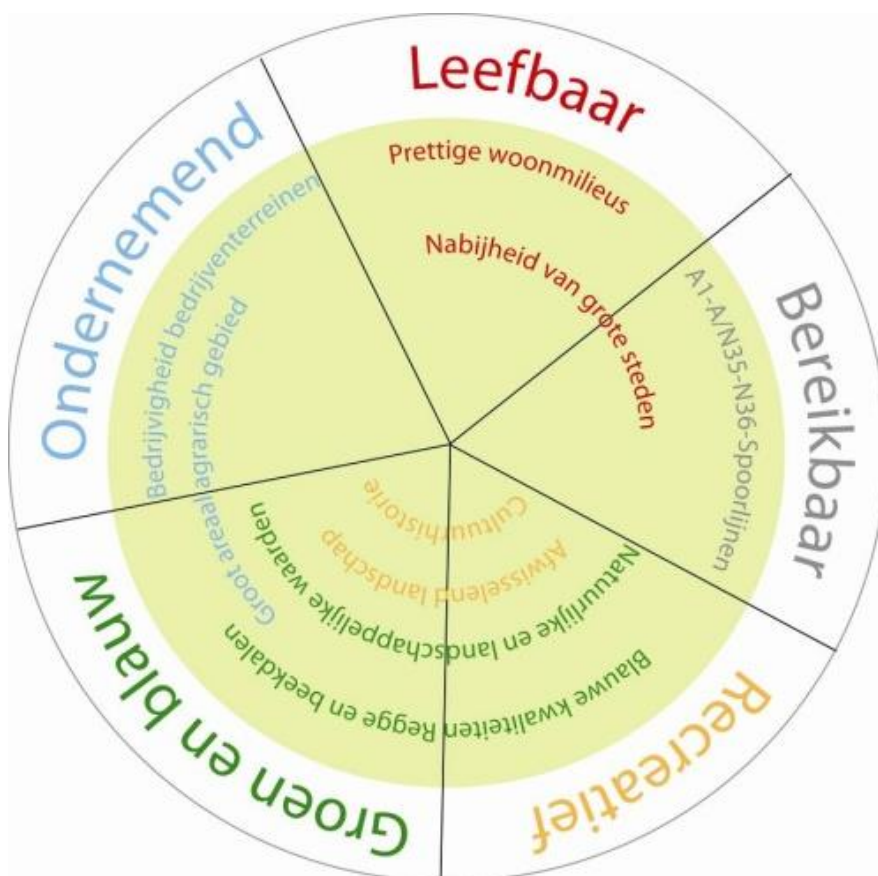
De gemeente Wierden zet in op de verdere uitwerking van de lijnen die zijn uitgezet in de Ontwikkelingsvisie 2005. De ambitie van de gemeente is *“een actieve en zelfbewuste gemeente zijn, die kwaliteit hoog in het vaandel heeft en die onderneemt”*. Over 20 jaar is de gemeente nog meer een groene, ondernemende,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

Centrale waarden

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

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

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



Afbeelding 3.4

Kernkwaliteiten Structuurvisie Wierden (Bron: 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 Wierden'.

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

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

Specifiek voor bestaande woongebieden worden de volgende uitgangspunten aangegeven:

- Herstructureren woonwijk Wierden-West met het oog op duurzaamheid (zuinig ruimtegebruik) en verwachte demografische ontwikkelingen (levensloopbestendig bouwen). Zoveel mogelijk aansluiting zoeken bij de identiteit van de plek (o.a. cultuurhistorische waarden);
- Groen in de wijk, ruimte rondom de woningen en veiligheid vormen belangrijke uitgangspunten bij de herstructurering.

3.3.1.5 Toetsing van het initiatief aan de Structuurvisie Wierden

Het plangebied betreft een bestaande locatie waarbinnen op basis van het bestemmingsplan wonen op de verdieping is toegestaan. Door herstructurering van deze locatie wordt bijgedragen aan verschillende gemeentelijke ambities voor dit gebied. In de eerste plaats wordt er met een gevarieerd woningaanbod, waaronder huurwoningen, mede rekening gehouden met demografische ontwikkelingen binnen de gemeente. Hierbij worden mogelijkheden geboden om starters binnen de woningmarkt of kleine huishoudens te kunnen voorzien. Door het transformeren van het bestaande pand ontstaat de mogelijkheid voor het inpassen van duurzaamheidsmaatregelen. Zo worden de nieuwe woningen binnen het plangebied volgens de nieuwe duurzaamheidseisen gerealiseerd waarbij onder andere zonnepanelen en een warmtepomp worden geplaatst.

Tot slot wordt door het realiseren van een nieuwe functie leegstand en daarmee verpaupering voorkomen, wat bijdraagt aan een vitaal Wierden. Tevens is het ontwerp van de Stationsstraat 25a gebaseerd op de ‘Wagenmakerij’ waardoor traditionele kenmerken van de Stationsstraat in ere wordt hersteld.

Geconcludeerd wordt dat 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.

In voorliggende situatie is zowel beschikbaarheid en betaalbaarheid van belang als starters op de woningmarkt en jonge huishoudens. Hieronder wordt op beide thema's ingegaan.

Beschikbaarheid en betaalbaarheid

In de gemeente Wierden bestaat een sterke koopcultuur. Huishoudens hebben relatief vaak een voorkeur voor een koopwoning ten opzichte van huren. Niet iedereen is echter in de gelegenheid om een woning te kopen die aansluit bij hun wensen en behoeften. Het kunnen inspelen op mogelijkheden, wensen en behoeften van verschillende doelgroepen staat centraal op een evenwichtige woningmarkt. Het gaat voor wat betreft de balans op de woningmarkt enerzijds om de aanvraag of de huidige woningvoorraad voldoende aansluit bij de kwantitatieve en kwalitatieve woningvraag nu en in de toekomst. Zijn er voldoende betaalbare woningen, gezinswoningen, levensloopgeschikte woningen, etc. om de verschillende doelgroepen te kunnen huisvesten? Anderzijds is ook de in- en doorstroming op de woningmarkt van belang in het kader van beschikbaarheid en betaalbaarheid. Gebrek aan doorstroming op de woningmarkt zorgt voor mismatches tussen vraag en aanbod. Een woningmarkt in balans biedt voor alle doelgroepen een reëel aanbod voor instroom en doorstroom. Dat vindt de gemeente Wierden van groot belang. De gemeente Wierden wil iedereen die in de gemeente wil wonen goede kansen kunnen bieden op een passende woning. Hierop zijn veel factoren van invloed.

