



BESTEMMINGSPLAN

**Wierden Dorp, herziening
Wederstaete**

BESTEMMINGSPLAN

Wieden Dorp, herziening Wederstaete

GEMEENTE WIERDEN
IMRO: NL.IMRO.0189.BP2022000016-VA01
Datum: Maart 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	5
1.1	AANLEIDING	5
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	5
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	5
1.4	HUDIGE PLANOLOGISCH REGIME	6
1.5	LEESWIJZER	7
HOOFDSTUK 2	DE HUDIGE EN GEWENSTE SITUATIE	8
2.1	HUDIGE SITUATIE PLANGEBIED	8
2.2	GEWENSTE SITUATIE	9
HOOFDSTUK 3	BELEIDSKADER	13
3.1	RIJKSBELEID	13
3.2	PROVINCIAAL BELEID	16
3.3	GEMEENTELIJK BELEID	22
HOOFDSTUK 4	RANDVOORWAARDEN EN ONDERZOEK	30
4.1	INLEIDING	30
4.2	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	30
HOOFDSTUK 5	TOELICHTING OP DE PLANREGELS	43
5.1	INLEIDING	43
5.2	OPZET VAN DE REGELS	43
5.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS	44
HOOFDSTUK 6	UITVOERING EN HANDHAVING	46
6.1	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	46
6.2	HANDHAVING	46
6.3	RETROSPECTIEVE TOETS	46
HOOFDSTUK 7	VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN	48
7.1	VOOROVERLEG	48
7.2	INSPRAAK	48
7.3	ZIENSWIJZEN	48
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING		49
BIJLAGE 1	PARKEERONDERZOEK	49
BIJLAGE 2	BODEMONDERZOEK	49
BIJLAGE 3	AKOESTISCH ONDERZOEK WEG- EN SPOORVERKEERSLAWAAI	49
BIJLAGE 4	ONDERZOEK EXTERNE VEILIGHEID	49
BIJLAGE 5	AERIUS-BEREKENING	49
BIJLAGE 6	WATERTOETS	49
BIJLAGE 7	AANMELDNOTITIE VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING	49

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

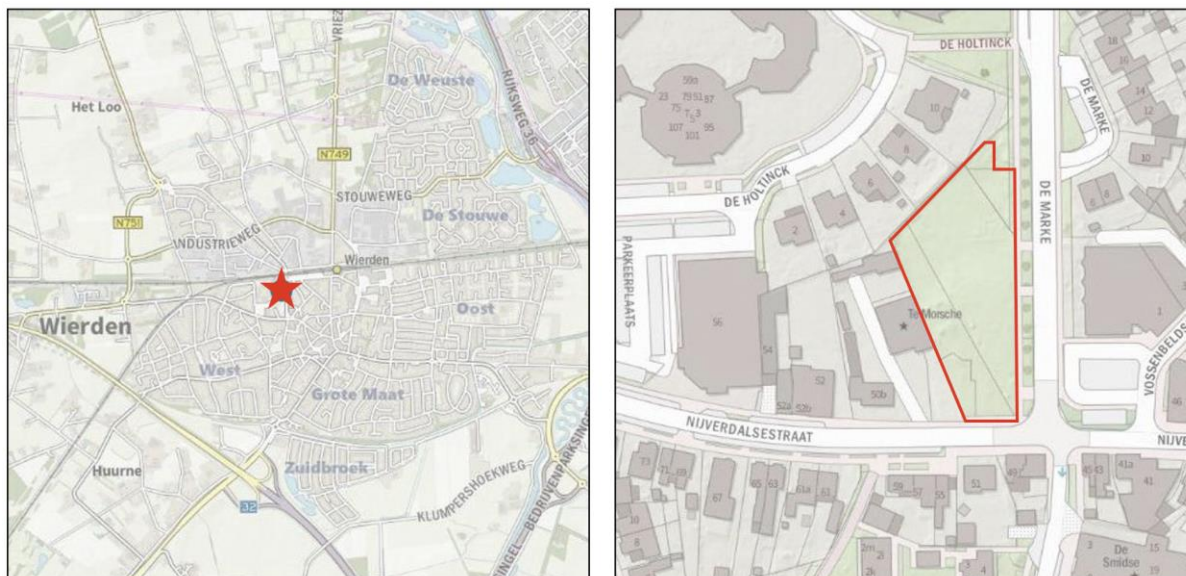
1.1 Aanleiding

Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op de locatie op de hoek van de Marke en de Nijverdalsestraat in Wierden (hierna: plangebied). De locatie is in het verleden bestemd voor zorgenheden met bijbehorende gemeenschappelijke ruimten en bijbehorende voorzieningen. De beoogde zorgwoningen zijn echter nooit gerealiseerd. Dit heeft te maken met de ligging nabij de spoorlijn en het externe veiligheidsrisico hiervan in relatie tot de verminderde zelfredzaamheid van zorgbehoevenden. Daarom is het voornemen om de gronden te ontwikkelen voor reguliere woningbouw.

Het voornemen is om een appartementencomplex te realiseren bestaande uit 33 wooneenheden (appartementen). Dit is op basis van het geldende bestemmingsplan niet mogelijk. Binnen de maatschappelijke bestemming zijn geen gebruiks- en bouw mogelijkheden ten behoeve van reguliere woningen opgenomen. Een herziening van het bestemmingsplan is daarom noodzakelijk om voorliggende ontwikkeling mogelijk te maken. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de benodigde juridisch-planologische kaders en toont aan dat de ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied ligt op de hoek van de Marke en de Nijverdalsestraat, centraal gelegen in de kern Wierden. In afbeelding 1.1 is de ligging van het plangebied in de kern Wierden en de directe omgeving indicatief weergegeven. Voor een exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding die bij dit plan hoort.



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

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan “Wierden Dorp, herziening Wederstaete.” bestaat uit de volgende stukken:

- Voorliggende toelichting
- verbeelding (tek. Nr. NL.IMRO.0189.BP2022000016-VA01) en een renvooi;
- regels (met bijbehorende bijlagen).

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

1.4 Huidige planologisch regime

1.4.1 Algemeen

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van de volgende plannen:

Plan	Datum vastgesteld
Vorbereidingsbesluit hyperscale datacenters	16 februari 2022
Paraplubestemmingsplan Parkeren gemeente Wierden	10 juli 2018
Paraplubestemmingsplan bouw van gebouwtjes voor algemeen belang	9 december 2014
Paraplubestemmingsplan verruimen m2 bijbehorende bouwwerken bij woningen	18 juni 2013
Wierden-dorp, herziening hoek Nijverdalsestraat-De Marke	4 oktober 2012

Ten aanzien van de planologische situatie zijn bij voorliggend initiatief met name de regels en de verbeelding van het bestemmingsplan “Wierden-dorp, herziening hoek Nijverdalsestraat-De Marke” van belang. Op basis van het geldende bestemmingsplan is het plangebied voorzien van de enkelbestemming ‘Maatschappelijk’. Daarnaast zijn de parkeerregels uit het “Paraplubestemmingsplan Parkeren gemeente Wierden” van belang. In afbeelding 2.4 is een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan “Wierden-dorp, herziening hoek Nijverdalsestraat-De Marke” weergegeven, het plangebied is hierin met een rode omlijnning aangegeven.



Afbeelding 1.2 Uitsnede vigerend bestemmingplan in het plangebied (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

1.4.2 Bestemmingen

Zoals eerder aangegeven kent het plangebied op basis van het geldende bestemmingsplan de enkelbestemming ‘Maatschappelijk’ en de gebiedsaanduiding ‘Milieuzone - intrekgebied’.

Enkelbestemming ‘Maatschappelijk’

De voor ‘Maatschappelijk’ aangewezen gronden zijn bestemd voor zorgeenheden met bijbehorende gemeenschappelijke ruimten en bijbehorende voorzieningen. Binnen de bouwregels is opgenomen dat hoofdgebouwen binnen een bouwvlak moeten worden gebouwd. De maatvoering voor de dakhelling en goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen bedraagt respectievelijk 65 graden, 11 en 12 meter.

Gebiedsaanduiding ‘Milieuzone - intrekgebied’

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

1.4.3 Strijdigheid met het bestemmingsplan

De voorgenomen ontwikkeling is in strijd met het geldende bestemmingsplan “Wierden-dorp, herziening hoek Nijverdalsestraat-De Marke”. Dit omdat het plangebied de bestemming ‘Maatschappelijk’ heeft. De benodigde gebruiksregels ten behoeve van reguliere woning ontbreken binnen deze bestemming.

1.5 Leeswijzer

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

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

HOOFDSTUK 2 DE HUIDIGE EN GEWENSTE SITUATIE

2.1 Huidige situatie plangebied

Het plangebied ligt op de hoek van de Marke en de Nijverdalsestraat, nabij het centrum van de kern Wierden. Het plangebied bestaat in de huidige situatie uit onbebouwde periodiek beheerde gronden.

De directe omgeving van het plangebied bestaat uit een verscheidenheid aan functies zoals wonen, detailhandel, horeca en centrumfuncties.

In afbeelding 2.1 is de locatie van het plangebied met een luchtfoto aangegeven. Het plangebied is hierin aangegeven met de rode omlijning. In afbeelding 2.2 is het aanzicht vanaf de straat opgenomen.



Afbeelding 2.1 Luchtfoto plangebied (Bron: PDOK)



Afbeelding 2.2 Straataanzicht plangebied vanaf De Marke (Bron: Google Streetview)

2.2 Gewenste situatie

2.2.1 Ontwikkeling

Ter plaatse van het plangebied is initiatiefnemer voornemens om 33 reguliere wooneenheden (appartementen) te realiseren.

De reden achter het initiatief is dat de beoogde zorgwoningen voor deze locatie niet zijn gerealiseerd. Dit heeft te maken met de ligging nabij de spoorlijn en het externe veiligheidsrisico hiervan in relatie tot de verminderde zelfredzaamheid van zorgbehoevenden. Voor reguliere woningen waar zelfredzame personen wonen is dit risico kleiner en aanvaardbaar. In paragraaf 5.2.4 wordt hier nader op ingegaan. Door de locatie te ontwikkelen voor reguliere woningen wordt ingespeeld op de vraag naar woningen binnen de kern Wierden.

Zo passen de 22 sociale en middeldure appartementen binnen de lokale programmeringsstrategie om in te zetten op sociale en middeldure koopwoningen. De 11 dure appartementen passen binnen de ambities zoals opgenomen in de Lokale Woonagenda van de gemeente Wierden omdat de dure appartementen zorgen voor doorstroming op de markt en levensloopbestendig zijn.

