



**WIJZIGING BESTEMMINGSPLAN WIERDEN DORP,
'T WEDERVOORT WIERDEN**

WIJZIGING BESTEMMINGSPLAN WIERDEN DORP, 'T WEDERVOORT WIERDEN

GEMEENTE WIERDEN

(IDN: NL.IMRO.0189.WB2012000002-ON01)

Datum: 21-12-2012

Status: Vastgesteld



*Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo*

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

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	5
1.1	AANLEIDING	5
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	5
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	5
1.4	HUDIGE PLANOLOGISCHE REGIEM	6
1.5	LEESWIJZER	7
HOOFDSTUK 2	DE HUDIGE SITUATIE EN GEWENSTE SITUATIE	8
2.1	HUDIGE SITUATIE	8
2.2	GEWENSTE SITUATIE	9
HOOFDSTUK 3	BELEIDSKADER	10
3.1	RIJKSBELEID	10
3.2	PROVINCIAAL BELEID	11
3.3	GEMEENTELIJK BELEID	15
HOOFDSTUK 4	RANDVOORWAARDEN EN ONDERZOEK.....	18
4.1	INLEIDING.....	18
4.2	MILIEUASPECTEN.....	18
4.3	WAARDEN.....	23
HOOFDSTUK 5	TOELICHTING OP DE PLANREGELS.....	28
5.1	INLEIDING.....	28
5.2	OPZET VAN DE REGELS	28
5.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS.....	29
HOOFDSTUK 6	UITVOERING EN HANDHAVING.....	31
6.1	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	31
6.2	HANDHAVING	31
6.3	RETROSPECTIEVE TOETS.....	31
HOOFDSTUK 7	VOOROVERLEG EN ZIENSWIJZEN	32
7.1	VOOROVERLEG	32
7.2	ZIENSWIJZEN.....	32
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING	33	
BIJLAGE 1	VERKENNEND BODEMONDERZOEK.....	34
BIJLAGE 2	STANDAARD WATERPARAGRAAF	35

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Stichting Wonen Wierden Enter is voornemens om het appartementencomplex 't Wedervoort in Wierden te renoveren en enigszins uit te breiden. Op de begane grond komen, naast appartementen, een vleugel met verpleegzorg, kantoren voor de zorg en het wijkontmoetingscentrum 't Oosterhoes. Op de verdieping worden enkel appartementen gerealiseerd. Het doel van de renovatie is de appartementen, door een nieuwe en royale indeling, weer te laten voldoen aan de huidige eisen en wensen van de consument. In totaal worden er, afgezien van de eenheden ten behoeve van de verpleegzorg, 28 appartementen gerealiseerd.

Gebleken is dat het complex aan één zijde, op de hoek Dahliastraat-Violiersstraat, het bouwvlak gaat overschrijden, waardoor de gewenste ontwikkeling niet helemaal in overeenstemming is met het geldende bestemmingsplan 'Wierden dorp'. Op basis van het geldende bestemmingsplan is het college van burgemeester en wethouders bevoegd om de grenzen van bestemmingsvlakken, bouwvlakken of aanduidingen te wijzigen.

In voorliggend wijzigingsplan zal worden aangetoond dat de voorgenomen ontwikkeling vanuit ruimtelijke en planologisch oogpunt verantwoord is en in overeenstemming is met een 'goede ruimtelijke ordening'.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Wedervoort in de wijk Wierden-Oost. In afbeelding 1.1 is de ligging van het seniorencomplex in Wierden weergegeven.



Afbeelding 1.1

Ligging van het plangebied in Wierden (Bron: Bing maps)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het wijzigingsplan "Wijziging bestemmingsplan Wierden dorp, 't Wedervoort Wierden" bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.0189.WB2012000002-ON01) en een renvooi;
- regels.

Op de verbeelding is de bestemming van het bewuste perceel aangegeven. 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 wijzigingsplan en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten, maar maakt geen deel uit van het juridisch bindende deel van het wijzigingsplan.

1.4 Huidige planologische regiem

De locatie is gelegen in het plangebied van het bestemmingsplan 'Wierden dorp' van gemeente Wierden. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad vastgesteld op 25 oktober 2011. In afbeelding 1.2 is een uitsnede van de vigerende verbeelding opgenomen, de rode cirkel geeft weer waar het gebouw het bouwvlak overschrijdt.



Afbeelding 1.2 Uitsnede bestemmingsplan 'Wierden dorp' (Bron: Gemeente Wierden)

Op basis van dit bestemmingsplan hebben de gronden in het plangebied de bestemming 'Wonen – Woongebouw'. Tevens zijn de gronden in het plangebied voorzien van een aanduiding 'zorginstelling'. Gronden met deze bestemming (en aanduiding) zijn bedoeld voor het wonen waarbij tevens een zorginstelling is toegestaan. In de regels is bepaald dat het woongebouw binnen het bouwvlak moet worden gebouwd. De maximaal toegestane bouwhoogte bedraagt 10 meter.

De beoogde uitbreiding van het gebouw valt gedeeltelijk buiten het bouwvlak binnen de bestemming 'Groen'. Op deze gronden zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming 'Groen' toegestaan. Het uitbreiden van het complex is ter plaatse niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan.

Middels de wijzigingsbevoegdheid zoals genoemd in artikel 35 van bestemmingsplan 'Wierden dorp' kan het gewenste plan worden gerealiseerd. Aan deze wijzigingsbevoegdheid zijn twee voorwaarden gekoppeld, te weten:

1. De geldende oppervlakte van de bij wijziging betrokken vlakken mag niet meer dan 10% wordt verkleind of vergroot;
2. De grenzen van onder 1 genoemde vlakken mag niet meer dan 10 m worden verschoven.

Voorliggend plan voorziet in het verleggen van de grenzen van de bestemming 'Wonen – woongebouw', het bouwvlak en de aanduiding 'zorginstelling' met circa 3 meter. Dit is aanzienlijk minder dan de gestelde 10 meter onder lid 2 van de wijzigingsbevoegdheid. Daarnaast worden de bij de wijziging betrokken vlakken vergroot met circa 10 m², 10% van het oppervlakte van de huidige bestemmingsvlak 'Wonen – woongebouw'

bedraagt ongeveer 750 m². Geconcludeerd wordt dat de kleinschalige uitbreiding past binnen de wijzigingsbevoegdheid van burgemeester en wethouders om de grenzen in een plan aan te passen, er wordt voldaan aan de genoemde criteria. Voorliggend wijzigingsplan voorziet in de juridisch-planologische uitwerking van voorgenoemde wijzigingsbevoegdheid.

1.5 Leeswijzer

De toelichting van het wijzigingsplan “Wijziging bestemmingsplan Wierden dorp, 't Wedervoort Wierden” is na dit inleidende hoofdstuk als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 2: een beschrijving van de huidige en gewenste situatie;
- Hoofdstuk 3: een korte schets van de relevante beleidskader(s);
- Hoofdstuk 4: Randvoorwaarden en onderzoek ten behoeve van de planuitvoering. Hier spelen de omgevingsaspecten een rol;
- Hoofdstuk 5. De toelichting op de regels;
- Hoofdstuk 6. Uitvoering en handhaving;
- Hoofdstuk 7. In hoofdstuk 7 wordt nader ingegaan op de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

HOOFDSTUK 2

DE HUIDIGE SITUATIE EN GEWENSTE SITUATIE

2.1 Huidige situatie

Het plangebied is gelegen ten oosten van het centrum van de kern Wierden. De overschrijding van het bouwvlak vindt plaats op hoek Dahliastraat – Violiersstraat. In afbeelding 2.1 geeft de blauwe cirkel weer waar het gebouw het bouwvlak overschrijdt. Voor een begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding.