Starters op de woningmarkt en jonge huishoudens

Starters op de woningmarkt kunnen zowel starters in de sociale huur zijn als starters in de vrije sector huur- of koopsector. Vaak zetten starters na een aantal jaar een vervolgstap op de woningmarkt en stromen zij als jonge huishoudens door naar een andere woning. Voor nieuwe toetreders tot de sociale huurwoningmarkt is het wonen de afgelopen jaren in verhouding tot eerdere generaties starters duurder geworden. Dat komt doordat woningcorporaties in heel Nederland hun huren bij mutatie hebben opgetrokken naar hogere niveaus (huurharmonisatie). Vanaf 1 januari 2016 moeten woningcorporaties huishoudens met recht op huurtoeslag een woning toewijzen met een huur onder de van toepassing zijnde 'aftoppingsgrens'. Deze maatregel voorkomt betalingsproblemen bij (startende) huishoudens met lage inkomens. Dit betekent echter dat er ook voldoende woningen met huren onder de geldende aftoppingsgrenzen beschikbaar moeten zijn om de vraag van mensen uit deze lage inkomensgroep te kunnen accommoderen zodat hun slaagkansen op de woningmarkt voldoende blijven.

De gemeente Wierden vindt het belangrijk dat de slaagkansen voor starters en jongere huishoudens die in de gemeente Wierden willen wonen ook in de toekomst voldoende aandacht krijgt. Een aanzienlijk deel van de jongeren in de gemeente trekt echter, voor werk of studie, naar andere steden als zij voor het eerst zelfstandig gaan wonen. Dit is een verschijnsel dat landelijk gezien in kleinere gemeente (buiten het Randstedelijk gebied) zichtbaar is.

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

In voorliggend geval wordt een bestaand pand getransformeerd naar drie appartementen voor een concrete lokale behoefte. Hierbij wordt zowel één koopappartement als twee huurappartementen ter plaatse gerealiseerd. In de gemeente Wierden bestaat een sterke koopcultuur. Echter, niet iedereen is in de gelegenheid om een woning te kopen die aansluit bij hun wensen en behoeften. Het kunnen inspelen op mogelijkheden, wensen en behoeften van verschillende doelgroepen staat centraal op een evenwichtige woningmarkt. Door het voornemen wordt er ingespeeld binnen een woonsegment waar nodige vraag naar is. Dit om een evenwichtige woningmarkt tot stand te brengen.

Tevens voorziet het voornemen in het bieden van woonruimte voor starters op de woningmarkt. De twee huurappartementen zullen prijstechnisch geschikt zijn voor zowel starters als kleine huishoudens. Hierdoor wordt ingespeeld op het behouden van deze doelgroep als inspelen op demografische ontwikkelingen.

Tot slot is er sprake van een ontwikkeling op een inbreidingslocatie, waarmee de ontwikkeling in lijn is met de doelstelling ‘inbreiding voor uitbreiding’. 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 Enter/Wierden’

3.3.3.2 Deelgebied 8 ‘Historische kernen Enter/Wierden’

Stedenbouwkundige kenmerken Wierden

Het kransendorp Wierden is ontstaan in de Late Middeleeuwen, aan de rand van een stuwwal waarop zich een grote es bevond. De organisch gegroeide kern van Wierden bestaat uit korte, gebogen klinkerstraten met loopstroken. In de straten is veel variatie in materialen van parkeervakken, plantenbakken, boomspiegels en straatmeubilair. In het centrum wisselen winkels, andere openbare voorzieningen en woningen elkaar af. Op de plaats waar meerdere wegen bij elkaar komen zijn bredere, pleinachtige ruimtes ontstaan, waar het verkeer doorheen beweegt. De individuele panden hebben een wisselende rooilijn, waarbij winkels vaak wat naar voren staan en woningen naar achter. Niet alle panden zijn evenwijdig aan de weg gericht. Het zijn meest vrijstaande panden met kleine en grotere openingen ertussen, maar ook deels aan elkaar gebouwd. Er is een grote variatie in maat en schaal: kleine huisjes staan naast grote winkelpanden. Daarnaast is er variatie in de stijl en de tijd van ontstaan van de bebouwing. De bebouwing staat vaak direct aan de openbare ruimte, maar heeft buiten de winkelstraat ook kleine voortuinen met diverse lage erfafscheidingen. Verspreid in het centrum komen appartementencomplexen voor met een woonlaag in het dak en winkels op de begane grond. Ook het gemeentehuis is een groot bouwwerk in het centrum. Bij deze forsere complexen is vaak aan één zijde een pleinachtige, kleinschalige parkeerruimte gecreëerd.

Bebouwingskenmerken Wierden

Het bebouwingsbeeld is zeer afwisselend. Het gevarieerde beeld wordt mede bepaald door de historische gevels en de variatie in hoogte en dakvorm van de individuele panden. Deze bestaan meest uit een of twee bouwlagen met kap of plat dak. De hoogte van de verdiepingen varieert. Daarnaast is er ook variatie in dakvormen, van (afgeplat) schilddak, zadeldak, mansarde daken tot samengestelde vormen. Hoekpanden bezitten vaak extra accenten.