Daarnaast wordt de ‘Doelgroepenverordening gemeente Wierden 2021’ juridisch-planologisch geborgd door middel van dit bestemmingsplan. Hierdoor ontstaat een juridische basis om te borgen dat woningen voor de sociale koop worden gebouwd en behouden blijven voor de doelgroepen. De doorstroming op de woningmarkt van de gemeente Wierden komt daarmee op gang.

In het plan wordt rekening gehouden met klimaatadaptatie door middel van open bestrating of grasbestrating. Ook zullen maatregelen genomen worden met betrekking tot hittestress en het infiltreren van hemelwater.

De beoogde woningbouw zal de maximale bouwhoogte van 12 meter, zoals reeds opgenomen in het geldende bestemmingsplan, behouden. Daarnaast wordt de bebouwing op gronden gerealiseerd, waar momenteel al een bouwvlak geldt. De ruimtelijke impact verandert hiermee niet of nauwelijks ten opzichte van wat op dit moment reeds mogelijk is binnen de maatschappelijke bestemming.

In onderstaande afbeeldingen (2.3 en 2.4) is de beoogde woningbouw door middel van impressies weergegeven.



Afbeelding 2.3 Plattegrond beoogde situatie (Bron: VAB Architecten)



Afbeelding 2.4 Impressie van de beoogde situatie (Bron: VAB Architecten)

2.2.2 Verkeer en parkeren

2.2.2.1 Algemeen

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

2.2.2.2 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.

2.2.2.3 Uitgangspunten

In voorliggend geval is door Omega Adviesbureau een parkeerdrukonderzoek uitgevoerd om door middel van een locatie specifieke benadering het benodigde aantal parkeerplaatsen in beeld te brengen. Voor het berekenen van de verkeersgeneratie wordt aangesloten bij de normen uit de CROW-publicatie.

2.2.2.4 Berekening parkeerbehoefte

Binnen het appartementencomplex worden 11 sociale, 11 middeldure en 11 dure appartementen gerealiseerd. Door Omega Adviesbureau is een parkeerdrukonderzoek uitgevoerd. Hierna wordt kort ingegaan op het parkeeronderzoek. Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar bijlage 1 bij deze toelichting.

Op basis van aanwezigheidspercentages is de parkeerbehoefte berekend. Gecombineerd gebruik is dan mogelijk. De parkeervraagberekening is voor het project gemaakt op basis van de functies met de daarbij behorende parkeernormen en aanwezigheidspercentages op verschillende momenten van de week.

De onderstaande tabellen geven de berekeningen weer van de maatgevende parkeerbehoefte gebaseerd op de huidige vigerende parkeernorm. De gemeente Wierden heeft in haar Nota Parkeernormering aangegeven, de aanwezigheidspercentages conform de CROW-richtlijnen (publicatie 381, december 2018) te hanteren. De berekende parkeerbehoefte, op basis van de parkeernormen zoals weergegeven parkeerbeleid van de gemeente Wierden, bedraagt 49 parkeerplaatsen. Dit is in de onderstaande tabellen weergegeven. Binnen het plan zullen 49 parkeerplaatsen gerealiseerd worden, waarmee wordt voldaan aan deze parkeerbehoefte.

Maatgevende parkeerbehoefte											
Aanwezigheidspercentages											
functie	werkdag ochtend	werkdag middag	werkdag avond	werkdag nacht	zaterdag overdag	zaterdag avond	zaterdag nacht	zondag overdag	zondag avond	zondag nacht	koop avond
Woningen											
Bewoners	50%	50%	90%	100%	60%	80%	100%	70%	80%	100%	80%
Bezoekers	10%	20%	80%	0%	60%	100%	0%	70%	70%	0%	70%

Gelijktijdige parkeerbehoefte											
functie	werkdag ochtend	werkdag middag	werkdag avond	werkdag nacht	zaterdag overdag	zaterdag avond	zaterdag nacht	zondag overdag	zondag avond	zondag nacht	koop avond
Woningen											
Bewoners	23	23	41	45	27	36	45	32	36	45	36
Bezoekers	1	2	8	0	6	10	0	7	7	0	7
	24	25	49	45	33	46	45	39	43	45	43

Maatgevende behoefte: 49 parkeerplaatsen											
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Afbeelding 2.5 Parkeerberekening (Bron: Omega Adviesbureau)

2.2.2.5 Berekening verkeersgeneratie

Binnen het appartementencomplex worden 11 sociale, 11 middeldure en 11 dure appartementen gerealiseerd. Aansluitend op de uitgangspunten uit de CROW-publicatie leidt dit tot de verkeersgeneratie zoals weergegeven in onderstaande tabel. De totale verkeersgeneratie komt hierbij uit op 204,6 (afgerond: 205) verkeersbewegingen per weekdagemaal.

Functie	Verkeersgeneratie	Aantal	Totale verkeersgeneratie
Koopappartement sociaal	5,4	11	59,4
Koopappartement midden	5,9	11	64,9
Koopappartement duur	7,3	11	80,3
			204,6 (afgerond: 205) verkeersbewegingen per weekdagemaal

De Marke en de Nijverdalsestraat en de omliggende wegen zijn in voldoende mate ingericht om de voorgenoemde verkeersbewegingen eenvoudig en veilig te kunnen verwerken. Op basis van de huidige maatschappelijke bestemming ter plaatse van het plangebied zijn reeds 81 (2,45×33) verkeersbewegingen per weekdagemaal verwacht (o.b.v. de functie serviceflat, schil centrum en weinig stedelijk).

Het betreft een per saldo toename van 124 verkeersbewegingen per weekdagemaal. Het parkeerterrein wordt middels de in- en uitrit ontsloten op de Nijverdalsestraat.

2.2.2.6 Conclusie verkeer en parkeren

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

HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

3.1.1.1 Algemeen

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

3.1.1.2 Vier prioriteiten

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

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie

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

2. Duurzaam economisch groeipotentieel

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

3. Sterke en gezonde steden en regio's

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

4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

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

3.1.1.3 Afwegingsprincipes

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

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

3.1.1.4 Toetsing van het initiatief aan de NOVI

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

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

3.1.2.1 Algemeen

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

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

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

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

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

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

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

3.1.2.2 Toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking

Wat betreft de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' dient eerst te worden bepaald of de voorgenomen ontwikkeling voorziet in een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' als bedoeld in de Ladder voor duurzame verstedelijking:

Is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling?

Er is geen ondergrens bepaald voor wat een 'stedelijke ontwikkeling' is. Op basis van jurisprudentie blijkt dat de vraag of sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang 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.

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

Voorliggend bestemmingsplan betreft het realiseren van 33 woningen. Gelet op de eerder genoemde jurisprudentie wordt geconcludeerd dat er sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

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:

- er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte;
- 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.

De ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’ moet gevolgd worden, wanneer planologisch nieuwe “stedelijke ontwikkelingen” mogelijk worden gemaakt. Nieuwe planologische bouw mogelijkheden van enige omvang kwalificeren zich als zodanig en zijn ‘Ladderplichtig’. Het al dan niet toenemen van het ruimtebeslag is een belangrijk criterium voor het aanmerken van een ontwikkeling als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Indien er wel sprake is van een (geringe) toename van bouw mogelijkheden, dan is doorgaans sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Indien er in het geheel geen sprake is van toename van het ruimtebeslag (bijv. bij functiewijziging), dan is de Afdelingslijn dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Zo overweegt de Afdeling in haar uitspraak van 10 december 2014 (201310814/1/R1):

“12.6. Het betoog van Lunchroom Deli en andere dat het plan in zoverre in strijd is met artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro, omdat is voorzien in een functiewijziging binnen de bestaande bebouwing, kan niet slagen. In deze situatie is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Bro, aangezien de bebouwing reeds aanwezig is en er geen nieuw beslag op de ruimte plaatsvindt. Van belang daarbij is dat het plan naar het oordeel van de Afdeling slechts is gericht op een verruiming van de gebruiksmogelijkheden.”

Echter in een recentere uitspraak (201311211/1/R3) van de Raad van State d.d. 18 februari 2015 is sprake van een uitbreiding van de planologische gebruiksmogelijkheden van feitelijk bestaande units in een bedrijfsverzamelgebouw. De Afdeling overweegt: *“Voor zover [appellant sub 1] en anderen betogen dat in de Staat van bedrijfsactiviteiten deels bedrijfsactiviteiten staan genoemd waarvoor de units in de bedrijfsverzamelgebouwen niet eerder mochten worden verhuurd, oordeelt de Afdeling dat het plan hiermee niet voorziet in een zodanige functiewijziging dat om die reden sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Zoals zij eerder heeft overwogen (uitspraak van 10 december 2014 in zaak nr. 201310814/1/R1) is daarbij van belang dat met een verruiming van de gebruiksmogelijkheden geen nieuw beslag op de ruimte plaatsvindt.”*

Het onderstreepte “zodanige functiewijziging” suggereert dat er functiewijzigingen – zonder enige toename van bebouwing – kunnen zijn die wel “zodanig” zijn, dat zij kunnen worden aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Een functiewijziging “sec” die van invloed is op het woon-, leef- en ondernemersklimaat elders, door die invloed kan kwalificeren als “zodanige functiewijziging”, zodat sprake is van een Ladderplichtige stedelijke ontwikkeling. Gelet op het feit dat de voorgenomen ontwikkeling voorziet in de realisatie van nieuwe bebouwing met een andere functie, wordt in voorliggend geval er vanuit gegaan dat er sprake is van een ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’. De Ladder voor duurzame verstedelijking wordt hierna doorlopen.

Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied?

De appartementen worden gerealiseerd voor de lokale woonbehoefte. Ten aanzien van het verzorgingsgebied wordt daarom uitgegaan van de kern Wierden.

Is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling?

Met voorliggend bestemmingsplan wordt voorzien in 33 appartementen in de kern van Wierden. De gemeente beschikt over een eigen actueel woonbeleid. In het woonbeleid wordt zowel op de kwalitatieve als de

kwantitatieve woningbouwbehoefte ingegaan. De woningbouwbehoefte is in het woningbouwprogramma vastgelegd.

In de toetsing aan het gemeentelijk beleid in paragraaf 3.3 wordt hier nader op ingegaan. Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling een bijdrage levert aan zowel de kwantitatieve woonbehoefte als de kwalitatieve woonbehoefte in Wierden. De behoefte aan woningen binnen de voorgenomen ontwikkeling is hiermee aangetoond.

Ligt de ontwikkeling binnen of buiten bestaand stedelijk gebied?

De ruimtevraag moet bij voorkeur worden opgevangen in het bestaand stedelijk gebied. Het plangebied past binnen de genoemde definitie van ‘bestaand stedelijk gebied’. Het plangebied ligt immers binnen de bebouwde kom van Wierden en is voorzien van een bestemming bedoeld voor stedelijke functies (maatschappelijk). Met de voorgenomen ontwikkeling wordt de ruimtevraag naar woningen binnen het bestaande stedelijk gebied opgevangen. Daarnaast is er sprake van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het plan in overeenstemming is met de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’.

3.1.3 Conclusie toetsing aan het rijksbeleid

Geconcludeerd wordt dat het relevante ruimtelijke ordeningsbeleid op rijksniveau de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling niet in de weg staat.

3.2 Provinciaal beleid

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

3.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

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

3.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

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

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

3.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

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

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

3.2.3.1 *Of - generieke beleidskeuzes*

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

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

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

3.2.3.2 *Waar - ontwikkelingsperspectieven*

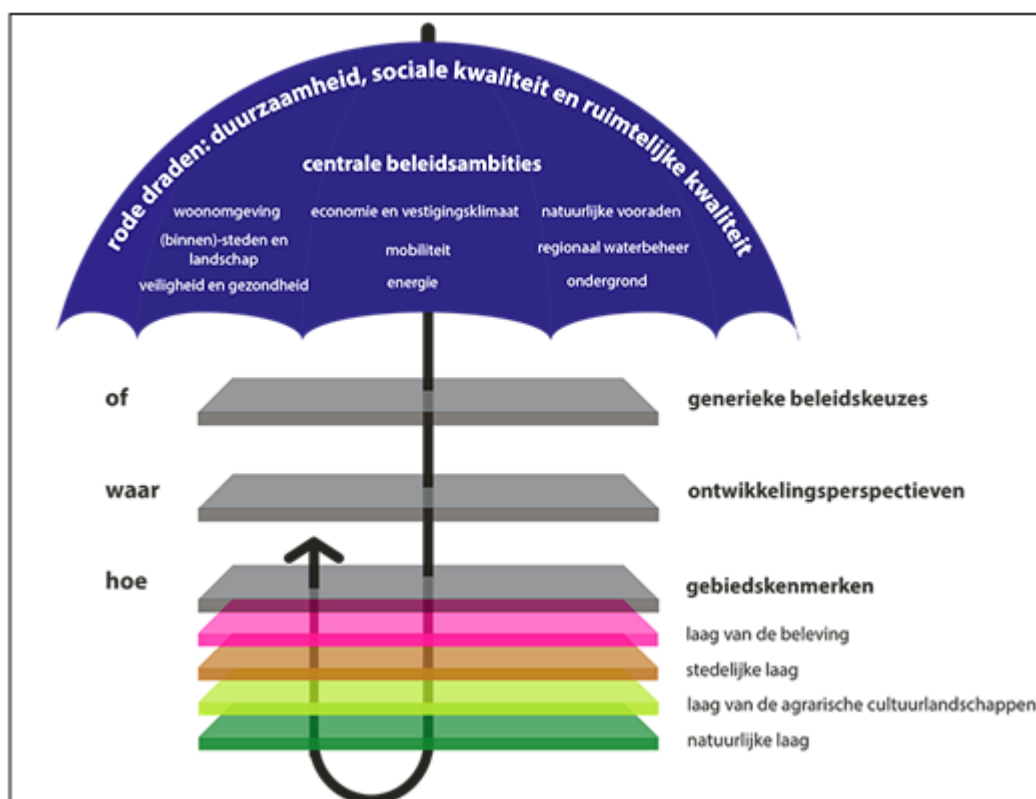
Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke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

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

3.2.3.3 *Hoe - gebiedskenmerken.*

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

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



Afbeelding 3.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

3.2.4 Toetsing aan de uitgangspunten van het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

3.2.4.1 Of - generieke beleidskeuzes

In het kader van voorliggende ontwikkeling zijn bij het toetsen aan de 'generieke beleidskeuzes' voornamelijk artikel 2.1.2 lid 1 (*Principe van concentratie*) en artikel 2.1.3 (*Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik*) van de provinciale verordening van belang. Daarnaast ligt het plangebied in een waterintrekgebied met stedelijk functies waardoor artikel 2.13.3 (*Grondwaterbeschermingsgebieden*) en artikel 2.13.5 (*Niet-risicovolle functies en grote risicovolle functies in intrekgebieden*) van belang zijn. Tot slot is artikel 2.2.2 lid 1 (*Realisatie nieuwe woningen*) van toepassing. 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

De voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de lokale (woon)behoefte. Hier wordt nader op ingegaan in paragraaf 3.3.2 waar het voornemen aan het gemeentelijke woonbeleid wordt getoetst.

Artikel 2.1.3: Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

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

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

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

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

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.3 van de Omgevingsverordening Overijssel

De voorgenomen ontwikkeling betreft een binnenstedelijke ontwikkeling die voldoet aan zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en aan de ladder voor duurzame verstedelijking zoals behandeld in paragraaf 3.1.2. Zoals hierna zal blijken uit het ter plekke geldende ontwikkelingsperspectief en het ter plekke geldende gebiedskenmerk van de “Stedelijke laag” is het plangebied gelegen in bestaand bebouwd gebied. Met de invulling van het plangebied met een woonfunctie vindt geen extra ruimtebeslag buiten de bebouwde kom plaats. In verband hiermee is het project in overeenstemming met artikel 2.1.3. uit de Omgevingsverordening Overijssel.

Artikel 2.13.3: Grondwaterbeschermingsgebieden en intrekgebieden

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

Artikel 2.13.5: Niet-risicovolle functies en grote risicovolle functies in intrekgebieden

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

De van belang zijnde begrippen in het kader van artikel 2.13.3 en 2.13.5 zijn hierna opgenomen:

- *niet-risicovolle functies: alle functies behalve harmoniërende functies en grotere of grootschalige risicovolle functies.*
- *harmoniërende functies: functies die goed samengaan met de drinkwaterwinning.*
- *grote en grootschalige risicovolle functies: functies die gelet op de risico's voor de grondwaterkwaliteit én als zodanig, ongewenst zijn in grondwaterbeschermingsgebieden en intrekgebieden.*
- *stand-stillprincipe: beginsel dat erop gericht is verslechtering van de grondwaterkwaliteit tegen te gaan en het vergroten van risico's op verontreiniging van het grondwater te voorkomen.*

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.13.3 en 2.13.5 van de Omgevingsverordening Overijssel

In voorliggend geval gaat het om de realisatie van een woonfunctie binnen de bebouwde kom van Wierden. De woonfunctie is niet aan te merken als een functie die mogelijk een risico vormt voor de grondwaterbescherming. Gesteld wordt dat het initiatief niet strijdig is met de beleidsuitgangspunten ten aanzien van het intrekgebied ‘Wierden’.

Voor het overige zijn er in het kader van de “generieke beleidskeuzes” geen aspecten die nadere onderbouwing behoeven.

Artikel 2.2.2: Realisatie nieuwe woningen

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.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.2.2 lid 1 van de Omgevingsverordening Overijssel

Voorliggende ontwikkeling voldoet aan de eisen uit het gemeentelijk beleid zoals genoemd in de Lokale Woonagenda 2022-2026 van de gemeente Wierden. Hier wordt in paragraaf 3.3 nader op ingegaan. De appartementen voldoen daarmee aan de kwalitatieve en kwantitatieve behoefte in de markt en worden gebouwd voor de lokale behoefte. Voorliggende ontwikkeling is daarmee overeenstemming met artikel 2.2.2 uit de Omgevingsverordening Overijssel.

3.2.4.2 Waar - ontwikkelingsperspectieven

In dit geval zijn de ontwikkelingsperspectieven voor de het bestaande stedelijk gebied van toepassing. Zoals aangegeven in afbeelding 3.2 kent het plangebied kent op basis van de ontwikkelingsperspectievenkaart van de provincie Overijssel het ontwikkelingsperspectief ‘Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken’. Hierna wordt dit ontwikkelingsperspectief nader toegelicht.



Afbeelding 3.2 Uitsnede ontwikkelingsperspectievenkaart (Bron: Provincie Overijssel)

‘Woon- en werklocaties buiten stedelijke netwerken’

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

Toetsing van het initiatief aan het ‘Ontwikkelingsperspectief’

Binnen gebieden met het ontwikkelingsperspectief ‘Woon- en werklocaties buiten stedelijke netwerken’ is ruimte voor herstructurering, inbreiding en transformatie. In voorliggend geval wordt op een

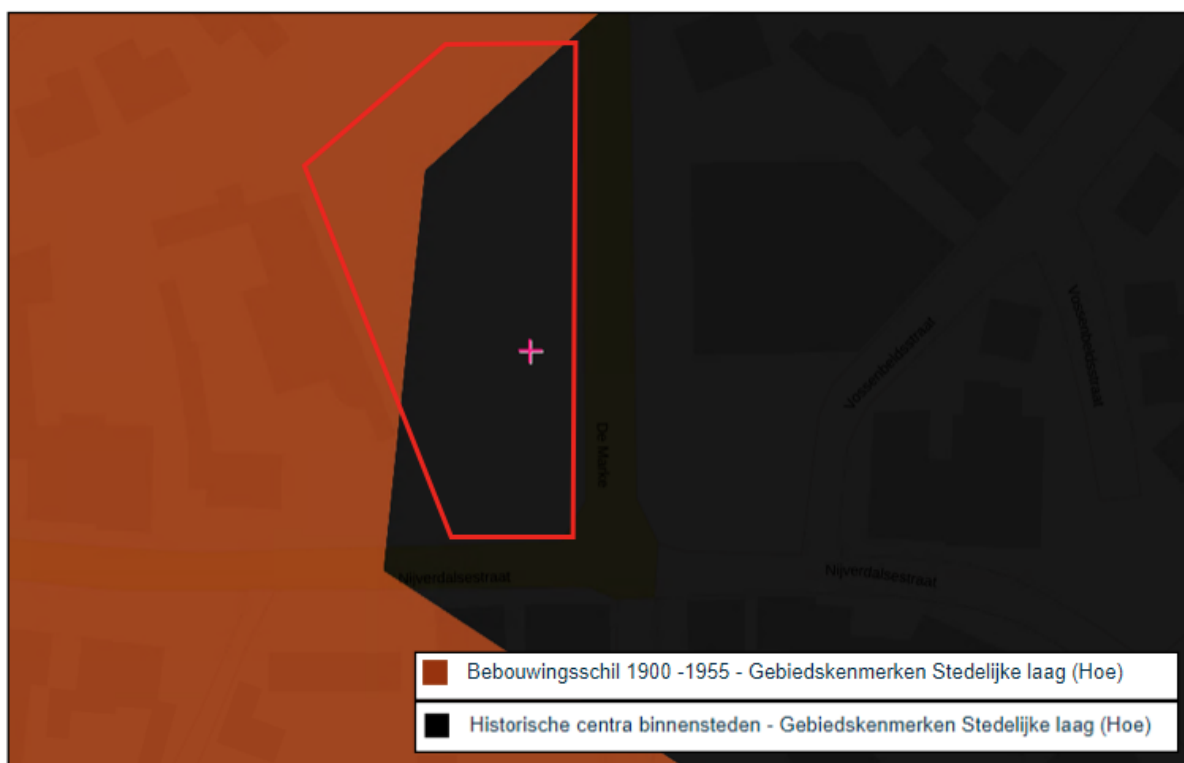
inbreidingslocatie een woonfunctie met ruimte voor groen mogelijk gemaakt. De ontwikkeling past goed in het ter plaatse geldende ontwikkelingsperspectief en draagt door nieuwbouw met bijbehorende duurzaamheidsmaatregelen bij aan de energietransitie. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling in overeenstemming is met het ter plekke geldende ontwikkelingsperspectief.

