

BESTEMMINGSPLAN

**Wierden Dorp, herziening
Violierstraat 1**

BESTEMMINGSPLAN

Wieden Dorp, herziening Violierstraat 1

GEMEENTE WIERDEN
IDN: NL.IMRO.0189.BP2022000019-VG01
Datum: Augustus 2023
Status: Vastgesteld



Almelo, Groningen, Utrecht, Zwolle
0546 - 45 44 66 | info@bjz.nu | www.bjz.nu



TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	5
1.1	AANLEIDING	5
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	5
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	5
1.4	GELDEND BESTEMMINGSPLAN	6
1.5	LEESWIJZER	7
HOOFDSTUK 2	DE HUIDIGE EN GEWENSTE SITUATIE	8
2.1	HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED	8
2.2	GEWENSTE SITUATIE	9
HOOFDSTUK 3	BELEIDSKADER	14
3.1	RIJKSBELEID	14
3.2	PROVINCIAAL BELEID	18
3.3	GEMEENTELIJK BELEID	24
HOOFDSTUK 4	RANDVOORWAARDEN EN ONDERZOEK	33
4.1	INLEIDING	33
4.2	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	33
HOOFDSTUK 5	TOELICHTING OP DE PLANREGELS	48
5.1	INLEIDING	48
5.2	OPZET VAN DE REGELS	48
5.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS	50
HOOFDSTUK 6	UITVOERING EN HANDHAVING	51
6.1	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	51
6.2	HANDHAVING	51
6.3	RETROSPECTIEVE TOETS	51
HOOFDSTUK 7	VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN	53
7.1	VOOROVERLEG	53
7.2	INSPRAAK	53
7.3	ZIENSWIJZEN	53
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING	54	
BIJLAGE 1	KGO PLAN	55
BIJLAGE 2	VERKENNEND BODEMONDERZOEK	56
BIJLAGE 3	AKOESTISCH ONDERZOEK WEGVERKEERSLAWAAI	57
BIJLAGE 4	STIKSTOFONDERZOEK	58
BIJLAGE 5	QUICKSCAN ECOLOGIE	59
BIJLAGE 6	NADER VLEERMUISONDERZOEK	60
BIJLAGE 7	WATERTOETSRESULTAAT	61
BIJLAGE 8	AANMELDNOTITIE VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING	62

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Aan de Violierstraat 1 in Wierden bevindt zich een kantoorperceel. Het voornemen is de bestaande bebouwing te slopen en een appartementencomplex met in totaal 15 appartementen te realiseren.

In april 2022 heeft het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Wierden in principe ingestemd met deze ontwikkeling. Hierbij heeft zij de volgende voorwaarden gesteld:

- Er wordt aansluiting gezocht bij de lokale woonagenda 2022-2026;
- Er wordt voldaan aan de beleidslijn ‘toevoegen van woningen in de bebouwde kom’;
- De ruimtelijke haalbaarheid van het plan moet middels onderzoeken worden aangetoond;

Om de gewenste ontwikkeling planologisch mogelijk te maken, is een bestemmingsplanherziening nodig. Dit bestemmingsplan toont aan dat de ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening en voldoet aan de door de gemeente gestelde voorwaarden.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied ligt aan de Violierstraat 1, net ten oosten van het centrum van Wierden. In afbeelding 1.1 is de ligging van het plangebied in de kern Wierden en de directe omgeving indicatief met rode ster en rode omkadering weergegeven. Voor een exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding die bij dit bestemmingsplan 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 Violierstraat 1.” bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek. Nr. NL.IMRO.0189.BP2022000019-VG01) en een renvooi;
- regels (met bijbehorende bijlagen);
- toelichting (met bijbehorende bijlagen).

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden weergegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een

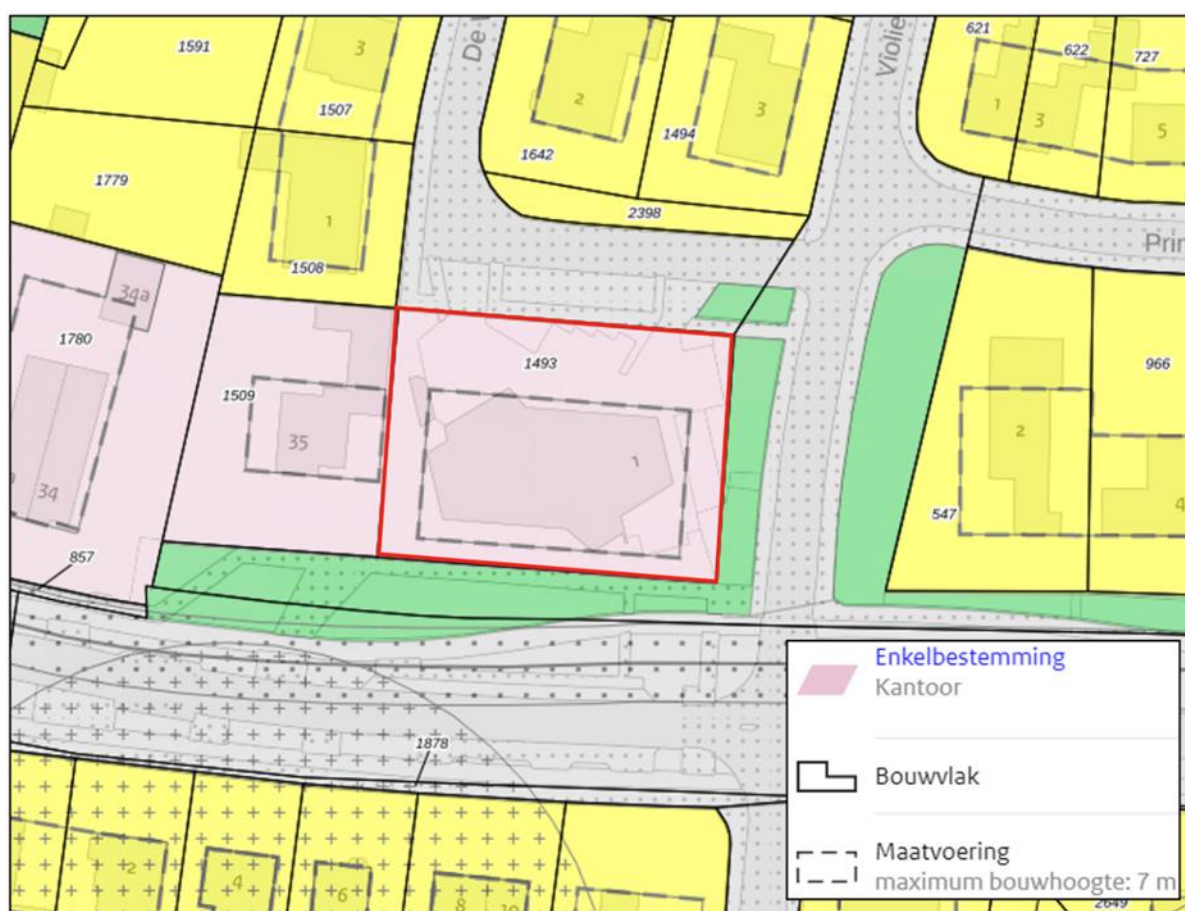
toelichting. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het bestemmingsplan en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten, maar maakt geen deel uit van het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

1.4 Geldend bestemmingsplan

1.4.1 Algemeen

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van het bestemmingsplan “Wierden Dorp” van de gemeente Wierden. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad op 25 oktober 2011. Tevens is het “Paraplubestemmingsplan Parkeren gemeente Wierden” van toepassing. Dit plan is vastgesteld op 10 juli 2018.

In afbeelding 1.2 is een uitsnede van het bestemmingsplan “Wierden Dorp” opgenomen. Het plangebied is indicatief weergegeven met de rode contour. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding.



Afbeelding 1.2 Uitsnede geldend bestemmingsplan “Wierden Dorp” (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.4.2 Beschrijving bestemmingen

De gronden binnen het plangebied zijn bestemd als 'Kantoor' met een bouwvlak en een maatvoeringsaanduiding 'maximum bouwhoogte: 7m'.

Gronden met de bestemming 'Kantoor' zijn bestemd voor kantoren met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde en voorzieningen. Er mogen alleen gebouwen ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

1.4.3 Strijdigheid

Het realiseren van een woongebouw met appartementen is niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan. Om het initiatief mogelijk te maken dient het bestemmingsplan te worden herzien. Met voorliggend bestemmingsplan wordt een passend juridisch-planologisch kader vastgelegd en aangetoond dat de ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. In het bestemmingsplan worden de regels uit het paraplubestemmingsplan parkeren overgenomen.

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.