De oorspronkelijke gevelopeningen zijn meestal licht verticaal. Ten behoeve van winkelpuien op de onderverdieping zijn veel veranderingen doorgevoerd die een horizontale gerichtheid tot gevolg hebben. De gevels zijn opgetrokken uit aardkleurige baksteen. Dakpannen zijn er in diverse kleuren, zoals rood, oranje, groen, grijs of bruin, terwijl ook de voegkleuren verschillend zijn. De bebouwing van het centrum van Wierden is rijk aan details. Er komen veel dakkapellen, balkons, erkers, gootlijsten, gootklossen, windveren en luiken voor. Soms zijn er ook plinten. Enkele historische panden zijn voorzien van speklagen, raamstenen, roedeverdeelde ramen en een kroonlijst.

3.3.3.3 *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 Enter/Wierden’.

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 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

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, ecologie, archeologie & cultuurhistorie en het Besluit milieueffectrapportage.

4.1 Geluid

4.1.1 Wettelijk 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.

4.1.2 Situatie plangebied

Het plan voorziet in de realisatie van drie woningen aan de Stationsstraat 25a te Wierden. Aangezien woningen op basis van de Wet geluidhinder als geluidsgevoelige objecten worden beschouwd, is nadere uitwerking wat betreft de geluidsbelasting van belang. Hieronder wordt zowel ingegaan op het wegverkeerslawaaï, railverkeerslawaaï als industrielawaai.

4.1.2.1 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 aan de Stationsstraat en wordt onder meer omgeven door de Spoorstraat, Kerkstraat, Bongerd en Kerkhofstraat. Voor deze wegen geldt een maximum snelheid van 30 km/uur. Zoals hiervoor aangegeven 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 niet benodigd is. Indien vooraf aangenomen kan worden dat er niet aan de voorkeurswaarde van 48 dB kan worden voldaan,

dient er alsnog 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’.

De omliggende 30 km/uur wegen dienen met name voor bestemmingsverkeer voor de daar aanwezige woningen. De Stationsstraat zelf, die tevens als éénrichtingsweg fungeert, kent een relatief lage verkeersintensiteit. In voorliggende situatie is dan ook sprake van een situatie waarbij op voorhand aangenomen kan worden dat er aan de voorkeurswaarde van 48 dB kan worden voldaan.

Tot slot geldt op een deel van de Spoorstraat een 50 km/uur regime. Echter is bij dit deel van de Spoorstraat, gelegen op circa 70 meter ten noordwesten van het plangebied, sprake van tussenliggende bebouwing. Deze tussenliggende bebouwing zorgt voor een werende werking waardoor ter plaatse van het plangebied aangenomen kan worden dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

4.1.2.2 Railverkeerslawaaï

Op een afstand van circa 100 meter ten noorden van het plangebied ligt de spoorlijn Enschede-Deventer/Enschede-Zwolle. Aangezien het plangebied binnen de wettelijke geluidszone van deze spoorlijn valt, heeft er een akoestisch onderzoek railverkeerslawaaï plaatsgevonden. In bijlage 1 is de gehele rapportage opgenomen. Hieronder wordt kort op de conclusie ingegaan.

Conclusie akoestisch onderzoek railverkeerslawaaï

De te realiseren appartementen bevinden zich binnen de wettelijke geluidszone van de spoorlijn Enschede-Zwolle/Enschede-Deventer. De geluidsbelasting ten gevolge van het railverkeerslawaaï bedraagt ter plaatse van de te realiseren appartementen hoogstens 51 dB. Hiermee wordt aan de voorkeurswaarde van 55 dB voldaan. Er is daarmee sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat wat betreft het aspect railverkeerslawaaï.

4.1.2.3 Industrielawaaï

In de omgeving van het plangebied is geen gezoneerd bedrijventerrein, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder, aanwezig. Het aspect industrielawaaï is niet van toepassing. Wat betreft de invloed van individuele bedrijven op de nieuwe woningen wordt verwezen naar paragraaf 4.5 (milieuzonering).

4.1.3 Conclusie

De Wet geluidhinder vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.2 Bodemkwaliteit

4.2.1 Algemeen

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

Sigma Bouw en Milieu B.V. heeft in voorliggend geval een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 uitgevoerd. Hierna zijn de conclusies uit het onderzoek opgenomen. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar bijlage 2 bij deze toelichting.

4.2.2 Uitkomst bodemonderzoeken

Zintuigelijke waarnemingen

Op basis van zintuiglijke waarnemingen zijn in het opgeboorde bodemmateriaal plaatselijk baksteensporen en kolengruis waargenomen. Boring 9 en 12 is in de ondergrond vanwege een obstructie gestaakt. Op basis van zintuiglijke waarnemingen zijn in het opgeboorde monstermateriaal geen asbestverdachte materialen waargenomen (indicatieve waarneming).

Voormalige spuitertij

Bovengrondmonster MM1 bevat geen van de onderzochte stoffen verhoogd t.o.v. de achtergrondwaarde en/of de detectiewaarde.

Bovengrondmengmonster MM2 bevat een verhoogd gehalte lood, zink (zware metalen) en polycyclische aromatische koolwaterstoffen (PAK's, som 10) t.o.v. de achtergrondwaarde, de tussenwaarde (indicatie voor nader onderzoek) en de bodemindex-waarde (>0.5) wordt in deze gevallen niet overschreden zodat uit milieuhygiënische overweging geen directe aanleiding bestaat tot het instellen van aanvullend onderzoek.

Voormalige constructiewerkplaats

Bovengrond

Bovengrondmengmonster MM6 bevat een verhoogd gehalte kobalt, koper, lood, zink (zware metalen), polycyclische aromatische koolwaterstoffen (PAK's, som 10) en PCB's (som 7) t.o.v. de achtergrondwaarde, de tussenwaarde (indicatie voor nader onderzoek) en de bodemindex-waarde (>0.5) wordt in deze gevallen niet overschreden zodat uit milieuhygiënische overweging, geen directe aanleiding bestaat tot het instellen van aanvullend onderzoek.