3.2.4.3 Hoe - gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en laag van de beleving) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Gelet op de ligging van het plangebied binnen de kern Wierden worden de “Natuurlijke laag” en “Laag van het agrarisch cultuurlandschap” buiten beschouwing gelaten. Ook is de ‘Laag van beleving’ buiten beschouwing gelaten, aangezien binnen het plangebied voor deze laag geen kenmerken aanwezig zijn.

“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. Zoals in afbeelding 3.3 is aangegeven ligt het plangebied in de gebiedstypen “Bebouwingsschil 1900-1955” en “Historische centra, binnensteden”. Hierna worden deze gebiedstypen nader toegelicht.



Afbeelding 3.3 Uitsnede gebiedskenmerkenkaart (Bron: Provincie Overijssel)

‘Bebouwingsschil 1900 – 1955’

De bebouwingsschil 1900-1955 bestaat uit gemengde stadswijken en woonwijken direct aansluitend op de historische centra en binnensteden. Op sommige plaatsen liggen (voormalige) grootschalige fabriekscomplexen direct aansluitend aan woonwijken. Deze stadswijken 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.

‘Historische centra, binnensteden’

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

Oude singels en parken refereren aan oude stadswallen. Het historisch patroon van straten en bebouwing vormt nog steeds de onderlegger van de oude centra. Lokaal en streekgebonden variëren de historische centra, binnensteden en landstadjes sterk van elkaar.

Toetsing van het initiatief aan de “Stedelijke laag”

De voorgenomen woonfunctie wordt ingevoegd tussen de bestaande bebouwing. Hoewel het niet ongebruikelijk is dat een dergelijke voorziening qua omvang afwijkt van bijvoorbeeld omliggende woningen, kenmerkt de voorgenomen bebouwing zich juist door het open karakter van de bebouwing. Wel zal het gebied in grote mate een eigen identiteit krijgen. Er is binnen het ontwerp veel plaats voor groenstroken en bomen, met als doel aan te sluiten bij de kenmerken van de omliggende omgeving. De groene en parkachtige kenmerken van het gebied worden zoveel mogelijk behouden en daar waar mogelijk versterkt.

Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling past binnen de geldende gebiedskenmerken van de 'stedelijke laag'.

3.2.5 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

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

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Wierden

3.3.1.1 Inleiding

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

3.3.1.2 Ruimtelijke Ontwikkelingsvisie

Ambitieniveau

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

Omgevingsvisie Overijssel. Rode draden in de Omgevingsvisie Overijssel vormen duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit.

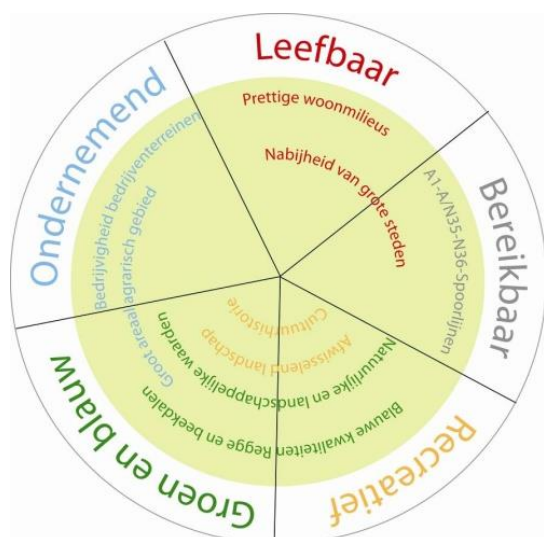
Centrale waarden

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

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

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

3.3.1.3 Kernkwaliteiten en centrale waarden gemeente Wierden



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

3.3.1.4 Deelgebiedsvisies

De structuurvisie onderscheidt drie deelgebieden. Per deelgebied is een visie gemaakt. Onderhavig plangebied behoort tot de deelgebiedsvisie 'kern Wierden'.

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

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

Specifiek voor bestaande woongebieden en bedrijventerreinen worden de volgende uitgangspunten aangegeven:

- Herstructureren woonwijk Wierden-West met het oog op duurzaamheid (zuinig ruimtegebruik) en verwachte demografische ontwikkelingen (levensloopbestendig bouwen). Zoveel mogelijk aansluiting

- zoeken bij de identiteit van de plek (o.a. cultuurhistorische waarden).
- Groen in de wijk, ruimte rondom de woningen en veiligheid vormen belangrijke uitgangspunten bij de herstructurering.
- Revitaliseren bedrijventerrein Hogelucht tot hoogwaardig gebied met een combinatie van kantoren en bedrijfshallen.
- Herstructureren bedrijventerrein Kluinveen tot hoogwaardig gebied met kantoren ten behoeve van dienstverlenende sector.
- Herstructureren van bedrijventerrein de Violenhoek tot optimaal werk- en woongebied (wonen in combinatie met bedrijfshal).
- Bij herstructureringen: stimuleren gezamenlijk beheer openbare ruimte, goede
- ontsluiting op hoofdinfrastructuur en doelmatig gebruik van de ruimte.

3.3.1.5 Toetsing van het initiatief aan de Structuurvisie Wierden

Het plangebied bestaat in de huidige situatie uit braakliggend terrein. Hiermee is sprake van een onbenut potentieel binnen de kern Wierden, dit terwijl er concreet sprake is van woonbehoefte binnen de kern Wierden. Het is daarom gewenst om het plangebied te herontwikkelen. Dit sluit aan bij de principes uit de structuurvisie met het oog op duurzaamheid, zoals zuinig ruimtegebruik en levensloopbestendig bouwen.

Daarnaast zullen de appartementen levensloopbestendig gebouwd worden en daarmee toekomstbestendig zijn voor de verwachte demografische ontwikkelingen. Tevens wordt de ontwikkeling gerealiseerd op een inbreidingslocatie binnen de kern Wierden. Tot slot wordt er binnen het ontwerp ruimte gecreëerd voor het aanleggen van groen, aansluitend bij het groen aanwezig in de wijk.

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

3.3.2 Lokale Woonagenda 2022-2026 Wierden

3.3.2.1 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.

3.3.2.2 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

3.3.2.3 Kwantitatieve woningbehoefte

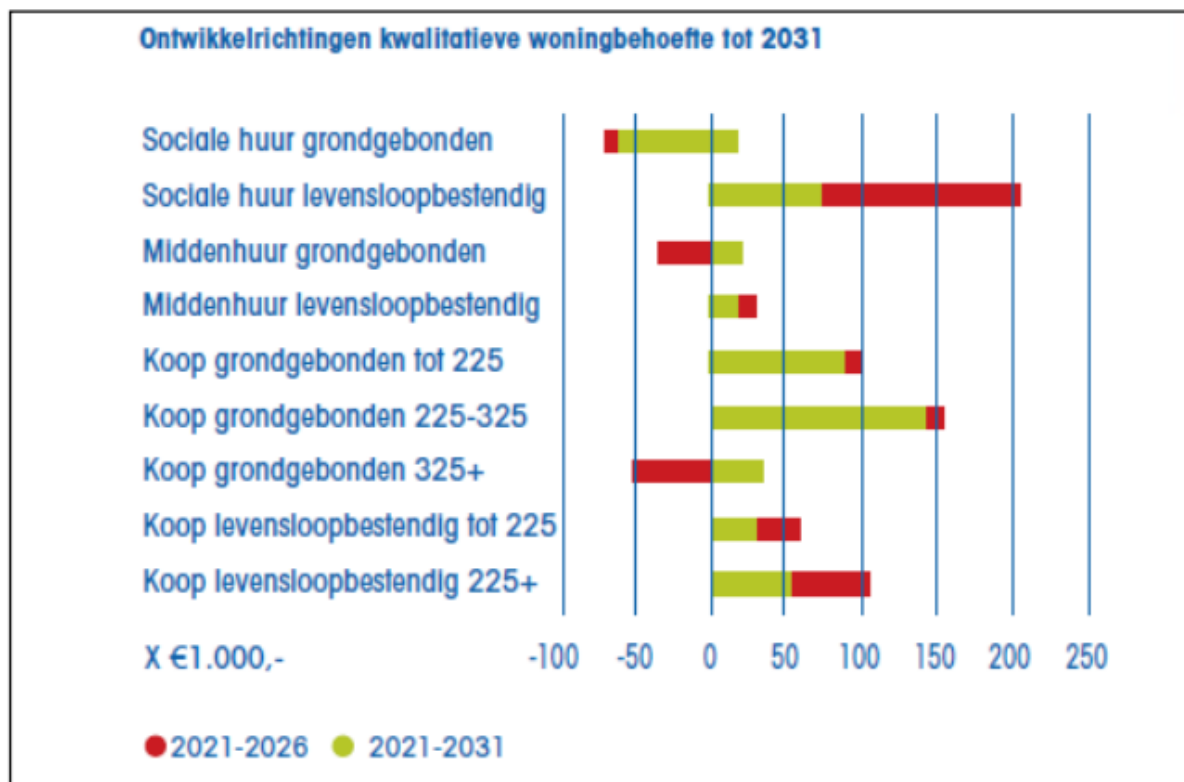
Het woningmarktonderzoek uit 2021 geeft de kwantitatieve woningbehoefte voor de gemeente Wierden aan tot 2031. Oftewel, hoeveel woningen de komende jaren moeten worden toegevoegd om in de lokale behoefte te voorzien. We gaan er hierbij vanuit dat ieder huishouden een woning nodig heeft. Dit leidt tot 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 3.4 Kwantitatieve woningbehoefte (Bron: Gemeente Wierden)

3.3.2.4 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 3.5 Kwalitatieve woningbehoefte (Bron: Gemeente Wierden)

Sociale en middeldure koopwoningen

Voornamelijk in de kernen van Wierden en Enter is er vraag naar sociale 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 sociale en middeldure koopwoningen.
- Inzetten op doorstroming op de gehele woningmarkt binnen de gemeente Wierden.

3.3.2.5 Toetsing aan de Lokale Woonagenda

De Lokale Woonagenda laat zien dat er binnen de kern Wierden tot 2031 nog een woningbehoefte is van tussen de 380 en 420 woningen. De ontwikkeling, het realiseren van 33 wooneenheden, past daarmee binnen de woonbehoefte naar sociale koop binnen de kern Wierden.

Alle appartementen zullen gebouwd worden conform de hedendaagse duurzaamheidseisen. Er wordt een lift gerealiseerd waardoor de appartementen levensloopbestendig zijn. Daarnaast wordt juridisch geborgd dat 11 van de woningen geschikt moeten blijven voor de categorie ‘sociale koop’. Van de overige 22 appartementen worden er 11 gereserveerd voor de categorie ‘middelduur’. Dit past binnen de programmeringsstrategie van de gemeente. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling in overeenstemming is met de Lokale Woonagenda en programmeringsstrategie.

3.3.3 Doelgroepenverordening gemeente Wierden 2021

3.3.3.1 Algemeen

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) biedt gemeenten de mogelijkheid om in bestemmingsplannen te eisen dat een bepaald percentage sociale huur en/of sociale koopwoningen gerealiseerd moet worden. Sinds 1 juli 2017 is het ook mogelijk om dit voor middenhuur woningen te regelen.

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) heeft de rijksoverheid gedefinieerd wat wordt begrepen onder sociale huur- en koopwoningen en geliberaliseerde woning voor middenhuur. De definiëring van de doelgroep voor deze woningen wordt in het Bro echter bij de gemeente gelegd. Dat betekent dat de gemeente een doelgroepenverordening moet hebben om kwalitatieve eisen te kunnen stellen in nieuwe bestemmingsplannen en exploitatieplannen. In de voorliggende verordening definieert de gemeente Wierden de doelgroepen voor sociale huur- en koopwoningen en geliberaliseerde woning voor middenhuur door inkomensgrenzen.

Met de vaststelling van deze doelgroepenverordening ontstaat een wettelijke basis om te borgen dat sociale huurwoningen, sociale koopwoningen en geliberaliseerde woningen voor middenhuur worden gebouwd en blijven behouden voor de doelgroepen en doorstroming op de woningmarkt van de gemeente Wierden op gang komt. De doelgroepenverordening heeft alleen betrekking op nieuwbouw. Specifieker: de doelgroepenverordening is van toepassing op alle nieuwbouwplannen in de gemeente Wierden.

Een uitzondering hierop zijn die plannen waarvoor op het moment van inwerkingtreding van deze verordening al afspraken zijn gemaakt over de in deze doelgroepenverordening opgenomen onderwerpen in:

1. Afgesloten anterieure contracten óf
2. Anterieure contracten waarvoor de onderhandelingen over de totstandkoming van deze contracten al in een zodanig vergevorderd stadium zijn, dat het in strijd is met de goede trouw van de precontractuele fase om de doelgroepenverordening nog van toepassing te laten zijn.
3. De doelgroepenverordening zal daar waar nodig planologisch-juridisch geborgd worden in het betreffende bestemmingsplan danwel de omgevingsvergunning.

3.3.3.2 Toetsing van het initiatief aan de ‘Doelgroepenverordening gemeente Wierden 2021’

Initiatiefnemer geeft aan de kleinste koopappartementen niet voor een VON prijs van 195.000 te kunnen realiseren. Met de verordening wordt er naar gestreefd de woningen voor langere tijd (10 jaar) voor de doelgroep te willen behouden. Dit kan opgelost worden door akkoord te gaan met een VON prijs van maximaal 225.000 euro (onder voorbehoud van prijsindexatie). Vorenstaande wordt in de plangeregels van het bestemmingsplan en in de anterieure overeenkomst geborgd. Het initiatief is daarmee in overeenstemming met de doelgroepenverordening.

3.3.4 Beleidslijn toevoegen van woningen binnen de bebouwde kom

3.3.4.1 Algemeen

De gemeente Wierden werd en wordt regelmatig geconfronteerd met aanvragen voor het bouwen van nieuwe woningen op nog onbebouwde locaties (open gebieden) in de dorpen. In het verleden is voor de randgebieden van de dorpen Enter en Wierden een notitie opgesteld waarin een beleidslijn is uitgezet voor het al dan niet bebouwen van de gebieden rond de kernen (Nota Open gebieden 2005). In deze overgangsgebieden tussen kernen en buitengebied hebben sinds vaststelling van deze nota veel nieuwe ontwikkelingen plaatsgevonden. De huidige Nota Open gebieden is dan ook niet meer actueel. Voor het beoordelen van verzoeken voor het bouwen van nieuwe woningen op nog onbebouwde gebieden in de dorpen is deze beleidsnotitie opgesteld. Hierbij blijven belangrijke randvoorwaarden uit de ‘Nota Open gebieden 2005’ wat betreft bijvoorbeeld stedenbouw/ landschap en milieu van toepassing. De inventarisatie per deelgebied komt echter te vervallen, aangezien hier in het verleden veel onduidelijkheid en discussie over bestond, onder meer doordat tekst en afbeeldingen niet met elkaar correspondeerden. In plaats hiervan worden mogelijke bouw mogelijkheden in deze beleidslijn gekoppeld aan de geldende bestemmingsplannen.

Het doel van de beleidsnotitie ‘toevoegen van woningen binnen de bebouwde kom’ is om verzoeken om te mogen bouwen binnen de dorpen transparant te kunnen beoordelen en om voorwaarden te kunnen verbinden voor de bouw van één of meerdere woningen binnen de dorpen/ dorpsrand. De gemeente richt zich hierbij op inbreiding binnen de bestaande kernen. Voor het buitengebied wordt uitgegaan van het principe dat de openheid van het landschap behouden moet worden.

3.3.4.2 Uitgangspunten en voorwaarden

De beleidslijn gaat uit van de volgende uitgangspunten:

- Dit beleid is alleen van toepassing op verzoeken voor woningbouw (toevoegen van woningen) die niet passen binnen de geldende bestemmingsplannen. Invulling van geldende bouwrechten valt buiten dit beleid.
- Een verzoek voor inbreiding moet kwantitatief en kwalitatief passen binnen het beleid van de gemeentelijke woonvisie met daarbij behorend woningbouwprogramma.
- Inbreiding kan alleen plaatsvinden binnen de grenzen van de bestemmingsplannen ‘Wierden-Dorp’ en ‘Enter-Dorp’. Mogelijkheden voor de nieuwbouw van nieuwe woningen in het buitengebied zijn opgenomen in het beleid ‘Rood voor Rood met gesloten beurs’ en ‘Ruimte voor maatwerk, april 2017’. Buiten deze beleidskaders zijn er geen mogelijkheden voor nieuwbouw van woningen in het buitengebied.
- Dit beleid is niet van toepassing op de kern Hoge Hexel. Vanuit milieuhygiënisch en landschappelijk oogpunt bestaan er in Hoge Hexel, buiten het gebied Kleen Esch, geen mogelijkheden voor inbreiding.
- Bouwmogelijkheden zijn afhankelijk van de geldende juridisch-planologische mogelijkheden zoals opgenomen in de bestemmingsplannen. Per bestemming gelden de volgende voorwaarden:
 - De bestemmingen “Groen” en “Bos” (zowel openbaar als particulier) komen niet in aanmerking voor inbreiding door nieuwe woningen. Deze bestemmingen waarborgen het behoud van waardevol groen in de dorpen. Uitzondering hierop geldt wanneer er voor een gebied een integrale gebiedsvisie wordt opgesteld voor het oplossen van een stedenbouwkundig en/of maatschappelijk knelpunt en groen/bos voldoende gecompenseerd wordt. Daarnaast kan bij tuinen die als ‘Groen’ bestemd zijn een nadere afweging plaatsvinden;
 - Voor percelen waar nu al bebouwing is toegestaan op basis van de geldende bestemmingsplannen (zoals “Wonen” of “Bedrijf”) geldt het ‘ja-mits’- principe. Inbreiding met woningen is mogelijk wanneer voldaan wordt aan onderstaande voorwaarden;
 - Voor bestaande open gebieden die nu in gebruik zijn als weide en de gebiedsbestemming ‘Agrarisch’ hebben geldt het ‘nee-tenzij’- principe. De gemeente vindt het open karakter van deze gebieden belangrijk en wil dit graag behouden. Eventuele woningbouw in deze gebieden vindt de gemeente alleen acceptabel als er een aantoonbare, duidelijke kwalitatieve meerwaarde ontstaat. Dit is het geval:
 - Bij sanering van een milieuhinderlijk bedrijf binnen de kernen of bij het oplossen van een milieuknelpunt (bijvoorbeeld bij een bodemverontreiniging);
 - Wanneer een stedenbouwkundig of maatschappelijk knelpunt wordt opgelost;
 - Gebiedsontwikkeling. Wanneer woningbouw een kwalitatieve meerwaarde biedt als onderdeel van integrale gebiedsvisie

Voorwaarden waaraan een plan moet voldoen

- Een bouwplan moet logisch aansluiten op de bestaande stedenbouwkundige structuur. Zo moet de kavel grenzen aan een openbare weg. Er mag niet achter bestaande woningen gebouwd worden. De woning(en) moet(en) met de voorgevel worden gesitueerd in de voorgevelrooilijn van aangrenzende bebouwing, tenzij er stedenbouwkundige/ landschappelijke argumenten zijn om hiervan af te wijken.
- Voor de bouw van nieuwe woning(en) moet een inrichtingsschets worden opgesteld waaruit blijkt dat de woning(en) kan worden ingepast in het landschap/ stedenbouwkundige structuur.
- Gezonde stad/ Klimaatadaptatie. Bij planvorming moet aandacht besteed worden aan de ‘Gezonde Stad’; hoe draagt een plan bij aan een verbetering van leefbaarheid en gezondheid? Het gaat hierbij

om verbinding van verschillende aspecten zoals klimaat, ruimtelijke ordening, bereikbaarheid, energie, economie en gezondheid.

- Voor de bouw van een nieuwe woning is een tegenprestatie vereist via de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving. Aan de hand van taxaties wordt beoordeeld hoe hoog de bijdrage moet worden voor een aanvullende kwaliteitsimpuls. Deze bijdrage kan worden gebruikt voor realisatie van maatregelen die genoemd zijn in het ‘Uitvoeringsprogramma Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving’.