Afbeelding 2.1 Afbakening plangebied (rode lijn) en locatie waar het bouwvlak wordt overschreden (blauwe cirkel) (Bron: Bing maps)

De beoogde locatie voor de uitbreiding van het complex, op de hoek Dahliastraat – Violiersstraat, is onbebouwd en in gebruik als gazon. Er zijn geen bomen of andere elementen aanwezig. In afbeelding 2.2 is een luchtfoto opgenomen, met daarin aangegeven de locatie voor de uitbreiding.

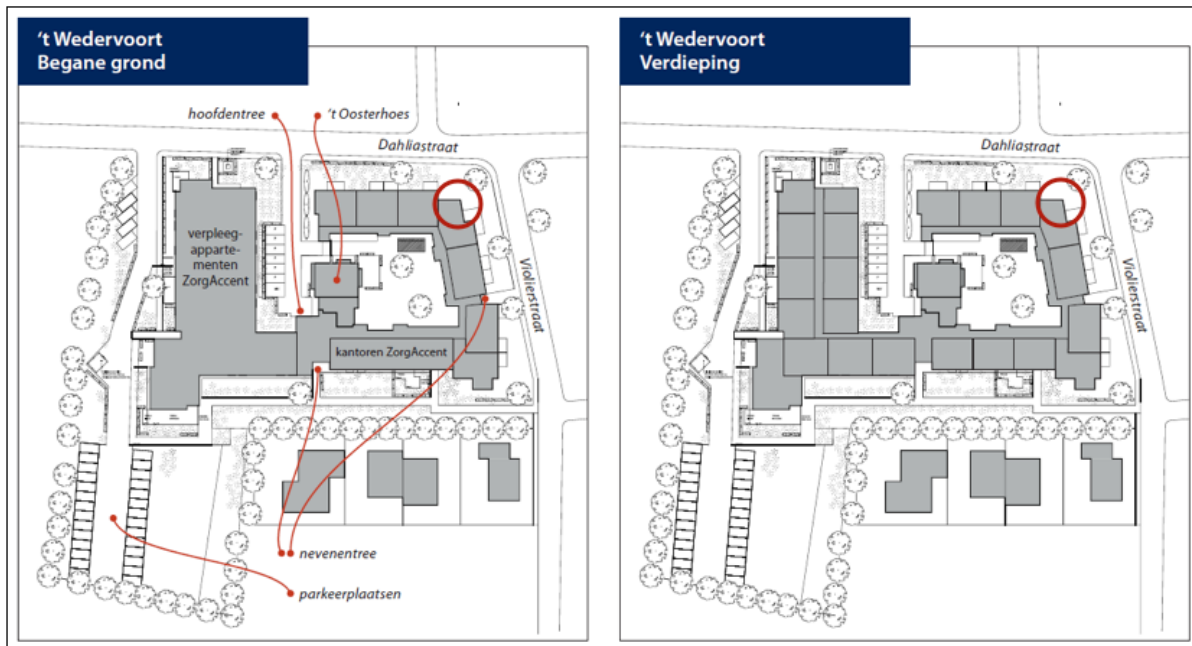


Afbeelding 2.2 Luchtfoto met daarin de locatie van de uitbreiding weergegeven (Bron: Bing maps)

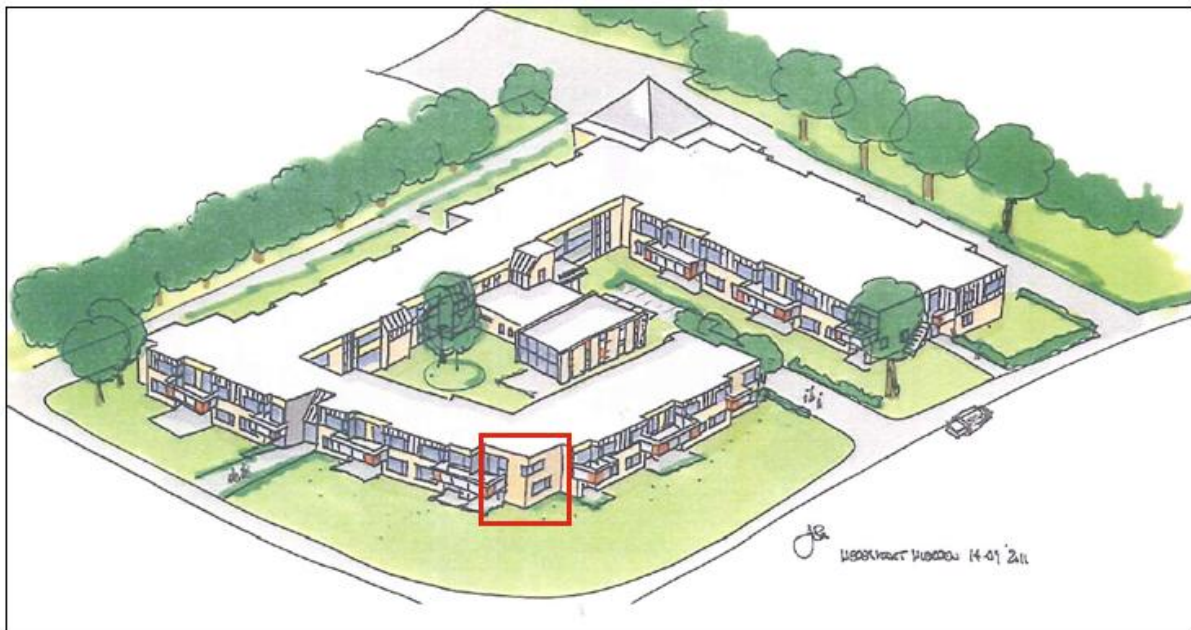
2.2 Gewenste situatie

Voorliggend wijzigingsplan is opgesteld om een kleine uitbreiding van het complex op de hoek van de Dahliastraat-Violiersstraat mogelijk te maken. In de uitbreiding worden de woonkamers van twee appartementen gerealiseerd, op begane grond en op de verdieping. Qua bouwhoogte en architectuur wordt aangesloten bij het bestaande complex, op deze wijze past de voorgenomen uitbreiding qua aard en schaal in de omgeving.

In afbeelding 2.3 is de situering van het seniorencomplex aangegeven. Afbeelding 2.4 bevat een impressiebeeld van de nieuwe situatie. In beide afbeeldingen is de uitbreiding waarop dit wijzigingsplan betrekking heeft aangegeven.