Bovengrondmengmonster MM7 bevat een verhoogd gehalte kobalt (zware metalen) en polycyclische aromatische koolwaterstoffen (PAK's, som 10) t.o.v. de achtergrondwaarde, de tussenwaarde (indicatie voor nader onderzoek) en de bodemindex-waarde (>0.5) wordt in deze gevallen niet overschreden zodat uit milieuhygiënische overweging, geen directe aanleiding bestaat tot het instellen van aanvullend onderzoek.

Bovengrondmonster MM8 bevat een verhoogd gehalte polycyclische aromatische koolwaterstoffen (PAK's, som 10) t.o.v. de interventiewaarde en een verhoogd gehalte kobalt (zware metalen) en minerale olie t.o.v. de achtergrondwaarde. Het sterk verhoogd gemeten gehalte polycyclische aromatische koolwaterstoffen (PAK's, som 10) overschrijdt de interventiewaarde en geeft daardoor aanleiding tot het instellen van nader onderzoek. In de alinea *nadere uitwerking boring 17* wordt hier op ingegaan.

De verhoogd gemeten gehalten kobalt (zware metalen) en minerale olie in het bovengrondmonster MM8 overschrijden de tussenwaarde (indicatie voor nader onderzoek) en de bodemindex-waarde (>0.5) niet zodat er voor deze stoffen uit milieuhygiënische overweging, geen directe aanleiding is tot het instellen van aanvullend onderzoek.

Ondergrond

Ondergrondmengmonster MM9 bevat geen van de onderzochte componenten verhoogd t.o.v. de achtergrondwaarde en/of detectiewaarde.

Overige deel van de locatie

Bovengrond

Bovengrondmengmonster MM3 bevat een verhoogd gehalte kwik, lood, zink (zware metalen), polycyclische aromatische koolwaterstoffen (PAK's, som 10), minerale olie en PCB's (som 7) t.o.v. de achtergrondwaarde, de tussenwaarde (indicatie voor nader onderzoek) en de bodemindex-waarde (>0.5) wordt in deze gevallen niet overschreden zodat uit milieuhygiënische overweging, geen directe aanleiding bestaat tot het instellen van aanvullend onderzoek.

Ondergrond

Ondergrondmengmonster MM5 bevat geen van de onderzochte componenten verhoogd t.o.v. de achtergrondwaarde en/of detectiewaarde.

Hypothese

Toetsing hypothese

Op basis van de vooraf gestelde hypothese is de onderzoekslocatie in eerste aanleg als milieuhygiënisch verdacht aangemerkt.

Op basis van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek blijkt dat de locatie niet geheel vrij is van bodemverontreiniging.

De bovengrond ter plaatse van boring 17 (bovengrondmonster MM8) bevat onder andere een gehalte PAK's (som 10) t.o.v. de interventiewaarde, nader onderzoek wordt hier geadviseerd.

Voor het overige bevat de bovengrond ter plaatse van de onderzoekslocatie enkele stoffen verhoogd ten opzichte van de achtergrondwaarde. Deze lichte verontreinigingen overschrijden de tussenwaarde/bodemindex- waarde (>0.5) niet en geven daardoor geen directe aanleiding tot het instellen van een nader onderzoek.

Nadere uitwerking boring 17

De bovengrond ter plaatse van boring 17 (bovengrondmonster MM8) bevat een verhoogd gehalte PAK's (som 10) t.o.v. de interventiewaarde en geeft daardoor aanleiding tot het instellen van nader onderzoek. Middels een nader (afperkend) onderzoek kan worden vastgesteld of er in het onderhavige geval al dan niet sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging in het kader van de Wet bodembescherming.

Hierbij wordt opgemerkt dat de Omgevingsdienst Twente heeft aangegeven dat de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem vormt geen belemmering vormt voor de herziening van het bestemmingsplan en/of het verlenen van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen, mits de vloer van het winkelpand in tact blijft. Bij sloop van deze vloer en/of de bebouwing dient nader onderzoek te worden verricht naar de omvang en/of de ernst van de PAK-verontreiniging.

4.2.3 Conclusie

De bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor voorliggend initiatief mits de vloer ter plaatse van de verontreiniging in tact blijft. Aangezien de bestaande vloer gehandhaafd blijft waardoor deze vloer voor een afdekkende werking zorgt, wordt het uitvoeren van een aanvullend bodemonderzoek niet noodzakelijk geacht.

4.3 Luchtkwaliteit

4.3.1 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);

4.3.1.1 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.

4.3.2 Situatie plangebied

Gelet op de aard en omvang van voorliggende ontwikkeling in vergelijking met de voorgenoemde categorieën, kan worden aangenomen dat voorliggend project ‘niet in betekenende mate bijdraagt’ aan de luchtverontreiniging. Tevens worden woningen niet aangemerkt als gevoelige bestemming in het kader van het ‘Besluit gevoelige bestemmingen’.