3.3.4.3 Aanvulling op beleid toevoegen van woningen binnen de bebouwde kom, nieuwe rekenmethode

De gemeente Wierden heeft op 14 september 2021 een nieuwe rekenmethode als aanvulling op het beleid 'toevoegen van woningen in de bebouwde kom' vastgesteld. Deze aanvulling houdt in dat de rekenmethode vereenvoudigd is en taxaties en wegingsfactoren uit de standaard KGO rekenmethode niet meer aan de orde zijn. Bij initiatieven voor inbreiding geldt dat 25 euro per m² als KGO geïnvesteerd zal moeten worden. Van de 25 euro per m² kunnen vervolgens de sloopkosten als aftrekpost in mindering gebracht worden. Het bedrag dat onderaan de streep overblijft zal geïnvesteerd moeten worden in de omgeving. Hieronder is de rekenformule weergegeven:

(Oppervlakte perceel) X (Meerwaardebedrag) – (Noodzakelijke sloopkosten) = KGO-investering

3.3.4.5 Toetsing van het initiatief aan ‘De beleidslijn toevoegen woningen binnen de bebouwde kom’

In het vooroverleg is door de gemeente aangegeven dat onderzocht moet worden of de beleidslijn ‘Toevoegen woningen binnen de bebouwde kom’ van toepassing is op deze ontwikkeling. Voorliggende ontwikkeling vindt plaats op een inbreidingslocatie binnen de bebouwde kom van Wierden waar binnen de aanwezige maatschappelijke bestemming reeds (zorg)woningen zijn toegestaan. De beoogde ontwikkeling gaat uit van dezelfde bouwmogelijkheden (bouwvlak en bouwhoogte) als het geldende bestemmingsplan. Er is hiermee sprake van invulling van geldende bouwrechten, maar dan met reguliere woningen in plaats van zorgwoningen. De ontwikkeling geeft hiermee invulling aan de kwalitatieve woningbehoefte van de gemeente Wierden.

Gelet op het voorgaande wordt geconcludeerd dat een KGO-investering niet van toepassing is op deze specifieke ontwikkeling.

3.3.5 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

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

HOOFDSTUK 4 RANDVOORWAARDEN EN ONDERZOEK

4.1 Inleiding

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

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

4.2 Milieu- en omgevingsaspecten

4.2.1 Hinder

4.2.1.1 Algemeen

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

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

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

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

4.2.1.2 Gebiedstypen

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

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

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

Het plangebied ligt aan de rand van het centrum van Wierden waar sprake is van een menging van functies (wonen, maatschappelijke functies en centrumfuncties). Gezien het vorenstaande wordt in dit geval uitgegaan van het omgevingstype ‘gemengd gebied’.

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

4.2.1.3 Situatie plangebied

4.2.1.3.1 Algemeen

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

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

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

4.2.1.3.2 Externe werking

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

De functie ‘wonen’ betreft geen milieubelastende functie voor de omgeving en is daarom niet opgenomen in de VNG-uitgave ‘Bedrijven en milieuzonering’. Er is geen sprake van een aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

4.2.1.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functie als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling hinder ondervindt van de bestaande functies in de omgeving. De functie ‘wonen’ wordt in dit kader aangemerkt als milieugevoelige functie. In de directe omgeving bevinden de volgende milieubelastende functies:

Functie	Milieucategorie	Richtafstand tot plangebied	Afstand tot het plangebied
Centrumfuncties <i>Nijverdalsestraat 45</i>	(hoogstens) 2	10 meter	27 meter (dichtstbijzijnde)
Horecafunctie <i>Nijverdalseweg 52</i>	(hoogstens) 2	10 meter	24 meter
Detailhandel <i>Aangrenzend</i>	1	0 meter	0 meter

Op basis van bovenstaande tabel kan geconcludeerd worden dat aan alle richtafstanden wordt voldaan. Op basis van het vorenstaande wordt ter plaatse van het plangebied een aanvaardbaar woon- en leefklimaat verwacht. Omliggende bedrijven worden als gevolg van het voornemen niet belemmerd.

4.2.1.4 Conclusie milieuzonering

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

4.2.2 Bodem

4.2.2.1 Algemeen

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

4.2.2.2 Situatie plangebied

Door Dumea Milieu is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Hieruit blijkt dat in de bodem en in het grondwater op de locatie enkel lichte verhogingen zijn aangetroffen. Deze verhogingen vormen geen belemmering voor het beoogde gebruik. Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar bijlage 2.

Daarnaast is er een sterke verhoging nikkel in het grondwater aangetroffen. Naar aanleiding van deze sterke verhoging met nikkel is een her-monster genomen. In het her-monster is wederom een sterke verhoging nikkel aangetroffen. Een nader onderzoek naar deze verhoging wordt niet noodzakelijk geacht vanwege de volgende redenen:

- Er is geen eenduidige bron voor de verhogingen aan te wijzen;
- In de boven- en ondergrond zijn geen verhogingen nikkel aangetroffen.
- In 2009 is op de locatie eveneens een verhoogd gehalte nikkel in het grondwater aangetroffen;
- Zware metalen worden vaker verhoogd aangetroffen in het grondwater en kunnen van nature verhoogd voorkomen.

4.2.2.3 Conclusie

Op basis van onderhavig onderzoek wordt een nader bodemonderzoek voor deze locatie niet noodzakelijk geacht. De onderzoekslocatie wordt voor het aspect ‘bodem’ geschikt geacht voor het beoogde gebruik.

4.2.3 Geluid (Wet geluidhinder)

4.2.3.1 Wettelijke kader

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaaï en industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke

voorkeurswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeurswaarde te voldoen.

4.2.3.2 Situatie plangebied

Wegverkeerslawaaai

In artikel 74 van de Wgh is aangegeven dat wegen aan weerszijden van de weg een wettelijke geluidszone hebben. De grootte van de bij het type weg horende geluidszone is opgenomen in onderstaande tabel.

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

De zones uit de tabel gelden niet voor:

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

In voorliggend geval bevindt het plangebied zich binnen de geluidszone van de Marke en de Nijverdalsestraat. Door BJZ.nu is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai uitgevoerd.

Hieruit blijkt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeerslawaaai afkomstig van het de Marke bedraagt, inclusief 5 dB reductie, hoogstens 55 dB bedraagt. De geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeerslawaaai afkomstig van de Nijverdalsestraat bedraagt, inclusief 5 dB reductie, hoogstens 51 dB. Met deze waarden wordt niet voldaan aan de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder, maar wel aan de maximale ontheffingswaarde van 63 dB.

De maatregelen die getroffen kunnen worden om aan de voorkeurswaarde te voldoen ontmoeten bezwaren van stedenbouwkundige, landschappelijke of financiële aard. Om aan het binnenniveau van 33 dB te kunnen voldoen, dient de gevelwering een geluidwering te bezitten van circa 28 dB. Een dergelijke geluidwering kan worden bereikt met de juiste gevelconstructies in combinatie met gebalanceerde mechanische ventilatie.

Om aan het gemeentelijk geluidsbeleid te kunnen voldoen zijn aanvullende maatregelen benodigd voor de verschillende buitenruimtes met een geluidsreducerende werking van hoogstens 7 dB. Met het dichtzetten van balkons en/of geluidswerende beglazing in combinatie met geluidsabsorberende plafonds kan worden voldaan aan het creëren van deze geluidsluwe buitenruimtes.

Tevens dient er ten tijde van de vergunningaanvraag voor het bouwen middels een bouwakoestisch onderzoek te worden aangetoond dat er wordt voldaan aan het maximaal binnenniveau van 33 dB.

Er kan dan ook een hogere waarde van maximaal 55 dB worden verleend voor de Marke en van 51 dB voor de Nijverdalsestraat.

Railverkeerslawaaai

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

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

In voorliggend geval bevindt het plangebied zich binnen de geluidszone van de spoorlijn Zwolle-Almelo en Deventer-Almelo. Door BJZ.nu is een akoestisch onderzoek railverkeerlawaaï uitgevoerd. Hieruit blijkt dat de geluidbelasting van de spoorwegen Zwolle-Almelo en Deventer-Almelo hoogstens 46 dB bedraagt. Hiermee wordt ruim voldaan aan de voorkeurswaarde van 55 dB uit de Wet geluidhinder. Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar bijlage 3.

Industrielawaai

Het plangebied ligt niet binnen de zone van een gezoneerd bedrijventerrein, het aspect industrielawaai kan buiten beschouwing worden gelaten.

4.2.3.3 Conclusie

De Wet geluidhinder vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling, mits rekening wordt gehouden met de bovengenoemde maatregelen.

4.2.4 Externe veiligheid

4.2.4.1 Algemeen

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

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

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

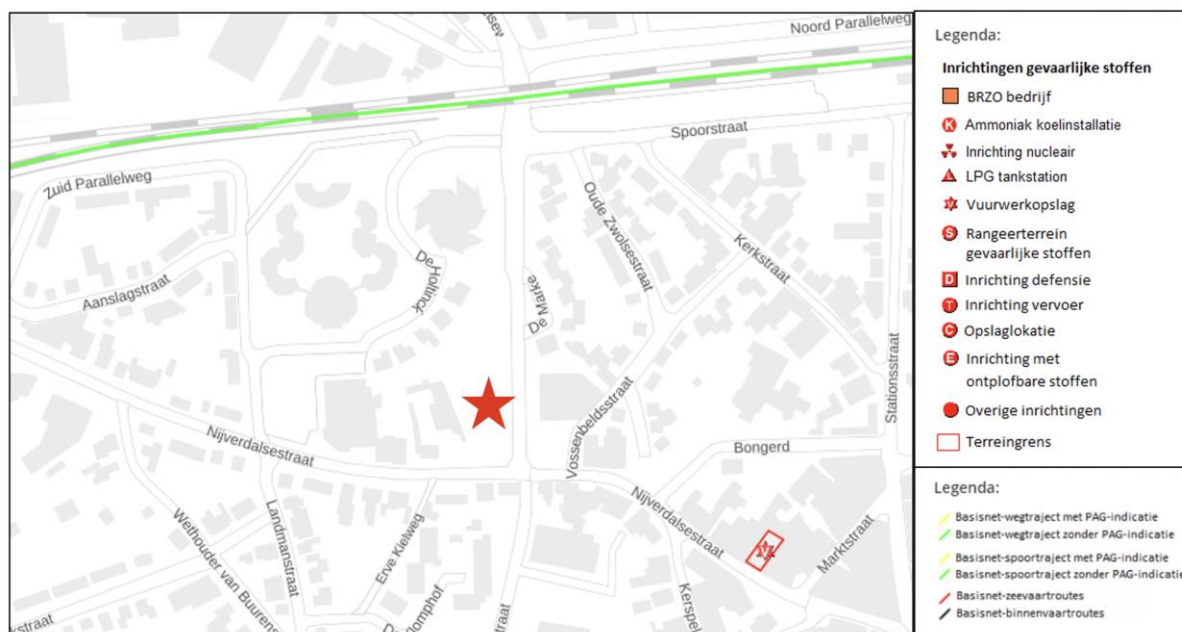
- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

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

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

4.2.4.2 Situatie plangebied

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



Afbeelding 4.1 Uitsnede Risicokaart (Bron: Risicokaart, Atlas Leefomgeving)

Uit de inventarisatie blijkt dat het plangebied zich bevindt op enige afstand van een risicobron, namelijk de ten noorden gelegen spoorlijn. Aangezien door voorliggend plan de personendichtheid ter plaatse toeneemt, is in het kader van het groepsrisico door AVIV een onderzoek externe veiligheid uitgevoerd.