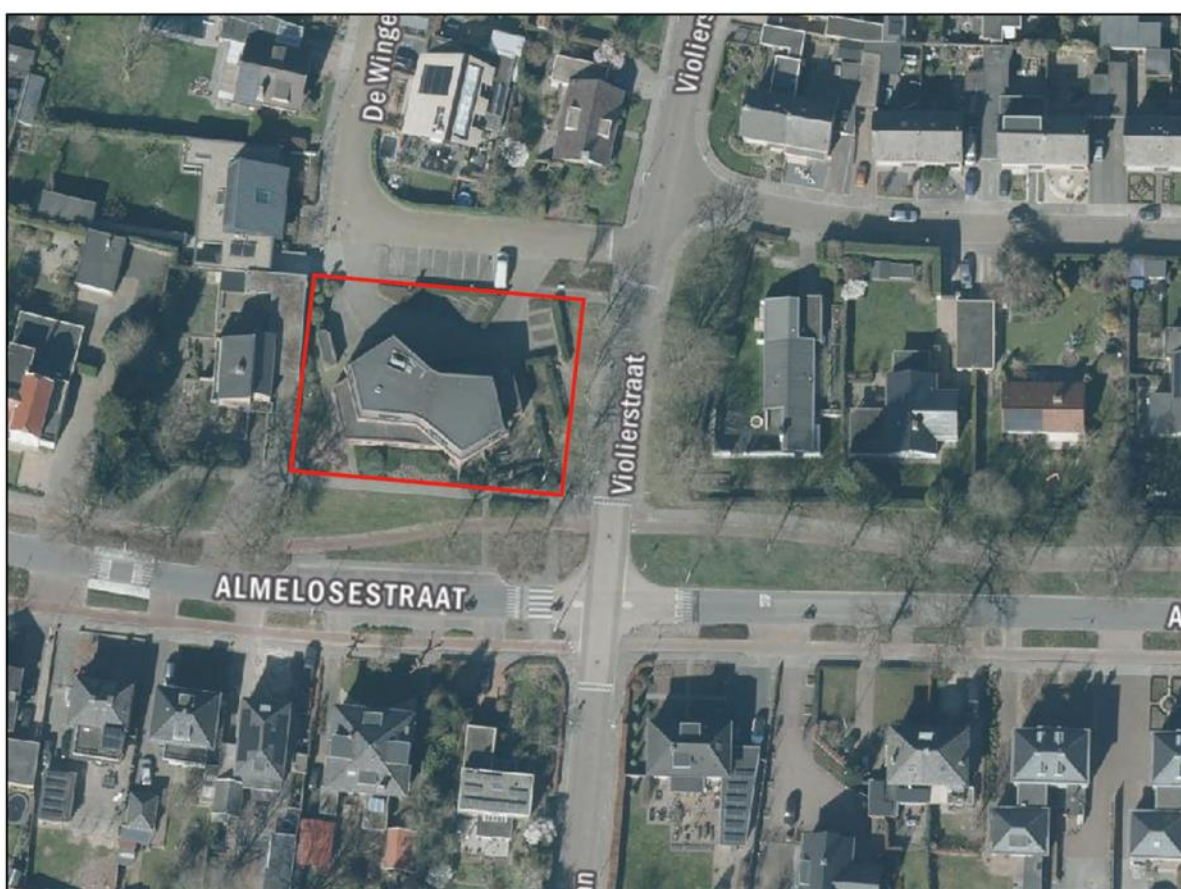
HOOFDSTUK 2 DE HUIDIGE EN GEWENSTE SITUATIE

2.1 Huidige situatie plangebied

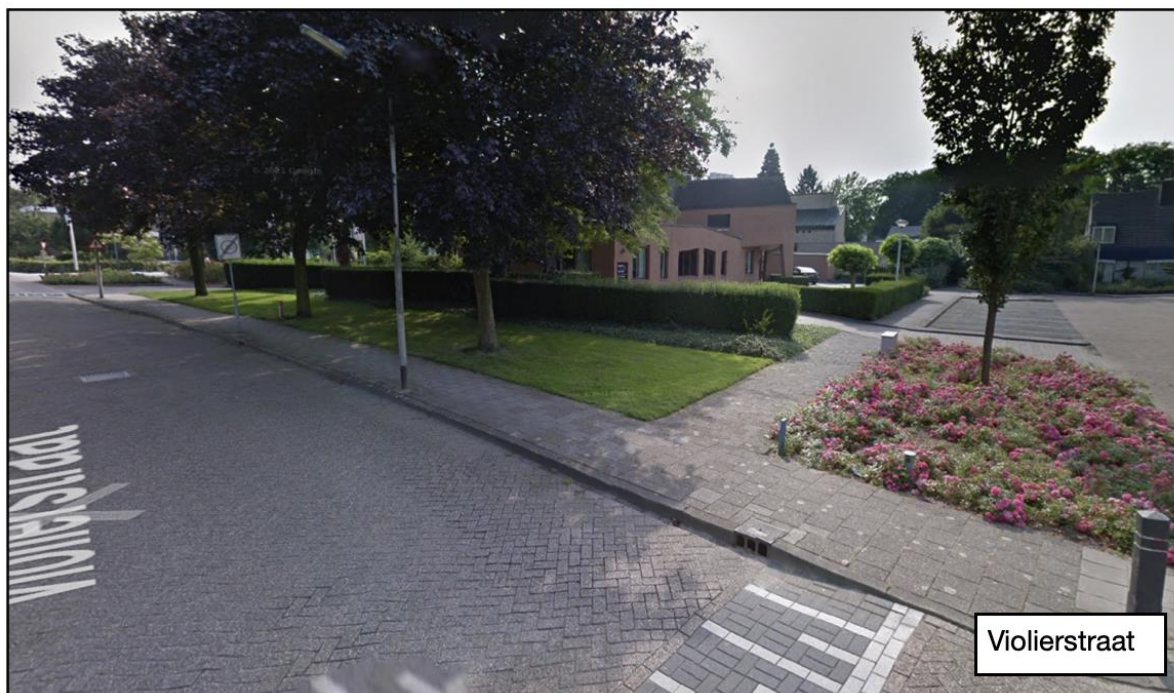
Het plangebied ligt aan de Violierstraat 1, ten oosten van het centrum van de kern Wierden. De functionele structuur van de omgeving bestaat hoofdzakelijk uit woonpercelen, kantoorpercelen, een bedrijfsperceel en een maatschappelijk perceel. Het plangebied wordt aan de noordzijde door een parkeerplaats begrensd. Aan de oostzijde bevindt zich een groenstrook met daarachter de Violierstraat. Aan de zuidzijde bevindt zich eveneens een groenstrook met daarachter de Almelsestraat. Aan de westzijde bevindt zich een kantoorperceel.

Binnen het plangebied is een tweelaags kantoorgebouw aanwezig. Voor het overige is de grond ingericht als tuin en parkeervoorziening. Het plangebied heeft een oppervlakte van 1.410 m².

In afbeelding 2.1 is een luchtfoto opgenomen met een indicatieve begrenzing van het plangebied. Afbeelding 2.2 bevat een straatbeelden vanaf de Violierstraat en Almelsestraat.



Afbeelding 2.1 Luchtfoto plangebied (Bron: PDOK)



Afbeelding 2.2 Straatbeelden vanaf de Violierstraat en Almelostraat (Bron: Google Streetview)

2.2 Gewenste situatie

2.2.1 Ontwikkeling

Zoals beschreven in de aanleiding is het voornemen om de bestaande kantoorbebouwing te slopen en ter plaatse een appartementengebouw met 15 appartementen te realiseren. De appartementen worden uitgevoerd als evolutieve moderne appartementen die zijn voorbereid op zelfstandigheid en eigen regie en die zich vanzelf aanpassen zonder dat je het ziet. De appartementen worden zo ontworpen dat er een antwoord gegeven wordt op de omstandigheden van het ouder worden. Hierdoor wordt het voor ouderen makkelijker om langer thuis te blijven wonen. Het gaat om een grotendeels drielaags appartementengebouw met een

flauwe kap. Het overige deel van het gebouw is voornamelijk tweelaags met flauwe kap. De bebouwing wordt ter plaatse van het bestaande bouwvlak gerealiseerd. Rondom het appartementengebouw wordt voorzien in (gedeeltelijk) overkapte parkeergelegenheid en een groene aankleding. Op de overkapte parkeergelegenheid is ruimte voor het realiseren van zonnepanelen. Het ontwerp is stedenbouwkundig aanvaardbaar gevonden door de dorpsbouwmeester.

In afbeelding 2.3 is een inrichtingstekening van de gewenste situatie opgenomen. Afbeelding 2.4 bevat 3d impressies van het gewenste appartementengebouw.



Afbeelding 2.3

Gewenste situatie plangebied (Bron: Nijhoff Architecten)



Afbeelding 2.4 3d impressie gewenste situatie (Bron: Nijhoff Architecten)

2.2.3 Verkeer en parkeren

2.2.3.1 Algemeen

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

2.2.3.2 Gemeentelijk parkeerbeleid

De gemeente Wierden heeft op 10 juli 2018 het 'Paraplubestemmingsplan Parkeren gemeente Wierden' vastgesteld waarin het haar visie op parkeren binnen de gemeente heeft verwerkt in planregels. In deze planregels wordt bepaald dat in het geval van nieuwbouw, uitbreiding en functiewijziging van gebouwen en/of voorzieningen, op eigen terrein dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid en laad- en losvoorzieningen. Er is vervolgens sprake van voldoende parkeergelegenheid en laad- en losvoorzieningen, indien voldaan wordt aan de normen uit de CROW-publicatie 381 en bijbehorende systematiek.

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

2.2.3.3 Uitgangspunten

Het plangebied is gelet op de omgevingsadressendichtheid (CBS Statline) gelegen in een gebied met de stedelijkheidsgraad 'weinig stedelijk' in een deel van de gemeente Wierden dat behoort tot het gebiedstype 'rest bebouwde kom'.

Op basis van de CROW-uitgave kan het beoogde appartementencomplex het best worden vergeleken met de functies 'Koop, appartement, duur' en 'koop, appartement, midden'.

Het bestaande kantoorgebouw kan het beste vergeleken worden met de functie 'commerciële dienstverlening (kantoor met baliefunctie)'.

2.2.3.4 Berekening parkeerbehoefte

Voor de functie 'Koop, appartement, duur' geldt een parkeernorm van gemiddeld 2,1 parkeerplaats per appartement. Voor de functie 'koop, appartement, midden' geldt een parkeernorm van gemiddeld 1,9 parkeerplaats per appartement. Er wordt voorzien in vier dure appartementen (rond 100 m²) en 11 middeldure appartementen (tussen 70 m² en 90 m²). In onderstaande tabel is de parkeerbehoefte uiteengezet.

Functie nieuwe situatie	Aantal woningen	Parkeerbehoefte per woning	Totale parkeerbehoefte nieuwe situatie
Koop, appartement, duur	4	2,1	8,4
Koop, appartement, midden	11	1,9	20,9
Totaal			29,3

De totale parkeerbehoefte bedraagt in de nieuwe situatie (naar boven afgerond) 30 parkeerplaatsen.

In de huidige situatie is een kantoorgebouw met 650 m² bvo aanwezig. In onderstaande tabel is de parkeerbehoefte van de huidige situatie uiteengezet.