4.3.3 Conclusie

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

4.4 Externe veiligheid

4.4.1 Algemeen

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

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid 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, per buisleiding of door de lucht. De regels van het Basisnet voor ruimtelijke ordening zijn vastgelegd in:

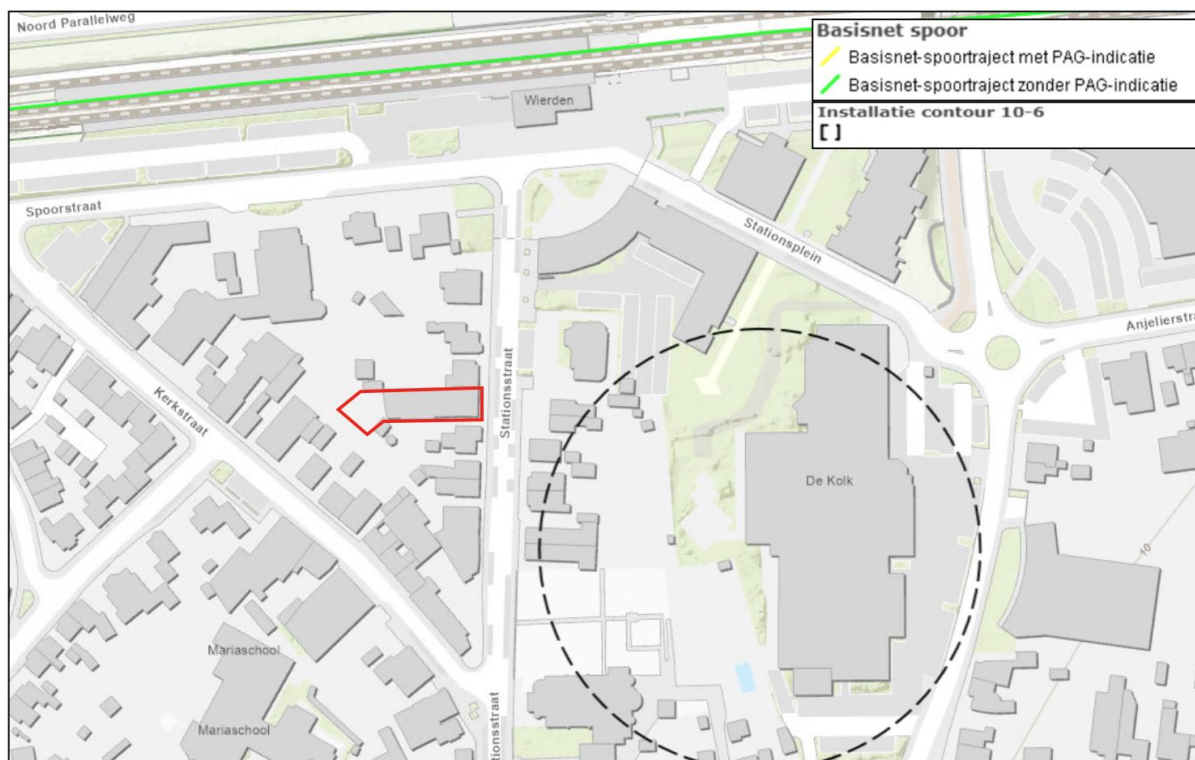
- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

De regelgeving omtrent het vervoer van gevaarlijke stoffen via buisleiding is vastgelegd 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.

4.4.2 Situatie plangebied

Aan de hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In afbeelding 4.1 is een uitsnede van de Risicokaart opgenomen. Het plangebied is met een rode omlijning aangegeven.



Afbeelding 4.1 Uitsnede Risicokaart (Bron: Risicokaart, bewerkt)

In de nabijheid van het plangebied loopt een transportroute over spoor (Enschede-Zwolle). Als binnen 200 meter van een transportroute wordt gebouwd, dienen verschillende elementen worden meegenomen. Hierbij is een verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk. Onder deze verantwoording worden de mogelijkheden voor rampbestrijding, hulpverlening en de zelfredzaamheid van de bevolking beschouwd.

Zoals reeds bij de paragraaf met betrekking tot geluid is uitgelicht, ligt op een afstand van circa 100 meter een spoortraject. Hierdoor ligt het plangebied binnen de wettelijke 200 meter afstand van de transportroute waardoor naar het groepsrisico dient te worden gekeken.

Aviv Adviesbureau heeft in het kader van de aanwezigheid van het spoortraject een onderzoek externe veiligheid uitgevoerd. Voor de gehele rapportage wordt verwezen naar bijlage 3. Hieronder wordt kort op de conclusie ingegaan.

Conclusie onderzoek externe veiligheid

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico vormt geen belemmering voor het plangebied.

Groepsrisico

Het groepsrisico is in zowel de huidige als de toekomstige situatie kleiner dan 10% van de oriëntatiewaarde. Het groepsrisico wijzigt niet door de voorgenomen ontwikkeling. Conform het Bevt, art. 8, kan de verdere verantwoording van het groepsrisico achterwege blijven.

Wel dient conform het Bevt, art. 7, het bestuur van de veiligheidsregio in de gelegenheid te worden gesteld om advies uit te brengen. In de toelichting bij het besluit dient in elk geval in te worden gegaan op de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp en de mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen indien een ramp zich voordoet.

Bestrijdbaarheid, zelfredzaamheid en beheersbaarheid in relatie tot de risicobron

- **Bestrijdbaarheid**

Een snelle opkomsttijd van de brandweer en een snelle ontsluiting van voldoende bluswater zijn bepalend voor een effectieve bestrijdingspoging en het beperken van de gevolgen voor de omgeving. De brandweerkazerne bevindt zich ten oosten van het plangebied, op circa 500 meter afstand

Nabij het spoortracé liggen enkele brandkranen met een capaciteit van circa 60m³ of 90m³ per uur.

- **Zelfredzaamheid**

De ontwikkeling voorziet in de realisatie van drie appartementen. Het uitgangspunt is dat de mensen in beginsel zelfredzaam zijn of (in geval van bezoekers) door een naaste in veiligheid kunnen worden gebracht.

Indien er zich een incident op het spoortracé voordoet en er is nog tijd om te vluchten is het van belang dat de aanwezigen in het plangebied van de risicobron af kunnen vluchten. Door de aanwezigheid van de bestaande wegenstructuur is deze mogelijkheid aanwezig.

- **Beheersbaarheid**

De beheersbaarheid wordt bepaald door de mogelijkheden van de hulpdiensten en andere betrokken instanties om hun taken goed uit te voeren. Het betreft hier onder anderen de bereikbaarheid van de locatie, opstel mogelijkheden, de beschikbaarheid en inzetbaarheid van materieel en de personele capaciteit.