Afbeelding 2.3 Gewenste inrichting locatie 't Wedervoorst (Bron: SWWE)



Afbeelding 2.4 Impressiebeeld locatie 't Wedervoorst (Bron: Jorissen Simonetti architecten)

HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het rijks-, provinciale- en gemeentelijk beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifiek voor het plangebied geldende uitgangspunten weergegeven. Het beleid wordt in het wijzigingsplan afgewogen en doorvertaald naar de verbeelding en in de regels.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en heeft de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwgomgeving vervangen. Tevens vervangt het een aantal ruimtelijke doelen en uitspraken in onder andere de Agenda Landschap en de Agenda Vitaal Platteland. Daarmee wordt de SVIR het kader voor thematische of gebiedsgerichte uitwerkingen van rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

In de SVIR heeft het Rijk drie rijksdoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor de drie rijksdoelen worden de 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd. Hiermee geeft het Rijk aan waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Opgaven van nationaal belang in Oost-Nederland (de provincies Gelderland en Overijssel) zijn:

- Het waar nodig verbeteren van de internationale achterlandverbindingen (weg, spoor en vaarwegen) die door Oost Nederland lopen. Dit onder andere ten behoeve van de mainports Rotterdam en Schiphol;
- Het formuleren van een integrale strategie voor het totale rivierengebied van Maas en Rijnakken (Waal, Nederrijn, Lek en de IJssel, deelprogramma rivieren van het Deltaprogramma) en de IJsselvechtdelta (deelprogramma's zoetwater en rivieren) voor waterveiligheid in combinatie met bereikbaarheid, ruimtelijke kwaliteit, natuur, economische ontwikkeling en woningbouw;
- Het tot stand brengen en beschermen van de (herijkte) EHS, inclusief de Natura 2000 gebieden (zoals de Veluwe);
- Het robuust en compleet maken van het hoofdenenergiernetwerk (380 kV), onder andere door het aanwijzen van het tracé voor aansluiting op het Duitse hoogspanningsnet.

3.1.2 Conclusie toetsing aan de uitgangspunten van het rijksbeleid

Het rijksbeleid laat zich niet specifiek uit over dergelijke kleinschalige ontwikkelingen, het initiatief raakt geen rijksbelangen zoals opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Derhalve wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van strijd met het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. Het belangrijke plan betreft de Omgevingsvisie Overijssel 2009.

3.2.1 Uitgangspunten van de Omgevingsvisie Overijssel 2009

De Omgevingsvisie Overijssel 2009 is het integrale provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. De Omgevingsvisie is op 1 juli 2009 vastgesteld door Provinciale Staten en op 1 september 2009 in werking getreden. De hoofdambitie van de Omgevingsvisie is een toekomstvaste groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke hulpbronnen en voorraden.

Het provinciaal beleid voorziet primair in de ontwikkeling van woningbouw in bebouwd gebied of in aansluiting op de kernen. De rust en de ruimte van het buitengebied bieden echter ook andere aantrekkelijke woonmilieus, waar mensen goed en plezierig wonen, nu en in de toekomst. De ambitie van de provincie met betrekking tot de invulling van de woonomgeving is gericht op: *Aantrekkelijke en gevarieerde woonmilieus die voorzien in woonvraag.*

3.2.2 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel 2009

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn in de Omgevingsvisie Overijssel 2009 geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving.

Om de ambities van de provincie waar te maken, bevat de Omgevingsvisie een uitvoeringsmodel. Dit model is gebaseerd op drie niveaus, te weten:

1. generieke beleidskeuzes;
2. ontwikkelperspectieven;
3. gebiedskenmerken.

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

3.2.2.1 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 behoefte aan een bepaalde voorziening. Ook wordt in deze fase de zgn. 'SER-ladder' gehanteerd. Deze komt er kort gezegd op neer dat eerst bestaande bebouwing en herstructurering worden benut, voordat er uitbreiding kan plaatsvinden.

Andere generieke beleidskeuzes betreffen de reserveringen voor waterveiligheid, randvoorwaarden voor externe veiligheid, grondwaterbeschermingsgebieden, bescherming van de ondergrond (aardkundige en archeologische waarden), landbouwontwikkelingsgebieden voor intensieve veehouderij, begrenzing van Nationale Landschappen, Natura 2000-gebieden, Ecologische Hoofdstructuur en verbindingzones etc. De generieke beleidskeuzes zijn veelal normstellend.

3.2.2.2 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.

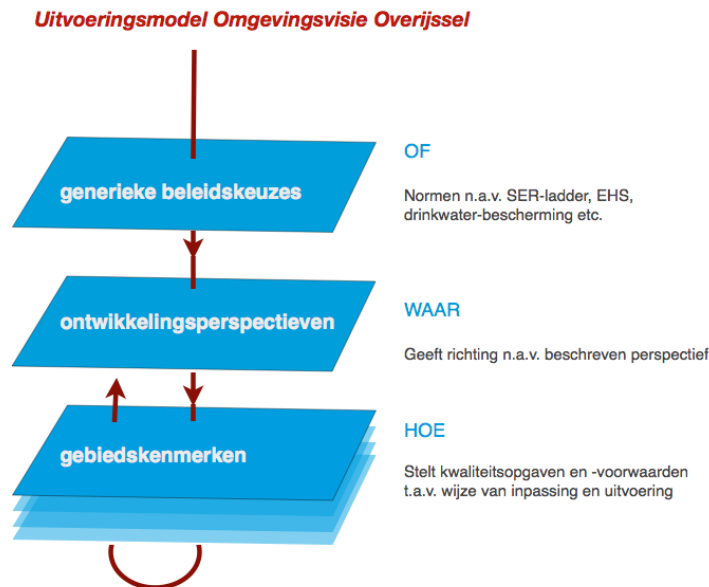
De ontwikkelperspectieven geven richting aan wat waar ontwikkeld zou kunnen worden. Daar waar generieke beleidskeuzes een geografische begrenzing hebben, zijn ze consistent doorvertaald in de ontwikkelingsperspectieven. De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend en bieden de nodige flexibiliteit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

3.2.2.3 Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisure-laag) 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 2009 (Bron: Provincie Overijssel)

3.2.3 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten van de Omgevingsvisie Overijssel 2009

Indien de ontwikkeling wordt getoetst aan de Omgevingsvisie Overijssel ontstaat globaal het volgende beeld.

3.2.3.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

3.2.3.1.1 Generieke beleidskeuzes

Bij de afwegingen in de eerste fase “generieke beleidskeuzes” gaat het om de vraag of er beleidsmatig sprake is van grote belemmeringen. Geconstateerd wordt dat daarvan geen sprake is, het betreft een zeer kleinschalige ontwikkeling.

3.2.3.1.2 Ontwikkelingsperspectieven

Het plangebied is op basis van de ontwikkelingsperspectievenkaart gelegen in het gebiedskenmerk “Woonwijk”. In afbeelding 3.2. is een uitsnede van de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen



Afbeelding 3.2 Uittreksel Perspectievenkaart Omgevingsvisie Overijssel 2009 (Bron: Provincie Overijssel)

"Woonwijk"

Rond de binnensteden liggen de diverse woonwijken en bedrijventerreinen elk met hun eigen woon-, werk- of gemengd milieu. Herstructurering van de woon-, werk- en voorzieningenmilieus moet deze vitaal en aantrekkelijk houden en de diversiteit aan milieus versterken. In de gebieden aangemerkt als "Woonwijk" is ruimte voor herstructurering, inbreiding en transformatie naar diverse woon- werk- en gemengde stadsmilieus.

Toetsing van het initiatief aan het 'Ontwikkelingsperspectief'

De in dit wijzigingsplan besloten ruimtelijke ontwikkeling is in overeenstemming met het ter plaatse geldende ontwikkelingsperspectief. De kleinschalige uitbreiding van het appartementencomplex op de hoek Dahliastraat – Violiersstraat sluit aan op het bestaande complex en het ontwikkelingsperspectief verzet zich niet tegen een dergelijke uitbreiding van de bestaande functie ter plaatse.

3.2.3.1.3 Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisurelaag) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Bij toetsing van het ruimtelijke initiatief aan de gebiedskenmerken is van belang dat de locatie is gelegen in verstedelijkt gebied. Dit betekent dat de "natuurlijke laag" en "de laag van het agrarisch cultuurlandschap" buiten beschouwing kunnen blijven aangezien de oorspronkelijke waarden niet meer voorkomen in het plangebied.

1. De "Stedelijke laag"

De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart 'de stedelijke laag' aangeduid met de gebiedstype "Woonwijken 1955-nu". In afbeelding 3.3. is dat aangegeven.



Afbeelding 3.3 De 'Stedelijke laag': Bebouwingsschil 1955 - nu (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. Er is aandacht voor de aansluiting op de binnenstad en het hoofdwegenetwerk, maar vaak minder op fietsaansluitingen naar het buitengebied. Lokaal zijn kleine eenheden die afwijken van het systeem, zoals 'goudkustjes' aan de rand van de wijk. Steeds is sprake van een afgeronde eenheid met duidelijke in- en uitgangen.

Toetsing van het initiatief aan de "Stedelijke laag"

De in dit wijzigingsplan besloten ontwikkeling bestaat uitsluitend uit de zeer geringe uitbreiding van het complex op de hoek Dahliastraat-Violierstraat. De uitbreiding gaat qua architectuur en vormgeving aansluiten bij de rest van het complex. Geconcludeerd wordt dat de gebiedskenmerken zich niet tegen de ontwikkeling verzetten.

2. De "Lust en Leisurelaag"

De locatie heeft op de gebiedskenmerkenkaart "de lust- en leisurelaag" geen bijzondere eigenschappen. Deze gebiedskenmerken kunnen derhalve buiten beschouwing worden gelaten.

3.2.4 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

Geconcludeerd kan worden dat de in dit voorliggende wijzigingsplan besloten ruimtelijke ontwikkeling in overeenstemming is met het in de Omgevingsvisie Overijssel 2009 verwoorde en in de Omgevingsverordening verankerde provinciaal ruimtelijk beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Wierden

3.3.1.1 Algemeen

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. Bestemmingsplannen en afwijking bij omgevingsvergunning moeten getoetst worden aan de structuurvisie. De structuurvisie is op 5 oktober 2010 door de gemeenteraad vastgesteld.

3.3.1.2 Ruimtelijke Ontwikkelingsvisie

Ambitieniveau

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

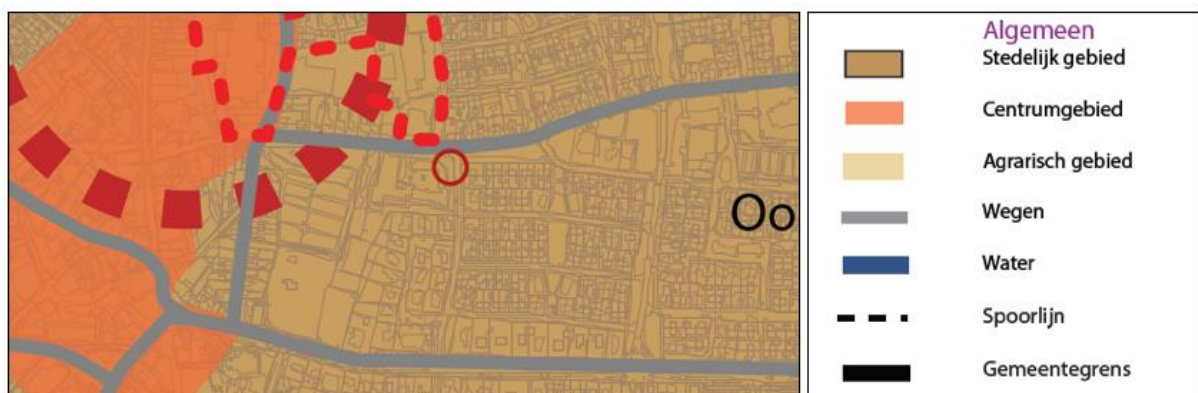
Centrale waarden

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

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

3.3.1.3 Deelgebiedsvisies

Voor zover in dit kader van belang is in de structuurvisie vermeld dat de kern Wierden het meest stedelijke karakter heeft van de deelgebieden. Wierden is dan ook verder ontwikkeld als een aantrekkelijke woonkern voor jong en oud met voldoende en diverse voorzieningen op het gebied van sport en cultuur, welzijn en zorg en een gevarieerd winkelaanbod.



Afbeelding 3.5

Uitsnede structuurvisieplankaart (Bron: Gemeente Wierden)

Bovenstaande afbeelding geeft weer dat het plangebied is gelegen in een gebied dat aangemerkt is als "Stedelijk gebied". Met betrekking tot de sociale leefomgeving, gekeken naar wonen en zorg, zijn de volgende trends zichtbaar:

Algemeen

- Seniorenmarkt groeit door vergrijzing.
- Levensloopbestendig bouwen.
- Toename kinderopvang en buitenschoolse opvang.

Gemeentelijk

- Sterke toename aantal ouderen, zowel absoluut als relatief.
- Aantal jongeren blijft ongeveer gelijk.

Vervolgens zijn de volgende speerpunten geformuleerd:

- Herstructureren met het oog op duurzaamheid (zuinig ruimtegebruik) en verwachte demografische ontwikkelingen (levensloopbestendig bouwen).
- Ontwikkelen van woningen voor senioren en zorgvragers op diverse inbreidingslocaties.
- Creëren voldoende samenhang in de zorg- en welzijnsfeer.
- Ontwikkelen van woonservicegebieden, waarin optimale condities zijn geschapen voor wonen met zorg en welzijn (met integrale zorg en dienstverlening, ook aan huis en met levensbestendige woningen).
- Ontwikkelen zorg- en welzijnsvoorzieningen in erfgoedlocaties ('behoud door ontwikkeling').

3.3.1.4 Toetsing van het initiatief aan de 'Structuurvisie Wierden'

Het complex gaat worden gerenoveerd en er vindt een kleinschalige uitbreiding plaats. Gezien de ligging in het stedelijke gebied, de trends en speerpunten met betrekking tot de sociale leefomgeving, wordt derhalve geconcludeerd dat de ontwikkeling in overeenstemming is met de beleidsuitgangspunten.

3.3.2 Welstandsnota 2010 Wierden

3.3.2.1 Algemeen

Eén van de instrumenten die het gemeentebestuur heeft om een actief beleid te voeren om de kwaliteit van de leefomgeving te bevorderen, is het welstandstoezicht. Het welstandstoezicht is gebaseerd op het door de gemeenteraad vastgestelde beleid. Via haar welstandsnota wil de gemeente de ruimtelijke kwaliteit van de dagelijkse leefomgeving duurzaam bevorderen. Hiervoor zijn verschillende criteria ontwikkeld die bij de welstandsbeoordeling van een bouwplan een rol spelen. In oktober 2010 heeft de gemeenteraad van Wierden de herziene welstandsnota vastgesteld.

Het welstandsbeleid in de gemeente Wierden kent algemene en gebiedsgerichte welstandscriteria. De gemeente is daartoe ingedeeld in 21 deelgebieden. De indeling is gemaakt op grond van stedenbouwkundige, ruimtelijke en functionele kenmerken. Per gebied is een beschrijving gegeven van de gebiedskenmerken en de gebiedsgerichte welstandscriteria. Het plangebied is gelegen in deelgebied 19 'Bijzondere bebouwing'. In deze paragraaf worden de kenmerken, behorende bij de deelgebieden uiteengezet.

3.3.2.2 Deelgebied "Historische uitvalswegen"

De bijzondere gebouwen in de gemeente Wierden liggen verspreid in en rond de kernen. Het gaat hierbij om gebouwen die afwijken van hun omgeving door hun specifieke uitstraling en functie, zoals scholen, kerken, het gemeentehuis, verzorgingstehuizen, en bijvoorbeeld het station van Wierden. Ook supermarkten en bouwmarkten in woonwijken behoren tot de bijzondere bebouwing. Aangezien het hier individuele bebouwing betreft zijn er geen algemene kenmerken te geven. Ieder gebouw is geheel anders van vorm, materiaal, kleur en functie.

Over het algemeen zal er weinig veranderen bij bijzondere gebouwen en begraafplaatsen. Bebouwing bij verzorgingstehuizen kan nog wel eens worden aangepast of uitgebreid. Een aantal panden zal door hun functie of historische achtergrond weinig of niet veranderen, zoals kerken.

3.3.2.3 *Toetsing initiatief aan de 'Welstandsnota 2010 Wierden'*

De kleinschalige uitbreiding wordt qua architectuur hetzelfde vormgegeven als de rest van het gebouw gedurende de renovatie. Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt getoetst of er wordt voldaan aan de redelijke eisen van welstand.

3.3.3 Conclusie toetsing initiatief aan gemeentelijk beleid

Geconcludeerd kan worden dat de in dit voorliggende wijzigingsplan besloten ruimtelijke ontwikkeling in overeenstemming is met het gemeentelijk beleid.

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 wijzigingsplan 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 wijzigingsplan 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. Allereerst wordt er ingegaan op de milieuaspecten: hinder, bodem, geluid, verkeer, externe veiligheid, luchtkwaliteit en de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Na de milieuaspecten worden de waarden behandeld te weten; ecologie, archeologie & cultuurhistorie en water.

4.2 Milieuaspecten

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:

1. het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
2. 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/wijzigingsplan mogelijk is.

Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. Met betrekking tot de in dit wijzigingsplan besloten plangebied geldt het omgevingstype 'rustige woonwijk'.

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

5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

4.2.1.2 Onderzoeksresultaten milieuzonering

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie, een zeer beperkte uitbreiding van het complex buiten het bestaande bouwvlak. De VNG uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" geeft een eerste inzicht in de milieuhinder van inrichtingen.

Zoals reeds hiervoor genoemd wordt bij het realiseren van nieuwe bestemmingen gekeken te worden naar de omgeving waarin de nieuwe bestemmingen gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen en rol:

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

Ad 1

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

De functie wonen betreft geen milieubelastende activiteit voor de omgeving. Derhalve is geen sprake van enige vorm van aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

Ad 2

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functies binnen het plangebied hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving.

In de directe omgeving van de uitbreiding bevindt zich een autoservicebedrijf aan de Dahliastraat 27 en een begraafplaats.

Op basis van de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' worden dergelijke inrichtingen aangemerkt als "Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven". Ten opzichte van milieugevoelige objecten geldt hiervoor, uitgaande van het omgevingstype 'rustige woonwijk', een grootste richtafstand van 30 meter voor het aspect geluid.

De naastgelegen begraafplaats wordt aangemerkt als een inrichting dat valt onder "Begravenisondernemingen – begraafplaatsen". Ten opzichte van milieugevoelige objecten dient, uitgaande van het omgevingstype 'rustige woonwijk', een grootste richtafstand van 10 meter voor het aspect geluid.

Opgemerkt wordt dat de uitbreiding de afstand tot aan de milieubelastende functies niet verkleint. De gevels van de andere appartementen in het complex zijn op kortere afstand gelegen dan de beoogde locatie voor de kleinschalige uitbreiding.

Geconcludeerd wordt dat gezien het feit dat de afstand tussen het complex en de milieubelastende functies niet wordt verkleind en het lichte bedrijfsmatige activiteiten betreffen, dat deze geen belemmering vormen voor de in dit wijzigingsplan besloten ontwikkeling. Er is tevens geen sprake van een beperking van de bedrijfsmogelijkheden, aangezien er woningen van derden op kortere afstand zijn gelegen.

4.2.1.3 Conclusie

In het voorliggende geval is er sprake van een goede ruimtelijke ordening en is er geen sprake van belemmeringen.

4.2.2 Bodem

4.2.2.1 Algemeen

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan of wijzigingsplan 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. Bekend is dat in het verleden op de locatie bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden, in de vorm van ondergrondse opslag van brandstof/diesel en bovengrondse opslag van smeerolie. Om inzicht te krijgen in de kwaliteit van de bodem ter plaatse, moet een bodemonderzoek te worden verricht conform de richtlijn NEN 5740.

Aveco de Bondt uit Rijssen heeft voor de locatie een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. In deze paragraaf zijn de conclusies voortkomend uit dit onderzoek opgenomen. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar het onderzoeksrapport welke is opgenomen in bijlage 1 bij deze toelichting.

4.2.2.2 Resultaten verkennend bodemonderzoek en veldwerkonderzoek

Op basis van de resultaten van de chemische analyses kan het volgende worden geconcludeerd:

Zintuiglijke waarnemingen

Tijdens het verrichten van de handboringen zijn geen bijzonderheden waargenomen die kunnen wijzen op de aanwezigheid van een bodemverontreiniging.

In de boven- en ondergrond zijn geen bijmengingen aangetroffen. Tevens zijn op het maaiveld of in de opgeboorde grond zintuiglijk geen asbestverdachte materialen aangetroffen.

Grond

Uit het uitgevoerde bodemonderzoek is gebleken dat de bovengrond een licht verhoogd gehalte aan PCB bevat. Het aangetoonde gehalte overschrijdt de betreffende achtergrondwaarde (AW2000-waarde), maar ligt beneden de toetsingswaarde voor nader onderzoek.

In de ondergrond zijn geen van de onderzochte stoffen in verhoogde gehalten aangetoond.

Grondwater

De in het ondiepe grondwater aangetroffen verhoogde concentratie aan barium wordt niet als verontreiniging beschouwd.

4.2.2.3 Conclusie

Gezien de vastgestelde bodemkwaliteit zijn er geen risico's voor de volksgezondheid en/of het milieu. Voor geen van de gemeten stoffen wordt de interventiewaarde overschreden. Gegeven de in dit rapport beschreven onderzoeksresultaten, vormt de milieuhygiënisch bodemkwaliteit van de locatie geen belemmering voor de voorgenomen transactie en wordt de grond vanuit milieuhygiënisch oogpunt geschikt geacht voor het huidige gebruik.

4.2.3 Geluid

4.2.3.1 Algemeen

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

4.2.3.2 Onderzoeksresultaten

In dit initiatief is er sprake van een uitbreiding van het woongebouw. Hoewel hier sprake is van een geluidsgevoelig object, is er geen sprake van het toevoegen van een nieuw geluidsgevoelig object.

In voorliggend geval zijn railverkeerslawaaï en industrielawaaï niet van belang, aangezien er geen spoorweg danwel gezoneerd bedrijventerrein in de directe omgeving aanwezig is. Hierna wordt nader ingegaan op wegverkeerslawaaï.

De beoogde uitbreiding van het woongebouw wordt op grotere afstand dan de huidige gevels van het woongebouw gesitueerd. Daar komt bij dat de straten in de omgeving van het plangebied buurtontsluitingswegen zijn met een relatief beperkte verkeersintensiteit. Het is derhalve niet te verwachten dat met de zeer beperkte uitbreiding van het woongebouw sprake zal zijn van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

4.2.3.3 Conclusie

Er is geen sprake van een belemmering in het kader van de Wet geluidhinder.

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. Per 27 oktober 2004 moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Een en ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

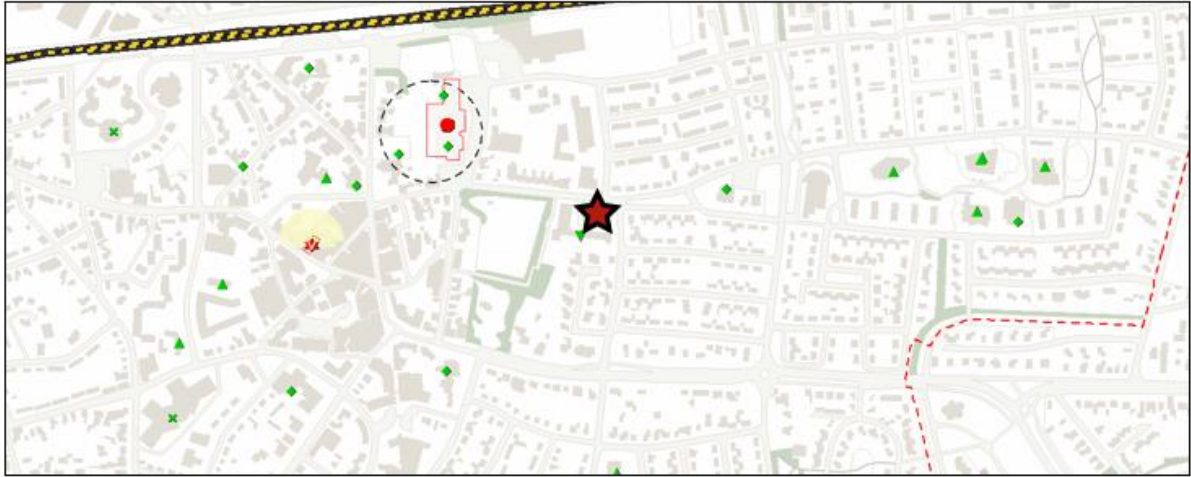
- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid (Revi);
- de Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's Zware Ongevallen (Brzo);
- het Vuurwerkbesluit.

Voor vervoer gevaarlijke stoffen geldt de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (cRVgs). Op transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) van toepassing.

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

4.2.4.2 Situatie in en bij het plangebied

Aan hand van de Risicokaart Overijssel is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart Overijssel 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 de volgende afbeelding is een uitsnede van de Risicokaart weergegeven.



Afbeelding 4.1. Uitsnede Risicokaart Overijssel (Provincie Overijssel 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 in een gebied waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico nodig is;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer gevaarlijke stoffen;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

4.2.4.3 Conclusie

Een en ander brengt met zich mee dat het project in overeenstemming is met wet- en regelgeving ter zake van externe veiligheid.

4.2.5 Luchtkwaliteit

4.2.5.1 Beoordelingskaders

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 ondermeer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende Besluiten en Regelingen:

- Besluit en de Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen);
- Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007.

4.2.5.1.1 Besluit en de Regeling niet in betekende mate

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

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

- woningen: 1500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3000 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.

4.2.5.1.3 Regeling Beoordeling luchtkwaliteit 2007

De Regeling Beoordeling luchtkwaliteit 2007 bevat voorschriften voor het meten en berekenen van de concentratie - en depositie - van luchtverontreinigende stoffen. In de Regeling zijn gestandaardiseerde rekenmethoden opgenomen om concentraties van diverse luchtverontreinigende stoffen te kunnen berekenen. Hieronder een overzicht van de rekenmodellen:

- CARII: berekening van emissies voor binnenstedelijk verkeer;
- NIBM-tool: eenvoudige berekening van emissies van verkeer volgens worst case benadering;
- ISL2: berekening van emissies voor buitenstedelijk verkeer;
- ISL3a: berekening van emissies van industrie en veehouderijen.

4.2.5.2 Onderzoeksresultaten luchtkwaliteit

De in voorliggend wijzigingsplan besloten ruimtelijke ontwikkeling is aan te merken als een project welke "niet in betekenende mate bijdraagt" aan luchtverontreiniging. De ontwikkeling valt onder de Regeling NIBM.

Uit de jaarlijkse rapportage van de luchtkwaliteit blijkt dat er, in de omgeving van het plangebied, langs wegen geen overschrijdingen van de grenswaarden aan de orde zijn. Een overschrijding van de grenswaarden is ook in de toekomst niet te verwachten.

4.2.5.3 Conclusie

Gezien het feit dat hier gaat om een kleinschalige uitbreiding en er geen sprake is van een toename van verkeersbewegingen kan worden geconcludeerd dat de Wet Luchtkwaliteit en het Besluit NIBM geen belemmering vormt voor het project.

4.3 Waarden

4.3.1 Ecologie

4.3.1.1 Algemeen

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 Natuurbeschermingswet en de Ecologische Hoofdstructuur. Soortenbescherming komt voort uit de Flora- en faunawet.

4.3.1.2 Gebiedsbescherming

Op 1 oktober 2005 is de gewijzigde Natuurbeschermingswet 1998 in werking getreden. Vanaf dat moment 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 EL&I.

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

De afstand tot aan het dichtstbijzijnde Natura-2000 gebied "Wierdense veld" of natuur dat onderdeel uitmaakt van de Ecologische Hoofdstructuur bedraagt minimaal 4,5 kilometer. Gezien de grote afstand, de aard en omvang van de ontwikkeling, de invulling van het tussengelegen gebied (bebouwing en infrastructuur) en de ligging in een binnenstedelijke locatie wordt gesteld dat er geen sprake is van negatieve effecten op het Natura-2000 gebied of natuur die onderdeel uitmaakt van de Ecologische Hoofdstructuur.

4.3.1.3 Soortenbescherming

Wat betreft de soortbescherming is de Flora- en Faunawet 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.

Het plangebied is onbebouwd en momenteel in gebruik als gazon. Dit gazon wordt goed onderhouden en regelmatig gemaaid. Geconcludeerd wordt dat het plangebied, gelet op de terreingesteldheid en het feit dat er sprake is van regelmatig onderhoud, ongeschikt is voor bijzondere en/of beschermde flora. Gelet op de kenmerken van het plangebied is er evenmin sprake van een foerageergebied. De locatie heeft geen of een zeer lage natuurwaarde. Van een negatief effect van de ingrepen in het gebied op de flora en fauna is dan ook geen sprake.

4.3.1.4 Conclusie

Het initiatief heeft geen invloed op beschermde natuurgebieden. Tevens is er geen sprake van bijzondere en/of beschermde flora en fauna waardoor het uitvoeren van onderzoek niet noodzakelijk is.

4.3.2 Archeologie & cultuurhistorie

4.3.2.1 Archeologie

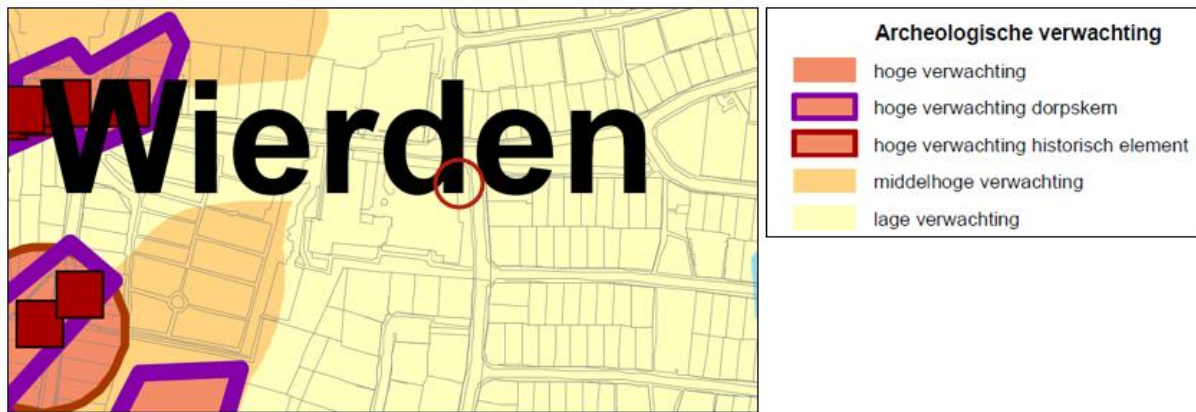
4.3.2.1.1 Algemeen

Op 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) van kracht geworden. Deze wet, een wijziging op de Monumentenwet 1988, regelt de omgang met het archeologisch erfgoed. Nieuw in de wet is dat gemeenten een archeologische zorgplicht krijgen en dat initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, verplicht zijn rekening te houden met de archeologische relictten die in het projectgebied aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek.

Als blijkt dat in het projectgebied 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.

4.3.2.1.2 Onderzoeksresultaten archeologisch onderzoek

De gemeente Wierden beschikt over een integrale archeologische waardenkaart. Deze kaart laat zien waar de kans op archeologische vondsten groot of klein is. Een uitsnede van deze kaart is opgenomen in afbeelding 4.2.



Afbeelding 4.2

Uitsnede Archeologische Waardenkaart (Bron: gemeente Wierden)

Op basis van de archeologische verwachtingskaart van de gemeente Wierden blijkt dat het complex ligt in een gebied met een lage archeologische verwachting. Bij plangebieden groter dan 5 hectare dient in deze gebieden een archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitbreiding is aanzienlijk kleiner dan 5 hectare, een archeologisch onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

De gronden die nu in gebruik zijn als parkeerterrein ten behoeve van het complex hebben een middelhoge archeologische verwachting. Voor deze gebieden geldt dat bij een ontwikkeling groter dan 250 m² een archeologisch onderzoek verplicht is. Aangezien op deze gronden geen ontwikkelingen plaatsvinden is er geen onderzoek noodzakelijk. Wel is dit gebied op de verbeelding en de regels als dubbelbestemming opgenomen, ten behoeve van het behouden en beschermen van mogelijke archeologische waarden.

Opgemerkt wordt dat bij het aantreffen van archeologische resten (zoals bijvoorbeeld grondverkleuringen, aardewerk, vuursteen enz.) geldt, volgens de Monumentenwet 1988, art. 53 en 54, een meldingsplicht bij de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschappen.

4.3.2.2 Cultuurhistorie

4.3.2.2.1 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. De bescherming van cultuurhistorische elementen is vastgelegd in de Monumentenwet 1988. Deze wet is vooral gericht op het behouden van historische elementen voor latere generaties.

4.3.2.2.1 Onderzoekresultaten cultuurhistorie

Het plangebied zelf kent, op basis van de Cultuurhistorische Atlas van Overijssel, geen bijzondere cultuurhistorische waarden. In de directe nabijheid van het plangebied bevinden zich tevens geen rijks- of gemeentelijke monumenten. Daardoor wordt gesteld dat cultuurhistorie geen belemmering vormt voor onderliggend plan.

4.3.2.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is. Daarnaast zijn er geen cultuurhistorische waarden aan de orde, hiermee vormt het aspect cultuurhistorie geen belemmering.

4.3.3 Water

4.3.3.1 Algemeen

In het moderne waterbeheer (waterbeheer 21e eeuw) wordt er 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. 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).

4.3.3.2 Watertoetsproces

BJZ.nu heeft het waterschap Regge en Dinkel geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de zogenoemde 'korte procedure' van de watertoets kan worden toegepast. De bestemming en de grootte van het plan hebben een geringe invloed op de waterhuishouding.

De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen. De bij de 'korte procedure' behorende standaard waterparagraaf is opgenomen in bijlage 2. Het waterschap Regge en Dinkel geeft een positief wateradvies.

4.4 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

4.3.1 Kader

Op 1 april 2011 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging betreft het indicatief maken van de drempelwaarden in onderdeel D (betreft de m.e.r.-beoordeling) van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Concreet betekent dit dat, ook wanneer ontwikkelingen onder de in bijlage D opgenomen drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er nog steeds van moet vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben, de zogenaamde 'vergewisplicht'.

Het komt er op neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst die beneden de drempelwaarden vallen een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets, die dus een nieuw element is in de m.e.r.-regelgeving, wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor m.e.r.

De toetsing in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te geschieden aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. In deze bijlage staan drie hoofdcriteria centraal:

- de kenmerken van het project;
- de plaats van het project;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

4.3.2 Onderzoek

In het plangebied is sprake van een uitbreiding van een appartementencomplex. In de D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage is de ontwikkeling opgenomen in de D-lijst als: *"De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen."*

De in dit wijzigingsplan besloten ontwikkeling maakt geen extra woningen mogelijk, het voorziet uitsluitend in een beperkte uitbreiding. Deze ontwikkeling wordt niet gezien als een m.e.r.- plichtige activiteit omdat deze pas geldt bij het toevoegen van 2.000 woningen of meer. In het kader van de voorbereiding is geconstateerd dat het plangebied niet binnen een kwetsbaar of waardevol gebied ligt. Gelet op de kenmerken van de ontwikkeling (zoals het karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r.), de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden..

4.3.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het milieubelang alsmede de overige omgevingsaspecten, in voldoende mate zijn afgewogen en dat er geen belangrijke nadelige milieueffecten zijn te verwachten.

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 wijzigingsplan: de verbeelding en de regels. In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de opzet van dit juridische deel. Daarnaast wordt een verantwoording gegeven van de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom een bepaalde functie ergens is toegestaan en waarom bepaalde bebouwing daar acceptabel is.

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. Ook de Standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen 2008 (SVBP2008) is vanaf deze datum verplicht. De Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 maakt het mogelijk bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op een zelfde manier worden verbeeld. Vergelijkbare bestemmingsplannen leiden tot een betere dienstverlening en tot een effectievere en efficiëntere overheid.

Met de SVBP2008 is in dit plan rekening gehouden, evenals met de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) die op 1 oktober 2010 in werking is getreden.

Het juridisch bindend gedeelte van het wijzigingsplan 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 (begripsbepalingen en wijze van meten);
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels (o.a. afwijkingen);
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 onder meer bepalingen waar mag worden gebouwd 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.:

- I. Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- II. Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bebouwingshoogte, bebouwingspercentage, etc.);

- III. *Nadere eisen*: in deze bepaling wordt een opsomming gegeven van de regels waaraan burgemeester en wethouders nadere eisen kunnen stellen. Alleen daar waar het wenselijk is om bij de vergunningverlening sturend te kunnen optreden, heeft de bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen toegevoegde waarde. De bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen dient objectief begrensd te zijn en duidelijke criteria te bevatten.

5.2.3 Algemene regels

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

- Anti-dubbeltelregel (Artikel 5)
Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.
 - Algemene bouwregels (Artikel 6)
In dit artikel zijn bepalingen opgenomen die afwijkende maten en afstanden van bestaande bouwwerken toestaan, mits de bouwwerken in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet tot stand zijn gekomen.
 - Algemene gebruiksregels (Artikel 7)
In dit artikel worden de algemene gebruiksregels beschreven. Deze gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming. Dit brengt met zich mee dat de bestemmingsomschrijving van de te onderscheiden bestemming helder en duidelijk moet zijn.
 - Algemene afwijkingsregels (Artikel 8)
In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.
 - Algemene wijzigingsregels (Artikel 9)
In dit artikel worden de algemene wijzigingsregels beschreven. Deze regels geven burgemeester en wethouders de bevoegdheid om aanduidingen en grenzen van bestemmings- en bouwvlakken te wijzigen.
- Algemene procedureregels (Artikel 10)
In dit artikel worden de procedureregels voor het stellen van nadere eisen door burgemeester en wethouders nader toegelicht.

5.2.4 Overgangs- en slotbepalingen

In hoofdstuk 4 van de regels staan de overgangs- en slotregels. In de overgangsbepalingen (Artikel 11) is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit wijzigingsplan. In de slotregel (Artikel 12) wordt aangegeven hoe het wijzigingsplan wordt genoemd.

5.3 Verantwoording van de regels

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

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

Voor de plansystematiek van dit wijzigingsplan is zoveel mogelijk aangesloten bij het geldende bestemmingsplan “Wierden – dorp”.

Het bestaande complex en omliggende gronden zijn overeenkomstig met het geldende bestemmingsplan bestemd, uitsluitend de gronden ter plaatse van de kleinschalige uitbreiding is nu bestemd tot ‘Wonen – Woongebouw’, met bouwvlak, maatvoersymbool en aanduiding ‘zorginstelling’. Gronden met deze

bestemming (en aanduiding) zijn bedoeld voor het wonen, waarbij tevens een zorginstelling is toegestaan. In de regels is bepaald dat het woongebouw binnen het bouwvlak moet worden gebouwd. De maximaal toegestane bouwhoogte bedraagt 10 meter.

HOOFDSTUK 6 UITVOERING EN HANDHAVING

6.1 Economische uitvoerbaarheid

In het voorliggende geval is een overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente Wierden. Hierin wordt tevens het risico van planschade opgenomen zodat het kostenverhaal voor de gemeente volledig is verzekerd. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

6.2 Handhaving

Het ontwikkelen van beleid en de vertaling hiervan in een wijzigingsplan heeft weinig zin, indien na de vaststelling van het wijzigingsplan de regels van het plan niet gehandhaafd (kunnen) worden. Daarom is het belangrijk al tijdens het opstellen van een wijzigingsplan 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 wijzigingsplan*

Een goed handhavingsbeleid begint bij de kenbaarheid van het wijzigingsplan bij degenen die het moeten naleven. De inhoud van het plan kan slechts gehandhaafd worden, als het beleid en de regeling in grote kring ondersteund wordt door de gebruikers van het wijzigingsplan. Een algemene positieve benadering van het wijzigingsplan is om die reden wenselijk.

2. *Realistische en inzichtelijke regeling*

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

3. *Actief handhavingsbeleid*

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

6.3 Retrospectieve toets

Het is noodzakelijk dat het wijzigingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het wijzigingsplan 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 wijzigingsplannen.

Het voorliggende wijzigingsplan voorziet uitsluitend in een kleinschalige uitbreiding van de bestemming 'Wonen - Woongebouw' met het daarbij behorende bouwvlak en aanduidingen. Door deze uitbreiding kan de gewenste uitbreiding van het woongebouw worden gerealiseerd.

HOOFDSTUK 7

VOOROVERLEG EN ZIENSWIJZEN

7.1 Vooroverleg

7.1.1 Rijk:

In de AMvB Ruimte zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Deze AMvB is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmings- of wijzigingsplannen. Geoordeeld wordt dat dit wijzigingsplan geen rijksbelangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

7.1.2 Provincie Overijssel:

Op basis van artikel 3.1.1, lid 2 Bro heeft de provincie de mogelijkheid om plannen aan te wijzen waarvoor geen vooroverleg is vereist. Voor plannen welke voorzien in bebouwing ten behoeve van woondoeleinden met bijbehorende voorzieningen als wegen en groen is geen vooroverleg vereist, mits de ontwikkeling in lijn is met de tussen de gemeente en provincie gemaakte en geldende prestatieafspraken 'Wonen'. Opgemerkt wordt dat de ontwikkeling geen nieuwe woningen toevoegt, het betreft uitsluitend een kleinschalige uitbreiding om de woningen te laten voldoen aan de huidige wensen en eisen van de consument.

7.1.3 Waterschap Regge en Dinkel

In het kader van de watertoets heeft er een digitale watertoets plaatsgevonden via de website www.dewatertoets.nl. De uitkomsten van deze watertoets hebben ertoe geleid dat de zogenoemde korte procedure van toepassing is (Bijlage 2). Het waterschap Regge en Dinkel heeft aangegeven dat zij geen bezwaar hebben tegen voorliggend wijzigingsplan.

7.2 Zienswijzen

Het ontwerp wijzigingsplan 'Wijziging bestemmingsplan Wierden dorp, 't Wedervoort Wierden' te Wierden (inclusief eventueel bijbehorende bijlagen) heeft met ingang van donderdag 11 oktober 2012 voor een periode van zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Binnen de termijn van terinzagelegging is er geen zienswijze ingediend.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1

Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 2 Standaard waterparagraaf