Functie huidige situatie	Oppervlakte	Parkeerbehoefte per 100 m ² bvo	Totale parkeerbehoefte huidige situatie
commerciële dienstverlening (kantoor met baliefunctie)	650 m ²	3,55	23,075

In de huidige situatie bedraagt de parkeerbehoefte (naar boven afgerond) 24 parkeerplaatsen. Er zijn er hiervan 11 op eigen terrein gerealiseerd. Voor de overige parkeerbehoefte van 13 parkeerplaatsen wordt gebruik gemaakt van het omliggende openbare gebied.

De totale parkeerbehoefte in de nieuwe situatie bedraagt 30 parkeerplaatsen. Er wordt voorzien in 13 parkeerplaatsen op eigen terrein. Op eigen terrein is geen ruimte om meer parkeerplaatsen te realiseren. Daarnaast worden er vier parkeerplaatsen in het openbare gebied aangelegd. De overige parkeerbehoefte (13 parkeerplaatsen) wordt op de bestaande parkeerplaatsen in de openbare ruimte afgewikkeld. In de huidige situatie is dit ook al het geval. Ten noorden van het plangebied bevinden zich acht parkeerplaatsen. Daarnaast is er een langspaarkeerstrook met zes parkeerplaatsen ten zuiden van het plangebied aan de Almelosestraat aanwezig. Zie hiervoor ook afbeelding 2.1 (boven de straatnaam Almelosestraat) en afbeelding 2.3. De overige parkeerbehoefte kan dan ook in de openbare ruimte worden opgevangen.

2.2.3.5 Berekening Verkeersgeneratie

In de CROW-publicatie 'Toekomst bestendig parkeren, publicatie 381 (december 2018)', zijn gegevens opgenomen ten aanzien van de verkeersgeneratie behorend bij de functies 'Koop, appartement, duur' en 'koop, appartement, midden'. In onderstaande tabel is de verkeersgeneratie als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling weergegeven.

Functie nieuwe situatie	Aantal woningen	Verkeersgeneratie per woning	Totale verkeersgeneratie nieuwe situatie
Koop, appartement, duur	4	7,4	31,2
Koop, appartement, midden	11	6	66
Totaal			97,2

De verkeersgeneratie als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling bedraagt naar boven afgerond 98 verkeersbewegingen per weekdagemaal. Het plangebied wordt op De Wingerd ontsloten, waarna het verkeer via de Violierstraat en de Almelsestraat in het heersende verkeersbeeld zullen worden opgenomen. Deze omliggende wegen zijn van voldoende omvang om de verkeersbewegingen als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling veilig en vlot af te wikkelen.

2.2.3.6 Conclusie verkeer en parkeren

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

HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER

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

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

3.1.1.1 Algemeen

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

3.1.1.2 Vier prioriteiten

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

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie

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

2. Duurzaam economisch groeipotentieel

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

3. Sterke en gezonde steden en regio's

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

4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

Er ontstaat een nieuw perspectief voor de Nederlandse landbouwsector als koploper in de duurzame kringlooplandbouw. Een goed verdienpotentieel voor de bedrijven wordt gecombineerd met een minimaal effect op de omgevingskwaliteit van lucht, bodem en water. In alle gevallen 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 NOVI laat zich niet specifiek uit over voorliggende ontwikkeling. Het betreft een ontwikkeling waarbij geen nationale belangen in het geding zijn en er is geen sprake van enige belemmering met betrekking tot de prioriteiten zoals verwoord in de NOVI.

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

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

3.1.2.1 Algemeen

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

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

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

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

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

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

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

3.1.2.2 Toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking

Wat betreft de “Ladder voor duurzame verstedelijking” wordt opgemerkt dat deze van toepassing is bij “nieuwe stedelijke ontwikkelingen” (3.1.6 Bro). Het begrip 'stedelijke ontwikkeling' wordt in Bro 1.1.1 als volgt gedefinieerd: stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

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

In voorliggend geval is sprake van een woningbouwontwikkeling waarbij 15 appartementen in de kern Wierden worden gerealiseerd op een voormalige kantoorlocatie. De voorgenomen ontwikkeling wordt hiermee als een ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’ aangemerkt. De laddertoets wordt hierna doorlopen.

Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied?

Wanneer sprake is van een ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’, moet een bestemmingsplan een beschrijving van de behoefte aan de woningen die mogelijk worden gemaakt bevatten. De behoefte moet worden bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de woningbouwontwikkeling. De aard en de omvang van de ontwikkeling zijn leidend voor het schaalniveau waarop de ruimtebehoefte moet worden afgewogen.

Voor woningbouwontwikkelingen kan dit schaalniveau de gemeentegrens overstijgen. Verhuisbewegingen geven hiervoor een goede indicatie. De ‘ladder’ verplicht niet in alle gevallen tot regionale afstemming. Op basis van de aard en de omvang van het woningbouwplan moet bepaald worden of regionale afstemming nodig is. Bij kleinschalige ontwikkelingen die geen gemeentegrens overstijgend effect hebben, is bovengemeentelijke afstemming niet nodig.

De ontwikkeling van het plan is in de eerste plaats ingegeven om tegemoet te komen aan de lokale vraag naar woningen. Lokaal betekent in dit geval de vraag vanuit het dorp Wierden en het bijbehorend buitengebied. De woningmarkt in de gemeente Wierden is bovendien redelijk gesloten. Er zijn vooral verhuisbewegingen binnen de gemeentegrenzen. Het ruimtelijk verzorgingsgebied van deze woningbouwontwikkeling beperkt zich daarom hoofdzakelijk tot de gemeentegrenzen van de gemeente Wierden.

Is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling

Bij de toetsing is het van belang te constateren dat er sprake is van een behoefte c.q. vraag naar de geplande ontwikkeling. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte. Naast de kwantitatieve behoefte (in aantallen), die bepaald wordt met woningbehoefteprognoses, kan ook de kwalitatieve behoefte een rol spelen. Zo kan er bijvoorbeeld voornamelijk behoefte zijn aan een specifiek woonmilieu. Bij het bepalen van de behoefte, dient zowel de kwantitatieve als de kwalitatieve behoefte in beeld te worden gebracht.

Kwantitatieve behoefte

Woonagenda gemeente Wierden 2022-2026

De komende jaren wordt in de gemeente Wierden een toename in huishoudens verwacht. Tot 2031 groeit het aantal huishoudens met 510. Daarnaast is er tot 2031 sprake van een achterstand van te realiseren woningaanbod en is er een extra impuls nodig (op basis van de Regionale Woonagenda Twente). De totale woningbehoefte bedraagt 860 woningen tot 2031. Voor de kern Wierden geldt dat de woningbehoefte tussen de 380 en 420 woningen zal bedragen.

Voorliggende ontwikkeling gaat uit van het realiseren van 15 appartementen en is hiermee vanuit kwantitatief oogpunt passend binnen de vraag naar woningen. Met de realisatie van voorliggend plan wordt bijgedragen aan de gemeentelijke woningbouwopgave.

Kwalitatieve behoefte

Woonagenda gemeente Wierden 2022-2026

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

Het aantal en aandeel oudere inwoners in de gemeente Wierden neemt de komende tijd toe. Daardoor stijgt de vraag naar levensloopbestendige woningen. Dit is een woning welke op zo een manier is gebouwd of eenvoudig zo is aan te passen, dat bewoners er hun hele leven kunnen wonen. 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.

Regionale Woonagenda Twente 2021-2025

De Regionale Woonagenda Twente 2021-2025 geeft weer wat de komende jaren de prioriteiten zijn op de Twentse woningmarkt. De woonagenda is het kompas van gemeenten en provincie op de woningmarkt. De opgaven waar de partijen voor staan zijn groot. De druk op de woningmarkt en de woningtekorten zijn hoog. Steeds meer huishoudens hebben moeite de gewenste woning te kopen of huren in Twente. Alle partijen voelen de urgentie daar wat aan te doen. Er zullen de komende jaren veel nieuwe woningen bijgebouwd moeten worden, maar we moeten ook gezamenlijk manieren vinden om de dynamiek en slaagkansen te vergroten. De druk op de woningmarkt is echter niet de enige uitdaging - ook de investeringsopgave in bestaande wijken en transformatielocaties, de verduurzaming van woningvoorraad en de huisvesting van bijzondere doelgroepen vragen aandacht. Hier horen de volgende ambities bij:

1. Toevoegen van 60.000 woningen tot 2030;
2. Inspelen en voorsorteren op veranderende woningvraag;
3. Verstedelijking en stedelijke vernieuwing;
4. Sterke dorpen en platteland in het regionale netwerk;
5. Verduurzaming;
6. Versnelling;
7. Toegankelijkheid en doorstroming.

Voorliggende ontwikkeling gaat uit van de realisatie van 15 levensloopgeschikte appartementen op een inbreidingslocatie in de kern Wierden. Met dit woningtype (levensloopbestendig en gebouwd als evolutieve moderne appartementen die zijn voorbereid op zelfstandigheid) zijn de appartementen geschikt voor senioren. Hiermee wordt een bedrag geleverd aan het voorzien in de lokale woningbouwbehoefte en wordt de doorstroming op de woningmarkt bevorderd. Op deze manier draagt het initiatief bij aan het bouwen van een toekomstbestendige woningvoorraad. Gelet op het vorenstaande wordt gesteld dat de gewenste ontwikkeling voorziet in de kwantitatieve en kwalitatieve (regionale en lokale) behoefte.