Zoals verwoord onder het kopje bestrijdbaarheid is de brandweer in de nabije omgeving gevestigd. Het is daarom mogelijk om binnen de normtijd aanwezig te zijn. In en om het plangebied zijn er voldoende mogelijkheden voor hulpdiensten aanwezig om het materieel te kunnen opstellen. De overige zaken hebben betrekking op de organisatorische aspecten van de hulpdiensten en zijn in dat kader voor dit bestemmingsplan niet relevant.

Tevens ligt ten oosten van het plangebied een opslag aluminiumchloride van zwembad ‘de Kolk’. Bij deze opslag behoort een plaatsgebonden risico van 75 meter. Aangezien het plangebied op een afstand van circa 125 meter ten westen van deze opslag is gesitueerd, vormt deze opslag geen gevaar voor de voorgenomen ontwikkeling.

Uit de inventarisatie blijkt dan ook dat het plangebied:

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

4.4.3 Conclusie

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

4.5 Milieuzonering

4.5.1 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/wijzigingsplan 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.

4.5.2 Gebiedstypen

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

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

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

4.5.3 Situatie plangebied

4.5.3.1 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.

Zoals reeds hiervoor genoemd, wordt bij het realiseren van nieuwe bestemmingen gekeken 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).

4.5.3.2 Externe werking

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

De functie ‘wonen’ betreft geen milieubelastende functie en is daarom niet opgenomen in de VNG-uitgave ‘Bedrijven en Milieuzonering’. Vorenstaande betekent dat er geen sprake is van onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat van omliggende bebouwing.

4.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functie(s) als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling(en) hinder ondervindt van de bestaande functie(s) in de omgeving. Woningen worden in dit kader aangemerkt als milieugevoelige functie. Nabij het plangebied zijn milieubelastende functies aanwezig.

Het plangebied ligt in het centrum van Wierden, in de omgeving komen naast woningen verschillende andere functies voor. Het kernwinkelgebied bevindt zich ook op korte afstand van het plangebied. Er is dan ook sprake van een dynamisch gebied.

Gebieden waar in enige vorm sprake is van functiemenging of waar bewust functiemenging wordt nagestreefd, worden aangemerkt als ‘functiemengingsgebied’. Hierbij moet gedacht worden aan:

- stadscentra, dorpskernen en winkelcentra;
- horecaconcentratiegebieden;
- zones met functiemenging langs stedelijke toegangswegen en in lintbebouwingen;
- (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 in pandig 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.

In de onderstaande tabel worden de activiteiten/functies benoemd welke zijn gelegen in de nabijheid van het plangebied. Hierbij dient opgemerkt te worden dat de functie ‘Wonen’ reeds op de verdieping is toegestaan. De afstand tussen de planologische woningen en belastende functies verandert dus niet. Hierbij vindt geen verandering van het woon- en leefklimaat plaats. Tevens is in de tabel aangegeven tot welke milieucategorie de omliggende activiteit of functie wordt gerekend, welke richtafstand aangehouden moet worden tussen de gevel van de woning en het bestemmingsvlak van de betreffende milieubelastende functie en wat de daadwerkelijke afstand hiertussen bedraagt.

Functie	Milieucategorie	Daadwerkelijke afstand (circa)
Maatschappelijk <i>Stationsstraat 36</i> Aula memoriam	A	15 m
Detailhandel <i>Stationsstraat 21</i> <i>Kapsalon Ruben's Coupe</i>	A	21 m
Detailhandel <i>Stationsstraat 24</i> <i>Bloemist Nijzink</i>	A	38 m

Zoals uit bovenstaande tabel blijkt, worden omliggende functies aangemerkt als categorie A. Deze activiteiten worden als weinig milieubelastend geclassificeerd. Daarnaast zijn deze functies niet aangrenzend aan het beoogde pand. Hieruit kan geconcludeerd worden dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met het aspect milieuzonering.

4.5.4 Conclusie

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

4.6 Ecologie

4.6.1 Algemeen

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

4.6.2 Gebiedsbescherming

4.6.2.1 Natura 2000-gebieden

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

Het plangebied ligt op circa 4.0 kilometer van het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige Natura 2000-gebied 'Wierdense Veld'. Gelet op de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling in relatie tot de afstand ten opzichte van het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige Natura 2000-gebied wordt verwacht dat er geen sprake is van mogelijke negatieve effecten op Natura 2000-gebieden. Het uitvoeren van een stikstofberekening wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

4.6.2.2 Natuurnetwerk Natuurnetwerk

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN), is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. Het NNN is in de provinciale structuurvisie 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 ligt op circa 2.700 meter afstand. Gezien de ligging buiten het NNN en de aard en omvang van het voornemen wordt geconcludeerd dat er geen aantasting plaatsvindt van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN.

4.6.3 Soortenbescherming

4.6.3.1 Algemeen

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.

4.6.3.2 Situatie plangebied

Gezien de kleinschaligheid van de voorgenomen ontwikkeling, de beperkte sloopwerkzaamheden en de ecologische lage waarde, wordt het uitvoeren van een Quicksan flora/fauna niet noodzakelijk geacht. Het te slopen gedeelte beschikt niet over spouwmuren of kieren waar vleermuizen of mussen kunnen zitten. Daarnaast voorziet het voornemen niet in het rooien van groen.

4.6.4 Conclusie

Het uitvoeren van de voorgenomen activiteiten leidt niet tot wettelijke consequenties in het kader van de Wet natuurbescherming. Er hoeft geen onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen ontheffing of vergunning aangevraagd te worden om de voorgenomen activiteiten uit te kunnen voeren conform wet- en regelgeving voor beschermde soorten en –gebieden.

4.7 Archeologie & Cultuurhistorie

4.7.1 Archeologie

4.7.1.1 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.

4.7.1.2 Situatie plangebied

De gemeente Wierden beschikt over een archeologische verwachtingskaart. De archeologische verwachtingswaarden zijn in het bestemmingsplan ‘Wierden Dorp’ doorvertaald middels archeologische dubbelbestemmingen.

Eerder bleek in paragraaf 1.4 al dat ter plaatse van het plangebied deels de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 2’ van toepassing is. Ter plaatse is in beginsel archeologisch onderzoek noodzakelijk bij bouwontwikkelingen. Indien de verstoringen plaatsvinden ten behoeve van de bouw van een bouwwerk(en) met een oppervlakte van ten hoogste 250 m², vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gekregen op onder peil niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering en voor bouwwerken die zonder graafwerkzaamheden dieper dan 0,5 m en zonder heiwerkzaamheden kunnen worden geplaatst is geen onderzoek benodigd.

In voorliggend geval vindt kleinschalige vervanging, vernieuwing en verandering van de bestaande bebouwing plaats. Hierbij blijven de verstoringen van het grondoppervlakte onder de 250 m². Tevens zijn de gronden in het verleden reeds geroerd door de aanwezige bebouwing. Een archeologisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

Mochten tijdens de werkzaamheden onverhoopt toch archeologische resten worden aangetroffen, of resten waarvan redelijkerwijze kan worden vermoed dat het om archeologische resten gaat, dan geldt op grond van de Erfgoedwet (art. 5.10) een meldingsplicht. Dit kan bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE, www.cultureelerfgoed.nl).

4.7.2 Cultuurhistorie

4.7.2.1 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.

4.7.2.2 Situatie plangebied

Er bevinden zich zowel binnen- als nabij het plangebied geen rijks- dan wel gemeentelijke monumenten. Gesteld wordt dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor onderliggend plan.

4.7.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er geen (nader) archeologisch onderzoek benodigd is en er geen sprake is van negatieve effecten op de cultuurhistorische waarden.

4.8 Besluit milieueffectrapportage

4.8.1 Algemeen

De milieueffectrapportage is een wettelijk instrument (Besluit milieueffectrapportage) met als doel het aspect milieu een volwaardige plaats in deze integrale afweging te geven. Op 7 juli 2017 is het besluit voor het laatst gewijzigd. Een bestemmingsplan kan op drie manieren met milieueffectrapportage in aanraking komen:

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

In het Besluit m.e.r. neemt het bestemmingsplan een bijzondere positie in, want het kan namelijk tegelijkertijd opgenomen zijn in zowel kolom 3 als in kolom 4 van het Besluit m.e.r. Of het bestemmingsplan in deze gevallen voldoet aan de definitie van het plan uit kolom 3 of aan de definitie van het besluit uit kolom 4 is

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

4.8.2 Situatie plangebied

4.8.2.1 Artikel 2.8 van de Wet Natuurbescherming

Gezien de aard en omvang van de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling wordt geconcludeerd dat geen sprake zal zijn van een aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura-2000 gebied.

4.8.2.2 Drempelwaarden Besluit m.e.r.

De voorgenomen ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt door het partieel herzien van het geldende bestemmingsplan. Dit betekent dat voorliggende ontwikkeling m.e.r.-(beoordelings)plichtig is, indien activiteiten worden mogelijk gemaakt die genoemd worden in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. en de daarin opgenomen drempelwaarden overschrijden.

In dit geval is sprake van een ontwikkeling die niet wordt genoemd in onderdeel C van het Besluit m.e.r. en is daarom niet direct m.e.r.-plichtig. Op basis van onderdeel D kan de in dit plan besloten ontwikkeling worden aangemerkt als: 'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen' (onderdeel D 11.2 besluit m.e.r.).

De ontwikkeling in dit bestemmingsplan is m.e.r.-beoordelingsplichtig indien de volgende drempelwaarden worden overschreden:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

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

Gelet op de aard- en omvang van de voorgenomen ontwikkeling is het de vraag of er sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' als bedoeld in onderdeel D 11.2 van het Besluit milieueffectrapportage. Uit jurisprudentie (ABRvS 18 juli 2018, ECLI:NL:RVS:2018:2414) volgt dat het antwoord op deze vraag afhankelijk is van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als de aard en de omvang van de voorziene ontwikkeling moet worden beoordeeld of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject. Niet relevant is of per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen ontstaan.

De in het voorliggende bestemmingsplan besloten ontwikkeling gaat uit van het transformeren van een bestaand detailhandel pand naar drie appartementen. Hierbij vinden relatief kleinschalige bouw- en sloopwerkzaamheden plaats. Verder is, voor zover in dit kader relevant, sprake van een functie die niet leidt tot een aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse van omliggende woningen. Daarnaast gaat de ontwikkeling niet gepaard met een uitbreiding van het bebouwde oppervlak, maar zelfs een vermindering aangezien een deel van de uitbouw wordt afgenomen.

Gelet op het vorenstaande en de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit m.e.r. Tevens blijkt uit hoofdstuk 4.5 dat dit bestemmingsplan geen belangrijk nadelige milieugevolgen heeft, die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

4.8.3 Conclusie

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

HOOFDSTUK 5 WATERASPECTEN

5.1 Vigerend beleid

5.1.1 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), kunstwateren en grondwater. 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.

5.1.2 Rijksbeleid

Het Rijksbeleid op het gebied van 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).

5.1.3 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.

5.1.4 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.

5.2 Waterparagraaf

5.2.1 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 / ruimtelijke onderbouwing 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).

5.2.2 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 vooroverleg met het waterschap niet noodzakelijk is. Voor het volledige watertoetsresultaat wordt verwezen naar bijlage 4 bij deze plantoelichting.

Ondanks dat vooroverleg met het waterschap Vechtstromen niet noodzakelijk wordt geacht, wordt hieronder de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse van het plangebied beschreven.