Uit dit onderzoek is gebleken dat het plaatsgebonden risico geen belemmering vormt voor de ontwikkeling. Daarnaast is het groepsrisico in zowel de huidige als toekomstige situatie kleiner dan 10% van de oriëntatie waarde. Een nadere verantwoording van het groepsrisico is dan ook niet noodzakelijk. Daarnaast is voor de spoorlijn Wierden-Almelo geen pasbrandaandachtsgebied voorgeschreven. Voor de volledige rapportage inzake externe veiligheid wordt verwezen naar bijlage 4.

Daarnaast blijkt uit de inventarisatie dat het plangebied:

- zich niet bevindt binnen de risicocontour van Bevi- en Brzo-inrichtingen danwel inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit (plaatsgebonden risico);
- 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.

Zelfredzaamheid

Opgemerkt wordt dat in voorliggend plan de zorgfunctie verdwijnt en wordt vervangen door een woonfunctie, wat als gevolg heeft dat de aanwezige personen in de basis zelfredzaam zullen zijn. Echter moet er wel rekening mee worden gehouden dat personen tegenwoordig langer thuis wonen en mogelijk hulpbehoevend worden. Dit heeft gevolgen voor de zelfredzaamheid. Daarnaast is er een toename van het aantal personen in het gebied.

In het kader van de zelfredzaamheid zijn door de Brandweer Twente de volgende aandachtspunten gegeven met betrekking tot de inrichting van het plangebied:

- het realiseren van een vluchtroute van de bron af;
- de mogelijkheid om mechanische ventilatie handmatig uit te kunnen schakelen;
- borgen dat de geboorde putten nabij het spoortracé te allen tijde bruikbaar zijn voor de brandweer.

De openbare wegenstructuur biedt de gelegenheid om van de risicobron af te vluchten richting de Nijverdalsestraat. Ten tijde van de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen zal rekening worden gehouden met de bovengenoemde punten.

4.2.4.3 Conclusie

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

4.2.5 Luchtkwaliteit

4.2.5.1 Beoordelingskader

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

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

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

4.2.5.1.1 Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

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

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

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

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

4.2.5.1.2 Besluit gevoelige bestemmingen

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

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

4.2.5.2 Situatie plangebied

Gelet op de aard en omvang van dit project, in verhouding tot categorieën van gevallen zoals beschreven in paragraaf 4.2.5.1.1 wordt geconcludeerd dat voorliggend project 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging.

De woonbestemming wordt niet aangemerkt als gevoelige bestemming zoals is opgenomen in het ‘Besluit gevoelige bestemmingen’. Gelet op vorenstaande wordt geconcludeerd dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat inzake het aspect luchtkwaliteit

4.2.5.3 Conclusie

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

4.2.6 Ecologie

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

4.2.6.1 Gebiedsbescherming

4.2.6.1.1 Natura 2000-gebieden

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

Het plangebied ligt niet binnen of nabij een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied ligt op circa 3,8 kilometer afstand van het plangebied.

Voor elk Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen geformuleerd voor alle beschermde soorten en habitats die daar aanwezig zijn. Per soort of habitat is aangegeven of behoud van de huidige aantallen/arealen voldoende is, danwel of uitbreiding of een verbetering nodig is. Niet alleen activiteiten binnen een Natura 2000-gebied maar ook activiteiten buiten een Natura 2000-gebied kunnen de instandhoudingsdoelstellingen in gevaar brengen. Dit wordt externe werking genoemd. Gezien de mogelijke externe werking van de beoogde ontwikkeling op het nabijgelegen Natura 2000-gebied, is het van belang om te toetsen of de realisatie van de beoogde ontwikkeling conflicteert met de waarden waarvoor dit gebied is aangewezen. Hiervoor is in elk geval een toetsing aan de Wet natuurbescherming noodzakelijk.

Gelet op de onderlinge afstand is directe hinder (bijv. geluid, verstrooiing van licht etc.) niet aan de orde. Naast directe hinder dient tevens te worden gekeken naar de mogelijke toename van stikstofdepositie op kwetsbare habitattypen binnen Natura 2000-gebieden. Om dit te beoordelen is er een zogenaamde AERIUS-berekening uitgevoerd voor zowel de bouwfase (tijdelijk karakter) en de gebruiksfase die samenhangt met de voorgenomen ontwikkeling.

Hierna wordt de belangrijkste conclusie van het onderzoek weergegeven. Voor de volledige onderzoeksrapportage wordt verwezen naar bijlage 5 bij deze toelichting.

Uit de berekeningen wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatieve effecten heeft op de instandhoudingsdoelstelling van Natura 2000-gebieden. Het plan is in het kader van de Wet natuurbescherming, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000- gebieden, niet vergunningsplichtig.

4.2.6.1.2 Natuurnetwerk Nederland (NNN)

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

Het dichtstbijzijnde gebied dat is aangewezen als NNN is gelegen op circa 3,5 kilometer van het plangebied. Gezien de onderlinge afstand, de aard en omvang van de ontwikkeling en de invulling van het tussenliggende gebied met infrastructuur en bebouwing (barrièrewerking), wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN.

4.2.6.2 Soortenbescherming

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

In voorliggend geval gaat het om een ontwikkeling op braakliggende gronden die in de huidige situatie intensief beheerd zijn. Op voorhand kan hier de aanwezigheid van enige beschermde soorten uitgesloten worden. Het uitvoeren van een quickscan flora/fauna is daardoor achterwege gelaten.

4.2.6.3 Conclusie

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

4.2.7 Archeologie & Cultuurhistorie

4.2.7.1 Archeologie

4.2.7.1.1 Algemeen

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

4.2.7.1.2 Situatie plangebied

In het kader van het bestemmingsplan “Wierden-dorp, herziening hoek Nijverdalsestraat-De Marke” uit 2012 is reeds archeologisch onderzoek uitgevoerd. Uit dit veldonderzoek is gebleken dat er geen vindplaatsen zijn aangetroffen en dat de kans op het aantreffen van nog onontdekte, intacte vindplaatsen als laag wordt ingeschat. Daarom wordt is destijds afgezien van het opnemen van een archeologische dubbelbestemming. Het plangebied is, op archeologische gronden, vrijgegeven. Archeologisch onderzoek is in het kader van de huidige ontwikkeling dan ook niet noodzakelijk.

4.2.7.2 Cultuurhistorie

4.2.7.2.1 Algemeen

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

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

4.2.7.2.2 Situatie plangebied

In de directe nabijheid van het plangebied bevinden zich geen rijks- dan wel gemeentelijke monumenten waarop voorliggend plan van invloed is dan wel zou kunnen zijn. Geconcludeerd wordt dat cultuurhistorie geen belemmering vormt voor onderliggend plan.

4.2.7.3 Conclusie

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

4.2.8 Water

4.2.8.1 Vigerend beleid

4.2.8.1.1 Europees beleid

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

4.2.8.1.2 Rijksbeleid

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

4.2.8.1.3 Provinciaal beleid

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

4.2.8.1.4 Waterschap Vechtstromen

Het waterbeheerprogramma 2022-2027 is op 15 december 2021 vastgesteld door het algemeen bestuur van Vechtstromen. 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. Het waterbeheerprogramma sluit aan bij plannen van andere partijen zoals het Nationale waterplan (Nationaal Water Programma 2022-2027), het Stroomgebiedsbeheerplan Rijndelta en de Omgevingsvisie van de provincies Overijssel en Drenthe.

Belangrijk uitgangspunt van het Waterbeheerprogramma is de verandering van het klimaat. De weersomstandigheden zijn steeds minder vaak gemiddeld. Dat merken we de laatste twee decennia steeds duidelijker. De winters worden natter en in de zomer zijn er langere hete en droge perioden en vallen de buien steeds meer lokaal. Deze zomerbuien hebben vaker een zeer hoge intensiteit, wat leidt tot hoge afvoerpieken en overstromingen. Het watersysteem is nog niet goed toegerust op die verandering. Het is nu nog vooral ingericht op basis van gemiddelden - de normale beheersituatie enerzijds en het voorkomen van wateroverlast anderzijds - en niet op langdurige droge periodes en incidentele hoosbuien. Dit betekent dat het watersysteem

aangepast moet worden. Daarbij heeft het waterschap de ambitie om te komen tot een klimaatrobust watersysteem in 2050: een systeem dat zowel in kwantitatief als kwalitatief opzicht tegen een stootje kan en goed is toegerust op veranderingen en grotere weersextremen. Overeenkomstig de Watervisie 2050 heeft het waterschap de volgende hoofdlijnen aangegeven waar de komende jaren aan gewerkt wordt:

- Als gevolg van de klimaatverandering wil het waterschap zorgen voor meer balans tussen 'droge voeten' en het beperken van wateroverlast. Dat betekent dat water het leidende principe is voor het inrichten van de leefomgeving in plaats van andersom: water volgend aan de inrichting.
- Er wordt meer aandacht gegeven aan het vasthouden van water in de bodem.
- Regenwater wordt niet als afvalwater beschouwd, maar als bouwsteen in de ontwikkeling van een robuust watersysteem.

4.2.8.2 Waterparagraaf

4.2.8.2.1 Algemeen

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

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

4.2.8.2.2 Watertoetsproces

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

De beantwoording van de vragen heeft ertoe geleid dat de 'korte procedure' van toepassing is. Hierna wordt ingegaan op de waterhuishoudkundige aspecten in het plangebied. De volledige watertoets is opgenomen in bijlage 6 van deze toelichting

4.2.8.2.3 Waterhuishoudkundige aspecten plangebied

Grondwater

Binnen het plangebied zijn geen gevallen van grondwateroverlast bekend.

Hemelwater

In het kader van klimaatveranderingen en toenemende waterproblematiek, geldt een bergingseis voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. De bergingseis betreft 40mm. Het verharde oppervlak zal circa 528 m² betreffen. Daarnaast vindt er halfverharding in de vorm van grastegels plaats met een oppervlak van circa 513 m². Deze oppervlaktemeters kunnen voor de helft (257 m²) meegenomen worden in de berekening. Het overige terrein zal onverhard blijven.

Uitgaand van een verhard oppervlak van 785m² dient er $(785 \cdot 0,04 =)$ 31,4 m³ aan water op eigen terrein geborgd te worden.

De wens is dat het schone hemelwater op eigen terrein geborgen en geïnfiltreerd wordt in de bodem of te hergebruiken (bijv. ten behoeve van bewatering van planten). Gedacht kan worden aan verschillende manieren van infiltratiemethoden. In verband met de verspreide oppervlakten groen is het niet mogelijk om robuuste wadi's aan te leggen. In de regels van het bestemmingsplan wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen zodat voldaan wordt aan de minimale bergingseis van 40 mm.

Afvalwater

Het afvalwater wordt afgevoerd naar het gemeentelijke rioleringsstelsel. Daarnaast wordt opgemerkt dat het aantal wooneenheden (33) op basis van het geldend bestemmingsplan niet toeneemt. Het rioolstelsel wordt dusdanig uitgevoerd dat het afvalwater van het toekomstige aantal vervuilingseenheden kan worden afgevoerd.

Intrekgebied grondwaterwinning

Het plangebied ligt in een intrekgebied voor winning van grondstof voor drinkwaterwinning. De provincie is bevoegd gezag voor de bescherming van het winnen van grondstof voor de drinkwaterbereiding. Daarvoor kunnen eisen gesteld worden aan ontwikkelingen binnen het intrekgebied. Opgemerkt wordt dat de voorgenomen ontwikkeling (wonen) geen functies mogelijk maakt waarbij sprake is van negatieve gevolgen ten aanzien van het intrekgebied.

4.2.8.3 Conclusie

Het aspect ‘water’ vormt geen belemmering voor voorliggend plan.

4.2.9 Besluit milieueffectrapportage

4.2.9.1 Algemeen

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

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

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

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

4.2.9.2 Situatie plangebied

4.2.9.2.1 Artikel 2.8 lid 1 van de Wet Natuurbescherming

Het plangebied ligt op enige afstand van Natura 2000-gebied ‘Wierdense Veld’ (circa 3,8 kilometer). Uit de stikstofberekening (bijlage 5) is gebleken dat de ontwikkeling niet leidt tot een toename van stikstofdepositie. Van een aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied is geen sprake. Een passende beoordeling op basis van artikel 2.8 lid 1 van de Wet Natuurbescherming is in verband met deze

ontwikkeling dan ook niet noodzakelijk. Er is daarom geen sprake van een m.e.r.-plicht op basis van artikel 7.2a van de Wet milieubeheer.

4.2.9.2.2 Drempelwaarden Besluit m.e.r.

In het voorliggende geval is geen sprake van activiteiten die op grond van onderdeel C van het Besluit milieueffectrapportage m.e.r.-plichtig zijn. Wel is er mogelijk sprake van een activiteit die is opgenomen in onderdeel D van het Besluit m.e.r., namelijk: ‘*de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject*’. Het voornemen betreft de aanleg van 33 appartementen. Het betreft een fysieke ontwikkeling met mogelijke milieugevolgen. Zekerheidshalve wordt getoetst of er sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplicht. Hiervan is sprake van indien de activiteiten de volgende drempelwaarden uit onderdeel D overschrijden:

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

De in dit kader relevante vraag die eerst beantwoord dient te worden is of met de ontwikkeling sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' als bedoeld in onderdeel D 11.2 van het Bestluit milieueffectrapportage. Uit jurisprudentie (o.a. ABRvS 18 juli 2018, ECLI:NL:RVS:2018:2414) volgt dat het antwoord op deze vraag afhankelijk is van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aan de hand van aspecten als de aard en de omvang van de voorziene ontwikkeling moet worden beoordeeld of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject. Niet relevant is of per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen ontstaan.

De in het voorliggende bestemmingsplan besloten ontwikkeling gaat uit van het realiseren van 33 appartementen in het centrum van Wierden. Daarbij neemt het aantal verkeersbewegingen als gevolg van deze ontwikkeling niet onevenredig toe en voegt de bebouwing zich qua aard en functie in het ruimtelijke en stedenbouwkundige beeld van de omgeving. De bebouwingsmogelijkheden ten opzichte van het geldende bestemmingsplan nemen daarnaast niet toe. Verder is, voor zover in dit kader relevant, sprake van een nieuwe functie die niet leidt tot een aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse van omliggende woningen of een beperking voor andere functies in de directe omgeving. Gelet op het vorenstaande, wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit m.e.r.. Desalniettemin dient, gelet op de aard en omvang van het plan, wel een aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd. De vormvrije m.e.r.-beoordeling is opgenomen in bijlage 7 van deze toelichting.

4.2.9.3 Conclusie

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

HOOFDSTUK 5 TOELICHTING OP DE PLANREGELS

5.1 Inleiding

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

5.2 Opzet van de regels

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

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

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

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

5.2.1 Inleidende regels

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

- *Begrippen (Artikel 1)*

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

- *Wijze van meten (Artikel 2)*

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

5.2.2 Bestemmingsregels

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

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bouwhoogte, bebouwingsoppervlak, etc.);

5.2.3 Algemene regels

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

- *Anti-dubbeltelregel (Artikel 5)*
Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.
- *Algemene gebruiksregels (Artikel 6)*
In dit artikel worden vormen van strijdig gebruik en toegestaan gebruik beschreven. Daarnaast zijn regels met betrekking tot parkeren opgenomen. Ook is hierin de regeling inzake de doorwerking van de doelgroepenverordening.
- *Algemene aanduidingsregels (Artikel 7)*
In dit artikel zijn de regels behorend bij de gebiedsaanduiding ‘milieuzone – intrekgebied opgenomen. Deze regels dienen ter bescherming en veiligstelling van de kwaliteit van het grondwaterbeschermingsgebied.
- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 8)*
In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.
- *Algemene wijzigingsregels (Artikel 9)*
In dit artikel worden de algemene wijzigingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk voor burgemeester en wethouders om de ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan te wijzigen.
- *Algemene procedureregels (Artikel 10)*
In dit artikel worden de algemene procedureregels beschreven voor het stellen van een nadere eis.
- *Overige regels (Artikel 11)*
In dit artikel zijn onder andere de parkeerregels opgenomen ten behoeve van voldoende parkeergelegenheid.

5.2.4 Overgangs- en slotregels

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

5.3 Verantwoording van de regels

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

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

In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd.

Verkeer – Verblijfsgebied (artikel 3)

De bestemming ‘Verkeer – Verblijfsgebied’ is opgenomen ter plaatse van het trottoir aan de zuidoostelijke zijde van het plangebied. In de huidige situatie is hier reeds een trottoir aanwezig. Met het opnemen van deze bestemming wordt de planologische situatie in overeenstemming gebracht met de feitelijke situatie.

Wat betreft de regels is aangesloten op de bestemmingsregels uit het bestemmingsplan “bestemmingsplan Wierden Dorp” met dien verstande dat de mogelijkheid voor parkeervoorzieningen en geluidsschermen niet in de bestemmingsregels zijn opgenomen. Het bestemmingsvlak ter plaatse is namelijk zowel qua omvang te klein en qua locatie ongeschikt voor het realiseren van een parkeervoorziening of geluidsscherm.

Wonen - Woongebouw (artikel 4)

De bestemming ‘Wonen – Woongebouw’ is toegekend aan het plangebied. Deze gronden zijn bedoeld voor het wonen in een woongebouw, met de daarbijbehorende functies.

Ten aanzien van de bouwregels is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij het geldende bestemmingsplan ‘Wierden-dorp, herziening hoek Nijverdalsestraat-De Marke’. Door middel van de aanduiding ‘maximum bouwhoogte (m)’ is de bouwhoogte vastgelegd op 12 meter. Aangezien binnen het beoogde ontwerp zonnepanelen op het dak worden gerealiseerd, is een plat dak benodigd. Daardoor is de maximale goothoogte van 11 meter verwijderd, aangezien deze in combinatie met de beoogde bouwhoogte van 12 meter niet toereikend is voor het beoogde platte dak.

Daarnaast is de aanduiding ‘milieuzone – intrekgebied’ overgenomen uit het geldende bestemmingsplan.

HOOFDSTUK 6 UITVOERING EN HANDHAVING

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad gelijktijdig met de vaststelling van het 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.

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

6.2 Handhaving

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

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

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

2. *Realistische en inzichtelijke regeling*

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

3. *Actief handhavingsbeleid*

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

6.3 Retrospectieve toets

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

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

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

Het voorliggende plan voorziet in de mogelijkheid tot het realiseren van een appartementencomplex ten behoeve van 33 appartementen. Hiertoe wordt de aanwezige maatschappelijke bestemming herbestemd tot een woonbestemming.

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

HOOFDSTUK 7 VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN

7.1 Vooroverleg

7.1.1 Het Rijk

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

7.1.2 Provincie Overijssel

Het bestemmingsplan wordt voor vooroverleg aangeboden aan de provincie Overijssel.

7.1.3 Waterschap Vechtstromen

Het bestemmingsplan wordt voor vooroverleg aangeboden aan het waterschap Vechtstromen.

7.2 Inspraak

Door Goossen te Pas en Loostad is op 17 oktober 2022 een inloopmiddag voor omwonenden georganiseerd, waarbij het plan is gepresenteerd. Omwonenden en belanghebbenden kunnen op deze manier hun grondhouding tegenover het plan kenbaar maken.

Omwonenden hebben formulieren ingevuld met daarop vragen / op- en aanmerkingen op het voorliggend plan. Naar aanleiding hiervan is een brief opgesteld en verstuurd naar alle omwonenden en is het plan gelet op enkele opmerkingen van omwonenden aangepast.

7.3 Zienswijzen

Naar aanleiding van de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn er enkele zienswijzen binnengekomen. Met deze personen heeft de gemeente reeds gesprekken gevoerd en zijn de zienswijzen beantwoord met een zienswijzennota. De zienswijzen hebben niet geleid tot grote aanpassingen van het plan. Naar aanleiding van een zienswijze is een voorwaardelijke verplichting in de regels opgenomen voor het realiseren en behouden van privacyschermen, om zodoende de privacy van omwonenden te beschermen.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1	Parkeeronderzoek
Bijlage 2	Bodemonderzoek
Bijlage 3	Akoestisch onderzoek weg- en spoorverkeerslawaaï
Bijlage 4	Onderzoek externe veiligheid
Bijlage 5	AERIUS-berekening
Bijlage 6	Watertoets
Bijlage 7	Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling