

BESTEMMINGSPLAN

**Centrum Enter, herziening
Dorpsstraat 158, 158a en 158c**

BESTEMMINGSPLAN

Centrum Enter, herziening Dorpsstraat 158, 158a en 158c

GEMEENTE WIERDEN
IDN: NL.IMRO.0189.BP2023000003-VA01
Datum: December 2023
Status: Vastgesteld



Vestiging Almelo
Twentepoort Oost 16
7609 RG ALMELO

Vestiging Zwolle
Dr. Van Wiechenweg 2
8025 BZ ZWOLLE

Vestiging Utrecht
Euclideslaan 265
3584 BV UTRECHT

T: 0546-45 44 66
E: info@bjjz.nu
I: www.bjjz.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	17
3.3	GEMEENTELIJK BELEID	25
HOOFDSTUK 4	RANDVOORWAARDEN EN ONDERZOEK	29
4.1	INLEIDING	29
4.2	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	29
HOOFDSTUK 5	TOELICHTING OP DE PLANREGELS	43
5.1	INLEIDING	43
5.2	OPZET VAN DE REGELS	43
5.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS	44
HOOFDSTUK 6	UITVOERING EN HANDHAVING	46
6.1	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	46
6.2	HANDHAVING	46
6.3	RETROSPECTIEVE TOETS	46
HOOFDSTUK 7	VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN	48
7.1	VOOROVERLEG	48
7.2	INSPRAAK	48
7.3	ZIENSWIJZEN	48
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING	49	
BIJLAGE 1	BODEMONDERZOEK	50
BIJLAGE 2	NADER BODEMONDERZOEK	51
BIJLAGE 3	AKOESTISCH ONDERZOEK WEGVERKEERSLAWAAI	52
BIJLAGE 4	STIKSTOFONDERZOEK	53
BIJLAGE 5	QUICKSCAN FLORA EN FAUNA	54
BIJLAGE 6	WATERTOETS	55
BIJLAGE 7	AANMELDNOTITIE VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING	56
BIJLAGE 8	VASTSTELLINGSBESLUIT	57

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

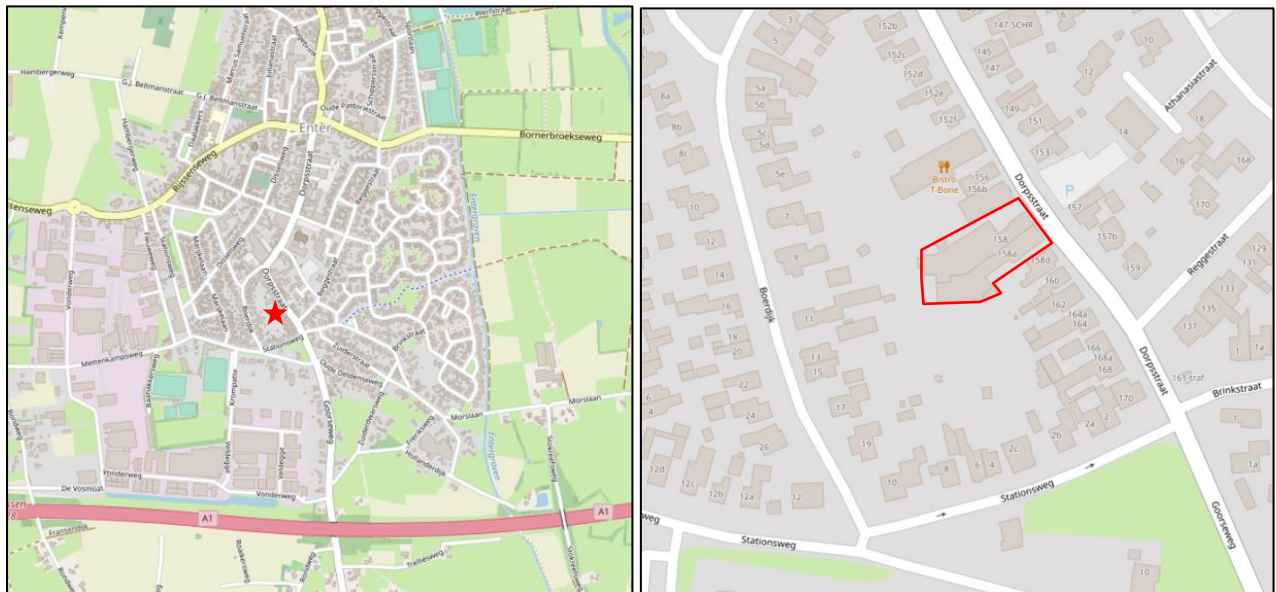
Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op de locatie aan de Dorpsstraat 158, 158a en 158c in Enter (hierna: plangebied). Binnen het plangebied is momenteel Café en zalencentrum de Kröl aanwezig.

In verband met de voorziene beëindiging van de het café en zalencentrum is het voornemen om het plangebied te herontwikkelen in een woonzorgvoorziening voor 20 cliënten met een in pandig, bijbehorende bedrijfswoning. Concreet gaat het om een woonzorgvoorziening voor ouderen met geheugen en/of somatische aandoeningen. Met de voorgenomen herontwikkeling wordt leegstand en mogelijke verpaupering voorkomen.

Het realiseren van een woonzorgvoorziening met bijhorende bedrijfswoning op de betreffende gronden is op basis van het geldend bestemmingsplan 'Centrum Enter' niet toegestaan. Dit vanwege het ontbreken van passende gebruiksregels. Om de ontwikkeling mogelijk te maken dient het bestemmingsplan te worden herzien. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin. Aangetoond wordt dat de in dit bestemmingsplan besloten planologische kaders in overeenstemming zijn met 'een goede ruimtelijke ordening'.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied ligt aan de dorpsstraat 158, 158a en 158c ten zuiden van het centrum van Enter. In afbeelding 1.1 is de ligging van het plangebied in de kern Enter en de directe omgeving indicatief weergegeven. Voor een exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding die bij dit plan hoort.



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

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan "Centrum Enter, herziening Dorpsstraat 158, 158a en 158c." bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek. NL.IMRO.0189.BP2023000003-VA01) en een renvooi;
- regels (met bijbehorende bijlagen).

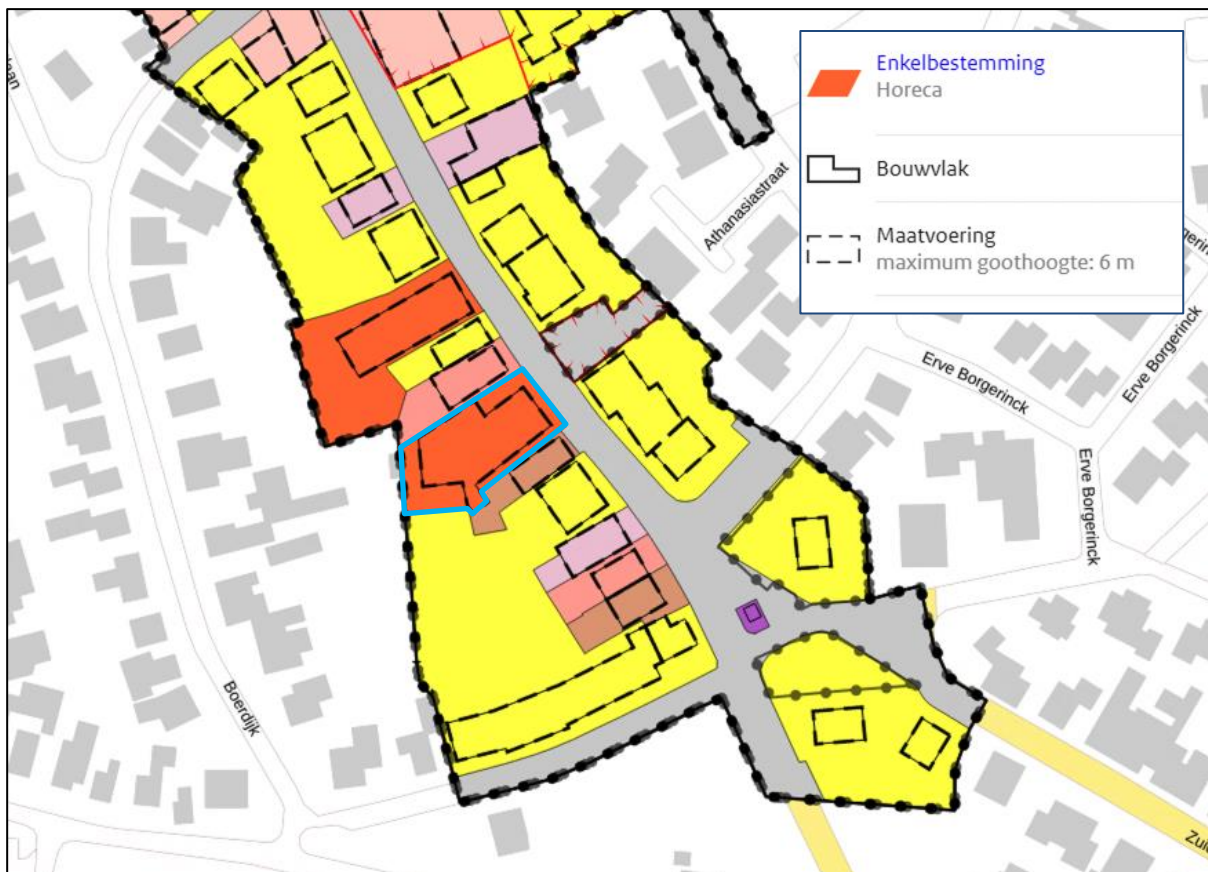
Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden weergegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het bestemmingsplan en van de daaraan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

1.4 Geldend bestemmingsplan

1.4.1 Algemeen

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van het bestemmingsplan "Centrum Enter" van de gemeente Wierden. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad op 6 juni 2011. Tevens zijn het "Paraplubestemmingsplan verruimen m² bijbehorende bouwwerken bij woningen" en het "Paraplubestemmingsplan Parkeren gemeente Wierden" van toepassing. Deze plannen zijn vastgesteld op 18 juni 2013 en 10 juli 2018. Deze paraplubestemmingsplannen voorzien in aanvullende regels voor het verruimen van de m² bijbehorende bouwwerken bij woningen en ten aanzien van parkeren.

In afbeelding 1.2 is een uitsnede van het bestemmingsplan "Centrum Enter" opgenomen. Het plangebied is indicatief weergegeven met de blauwe contour. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding.



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

1.4.2 Beschrijving bestemmingen

De gronden binnen het plangebied zijn bestemd voor 'Horeca'. Hierna wordt nader ingegaan op de geldende bestemming:

Horeca

De gronden met de bestemming ‘Horeca’ zijn bestemd voor horecabedrijven uit de categorieën 1 en 2, voor wonen op de verdieping(en) van gebouwen en de daarbij behorende gebouwen, tuinen, erven, terreinen, parkeervoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en bouwwerken, geen gebouw zijnde. Daarnaast is binnen het bouwvlak een maatvoeringaanduiding aangegeven voor de maximale goothoogte. De voor ‘Horeca’ aangewezen gronden mogen uitsluitend worden bebouwd met bouwwerken ten dienste van de bestemming. De maximale goothoogte is vastgesteld op 6 meter.

1.4.3 Strijdigheid

Het realiseren van een woonzorgvoorziening en bijhorende bedrijfswoning op de gronden met de bestemming ‘Horeca’ is niet mogelijk, omdat de gebruiksmogelijkheden hiervoor ontbreken. Vanwege het ontbreken van een passende maatschappelijke bestemming is voorliggende ontwikkeling in strijd 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.

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 bevindt zich aan de dorpsstraat 158, 158a en 158c in het zuiden van het centrumgebied van Enter. De Dorpsstraat is tevens de belangrijkste ruimtelijke structuurdrager van de omgeving. De directe omgeving bestaat uit woonfuncties, centrumfuncties, horecafuncties en enkele maatschappelijke functies. De locatie ligt in een zeer levendig deel van de Dorpsstraat waar de laatste jaren nieuwbouw heeft plaatsgevonden.

Binnen het plangebied is een horecavestiging (Café en zalencentrum de Kröl) aanwezig. Het grootste gedeelte van het plangebied is bebouwd. De Dorpsstraat ligt aan de oostzijde van het plangebied.

Afbeelding 2.1 toont een luchtfoto van de huidige situatie binnen het plangebied. Het plangebied is in deze afbeelding indicatief weergegeven met de rode omlijning. Afbeelding 2.2 laat een straatbeeld zien van de horeca, gezien vanaf de Dorpsstraat.



Afbeelding 2.1 Luchtfoto plangebied (Bron: PDOK)



Afbeelding 2.2 Straatbeeld plangebied (Bron: Google Streetview)

2.2 Gewenste situatie

2.2.1 Ontwikkeling

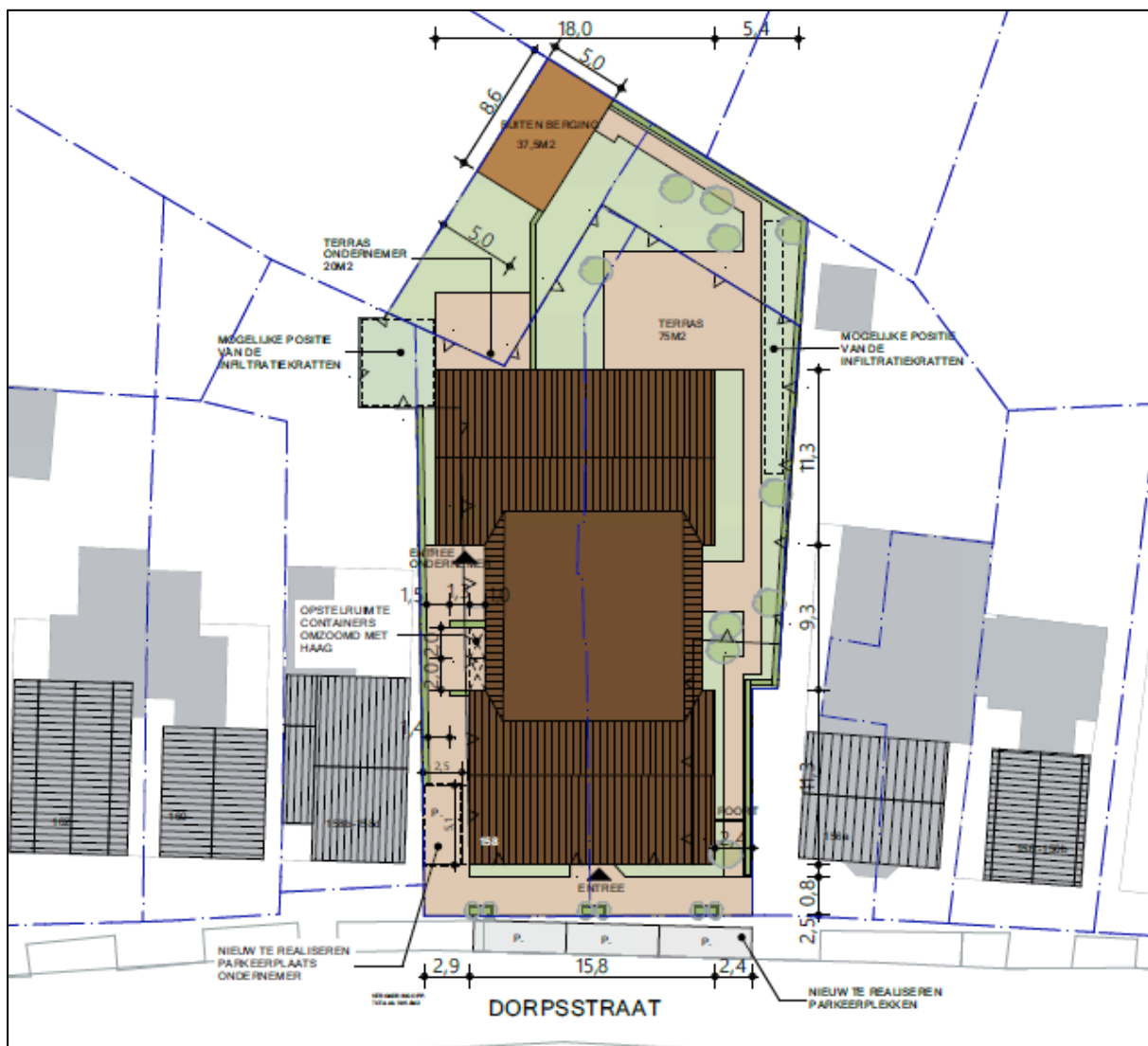
Zoals beschreven in de aanleiding is het voornemen om ter plaatse van het plangebied een woonzorgvoorziening met bijbehorende bedrijfswoning te realiseren. De bestaande bebouwing wordt gesloopt en op deze plek wordt een woon-zorgcomplex teruggebouwd.

De voorgenomen ontwikkeling gaat het van een kleinschalig woon-zorgcomplex met 20 studio's voor ouderen met geheugen en/of somatische aandoeningen (begeleid wonen). Voor deze cliënten is behoefte aan een specifieke woonvorm waarin gedeeltelijk zorg en/of begeleiding beschikbaar is. Met de voorgenomen ontwikkeling wordt een belangrijke bijdrage geleverd aan de verlichting van de druk op de lokale wachtlijsten met betrekking tot de vraag naar woonzorgvoorzieningen.

Het gebouw zal bestaan uit twee bouwlagen met kap. Hiermee sluit de bebouwing goed aan op de in de omgeving aanwezige bebouwing die eveneens in overwegende mate bestaan uit gebouwen met twee bouwlagen met kap.

De woonzorgvoorziening wordt aan de oostzijde ontsloten op de Dorpsstraat. Aan deze zijde worden parkeervoorzieningen gerealiseerd. Het gaat hierbij om drie langspaarkeervlakken aan de Dorpsstraat en één parkeerplaats op eigen terrein ten behoeve van de bedrijfswoning. De bedrijfswoning is in de achterzijde van het pand gesitueerd met een aangrenzend terras en tuin met berging.

Afbeeldingen 2.3 toont de gewenste indeling van het perceel. Afbeelding 2.4 toont een impressie van het beoogde gebouw.



Afbeelding 2.3 Gewenste perceelsindeling (Bron: ARCO Architecten)



Afbeelding 2.4 Impressie afbeeldingen ontwerp Dorpsstraat 158 (Bron: ARCO Architecten)

2.2.2 Verkeer en parkeren

2.2.2.1 Algemeen

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

2.2.2.2 Gemeentelijk parkeerbeleid

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

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

2.2.2.3 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 'Schil centrum'.

Op basis van de CROW-uitgave kan de beoogde woonzorgvoorziening het best worden vergeleken met de functie 'Verpleeg- en verzorgingstehuis' en kan de beoogde bedrijfswoning het best worden vergeleken met de functie 'huur, etage, duur'.

2.2.2.4 Berekening parkeerbehoefte

Huidige situatie

Op basis van de bovengenoemde uitgangspunten is de bestaande parkeerbehoefte als volgt:

Functie	Aantal	Parkeerbehoefte
Evenementenhal	533 m ² bvo	34,65
Café/bar/cafetaria	75 m ² bvo	4,50
Huur, etage, duur	2 woningen	3,40
Totaal		42,55

Op eigen terrein zijn momenteel 2 parkeerplaatsen aanwezig. De overige parkeerbehoefte wordt in het openbare gebied opgelost. Op basis van de huidige bebouwing in combinatie met het huidige gebruik zijn er volgens de CROW richtlijnen 43 parkeerplaatsen nodig.

Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie is er sprake van een woon-zorgcomplex en een ondernemerswoning. De toekomstige bewoners van het woon-zorgcomplex zijn mensen met een geheugen en/of somatische aandoeningen die niet beschikken over een eigen auto. De parkeerbehoefte zal daarom vooral bestaan uit bezoekers en personeel.

Op basis van de bovengenoemde uitgangspunten is de toekomstige parkeerbehoefte als volgt:

Functie	Aantal	Parkeerbehoefte
Verpleeg- en verzorgingstehuis	20 studio's	12
Huur, etage, duur	1 woning	1,70
Totaal		13,70

De voorliggende ontwikkeling resulteert in een parkeerbehoefte van 14 parkeerplaatsen. Na de herontwikkeling worden 3 langspaarkeervlakken gerealiseerd aan de Dorpsstraat. Daarnaast wordt één parkeerplaats op eigen terrein gerealiseerd. In totaal wordt hiermee voorzien in vier parkeerplaatsen en is er formeel sprake van een tekort van 10 parkeerplaatsen.

Echter zorgt de voorgenomen herontwikkeling in een aanzienlijke verlichting van de parkeerdruk in openbaar gebied doordat het café en zalencentrum, evenals twee appartementen, worden gesloopt. Bovendien beschikken toekomstige bewoners van de appartementen, gelet op de zorgvraag, niet meer over een eigen auto. Uit ervaring bij andere woonzorglocaties blijkt dat het zorgpersoneel veelal uit de omgeving komt en de locatie per fiets of te voet naar zijn/haar werk gaat.

Opgemerkt moet worden dat de gewenste ontwikkeling bijdraagt aan een vermindering van de parkeerdruk in de straat doordat de nieuwe parkeerbehoefte lager ligt dan de voormalige parkeerbehoefte. Om de parkeerdruk in de straat te nog verder te verminderen, zal er binnen de beoogde ontwikkeling een doorgang worden gecreëerd van de Dorpsstraat 156a naar de achterzijde. Deze doorgang maakt het mogelijk om aan de achterzijde van de Dorpsstraat 156a vijf tot zeven parkeerplaatsen te realiseren. Hierdoor wordt een deel van de parkeerbehoefte in de straat opgelost.

Omdat in de huidige (planologische) situatie een fors beslag wordt gelegd op de in de omgeving aanwezige openbare parkeerplaatsen en de parkeerbehoefte als gevolg van voorgenomen ontwikkeling afneemt, wordt geconcludeerd dat het aspect 'parkeren' geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling. De

toekomstige parkeerbehoefte wordt deels op eigen terrein en deels in de openbare ruimte opgelost. Ook neemt de bestaande parkeerdruk in de straat af door de te realiseren doorgang naar de achterzijde van de Dorpsstraat 156A. Gesteld wordt dat de parkeerbehoefte aan de Dorpsstraat, Reggestraat en Brinkstraat (ruim) afneemt met de gewenste ontwikkeling.

2.2.2.5 Berekening Verkeersgeneratie

Huidige situatie

Op basis van de bovengenoemde uitgangspunten is de bestaande verkeersgeneratie als volgt:

Functie	Aantal	Verkeersgeneratie
Evenementenhal	533 m ² bvo	87
Café/bar/cafetaria	75 m ² bvo	12
Huur, etage, duur	2 woningen	8,2
Totaal		108

Er is geen kengetal voor een cafetaria/café/bar en een evenementenhal in CROW-publicatie 381 vastgelegd. Voor deze functies is uitgegaan dat het aantal benodigde parkeerplaatsen per 100m² BVO gemiddeld 2,5 keer per weekdageetmaal bezet is. De totale verkeersgeneratie in de huidige situatie komt neer op 108 per weekdageetmaal.

Toekomstige situatie

In de CROW-publicatie 'Toekomst bestendig parkeren, publicatie 381 (december 2018)', zijn geen gegevens opgenomen ten aanzien van de verkeersgeneratie behorend bij de functie 'Verpleeg- en verzorgingstehuis'. Daarom wordt de volgende (worst-case) inschatting gemaakt. Aangenomen wordt dat het benodigde aantal parkeerplaatsen (14) hoofdzakelijk worden gebruikt door bezoekers en personeel. Als worst-case aanname wordt uitgegaan met een bezetting van 3 auto's per parkeerplaats per dag. Dit komt neer op 42 auto's en 84 verkeersbewegingen per etmaal.

De verkeersgeneratie in voorliggend geval komt neer op circa 84 verkeersbewegingen per weekdageetmaal. De verkeersgeneratie neemt dus af met de gewenste ontwikkeling met circa 24 verkeersbewegingen. Het plangebied wordt in de nieuwe situatie ontsloten op de Dorpsstraat middels een eigen in- en uitrit. Gesteld wordt dat hiermee een overzichtelijke en veilige ontsluitingsroute kan worden gecreëerd. De Dorpsstraat biedt voldoende capaciteit om het bijbehorende verkeer op te kunnen vangen.

2.2.2.6 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 toekomstige generaties.

3.1.1.4 Toetsing van het initiatief aan de NOVI

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

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

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

3.1.2.1 Algemeen

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

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

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

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

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

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

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

3.1.2.2 Toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking

Ten aanzien van de te realiseren bedrijfswoning wordt opgemerkt dat binnen het plangebied reeds twee woningen (appartementen) aanwezig en toegestaan zijn. Als gevolg van voorgenomen ontwikkeling neemt per saldo het aantal woningen met één af. Hierdoor is ten aanzien van de te realiseren bedrijfswoning een toetsing aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' niet noodzakelijk. Hierna wordt nader ingegaan op de beoogde woonzorgvoorziening.

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

Is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling?

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

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

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

Het onderstreepte "zodanige functiewijziging" suggereert dat er functiewijzigingen – zonder enige toename van bebouwing – kunnen zijn die wel "zodanig" zijn, dat zij kunnen worden aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Een functiewijziging "sec" die van invloed is op het woon-, leef- en ondernemersklimaat elders, door die invloed kan kwalificeren als "zodanige functiewijziging", zodat sprake is van een Ladderplichtige stedelijke ontwikkeling.

Gelet op het feit dat de voorgenomen ontwikkeling voorziet in een volledige sloop van bestaande bebouwing, en dat hiervoor nieuwe bebouwing met een andere functie wordt gerealiseerd, wordt in voorliggend geval er vanuit gegaan dat er sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. De Ladder voor duurzame verstedelijking wordt hierna doorlopen.

Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied?

Marktregio

Ten eerste dient bepaald te worden wat de marktregio is. De marktregio voor de woonzorgvoorziening valt niet hard te begrenzen. Patiënten zullen, waar mogelijk, zo dicht mogelijk bij de thuisomgeving willen blijven, dit in verband met bezoek van familie en vrienden. In voorliggend geval valt de marktregio redelijkerwijs als de kern Enter af te kaderen. Hierna wordt de behoefte naar de gewenste ontwikkeling nader onderbouwd.

Is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling

Trends en ontwikkelingen

Op basis van ontwikkelingen in demografie in combinatie met beleidswijzigingen in wonen en zorg – neemt de behoefte aan geschikte woningen voor zorgbehoevende toe. Door vergrijzing, extramuralisering, de vraag naar meer wooncomfort en het 'uit de tijd raken' van bestaand zorgvastgoed zijn aanpassingen aan bestaande voorzieningen dan wel nieuwbouw noodzakelijk.

Het aantal zorgbehoevende mensen neemt steeds verder toe. De komende decennia zal de grijze druk sterk toenemen; van 27% in 2012 naar 51% in 2040 (CBS Bevolkingsprognose 2013-2060). Dat het aandeel ouderen toeneemt heeft effecten op de gewenste beschikbare zorgvoorzieningen omdat senioren over het algemeen in de laatste jaren van hun leven in gezondheid (zowel fysiek als in meer of mindere mate mentaal) achteruitgaan en daarvoor de nodige 24-uurs-ondersteuning nodig hebben. Dit is al helemaal aan de orde bij mensen met een geheugen en/of somatische aandoeningen waar in voorliggend geval sprake van is. Het nieuwe woonzorgcentrum moet onder meer bijdragen aan het verminderen van wachtlijsten. Er is op dit moment onvoldoende ruimte beschikbaar voor ouderen met geheugen en/of somatische aandoeningen, waardoor veel zorgbehoevende mensen uitwijken naar andere gemeenten.

Ook is de trend zichtbaar dat er vanuit de kwaliteitsverbetering van het huidige zorgaanbod wordt overgegaan naar 'verdunning' van de huidige voorzieningen. Meerpersoonskamers worden omgebouwd tot éénpersoonskamers, waardoor meer aandacht is voor wooncomfort en daaruit voortkomend meer oog voor privacy van bewoners. Ook dit gegeven leidt tot een grotere vraag naar zorgwoningen in de gemeente Wierden.

Gelet op de mate van begeleiding en zorg die wordt aangeboden, in overeenstemming met de sociale en/of maatschappelijke doeleinden, valt het aanbod niet onder 'reguliere' woningbouwcontingenten. Een toetsing aan de woningbouwaantallen wordt dan ook achterwege gelaten. Gelet op het vorenstaande wordt gesteld dat de gewenste ontwikkeling voorziet in de kwantitatieve en kwalitatieve (regionale/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 Enter en is voorzien van bestemmingen bedoeld voor stedelijke functies (Horeca). Met de voorgenomen ontwikkeling wordt de ruimtevraag naar woonzorgeenheden 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

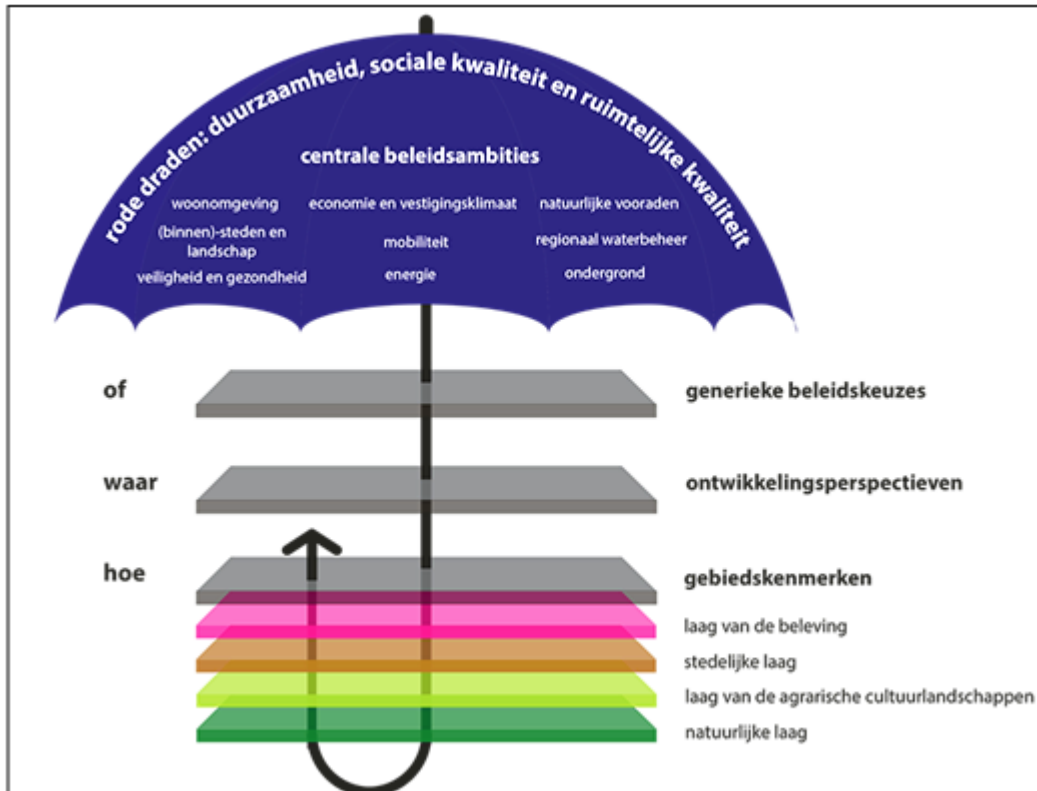
Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke 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 2.1.3 (*Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik*) van de provinciale verordening van belang. Daarnaast ligt het plangebied in een waterintrekggebied met stedelijk functies waardoor artikel 2.1.2 (*Principe van concentratie*), artikel 2.1.5 lid 1, 2, 3 en 5 (*Ruimtelijke kwaliteit*), artikel 2.1.3 (*Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik*), artikel 2.13.3 (*Grondwaterbeschermingsgebieden*) en artikel 2.13.5 (*Niet-risicovolle functies en grote risicovolle functies in intrekggebieden*) van belang zijn. De hiervoor genoemde artikelen worden hierna nader toegelicht.

Artikel 2.1.2, lid 1: 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

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de herontwikkeling van een bestaande horecalocatie. De bestaande bebouwing voldoet niet meer aan de hedendaagse (duurzaamheids)eisen en wensen. Daarom wordt de bestaande bebouwing gesloopt om een woon-zorgcomplex te realiseren dat voldoet aan de hedendaagse (duurzaamheids)eisen en wensen.

Daarnaast wordt met deze ontwikkeling een belangrijke bijdrage geleverd aan de verlichting van de druk op de lokale wachtlijsten met betrekking tot vraag naar woonzorgvoorzieningen en voorziet het hiermee in de behoefte van Enter.

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 woonzorgvoorziening 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*Lid 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.

Lid 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.

Lid 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.

Lid 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 lid 1, 2, 3, en 5 van de Omgevingsverordening Overijssel

Van belang bij een herontwikkeling is dat het plangebied op een adequate wijze wordt ingepast en nadrukkelijk rekening wordt gehouden met de ruimtelijke kwaliteit. Zoals in hoofdstuk 2 is uitgezet, wordt leegstand en verloedering voorkomen door de realisatie van een woonzorgvoorziening. In vergelijking met de huidige situatie neemt het verhard oppervlakte af. Een deel van de bebouwing maakt plaats voor een tuin. Op basis van het ontwikkelingsperspectief worden hierbij geen belemmeringen verwacht. Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat de in deze ruimtelijke motivering besloten ontwikkeling in overeenstemming is met artikel 2.1.5 Ruimtelijke kwaliteit.

Artikel 2.13.3: Grondwaterbeschermingsgebieden en intrekgebieden

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

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

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

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

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

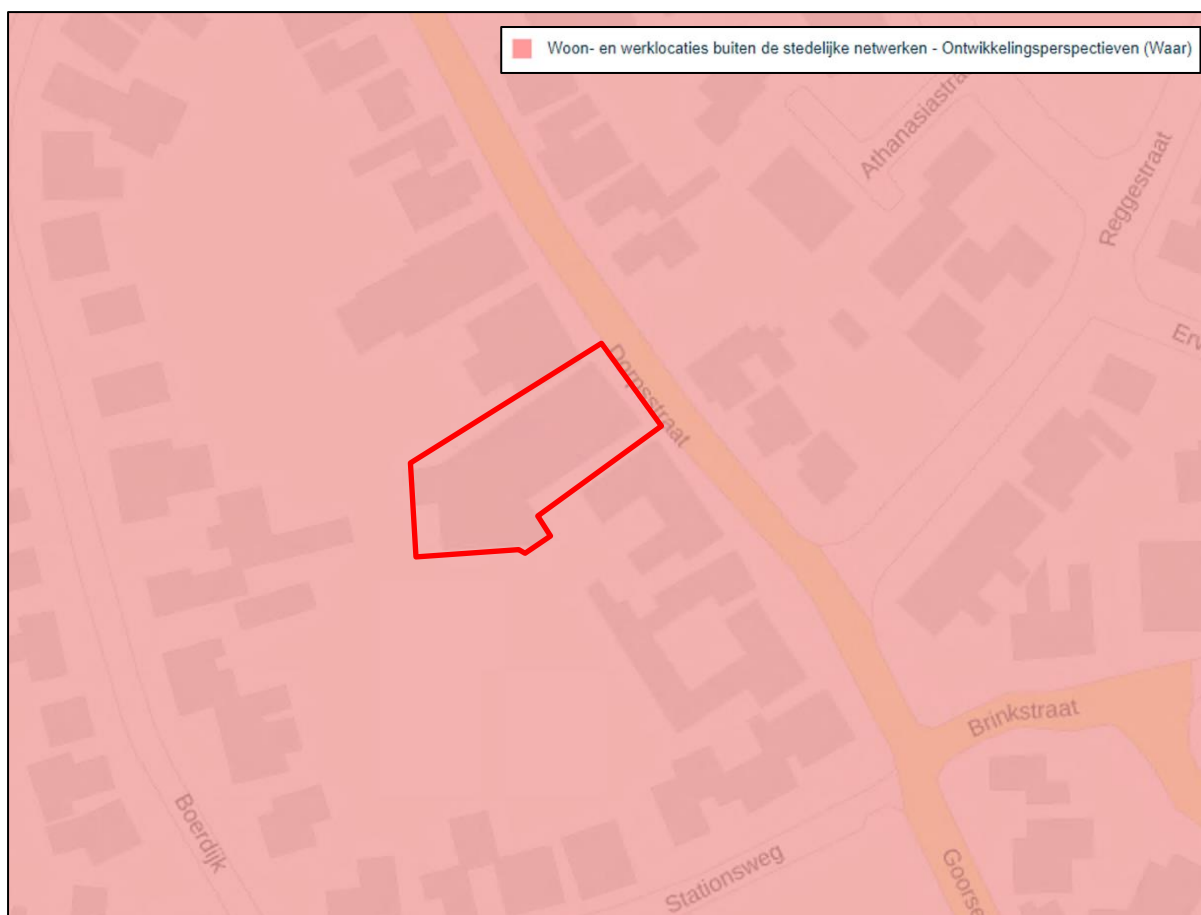
Toetsing van het initiatief aan artikel 2.13.3 en 2.13.5 van de Omgevingsverordening Overijssel

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

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

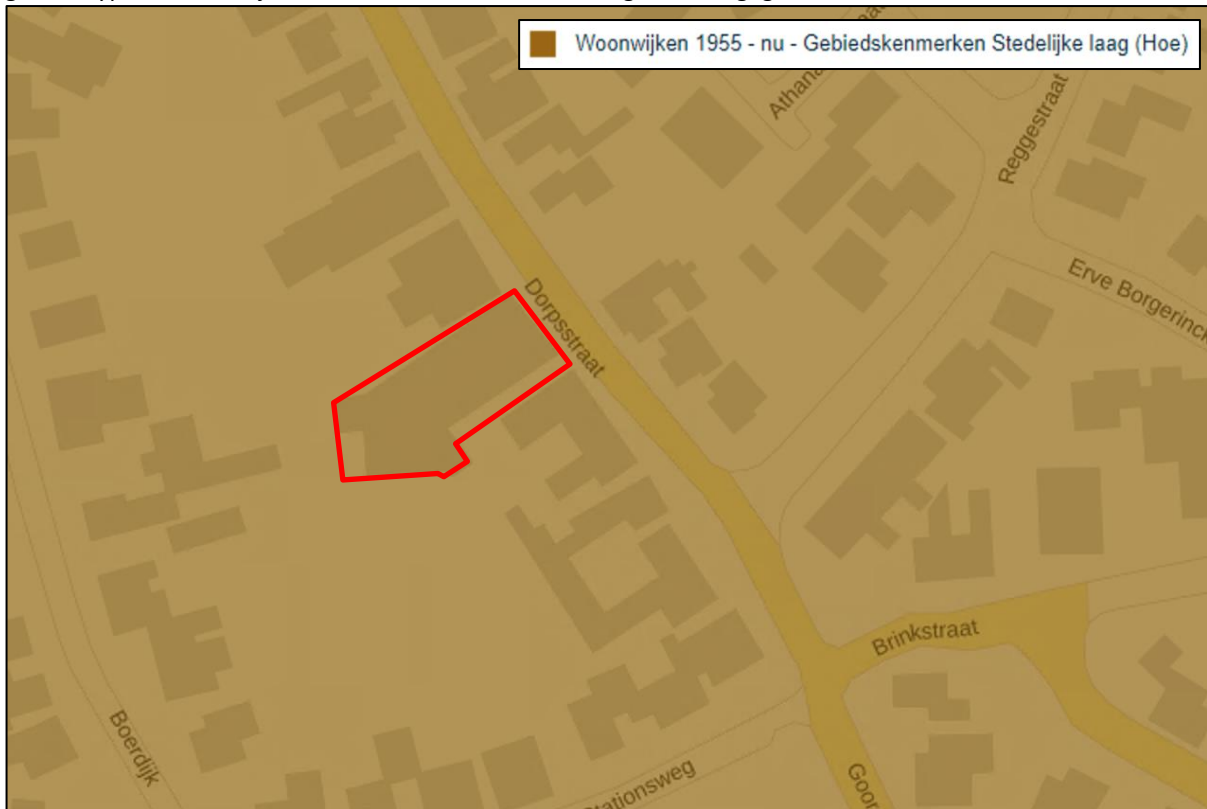
3.2.4.3 Hoe - gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en laag van de beleving) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke

ontwikkelingen. Gelet op de ligging van het plangebied binnen de Enter, binnen het bestaande stedelijk gebied worden de “Natuurlijke laag” en “Laag van het agrarisch cultuurlandschap” buiten beschouwing gelaten.

“Stedelijke laag”

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

De voorgenomen woonzorgvoorziening wordt qua schaal en omvang ingevoegd tussen de bestaande bebouwing. Wel zal het gebied in grote mate een eigen identiteit krijgen. De kenmerken van het gebied worden zoveel mogelijk behouden en daar waar mogelijk versterkt.

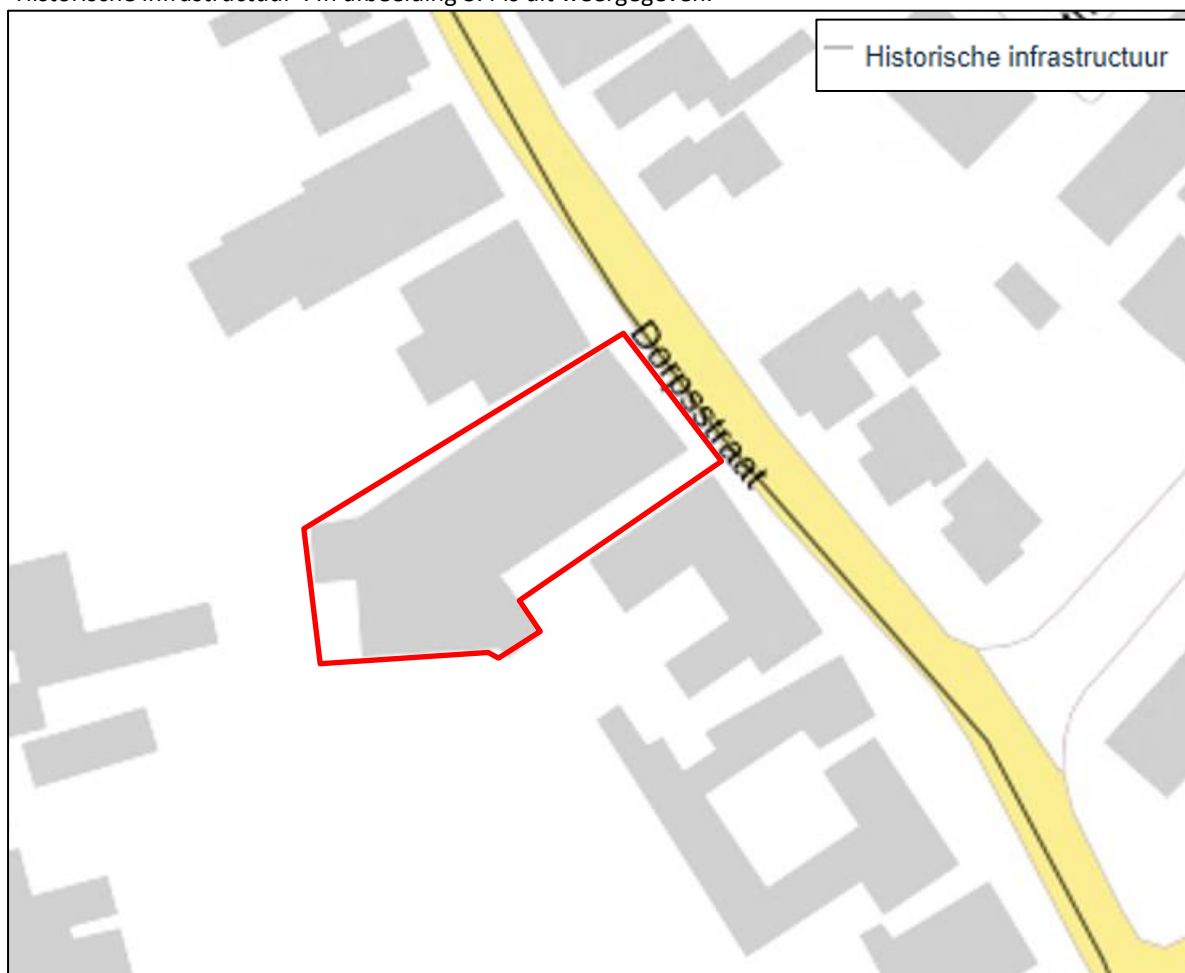
Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling past binnen de geldende gebiedskenmerken van de ‘stedelijke laag’.

“Laag van de beleving”

In de laag van de beleving komen de natuurlijke, functionele en sociale processen bij elkaar. Dit is de laag die gaat over de beleefbaarheid van ruimtelijke kwaliteit, identiteit en tijdsdiepte, van recreatieve gebruiksmogelijkheden die een belangrijke rol spelen bij de waardering van de leefomgeving. De laag van de beleving is de laag van de verbinding en het netwerk; tussen het stedelijke en het landelijke, de cultuur en de natuur, snel en traag, oud en nieuw, tussen nut en schoonheid. De laag van de beleving benut vooral de kwaliteiten van de andere drie lagen, maar voegt ook eigen kenmerken toe, zoals landgoederen, recreatieparken en recreatieve routes. Het stelt kwaliteiten zoals de natuur, de productielandschappen en de steden in een ander daglicht en maakt ze beleefbaar en tot een belevenis.

De verblijfsrecreatiecomplexen, de attracties, de routes voor wandelen, fietsen en varen zijn een belangrijke economische factor geworden met een vergelijkbaar aandeel in de economie als de agrarische sector. Dit alles verandert het aanzien, de gewenste gebruiksmogelijkheden en betekenis van het buitengebied. Aan het 'belevingslandschap' ontleent Overijssel zijn tijdsdiepte, maar ook zijn aantrekkingskracht. Steeds vaker worden de kwaliteiten uit het verleden ingezet in plannen door daar met nieuwe kwaliteiten, gebruiks- en verschijningsvormen op voort te bouwen. Belangrijk in deze laag is het oude en nieuwe 'erfgoed' van de provincie.

De Dorpsstraat is op de gebiedskenmerkenkaart de “Laag van de beleving” aangeduid met het gebiedstype “Historische infrastructuur”. In afbeelding 3.4 is dit weergegeven.



Afbeelding 3.4

Uitsnede gebiedskenmerkenkaart ‘Laag van de beleving’ (Bron: Provincie Overijssel)

Toetsing van het initiatief aan de “Laag van de beleving”

Het plangebied ligt aan de Dorpsstraat. In het kader van voorliggend plan is echter geen sprake van een ontwikkeling die negatieve invloed heeft of zou kunnen hebben op deze weg, die door de provincie als een weg met een zekere historische waarde is aangemerkt. Het plan is niet in strijd met de “Laag van de beleving”.

3.2.5 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

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

3.3 Gemeentelijk beleid**3.3.1 Structuurvisie Wierden***3.3.1.1 Inleiding*

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

*3.3.1.2 Ruimtelijke Ontwikkelingsvisie*Ambitieniveau

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

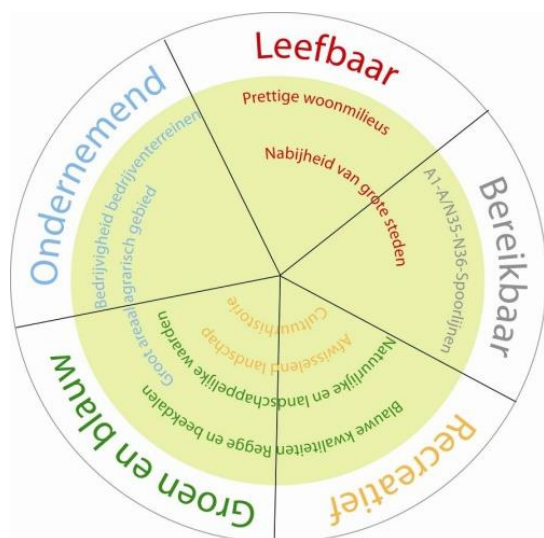
Centrale waarden

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

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

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

3.3.1.3 Kernkwaliteiten en centrale waarden gemeente Wierden



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

3.3.1.4 Deelgebiedsvisies

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

Het deelgebied Enter kent de volgende kernkwaliteiten:

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

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

"In Enter staan bedrijvigheid, toerisme en de cultuurhistorische waarden centraal. Het dorpse karakter is versterkt, waarbij de es is opgehouden en de Entergraven als harde grens van het dorp geldt. Ten noorden van Enter is woonwijk de Berghorst ontwikkeld. Samen met Rijssen is het industrieterrein De Elsmoat langs de A1 gerealiseerd".

Specifiek voor bestaande woongebieden worden de volgende uitgangspunten aangegeven:

- De woonwijk Oranjobuurt herstructureren met het oog op duurzaamheid (zuinig ruimtegebruik) en verwachte demografische ontwikkelingen (levensloopbestendig bouwen).
- Bij mogelijke herstructurering aansluiting zoeken op cultuurhistorische waarden en karakteristieke kenmerken van de plek: 'karakteristiek bouwen'.
- Groen in de wijk, ruimte rondom de woningen, voorzieningen en veiligheid vormen belangrijke uitgangspunten bij de herstructurering.

Specifiek voor zorg worden de volgende uitgangspunten aangegeven:

- Voldoende samenhang creëren in de zorg- en welzijnssfeer.
- Ontwikkelen van woonservicegebieden, waarin optimale condities zijn geschapen voor wonen met zorg en welzijn (met integrale zorg en dienstverlening, ook aan huis en met levensloopbestendige woningen).
- Zorg – en welzijnsvoorzieningen ontwikkelen in erfgoedlocaties ("behoud doorontwikkeling").

3.3.1.5 Toetsing van het initiatief aan de Structuurvisie Wierden

De horecavestiging zal beëindigd worden. De bebouwing binnen het plangebied is verouderd en dreigt leeg te komen staan, met mogelijke verpaupering tot gevolg. Hiermee is sprake van een potentieel stedenbouwkundig en maatschappelijk knelpunt binnen de binnen de kern Enter. Het is daarom gewenst om het plangebied te herontwikkelen om leegstand en verpaupering te voorkomen. De voorgenomen ontwikkeling voorziet hierin. De bestaande verouderde bebouwing wordt gesloopt en maakt plaats voor een nieuw duurzaam woonzorggebouw voor maximaal 20 cliënten en bijhorende bedrijfswoning.

Enter krijgt een woonzorgvoorziening waar begeleid wonen wordt aangeboden aan ouderen met geheugen en/of somatische aandoeningen. Eén van de ontwikkelingsrichtingen in Enter op het gebied van zorg is het creëren van voldoende samenhang in de zorg- en welzijnsfeer. Ook is het ontwikkelen van woonservicegebieden, waarin optimale condities worden geschapen voor wonen met zorg en welzijn een ontwikkelingsrichting op het gebied van zorg binnen Enter. Met de realisatie van een kleinschalige woonzorgvoorziening wordt invulling gegeven aan de hiervoor genoemde ontwikkelingsrichtingen. Enter krijgt een woonzorgvoorziening waar begeleidt wonen wordt aangeboden aan ouderen met geheugen en/of somatische aandoeningen. Daarmee kan op het gebied van zorg een meerwaarde gecreëerd worden.

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

Centrale thema's in de Lokale Woonagenda

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

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

3.3.2.2 Zorgdoelgroepen

Meer mensen worden oud en ouderen worden steeds ouder. Op dit moment bestaat de bevolking van de gemeente Wierden voor 21% uit 65-plussers. In 2040 zal dit percentage stijgen naar 30%. Vergrijzing zal veel aspecten van de maatschappij veranderen. Het maakt dat zowel de woonwensen als de zorgbehoefte voor een groot deel van de inwoners veranderd. De gemeente Wierden verwacht dat in de toekomst meer oudere ouderen (75-plussers) mantelzorg gaan bieden aan leeftijdsgenoten. Dit vraagt veel van de steeds ouder wordende mantelzorger. Huisvesting van ouderen is daarom een belangrijk onderdeel op het gebied van wonen en zorg.

Er zijn verscheidene zorgdoelgroepen op de woningmarkt die aandacht behoeven, waaronder mensen met cognitieve beperkingen (geheugenproblemen, dementie, mensen met niet aangeboren hersenletsel). Deze groepen hebben diverse woonbehoeften. Sommige groepen kunnen met ondersteuning vanuit de WMO en/of

thuiszorg in hun huidige reguliere woning blijven wonen. Anderen hebben een specifieke woonvorm nodig waarin gedeeltelijk of 24-uurs zorg en/of begeleiding beschikbaar is.

Gemeente Wierden verwelkomt particuliere woon(zorg)vormen. Het initiatief voor realisatie van woon(zorg)vormen ligt bij zorginstellingen, marktpartijen, particulieren/inwoners en/of Reggewoon. Gemeente Wierden heeft hierin een faciliterende taak. De gemeente Wierden stimuleert, daar waar mogelijk, particuliere woon(zorg) initiatieven door proactief mee te denken en via het spoor van het omgevingsbeleid initiatieven ook planologisch juridisch mogelijk te maken. De gemeente wil ook inzetten op vormen van geclusterd wonen. Bijvoorbeeld hofjes- of patiowoningen. Dit vervult een belangrijke vraag naar een woonvorm die tussen thuiswonen en wonen in een instelling zit. Waar mogelijk, stuurt de gemeente erop dat eerst wordt gebouwd voor groepen waarvoor aanbod op de markt achterloopt bij de vraag.

Op dit moment bestaat de bevolking van de gemeente Wierden voor 21% uit 65-plussers. In 2024 zal dit percentage stijgen naar 30%. Vergrijzing zal veel aspecten van de maatschappij veranderen. Mensen hebben verschillende zorg- en ondersteuningsvragen. Er zijn verscheidene zorgdoelgroepen op de woningmarkt die aandacht behoeven, waaronder mensen met cognitieve beperkingen (geheugenproblemen, dementie, mensen met niet aangeboren hersenletsel). Deze groepen hebben diverse woonbehoeften. Sommige groepen kunnen ondersteuning vanuit de WMO en/of thuiszorg in hun huidige (reguliere woning blijven wonen). Anderen hebben een specifieke woonvorm nodig waarin gedeeltelijk of 24-uurs zorg en/of begeleiding beschikbaar is.

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

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in het mogelijk maken van een woonzorgvoorziening voor ouderen met geheugen en/of somatische aandoeningen. Met de voorgenomen ontwikkeling wordt een belangrijke bijdrage geleverd aan de verlichting van de druk op de lokale wachtlijsten met betrekking tot vraag naar woonzorgvoorzieningen. De visie van de gemeente voor verzoeken met betrekking tot de realisatie van woon(zorg)vormen is het faciliteren van dit soort aanvragen. Daarbij wordt samenwerking gezocht met partners in de zorg op verschillende vlakken. Met voorliggend plan kan daaraan worden bijgedragen.

Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met de ‘Lokale woonagenda 2022-2026’.

3.3.3 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

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

HOOFDSTUK 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, het Besluit milieueffectrapportage en water.

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

In de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' is een tweetal gebiedstypen onderscheiden; 'rustige woonwijk' en '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.

Op basis van de VNG-uitgave wordt het buitengebied gerekend tot een met het omgevingstype 'rustige woonwijk' vergelijkbaar omgevingstype.

Het omgevingstype 'gemengd gebied' wordt in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' omschreven als een gebied met een matige tot sterke functiemenging waarbij bijvoorbeeld direct naast woningen andere functies voor kunnen komen zoals winkels, horeca en kleine bedrijven.

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

Het plangebied is gelegen in een gebied waar sprake is van sterke functiemenging. In de nabijheid van het projectgebied komen maatschappelijke functies, detailhandel en woningen voor. Gezien het voorstaande wordt in dit geval uitgegaan van het omgevingstype 'gemengd gebied'.

Voor gebieden waar in enige vorm sprake is van functiemenging, of in gebieden waar bewust functiemenging wordt nagestreefd (bijvoorbeeld om een grotere levendigheid tot stand te brengen), kunnen de gebieden worden aangemerkt als 'functiemengingsgebied'. Bij 'functiemengingsgebieden' moet gedacht worden aan:

1. stadscentra, dorpskernen en winkelcentra;
2. horecaconcentratiegebieden;
3. zones met functiemenging langs stedelijke toegangswegen en in lintbebouwingen;
4. (delen van) woongebieden met kleinschalige c.q. ambachtelijke bedrijvigheid.

Zoals in de VNG-publicatie is aangegeven kan, vanwege de bijzondere kenmerken van gebieden met enige vorm van functiemenging, niet worden gewerkt met een systematiek van richtafstanden en afstandsstappen: vanwege de zeer korte afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies is een dergelijke systematiek niet geschikt voor functiemengingsgebieden. De 'Staat van Bedrijven (SvB) - functiemenging' bevat geen richtafstanden, maar categorieën A, B en C, die aangeven onder welke omstandigheden activiteiten inpasbaar zijn. De toelaatbaarheid van milieubelastende functies in gebieden met functiemenging wordt beoordeeld aan de hand van de volgende drie ruimtelijke relevante milieucategorieën:

Categorie A:

Activiteiten die zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn, dat deze inpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het Bouwbesluit voor scheiding tussen wonen en bedrijven zijn daarbij toereikend.

Categorie B:

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

Categorie C:

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

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 woonzorgvoorziening wordt niet expliciet genoemd in de basiszoneringslijst. In verband daarmee is uitgegaan van de functie die het meest met deze functie te vergelijken is, namelijk een verpleeghuis.

Verpleeghuizen (SBI-code 2008/871) vallen op basis van de functiemengingsgebieden in categorie B. Deze functies dienen bouwkundig afgescheiden te zijn van woningen of andere gevoelige functies.

In voorliggend geval is er een bouwkundige scheiding tussen de beoogde woonzorgvoorziening en de in de omgeving voorkomende functies. Er is geen sprake van een aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

4.2.1.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functie hinder ondervindt van bestaande functies in de omgeving en andersom of de nieuwe functie de bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven aantast.

Het plangebied ligt in het centrum van Enter. In de omgeving van het plangebied liggen een kapper (Dorpsstraat 156A), een bistro (Dorpsstraat 154), een advocatenkantoor (Dorpsstraat 152D), een consultant (Dorpsstraat 157) en een kinderdagverblijf (Dorpsstraat 168). Dergelijke bedrijven/inrichtingen vallen op basis van functiemengingsgebieden in de categorieën A en B van de VNG-brochure. Deze functies kunnen inpandig aan woningen worden uitgevoerd (categorie A) of dienen bouwkundig afgescheiden te zijn van woningen of andere gevoelige functies (categorie B).

In voorliggend geval is een bouwkundige scheiding tussen de beoogde woonzorgvoorziening en de in de omgeving voorkomende functies. Gelet op het vorenstaande wordt geconcludeerd dat ter plaatse van de beoogde woon-zorgwoningen en bedrijfswoning sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Omgekeerd resulteert de voorgenomen ontwikkeling niet in een beperking voor de bedrijvigheid van omliggende bedrijven.

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 uitgevoerd door Milieutechniek Rouwmaat Groenlo B.V.. Het onderzoek is opgenomen in bijlage 1 bij deze toelichting. Hieronder wordt ingegaan op de belangrijkste uitkomsten van het onderzoek.

Onderzoeksresultaten

Uit het uitgevoerde bodemonderzoek kan het volgende worden geconcludeerd:

- Zintuiglijk zijn er in de opgeboorde grond geen afwijkingen waargenomen;
- In het grond(meng)monster BG zijn licht verhoogde gehalten aan PAK(10) en minerale olie aangetroffen;
- In het grond(meng)monster OG is een licht verhoogde gehalte aan minerale olie en een matig verhoogd gehalte aan PAK(10) aangetroffen. Na separate analyse van de deelmonsters is:
 1. In grondmonster 01 (1,00 – 1,20) is een sterk verhoogd gehalte aan PAK(10) aangetoond.
 2. In grondmonster 01 (0,50 - 1,00) is een licht verhoogd gehalte aan PAK(10) aangetoond.
 3. In de overige monsters zijn geen waarden boven de achtergrondwaarden aangetroffen.
- In het grondwatermonster zijn licht verhoogde gehalten aan barium en nikkel aangetroffen.

De licht verhoogde gehalten aan minerale olie en PAK(10) in de grond(meng)monsters zijn niet eenduidig te verklaren, de gehalten zijn echter van dien aard dat deze geen nadere aandacht behoeven.

De licht verhoogde gehalten aan barium en nikkel aangetroffen in het grondwatermonsters zijn niet eenduidig te verklaren, maar zijn van dien aard dat deze geen verdere aandacht behoeven.

In de bodem ter plaatse van boring 01 (traject 1,00- 1,20 m-mv) is een sterk verhoogd gehalte aan PAK(10) aangetroffen. Opgemerkt wordt dat het sterk verhoogde gehalte aan PAK(10) buiten het verwachtingspatroon ligt. Er is geen (zintuiglijke) aanleiding om in deze bodemlaag een dergelijke verontreiniging te verwachten.

De aangetroffen sterke bodemverontreiniging met PAK(10) is in verticale zin begrensd. In het horizontale vlak is nog geen afperking verkregen. Om de verontreiniging in horizontaal vlak in beeld te krijgen is aanvullend onderzoek benodigd.

De verwachting is, op basis van inschatting, dat er sprake zal zijn van een niet ernstig geval (minder dan 25 m3 sterk verontreinigd) van bodemverontreiniging. Opgemerkt wordt dat het sterk verhoogde gehalte aan PAK(10) buiten het verwachtingspatroon ligt. Er is geen (zintuiglijke) aanleiding om in deze bodemlaag een dergelijke verontreiniging te verwachten.

Eventueel vrijkomende grond kan niet zondermeer in het grondverkeer worden opgenomen. Mocht de grond naar elders worden getransporteerd, dient te worden nagegaan in hoeverre de kwaliteit van de af te voeren grond overeenstemt met de verwerkingsmogelijkheden die voor de betreffende stort- c.q. hergebruikslocatie gelden. Deze zijn geformuleerd in het Besluit bodemkwaliteit. Aanbevolen wordt dan ook de eindverwerkingslocatie in overleg met het bevoegd gezag vast te stellen. Mocht grondwater onttrokken worden t.b.v. bemaling, dient bekeken te worden in hoeverre de grondwaterkwaliteit de lozingsnormen overschrijdt.

Nader bodemonderzoek

Milieutechniek Rouwmaat Groenlo B.V. een nader bodemonderzoek verricht aan de Dorpsstraat 158 te Enter (gemeente Wierden). Het onderzoek is opgenomen in bijlage 2 bij deze toelichting.

Uit het uitgevoerde bodemonderzoek kan het volgende worden geconcludeerd:

- Uit de resultaten blijkt dat er in het betreffende bodemtraject van de afperkende boringen geen of ten hoogste licht verhoogde gehalten zijn aangetoond;
- In het grondwatermonster afkomstig uit peilbuis 01 is geen verhoogd gehalte aan PAK(10) aangetroffen;
- De aangetoonde sterke bodemverontreiniging is beperkt van omvang. Het verontreinigd bodemtraject

- betreft een laagdikte van 20 cm, de oppervlakte betreft circa 10- 15 m².

Aangezien er minder dan 25 m³ grond sterk is verontreinigd, is er geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Het bevoegd gezag is in deze de gemeente Wierden. Werkzaamheden met of in deze grond zijn voorbehouden aan erkende bodemintermediairs (BRL6000 en-7000 erkend). Grondwerk kan worden aangemeld met een Plan van Aanpak. Voor uitvoer van de werkzaamheden dient er door het bevoegd gezag instemming gegeven te zijn op het Plan van Aanpak.

Bij verwijdering/ sanering van de sterke bodemverontreiniging dient er rekening gehouden te worden met circa 6 m³ af te voeren sterk verontreinigde grond. Het totale grondverzet om de sterke bodemverontreiniging te verwijderen zal circa 20-25 m³ bedragen.

4.2.2.3 Conclusie

Met inachtneming van het saneren van de voorgenoemde saneringsplichtige verontreinigingen, vormt het aspect bodem 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 wegverkeerslawaai uitgevoerd. Het volledige onderzoek is opgenomen in bijlage 3. Hierna wordt ingegaan op de belangrijkste resultaten.

Onderzoeksresultaten

De Dorpsstraat en Reggestraat zijn wegen met een maximum toegestane snelheid van 30 km/uur en hebben hiermee geen wettelijke geluidzone. Toetsing aan de Wet geluidhinder is daardoor niet van toepassing. Omdat een relevante geluidbelasting te verwachten is van met name de Dorpsstraat, is in het kader van een goed woon- en leefklimaat de geluidbelasting bepaald en beoordeeld.

Op basis van onderhavig onderzoek kan geconcludeerd worden dat:

- De geluidbelasting vanwege de Dorpsstraat ten hoogste 53 dB (incl. aftrek) bedraagt ter plaatse van de voorgevel. In het kader van een goed woon- en leefklimaat worden de grenswaarden uit de Wet

geluidhinder als richtwaarde gehanteerd. Hieruit blijkt dat de geluidbelasting hoger is dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, maar voldoet aan de maximale grenswaarde van 63 dB;

- De geluidbelasting vanwege de Reggestraat ten hoogste 35 dB (incl. aftrek) bedraagt ter plaatse van de voorgevel. In het kader van een goed woon- en leefklimaat worden de grenswaarden uit de Wet geluidhinder als richtwaarde gehanteerd. Hieruit blijkt dat de geluidbelasting overal lager is dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB;
- De hoogste geluidbelasting exclusief aftrek ex artikel 110g Wgh bedraagt 58 dB. Om het maximaal toelaatbare binnenniveau van 33 dB te kunnen borgen is het wenselijk om de geluidwering van de gevels te beoordelen in een aanvullend gevelweringsonderzoek.

Railverkeerslawaaai

De dichtstbijzijnde spoorweg ligt op ruime afstand van het plangebied. Daarom wordt niet nader op het aspect railverkeerslawaaai ingegaan.

Industrielawaai

Het plangebied ligt niet binnen de zone van een gezonde bedrijventerrein, het aspect industrielawaai kan buiten beschouwing worden gelaten. In paragraaf 4.2 is reeds ingegaan op de in de omgeving aanwezige (individuele) bedrijvigheid.

4.2.3.3 Conclusie

Met inachtneming de gevelmaatregelen in het kader van wegverkeerslawaaai, 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:

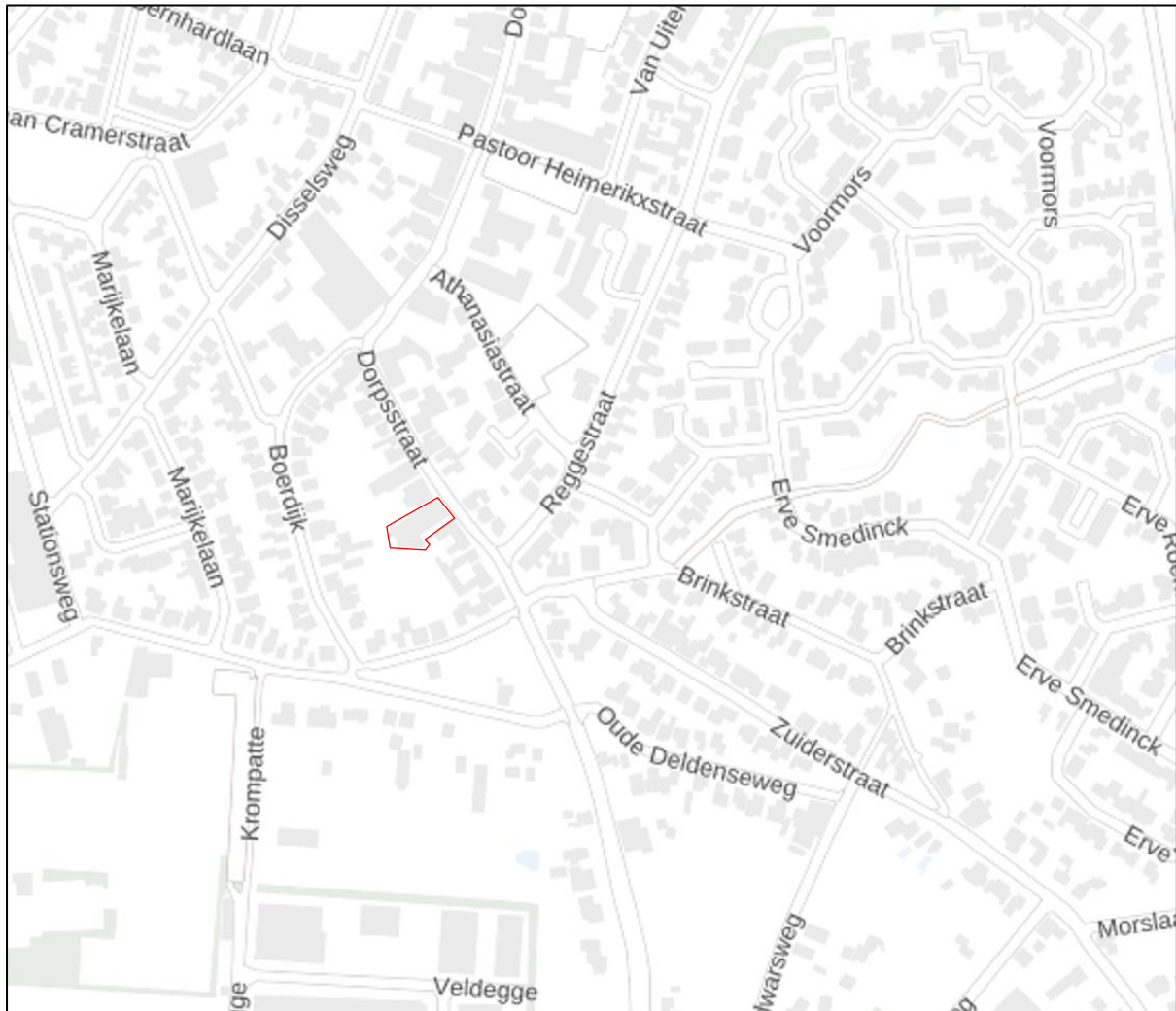
- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

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 4.1 is een uitsnede van de Risicokaart weergegeven waarbij het plangebied indicatief is weergegeven met de rode omlijning.



Afbeelding 4.1 Uitsnede risicokaart (Bron: Risicokaart)

Uit de inventarisatie blijkt dat het plangebied:

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

Daarnaast wordt er binnen het plangebied geen nieuwe risicobron mogelijk gemaakt die in het kader van de eerder genoemde wet- en regelgeving relevant is.

4.2.4.3 Conclusie

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

4.2.5 Luchtkwaliteit

4.2.5.1 Beoordelingskader

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

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

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

4.2.5.1.1 Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

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

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

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

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

4.2.5.1.2 Besluit gevoelige bestemmingen

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

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

4.2.5.2 Situatie plangebied

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

De woonzorgvoorziening wordt aangemerkt als gevoelige bestemming zoals is opgenomen in het 'Besluit gevoelige bestemmingen'. Binnen een straal van 300 meter rondom het plangebied zijn echter geen rijkswegen aanwezig. Ook zijn binnen een straal van 50 meter rondom het plangebied geen provinciale wegen aanwezig. Gelet op vorenstaande wordt geconcludeerd dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat inzake het aspect luchtkwaliteit.

4.2.5.3 Conclusie

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

4.2.6 Ecologie

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

4.2.6.1 Gebiedsbescherming

4.2.6.1.1 Natura 2000-gebieden

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

Het plangebied ligt niet binnen of nabij een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied ligt op circa 3 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.

Onderzoeksresultaten

Alle vergaarde gegevens zijn in de AERIUS Calculator ingevoerd. Het projecteffect bedraagt op alle rekenpunten ten hoogste 0,00 mol/ha/j. Bij een dergelijke projectbijdrage treden er geen significant negatieve effecten op binnen de omliggende Natura 2000-gebieden. Een vergunning in het kader van de Wet Natuurbescherming is voor het plan niet noodzakelijk. Geconcludeerd wordt dat ten aanzien van het aspect stikstofdepositie geen belemmeringen zijn voor de realisatie van het plan.

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 974 meter 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 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.

Onderzoeksresultaten

Uit de bevindingen van het veldonderzoek, het literatuur- en bronnenonderzoek en toetsing van de resultaten van dit onderzoek aan de Wet Natuurbescherming en de Omgevingsvisie en -verordening Provincie Overijssel, blijkt dat de uitvoering van de voorgenomen werkzaamheden niet wet overtredend zijn. In algemene zin moet ook de Zorgplicht in acht worden genomen. Deze Zorgplicht geldt met name ten aanzien van broedgevallen van alle vogelsoorten. Aangezien alle vogels tijdens het broeden zijn beschermd, kunnen werkzaamheden tijdens het broedseizoen leiden tot een overtreding van de Wet Natuurbescherming. Waarbij wordt opgemerkt dat er geen vaste periode in het jaar voor het broedseizoen kan worden aangegeven.

Voor de aanvang van de werkzaamheden dient de directe omgeving van het plangebied (tuinen aan zuid- en westzijde van de bebouwing) gecontroleerd te worden op aanwezigheid van broedende vogels. Ook tijdens de werkzaamheden dient regelmatige controle op aanwezigheid van broedende vogels rondom het gebouw plaats te vinden. Voorkom verstoring bij aan- en afvoer van materieel. Plaats geen materiaal tegen beplanting.

Daarnaast dient met de mogelijke aanwezigheid van de egel, de haas of het konijn de zorgplicht in acht te worden genomen. Voorkom opslag van materialen waaronder dieren kunnen gaan verblijven. Als deze soorten worden waargenomen dienen zij zichzelf in veiligheid te kunnen brengen.

4.2.6.3 Conclusie

Het aspect ‘ecologie’ vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.2.7 Archeologie & Cultuurhistorie

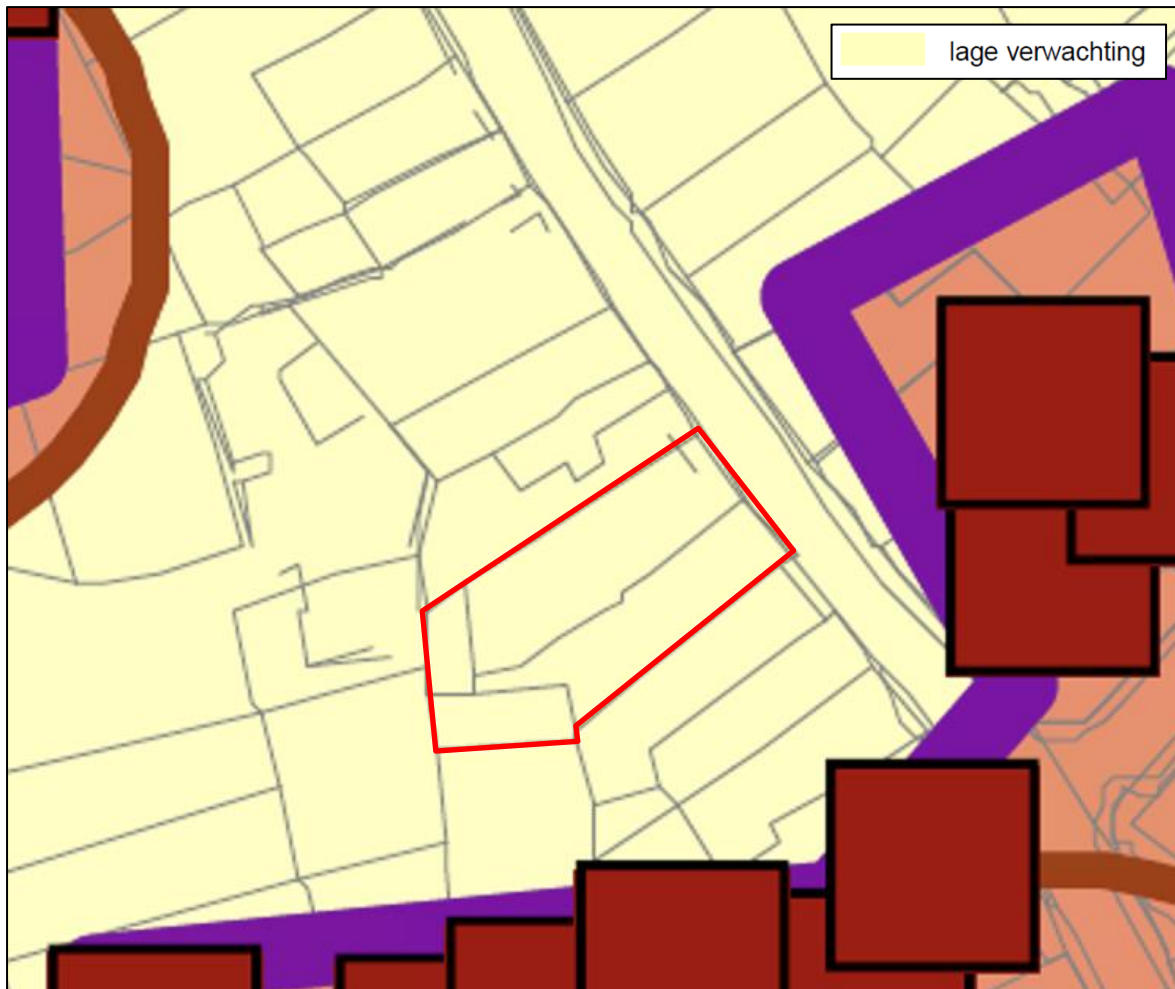
4.2.7.1 Archeologie

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. Hieruit blijkt dat de locatie deels een lage en een hoge archeologische verwachtingswaarde heeft. Dit is weergegeven in afbeelding 4.2.



Afbeelding 4.2 Uitsnede archeologische verwachtingskaart Wierden (Bron: gemeente Wierden)

Binnen de bebouwde kom is archeologisch onderzoek op gronden met een lage archeologische verwachting in beginsel benodigd bij bodemverstoringen groter dan 5 hectare. In voorliggend geval is sprake van bodemverstoringen kleiner dan 5 hectare. Hiermee wordt archeologisch onderzoek niet noodzakelijk geacht.

Mochten tijdens de graafwerkzaamheden toch archeologische waarden worden aangetroffen, dan dient hiervan melding te worden gemaakt conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet uit juli 2016 bij het Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap (de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed).

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

Het plangebied ligt in het historische lint van Enter. In de directe nabijheid van het plangebied bevinden zich echter geen rijks- dan wel gemeentelijke monumenten waarop voorliggend plan van invloed is dan wel zou kunnen zijn. Geconcludeerd wordt dat cultuurhistorie geen belemmering vormt voor dit 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 Water Programma 2022-2027. Het NWP geeft het integrale kader voor het waterbeleid en -beheer van het Rijk voor de periode 2022-2027 (inclusief het Noordzeebeleid). De Stroomgebiedbeheersplannen en Overstromingsrisicobeheersplannen voor de stroomgebieden van de Rijn, Maas, Schelde en Eems en het Programma Noordzee (inclusief het programma Kaderrichtlijn Mariene Strategie) zijn een bijlage bij het NWP. In het NWP worden de nationale componenten van de herijking van het Deltaprogramma vastgelegd. In het NWP worden de voor het waterbeleid relevante nationale belangen uit de NOVI en de toepassing van de afwegingsprincipes hierbij, verder uitgewerkt. Verder geeft het NWP uitvoering aan de Europese richtlijnen voor waterkwaliteit, de mariene strategie en overstromingsrisico's.

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/-programma opgesteld.

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

Het waterbeheerprogramma beschrijft welke maatregelen Vechtstromen wil nemen in de planperiode 2022-2027. In het plan zijn doelen en maatregelen gesteld voor de thema's waterveiligheid, voldoende water, schoon water en het zuiveren van afvalwater. Deze zijn gericht op het:

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

4.2.8.2 Waterparagraaf

4.2.8.2.1 Algemeen

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

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

4.2.8.2.2 Watertoetsproces

Het waterschap Vechtstromen is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets (<http://www.dewatertoets.nl>). De beantwoording van de vragen heeft ertoe geleid dat de 'normale procedure' van toepassing is (zie bijlage 6). De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen. Het waterschap Vechtstromen geeft, met inachtneming van de benodigde compenserende maatregelen, een positief wateradvies.

4.2.8.2.3 Waterhuishoudkundige aspecten plangebied

Grondwater

Binnen het plangebied zijn geen gevallen van grondwateroverlast bekend. Bij het bouwplan zal rekening worden gehouden met voldoende ontwateringsdiepte zodat de kans op grondwateroverlast minimaal is.

Hemelwater

Bij de voorgenomen ontwikkeling is sprake van een afname van 425 m² van verhard oppervlak. Het woon-zorgcomplex heeft een kleiner oppervlakte en meer omliggend groen. Hierdoor wordt ten aanzien van de opvang van hemelwater een verbeterslag gemaakt. Vanuit het waterschap is daarom de waterberging eis bijgesteld naar de gemeentelijke norm van 40 mm. Aan de bergingseis wordt voldaan door het plaatsen van infiltratiekratten.

Afvalwater

Ter plaatse van het plangebied wordt een gescheiden rioolstelsel aangelegd. Het afvalwater wordt afgevoerd naar het gemeentelijke rioleringssysteem. Het rioolstelsel wordt dusdanig uitgevoerd dat het afvalwater van het toekomstige aantal vervuilingseenheden kan worden afgevoerd.

Oppervlaktewater

In de huidige situatie is in het projectgebied geen oppervlaktewater aanwezig en het voornemen voorziet niet in de aanleg van nieuw oppervlaktewater.

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 gevalsdefinities (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 (circa 3 km). Uit de stikstofberekening (bijlage 3) is gebleken dat de ontwikkeling niet leidt tot significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden. Een passende beoordeling op basis van artikel 2.8 lid 1 van de Wet Natuurbescherming is dan ook niet noodzakelijk. Er is daarom geen sprake van een m.e.r.-plicht op basis van artikel 7.2a van de Wet milieubeheer.

4.2.9.2.2 Drempelwaarden Besluit m.e.r.

Voor de ontwikkeling is een aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling opgesteld. Uit deze aanmeldnotitie is gebleken dat ten gevolge van het plan geen significant negatieve effecten op de omgeving zullen optreden. Voor een uitgebreide beschrijving van de milieueffecten wordt verwezen naar de aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling, opgenomen in bijlage 7 van deze toelichting.

4.2.9.3 Conclusie

Het projectgebied is niet binnen een kwetsbaar of waardevol gebied gelegen en heeft ook geen belangrijke milieugevolgen voor de omgeving, waardoor het voornemen in het desbetreffende gebied niet m.e.r.-beoordelingsplichtig is.

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: in deze regel is vastgelegd wat wordt verstaan onder strijdig gebruik met de bestemmingsomschrijving.

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. grondwaterbeschermingsgebied.

- *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.

- *Overige regels (Artikel 7)*

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.

Maatschappelijk (artikel 3)

De bestemming ‘Maatschappelijk’ is toegekend aan de beoogde woonzorgvoorziening. Deze gronden zijn bedoeld voor maatschappelijke voorzieningen, bijzondere woonvormen, zoals verpleging en verzorging en begeleid wonen, al dan niet in samenhang met centrale voorzieningen.

De bouwregels maken onderscheid in gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Voor gebouwen is opgenomen dat deze binnen een bouwvlak moeten worden gebouwd. Een hoofdgebouw dient binnen een bouwvlak te worden gebouwd. Goot- en bouwhoogte zijn gelimiteerd. Tevens is een regeling omtrent kelders opgenomen. Tot slot voorzien de bouwregels in een regeling ten aanzien van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die aansluit bij de systematiek van bestemmingsplan “Centrum Enter”.

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 wijzigingsplan 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 wijziging van een horecabestemming naar een maatschappelijke bestemming.

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 wijzigingsplan 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

Gezien de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling en er sprake is van een ontwikkeling dat in overeenstemming is met het provinciaal beleid, wordt vooroverleg met de provincie Overijssel niet noodzakelijk geacht.

7.1.3 Waterschap Vechtstromen

Het waterschap is geïnformeerd door middel van de digitale watertoets. Verwezen wordt naar de waterparagraaf zoals opgenomen in subparagraaf 4.2.8.2 bij deze toelichting. Geconcludeerd wordt dat het aspect ‘water’ geen belemmering vormt voor voorliggend plan.

7.2 Inspraak

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

7.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 13 september 2023 voor een termijn van 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen binnengekomen op het plan.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Bodemonderzoek

Bijlage 2 Nader bodemonderzoek

Bijlage 3 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaa

Bijlage 4 Stikstofonderzoek

Bijlage 5 Quickscan flora en fauna

Bijlage 6 Watertoets

Bijlage 7 Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling

Bijlage 8 Vaststellingsbesluit