Waterhuishoudkundige aspecten plangebied

Algemeen

Het plangebied bevindt zich binnen een grondwaterbeschermings-, intrek- of waterwingebied.

Grondwater

Binnen het plangebied zijn geen gevallen van grondwateroverlast bekend.

Oppervlaktewater

In de huidige en toekomstige situatie is geen sprake van oppervlaktewater binnen het plangebied.

Hemelwater

In de huidige situatie is er sprake van een grote omvang aan verhard oppervlak (bebouwing/klinkers) binnen het plangebied. Een deel van dit verharde oppervlak zal worden verwijderd ten behoeve van de van appartementen naast dat een deel van de westzijde wordt ingericht als tuin. In totaal zal er met uitvoering van het plan sprake zijn van een afname van circa 50 m² aan bebouwing. Daarnaast neemt de groenvoorziening op het perceel toe wat het geleiden en afvoeren van hemelwater ten goede komt.

Het schone hemelwater wordt binnen het plangebied opgevangen. Daarnaast kan een deel van het hemelwater binnen het plangebied in de grond infiltreren.

Afvalwater

Het afvalwater wordt aangesloten op de bestaande riolering. Het ter plaatse aanwezige rioolstelsel is dusdanig uitgevoerd dat het afvalwater van het toekomstige aantal vervuilingseenheden kan worden afgevoerd.

HOOFDSTUK 6 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

6.1 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. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom een bepaalde functie ergens is toegestaan en waarom bepaalde bebouwing daar acceptabel is.

6.2 Opzet van de regels

6.2.1 Algemeen

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. Ook de Standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen 2008 (SVBP2008) is vanaf deze datum verplicht. De Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 maakt het mogelijk bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op een zelfde manier worden verbeeld. Vergelijkbare bestemmingsplannen leiden tot een betere dienstverlening en tot een effectievere en efficiëntere overheid.

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.

6.2.2 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 onder meer bepalingen hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

6.2.3 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.);
- Afwijking bouwregels: toestaan dat de goothoogte wordt verhoogd;
- Afwijkingen van de gebruiksregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bestemmingen;

In paragraaf 6.3 worden de bestemmingen nader toegelicht en wordt ook per bestemming aangegeven waarom deze voor bepaalde gronden is gekozen.

6.2.4 Algemene regels

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

- *Anti-dubbeltelregel (Artikel 5)*
Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.
- *Algemene bouwregels (Artikel 6)*
In dit artikel worden de algemene bouwregels beschreven. In deze regels staat beschreven hoe wordt omgegaan met bestaande afwijkende maatvoeringen.
- *Algemene gebruiksregels (Artikel 7)*
In dit artikel worden vormen van strijdig en toegestaan gebruik beschreven.
- *Algemene aanduidingsregels (Artikel 8)*
In dit artikel worden de specifieke regels beschreven die verband houden met de ligging in de milieuzone – intrekgebied.
- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 9)*
In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.
- *Algemene wijzigingsregels (Artikel 10)*
In dit artikel worden algemene wijzigingsregels beschreven. Dit betreffen regels waarmee burgemeester en wethouder het plan op ondergeschikte punten kunnen wijzigen.
- *Overige regels (Artikel 11)*
In dit artikel is de werking van wettelijke regelingen beschreven en zijn de parkeerregels opgenomen ten behoeve van voldoende parkeergelegenheid.

6.2.5 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.

6.3 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. Hierbij zullen de bestemmingen in dezelfde volgorde als in de regels worden behandeld.

‘Wonen - Woongebouw’ (Artikel 3)

Het appartementengebouw buiten het kernwinkelgebied is bestemd als ‘Wonen – Woongebouw’. De gronden zijn dan bestemd voor wonen in woongebouwen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan huis verbonden beroep of bedrijf met bijbehorende voorzieningen. Op de verbeelding is binnen het bouwvlak de maximum bouw- en goothoogte aangegeven. De dakhelling mag niet minder dan 25° en niet meer dan 60° bedragen. De bijbehorende bouwwerken moeten aangebouwd worden en mogen per woongebouw maximaal 10 m² bedragen.

‘Waarde – Archeologie 2’ (Artikel 4)

De dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 2’ geldt voor gronden met een archeologische verwachtingswaarde. De gronden binden de dubbelbestemming 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 de daarbij behorende bouwwerken en voorzieningen. voor nieuwe ontwikkelingen moet afhankelijk van de omvang van de werkzaamheden eventueel een archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

HOOFDSTUK 7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofdregel 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.

Met betrekking tot het verhaal van de kosten van de bestemmingsplanprocedure en de uitvoering van het bestemmingsplan, is met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten. Verhaal van eventuele planschadepkosten is onderdeel van de anterieure overeenkomst. Het verhaal van kosten is hiermee "anderszins verzekerd", zodat het vaststellen van een exploitatieplan niet nodig is.

HOOFDSTUK 8 VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN

8.1 Vooroverleg

8.1.1 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 plannen. Geoordeeld wordt dat dit bestemmingsplan geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

8.1.2 Provincie Overijssel

Gelet op de omvang van de in het bestemmingsplan besloten ontwikkeling wordt vooroverleg met de provincie Overijssel niet noodzakelijk geacht.

8.1.3 Waterschap Vechtstromen

Het plan is middels de digitale watertoets naar het waterschap toegezonden. Het waterschap is akkoord met de voorgenomen ontwikkeling waarbij nadere afstemming niet noodzakelijk wordt geacht. In bijlage 4 is het watertoetsresultaat bijgevoegd.

8.2 Inspraak

Conform de gemeentelijke inspraakverordening kan het bestuursorgaan zelf besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. In dit geval wordt geen voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd.

8.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende de periode 13 oktober tot en met 24 november ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Akoestisch onderzoek railverkeerslawaaï

Bijlage 2 Bodemonderzoek

Bijlage 3 Onderzoek externe veiligheid

Bijlage 4 Watertoets