

**Bestemmingsplan
Wierden Centrum,
herziening Kerkstraat ong. en 11-13**

Bestemmingsplan Wierden Centrum, herziening Kerkstraat ong. en 11-13

GEMEENTE WIERDEN
IDN: NL.IMRO.0189.BP2021000009-VA01
Datum: November 2021
Status: Vastgesteld



Dokter van Deenweg 13
8025 BP Zwolle

Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo

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

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	5
1.1	AANLEIDING	5
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	5
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	6
1.4	GELDEND BESTEMMINGSPLAN	6
1.5	LEESWIJZER	7
HOOFDSTUK 2	DE HUIDIGE EN GEWENSTE SITUATIE	9
2.1	HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED	9
2.2	GEWENSTE SITUATIE	10
2.3	VERKEER EN PARKEREN	12
HOOFDSTUK 3	BELEIDSKADER	14
3.1	RIJKSBELEID	14
3.2	PROVINCIAAL BELEID	16
3.3	GEMEENTELIJK BELEID	22
HOOFDSTUK 4	RANDVOORWAARDEN EN ONDERZOEK	28
4.1	INLEIDING	28
4.2	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	28
HOOFDSTUK 5	TOELICHTING OP DE PLANREGELS	43
5.1	INLEIDING	43
5.2	OPZET VAN DE REGELS	43
5.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS	45
HOOFDSTUK 6	UITVOERING EN HANDHAVING	46
6.1	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	46
6.2	HANDHAVING	46
6.3	RETROSPECTIEVE TOETS	46
HOOFDSTUK 7	VOOROVERLEG, INSpraak EN ZIENSWIJZEN	48
7.1	VOOROVERLEG	48
7.2	INSpraak	48
7.3	ZIENSWIJZEN	48
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING	49	
BIJLAGE 1	IMPRESSIEBEELDEN EN PLATTEGRONDEN	50
BIJLAGE 2	VERKENNEND BODEM- EN ASBESTONDERZOEK	51
BIJLAGE 3	AKOESTISCH ONDERZOEK RAILVERKEERSLAWAAI	52
BIJLAGE 4	AERIUS-BEREKENING	53
BIJLAGE 5	WATERTOETSRESULTAAT	54

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Aan de Kerkstraat 9 in het centrum van Wierden, stond een woning welke inmiddels gesloopt is. Op het naastgelegen perceel Kerkstraat 11-13 bevindt zich momenteel een sportschool met bovenwoning. De sportschool staat in de huidige situatie sinds enige tijd leeg en het is niet aannemelijk dat de ruimte opnieuw voor sportdoeleinden in gebruik wordt genomen.

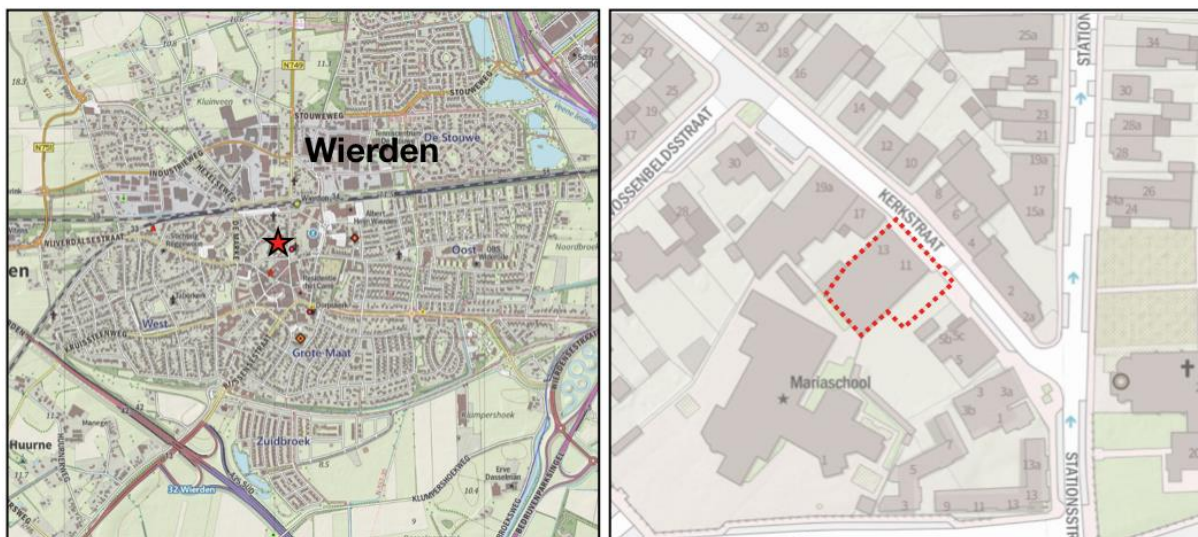
Het voornemen is om op de locatie Kerkstraat 9 (hierna Kerkstraat ong.) twee appartementen te realiseren in twee bouwlagen en in de voormalige sportschool één appartement te realiseren op de begane grond. Het bestaande appartement boven de voormalige sportschool blijft daarbij in stand. In totaal worden zo vier woningen aan de Kerkstraat ong. en 11 – 13 gerealiseerd. De locatie wordt omgeven door onder andere woonbebouwing en andere centrumfuncties. Het omvormen van de locatie naar vier appartementen is dan ook passend in het huidige straatbeeld. De locatie is gelegen in het centrum van de kern Wierden, maar ligt wel buiten het kernwinkelgebied (waar een concentratie van diverse (centrum)functies gewenst is). Een wijziging van het huidige gebruik naar uitsluitend wonen is dan ook passend op de locatie.

Het voornemen is in strijd met het geldende bestemmingsplan 'Wierden Centrum'. Het realiseren van appartementen in het plangebied past niet binnen de geldende bouw- en gebruiksregels, waardoor een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk is. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een passend planologisch kader voor de gewenste ontwikkeling. In dit plan wordt aangetoond dat de ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied ligt aan de Kerkstraat ong. en 11 – 13 te Wierden. Het plangebied staat kadastraal bekend als gemeente Wierden, sectie K, nummers 50, 51 en (deels) 2142.

In afbeelding 1.1 is de ligging van het plangebied in de kern Wierden en ten opzichte van de direct omgeving indicatief weergegeven met respectievelijk een rode ster en rode omlijning. Voor een exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding die bij dit bestemmingsplan hoort.



Afbeelding 1.1 Ligging plangebied in Wierden en ten opzichte van de directe omgeving (Bron: ArcGIS, bewerkt)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan "Wierden Centrum, herziening Kerkstraat ong. en 11-13" bestaat uit de volgende stukken:

- Toelichting (met bijbehorende bijlagen)
- verbeelding (tek. nr. NL.IMRO.0189.BP2021000009-VA01) en een renvooi;
- regels (met bijbehorende bijlagen).

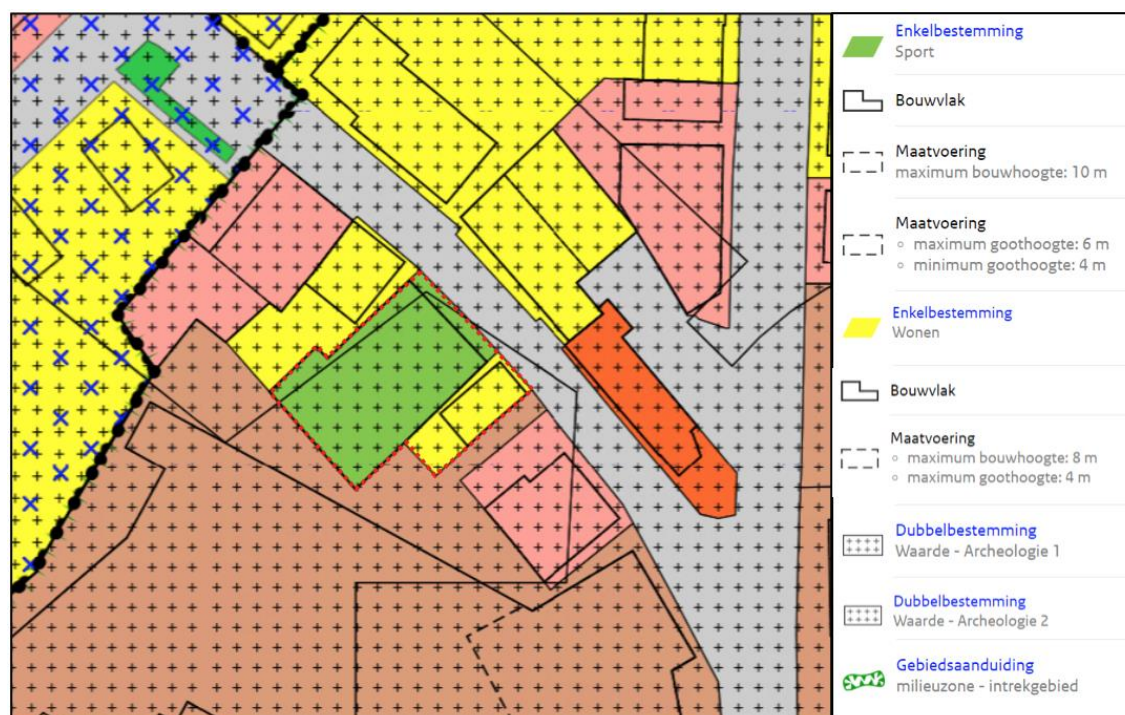
Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden weergegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het bestemmingsplan en van de daaraan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

1.4 Geldend bestemmingsplan

1.4.1 Algemeen

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van het bestemmingsplan 'Wierden Centrum' en 'Paraplubestemmingsplan Parkeren gemeente Wierden'. Deze bestemmingsplannen zijn respectievelijk op 8 november 2016 en 10 juli 2018 vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Wierden.

Ten aanzien van de planologische situatie is voornamelijk het bestemmingsplan 'Wierden Centrum' van belang. In afbeelding 1.2 is een uitsnede van dit bestemmingsplan opgenomen, waarop het plangebied met de rode contour is aangegeven. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding van voorliggend bestemmingsplan.



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

1.4.2 Beschrijving bestemmingen

Op basis van het vigerende bestemmingsplan is het noordwestelijke deel van het plangebied voorzien van de enkelbestemming 'Sport' en het zuidoostelijke deel van de enkelbestemming 'Wonen', beide voorzien van een bouwvlak. Tevens zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 1' en 'Waarde – Archeologie 2' en de gebiedsaanduiding 'milieuzone – intrekgebied' opgenomen.

Hierna wordt kort ingegaan op de ter plaatse geldende enkel- en dubbelbestemmingen en (gebieds)aanduidingen.

'Sport'

Gronden met de bestemming 'Sport' zijn voornamelijk bestemd voor sportvoorzieningen. Op de verdieping(en) van het gebouw zijn ten hoogste twee woningen toegestaan. In de bouwregels is opgenomen dat hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken en overkappingen uitsluitend binnen een bouwvlak mogen worden gebouwd. Verder gelden voor hoofdgebouwen een aantal maatvoeringsaanduidingen voor onder andere de goot- en bouwhoogte. De goothoogte moet minimaal 4 meter en maximaal 6 meter bedragen. De bouwhoogte mag maximaal 10 meter bedragen.

'Wonen'

Gronden met de bestemming 'Wonen' zijn voornamelijk bestemd voor het wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan huis verbonden beroep of bedrijf. Per bestemmingsvlak is het bestaande aantal woonhuizen toegestaan. In de bouwregels is opgenomen dat hoofdgebouwen uitsluitend binnen een bouwvlak mogen worden gebouwd. De goothoogte van een hoofdgebouw mag maximaal 4 meter bedragen en de bouwhoogte maximaal 8 meter.

'Waarde – Archeologie 1 en 2'

Binnen het plangebied gelden tevens de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 1' (noordelijke rand) en 'Waarde - Archeologie 2' (rest van het plangebied). De met deze dubbelbestemmingen aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, de bescherming en/of herstel van de archeologische waarden. Op gronden met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1' is een archeologisch onderzoek vereist bij bodemverstoringen groter dan 100 m² en dieper dan 0,5 m. Voor de met 'Waarde – Archeologie 2' aangewezen gronden geldt de onderzoeksplicht bij bodemverstoringen die groter zijn dan 250 m² en dieper dan 0,5 m.

'Milieuzone – intrekgebied'

Tot slot is het plangebied gelegen binnen de gebiedsaanduiding '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

Op basis van het geldende bestemmingsplan is het realiseren van in totaal vier woningen/appartementen binnen het plangebied niet toegestaan, aangezien ter plaatse van de bestemming 'Sport' uitsluitend twee bovenwoningen zijn toegestaan en ter plaatse van de bestemming 'Wonen' slechts één woonhuis. Daarnaast voldoet het gewenste bouwplan niet aan de geldende maximum goothoogte ter plaatse van de woonbestemming.

Omdat de ontwikkeling niet past binnen het geldende bestemmingsplan is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Met voorliggend bestemmingsplan wordt een passend juridisch-planologisch kader vastgelegd en aangetoond dat de ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

1.5 Leeswijzer

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

- Hoofdstuk 2: een beschrijving van de huidige en gewenste situatie;
- Hoofdstuk 3: hierin wordt het beleid van het Rijk, de provincie Overijssel en de gemeente Wierden beschreven, voor zover relevant;
- Hoofdstuk 4: randvoorwaarden en onderzoek ten behoeve van de planuitvoering. Hier spelen milieuaspecten en waarden een rol;

- Hoofdstuk 5: de toelichting op de regels. De regels van de gebruikte bestemmingen worden hier toegelicht;
- Hoofdstuk 6: uitvoering en handhaving. Hierbij wordt onder meer ingegaan op de economische uitvoerbaarheid van het project;
- Hoofdstuk 7: hier staan de resultaten van het gevoerde overleg en de inspraak.

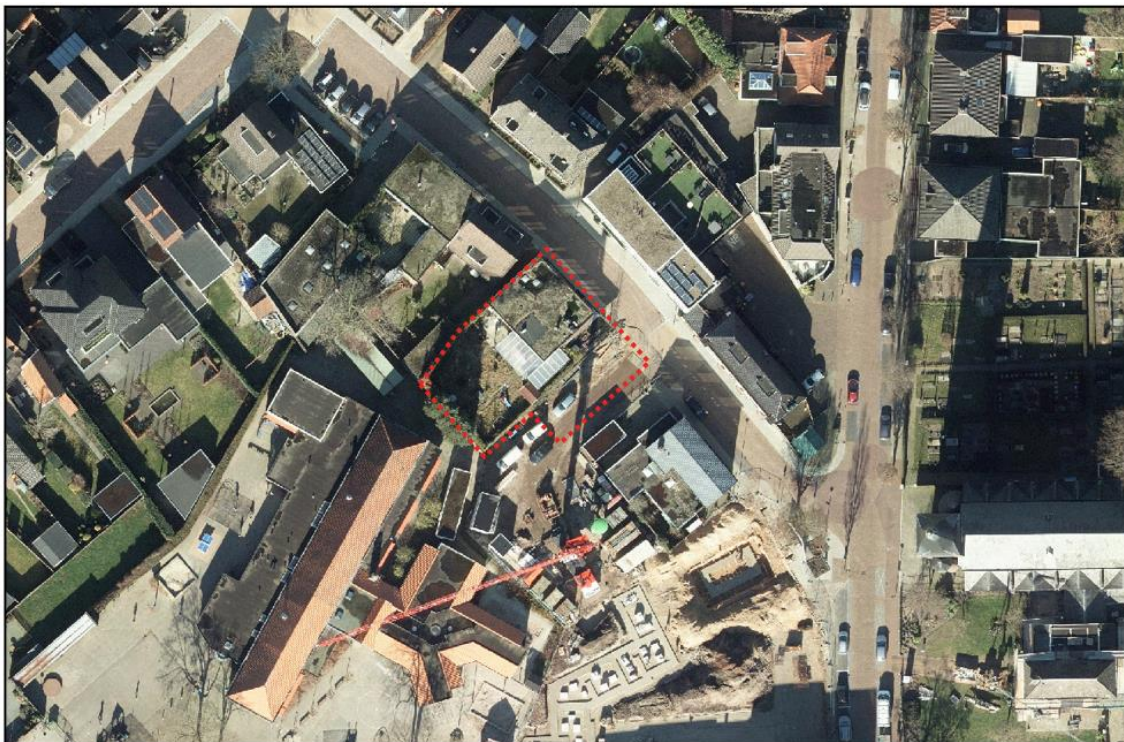
HOOFDSTUK 2 DE HUIDIGE EN GEWENSTE SITUATIE

2.1 Huidige situatie plangebied

Het plangebied ligt in het centrum van Wierden, maar buiten het kernwinkelgebied. De omgeving van het plangebied bestaat voornamelijk uit gronden ten behoeve van wonen. Verder zijn verspreid maatschappelijke, horeca- en detailhandelsfuncties aanwezig. Op enige afstand ten zuiden van het plangebied bevindt zich het kernwinkelgebied van Wierden met voornamelijk centrumfuncties.

Vrijwel het gehele plangebied is bebouwd in de huidige situatie. De bebouwing bestaat uit twee bouwlagen met een woning in de kap. Op de begane grond is een voormalige sportschool aanwezig. Aan de zij- en achterkant is een aanbouw (met plat dak) aanwezig. Onder de voormalige sportschool is een kelder aanwezig. Naast de bebouwing met de voormalige sportschool en bovenwoning is een woonperceel aanwezig. Op het woonperceel stond tot voor kort een woning, echter is deze recentelijk gesloopt.

In afbeeldingen 2.1 en 2.2 zijn respectievelijk een luchtfoto en een straatbeeld weergegeven van de huidige situatie. Het plangebied is in deze afbeelding indicatief weergegeven met de rode omlijning. Het straatbeeld betreft een beeld uit 2018, waarin de woning aan de Kerkstraat ong. (voorheen nummer Kerkstraat 9) nog aanwezig is. De Kerkstraat is een van de toegangswegen richting het kernwinkelgebied van Wierden. De bebouwing in het plangebied ontsluit direct op de Kerkstraat. De bebouwing aan de Kerkstraat betreft veelal tweelaagse bebouwing met een kap en op enkele plaatsen met een plat dak. Aan de Kerkstraat zijn voornamelijk woningen aanwezig en op enkele plaatsen winkelpanden in de plint met op de verdieping bovenwoningen/appartementen. Aan beide zijden van de Kerkstraat wordt het parkeren (openbaar en niet-openbaar) opgelost door middel van langsparkeren.



Afbeelding 2.1 Luchtfoto huidige situatie plangebied (Bron: Atlas van Overijssel, 2019)



Afbeelding 2.2 Straatbeeld plangebied (Bron: Google streetview, 2018)

2.2 Gewenste situatie

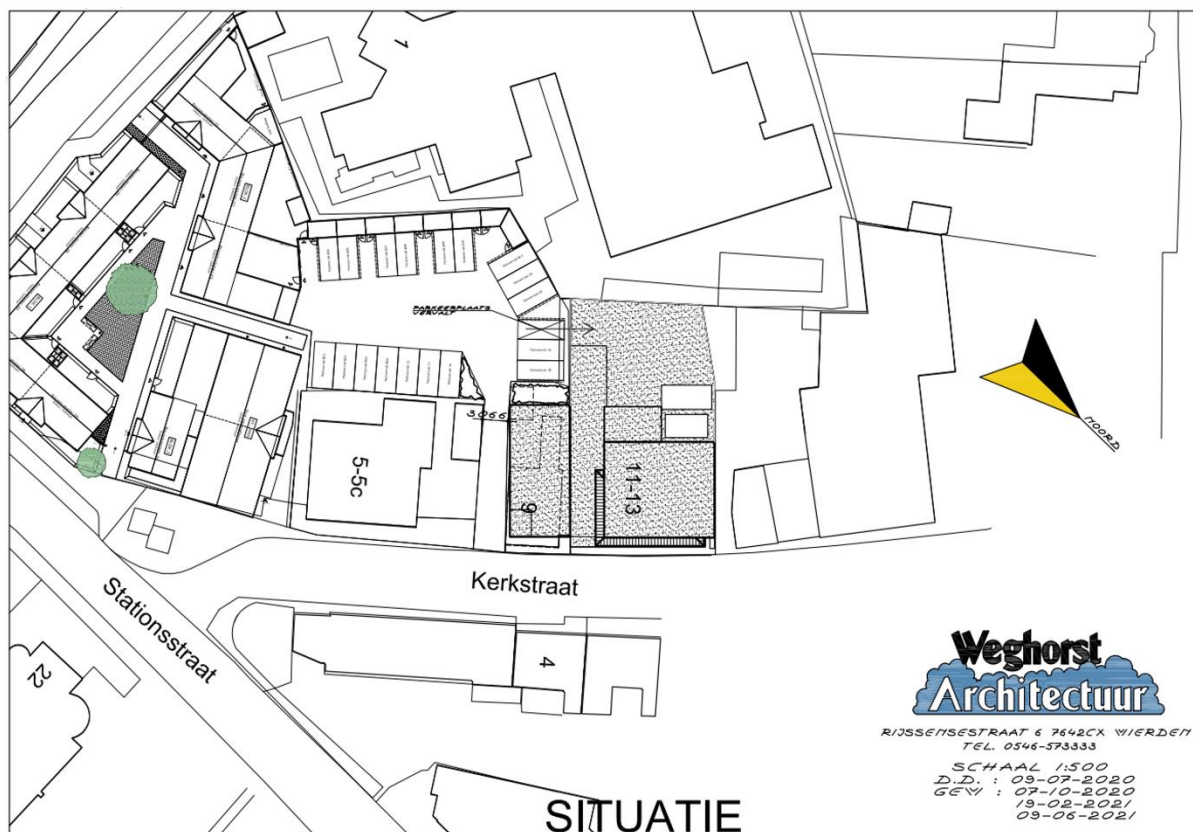
2.2.1 Ontwikkeling

Het voornemen is tweedelig. Het eerste deel bestaat uit het intern verbouwen van de voormalige sportschool op de begane grond aan de Kerkstraat 11-13 tot een woning/appartement. Het appartement boven de sportschool blijft daarbij in stand en wordt slechts inpandig opgeknapt. Voorliggende ontwikkeling gaat dan ook niet uit van uitbreiding van de bestaande bebouwing. De overkapping aan de achterzijde en zijkant van de bebouwing blijft behouden. Aan de oostzijde wordt slechts op twee plaatsen een uitsnede in het dak gemaakt om een tuin/buitenruimte te creëren voor de woning/appartement op de begane grond. Door een uitsnede in het platte dak te realiseren ontstaat er lichtinval voor de buitenruimte wat het woon- en leefklimaat ten goede komt. Voor het overige blijft de aanbouw behouden en voorziet in vier parkeerplaatsen en vier bergingen. De bestaande kelder blijft behouden maar zal niet toegankelijk zijn vanuit de woningen/appartementen. De kelder zal voornamelijk voor kleinschalige opslag worden gebruikt. Het eindbeeld van de bestaande bebouwing bestaat uit één woning/appartement op de begane grond en één woning/appartement op de eerste verdieping.

Daarnaast wenst initiatiefnemer op het onbebouwde perceel aan de Kerkstraat ong. twee woningen/appartementen te realiseren. Hier is sprake van nieuwbouw aangezien het perceel onbebouwd is. In totaal worden er in de nieuwe bebouwing twee woningen/appartementen gerealiseerd, waarbij één op de begane grond en één op de eerste verdieping. De ingang van de bebouwing vindt plaats aan de oostzijde. De privacy wordt zoveel mogelijk gewaarborgd door middel van beplanting aan de openbare ruimte. De gewenste woningen/appartementen betreffen huurappartementen uit het goedkope- tot middensegment. De appartementen op de begane grond zijn daarbij geschikt als levensloopbestendige appartementen.

Opgemerkt wordt dat voorliggend bestemmingsplan planologisch gezien slechts één extra woning mogelijk maakt. Het geldende bestemmingsplan biedt al ruimte voor drie wooneenheden binnen het plangebied.

In afbeelding 2.3 en 2.4 zijn respectievelijk een plattegrond en impressiebeelden van de gewenste situatie opgenomen. In bijlage 1 van deze toelichting zijn aanvullende impressiebeelden en plattegronden opgenomen.



Afbeelding 2.3 Plattegrond gewenste situatie (Bron: Weghorst Architectuur)



Afbeelding 2.4 Impressiebeelden gewenste situatie (Bron: Weghorst Architectuur)

2.3 Verkeer en parkeren

2.3.1 Algemeen

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

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 Uitgangspunten

Het plangebied bevindt zich in een gebied dat volgens het 'Paraplubestemmingsplan Parkeren gemeente Wierden' is aangewezen als 'schil centrum'. De gemeente Wierden heeft volgens CBS gegevens een verstedelijkingsgraad 'weinig stedelijk'. Op basis van deze uitgangspunten wordt de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie berekend. Opgemerkt wordt dat in de huidige situatie sprake is van een sportschool met bovenwoning, waarbij planologisch gezien tevens een tweede bovenwoning mogelijk is. In de gewenste situatie is sprake van vier huurappartementen in het goedkope/middensegment.

Hieronder is daarom een overzicht opgenomen van de (gemiddelde) parkeerbehoefte en verkeersgeneratie in de huidige en de gewenste situatie.

Parkeerbehoefte en verkeersgeneratie bestaande situatie

Functie	Parkeernorm	Aantal/oppervlakte	Parkeerbehoefte	Verkeersgeneratie
Fitnessstudio/sportschool	3,4 per 100 m ² bvo	300 m ² *	10,2	24,5 per 100 m ² bvo (300 m ² = 73,5)
Koop, huis, tussen/hoek	1,8 per woning	1 woning	1,8	7,3
Huur, appartement, midden/goedkoop	1,2 per woning	2 appartementen	2,4	4,1 per appartement (2 appartementen = 8,2)
Totaal			14,4	89

*Hierin is de sportschool in de kelder onder het gebouw niet meegenomen

Parkeerbehoefte en verkeersgeneratie gewenste situatie

Functie	Parkeernorm	Aantal	Parkeerbehoefte	Verkeersgeneratie
Huur, appartement, midden/goedkoop	1,2 per woning	4 appartementen	4,8	4,1 per appartement
Totaal			4,8	16,4

2.3.4 Berekening parkeerbehoefte en verkeersgeneratie

Ten opzichte van de huidige situatie is sprake van een afname van de parkeerbehoefte met $(14,4 - 4,8 =) 9,6$ parkeerplaatsen. In de gewenste situatie is behoefte aan 5 parkeerplaatsen. Het plan voorziet in 5 parkeerplaatsen, waarvan 4 op het overdekte achter terrein en één op het oprit aan de voorzijde van de locatie Kerkstraat 11-13. Door het toegankelijk maken van het achterterrein zal 1 parkeerplaats op het terrein van de Sint Jansgebouw verdwijnen, welk in feite gecompenseerd dient te worden. Echter per saldo is het een verbetering van de huidige situatie, aangezien in de huidige situatie een groter deel van de parkeerbehoefte buiten het plangebied wordt ingevuld. Al met al neemt de parkeerdruk in en om het plangebied af doordat de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie van een sportschool hoger is dan die van de toekomstige woningen/appartementen.

Qua aantallen verkeersbewegingen wordt opgemerkt dat planologisch per saldo gezien sprake zal zijn van een afname van $(89 - 16,4 =) 72,6$ verkeersbewegingen. Als gevolg van de ontwikkeling wordt planologisch gezien één extra woning mogelijk gemaakt, maar is het eveneens niet meer mogelijk om ter plaatse de sportschool uit te oefenen. Per saldo is er dus in de nieuwe situatie een flinke vermindering van de verkeersbewegingen, waarbij de verkeersbewegingen eenvoudig en veilig kunnen worden afgewikkeld via de Kerkstraat.

2.3.5 Conclusie verkeer en parkeren

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

HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER

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

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

3.1.1.1 Algemeen

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

3.1.1.2 Vier prioriteiten

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

1. *Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie*

Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering. In 2050 is Nederland klimaatbestendig en waterrobuust. Dit vraagt om maatregelen in de leefomgeving, waarmee tegelijkertijd de leefomgevingskwaliteit verbeterd kan worden en kansen voor natuur geboden kunnen worden. In 2050 heeft Nederland daarnaast een duurzame energievoorziening. Dit vraagt echter om ruimte. Door deze ruimte zoveel mogelijk te clusteren, wordt versnippering van het landschap voorkomen en wordt de ruimte zo efficiënt mogelijk benut. Het Rijk zet zich in door het maken van ruimtelijke reserveringen voor het hoofdenrgiesysteem op nationale schaal.

2. *Duurzaam economisch groeipotentieel*

Nederland werkt toe naar een duurzame, circulaire, kennisintensieve en internationaal concurrerende economie in 2050. Daarmee kan ons land zijn positie handhaven in de top vijf van meest concurrerende landen ter wereld. Er wordt ingezet op een innovatief en sterk vestigingsklimaat met een goede quality of life. Belangrijk is wel dat onze economie toekomstbestendig wordt, oftewel concurrerend, duurzaam en circulair.

3. *Sterke en gezonde steden en regio's*

Er zijn vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Dit vraagt optimale afstemming op en investeringen in mobiliteit. Dit betekent dat voorafgaand aan de keuze van nieuwe verstedelijkingslocaties helder moet zijn welke randvoorwaarden de leefomgevingskwaliteit en -veiligheid daar stelt en welke extra maatregelen nodig zijn wanneer er voor deze locaties wordt gekozen. Zo blijft de gezondheid in steden en regio's geborgd.

4. *Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied*

Er ontstaat een nieuw perspectief voor de Nederlandse landbouwsector als koploper in de duurzame kringlooplandbouw. Een goed verdienpotentieel voor de bedrijven wordt gecombineerd met een minimaal effect op de omgevingskwaliteit van lucht, bodem en water. In alle gevallen zet het Rijk in op ontwikkeling van de karakteristieke eigenschappen van het Nederlandse landschap. Dit vertegenwoordigt een belangrijke cultuurhistorische waarde. Verrommeling en versnippering, bijvoorbeeld door wildgroei van distributiecentra, is ongewenst en wordt tegengegaan.

3.1.1.3 Afwegingsprincipes

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

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

3.1.1.4 Toetsing van het initiatief aan de NOVI

De NOVI laat zich niet specifiek uit over dergelijke relatief kleinschalige ontwikkelingen. Het betreft een ontwikkeling waarbij geen nationale belangen in het geding zijn en er is geen sprake van enige belemmering met betrekking tot de prioriteiten zoals verwoord in de NOVI.

Geconcludeerd wordt dat de NOVI geen belemmering vormt voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

3.1.2.1 Algemeen

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

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

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

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

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

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

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

3.1.2.2 Toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking

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

Is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling?

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

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

In voorliggend geval is sprake van een nieuwbouwon ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied, waarbij een gesloopte woning en een voormalige sportschool vervangen worden door appartementen. Het appartement boven de sportschool blijft behouden, waardoor er in totaal 4 appartementen mogelijk worden gemaakt in het plangebied. In voorliggend geval is er planologisch gezien sprake van de toevoeging van één woning, aangezien op basis van het geldende bestemmingsplan is het toegestaan om twee bovenwoningen en een vrijstaande woning te realiseren in het plangebied. Op basis van de hierboven weergegeven jurisprudentie is dan ook geen sprake van een 'stedelijke ontwikkeling'. Nadere toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking kan hiermee achterwege blijven. Wel dient de behoefte onderbouwd te worden. Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 3.3.2 waar nader wordt ingegaan op het gemeentelijk woonbeleid.

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

3.2 Provinciaal beleid

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

3.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

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

3.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

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

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

3.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

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

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

3.2.3.1 *Of - generieke beleidskeuzes*

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

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

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

3.2.3.2 *Waar - ontwikkelingsperspectieven*

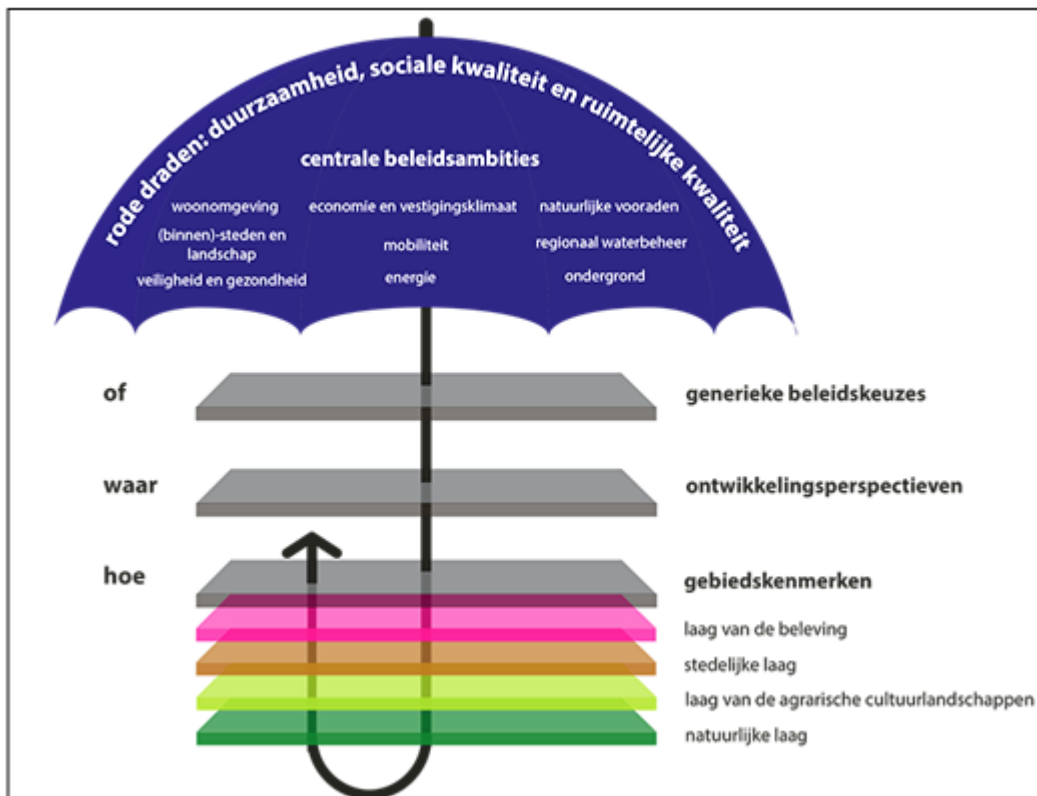
Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke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

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

3.2.3.3 *Hoe - gebiedskenmerken.*

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

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



Afbeelding 3.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

3.2.4 Toetsing aan de uitgangspunten van het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

3.2.4.1 Of - generieke beleidskeuzes

In het kader van voorliggende ontwikkeling zijn bij het toetsen aan de 'generieke beleidskeuzes' voornamelijk de artikelen 2.1.2 (*principe van concentratie*), 2.1.3 (*Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik*), 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.

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 worden appartementen in de kern van Wierden gebouwd. Hierbij wordt planologisch gezien één woning toegevoegd aan de woningvoorraad, fysiek gezien worden drie nieuwe woningen in het plangebied gerealiseerd. De appartementen worden gebouwd ten behoeve van de bestaande lokale woningbehoefte. Hier wordt nader op ingegaan in paragraaf 3.3.2 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 verhardten leggen op de Groene Omgeving wanneer aannemelijk is gemaakt:

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

In de Omgevingsverordening Overijssel is het begrip "Groene Omgeving" nader gedefinieerd als: *de gronden die niet vallen onder bestaand bebouwd gebied.*

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

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.3 van de Omgevingsverordening Overijssel

In voorliggend geval gaat het om de bouw van appartementen in de schil van het centrum van Wierden. De locatie is momenteel ook al deels geschikt voor bewoning. 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 wordt er planologisch gezien één woning toegevoegd (er is op basis van geldend bestemmingsplan twee appartementen boven de sportschool en een woonhuis op de woonbestemming aan de Kerkstraat 9) aan de woningvoorraad van Wierden. Concreet gaat het om de realisatie van nieuwe appartementen. 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 'Ontwikkelingsperspectief'

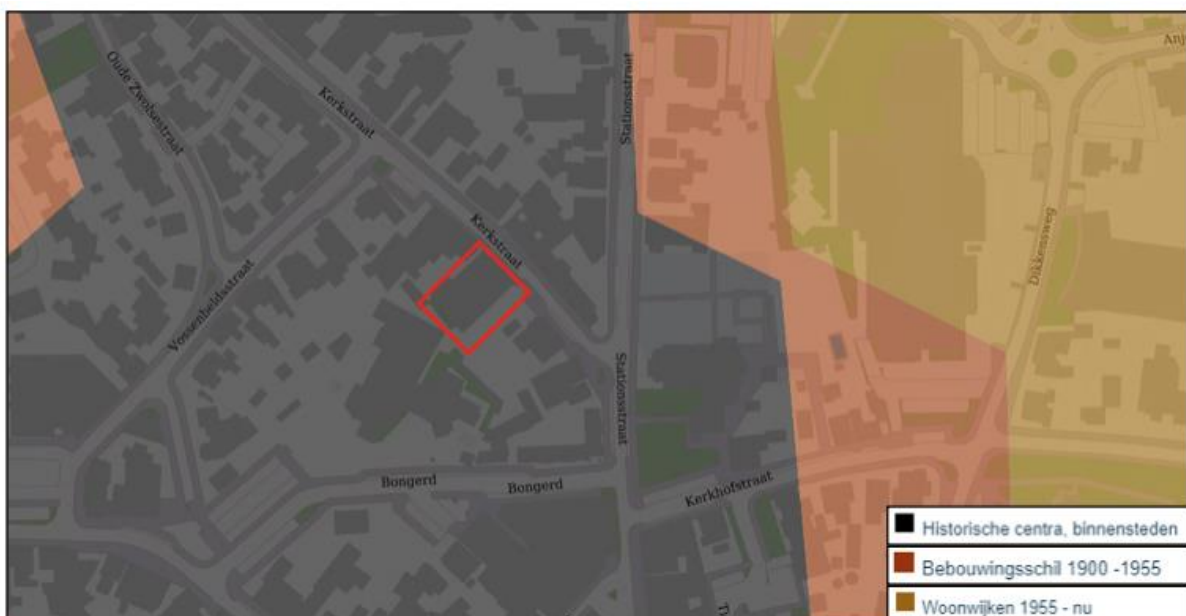
In voorliggend geval wordt een bestaande woonlocatie en sportschoollocatie geherstructureerd ten behoeve van woningen. De ontwikkeling past goed in het ter plaatse geldende ontwikkelingsperspectief en de omgeving (woonbuurt). De nieuw te realiseren woningen/appartementen worden gasloos uitgevoerd en worden verwarmd middels een warmtepomp en zonnepanelen. De bestaande bovenwoning behoudt wel zijn gasaansluiting. Voorliggende ontwikkeling voorziet dan ook in een nieuwe duurzame toekomstbestendige bebouwing in het centrum van Wierden. 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 ligt in het gebiedstype "Historische centra binnensteden", dit is in afbeelding 3.3 weergegeven.



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

"Historische centra, binnensteden"

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

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

Toetsing van het initiatief aan de "Stedelijke laag"

De oorspronkelijke bebouwingsstructuur bestaande uit een sportschool met bovenwoning blijft grotendeels gehandhaafd. Het naastgelegen perceel waar de voormalige woning (nummer 9) op heeft gestaan, zal qua bebouwing als een geheel met de bestaande bebouwing van de voormalige sportschool worden gebouwd. Hiermee voegt het zich in de aard, maat en het karakter van de omgeving waarin zij wordt gerealiseerd. Hiermee is sprake van een passende ontwikkeling van de sportschoollocatie en naastgelegen woonlocatie. 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.

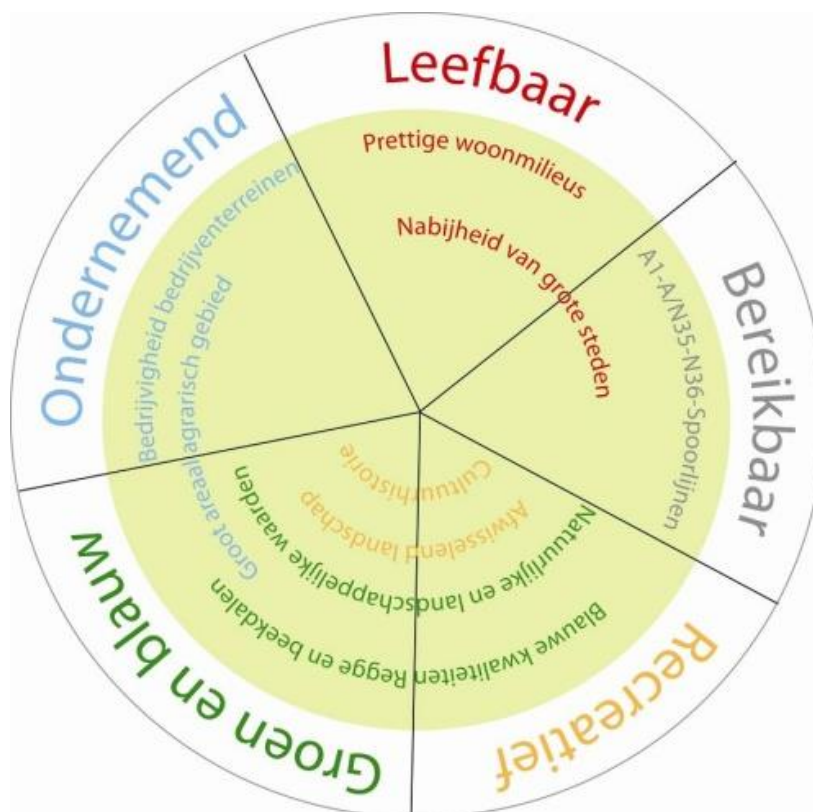
Centrale waarden

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

Gemeente Wierden verbindt:

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

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 en centrale waarden gemeente Wierden (bron: gemeente Wierden)

3.3.1.3 Kernkwaliteiten en centrale waarden gemeente Wierden

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

3.3.1.4 Deelgebiedsvisies

De structuurvisie onderscheidt drie deelgebieden. Per deelgebied is een visie gemaakt. Onderhavig plangebied behoort tot de deelgebiedsvisie 'kern 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 nieuwe woongebieden worden de volgende uitgangspunten aangegeven:

- Ontwikkelen woningbouwlocatie Zuidbroek, fase 2. Deze woonwijk wordt ontwikkeld met kwalitatief hoogwaardige woonmilieus met een divers woningaanbod. De woonwijk krijgt een parkachtig en dorps karakter. Er is voldoende ruimte voor voorzieningen (scholen, peuterspeelzaal en kinderopvang) en levensloopbestendige woningen.
- Ontwikkelen woningbouwlocatie Zenderink. Deze woonwijk is vanuit de landschapskenmerken ontwikkeld ('wonen op de es' en 'wonen tussen de coulissen'). Er wordt duurzaam en hoogwaardig gebouwd voor het topsegment. Milieumaatregelen zijn onderdeel van de ontwikkeling.
- Ontwikkelen van woningen voor senioren en zorgvragers op diverse inbreidingslocaties.

3.3.1.5 Toetsing van het initiatief aan de Structuurvisie Wierden

Het plangebied betreft een locatie in de schil van het centrum van Wierden. Door herstructurering van deze locatie wordt bijgedragen aan verschillende gemeentelijke ambities voor dit gebied. De appartementen worden op een inbreidingslocatie ontwikkeld. De appartementen op de begane grond dragen bij aan de ontwikkeling van levensloopbestendige woningen. Daarnaast worden de nieuwe woningen volgens de nieuwste bouwweisen gebouwd, waardoor het aan de laatste duurzaamheidseisen voldoet.

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

3.3.2 Lokale woonagenda 2018-2022

3.3.2.1 Algemeen

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

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

De doelen en beleidsambities zijn als volgt geformuleerd:

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

3.3.2.2 Afwegingskader woningbouwplannen

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

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

3.3.2.3 Woningbouwbehoefte

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

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

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

Voorliggend initiatief voorziet in het realiseren van vier woningen in de dorpskern Wierden. Dit betreft één woning meer dan op dit moment op basis van het geldende bestemmingsplan is toegestaan. De woningen worden voor de lokale behoefte gebouwd. Het betreffen huurwoningen uit het goedkope tot midden dure segment. Dergelijke woningen dragen bij om de doorstroming van huishoudens uit de sociale huursector.

De woningen op de begane grond kunnen daarbij eenvoudig als levensloopbestendige woningen in gebruik worden genomen. Aangezien de woningen nabij het kernwinkelgebied van Wierden worden gerealiseerd maakt het dat de begane grond woningen zeer geschikt zijn als levensloopbestendige woningen.

Doordat de ontwikkeling plaatsvindt binnen de bebouwde kom van Wierden is sprake van inbreiding. Dit sluit goed aan bij het principe 'inbreiding voor uitbreiding'. Daarbij wordt in de woonagenda aangegeven dat de grootste behoefte aan (levensloopbestendige) woningen in de kern Wierden ligt. Daarnaast dient nieuwbouw te voldoen aan strikte milieu- en bouwweisen uit het bouwbesluit. Hierdoor worden de nieuwe woningen voorzien van energiezuinige oplossingen om toekomstbestendigheid te garanderen.

Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met de Lokale woonagenda 2018-2022.

3.3.3 Welstandsnota 2014 Wierden

3.3.3.1 Algemeen

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

Het welstandsbeleid van de gemeente Wierden is opgesteld vanuit de overtuiging dat de lokale overheid het belang van een aantrekkelijke gebouwde omgeving dient te behartigen. Door het opstellen van een welstandsbeleid kan de gemeente in alle openheid een effectief en inzichtelijk welstandstoezicht inrichten. Het welstandsbeleid in de gemeente Wierden kent algemene en gebiedsgerichte welstandscriteria. Het plangebied is volgens de gebiedsindelingskaart gelegen in het deelgebied 8 'Historische kernen'.

3.3.3.2 Deelgebied 8 'Historische kernen'

Stedenbouwkundige kenmerken

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. Bij forsere complexen is vaak aan één zijde een pleinachtige, kleinschalige parkeerterrein gecreëerd.

Bebouwingskenmerken

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.

Gebiedsgerichte welstandscriteria

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

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

3.3.3.3 Toetsing initiatief aan de welstandsnota

Het plan is voorgelegd aan de welstandscommissie en kan op instemming rekenen van welstand. Wel dient het nieuw te realiseren woongebouw aan de Kerkstraat 9 karakteristieke elementen te krijgen, aangezien de voorgaande woning karakteristiek was. Specifiek adviseert de welstandscommissie om het platte dak te

accentueren door onder het dakoverstek een donkere plint aan te brengen. Daarnaast wordt geadviseerd om bij het terras op de begane grond een karakteristiek keermuurtje te realiseren. Bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt het ontwerp ter goedkeuring voorgelegd aan de welstandscommissie.

3.3.4 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

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

HOOFDSTUK 4 RANDVOORWAARDEN EN ONDERZOEK

4.1 Inleiding

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

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

4.2 Milieu- en omgevingsaspecten

4.2.1 Hinder/milieuzonering

4.2.1.1 Algemeen

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

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

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

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

4.2.1.2 Situatie plangebied

4.2.1.2.1 Algemeen

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

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

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

4.2.1.2.2 Externe werking

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

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

4.2.1.2.3 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 inpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het Bouwbesluit voor scheiding tussen wonen en bedrijven zijn daarbij toereikend.

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

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

Nabij het plangebied bevinden zich diverse milieubelastende functies. Zo bevinden zich aan de Kerkstraat 5-5c en 19-19a detailhandelsvestigingen. Aan de Kerkstraat 2 bevindt zich een café. Verder bevindt zich aan de Stationsstraat 22 een kerk en aan de Bongerd 1 een basisschool. Dergelijke functies vallen ten hoogste onder milieucategorie B, waarvoor geldt dat er sprake dient te zijn van een bouwkundige afscheiding van milieugevoelige functies.

In voorliggend geval is sprake van een bouwkundige afscheiding van de milieubelastende functies en milieugevoelige functies. Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat ter plaatse van de beoogde woningen sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

4.2.1.4 Conclusie milieuzonering

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

4.2.2 Bodem

4.2.2.1 Algemeen

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

4.2.2.2 Situatie plangebied

De locatie Kerkstraat 11-13 is geheel bebouwd en voorzien van een kelder. Tevens vinden op deze locatie geen bodemingrepen plaats. De locatie Kerkstraat ong. betreft in de huidige situatie reeds een woonbestemming, waar tot voor kort een woning aanwezig was. Voor deze locatie is een bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd door Sigma Bouw & Milieu. De resultaten hiervan zijn in bijlage 2 van deze toelichting te vinden. Hieronder zijn de conclusies weergegeven.

Verkenkend milieukundig bodemonderzoek NEN-5740+A1

Grond

Op basis van zintuiglijke waarnemingen zijn in het opgeboorde bodemmateriaal plaatselijk puin-, ijzeren baksteenresten waargenomen.

Bovengrond (0.0-0.5 m-mv)

Bovengrondmengmonster MM1 bevat een verhoogd gehalte 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 dit geval niet overschreden zodat er uit milieuhygiënische overweging geen directe aanleiding is tot het instellen van aanvullend onderzoek.

Ondergrond (0.9-2.0 m-mv)

Ondergrondmengmonster MM2 bevat geen van de onderzochte componenten verhoogd t.o.v. de achtergrondwaarde en/of detectiewaarde.

Grondwater - peilbuis 1 (3.2-4.2 m-mv)

Het grondwater ter plaatse van peilbuis 1 bevat een verhoogd gehalte barium (zware metalen) t.o.v. de streefwaarde, de tussenwaarde (indicatie voor nader onderzoek) en de bodemindex-waarde (>0,5) wordt in dit geval niet overschreden zodat er uit milieuhygiënische overweging geen directe aanleiding is tot het instellen van aanvullend onderzoek.

Verkennd onderzoek asbest in grond NEN 5707+C2

Maaiveld

Op basis van de visuele locatie-inspectie is op het geïnspecteerde maaiveld geen asbestverdacht materiaal waargenomen.

Bovengrond (0.0 max. 0.5 m-mv)

Ter plaatse van de inspectiegaten G1 t/m G4 is in de uitgegraven bovengrond (bodemiaag tussen 0.0- max. 0.5 m-mv) in de fractie >20 mm zintuiglijk geen asbestverdacht materiaal waargenomen. In het geanalyseerde bovengrondmengmonster M1 (zeef fractie < 20 mm) van de inspectiegaten G1 t/m G4 de bodemiaag tussen 0.0-max. 0.5 m-mv) is een gemiddeld gewogen concentratie asbest gemeten van <0.6 mg/kg d.s. Het totale gemiddeld indicatief gewogen gehalte asbest (fractie <20 mm + fractie >20 mm) in de bovengrond t.p.v. de inspectiegaten G1 t/m G4 bedraagt ter indicatie <0.6 mg/kg d.s en is daarmee niet verhoogd t.o.v. de bepalingsgrens. De interventiewaarde (100 mg/kg d.s) voor asbest alsmede het criterium voor nader onderzoek (> 50 mg/kg d.s.) wordt t.p.v. de inspectiegaten G1 t/m G4 niet overschreden. De bovengrond uit de inspectiegaten G1 t/m G4 is niet aantoonbaar verontreinigd met asbest.

Ondergrond (0.5-2.0 m-mv)

fractie >20 mm

Op basis van de uitgevoerde inspectie van het opgeboorde materiaal uit de inspectiegat G1 en G2 zijn vanaf ca. 0.5 m-mv visueel geen bodemvreemde materialen waargenomen.

fractie <20 mm

Van de ongeroerde ondergrond vanaf 0.5 m-mv zijn in deze fase van het onderzoek geen grondmonsters geanalyseerd op de fractie <20 mm. Omdat geen asbestverdacht materiaal (met fractie > 20 mm) in de ongeroerde ondergrond is aangetroffen is de verwachting dat er geen asbest met fractie < 20 mm in de ongeroerde ondergrond aanwezig is.

4.2.2.3 Conclusie

Op basis van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek blijkt dat de locatie niet geheel vrij is van bodemverontreiniging. De grond en het grondwater ter plaatse van de onderzoekslocatie plaatselijk enkele stoffen verhoogd ten opzichte van de achtergrondwaarde respectievelijk de streefwaarde. De verhoogd gemeten chemische verontreinigingen in het grondwater overschrijden de tussenwaarde/ bodemindex waarde (>0.5) niet en geven daardoor geen formele aanleiding tot het instellen van een nader onderzoek.

Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat er beïnvloeding van de bodemkwaliteit heeft plaatsgevonden. Uit het asbestonderzoek is gebleken dat de bovengrond ter plaatse van inspectiegaten G1 t/m G4 niet aantoonbaar verontreinigd is met asbest.

Het aspect 'bodem' vormt verder geen belemmering voor dit plan.

4.2.3 Geluid (Wet geluidhinder)

4.2.3.1 Wettelijke kader

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

4.2.3.2 Situatie plangebied

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

Industrielawaai

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

Railverkeerslawaai

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich een of meerdere spoorwegen.

In artikel 1.4a van het Besluit geluidhinder is aangegeven dat een spoorweg die is aangegeven op de geluidplafondkaart een zone heeft die zich uitstrekt vanaf de as van de spoorweg tot de breedte naast de spoorweg, gemeten vanuit de buitenste spoorstaaf. In onderstaande tabel staan de zones in meters aangegeven die horen bij het betreffende geluidproductieplafond (Gpp).

Hoogte geluidproductieplafond	Breedte zone (in meters)
Kleiner dan 56 dB	100
Gelijk aan of groter dan 56 dB en kleiner dan 61 dB	200
Gelijk aan of groter dan 61 dB en kleiner dan 66 dB	300
Gelijk aan of groter dan 66 dB en kleiner dan 71 dB	600
Gelijk aan of groter dan 71 dB en kleiner dan 74 dB	900
Gelijk aan of groter dan 74 dB	1200

In voorliggend geval liggen de beoogde appartementen binnen de wettelijke spoorzone, waardoor een akoestisch spoorweglawaai noodzakelijk is. Door BJZ.nu is zo een dergelijk onderzoek uitgevoerd. De resultaten daarvan zijn in bijlage 3 van deze toelichting opgenomen. Hieronder worden de conclusies weergegeven.

Uit het onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting ten gevolge van spoorweglawaai van de spoorlijn Zwolle-Almelo en Deventer-Almelo ter plaatse van de te realiseren appartementen hoogstens 44 dB bedraagt. Met deze waarden wordt er voldoen aan de voorkeurswaarde uit de Wgh (55 dB) en de ambitiewaarde (51-55 dB) uit het gemeentelijk geluidbeleid. Er is daarmee sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de te realiseren appartementen.

Wegverkeerslawaai

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).

De woningen in het plangebied liggen in het “stedelijke gebied” buiten de wettelijke vastgestelde geluidzone, als bedoeld in artikel 74 van de Wet geluidhinder. In de omgeving van het plangebied zijn enkel wegen aanwezig waar een 30 km/uur snelheidsregime geldt. Ondanks dat voor dergelijke wegen geen wettelijke geluidzone geldt, blijkt uit jurisprudentie dat 30 km/uur wegen in de beoordeling moeten worden meegenomen, indien vooraf aangenomen had kunnen worden dat deze wegen een geluidbelasting veroorzaken die hoger ligt dan de voorkeurswaarde (48dB). De toetsing moet worden uitgevoerd in verband met een belangenafweging in het kader van een goede ruimtelijke ordening.

De 30 km/uur weg waar het plangebied langs is gelegen, namelijk de Kerkstraat, betreft een weg welke nagenoeg uitsluitend door bestemmingsverkeer gebruikt wordt en daardoor een lage verkeersintensiteit kent. Gelet op deze lage verkeersintensiteit, wordt verwacht dat ter plaatse van de woningen wordt voldaan aan de voorkeurswaarde van 48 dB. Het uitvoeren van een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

4.2.3.3 Conclusie

De Wet geluidhinder vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.2.4 Externe veiligheid

4.2.4.1 Algemeen

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

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

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

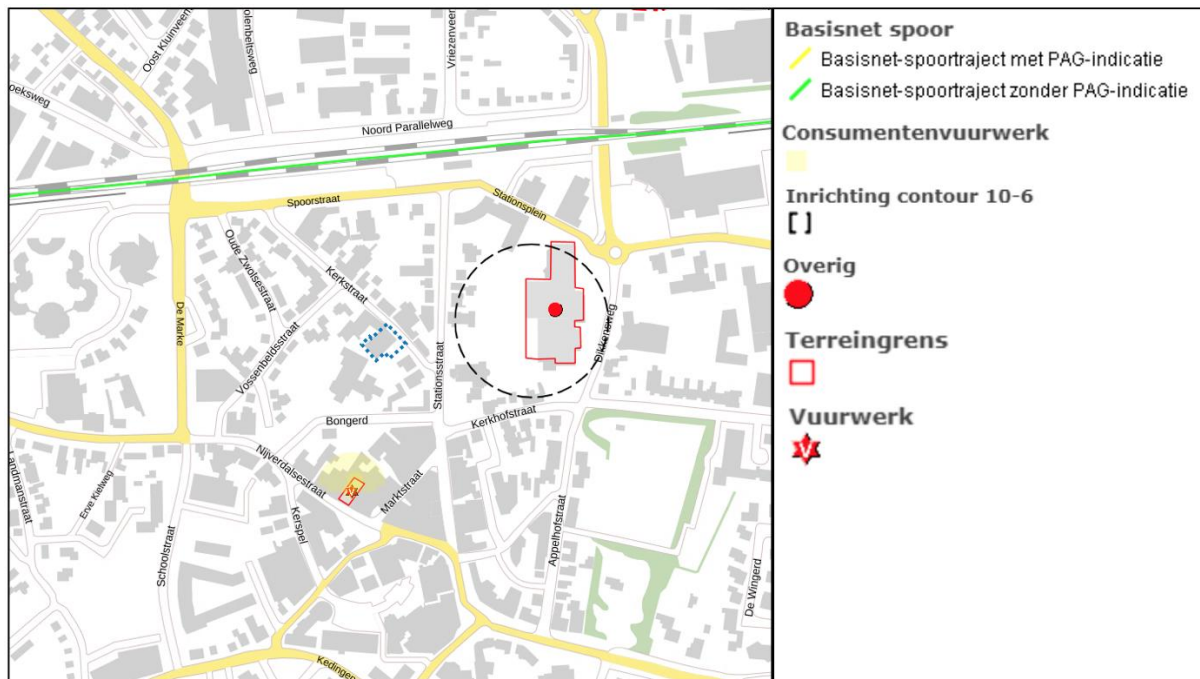
- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

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

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

4.2.4.2 Situatie plangebied

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



Afbeelding 4.1 Uitsnede risicokaart (Bron: Risicokaart.nl)

Het plangebied bevindt zich nabij de risicocontour van zwembad De Kolk. Het betreft de risicocontour voor de ter plaatse aanwezige installatie zijnde de opslag van aluminiumchloride tot 150.000 liter. De risicoafstand PR 10^{-6} bedraagt 75 meter. Het plangebied bevindt zich op voldoende afstand.

Opgemerkt wordt dat ten noorden van het plangebied, op een afstand van circa 200 meter, een spoor aanwezig is waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Dit spoor kent geen plasbrandaandachtsgebied. Bij dit spoor geldt geen GR-contour. Voor deze spoorweg geldt een PR-plafond 10^{-8} van 47 meter en een PR-plafond 10^{-7} van 10 meter. Er worden meerdere typen gevaarlijke stoffen over dit spoor vervoerd. In dit geval is stofcategorie D4 maatgevend. In onderstaande tabel wordt het invloedgebied (1% - letaliteitsafstand) per stofcategorie en modaliteit weergegeven.

Stofcategorie		Invloedsgebied 1%-letaliteitsafstand (m)		
Weg, water	Spoor	Spoor	Weg	Water
LF1			45	35 ¹
LF2	C3	35	45	35
LT1	D3	375	730	600
LT2			880	880
LT3	D4	>4000	>4000	nvt ²
LT4			nvt ²	nvt ²
GF1			40	nvt ²
GF2			280 ³	65
GF3	A	460 ³	355 ³	90
GT2			245	nvt ²
GT3	B2	995	560	1070
GT4	B3	>4000	>4000	nvt ²
GT5	B3	>4000	>4000	nvt ²

1. LF1 transporten worden gemodelleerd als 1/13 LF2 transporten.

2. Deze stofcategorie wordt niet (of nauwelijks) in bulk getransporteerd op de (vaar)weg

3. Deze afstanden horen bij het scenario Instantaan vrijkomen, vertraagde ontsteking, explosief afbranden van de wolk bij weersklasse D5, overlijden van personen in een gebouw (binnen). In theorie wordt voor weersklasse D9 een grotere afstand bereikt. Omdat bevolkingsvlakken buiten 355 m het groepsrisico alleen beïnvloeden bij onrealistisch hoge personen aantallen is in de praktijk de genoemde afstand ruim voldoende.

Opgemerkt wordt dat het invloedsgebied van stofcategorie D4 tot over het plangebied reikt. Het groepsrisico ter plaatse van het plangebied zal als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling niet met meer dan 10% toenemen. Dit kan zondermeer gesteld worden gelet op de dichtheid van bestaande functies in de omgeving, en de beperkte omvang van het voornemen waarbij per saldo het aantal personen in het plangebied beperkt zal toenemen.

Ten slotte bevindt zich ten zuiden van het plangebied aan de Nijverdalsestraat 24 een risico object zijnde een bewaarplaats en een bufferbewaarplaats voor consumenten vuurwerk. Voor de bewaarplaats geldt een veiligheidsafstand van 8 meter. Voor de bufferbewaarplaats geldt een voor-, zij en achterwaartse veiligheidsafstand van respectievelijk 48, 36 en 9 meter. In afbeelding 4.1 zijn deze afstanden met de gele kleur aangegeven. Het plangebied is gelegen op voldoende afstand.

Uit de inventarisatie blijkt dat het plangebied:

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

4.2.4.3 Conclusie

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

4.2.5 Luchtkwaliteit

4.2.5.1 Beoordelingskader

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

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

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

4.2.5.1.1 Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

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

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

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

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

4.2.5.1.2 Besluit gevoelige bestemmingen

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

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

4.2.5.2 Situatie plangebied

Dit project strekt tot het realiseren van vier woningen aan de Kerkstraat ong. en 11 – 13. Planologisch zijn op dit moment ter plaatse drie woningen toegestaan. Gelet op de aard en omvang van dit project wordt gesteld dat voorliggend project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Door de opheffing van de bestemming 'Sport' zal het aantal verkeersbewegingen afnemen, wat een positief effect heeft op de luchtkwaliteit.

Daarnaast wordt geen gevoelige bestemming zoals bedoeld in het kader van het besluit gevoelige bestemmingen mogelijk gemaakt.

4.2.5.3 Conclusie

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

4.2.6 Ecologie

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

4.2.6.1 Gebiedsbescherming

4.2.6.1.1 Algemeen

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

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

4.2.6.1.2 Situatie plangebied

Natura 2000

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

Het plangebied ligt niet binnen of nabij een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied het 'Wierdense Veld' ligt op een afstand van circa 4 kilometer van het plangebied.

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

Door BJZ.nu is een stikstofdepositieberekening gemaakt met behulp van de AERIUS Calculator 2020. Hierbij is gekeken naar de aanleg- en gebruiksfase. De volledige rapportage is opgenomen in bijlage 4. Hieronder worden de conclusies weergegeven.

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

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Het dichtstbijzijnde gebied dat is aangewezen als NNN is gelegen op ruim twee kilometer afstand ten zuiden van de kern Wierden, en hiermee op grote afstand van het plangebied. Gezien het feit dat sprake is van een ontwikkeling buiten het NNN en gelet op de aard en omvang van dit plan wordt geconcludeerd dat er geen aantasting plaatsvindt van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN.

4.2.6.2 Soortenbescherming

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

De woning aan de voormalige Kerkstraat 9 is al gesloopt. De activiteiten op de locatie Kerkstraat 11-13 gaan niet gepaard met slooptactiviteiten. Onder deze omstandigheden wordt een quickscan natuurwaarden niet noodzakelijk geacht en worden er geen negatieve effecten verwacht op de aanwezige flora en fauna.

4.2.6.3 Conclusie

Het plan heeft geen negatieve effecten op Natura 2000-gebieden of het NNN. Het plan leidt niet tot wettelijke consequenties in het kader van gebiedsbescherming. Het aspect ecologie vormt hiermee geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

4.2.7 Archeologie & Cultuurhistorie

4.2.7.1 Archeologie

4.2.7.1.1 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.

4.2.7.1.2 Situatie plangebied

In voorliggend geval is de locatie Kerkstraat 11-13 al geheel bebouwd en voorzien van een kelder. Tevens vinden op deze locatie geen bodemingrepen plaats. Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk en tevens niet mogelijk.

Ter plaatse van locatie Kerkstraat ong. zullen bodemingrepen plaats vinden voor de realisatie van de twee appartementen. Op basis van de ter plaatse opgenomen dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' geldt een onderzoeksplicht bij bodemverstoringen die groter zijn dan 250 m² en dieper dan 0,5 meter. In voorliggend geval wordt deze oppervlakte niet gehaald, waardoor geen archeologisch onderzoek benodigd is. Tevens was ter plaatse tot voor kort een woning aanwezig. Ter plaatse is de grond dan ook al verstoord waardoor het uitvoeren van een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk wordt geacht.

4.2.7.2 Cultuurhistorie

4.2.7.2.1 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.

4.2.7.2.2 Situatie plangebied

Verder bevinden zich in het plangebied zelf en in de directe omgeving geen rijks- danwel gemeentelijke monumenten of andere cultuurhistorische waarden. Daardoor wordt gesteld dat cultuurhistorie geen belemmering vormt voor het project.

4.2.7.3 Conclusie

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

4.2.8 Water

4.2.8.1 Vigerend beleid

4.2.8.1.1 Europees beleid

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

4.2.8.1.2 Rijksbeleid

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

4.2.8.1.3 Provinciaal beleid

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

4.2.8.1.4 Waterschap Vechtstromen

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

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

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

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

4.2.8.2 Waterparagraaf

4.2.8.2.1 Algemeen

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

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

4.2.8.2.2 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. De bestemming en de grootte van het plan hebben een geringe invloed op de waterhuishouding. De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen. Het waterschap Vechtstromen geeft een positief wateradvies. Voor het volledige watertoetsresultaat wordt verwezen naar bijlage 5 bij deze plantoelichting.

4.2.8.2.3 Standaard waterparagraaf

Waterhuishouding

Het plan loopt geen verhoogd risico op wateroverlast als gevolg van overstromingen. Het plan heeft geen schadelijke gevolgen voor de waterkwaliteit en ecologie. In het verleden is er in of rondom het plangebied geen wateroverlast of grondwateroverlast geconstateerd. De toename van het verharde oppervlak is minder dan 1500 m². Het plangebied bevindt zich niet binnen een beschermingszone of herinrichtingszone langs een waterloop, primair watergebied, invloedszone zuiveringstechnisch werk of een retentiecompensatiegebied.

Voorkeursbeleid hemelwaterafvoer

In het plan wordt het afvalwater en het hemelwater behandeld via een gescheiden stelsel: hemelwater wordt geïnfiltreerd of het hemelwater wordt afgevoerd naar een hemelwaterriool van een verbeterd gescheiden stelsel.

Aanleghoogte van de bebouwing

Voor de aanleghoogte van de gebouwen (onderkant vloer begane grond) wordt een ontwateringsdiepte geadviseerd van minimaal 80 centimeter ten opzichte van de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG). Bij een afwijkende maatvoering is de kans op structurele grondwateroverlast groot. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een geringere ontwateringsdiepte. Kelders dienen waterdicht te zijn. Om wateroverlast en schade in woningen en bedrijven te voorkomen wordt geadviseerd om een drempelhoogte van 30 centimeter boven het straatpeil te hanteren. Ook voor lager, beneden het maaiveld, gelegen ruimtes (kelders, parkeergarages) moet aandacht worden besteed aan het voorkomen van wateroverlast.

Intrekgebied grondwaterwinning

Het plan ligt in een intrekgebied voor de winning van grondstof voor de drinkwaterbereiding. De provincie is bevoegd gezag voor de bescherming van het winnen van grondstof voor de drinkwaterbereiding. Daarvoor kunnen eisen gesteld worden aan ontwikkelingen binnen het intrekgebied.

4.2.8.3 Conclusie

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

4.2.9 Besluit milieueffectrapportage

4.2.9.1 Algemeen

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

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

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

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

4.2.9.2 Situatie plangebied

4.2.9.2.1 Artikel 2.8 lid 1 van de Wet Natuurbescherming

Het plangebied ligt op relatief grote afstand van Natura 2000-gebied (circa 4 km). Uit de stikstofberekening (bijlage 4) is gebleken dat de ontwikkeling niet leidt tot significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden. Een passende beoordeling op basis van artikel 2.8 lid 1 van de Wet Natuurbescherming is dan ook niet noodzakelijk. Er is daarom geen sprake van een m.e.r.-plicht op basis van artikel 7.2a van de Wet milieubeheer.

4.2.9.2.2 Drempelwaarden Besluit m.e.r.

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

In het voorliggende geval is geen sprake van activiteiten die op grond van onderdeel C van het Besluit milieueffectrapportage m.e.r.-plichtig zijn. In onderdeel D 11.2 van het besluit wordt de *"aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen"* genoemd. Indien geoordeeld wordt dat sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' is mogelijk een vormvrije m.e.r.-beoordeling noodzakelijk.

In de nota van toelichting op het Besluit m.e.r. wordt het begrip 'stedelijk ontwikkelingsproject' gedefinieerd. Hier wordt het volgende over gezegd: "Bij een stedelijk ontwikkelingsproject kan het gaan om bouwprojecten als woningen, parkeerterreinen, bioscopen, theaters, sportcentra, kantoorgebouwen en dergelijke of een combinatie daarvan. Er kan overigens geen misverstand over bestaan dat ook dorpen hieronder vallen. Wat stedelijke ontwikkeling inhoudt kan van regio tot regio verschillen.

Van belang hierbij is of er per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen zijn. Indien bijvoorbeeld een woonwijk wordt afgebroken en er komt een nieuwe voor in de plaats, zal dit in de regel per saldo geen of weinig milieugevolgen hebben. Bij een uitbreiding zal er eerder sprake kunnen zijn van aanzienlijke gevolgen."

In een uitspraak uit 2017 (ECLI:NL:RVS:2017:694) heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State een (standaard) beoordelingskader voor de kwalificatie van stedelijke ontwikkelingsprojecten gegeven. De Afdeling stelt voorop dat het begrip "stedelijk ontwikkelingsproject" ruimte voor interpretatie laat. Of er sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject hangt af van de concrete omstandigheden van het geval. Op basis van jurisprudentie is gebleken dat deze concrete omstandigheden van het geval kunnen worden beoordeeld aan de hand van verschillende aspecten. Concreet gaat het onder andere om aspecten zoals:

- de aard en de omvang van de voorziene ontwikkeling;
- de vormgeving en opzet;
- de schaalgrootte;
- de ligging;
- de voorgenomen (functie)wijziging, en;
- de vraag of sprake is van een bestaand of van een te realiseren bouwwerk.

Niet relevant is of per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen ontstaan.

In voorliggend geval is sprake van de bouw van twee appartementen op een woningbouwlocatie en de verbouwing van een voormalige sportschool waardoor daar ook een appartement mogelijk wordt gemaakt. Er is hiermee sprake van een planologische toevoeging van één woning aan de woningvoorraad, en is het ruimtebeslag beperkt. Het bebouwingsoppervlak wijzigt namelijk nauwelijks, mede omdat op voormalig nummer 9 eerder een woning aanwezig was. De omvang en opzet van het plan past binnen de functionele en stedenbouwkundige structuur van de directe omgeving. Er is slechts in zeer beperkte mate sprake van ruimtelijke gevolgen, blijkt onder andere ook hoofdstuk 4 van deze plantoelichting. Geconcludeerd wordt dan ook dat in voorliggend geval geen sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject'.

In dit geval is het Besluit m.e.r. niet van toepassing en hoeft geen aanmeldnotitie te worden opgesteld. Deze paragraaf kan worden beschouwd als de vormvrije m.e.r. beoordeling van deze ruimtelijke ontwikkeling.

4.2.9.3 Conclusie

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

HOOFDSTUK 5 TOELICHTING OP DE PLANREGELS

5.1 Inleiding

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

5.2 Opzet van de regels

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

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

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

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

5.2.1 Inleidende regels

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

- *Begrippen (Artikel 1)*

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

- *Wijze van meten (Artikel 2)*

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

5.2.2 Bestemmingsregels

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

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bouw- en goothoogte, bebouwingsoppervlak, etc.);
- Nadere eisen: welke nadere eisen het bevoegd gezag mag stellen;
- Specifieke gebruiksregels: voorwaardelijke verplichting ter waarborging van de realisatie en instandhouding van voldoende waterberging;
- Afwijkingen van de gebruiksregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bestemmingen;

5.2.3 Algemene regels

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

- *Anti-dubbeltelregel (Artikel 7)*
Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.
- *Algemene bouwregels (Artikel 8)*
In dit artikel worden de algemene bouwregels beschreven. In deze regels staat beschreven hoe wordt omgegaan met bestaande afwijkende maatvoeringen.
- *Algemene gebruiksregels (Artikel 9)*
In dit artikel worden vormen van strijdig en toegestaan gebruik beschreven.
- *Algemene aanduidingsregels (Artikel 10)*
In dit artikel worden de specifieke regels beschreven die verband houden met de ligging in de milieuzone – intrekgebied.
- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 11)*
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 12)*
In dit artikel worden algemene wijzigingsregels beschreven. Dit betreffen regels waarmee burgemeester en wethouder het plan op ondergeschikte punten kunnen wijzigen.
- *Overige regels (Artikel 13)*
In dit artikel is de werking van wettelijke regelingen beschreven en zijn de parkeerregels opgenomen ten behoeve van voldoende parkeergelegenheid.

5.2.4 Overgangs- en slotregels

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

5.3 Verantwoording van de regels

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

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

In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd.

Wonen (artikel 3)

Een deel van het plangebied is bestemd als 'Wonen'. Dit betreffen de gronden die behoren bij het perceel aan de Kerkstraat 17. Binnen deze gronden zijn enkel bijbehorende bouwwerken en overkappingen toegestaan waarbij enkel het bestaande oppervlakte is toegestaan. Voor het overige zijn de regels van het moederplan aangehouden.

Wonen - Woongebouw (artikel 4)

De appartementencomplexen buiten het kernwinkelgebied zijn 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 per bouwvlak de maximum bouwhoogte aangegeven. De bijbehorende bouwwerken moeten aangebouwd worden en mogen per woning maximaal 10 m² bedragen.

Waarde – Archeologie 1 (artikel 5) en Waarde – Archeologie 2 (artikel 6)

In paragraaf 4.2.7 is eerder al ingegaan op archeologie. Hier is geconcludeerd dat er geen onderzoek nodig is, omdat er geen bodemingrepen plaatsvinden (nummer 11-13) danwel dat de bodem al verstoord is omdat er voorheen een woning stond (voormalig nummer 9). Omdat geen veldonderzoek is uitgevoerd, zijn de huidige geldende archeologische dubbelbestemmingen met het bijbehorende afwegingskader overgenomen in dit bestemmingsplan.

HOOFDSTUK 6 UITVOERING EN HANDHAVING

6.1 Economische uitvoerbaarheid

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

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

6.2 Handhaving

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

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

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

2. *Realistische en inzichtelijke regeling*

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

3. *Actief handhavingsbeleid*

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

6.3 Retrospectieve toets

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

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

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

Het voorliggende plan voorziet in een herziening van een bestaande woonbestemming en verandering van een sportbestemming in een woonbestemming, om zodoende het bouwplan mogelijk te maken.

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

HOOFDSTUK 7 VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN

7.1 Vooroverleg

7.1.1 Het Rijk

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

7.1.2 Provincie Overijssel

Gelet op de aard en omvang van de ontwikkeling is er geen sprake van provinciale belangen. Overleg met de provincie wordt derhalve niet noodzakelijk geacht.

7.1.3 Waterschap Vechtstromen

Het waterschap is geïnformeerd door middel van de digitale watertoets. Verwezen wordt naar de waterparagraaf zoals opgenomen in subparagraaf 4.2.8 bij deze toelichting. Geconcludeerd wordt dat het aspect 'water' geen belemmering vormt voor voorliggend plan.

7.2 Inspraak

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

7.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 16 september 2021 gedurende een periode van zes weken voor ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is één zienswijze ingediend. Na overleg tussen initiatiefnemer en indiener is deze echter weer ingetrokken.

Het bestemmingsplan kan daarom ongewijzigd vastgesteld worden.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Impressiebeelden en plattegronden

Bijlage 2 Verkennend bodem- en asbestonderzoek

Bijlage 3 Akoestisch onderzoek railverkeerslawaaï

Bijlage 4 AERIUS-berekening

Bijlage 5 Watertoetsresultaat