

Bestemmingsplan

Enter Dorp, herziening Oude Pastoriestraat 9

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

Uw specialist in Bestemmingsplannen

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

BJZ.nu - Ruimtelijke plannen en advies

Mei 2023

Status: vastgesteld

Vestiging Almelo
Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo

T 0546 454 466

Vestiging Zwolle
Dr. van Wiechenweg 2
8025 BZ Zwolle

E info@bjz.nu

Vestiging Utrecht
Euclideslaan 265
3584 BV Utrecht

“Enter Dorp, herziening Oude Pastoriestraat 9”

Plannaam: Enter Dorp, herziening Oude Pastoriestraat 9
IMRO-nummer: NL.IMRO.0189.BP2022000003-VA01
Plantype: Bestemmingsplan
Datum: mei 2023
Status: vastgesteld



Vestiging Almelo
Twentepoort Oost 16
7609 RG ALMELO

Vestiging Zwolle
Dr. Van Wiechenweg 2
8025 BZ ZWOLLE

Vestiging Utrecht
Euclideslaan 265
3584 BV UTRECHT

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

Toelichting

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	6
1.1	AANLEIDING	6
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	6
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	7
1.4	PLANOLOGISCHE REGIME	7
1.5	LEESWIJZER	9
HOOFDSTUK 2	DE HUIDIGE SITUATIE	10
2.1	HUIDIGE SITUATIE	10
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING	11
3.1	GEWENSTE SITUATIE	11
3.2	VERKEER EN PARKEREN	12
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	15
4.1	RIJKSBELEID	15
4.2	PROVINCIAAL BELEID	18
4.3	GEMEENTELIJK BELEID	25
HOOFDSTUK 5	RANDVOORWAARDEN EN ONDERZOEK	31
5.1	INLEIDING	31
5.2	HINDER	31
5.3	BODEM	34
5.4	GELUID	35
5.5	EXTERNE VEILIGHEID	36
5.6	LUCHTKWALITEIT	37
5.7	ECOLOGIE	38
5.8	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	41
5.9	WATER	42
5.10	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE	44
HOOFDSTUK 6	TOELICHTING OP DE PLANREGELS	46
6.1	INLEIDING	46
6.2	OPZET VAN DE REGELS	46
6.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS	47
HOOFDSTUK 7	UITVOERING EN HANDHAVING	49
7.1	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	49
7.3	RETROSPECTIEVE TOETS	49
HOOFDSTUK 8	VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN	50
8.1	VOOROVERLEG	50

8.2	INSpraak.....	50
8.3	ZIENSWIJZEN.....	50
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING.....		51
BIJLAGE 1	NOTITIE GELUIDSONDERZOEK	52
BIJLAGE 2	BODEMONDERZOEK VOORONDERZOEK.....	53
BIJLAGE 3	BODEMONDERZOEK 2017	54
BIJLAGE 4	AERIUS-BEREKENING.....	55
BIJLAGE 5	QUICKSCAN FLORA EN FAUNA	56
BIJLAGE 6	ARCHEOLOGISCH ONDERZOEK.....	57
BIJLAGE 7	WATERTOETS.....	58
BIJLAGE 8	AANMELDNOTITIE VORMVRIJE M.E.R.	59

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Op de locatie Oude Pastoriestraat 9 in Enter bevindt zich momenteel het hervormd dienstgebouw van de Hervormde Kerk in Enter. In verband met nieuwbouw van het dienstgebouw bij de kerk, komt deze locatie vrij en zal het gebouw aan de Oude Pastoriestraat 9 worden gesloopt. In 2018 heeft de gemeenteraad van Wierden voor de locatie Oude Pastoriestraat 9 een nieuw bestemmingsplan vastgesteld. Met dat bestemmingsplan is de bestemming ‘maatschappelijk’ gewijzigd in de bestemming ‘wonen’, waardoor op die locatie maximaal vier woningen en bijgebouwen gerealiseerd kunnen worden.

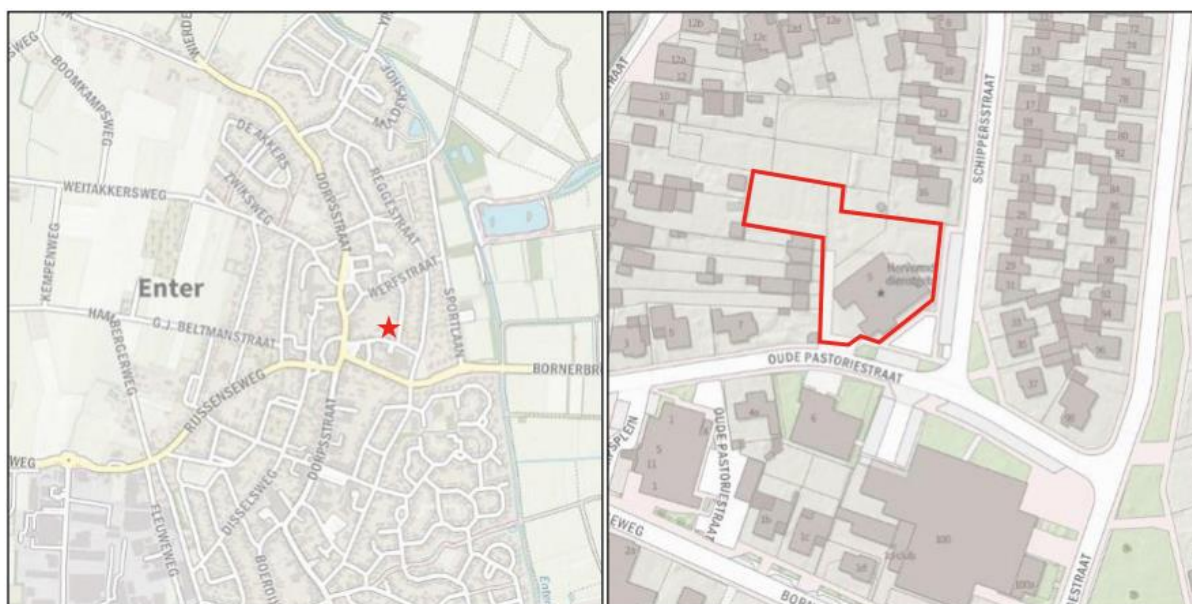
Initiatiefnemer is voornemens om op de locatie een appartementengebouw te realiseren met 16 zorgappartementen en 4 reguliere appartementen.

Bij besluit op 21 december 2021 heeft het college van B&W van de gemeente Wierden een positieve grondhouding ten aanzien van dit plan afgegeven.

Omdat de voorgenomen ontwikkeling niet in overeenstemming is met het geldende bestemmingsplan “Enter Dorp, herziening Oude Pastoriestraat 9” is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. In dit bestemmingsplan wordt aangetoond dat het voornemen in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied ligt op de hoek van de Oude Pastoriestraat en de Schipperstraat binnen de bebouwde kom van Enter. Het plangebied staat kadastraal bekend als gemeente Wierden, Sectie E, nummers: 7527, 8841 en 9572. De ligging van het plangebied ten opzichte van de kern Enter en de directe omgeving wordt weergegeven in afbeelding 1.1. De rode ster en het rode kader geven de locatie van het plangebied indicatief weer. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding behorende bij dit bestemmingsplan.



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

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan “Enter Dorp, herziening Oude Pastoriestraat 9” bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.0189.BP2022000003-VA01);
- regels (met bijlagen);
- toelichting (met bijlagen).

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

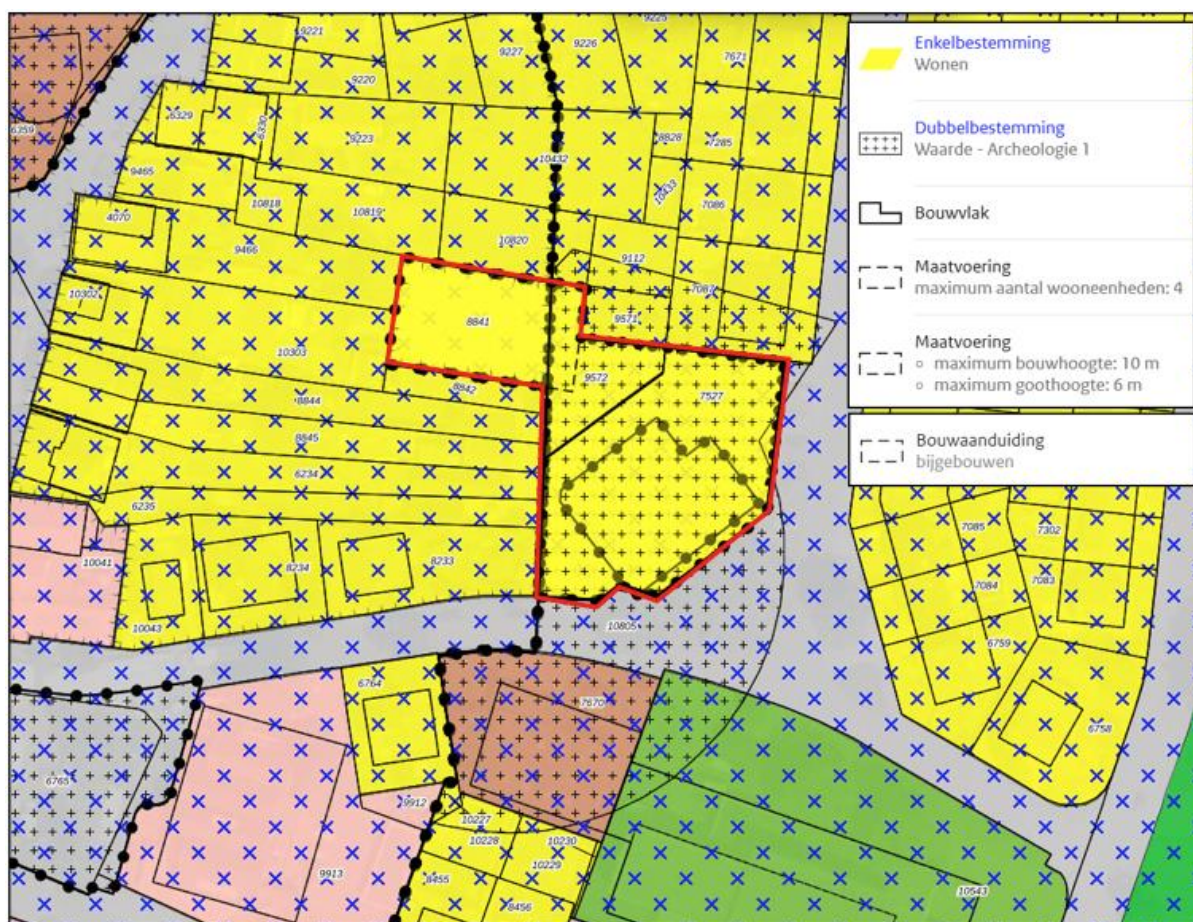
1.4 Planologische regime

1.4.1 Algemeen

Het plangebied is gelegen binnen de begrenzing van de bestemmingsplannen “Enter, Dorp” vastgesteld op 1 februari 2011 en “Enter Dorp, herziening Oude Pastoriestraat 9” vastgesteld op 16 april 2018. Tevens is het plangebied gelegen binnen de begrenzing van de paraplubestemmingsplannen:

- “Paraplubestemmingsplan verruimen m2 bijbehorende bouwwerken bij woningen”;
- “Paraplubestemmingsplan bouw van gebouwtjes van algemeen belang”;
- “Paraplubestemmingsplan horeca paracommerciële instellingen”;
- “Paraplubestemmingsplan Parkeren gemeente Wierden”.

Voor onderhavig voornemen is het bestemmingsplan “Enter Dorp, herziening Oude Pastoriestraat 9” van belang. In afbeelding 1.2 is een uitsnede van de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan opgenomen waarin het plangebied indicatief met een rode omkadering aangeduid.



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

Het plangebied kent op basis van het geldend bestemmingsplan zowel de enkelbestemmingen 'Wonen' als de dubbelsbestemming 'Waarde – Archeologie 1'. Binnen de woonbestemming is een bouwvlak opgenomen met een maatvoering; 'maximum aantal wooneenheden: 4' en 'maximum bouwhoogte: 10 m, maximum goothoogte: 6 m'. Een gedeelte van het plangebied is voorzien van de bouwaanduiding 'bijgebouwen'.

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

1.4.2 Geldende (dubbel)bestemmingen en aanduidingen

'Wonen'

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn onder meer bestemd voor het wonen in woonhuizen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf met dien verstande dat de woning en/of een aan de woning aangebouwd gebouw mogen worden gebruikt voor bed & breakfast.

Met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tuinen, erven en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Bouwregels

Woonhuizen dienen binnen een bouwvlak gebouwd te worden. Per bestemmingsvlak mag het aantal woningen niet meer bedragen dan het ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven aantal. Ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' is 100 m² aan bijgebouwen toegestaan, met een maximum van 400 m².

‘Waarde – Archeologie 1’

De voor ‘Waarde - Archeologie 1’ aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en) (basisbestemming) mede bestemd voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van verwachte archeologische waarden.

Bouwregels

Op de voor ‘Waarde – Archeologie 1’ aangewezen gronden mag, uitsluitend worden gebouwd indien een archeologisch rapport kan worden overlegd waaruit blijkt dat door de bouwactiviteiten de betrokken archeologische waarden niet worden geschaad.

Hetgeen is niet van toepassing op:

- a) vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
- b) een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 50 centimeter en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst;
- c) een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 100 m².

1.4.3 Strijdigheid

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de realisatie van 16 zorgappartementen en 4 reguliere appartementen aan de Pastoriestraat 9 in Enter.

Het voornemen is niet in overeenstemming met het geldend bestemmingsplan aangezien ter plaatse vier woningen zijn toegestaan.

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

1.5 Leeswijzer

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

HOOFDSTUK 2 DE HUIDIGE SITUATIE

2.1 Huidige situatie

Het plangebied ligt aan de Oude Pastoriestraat binnen de bebouwde kom, op een korte afstand van het centrum van Enter. In de directe omgeving van het plangebied zijn met name woningen gelegen. In ondergeschikte mate komen er andere functies voor, waaronder een sporthal en een bibliotheek. Deze functies zijn direct ten zuiden van het plangebied gelegen.

In de huidige situatie is een dienstgebouw van de Hervormde Kerk op de locatie aanwezig. Het dienstgebouw is aan de weg gesitueerd. In verband met nieuwbouw van het dienstgebouw bij de kerk, komt deze locatie vrij en zal het gebouw aan de Oude Pastoriestraat 9 worden gesloopt. Hiervoor is reeds een bestemmingsplanprocedure doorlopen waardoor in de huidige situatie het perceel bestemd is als wonen en maximaal vier woningen op het perceel gerealiseerd kunnen worden.

In afbeelding 2.1 is een luchtfoto van de huidige situatie opgenomen. Hierbij is het plangebied met een rode omlijning indicatief aangegeven.



Afbeelding 2.1 Luchtfoto huidige situatie plangebied (Bron: PDOK)

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

3.1 Gewenste situatie

Zoals in de aanleiding reeds is vermeld betreft het voornemen de realisatie van een appartementengebouw met 16 zorgappartementen en 4 reguliere appartementen op de locatie Oude Pastoriestraat 9 in Enter.

De vraag om te kunnen wonen en zorg te ontvangen in Enter is groot. Met de realisatie van de beoogde 16 zorgappartementen wordt voorzien in de vraag naar woonplekken met zorg voor mensen met een beperking. De zorg ziet toe op 24-uurs zorg aan mensen met een verstandelijke beperking door de JP van Bent-stichting. Er wordt zoveel mogelijk zorg op maat gegeven met als doel om zoveel mogelijk zelfstandig te kunnen wonen. De zorgvragers willen hier graag wonen om zo in de buurt van bekenden en in een voor hen bekende omgeving te blijven wonen.

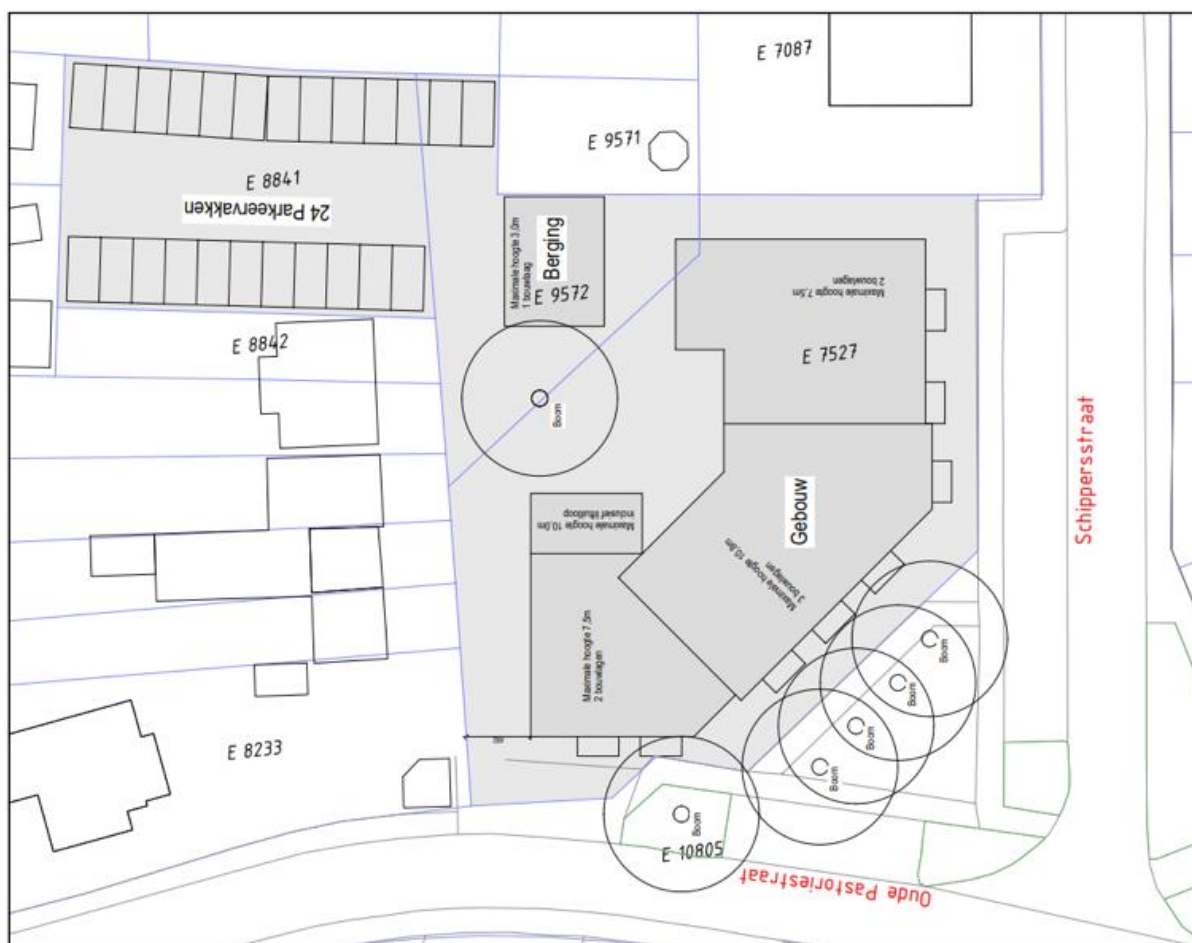
De zorgappartementen krijgen een oppervlakte van circa 50 m² per appartement. De 4 reguliere appartementen zijn levensloopbestendig en krijgen een oppervlakte van circa 80 m². De toevoeging van de reguliere appartementen vergroot de financiële haalbaarheid van het plan. De reguliere appartementen staan los van de zorgappartementen en zijn niet beoogd voor zorgverleners.

Voor de zorg- en de reguliere appartementen wordt een gezamenlijke berging op het binnenterrein gerealiseerd. De berging krijgt een oppervlakte van circa 77 m².

In afbeelding 3.1 is een vooraanzicht van de beoogde situatie opgenomen. In afbeelding 3.2 is een bovenaanzicht van de beoogde situatie opgenomen.



Afbeelding 3.1 Vooraanzicht beoogde situatie (Bron: Nijhoff Architecten)



Afbeelding 3.2 Bovenaanzicht beoogde situatie (Bron: Ten Brinke)

3.2 Verkeer en parkeren

3.2.1 Algemeen

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

3.2.2 Gemeentelijk parkeerbeleid

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

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

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

3.2.3 Uitgangspunten

Het plangebied is gelet op de toelichting van het “Paraplubestemmingsplan Parkeren gemeente Wierden” gelegen in een gebied met de stedelijkheidsgraad ‘weinig stedelijk’ in een deel van de gemeente Wierden dat behoort tot het gebiedstype ‘rest bebouwde kom’.

Bestaande situatie

In de huidige situatie is het plangebied bestemd voor vier reguliere appartementen. Deze woningen kunnen in het kader van de CROW-publicatie het beste worden aangemerkt als ‘Koop, appartement, midden’ met een bijbehorende gemiddelde parkeerbehoefte per woning van 1,9 parkeerplaatsen, inclusief bezoekersparkeren. De bijbehorende gemiddelde verkeersgeneratie per woning bedraagt 6 verkeersbewegingen per weekdagemaal.

Nieuwe situatie

In voorliggend plan worden 16 zorgappartementen en 4 reguliere appartementen gerealiseerd. Deze functies zijn in het kader van de CROW-publicatie het beste aan te merken als ‘Huur, appartement, midden/goedkoop’ en ‘Koop, appartement, midden’ met een bijbehorende gemiddelde parkeerbehoefte per woning van respectievelijk 1,4 en 1,9 parkeerplaatsen, inclusief bezoekersparkeren. De bijbehorende verkeersgeneratie per woning bedraagt respectievelijk 4,1 en 6 verkeersbewegingen per weekdagemaal.

3.2.4 Berekening parkeerbehoefte en verkeersgeneratie

Op basis van de vorenstaande uitgangspunten is onderstaand de parkeerbehoefte berekend.

Bestaande situatie

De bestaande parkeerbehoefte bedraagt $(1,9 \cdot 4)$ 8 parkeerplaatsen. De bestaande verkeersgeneratie bedraagt $(6 \cdot 4)$ 24 verkeersbewegingen per weekdagemaal.

Nieuwe situatie

De parkeerbehoefte bedraagt in voorliggend geval $((1,4 \cdot 16) + (1,9 \cdot 4))$ 30 parkeerplaatsen. De verkeersgeneratie bedraagt $((4,1 \cdot 16) + (6 \cdot 4))$ afgerond 90 verkeersbewegingen per weekdagemaal.

Totaal

Het aantal nieuw te realiseren parkeerplaatsen bedraagt $(30 - 8)$ 22 parkeerplaatsen. De toename van de verkeersgeneratie bedraagt in de nieuwe situatie $(90 - 24)$ 66 verkeersbewegingen per weekdagemaal.

3.2.5 Situatie plangebied

In de nieuwe situatie wordt aan de achterzijde van het appartementengebouw verharding aangelegd waar ruimte komt voor 24 parkeerplaatsen, dit is weergegeven in afbeelding 3.2. De bestaande parkeerplaatsen aan de Schipperstraat en de Oude Pastoriestraat blijven daarnaast behouden. Hiermee wordt op eigen terrein voldaan aan de parkeerbehoefte.

De verkeersgeneratie neemt in voorliggend geval toe. Het plangebied wordt ontsloten op de Schipperstraat en de Oude Pastoriestraat. Beiden straten ontsluiten op doorgaande wegen namelijk de Bornerbroekseweg en de Dorpstraat. Via de gezamenlijke in- en uitrit zijn tevens de parkeerplaatsen te bereiken en te verlaten. Gesteld wordt dat hiermee een overzichtelijke en veilige ontsluitingsroute wordt gecreëerd. De Schipperstraat en de Oude Pastoriestraat bieden voldoende capaciteit om het bijbehorende extra verkeer op te kunnen vangen.

3.2.6 Conclusie

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

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

4.1.1.1 Algemeen

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

4.1.1.2 Vier prioriteiten

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

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

4.1.1.3 Afwegingsprincipes

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

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

4.1.1.4 Toetsing van het initiatief aan de NOVI

Het betreft een project waarbij geen nationale belangen in het geding zijn en er is geen sprake van enige belemmering met betrekking tot de prioriteiten zoals verwoord in de NOVI. Geconstateerd is dat de zorg- en woonfunctie geschikte functies zijn voor deze locatie. Bij het uitwerken van het plan zijn de kenmerken en identiteit van het gebied centraal gesteld. Geconcludeerd wordt dat de NOVI geen belemmering vormt voor de in dit bestemmingsplan opgenomen herontwikkeling.

4.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

4.1.2.1 Algemeen

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

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

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

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

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

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

4.1.2.2 Toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna 'Ladder') is van toepassing op bestemmingsplannen, uitwerkings- en wijzigingsplannen en omgevingsvergunningen als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 sub c in samenhang met artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 van de Wabo.

Is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling?

Op basis van jurisprudentie blijkt dat de vraag of sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van die ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Voor wonen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is.

- 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).

Het begrip "woningbouwlocatie" (zoals opgenomen in de omschrijving van het begrip "stedelijke ontwikkeling" in artikel 1.1.1. Bro) is niet nader gedefinieerd. In de praktijk speelt daarom regelmatig de vraag, hoe bepaald moet worden wanneer woningen één woningbouwlocatie vormen. Er is sprake van één woningbouwlocatie als er tussen de te realiseren woningen, ruimtelijke en functionele samenhang bestaat. Uit de jurisprudentie volgt dat daarvoor onder meer betekenis toekomt aan de onderlinge afstand tussen de woningen.

De voorgenomen ontwikkeling betreft een woningbouwontwikkeling die voorziet in de realisatie van 16 zorgappartementen en 4 reguliere appartementen. In het vigerende bestemmingsplan zijn 4 woningen toegestaan. Derhalve is sprake van een toename van 16 woningen. Hieruit volgt de conclusie dat met dit aantal woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Hierna wordt nader op het ladder voor duurzame verstedelijking ingegaan.

Artikel 3.1.6 lid 2 van de Bro geeft aan dat de toelichting van een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet voldoen aan een aantal voorwaarden:

- a. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte;
- b. indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied?

Voordat de behoefte in beeld kan worden gebracht, moet ten eerste duidelijk zijn wat het ruimtelijk verzorgingsgebied voor de ontwikkeling betreft. De behoefte moet worden bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de woningbouwontwikkeling. De aard en de omvang van de ontwikkeling zijn leidend voor het schaalniveau waarop de ruimtebehoefte moet worden afgewogen.

Voorliggend plan voorziet in de toename van 16 woningen binnen de gemeente Wierden. De gemeente Wierden maakt zich sterk om het aantal woningen in de gemeente uit te breiden. De gemeente Wierden heeft samen met de provincie Overijssel woningbouwafspraken gemaakt (zie paragraaf 4.3.2). Het ruimtelijk verzorgingsgebied kan gezien vorenstaande worden bepaald op de gemeente Wierden.

Beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling

Met voorliggend initiatief wordt voorzien in de toename van 16 woningen in de gemeente Wierden. Het aantal huishoudens binnen de gemeente Wierden zal op basis van prognoses tot en met 2027 groeien met 525. Van 2027 tot en met 2032 zal de gemeente nogmaals groeien met 99 huishoudens. Op basis van deze behoefte zijn woningbouwafspraken gemaakt met de provincie Overijssel. De gemeente Wierden kan tot en met 2016 nog 567 woningen bouwen. Het toevoegen van 16 woningen past binnen deze kwantitatieve behoefte.

De kwalitatieve behoefte is beschreven in de ‘Lokale woonagenda 2022-2026’. In paragraaf 4.3 wordt hier nader op ingegaan. In de gemeente Wierden is specifiek behoefte aan levensloopbestendige woningen en woningen voor mensen met een zorgaanvraag (begeleid wonen). Deze behoefte is ook aangetoond door de werkgroep ‘Begeleid wonen Enter’. Met de realisatie van de reguliere appartementen wordt voorzien in de woningbehoefte in de koopsector en het doel van de gemeente Wierden ten aanzien van het realiseren van voldoende levensloopgeschikte woningen. Op basis van bovenstaande kan geconcludeerd worden dat er behoefte is aan de realisatie van nieuwe woningen in Wierden.

Binnen of buiten bestaand stedelijk gebied

De voorgenomen ontwikkeling betreft een transformatie binnen bestaand stedelijk gebied.

Conclusie

Aangezien het plan binnen bestaand stedelijk gebied is gelegen en de behoefte is aangetoond kan geconcludeerd worden dat het plan in overeenstemming is met de Ladder voor duurzame verstedelijking.

4.1.3 Conclusie toetsing aan het Rijksbeleid

Geconcludeerd wordt dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in overeenstemming is met het Rijksbeleid.

4.2 Provinciaal beleid

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

4.2.1 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.

4.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

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

4.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

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

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

4.2.3.1 *Of - generieke beleidskeuzes*

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

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

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

4.2.3.2 *Waar - ontwikkelingsperspectieven*

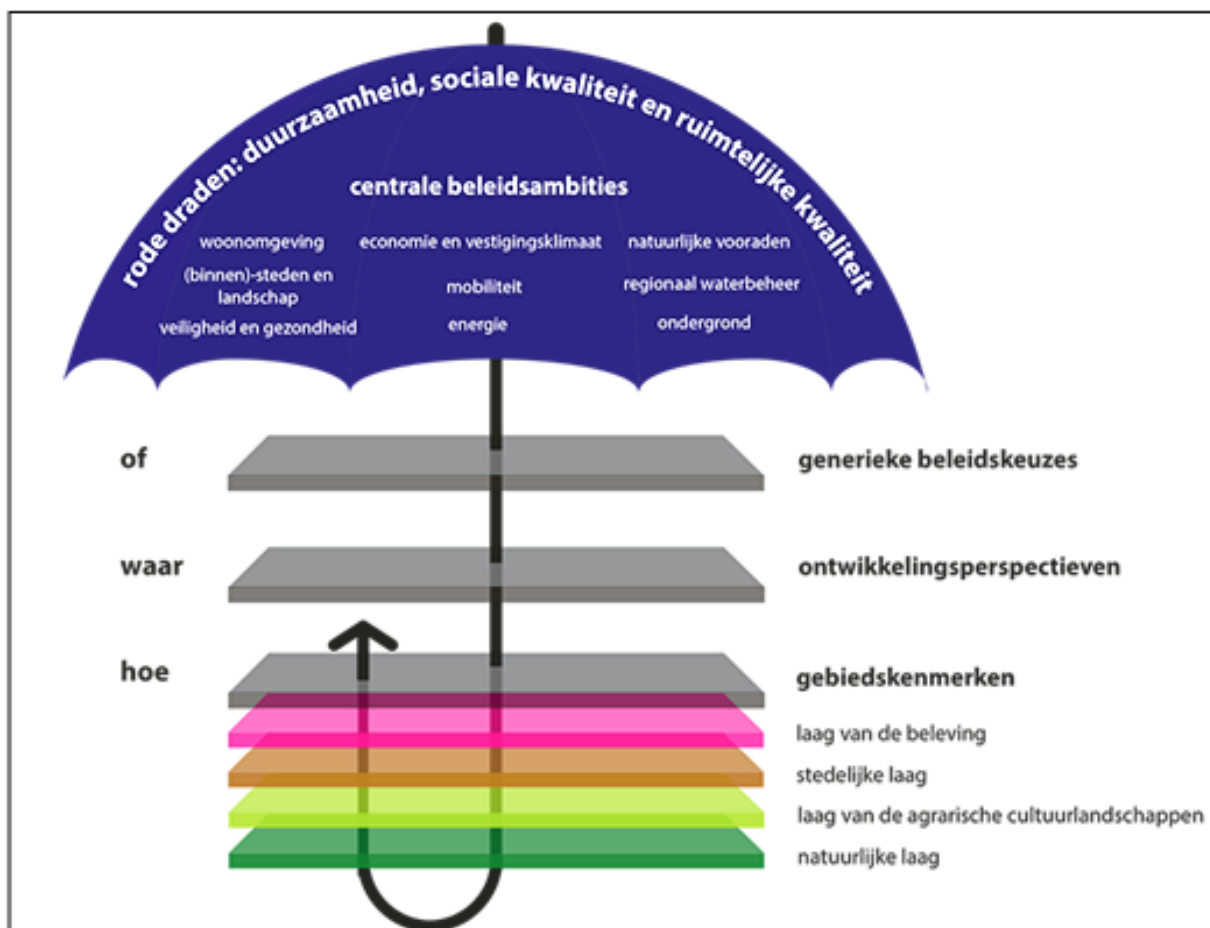
Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke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

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

4.2.3.3 *Hoe - gebiedskenmerken.*

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

Aan de hand van de drie genoemde niveaus kan worden gezien of een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is en er behoefte aan is, waar het past in de ontwikkelingsvisie en hoe het uitgevoerd kan worden. Afbeelding 4.1 geeft dit schematisch weer.



Afbeelding 4.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

4.2.4 Toetsing aan de uitgangspunten van het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

4.2.4.1 Of - generieke beleidskeuzes

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*), 2.1.5 (*ruimtelijke kwaliteit*) en 2.2.2 (*Realisatie nieuwe woningen*) van de provinciale verordening van belang. De hiervoor genoemde artikelen worden hierna nader toegelicht.

De hiervoor genoemde artikelen worden hierna nader toegelicht.

Artikel 2.1.2:

Principe van concentratie

lid 1

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

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.2 van de Omgevingsverordening Overijssel

In voorliggend geval wordt op de locatie Oude Pastoriestraat 9 een appartementengebouw met 16 zorgappartementen en 4 reguliere appartementen gerealiseerd op een bebouwde locatie die in gebruik is voor

stedelijke functies. In de huidige planologische situatie zijn 4 appartementen toegestaan. Met onderhavig voornemen is sprake van de toevoeging van 16 appartementen aan de woningvoorraad. Deze woningen worden gebouwd ten behoeve van de behoefte aan levensloopbestendige woningen en woningen ten aanzien van begeleid wonen. In paragraaf 4.3 wordt hier nader op ingegaan. 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

Voorliggend initiatief ziet toe op woningbouwontwikkeling in de bebouwde kom van Enter. De locatie is momenteel reeds voorzien van een woonbestemming waarbinnen woningen zijn toegestaan. Hiermee is sprake van een ontwikkeling binnen ‘bestaand bebouwd gebied’ en daarom 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 2.1.5 (lid 1, 2, 3 en 5)

Principe van ruimtelijke kwaliteit

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

2. In het kader van de toelichting als bedoeld in lid 1 wordt inzichtelijk gemaakt op welke wijze toepassing is gegeven aan het Uitvoeringsmodel (OF-, WAAR- en HOE-benadering) die in de Omgevingsvisie Overijssel is neergelegd.

3. In het kader van de toelichting als bedoeld in lid 1 wordt gemotiveerd dat de nieuwe ontwikkeling past binnen het ontwikkelingsperspectief die in de Omgevingsvisie Overijssel voor het gebied is neergelegd.

5. In het kader van de toelichting als bedoeld in lid 1 wordt inzichtelijk gemaakt op welke wijze toepassing is gegeven aan de vier-lagenbenadering die onderdeel uitmaakt van het Uitvoeringsmodel en op welke wijze de Catalogus Gebiedskenmerken is gebruikt bij de ruimtelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.5 van de Omgevingsverordening Overijssel

De voorgenomen ontwikkeling ziet toe op woningbouwontwikkeling in de bebouwde kom van Enter. In de beoogde situatie wordt de bestaande bebouwing gesloopt en wordt een nieuw appartementengebouw gerealiseerd. Het appartementengebouw past qua gebruik en uitstraling bij het gebiedskenmerk ‘stedelijke laag’. De nieuwe bebouwing zal qua uitstraling passend zijn in de omgeving.

Artikel 2.2.2**Realisatie nieuwe woningen**

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

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel

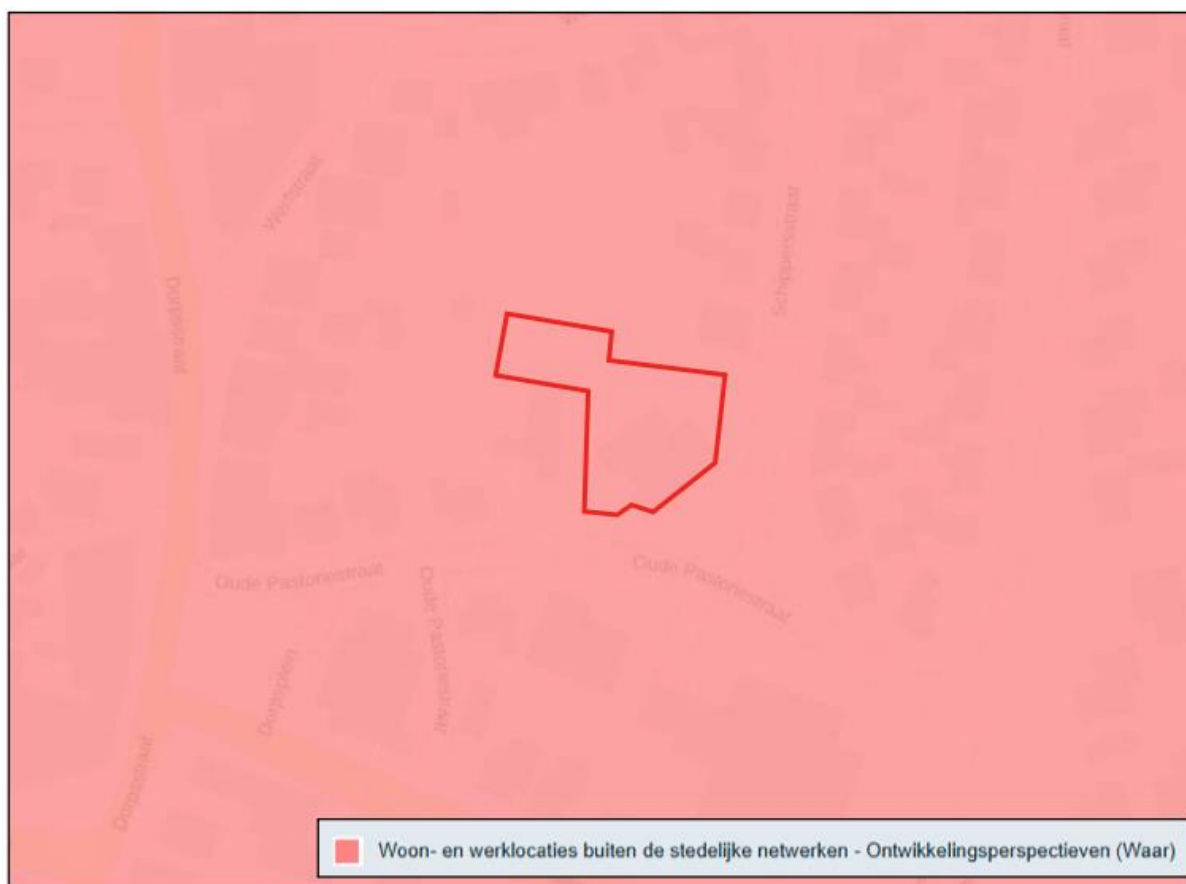
Met de voorgenomen ontwikkeling worden er per saldo 16 woningen toegevoegd aan de woningvoorraad van Wierden. Deze woningen passen binnen de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwbehoefte in de gemeente Wierden. Hier wordt in paragraaf 4.3 nader op ingegaan wanneer het voornemen wordt getoetst aan de lokale woonagenda, die 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.

4.2.4.2 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 4.2 is een uitsnede van de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen, waarbij het plangebied zich binnen de rode omlijning bevindt.



Afbeelding 4.2 Uitsnede Ontwikkelperspectievenkaart Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

‘Woon- en werklocaties buiten stedelijke netwerken’

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

Toetsing van het initiatief aan het ‘Ontwikkelperspectief’

Voorliggend initiatief ziet toe op woningbouwontwikkeling in de bebouwde kom van Enter. De ontwikkeling past goed in het ter plaatse geldende ontwikkelingsperspectief omdat er gebouwd wordt voor de lokale behoefte aan wonen en tevens wordt voorzien in de zorgbehoefte. Gesteld wordt dat de ontwikkeling in overeenstemming is met het ter plekke geldende ontwikkelingsperspectief.

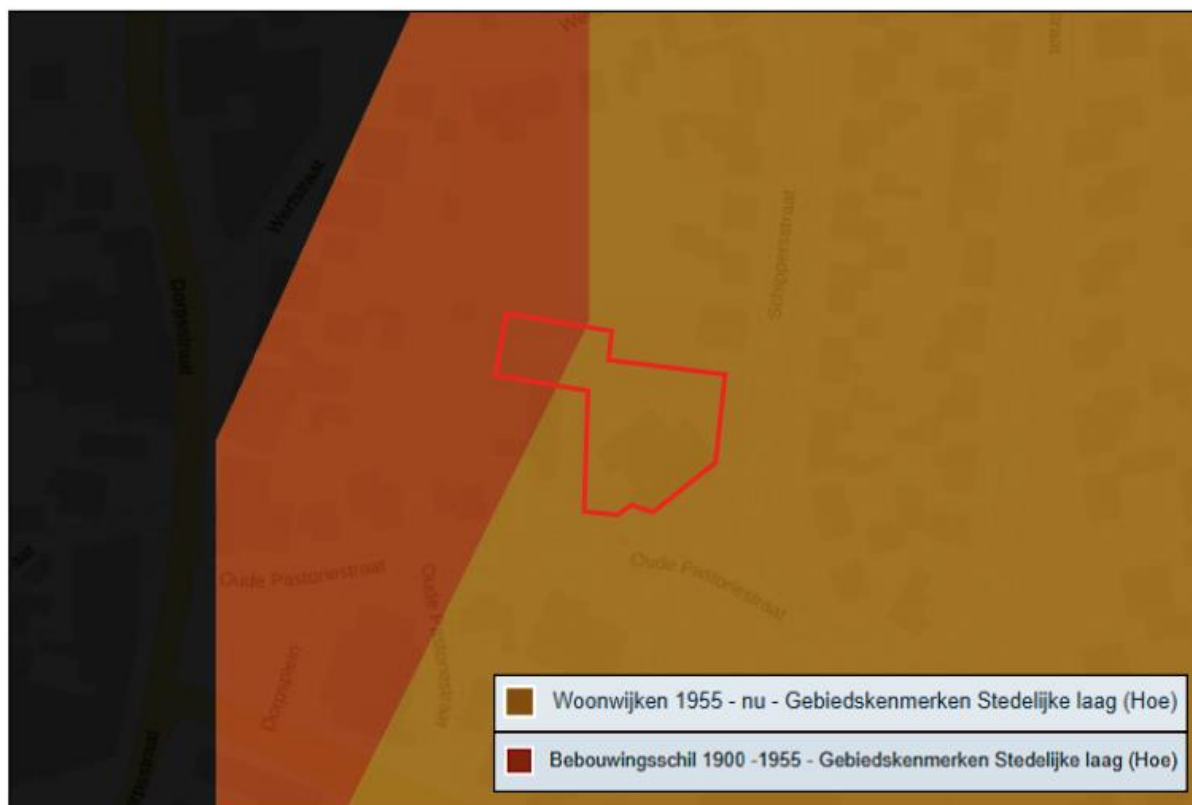
4.2.4.3 Hoe - gebiedskenmerken

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

gelaten. Omdat er binnen het plangebied tevens geen kenmerken vanuit de “Laag van beleving” van toepassing zijn, is ook deze laag buiten beschouwing gelaten.

“Stedelijke laag”

In de “Stedelijke laag” ontstaat de koppeling van de sociale en fysieke dynamiek van de stedelijke functies aan het verbindende netwerk van wegen, paden, spoorwegen en kanalen. Elke stad of dorp bezit zijn eigen karakteristieke ruimtelijke, sociale en functionele opbouw en kwaliteiten. Het plangebied is voornamelijk gelegen in het gebiedstype ‘Woonwijken 1955-nu’ en voor een klein gedeelte in het gebiedstype ‘Bebouwingsschil 1900-1955’ dit is in afbeelding 4.3 weergegeven.



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

‘Woonwijken 1955 – nu’

De woonwijken van 1955 tot nu zijn planmatig opgezette uitbreidingswijken op basis van een collectief idee en grotere bouwstromen. De functies (wonen, werken, voorzieningencentra) zijn uiteengelegd en de wijken zijn opgedeeld in buurten met een homogeen bebouwingskarakter: buurten met eengezinswoningen, flatwijken, villawijken, wijk(winkel)centra. Er is sprake van een tijdsgebonden verkavelingsstructuur op basis van verschillende ordeningsprincipes.

Als ontwikkelingen plaatsvinden in de naoorlogse woonwijken, dan voegt nieuwe bebouwing zich in de aard, maat en het karakter van het grotere geheel (patroon van o.a. wooneenheden en parken), maar is als onderdeel daarvan wel herkenbaar. De groenstructuur is onderdeel van het wijkontwerp.

‘Bebouwingsschil 1900 – 1955’

De bebouwingsschil 1900-1955 bestaat uit gemengde stadwijken en woonwijken direct aansluitend op de historische centra en binnensteden. Op sommige plaatsen liggen (voormalige) grootschalige fabriekscomplexen direct aansluitend aan woonwijken. Deze stadwijken kennen een gesloten, compacte vorm (bouwblokken) en zijn veelal opdeelbaar in wijken met eigen karakter. De wijken worden van elkaar

gescheiden door doorgaande lanen, singels en stadsstraten. Kenmerkend in de bebouwing is de verwantschap in architectuurstijlen en aandacht voor architectonische details en verbijzondering van gebouwen op specifieke plekken als straathoeken.

Als herstructurering, inbreiding en toevoeging van bebouwing plaats vinden in de individueel ontwikkelde stadswijken van de bebouwingsschil 1900 - 1955, dan dragen deze bij aan behoud, versterking en vernieuwing van de individuele bebouwing met een eigen karakter en uitstraling. Ontwikkelingen voegen zich in maat, schaal en ritme naar de omliggende bebouwing. Als herstructurering etc. plaats vindt in de tuindorpen en fabriekswijken, dan voegt de vernieuwde/nieuwe bebouwing zich in de structuur van de bebouwde massa en groenstructuur, gericht op behoud van eenheid en eenduidigheid, met oog voor details. Verder wordt gestuurd op hergebruik/reanimatie van cultureel erfgoed.

Toetsing van het initiatief aan de “Stedelijke laag”

Voorliggend initiatief ziet toe op de realisatie van een appartementengebouw in de bebouwde kom van Enter. Het beoogde gebouw zal in lijn met omliggende bebouwing worden gerealiseerd, waarbij voorafgaand het bouwplan door de welstandcommissie wordt beoordeeld.

Het nieuwe bouwplan voegt zich in de aard, maat en het karakter van de omgeving waarin het wordt gerealiseerd. Hiermee is sprake van een passende ontwikkeling voor deze locatie. Het initiatief is daarmee in overstemming met de ambities in de ‘Stedelijk laag’.

4.2.5 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.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Structuurvisie Wierden

4.3.1.1 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.

4.3.1.2 Ruimtelijke Ontwikkelingsvisie

Ambitieniveau

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

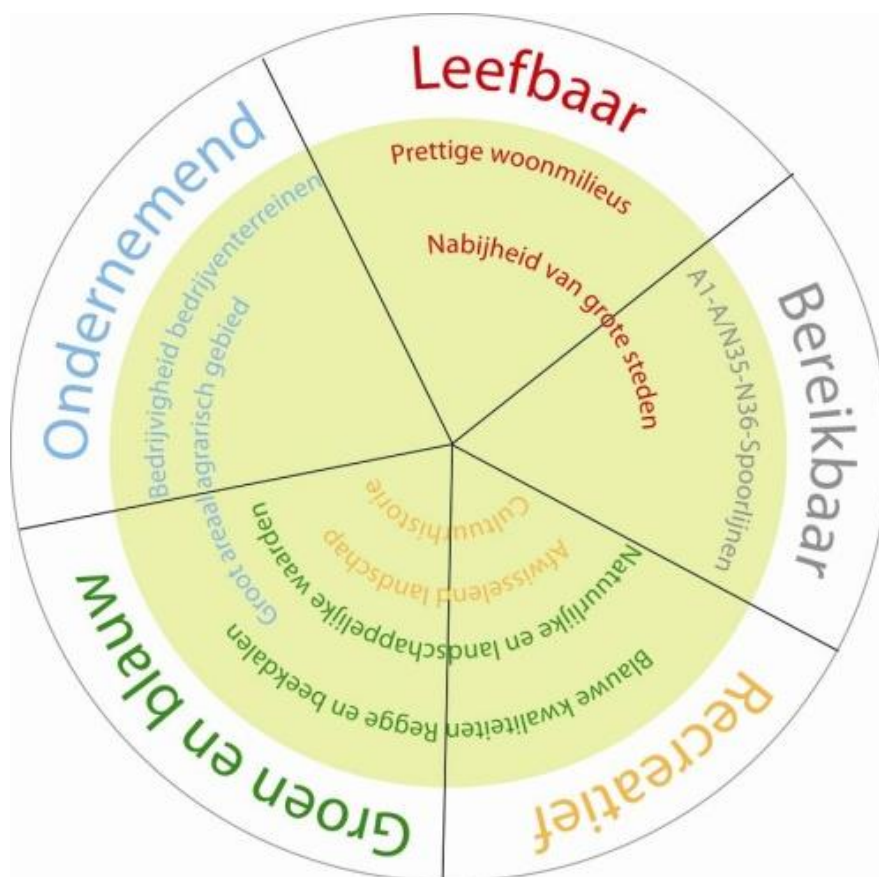
Centrale waarden

De gemeente Wierden ontleent haar identiteit aan haar ligging op het overgangsgebied tussen de Sallandse Heuvelrug en het Twentse landgoederenlandschap, op de kruising van snelwegen en spoorlijnen, doorsneden door de Regge en dichtbij de Twentse steden. De identiteit kan kort worden samengevat als *een gemeente die*

verbindt. Het gaat daarbij om verschillende soorten verbindingen en verbindingen op verschillende niveaus. Gemeente Wierden verbindt:

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

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



Afbeelding 4.4 Kernkwaliteiten Structuurvisie Wierden (Bron: gemeente Wierden)

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

4.3.1.4 Deelgebiedsvisies

De structuurvisie onderscheidt drie deelgebieden. Per deelgebied is een visie gemaakt. Onderhavig plangebied behoort tot de deelgebiedsvisie 'kern Enter'. Hiertoe behoren de volgende kernkwaliteiten:

- Een aantrekkelijk en historisch karakter als krans-es dorp (noord);
- Ligging aan de Regge;
- Een goede bereikbaarheid (via A1 en N347);
- Sterke sociale cohesie en actief verenigingsleven;
- Sterk lokaal ondernemerschap;
- Goed en gevarieerd voorzieningenniveau.

Streefbeeld

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

4.3.1.5 Toetsing van het initiatief aan de Structuurvisie Wierden

Onderhavig initiatief ziet toe op de realisatie van 16 zorgappartementen en 4 reguliere appartementen, die tevens levensloopbestendig zijn. De nieuwe functie sluit aan bij de omliggende functies. Onderhavig plan sluit aan bij de wens om woningen voor senioren en zorgvragers te realiseren binnen de inbreidingslocaties.

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

4.3.2 Lokale woonagenda 2022-2026

4.3.2.1 Algemeen

De Lokale Woonagenda vormt voor de gemeente Wierden de visie op wonen voor de komende vier jaren. Volgens de woningwet is per 1 januari 2022 een gemeentelijke woonvisie verplicht. De Lokale Woonagenda geeft antwoord op de vraag wat voor keuzes de gemeente wil maken qua wonen en welke woonvraagstukken prioriteit hebben, rekening houdend met de ontwikkelingen op de woningmarkt. De lokale Woonagenda vormt tevens de basis voor het maken van prestatieafspraken met woningcorporatie Reg-gewoon en huurdersorganisatie Stichting Huurders Wierden Enter (SHWE). Woningcorporaties dienen naar redelijkheid bij te dragen aan het gemeentelijke volkshuisvestingbeleid. Ook de (gemeentelijke) verwachtingen voor de activiteiten van marktpartijen worden benoemd in onze Lokale Woonagenda. Daarom is het belangrijk om een woonvisie vast te stellen. De Lokale Woonagenda staat niet op zichzelf. Het raakt bestaande beleidskaders op nationaal, provinciaal en regionaal niveau.

4.3.2.2 Centrale thema's in de Lokale Woonagenda

Volgend aan de Lokale Woonagenda 2018-2022 heeft de gemeente Wierden hoofdthema's bepaald voor de nieuwe woonagenda. De volgende vier woonthema's staan centraal in de Lokale Woonagenda:

- Betaalbaarheid en beschikbaarheid;
- Wonen en zorg;
- Toekomstbestendigheid;
- Leefbaarheid.

4.3.2.3 Kwantitatieve woningbehoefte

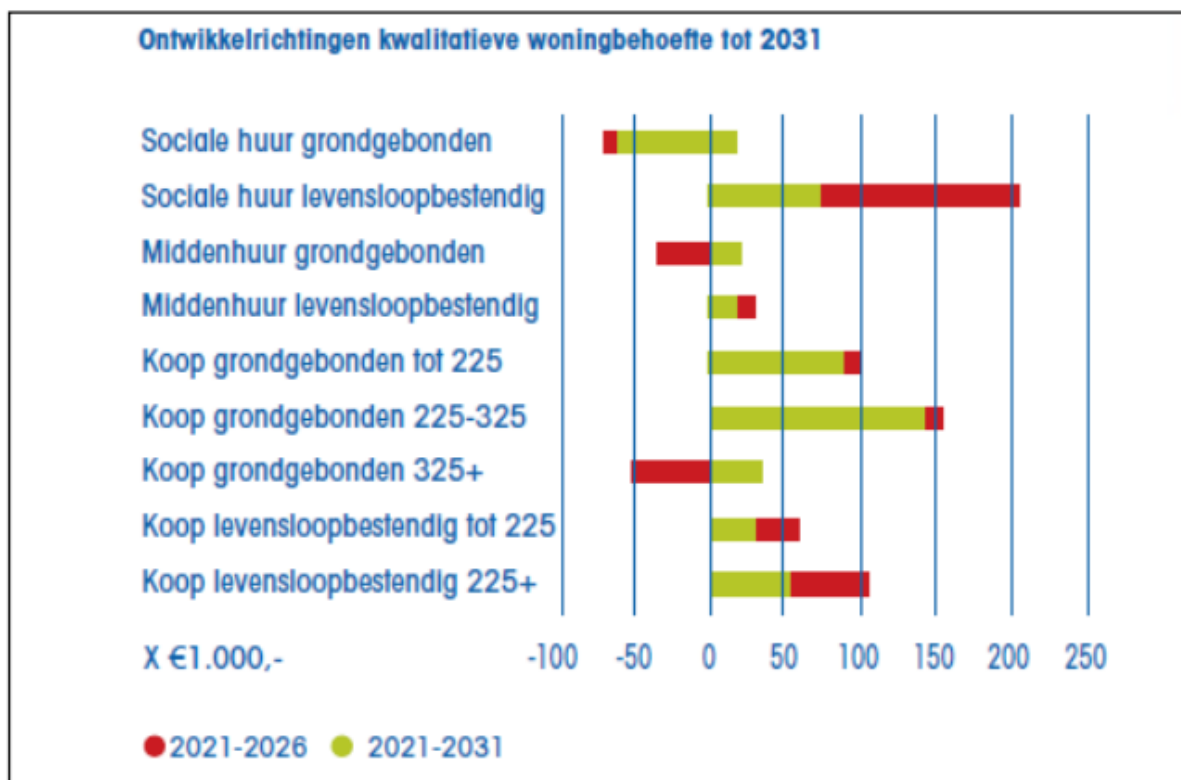
Het woningmarktonderzoek uit 2021 geeft de kwantitatieve woningbehoefte voor de gemeente Wierden aan tot 2031. Oftewel, hoeveel woningen de komende jaren moeten worden toegevoegd om in de lokale behoefte te voorzien. We gaan er hierbij vanuit dat ieder huishouden een woning nodig heeft. Dit leidt tot de volgende kwantitatieve woningbehoefte:

Woningbehoefte tot 2031		Woningbehoefte tot 2031	
Huishoudensprognose	+510	Kern Wierden	+380 à +420
Achterstand realiseren woningaanbod	+40	Kern Enter	+130 à +170
Woningbehoefte	+550	Kern Hoge Hexel	+20 à +40
Lokale woningbehoefte (volgens RWT*)	+660	Overige buurtschappen	+20 à +30
Extra impuls (volgens RWT*)	+200		
Totale woningbehoefte	+860		

Afbeelding 4.5 Kwantitatieve woningbehoefte (Bron: Gemeente Wierden)

4.3.2.4 Kwalitatieve woningbehoefte

De kwalitatieve woningbehoefte laat zien aan wat voor soort woningen behoefte is in de gemeente Wierden. Daar door kunnen we gericht toevoegen voor een toekomstbestendig woningaanbod. De kwalitatieve woningbehoefte tot 2031 voor de gemeente Wierden is te zien in onderstaande afbeelding.



Afbeelding 4.6 Kwalitatieve woningbehoefte (Bron: Gemeente Wierden)

Goedkope en middeldure koopwoningen

Voornamelijk in de kernen van Wierden en Enter is er vraag naar goedkope tot middeldure koopwoningen. Dat zijn woningen tot €225.000 en tussen €225.000 en €325.000. Voor lagere en middeninkomens is het belangrijk dat er voldoende aanbod is in dit segment.

Sociale huurmarkt

Krapte op de woningmarkt zorgt ervoor dat langere zoektijden ontstaan voor sociale huurwoningen. De slagingskansen voor woningzoekenden nemen daardoor af. Daarbij komt de verwachting dat de vraag naar sociale huurwoningen in gemeente Wierden de komende jaren zal toenemen. Het is ook de verwachting dat de scheefheid in de sociale huursector gelijk blijft. Dit komt tevens doordat huishoudens met hogere inkomens in een krappe woningmarkt niet kunnen doorstromen naar de koopsector.

Middenhuur

In de gemeente Wierden bestaat een sterke ‘koopcultuur’. De voorkeur gaat vaak uit naar een koopwoning ten opzichte van huur. Middenhuur is voor de inwoners vaak een tweede keuze. Dat maakt dat de komende jaren een beperkte toename wordt verwacht in de vraag naar middenhuur.

Levensloopbestendig aanbod

Het aantal en aandeel oudere inwoners in de gemeente Wierden neemt de komende tijd toe. Daardoor stijgt de vraag naar levensloopbestendige woningen. Hoewel levensloopbestendig aanbod vaak wordt geassocieerd met ouderen, zijn deze woningen ook geschikt voor andere huishoudenssamenstellingen. De vraag naar levensloopbestendige woningen is afkomstig van jonge huishoudens die een betaalbare en snelle eerste start op de woningmarkt willen maken én van oudere huishoudens die op zoek zijn naar een geschikte woning, ook als er fysieke beperkingen optreden. De nieuwe generaties oudere huishoudens zijn op zoek naar een toegankelijke woning/levensloopbestendige woning met oog op comfort, zowel in de huur- als in de koopsector.

Betaalbaarheid

De betaalbaarheid van een woning is niet voor iedereen vanzelfsprekend. Door economische ontwikkelingen is het voor bepaalde huishoudens lastig om de maandelijkse huur of hypotheek te betalen. Als gevolg hiervan zullen in sommige gevallen concessies moeten worden gedaan aan de kwaliteit van woningen: bijvoorbeeld een kleiner oppervlakte of een minder luxe afwerking.

Programmeringsstrategie

De programmeringsstrategie van de gemeente Wierden in combinatie met de Lokale Woonagenda is gebaseerd op de volgende 3 punten:

- Blijven inzetten op toekomstbestendige woningvoorraad;
- Inzetten op goedkope en middeldure koopwoningen;
- Inzetten op doorstroming op de gehele woningmarkt binnen de gemeente Wierden.

4.3.2.5 Toetsing van het initiatief aan de ‘Lokale woonagenda 2022-2026’

Voorliggend voornemen ziet toe op de realisatie van 16 zorgappartementen en 4 reguliere appartementen welke tevens levensloopbestendig zijn. Met de realisatie van de reguliere appartementen wordt voorzien in de woningbehoefte in de koopsector en het doel van de gemeente Wierden ten aanzien van het realiseren van voldoende levensloopgeschikte woningen. Ten aanzien van de zorgappartementen is door de werkgroep “Begeleid wonen Enter” de behoefte aan begeleid wonen voor mensen met een beperking geïnventariseerd. Hieruit blijkt dat zowel in Enter als in de gehele gemeente Wierden een behoefte is aan woningen/appartementen voor mensen met een zorgvraag (begeleid wonen).

Tot slot is er sprake van een ontwikkeling op een inbreidingslocatie, waarmee de ontwikkeling in lijn is met de doelstelling ‘inbreiding voor uitbreiding’. Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling aansluit bij de beleidsambities en doelstellingen zoals deze staan beschreven in de ‘Lokale woonagenda 2022-2026’.

4.3.3 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 5 RANDVOORWAARDEN EN ONDERZOEK

5.1 Inleiding

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

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

5.2 Hinder

5.2.1 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 wordt verstaan 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.

5.2.2 Gebiedstypen

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

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

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

Het plangebied is gelegen in een gebied met functiemenging in de omgeving. Ten zuiden van het plangebied bevinden zich maatschappelijke voorzieningen en een sporthal. Ten zuidwesten van het plangebied ligt het centrum van Enter. Gezien vorenstaande wordt in dit geval uitgegaan van het omgevingstype 'gemengd gebied'.

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

5.2.3 Situatie plangebied

5.2.3.1 Algemeen

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

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

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

5.2.3.2 Externe werking

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

De functie 'wonen' betreft geen milieubelastende functie voor de omgeving. Er is geen sprake van een aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

5.2.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe woningen hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving. In de omgeving van het plangebied zijn diverse centrumfuncties gevestigd, waaronder een bibliotheek, een sporthal en een bank. Genoemde functies worden nader behandeld:

Sporthal ‘De Zomp’

Een sporthal valt op basis van de VNG-uitgave onder milieucategorie 3.1. Voor het aspect ‘geluid’ geldt een grootste richtafstand van 50 meter. Gezien de ligging in het gemengd gebied kan deze afstand worden verminderd naar 30 meter. In voorliggend geval bedraagt de afstand van de bestemmingsgrens tot het beoogde bouwvlak van de woonbestemming 14 meter. Aan de gestelde richtafstand kan niet worden voldaan.

Om aan te tonen dat het geluid ter plaatse niet tot hinder zal leiden is door het onderzoeksbureau Munsterhuis geluidsadvies een notitie opgesteld. Deze notitie is bijgevoegd in bijlage 1 bij deze toelichting. Onderstaand zijn de belangrijkste resultaten opgenomen.

Resultaten notitie inzake geluidhinder

In de sporthal vinden de gebruikelijke binnensportactiviteiten plaats, zoals handbal, volleybal en basketbal. De bestaande geveldelen van de sporthal geven voldoende geluidisolatie. Aan de zijgevel van de sporthal (noordwestzijde, vanuit richting toekomstige appartementen) blijkt dat er geen raam aanwezig is en derhalve ook geen open raamdelen. Derhalve blijkt dat in het (hoge)sporthalgedeelte waar gesport wordt er geen relevant geluid naar buiten plaatsvindt als gevolg van de sportactiviteiten in de hal. Vanuit opslagruimtes en of kleedkamers wordt er eveneens geen relevant geluid uitgestraald die een relevante bijdrage leveren op de gevels van de toekomstige appartementen.

Aan de zijde van de Reggestraat is café De Zomp gelegen. Dit café wordt volledig afgeschermd door de sporthal en kleedkamers van Sporthal De Zomp in de richting van de toekomstige appartementen. De afstand tussen het café en de toekomstige appartementen ligt op circa 100 meter. Ook voor de het terras dat voor het café is gelegen, aan de zijde van de Reggestraat, geldt dat deze volledig afgeschermd wordt door het sportcomplex.

Een uitgebreid onderzoek middels metingen en of modelleringen en berekeningen is in deze situatie niet zinvol.

De toekomstige appartementen ondervinden, gezien de activiteiten, de aanwezige geluidwering van de sporthal, de reeds aanwezige gebouwen van het sportcomplex ten opzichte van het café en terras en de afstanden vanaf het café en terras naar de toekomstige appartementen, geen relevante geluidsbijdrage vanuit het sportcomplex en de bijbehorende horecagelegenheid aan de Reggestraat.

Gezien bovenstaande motivering kan een goed woon- en leefklimaat ter plaatse worden geborgd.

Bibliotheek

Een bibliotheek valt op basis van de VNG-uitgave onder milieucategorie 1. Ter plaatse van deze bestemming is ook een maatschappelijke voorziening met milieucategorie 2 toegestaan. Daarom wordt uitgegaan van de richtafstanden die gelden voor milieucategorie 2. Voor het aspect ‘geluid’ geldt een richtafstand van 30 meter. Gezien de ligging in het gemengd gebied kan deze afstand worden verminderd naar 10 meter. De afstand tot het plangebied bedraagt 15 meter, waarmee kan worden voldaan aan de richtafstand.

Centrum bestemming

Nabij het plangebied is een centrum bestemming gelegen. Ter plaatse van deze bestemming is detailhandel, horeca (categorie 1 en 2), kantoren en wonen toegestaan. Uitgaande van een categorie 2 bedrijf geldt op basis van de VNG-uitgave een richtafstand van 30 meter. Gezien de ligging in het gemengd gebied kan deze afstand

worden verminderd naar 10 meter. De afstand tot het plangebied bedraagt 39 meter, waarmee ruimschoots kan worden voldaan aan de richtafstand.

5.2.4 Conclusie

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

5.3 Bodem

5.3.1 Algemeen

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, is door Kruse Milieu een vooronderzoek conform norm NEN 5725 uitgevoerd.

Het vooronderzoek dient om inzicht te krijgen in hoeverre verontreinigingen kunnen zijn ontstaan en of het verkennend bodemonderzoek (Kruse Milieu BV, 28 juli 2017) nog voldoende actueel is. Het doel van het vooronderzoek is het opstellen van een hypothese over de bodemkwaliteit (aanleiding A uit norm NEN 5725). Voor het volledig onderzoeksrapport vooronderzoek wordt verwezen naar bijlage 2 van deze toelichting.

5.3.2 Onderzoeksresultaten vooronderzoek

Het besluitvormingsgebied betreft de het Hervormd Dienstgebouw met moestuin aan de Oude Pastoriestraat 9 in Enter. Het dienstgebouw is momenteel in gebruik als tijdelijke opvanglocatie voor vluchtelingen. Onlangs zijn er een unit met douches en een overkapping aan de noordzijde van het dienstgebouw geplaatst. Verder is de situatie sinds het eerdere bodemonderzoek niet gewijzigd.

In 2017 is een verkennend bodemonderzoek op de locatie uitgevoerd (Kruse Milieu BV, 28 juli 2017). Dit onderzoeksrapport is bijgevoegd in bijlage 3 van deze toelichting. Uit de resultaten blijkt dat de bovengrond op het terrein zeer licht verontreinigd is met kwik, lood en zink. Ter plekke van boring 2 is de ondergrond licht verontreinigd met zware metalen en PAK. Het grondwater is zeer licht verontreinigd met barium en nikkel. Op basis van de Regionale Bodemkwaliteitskaart Twente (Witteveen+Bos, 23 maart 2018) wordt verwacht dat de boven- en ondergrond voldoen aan de klasse AW2000.

Er is geen informatie waaruit blijkt dat de bodem na 2017 mogelijk verontreinigd is geraakt. Het besluitvormingsgebied kan daarom als onverdacht worden beschouwd. De resultaten van het eerdere bodemonderzoek kunnen als voldoende actueel beschouwd worden.

Conclusie onderzoeksresultaten vooronderzoek

Vanuit milieukundig oogpunt is er geen bezwaar tegen de voorgenomen nieuwbouwplannen. Het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek is niet noodzakelijk. De bodem wordt geschikt geacht voor het toekomstige gebruik (wonen met tuin).

5.3.3 Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

5.4 Geluid

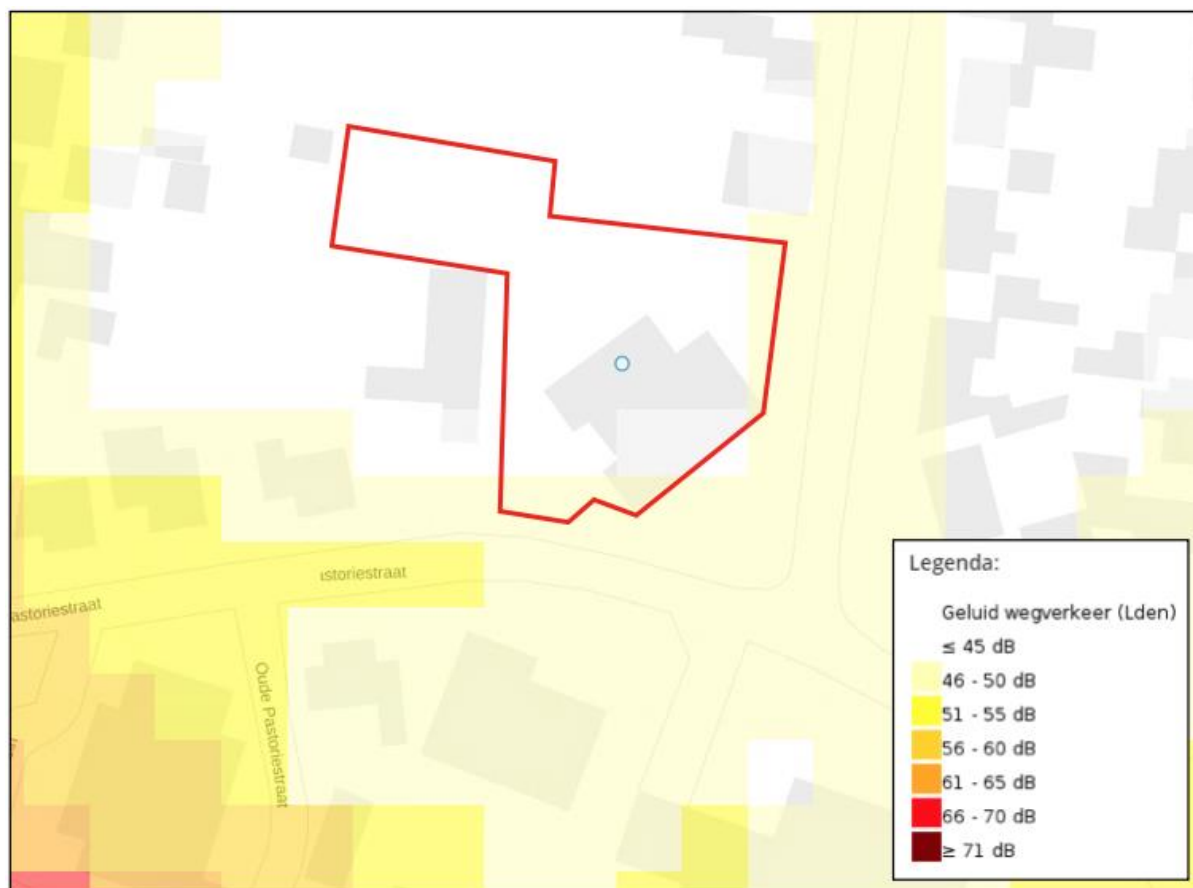
5.4.1 Algemeen

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 indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeursgrenswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

5.4.2 Situatie plangebied

Wegverkeerslawaaï

Aan de hand van de geluidskaart van wegverkeer in Nederland is onderzocht wat de geluidsbelasting op de locatie Oude Pastoriestraat 9 is. In afbeelding 5.1 is het plangebied indicatief met rode contour weergegeven.



Afbeelding 5.1 Kaart 'Geluid in Nederland van wegverkeer (Lden)' (Bron: atlasleefomgeving.nl)

Het plangebied is gelegen in een zone waarvan de geluidsbelasting tussen de 46 – 50 dB ligt. Met een aftrek van 20 dB voor een standaardgevelwerking komt dit neer op de maximale binnenwaarde van 26 – 30 dB. Voor nieuwe woningen mag de binnenwaarde hoogstens 33 dB bedragen, er is derhalve sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Railverkeerslawaaï

Railverkeerslawaaï is in het voorliggend geval niet van toepassing aangezien spoorwegen op grote afstand van het plangebied zijn gelegen.

Industrielawaai

Het plangebied is niet gelegen in of nabij een zone van een gezoneerd bedrijventerrein. Het aspect industrielawaai vormt geen belemmering voor onderhavig plan.

5.4.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect geluid geen belemmering vormt voor onderhavig plan.

5.5 Externe veiligheid

5.5.1 Algemeen

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Een en ander brengt met zich mee dat 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, per buisleiding of door de lucht. De regels van het Basisnet voor ruimtelijke ordening zijn vastgelegd in:

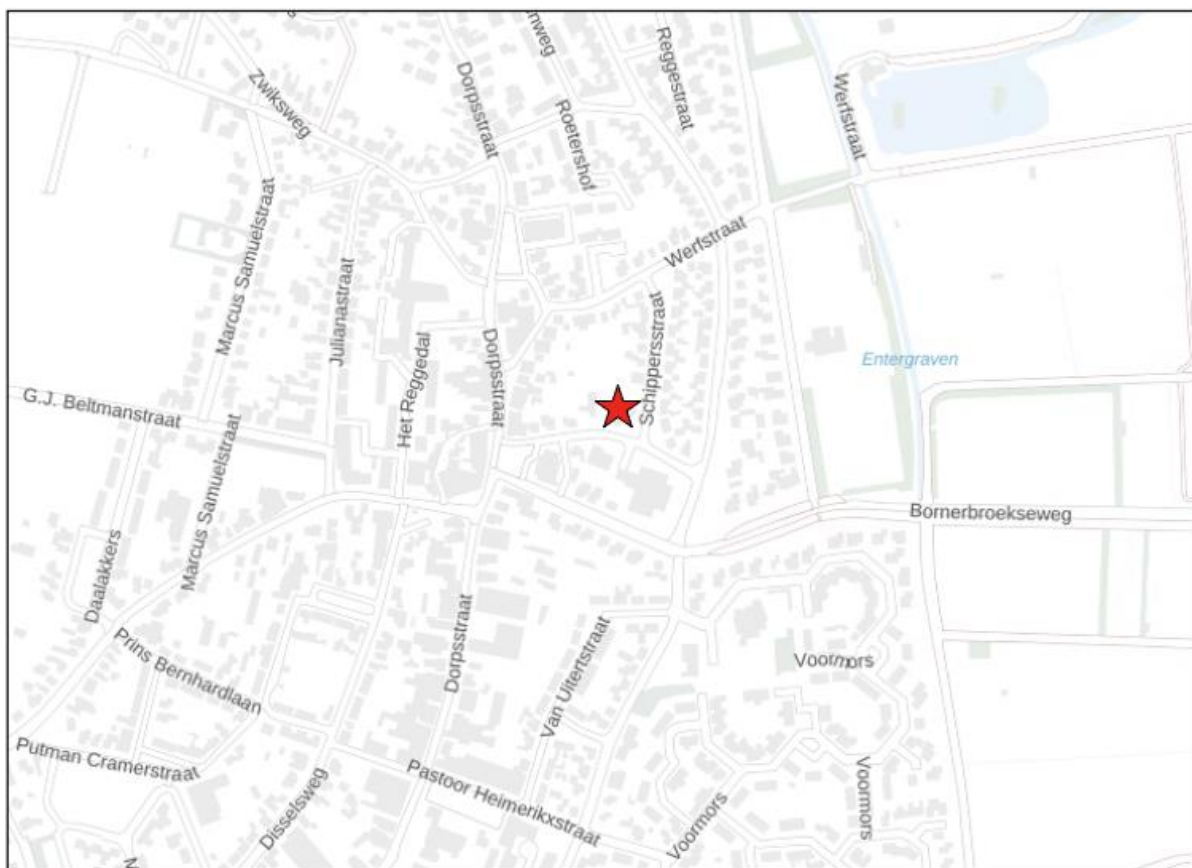
- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

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.

5.5.2 Situatie plangebied

Aan de hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In afbeelding 5.2 is het plangebied met rode ster op de Risicokaart weergegeven.



Afbeelding 5.2 Uitsnede risicokaart (Bron: Atlasleefomgeving.nl)

Uit de inventarisatie blijkt dat het plangebied:

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

5.5.3 Conclusie

Onderhavig voornemen is in overeenstemming met de wet- en regelgeving inzake externe veiligheid.

5.6 Luchtkwaliteit

5.6.1 Beoordelingskader

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

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

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

5.6.1.1 *Besluit en de Regeling niet in betekende mate bijdragen*

Het Besluit niet in betekende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekende mate is. Het begrip “niet in betekende 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 betekende 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 betekende mate bijdragen. De bijdrage aan NO₂ en PM₁₀ moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

5.6.1.2 *Besluit gevoelige bestemmingen*

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

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

5.6.2 **Situatie plangebied**

Dit plan voorziet in de realisatie van een appartementengebouw in de bebouwde kom van Enter. In totaal worden 16 zorgappartementen en 4 reguliere appartementen gerealiseerd. Zoals omschreven in voorschrift 3A.2 (woningbouwlocaties) valt is een project met een dergelijke omvang aan te merken als een project dat “niet in betekende mate bijdraagt” aan luchtverontreiniging.

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

5.6.3 **Conclusie**

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

5.7 **Ecologie**

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

5.7.1 Gebiedsbescherming

5.7.1.1 Algemeen

Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Deze gebieden worden in Nederland op grond van de Wet natuurbescherming beschermd. Natuurnetwerk Nederland (NNN) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. De NNN is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van de NNN geldt het ‘nee, tenzij’- principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

5.7.1.2 Situatie plangebied

Natura 2000-gebieden

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

Het plangebied bevindt zich op circa 3,5 kilometer van het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige Natura 2000-gebied ‘Borkeld’. Om de mogelijke stikstofdepositie op dit gebied te onderzoeken is een stikstofberekening uitgevoerd met behulp van de AERIUS-calculator. In bijlage 4 van de toelichting is dit onderzoek opgenomen, de resultaten worden in onderstaande tekst kort beschreven.

Onderzoeksresultaten

Er is een stikstofberekening uitgevoerd voor de gebruiksfase van het project. In deze fase is geen sprake van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Het project is in het kader van de Wet natuurbescherming ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, niet vergunningsplichtig.

AERIUS aanlegfase

Naar aanleiding van de tussenuitspraak van de Raad van State van 2 november 2022 is de partiële vrijstelling voor de aanlegfase in de bouwsector niet meer toepasbaar. Vanaf nu dient daarom bij stikstofberekeningen de aanlegfase weer berekend te worden.

In voorliggend geval is door de Omgevingsdienst Twente aangetoond dat de voorgenomen ontwikkeling in de aanlegfase niet resulteert in significant negatieve gevolgen voor Natura 2000-gebieden.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

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

Het plangebied ligt niet binnen de begrenzing van het NNN. De dichtstbijzijnde gronden die zijn aangemerkt als NNN liggen op circa 300 meter ten oosten van het plangebied. Gezien het feit dat er sprake is van een ontwikkeling buiten de NNN en de aard en omvang van voorgenomen ontwikkeling, wordt geconcludeerd dat er geen aantasting plaatsvindt van de wezenlijke kenmerken en waarden van de NNN.

5.7.2 Soortenbescherming

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

In het kader van voorliggend plan heeft BJZ.nu in een quickscan natuurwaardenonderzoek uitgevoerd. Hieronder worden de belangrijkste resultaten en conclusies uit dit onderzoek beknopt weergegeven. Voor het volledige onderzoeksrapport wordt verwezen naar bijlage 5 bij deze plantoelichting.

Onderzoekresultaten

De voorgenomen activiteiten worden gezien als ‘ruimtelijke ontwikkeling’. De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied niet tot een geschikte groeiplaats voor beschermde plantensoorten en niet tot geschikt functioneel leefgebied voor beschermde dieren. Voor het doden van beschermde diersoorten geldt geen vrijstelling van de verbodsbepalingen. In het kader van de zorgplicht moet rekening worden gehouden met alle in het plangebied aanwezige planten en dieren en moet er gekozen worden voor een werkmethode en/of planning in de tijd, waardoor planten en dieren zo min mogelijk schade ondervinden als gevolg van de voorgenomen activiteiten.

Beschermde diersoorten benutten het plangebied hoofdzakelijk als foerageergebied. Door uitvoering van de voorgenomen activiteiten neemt de betekenis van het plangebied als foerageergebied voor de voorkomende diersoorten niet af. Mogelijk nestelen er vogels, maar bezetten beschermde grondgebonden zoogdieren er geen vaste rust- of voortplantingsplaats en bezetten amfibieën er geen (winter)verblijfplaats. Vleermuizen bezetten geen vaste rust- of voortplantingsplaats in het plangebied, maar gebruiken het wel als foerageergebied. De voorgenomen werkzaamheden kunnen uitgevoerd worden zonder wettelijke consequenties.

Werkzaamheden die kunnen leiden tot het verstoren/vernielen van bezette vogelnesten dienen buiten de voortplantingsperiode van vogels uitgevoerd te worden. De meest geschikte periode om de voorgenomen activiteiten uit te voeren is september-februari. Voorgenomen werkzaamheden mogen juridisch beschouwd wel plaatsvinden tijdens het broedseizoen van vogels, mits geen bezette vogelnesten beschadigd/vernield worden. Indien de voorgenomen activiteiten uitgevoerd worden tijdens de voortplantingsperiode, dient een broedvogelscan uitgevoerd te worden om de aanwezigheid van een bezet vogelnest uit te sluiten.

Voor de beschermde grondgebonden zoogdieren en amfibieën geldt dat ze niet (opzettelijk) gedood mogen worden. Om te voorkomen dat grondgebonden zoogdieren of amfibieën gedood worden, mogen ze weggevangen of verjaagd worden. Indien niet voorkomen kan worden dat beschermde dieren gedood worden, dient een ontheffing van de verbodsbepaling (doden) aangevraagd te worden of dient gewerkt te worden volgens een Gedragscode. Eén van de voorwaarden van werken volgens een Gedragscode is dat er gewerkt moet worden buiten de kwetsbare periode of onder toezicht van een ervaren ecooloog.

Tot slot wordt benadrukt dat ten alle tijden rekening dient te worden gehouden met de zorgplicht zoals opgenomen in de Wet natuurbescherming. De zorgplicht houdt in dat eenieder voldoende zorg in acht moet nemen voor de in het wild levende dieren en planten, alsmede voor hun directe leefomgeving.

5.7.3 Conclusie

Het aspect ‘ecologie’ vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan, mits een broedvogelscan wordt uitgevoerd als de werkzaamheden tijdens de voortplantingsperiode worden uitgevoerd en ontheffing wordt aangevraagd voor het eventueel doden van beschermde grondgebonden zoogdieren en amfibieën dan wel gewerkt wordt met een gedragscode.

5.8 Archeologie & Cultuurhistorie

5.8.1 Archeologie

5.8.1.1 Algemeen

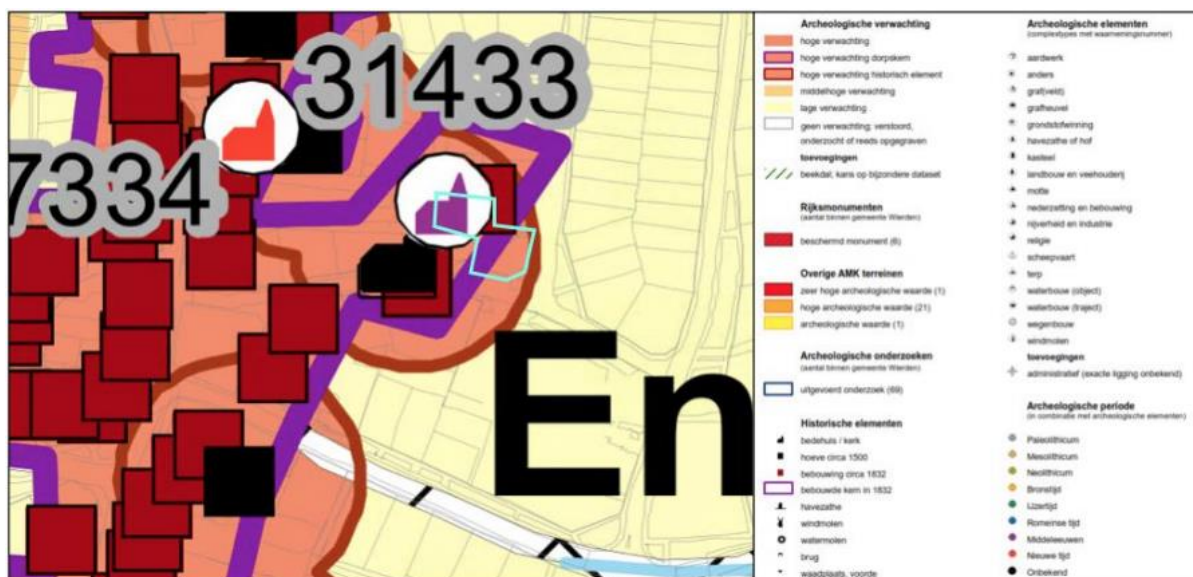
Op grond van de Erfgoedwet dient er in ruimtelijke plannen rekening gehouden te worden met archeologische waarden. In de Erfgoedwet is bepaald dat gemeenten een archeologische zorgplicht hebben en dat initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, verplicht zijn rekening te houden met de archeologische relictten die in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn. 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

5.8.1.2 Situatie plangebied

Onderzoeksresultaten archeologie

De gemeente Wierden beschikt over een archeologische verwachtingskaart. Deze kaart geeft de kans weer op archeologische vondsten met hoog, middelhoog of laag. Een uitsnede van deze archeologische verwachtingskaart is opgenomen in afbeelding 5.3.



Afbeelding 5.3 Uitsnede archeologische verwachtingskaart (Bron: gemeente Wierden)

Op basis van de archeologische verwachtingskaart van de gemeente Wierden blijkt dat het plangebied (blauwe omlijnning) ligt in een gebied aangeduid met 'hoge verwachting – historisch element'. Voor gebieden met een hoge verwachting geldt een onderzoeksplicht bij ingrepen met een oppervlakte groter dan 100 m² en bij een verstoring dieper dan 50 centimeter. Gezien het feit dat de geplande bodemingrepen de hiervoor gestelde oppervlakte overschrijdt heeft Laagland Archeologie een archeologisch bureau- en karterend onderzoek uitgevoerd. Onderstaand is het selectieadvies opgenomen. Het volledige onderzoeksrapport is bijgevoegd in bijlage 6 bij deze toelichting.

Selectieadvies

Op basis van het uitgevoerde booronderzoek is de kans klein dat het plangebied archeologische sporen bevat. De bodem is overal tot in de C-horizont verstoord. In twee boringen is mogelijk een (verstoord) plaggendek aangetroffen met daaronder een verstoorde C-horizont. Hier zijn geen relevante archeologische indicatoren aangetroffen.

Om deze reden wordt geadviseerd geen vervolgonderzoek uit te voeren en het plangebied vrij te geven.

Mochten bij graafwerkzaamheden onverhoopt toch archeologische resten worden aangetroffen, dan geldt conform de Erfgoedwet (art. 5.10) een meldingsplicht. Dit kan bij de gemeente of haar regio-archeoloog.

5.8.2 Cultuurhistorie

5.8.2.1 Algemeen

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten. Voorheen was de bescherming van cultuurhistorische elementen vastgelegd in de Monumentenwet 1988. De Monumentenwet 1988 is per 1 juli 2016 vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze in 2019 in werking treedt. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is.

5.8.2.2 Situatie plangebied

Er bevinden zich, op basis van de Archeologische verwachtingskaart Gemeente Wierden en de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Overijssel, in het plangebied geen rijks- en/of gemeentelijke monumenten. In en in de directe omgeving van het plangebied is, met uitzondering van de hoge archeologische waarde, tevens geen sprake van bijzondere cultuurhistorische waarden, zie afbeelding 5.3. Er wordt dan ook geconcludeerd dat het plan geen negatieve invloed heeft op de cultuurhistorische waarden.

5.8.3 Conclusie

Geadviseerd wordt om geen archeologisch vervolgonderzoek uit te voeren en het plangebied vrij te geven. De archeologische dubbelbestemming wordt verwijderd. Ten aanzien van de cultuurhistorische waarden brengt de ontwikkeling geen negatieve effecten met zich mee.

5.9 Water

5.9.1 Vigerend beleid

5.9.1.1 Europees beleid

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

voor de verschillende (deel)stroomgebieden. Met name de ecologische ambities worden op het niveau van de deelstroomgebieden bepaald.

5.9.1.2 *Rijksbeleid*

Het Rijksbeleid op het gebied van het waterbeheer is vastgelegd in het Nationaal Water Programma 2022-2027 (vastgesteld 18 maart 2022). Dit document geeft een overzicht van de ontwikkelingen binnen het waterdomein en legt nieuw ontwikkeld beleid vast. Het belangrijkste uitgangspunt is het werken aan schoon, veilig en voldoende water dat klimaatadaptief en toekomstbestendig is. Ook is er aandacht voor de raakvlakken van water met andere sectoren. De doorwerking van de beleidsambities/uitgangspunten naar lagere overheden is geregeld in het Bestuursakkoord Water (2011) en de Waterwet (2009). In relatie tot de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) wordt de doorwerking geregeld in de Omgevingswet.

5.9.1.3 *Provinciaal beleid*

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

5.9.1.4 *Waterschap Vechtstromen*

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

Het algemeen bestuur van het waterschap Vechtstromen heeft in de vergadering van 15 december 2021 het 'Waterbeheerprogramma 2022-2027' vastgesteld.

Het waterbeheerprogramma gaat in op alle aspecten van het watersysteembeheer (met uitzondering van het rioleringsbeheer en de drinkwaterzorg). Voor partners en ingezetenen verschaft het programma inzicht in de wijze waarop het waterschap omgaat met het water in het beheergebied.

Het waterbeheerprogramma volgt inhoudelijk op de Watervisie 2050, die op 14 april 2021 door het algemeen bestuur is vastgesteld. Het waterbeheerprogramma beschrijft welke maatregelen Vechtstromen wil nemen in de planperiode 2022-2027 om te werken aan de ambities uit de Watervisie.

5.9.2 **Waterparagraaf**

5.9.2.1 *Algemeen*

Belangrijk instrument om waterbelangen in ruimtelijke plannen te waarborgen is de watertoets, die sinds 1 november 2003 wettelijk is verankerd. Initiatiefnemers zijn verplicht in ruimtelijke plannen een beschrijving op te nemen van de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Het doel van de wettelijk verplichte watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

5.9.2.2 Watertoetsproces

Het waterschap Vechtstromen is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft geleid tot de 'normale procedure'. De resultaten van deze watertoets is opgenomen in bijlage 7 bij deze toelichting. Per mail is er door het waterschap advies gegeven ten aanzien van onderhavig plan. Onderstaand is het advies van het waterschap opgenomen.

Verzoek van het waterschap is op eigen terrein zoveel mogelijk hemelwater vast te houden, te bergen en te infiltreren. De minimale bergingseis is 40mm van het totale verharde terrein- en dakoppervlak.

In de directe omgeving is bij met name kortdurende buien sprake van wateroverlast, houd hier rekening mee bij het ontwerp van het plan.

Het vloerpeil dient minimaal 30 cm boven de kruin van de weg te liggen, om wateroverlast in het gebouw te voorkomen. Houd rekening bij de aanleg van de waterberging met de GHG (Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand) deze is van invloed op de hoeveelheid water die geborgen kan worden.

Verder dient vanzelfsprekend het DWA (afvalwater) gescheiden afgevoerd te worden tot aan de grens van het plangebied of erfgrans. Een aandachtspunt naast wateroverlast in het kader van klimaatadaptatie is droogte en hittestress. Tref hier zo nodig en zo mogelijk ook voorzorgsmaatregelen voor.

Het plan mag uiteraard geen nadelige gevolgen opleveren voor de directe omgeving ten aanzien van de waterhuishouding op de betreffende planlocatie. (waterkwantiteit en waterkwaliteit)

Hemelwater en vuilwater

In de beoogde situatie is een toename van het verhard oppervlak, zowel terreinverharding als dakoppervlak. Het verzoek van het waterschap is om op eigen terrein zoveel mogelijk hemelwater vast te houden, te bergen en te infiltreren. De minimale bergingseis is 40 millimeter van het totale verharde terrein- en dakoppervlak. Deze bergingseis is als voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels van dit bestemmingsplan.

Het vuilwater wordt aangesloten op een vuilwataansluiting welke wordt afgevoerd naar het riool.

5.10 Besluit milieueffectrapportage

5.10.1 Algemeen

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

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

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

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

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

5.10.2 Situatie plangebied

5.10.2.1 Artikel 2.8 van de Wet natuurbescherming

Met dit bestemmingsplan wordt voorzien in het realiseren van 20 appartementen met bijbehorende voorzieningen. Gelet op de ruime afstand tot Natura-2000 gebieden alsmede de resultaten uit het stikstofonderzoek (zie ook paragraaf 5.7.1) wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van de aantasting van de instandhoudingsdoelen van een Natura-2000 gebied. Een passende beoordeling op basis van artikel 2.8, lid 1 van de Wet natuurbescherming is in het kader van dit bestemmingsplan dan ook niet noodzakelijk, aangezien er geen significante negatieve effecten zijn te verwachten. Er is dus geen sprake van een m.e.r.-plicht op basis van artikel 7.2a van de Wet milieubeheer.

5.10.2.2 Drempelwaarde Besluit m.e.r.

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

In het voorliggende geval is geen sprake van activiteiten die op grond van onderdeel C van het Besluit milieueffectrapportage m.e.r.-plichtig zijn. Wel is sprake van een activiteit die is opgenomen in onderdeel D van het Besluit m.e.r., namelijk: *‘de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject.’*

Aangezien hier in dit geval sprake van is dient te worden getoetst of sprake is van m.e.r.-beoordelingsplicht. Hier is sprake van indien de activiteiten de volgende drempelwaarden uit onderdeel D overschrijden:

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

Gezien de drempelwaarden (2000 woningen of meer) wordt geconcludeerd dat in dit geval geen sprake is van een directe m.e.r.-plicht. Echter, zoals ook in het voorgaande aangegeven, dient ook wanneer ontwikkelingen onder drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er van te vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben. Hiertoe dient de vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden gehanteerd. Voor de ontwikkeling is een aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling opgesteld. Uit deze aanmeldnotitie is gebleken dat ten gevolge van het plan geen significant negatieve effecten op de omgeving zullen optreden. Het opstellen van een milieueffectrapportage is niet nodig. Voor een uitgebreide beschrijving van de milieueffecten wordt verwezen naar de aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling, opgenomen in bijlage 8 van deze toelichting.

5.10.3 Conclusie

Dit bestemmingsplan is niet m.e.r.-plichtig. Er zijn eveneens geen nadelige milieugevolgen te verwachten als gevolg van de vaststelling van dit bestemmingsplan.

HOOFDSTUK 6 TOELICHTING OP DE PLANREGELS

6.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het plangebied, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het maken van het juridische deel van het bestemmingsplan: de verbeelding en de regels. In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de opzet van dit juridische deel. Daarnaast wordt een verantwoording gegeven van de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom een bepaalde functie ergens is toegestaan en waarom bepaalde bebouwing daar acceptabel is.

6.2 Opzet van de regels

6.2.1 Algemeen

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden, is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De digitaliseringsverplichting geldt vanaf 1 januari 2010. Ook de Standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen 2008 (SVBP2008) is vanaf deze datum verplicht. De Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 maakt het mogelijk bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op een zelfde manier worden verbeeld. Vergelijkbare bestemmingsplannen leiden tot een betere dienstverlening en tot een effectievere en efficiëntere overheid.

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

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

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

6.2.2 Inleidende regels

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

- Begrippen (Artikel 1)

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

- Wijze van meten (Artikel 2)

Dit artikel geeft onder meer bepalingen hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

6.2.3 Bestemmingsregels

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

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bouw- en goothoogte, bebouwingsoppervlak, etc.);
- Nadere eisen: het recht van burgemeester en wethouders om nadere eisen te stellen aan diverse aspecten van bebouwing;
- Afwijken van bouwregels: deze afwijking geeft burgemeester en wethouders de bevoegdheid om met omgevingsvergunning af te wijken van de bouwregels in het plan.
- Specifieke gebruiksregels: in de specifiek gebruiksregels is bepaald welk gebruik van gronden en opstellen in elk geval strijdig is met of wordt toegestaan binnen deze bestemming. Daarbij zijn niet alle mogelijke toegestane en strijdige gebruiksvormen genoemd.

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

6.2.4 Algemene regels

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

- *Anti-dubbeltelregel (Artikel 4)*
Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.
- *Algemene gebruiksregels (Artikel 5)*
In dit artikel worden de algemene gebruiksregels beschreven. Deze gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming. Dit brengt met zich mee dat de bestemmingsomschrijving van de te onderscheiden bestemming helder en duidelijk moet zijn.
- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 6)*
In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.
- *Algemene procedureregels (Artikel 7)*
In dit artikel wordt de voorbereidingsprocedure voor een besluit tot het verlenen van ontheffing of het stellen van een nadere eis gegeven.

6.2.5 Overgangs- en slotregels

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

6.3 Verantwoording van de regels

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

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

In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd. Hierbij zullen de bestemmingen in dezelfde volgorde als in de regels worden behandeld.

‘Wonen’ (Artikel 3)

De gronden die worden gebruikt voor de woonfunctie zijn bestemd als ‘Wonen’. Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor het wonen daaronder begrepen kleinschalige beroepen- en bedrijven-aan-huis, met dien verstande dat de woning en/of een aan de woning aangebouwde bouwwerken mogen worden gebruikt voor bed & breakfast. Voor deze functies zijn regels opgenomen in de ‘specifieke gebruiksregels’.

In het bestemmingsvlak is een bouwvlak opgenomen. Hoofdgebouwen mogen enkel binnen het bouwvlak worden gebouwd. Het maximum aantal hoofdgebouwen (woningen) is op de verbeelding aangeduid met de aanduiding ‘maximum aantal wooneenheden’ en ‘maximum aantal zorgeenheden’. Op de verbeelding is tevens aangeduid wat de maximum goot- en bouwhoogte betreft. De dakhelling mag niet meer dan 60° bedragen en de voorgevel van een hoofdgebouw dient te worden gebouwd in de naar de weg gekeerde bouwgrens.

Voor bijgebouwen geldt een maximum gezamenlijk oppervlak van 77 m².

HOOFDSTUK 7 UITVOERING EN HANDHAVING

7.1 Economische uitvoerbaarheid

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

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

7.2 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, als 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.
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. Als dit wordt nagelaten ontstaat een grote mate van rechtsonzekerheid.

7.3 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.

HOOFDSTUK 8 VOOROVERLEG, INSpraak EN ZIENSWIJZEN

8.1 Vooroverleg

8.1.1 Het Rijk

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

8.1.2 Provincie Overijssel

Het plan wordt middels vooroverleg aan de betreffende provincie voorgelegd.

8.1.3 Waterschap Vechtstromen

Het waterschap heeft laten weten dat zij positief adviseren op onderhavig plan.

8.2 Inspraak

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

8.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft conform artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening van 6 december 2022 t/m 16 januari 2023 ter inzage gelegen. Tijdens de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan heeft één reclamant een zienswijze ingediend. De zienswijze leidt niet tot wijzigingen in het bestemmingsplan. Vanuit de initiatiefnemer zelf heeft er wel een wijziging plaatsgevonden. De wijziging is doorgevoerd op de verbeelding en daarom wordt het bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld. De wijziging betreft het verwijderen van de goothoogte ter plaatse van het trappenhuis/liftschacht op de verbeelding. De maximale bouwhoogte van 10 meter blijft onveranderd. Het verwijderen van de goothoogte ter plaatse van het trappenhuis/liftschacht leidt niet tot aanpassingen in de toelichting of in de regels.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Notitie geluidsonderzoek

Bijlage 2 Bodemonderzoek vooronderzoek

Bijlage 3 Bodemonderzoek 2017

Bijlage 4 AERIUS-berekening

Bijlage 5 Quickscan Flora en Fauna

Bijlage 6 Archeologisch onderzoek

Bijlage 7 Watertoets

Bijlage 8 Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.