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 bestemmingen bedoeld voor stedelijke functies (kantoor). Met de voorgenomen ontwikkeling wordt de ruimtevraag naar appartementen binnen het bestaande stedelijk gebied opgevangen en 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

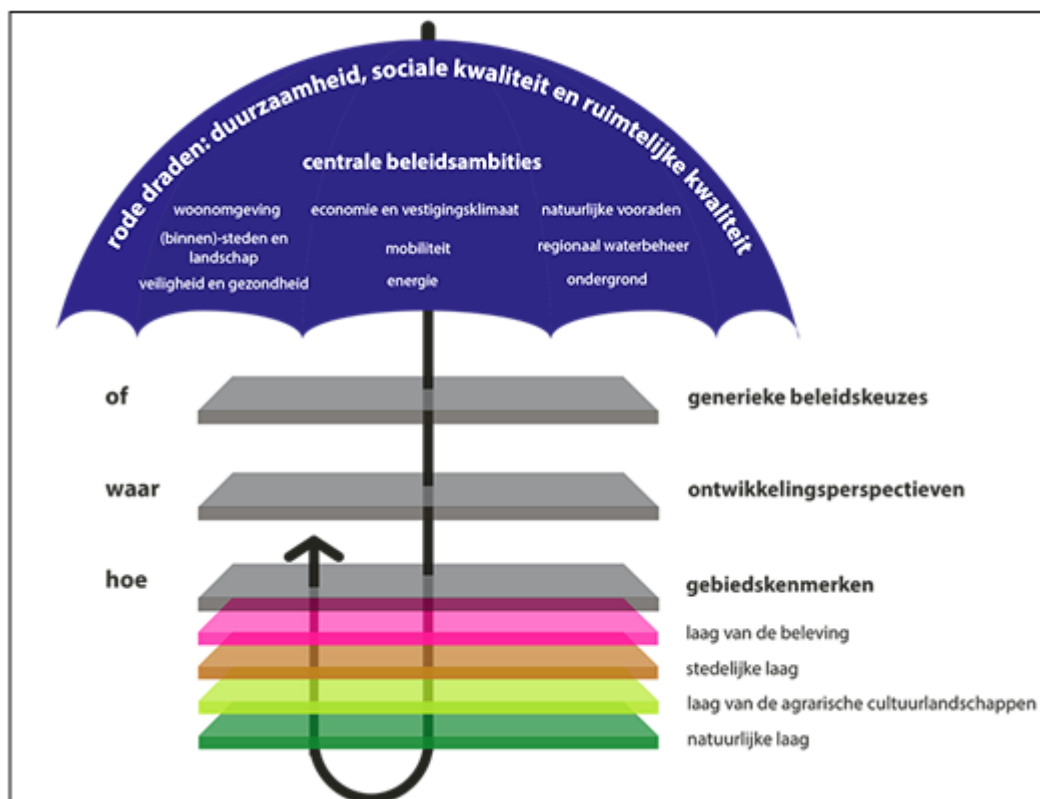
Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke 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 is bij het toetsen aan de 'generieke beleidskeuzes' voornamelijk artikel 2.1.2 (*Principe van concentratie*), artikel 2.1.3 (*Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik*), artikel 2.1.5 (*Ruimtelijke kwaliteit*) en artikel 2.2.2 (*Realisatie nieuwe woningen*) van de provinciale verordening van belang. De hiervoor *genoemde* artikelen worden hierna nader toegelicht.

Artikel 2.1.2

Principe van concentratie

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

Dit bestemmingsplan voorziet in woningbouw voor lokale behoefte en de behoefte van senioren specifiek. Zie voor een verdere toelichting hierop ook paragraaf 3.1.2 en paragraaf 3.3.2. Er wordt voldaan aan het principe van concentratie, zoals bedoeld in artikel 2.1.2 van de omgevingsverordening V

Artikel 2.1.3

Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

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

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

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

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

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.3 van de Omgevingsverordening Overijssel

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 appartementengebouw vindt geen extra ruimtebeslag op de groene omgeving plaats. In verband hiermee is het project in overeenstemming met artikel 2.1.3. uit de Omgevingsverordening Overijssel.

Artikel 2.1.5

Ruimtelijke kwaliteit

1. In de toelichting op bestemmingsplannen wordt onderbouwd dat de nieuwe ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt, bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit conform de geldende gebiedskenmerken;
2. In het kader van de toelichting als bedoeld in lid 1 wordt inzichtelijk gemaakt op welke wijze toepassing is gegeven aan het Uitvoeringsmodel (OF-, WAAR- en HOE-benadering) die in de Omgevingsvisie Overijssel is neergelegd;
3. In het kader van de toelichting als bedoeld in lid 1 wordt gemotiveerd dat de nieuwe ontwikkeling past binnen het ontwikkelingsperspectief die in de Omgevingsvisie Overijssel voor het gebied is neergelegd;

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

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.5 van de Omgevingsverordening Overijssel

Er wordt voldaan aan artikel 2.1.5 van de Omgevingsverordening Overijssel. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar de subparagrafen 3.2.4.2 en 3.2.4.3.

Artikel 2.2.2

Realisatie nieuwe woningen (leden 1 en 4)

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

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel

De regio Twente en de gemeente Wierden hebben haar woonbeleid opgenomen in respectievelijk de ‘Regionale Woonagenda Twente 2021-2025’ en de ‘Woonvisie 2022-2026’. Bij de uitwerking van de regionale en gemeentelijke woonvisie is nadrukkelijk rekening gehouden met de eisen die door de provincie zijn gesteld. De gemaakte prestatieafspraken met de provincie Overijssel zijn doorvertaald in de gemeentelijke woonvisie en de woningbouwprogrammering. De ontwikkeling die met het voorliggende bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt gaat uit van de realisatie van 15 appartementen binnen bestaand stedelijk gebied. De ontwikkeling is passend binnen de gemeentelijke woonvisie (hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 3.3) en in overeenstemming met prestatieafspraken met de provincie Overijssel en de ladder voor duurzame verstedelijking (hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 3.1.2). Geconcludeerd wordt dat dit plan in overeenstemming is met artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel.

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

3.2.4.2 Waar - ontwikkelingsperspectieven

In dit geval zijn de ontwikkelingsperspectieven voor de het bestaande stedelijk gebied van toepassing. Het plangebied kent op basis van de ontwikkelingsperspectievenkaart van de provincie Overijssel het ontwikkelingsperspectief ‘Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken’. In afbeelding 3.2 is een uitsnede van de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen, waarbij het plangebied zich binnen de rode omlijning bevindt.



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

‘Woon- en werklocaties buiten stedelijke netwerken’

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

Toetsing van het initiatief aan het ‘Ontwikkelperspectief’

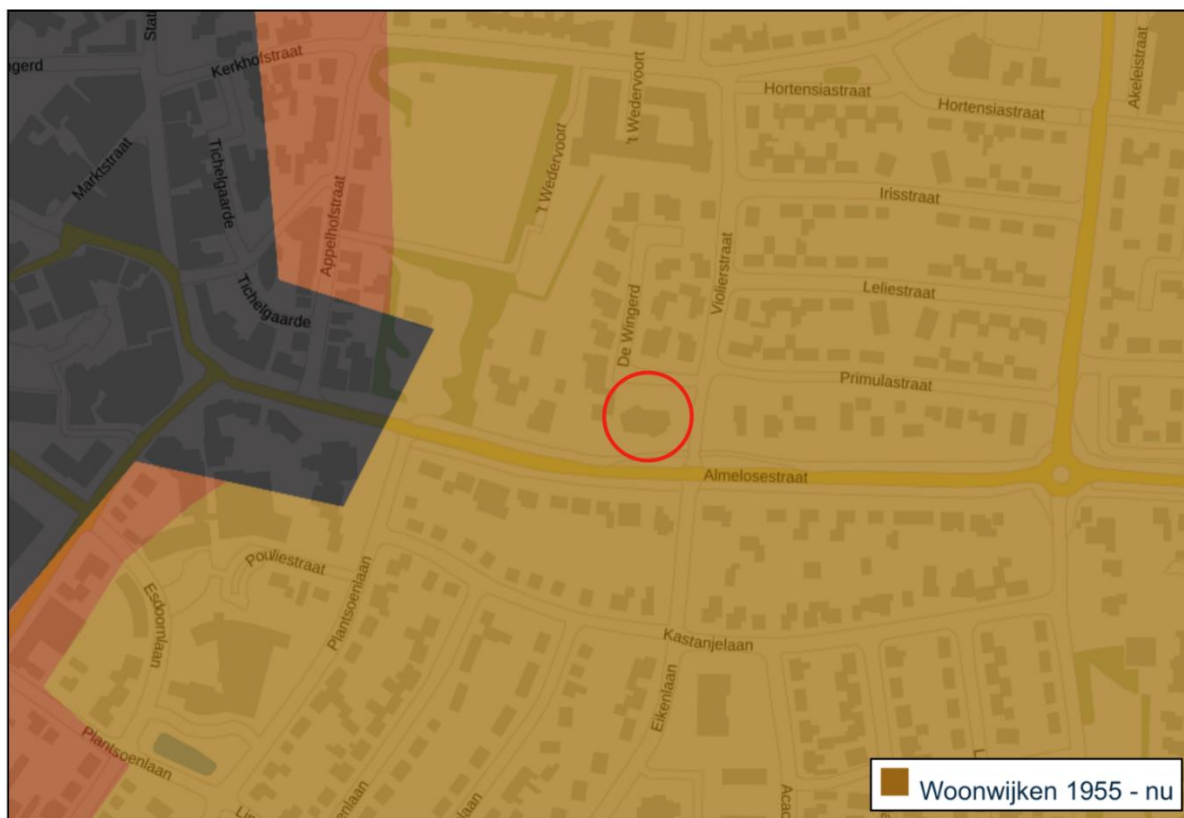
Binnen gebieden met het ontwikkelingsperspectief ‘Woon- en werklocaties buiten stedelijke netwerken’ is ruimte voor herstructurering, inbreiding en transformatie. In voorliggend geval wordt op een inbreidingslocatie een appartementengebouw met 15 appartementen mogelijk gemaakt. De ontwikkeling past goed in het ter plaatse geldende ontwikkelingsperspectief en kan door nieuwbouw met bijbehorende duurzaamheidsmaatregelen bijdragen 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, binnen het bestaande stedelijk gebied worden de “Natuurlijke laag” en “Laag van het agrarisch cultuurlandschap” buiten beschouwing gelaten. Omdat er binnen het plangebied tevens geen kenmerken vanuit de “Laag van beleving” van toepassing zijn, is ook deze laag buiten beschouwing gelaten.

“Stedelijke laag”

In de “Stedelijke laag” ontstaat de koppeling van de sociale en fysieke dynamiek van de stedelijke functies aan het verbindende netwerk van wegen, paden, spoorwegen en kanalen. Elke stad of dorp bezit zijn eigen karakteristieke ruimtelijke, sociale en functionele opbouw en kwaliteiten. Het plangebied ligt in het gebiedstype “Woonwijken 1955 – nu”, dit is in afbeelding 3.3 weergegeven.



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

‘Woonwijken 1955 – nu’

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

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

Toetsing van het initiatief aan de “Stedelijke laag”

Het voorgenomen appartementengebouw wordt qua schaal en omvang ingevoegd tussen de bestaande bebouwing. Hierdoor voegt het pand zich goed tussen de bestaande (woon)bebouwing rondom het plangebied. Met de voorgenomen ontwikkeling wordt daarnaast voorzien in een groenere invulling van het plangebied en past binnen de bestaande groenstructuur.

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.

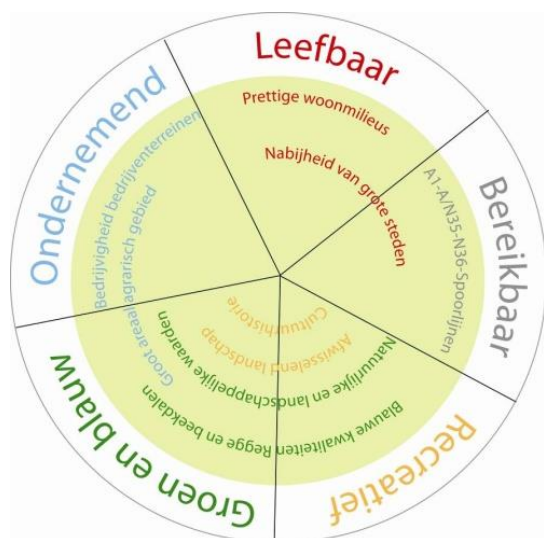
Centrale waarden

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

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

In de onderstaande 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

De bebouwing binnen het plangebied staat leeg/ dreigt leeg te komen staan. Hiermee is sprake van een potentieel stedenbouwkundig en maatschappelijk knelpunt binnen de kern Wierden, dit terwijl er sprake is

van een prominente plek (ligging nabij het centrum) binnen de kern Wierden. Het is daarom gewenst om het plangebied te herontwikkelen. De voorgenomen ontwikkeling voorziet hierin.

De bestaande verouderde bebouwing wordt gesloopt en maakt plaats voor een nieuw duurzaam appartementengebouw (het gebouw voldoet minimaal aan geldende duurzaamheidseisen uit het Bouwbesluit) met maximaal 15 appartementen. De vraag naar dergelijke woningen is groot (o.a. senioren). Deze nieuwe functie past goed in de omgeving. Daarnaast wordt het plangebied en daarmee de omgeving voorzien van een kwaliteitsimpuls aangezien verouderde kantoorbebouwing wordt vervangen voor een passend appartementengebouw ten behoeve van het wonen. Het plangebied wordt geheel omgezet naar een woonbestemming. De mogelijkheid tot het exploiteren van de kantooractiviteiten wordt daarmee beëindigd. Geconcludeerd wordt dat de in dit bestemmingsplan beschreven ontwikkeling in overeenstemming is met de gemeentelijke structuurvisie.

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

3.3.2 Lokale woonagenda 2022-2026

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. Deze Lokale Woonagenda geeft antwoord op de vraag wat voor gemeente Wierden wil zijn 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 Reggewoon 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 deze Lokale Woonagenda. Daarom is het belangrijk om een woonvisie vast te stellen.

De volgende vier woonthema's staan centraal in de Lokale Woonagenda:

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

In onderstaande afbeelding zijn de kernpunten van de lokale woonagenda weergegeven.



3.3.2.2 Kwantitatieve behoefte

De komende jaren wordt in de gemeente Wierden een toename in huishoudens verwacht. Tot 2031 groeit het aantal huishoudens met 510. Daarnaast is er tot 2031 sprake van een achterstand van te realiseren woningaanbod en is er een extra impuls nodig (op basis van de Regionale Woonagenda Twente). De totale woningbehoefte bedraagt 860 woningen tot 2031. Voor de kern Wierden geldt dat de woningbehoefte tussen de 380 en 420 woningen zal bedragen.

3.3.2.3 Kwalitatieve behoefte

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

Het aantal en aandeel oudere inwoners in de gemeente Wierden neemt de komende tijd toe. Daardoor stijgt de vraag naar levensloopbestendige woningen. Dit is een woning welke op zo een manier is gebouwd, dat bewoners er hun hele leven kunnen wonen. 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.

3.3.2.4 Toetsing van het initiatief aan de Lokale woonagenda 2022-2026

De voorgenomen ontwikkeling gaat uit van het realiseren van 15 appartementen op een prominente inbreidingslocatie in Wierden. Het woningcontingent biedt hier voldoende ruimte voor.

Het betreft levensloopgeschikte appartementen (door onder meer de aanwezigheid van een lift en de evolutieve bouw zijn ze gemaakt voor zelfstandigheid en ingericht om langer thuis te blijven wonen) die geschikt zijn voor senioren. Hiermee wordt voorzien in de lokale woningbouwbehoefte en wordt de doorstroming op de woningmarkt bevorderd. Op deze manier draagt het initiatief bij aan het bouwen van een toekomstbestendige woningvoorraad en het stimuleren van zorgtechnologie, zoals vervat in de woonagenda.

Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling aansluit bij de beleidsambities en doelstellingen zoals deze staan beschreven in de ‘Lokale woonagenda 2022 – 2026’.

3.3.3 Beleidslijn toevoegen van woningen binnen de bebouwde kom

3.3.3.1 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. Voor het beoordelen van verzoeken voor het bouwen van nieuwe woningen op nog onbebouwde gebieden in de dorpen is de ‘Beleidslijn ‘toevoegen van nieuwe woningen in de bebouwde kom’ opgesteld.

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.

3.3.3.2 Uitgangspunten en voorwaarden

De beleidslijn gaat uit van de volgende algemene 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’.

3.3.3.3 Rekenmethode tegenprestatie

De beleidslijn vraagt om een tegenprestatie voor het toekennen van de bouw mogelijkheden in de vorm van een investering in de ruimtelijke kwaliteit. De hoogte van de investering in de ruimtelijke kwaliteit wordt berekend aan de hand van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) en de daarop gebaseerde gemeentelijke ‘Beleidslijn toevoegen van woningen in de bebouwde kom - Rekenmethode Investerings KGO – versie 2021’.

Met de rekenmethode 2021 ligt de focus weer op de ruimtelijke discussie, waarbij het financiële element hiervan slechts een beperkt onderdeel is. Bovendien is de nieuwe rekenmethode simpeler en uniformer. Zo is de hoogte van de tegenprestatie beter uit te leggen en weten initiatiefnemers gemakkelijker en sneller waar ze aan toe zijn.

Deze rekenmethode is van toepassing op plannen binnen de bestemmingsplannen ‘Wierden-Dorp’ en ‘Enter-Dorp’.

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

Voorliggende ontwikkeling vindt plaats binnen de bebouwde kom van Wierden en voldoet aan de uitgangspunten van de beleidslijn.

De realisatie van een appartementengebouw op deze locatie past binnen de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwbehoefte op basis van de gemeentelijke woonvisie. Zie hiervoor ook paragraaf 3.3.2.3.

De ontwikkeling vindt plaats op gronden die op basis van het geldende bestemmingsplan ‘Wierden Dorp’ beschikken over een kantoorbestemming.

Het ontwerpplan sluit aan op de stedenbouwkundige structuur van de (directe) omgeving. Hiertoe is een inrichtingstekening opgesteld (zie afbeelding 2.3) waarbij tevens rekening is gehouden met de inpassing van voldoende groen. Het appartementengebouw wordt gasloos gebouwd.

Tot slot is in het kader van voorliggend plan een KGO-plan opgesteld. Het KGO-plan maakt duidelijk op welke wijze in de tegenprestatie wordt voorzien en dat op basis van de nieuwe rekenmethode sprake is van evenwicht tussen ontwikkelruimte en ruimtelijke tegenprestatie. Hiervoor wordt verwezen naar bijlage 1 bij deze plantoelichting. Uit het KGO plan blijkt dat met een investering van €12.500 sprake is van een evenwicht tussen de ontwikkelingsruimte en de ruimtelijke tegenprestatie. Dit bedrag wordt geïnvesteerd in het realiseren van een ontmoetingsplek nabij het plangebied aan de Violierstraat.

4.3.4 Welstandsnota 2014 Wierden

4.3.4.1 Algemeen

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

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

4.3.4.2 Deelgebied 7: Historische linten en uitvalswegen

Het plangebied ligt in het deelgebied historische linten en uitvalswegen.

Het bebouwingsbeeld is afwisselend, mede als gevolg van het individuele karakter van de bebouwing. traditionele architectuurkenmerken overheersen. De hoofdmassa is duidelijk van opzet. De panden zijn opgebouwd uit één of twee bouwlagen met een stevige kap, waarbij de agrarische bebouwing vaak voorzien is van een lage gootlijst. De historische en nieuwe individuele panden bestaan uit één bouwlaag. De nieuwere twee-onder-één-kap en rijtjeswoningen kenmerken zich door twee bouwlagen afgedekt door een zadeldak. Er komen diverse kapvormen naast elkaar voor, waaronder schild-, platte-, mansarde- en zadeldaken, soms met wolfseinden of een geknikte daklijn en een verlaagde gootlijn. Donkere dakpannen overheersen, soms zijn er ook rode pannen en rieten daken te zien. Er is variatie in de aardkleur van de baksteen gevel van donkerrood tot zandkleurig, maar er zijn ook gele, gepleisterde of witgeverfde muren. De gerichtheid van de gevelopeningen is divers. Karakteristieke details zijn dakkapellen, erkers, luifels, vooral binnen de bebouwde kom, en verder dak- en gootlijsten, speklagen, plinten, segmentbogen, witte raamstenen, luiken en roedeverdeelde ramen. Specifiek voor Twente zijn ook de witte windveren en houten topgevels.

4.3.4.3 Welstandscriteria

Welstandscriteria deelgebied 7 Historische uitvalswegen

Deze criteria gelden niet indien ze in strijd zijn met het bestemmingsplan.

Algemene criteria

1. De bebouwing dient zich te houden aan de beschreven gebiedskenmerken.
2. Behouden van de historische, waardevolle bebouwing van de historische linten.
3. Behouden en versterken van het structuurbepalende karakter van de historische uitvalswegen.

Stedenbouwkundige en landschappelijke situering

4. Nieuwbouw baseren op de gegroeide kleinschaligheid en diversiteit.
5. Nieuwe bebouwing is in harmonie met de parcellering, de positie en de oriëntatie van de bebouwing in de directe omgeving.
6. Het wisselend bebouwingsbeeld van herkenbare individuele panden, twee-onder een-kap woningen en korte rijen wordt in stand gehouden. Daarbij rekening houden met behoud van open ruimten en doorzichten.
7. Panden zijn gericht naar de openbare ruimte.
8. Verspringingen in de rooilijn blijven binnen de uitersten van de naastgelegen bebouwing.

Massa en vorm

9. Nieuwe bebouwing zal in harmonie met de bestaande bebouwing ontworpen moeten worden.
10. De bouwmassa is compact en op zichzelf staand.
11. De bouwmassa en bouwhoogte bestaat uit één of twee bouwlagen met kap.
12. De bestaande samenhang en afwisseling in de vormgeving van de kappen in de omgeving is richtinggevend.

Gevels

13. Bij verbouw en renovatie zijn de oorspronkelijke stijl, geleding, ritmiek en gevelopbouw bepalend.
14. Er moet eenheid in architectuur zijn van de gehele gevel.
15. Zijgevels die duidelijk zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte worden met aandacht behandeld.
16. De architectonische eenheid van het oorspronkelijke pand blijft uitgangspunt in geval van splitsing.
17. De individualiteit van de panden blijft bij samenvoeging gehandhaafd.
18. Toevoegingen aan de voorzijde maken in plaatsing en vormgeving deel uit van het ontwerp van de gevel.

Materiaal-, kleurgebruik en detaillering

19. Bij verbouw of renovatie het oorspronkelijk materiaal- en kleurgebruik tot uitgangspunt nemen.
20. Voor de hoofdmaterialen worden bakstenen in aardkleuren toegepast, in combinatie met donkere of rode, niet glimmende dakpannen of riet.
21. Glas, kunststof, spiegelende en glimmende oppervlakken worden niet toegestaan bij beplating van gevels.
22. In lichte kleur geschilderde gevels en stucwerk worden toegestaan indien deze ook in de omgeving voorkomen.
23. Zink als bedekking voor dakkapellen alleen toestaan als het past bij het karakter en de overige materialen van het pand.
24. Bij verbouw of renovatie respecteren van kenmerkende ornamentiek zoals wolfseinden, windveren en siermetselwerk.
25. Betonplaten of damwandprofielen mogen niet toegepast worden als gevelbeplating voor bijgebouwen.

4.3.4.3 Toetsing initiatief aan de welstandsnota

Zoals in hoofdstuk 2 reeds beschreven wordt het nieuwe appartementengebouw ingepast in het bebouwingsbeeld van de bestaande bebouwing. Bij de nadere uitwerking van de bouwplannen worden de criteria van de welstandsnota in acht genomen. Ten tijde van de aanvraag omgevingsvergunning voor het

bouwen wordt het bouwplan aan deze criteria getoetst. Het plan is al wel voorgelegd aan de dorpsbouwmeester en welstand. Zij hebben aangegeven in te kunnen stemmen met het bouwplan.

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 nabij het centrum van Wierden waar sprake is van een menging van functies (wonen, maatschappelijke functies, kantoren, bedrijfsfuncties 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’ is niet milieubelastend voor de omgeving. 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 functie binnen het plangebied hinder ondervindt van bestaande functies in de omgeving, en omgekeerd of omliggende bedrijven in bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden worden belemmerd.

In de omgeving van het plangebied bevinden zich kantoren (direct ten westen) en een garagebedrijf. De kantoren zijn te vergelijken met milieucategorie 1, waar een grootste richtafstand van 0 meter voor geldt op basis van het omgevingstype gemengd gebied. Aan deze richtafstand wordt voldaan.

Voor het garagebedrijf geldt een grootste richtafstand van 10 meter. Het garagebedrijf ligt op circa 60 meter van het plangebied, waarmee ruim aan de richtafstand wordt voldaan.

Gelet op het vorenstaande wordt geconcludeerd dat ter plaatse van het beoogde appartementengebouw sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Daarnaast worden omliggende bedrijven/inrichtingen niet in de bedrijfsvoering 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

In het kader van voorgenomen ontwikkeling is een verkennend bodemonderzoek door Dumea Milieu uitgevoerd. Het onderzoek is opgenomen in bijlage 2 bij deze toelichting. Hieronder wordt ingegaan op de belangrijkste uitkomsten van het onderzoek.

In het bovengrondmengmonster BM1 zijn geen verhogingen aangetroffen. In het ondergrondmengmonster OM1 zijn eveneens geen verhogingen aangetroffen. In het grondwatermonster Pb1wm1 zijn lichte verhogingen barium en minerale olie aangetroffen. Op basis van het onderzoek wordt een nader bodemonderzoek niet noodzakelijk geacht.

Het plangebied wordt vanuit milieuhygiënisch oogpunt geschikt geacht voor het beoogde gebruik.

4.2.2.3 Conclusie

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

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 wegverkeerslawaai 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

Wegverkeerslawaai

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 het kader van voorgenomen ontwikkeling is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd. Het volledige onderzoek is opgenomen in bijlage 3. Hierna wordt ingegaan op de belangrijkste resultaten.

De geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeerslawaaï van de Almlosestraat bedraagt hoogstens 53 dB. Met deze waarde wordt niet voldaan aan de voorkeurswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder. Wel wordt voldaan aan de maximale ontheffingswaarde uit Wet geluidhinder.

De geluidbelasting ten gevolge van de 30 km/uur weg Violierstraat bedraagt hoogstens 46. Met deze waarde wordt wel voldaan aan voorkeurswaarde uit de Wet geluidhinder.

Bron- en overdrachtsmaatregelen kunnen rekenen op bezwaren van stedenbouwkundige, landschappelijke of financiële aard of zijn niet mogelijk. Er wordt eveneens voldaan aan de aanvullende voorwaarden uit het geluidbeleid van de gemeente Wierden voor het toekennen van een hogere waarde.

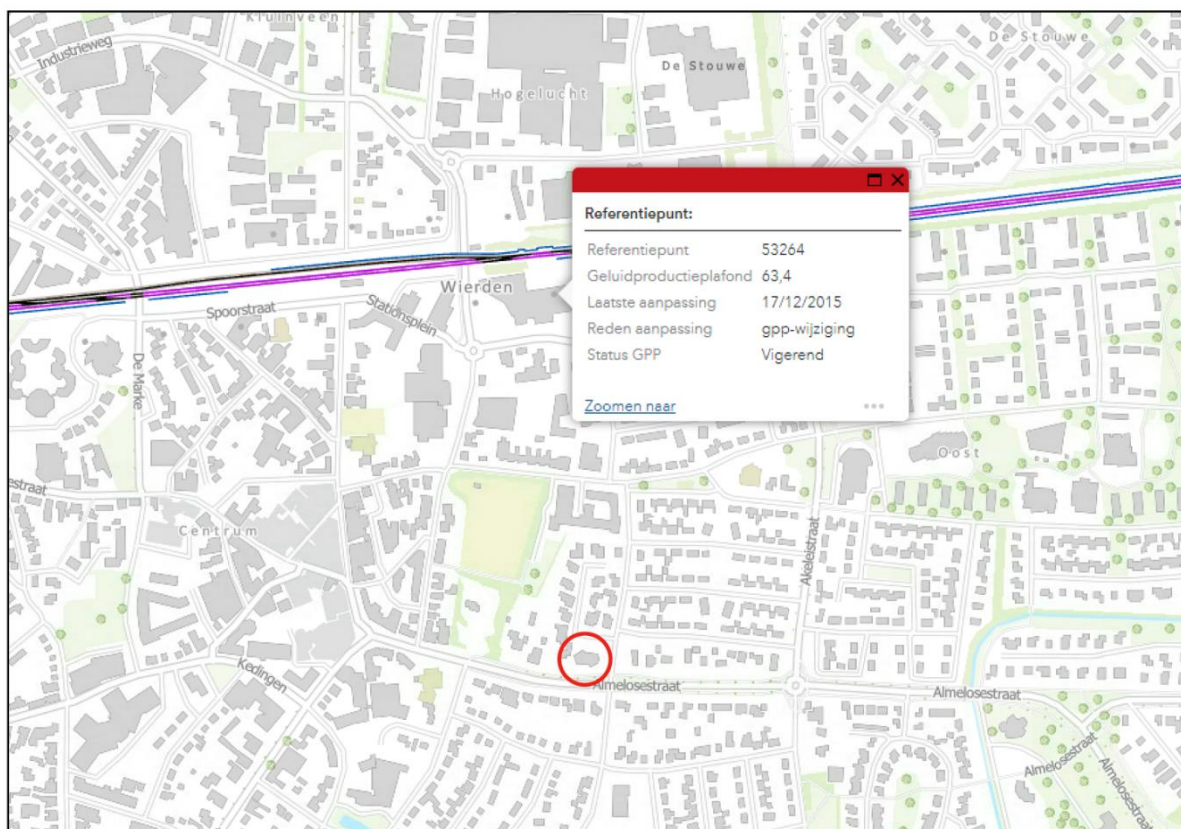
Met het nemen van gevelmaatregelen met een geluidwering van 26 dB kan een binnenniveau van 33 dB worden gerealiseerd. Er kan dan ook een hogere waarde van maximaal 59 dB ten aanzien van de Almlosestraat worden vastgesteld.

Railverkeerslawaaï

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

Aan de hand van het Geluidregister spoor is een inventarisatie gedaan naar de Gpp ter plaatse van het spoor. In afbeelding 4.1 is een uitsnede van het geluidregister opgenomen. Hierbij is gekeken naar de punten in de nabijheid van het plangebied (met rode cirkel weergegeven).



Afbeelding 4.1: Uitsnede geluidregister spoor (Bron: ProRail)

Uit de inventarisatie blijkt dat het Gpp langs het spoor in de nabijheid van het plangebied maximaal 63,4 dB bedraagt. Hiervoor geldt een zone van 300 meter. In voorliggend geval ligt het plangebied op circa 480 meter van de as van de buitenste spoorstaaf en valt hiermee buiten de wettelijke geluidszone van de spoorweg.

Gelet op vorenstaande wordt geconcludeerd dat voor het beoogde appartementengebouw ten aanzien van het aspect railverkeerslawaai sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Industrielawaai

Het plangebied ligt niet binnen de zone van een gezoneerd bedrijventerrein, het aspect industrielawaai kan buiten beschouwing worden gelaten. In paragraaf 4.2.1 is reeds ingegaan op de in de omgeving aanwezige (individuele) bedrijvigheid.

4.2.3.3 Conclusie

Met inachtneming van het de benodigde hogere waarde en gevelmaatregelen in het kader van wegverkeerslawaai, vormt de Wgh geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.2.4 Externe veiligheid

4.2.4.1 Algemeen

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

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);

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

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

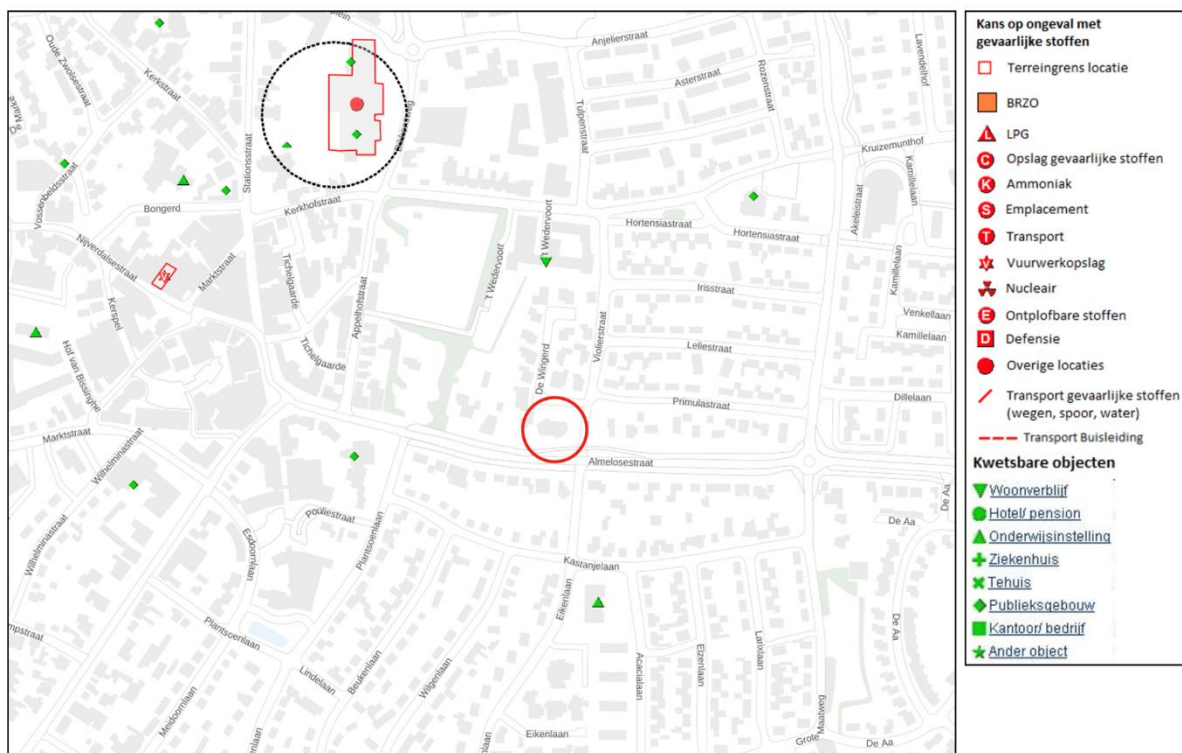
- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

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

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

4.2.4.2 Situatie plangebied

Aan de hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In afbeelding 4.2 is een uitsnede van de Risicokaart weergegeven waarbij het plangebied indicatief is weergegeven met de rode cirkel.



Afbeelding 4.2 Uitsnede risicokaart (Bron: Risicokaart)

Uit de inventarisatie blijkt dat het plangebied zich bevindt op enige afstand van enkele risicobronnen. Ten noorden bevindt zich aan de Dikkensweg 3 zwembad de Kolk met een opslag van 150.000 liter aluminiumchloride. De plaatsgebonden risicoafstand bedraagt 75 meter. De afstand van de inrichtingsgrens tot het plangebied bedraagt ruim 300 meter. Een nadere risicoverantwoording is niet noodzakelijk.

Ten westen van het plangebied bevindt zich aan de Nijverdalsestraat 24 een vuurwerkopslag. De veiligheidsafstand bedraagt 8 meter. Het plangebied ligt hier met ten minste 400 meter ruim buiten. Een nadere verantwoording van het groepsrisico is daarom niet noodzakelijk.

Uit de inventarisatie blijkt dan ook dat het plangebied:

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

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.

Tot slot wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling niet wordt aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van 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 4,5 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 4 bij deze toelichting.

Uit de AERIUS-berekening met betrekking tot de gebruiksfase blijkt dat in de gebruiksfase van de voorgenomen ontwikkeling geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Het project is in het kader van de Wet natuurbescherming, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, niet vergunningsplichtig.

4.2.6.1.2 Natuurnetwerk Nederland (NNN)

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

Het dichtstbijzijnde gebied dat is aangewezen als NNN is gelegen op circa 2,4 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 het kader van voorgenomen ontwikkeling is door BJZ.nu een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Hierna zijn de resultaten van het onderzoek opgenomen. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar bijlage 5 van deze toelichting.

Vogels

De huismus maakt mogelijk gebruik van de struiken en beplanting rondom de bebouwing binnen het plangebied als foerageergebied en schuilplekken. In de omgeving is voldoende uitwijkmogelijkheid, welke ook dichterbij in de buurt van de mogelijke nestlocaties ligt. Omdat er voldoende uitwijkmogelijkheid is, wordt het groen in het plangebied niet als essentieel leefgebied voor de huismus gezien. Nader onderzoek naar huismussen wordt niet noodzakelijk geacht.

Als gevolg van het verwijderen van beplanting tijdens de voortplantingsperiode wordt mogelijk een bezet vogelnest beschadigd en vernield. Van de in het plangebied nestelende soorten is uitsluitend het bezette nest beschermd, niet het oude nest of de nestplaats. Voor het beschadigen/vernietigen van een bezet nest (eieren) of het doden van een vogel kan geen ontheffing van de verbodsbepalingen verkregen worden omdat de voorgenomen activiteit niet als een in de wet genoemd belang wordt beschouwd.

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

Vleermuizen

Door het uitvoeren van de voorgenomen activiteiten wordt mogelijk een vleermuis verstoord of gedood en wordt mogelijk een vaste rust- of verblijfplaats beschadigd of vernietigd. Verblijfplaatsen van vleermuizen (en vleermuizen) zijn jaarrond beschermd en mogen alleen met een ontheffing van de verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming beschadigd en vernietigd worden.

Om de wettelijke consequenties van de voorgenomen activiteiten in beeld te krijgen is nader onderzoek nodig. Dit nader onderzoek dient uitgevoerd te worden conform het vleermuisprotocol. Voor het verstoren van vleermuizen en het beschadigen en vernietigen van een verblijfplaats van de gewone dwergvleermuis en laatvlieger kan een ontheffing verkregen worden.

Onderzoeksinspanning gebouwbewonende vleermuizen

Het bevoegd gezag hanteert voor onderzoek naar vleermuizen de onderzoeksinspanning uit het vleermuisprotocol 2021. Het vleermuisprotocol stelt dat er in de periode 15 mei t/m 15 juli 3 bezoeken (2x avond, 1x ochtend) en in de periode 15 augustus t/m 1 oktober 2 bezoeken (2x avond) moeten worden uitgevoerd.

Grondgebonden zoogdieren

Voor de beschermde grondgebonden zoogdieren geldt dat ze niet (opzettelijk) gedood mogen worden. Er worden geen beschermde grondgebonden zoogdieren in het plangebied verwacht, het naleven van de zorgplicht wordt hierbij als voldoende geacht. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

Amfibieën

Voor de beschermde amfibieën geldt dat ze niet (opzettelijk) gedood mogen worden. Er worden geen beschermde grondgebonden zoogdieren in het plangebied verwacht, het naleven van de zorgplicht wordt hierbij als voldoende geacht. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

4.2.6.3 Conclusie

Het plan heeft geen negatieve effecten op Natura 2000-gebieden of het NNN. Er wordt een nader vleermuisonderzoek uitgevoerd. Als hieruit blijkt dat een ontheffing in het kader van de Wnb dient te worden aangevraagd, dan zal deze worden aangevraagd. Op voorhand is er geen reden te verwachten dat de benodigde ontheffing in dat geval niet verleend kan worden. Vanuit het oogpunt van uitvoerbaarheid is er dan ook geen belemmering.

4.2.7 Archeologie & Cultuurhistorie

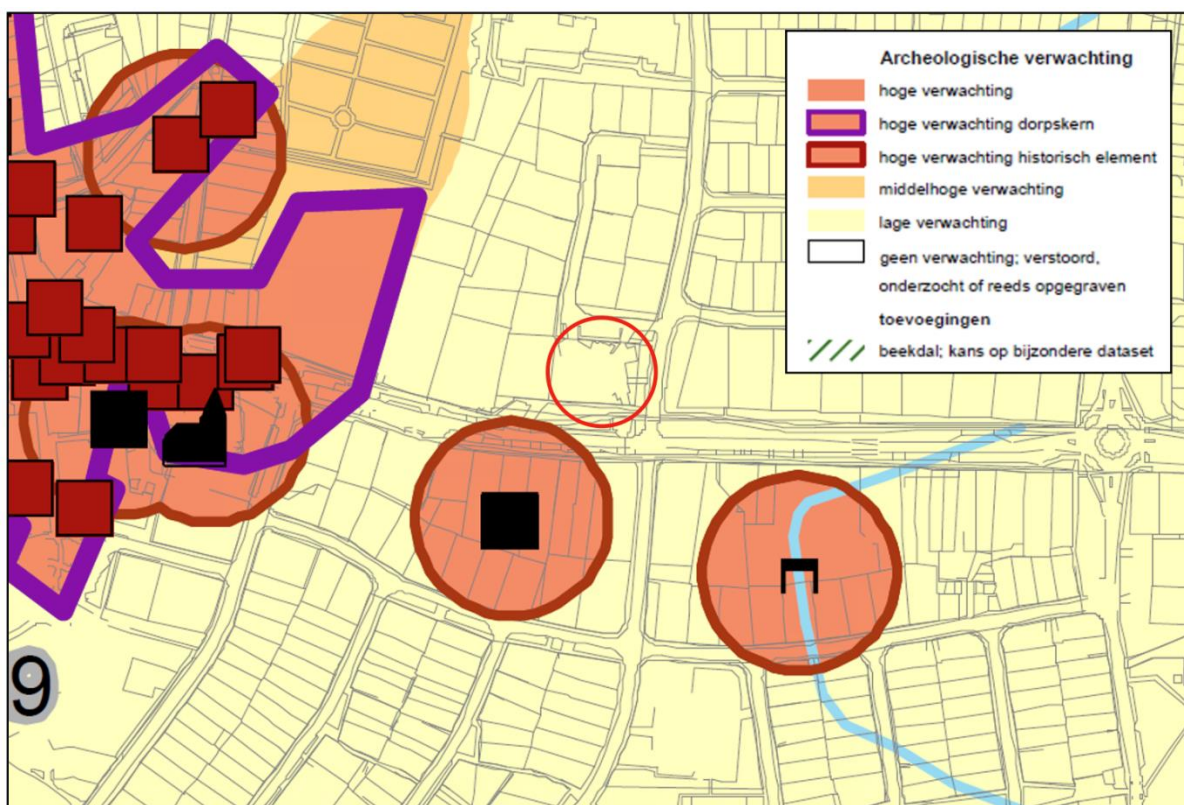
4.2.7.1 Archeologie

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

De gemeente Wierden beschikt over een archeologische verwachtingskaart. Deze kaart geeft de kans weer op archeologische vondsten. Een uitsnede van deze archeologische verwachtingskaart is opgenomen in afbeelding 4.3. Het plangebied is hierop aangeduid met de rode omlijning.



Afbeelding 4.3 Uitsnede archeologische verwachtingskaart (Bron: Gemeente Wierden)

Op basis van de gemeentelijke archeologische verwachtingskaart blijkt dat plangebied ligt in een gebied dat is aangemerkt als 'lage verwachting'. In dergelijke gebieden geldt een onderzoekspllicht bij bodemingrepen groter dan 5 ha. Deze oppervlakte wordt met de voorgenomen ontwikkeling niet overschreden. Het uitvoeren van archeologisch onderzoek is dan ook niet benodigd.

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 invloed heeft dan wel invloed kan hebben. 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

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

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

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. Daarbij kan gaan om zowel nieuw beleid als staand beleid en maatregelen. Voor het nieuwe beleid, dat nog niet is vastgesteld door dagelijks en/of algemeen bestuur en waarbij het participatieproces nog niet voltooid is, heeft het waterbeheerprogramma een agenderende functie. Dit betekent dat invulling van de inhoud van dit nieuwe beleid buiten de scope van het waterbeheerprogramma ligt.

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 ‘normale procedure’ van toepassing is (zie bijlage 7). Hierna wordt ingegaan op de waterhuishoudkundige aspecten in het plangebied.

4.2.8.2.3 Waterhuishoudkundige aspecten plangebied

Grondwater

Binnen het plangebied zijn geen gevallen van grondwateroverlast bekend. Het maaiveld ligt op 9,34 meter boven NAP. De gemiddelde grondwaterstand is 8,09 meter boven NAP.

Hemelwater

In het kader van klimaatveranderingen en toenemende waterproblematiek, geldt een bergingseis voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. De bergingseis betreft 40 mm. In het kader van voorliggend bestemmingsplan is het definitieve plan nog niet bekend. Daarom wordt in voorliggende geval uitgegaan dan in theorie het gehele bouwvlak wordt bebouwd. Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 1.400 m².

Uitgaand van een verhard vloeroppervlak van 1.400 m² dient er $(1.400 \cdot 0,04 =)$ 56 m³ aan water op eigen terrein geborgd te worden. Gelet op de opvang van het plangebied is er ruim voldoende ruimte om deze waterberging te realiseren, bijvoorbeeld door middel van infiltratiekragen onder de parkeerplaatsen.

Afvalwater

Het afvalwater wordt afgevoerd naar het gemeentelijke gemengde rioleringssysteem. Het rioolstelsel wordt dusdanig uitgevoerd dat het afvalwater van het toekomstige aantal vervuilingseenheden kan worden afgevoerd.

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 4,3 kilometer). Uit de stikstofberekening (bijlage 4) 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.

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

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

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

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

Gezien de drempelwaarden (bedrijfsvloeroppervlakte van 2000 woningen of meer) wordt geconcludeerd dat in dit geval geen sprake is van een directe m.e.r.-plicht. Echter, zoals ook in het voorgaande aangegeven, dient ook wanneer ontwikkelingen onder drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er van te vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben. Hiertoe dient de vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden gehanteerd. In dit geval is er een vormvrije m.e.r.-beoordelingsnotitie opgesteld.

Uit de vormvrije m.e.r.-beoordelingsnotitie blijkt dat dit bestemmingsplan geen belangrijk nadelige milieugevolgen tot gevolg heeft die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken. De notitie is als bijlage 8 bij deze toelichting opgenomen.

4.2.9.3 Conclusie

Dit bestemmingsplan is niet m.e.r.-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.);
- Nadere eisen: het recht van burgemeester en wethouders om nadere eisen te stellen aan diverse aspecten van bebouwing;
- Specifieke gebruiksregels: welk gebruik van gronden en opstallen in ieder geval strijdig zijn.

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 4)*

Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.

- *Algemene gebruiksregels (Artikel 5)*

In dit artikel worden vormen van strijdig gebruik en toegestaan gebruik beschreven.

1. *Algemene afwijkingsregels (Artikel 6)*

In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.

2. *Algemene wijzigingsregels (Artikel 7)*

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.

3. *Overige regels (Artikel 8)*

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.

Wonen – Woongebouw (artikel 3)

Binnen het gehele plangebied is deze bestemming opgenomen. De gronden binnen de bestemming ‘Wonen – Woongebouw’ zijn bestemd voor wonen in woongebouwen, met daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, parkeervoorzieningen, tuinen en erven.

Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd. Voor gebouwen geldt dat een gebouw binnen een bouwvlak moet worden gebouwd. De bouw- en goothoogte van een gebouw mogen niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)'. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)'. Door verschillende maatvoeringen op te nemen, is het gewenste hoogteverschil in het gebouw vastgelegd. Het aantal wooneenheden mag maximaal het ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven aantal bedragen. De balkons van het hoofdgebouw mogen buiten het bouwvlak worden gebouwd. Daarnaast is de locatie van mogelijke overkappingen op de verbeelding aangeduid. Hierbij is het ook mogelijk om zonnepanelen op het dak te leggen. In de specifieke gebruiksregels is een waterbergingsseis opgenomen.

HOOFDSTUK 6 UITVOERING EN HANDHAVING

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad gelijktijdig met de vaststelling van het 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 appartementengebouw met maximaal 15 appartementen. Hiertoe wordt de bestaande kantoorbestemming herbestemd tot de bestemming ‘Wonen – Woongebouw’.

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

Conform de gemeentelijke inspraakverordening kan het bestuursorgaan zelf besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. Gelet op de beperkte omvang van de voorgenomen ontwikkeling, wordt er geen voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd.

Wel is er een inloopbijeenkomst geweest op dinsdagavond 19 april 2022. De omwonenden in de straten aangrenzend aan het plangebied zijn hierbij uitgenodigd om over de plannen geïnformeerd te worden. In totaal waren 29 omwonenden aanwezig. De algehele tendens van de avond was positief.

7.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 5 juli 2023 gedurende zes weken voor eenieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is één zienswijze ingediend. Deze zienswijze heeft ertoe geleid dat de volgende wijzigingen in het bestemmingsplan zijn doorgevoerd:

- Op de verbeelding is de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding – overkapping’ verkleind. In de noordwestelijke hoek van het plangebied kunnen daarmee geen overkappingen worden gerealiseerd;
- De maximaal toegestane hoogte van overkappingen is verlaagd van 3,5 meter naar 3 meter (artikel 3.2.1 onder f);
- Op de verbeelding zijn de maximaal toegestane goot- en bouwhoogte verlaagd van respectievelijk 11 en 12 meter naar respectievelijk 9 en 10,5 meter in het noordoostelijke deel van het bouwvlak.

Een samenvatting van de zienswijze en de gemeentelijke reactie daarop is als bijlage bij het vaststellingsbesluit gevoegd.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 KGO plan

Bijlage 2 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 3 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

Bijlage 4 Stikstofonderzoek

Bijlage 5 Quickscan ecologie

Bijlage 6 Nader vleermuisonderzoek

Bijlage 7 Watertoetsresultaat

Bijlage 8 Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling