



**WIJZIGING BESTEMMINGSPLAN
WIERDEN-DORP,
ALBERT HEIJN WIERDEN**

WIJZIGING BESTEMMINGSPLAN WIERDEN-DORP, ALBERT HEIJN WIERDEN

GEMEENTE WIERDEN

IDN: NL.IMRO.0189.WB2012000006-VA01

Datum: Juni 2013

Status: Vastgesteld



Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo

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

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	5
1.1	AANLEIDING	5
1.2	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	5
1.3	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	5
1.4	HUIDIG PLANOLOGISCH REGIEM	6
1.5	PLANPROCES EN COMMUNICATIE	7
1.6	LEESWIJZER	8
HOOFDSTUK 2	DE HUIDIGE SITUATIE EN GEWENSTE SITUATIE	9
2.1	HISTORISCHE ONTWIKKELING KERN WIERDEN	9
2.2	HUIDIGE SITUATIE	9
2.3	GEWENSTE SITUATIE	10
HOOFDSTUK 3	BELEIDSKADER	13
3.1	RIJKSBELEID	13
3.2	PROVINCIAAL BELEID	14
3.3	GEMEENTELIJK BELEID	18
HOOFDSTUK 4	RANDVOORWAARDEN EN ONDERZOEK.....	21
4.1	INLEIDING.....	21
4.2	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	21
HOOFDSTUK 5	WATERASPECTEN.....	31
5.1	VIGEREND BELEID.....	31
5.2	WATERPARAGRAAF	32
HOOFDSTUK 6	TOELICHTING OP DE PLANREGELS.....	33
6.1	INLEIDING.....	33
6.2	OPZET VAN DE REGELS	33
6.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS.....	34
HOOFDSTUK 7	UITVOERING EN HANDHAVING.....	36
7.1	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	36
7.2	HANDHAVING	36
7.3	RETROSPECTIEVE TOETS.....	36
HOOFDSTUK 8	VOOROVERLEG.....	38
8.1	RIJK	38
8.2	PROVINCIE OVERIJSEL	38
8.3	WATERSCHAP REGGE EN DINKEL	38
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING.....		39
BIJLAGE 1	VERKENNEND BODEMONDERZOEK	40
BIJLAGE 2	STANDAARD WATERPARAGRAAF	41

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

De initiatiefnemer is eigenaar van het bedrijfspand van de bestaande supermarkt (Albert Heijn) aan de Anjelierstraat 3 in de bebouwde kom van Wierden. Het voornemen betreft een uitbreiding van het bestaande bedrijfspand. De uitbreiding is noodzakelijk om:

- te kunnen voldoen aan de nieuwe wetgeving voor verkoop van tabak, medicijnen en alcohol;
- te kunnen voldoen aan de nieuwe eisen van Albert Heijn ten aanzien van de benodigde ruimte voor bloemen, folders, kopiëren ov-oplaadpunt etc.
- het assortiment in de winkel te kunnen uitbreiden.

Hiervoor dient het bedrijfspand te worden vergroot aan de voorzijde van het gebouw. De voorgevel van het bedrijfspand wordt daarmee in zuidelijke richting naar de Anjelierstraat verschoven, waardoor het bedrijfspand met circa 140 m² wordt vergroot.

De realisatie van de uitbreiding is op basis van het geldende bestemming niet mogelijk. Dit vanwege het feit dat ter plaatse van de beoogde uitbreiding in het geldende bestemmingsplan geen bouwvlak aanwezig is. Het geldende bestemmingsplan “Wierden-dorp” bevat een wijzigingsbevoegdheid (artikel 35) op grond waarvan burgemeester en wethouders medewerking kunnen verlenen aan de wijziging van de grenzen van bestemmingsvlakken, bouwvlakken of aanduidingen. Voorliggend plan voorziet in de wijziging van het huidige bouwvlak en bijbehorende aanduidingen.

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 De bij het plan behorende stukken

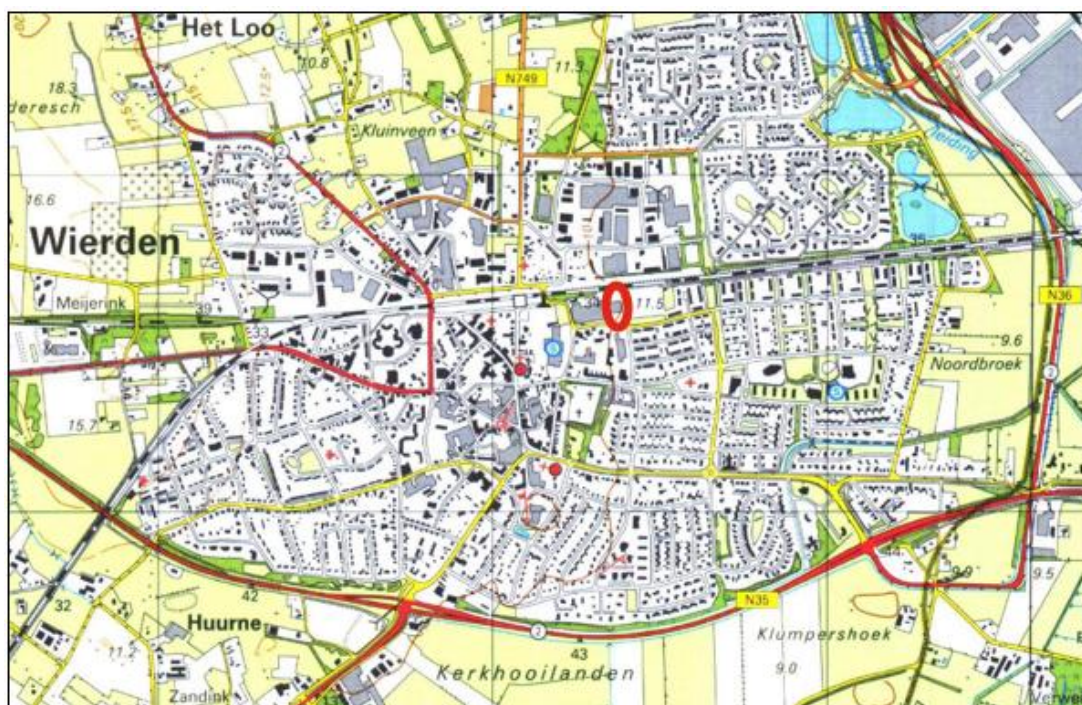
Het wijzigingsplan “Wijziging bestemmingsplan Wierden-dorp, Albert Heijn Wierden” bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.0189.WB2012000006-VA01) 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 deze 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.

1.3 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Anjelierstraat 3 in de kern Wierden. De locatie is kadastraal bekend als Gemeente Wierden, sectie O, nummer 2613. In figuur 1.1 is de ligging van het plangebied weergegeven.



Figuur 1.1 Ligging van het plangebied in de kern Wierden (Bron: Kadaster)

1.4 Huidig planologisch regiem

De locatie is gelegen in het plangebied van het bestemmingsplan “Wierden-dorp” van de gemeente Wierden. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad vastgesteld op 25 oktober 2011. In figuur 1.2 is een uitsnede van de vigerende verbeelding opgenomen. Het plangebied is aangegeven middels de rode belijning.



Figuur 1.2 Uitsnede verbeelding bestemmingsplan “Wierden-dorp” (Bron: Gemeente Wierden)

Op basis van dit bestemmingsplan hebben de gronden in het plangebied de bestemming “Detailhandel” en de dubbelbestemmingen “Leiding - Water” en “Waarde - Archeologie 2”.

Gronden met de bestemming “Detailhandel” zijn bedoeld voor detailhandel met daarbijbehorende gebouwen en andere bouwwerken, terreinen en parkeervoorzieningen. In de regels is bepaald dat het hoofdgebouw in het bouwvlak gebouwd dient te worden. De maximale toegestane bouwhoogte bedraagt 8,5 meter.

Gronden met de dubbelbestemming “Leiding - Water” en “Waarde - Archeologie 2” zijn bedoeld voor de bescherming van de waterleiding en de archeologische verwachtingswaarden.

De beoogde uitbreiding aan de voorzijde van het gebouw valt buiten het bouwvlak, maar wel binnen de bestemming “Detailhandel”. Daarmee is de beoogde uitbreiding strijdig met het geldende bestemmingsplan.

Het geldende bestemmingsplan bevat een wijzigingsbevoegdheid (art. 35) op grond waarvan:

1. De geldende oppervlakte van de bij wijziging betrokken bestemmings- en bouwvlak en aanduiding 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 vergroten van het bouwvlak met bijbehorende aanduiding aan de voorzijde van het perceel. De huidige omvang van het bouwvlak van 1.794 m² wordt tot maximaal 10% uitgebreid. De uitbreiding van het bouwvlak betreft 168 m². Hiermee past het binnen de maximale 10% uitbreiding. De bouwvlakgrens wordt 5 meter richting de Anjelierstraat verschoven, waardoor wordt voldaan aan het maximaal te verschuiven bouwvlak tot 10 meter.

Deze wijzigingsbevoegdheid kent een aantal voorwaarden waar aan voldaan moet worden. Alvorens een wijzigingsbesluit te nemen dient op basis van artikel 35.1.2 te worden aangetoond dat:

- a. de mate waarin waarden, die het plan beoogt te beschermen, kunnen worden geschaad;
- b. de mate waarin de belangen van gebruikers en/of eigenaren van de aanliggende gronden worden geschaad;
- c. de mate waarin de uitvoerbaarheid, waaronder begrepen de milieutechnische-, de waterhuishoudkundige-, de archeologische-, de ecologische-, de verkeerstechnische toelaatbaarheid en de stedenbouwkundige inpasbaarheid is aangetoond.

Het voorliggende wijzigingsplan voorziet in de vergroting van het bouwvlak met 10%. De genoemde voorwaarden worden toegelicht in de navolgende hoofdstukken.

1.5 Planproces en communicatie

Het planproces wordt op de volgende manieren vormgegeven:

- Landelijke website (www.ruimtelijkeplannen.nl): het ontwerp wijzigingsplan zal te zijner tijd op de landelijke website gepubliceerd worden.
- Overlegpartners: tijdens het opstellen van het ontwerp wijzigingsplan wordt het wijzigingsplan conform artikel 3.1.1. Bro in vooroverleg gebracht bij alle relevante overheidsinstanties.
- Terinzagelegging: Een ontwerp wijzigingsplan zal voor een periode van 6 weken ter inzage worden gelegd.

1.6 Leeswijzer

De toelichting van het wijzigingsplan “Wijziging bestemmingsplan Wierden-dorp, Albert Heijn Wierden” is na dit inleidende hoofdstuk als volgt opgebouwd:

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een weergave van de landschapsaspecten, de huidige en de gewenste situatie gegeven.

In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van het Rijk, de provincie Overijssel en de gemeente Wierden beschreven.

In hoofdstuk 4 passeren alle relevante milieuthema's de revue.

Hoofdstuk 5 gaat in op de wateraspecten.

In de hoofdstukken 6 en 7 wordt respectievelijk ingegaan op de juridische aspecten/planverantwoording.

Hoofdstuk 8 gaat in op het vooroverleg.

HOOFDSTUK 2 DE HUIDIGE SITUATIE EN GEWENSTE SITUATIE

2.1 Historische ontwikkeling kern Wierden

De kern Wierden is ontstaan in de late middeleeuwen aan de zuidostrand van een es. In de 19^e eeuw was er nauwelijks sprake van enige kernvorming. De vrijstaande bebouwing lag aan een aantal in- en uitvalswegen, die ook nu nog in de structuur van Wierden en met name het centrum te zien zijn. De belangrijkste wegen waren de Hexelseweg, de Vriezenveenseweg, de Nijverdalsestraat en de verbindingsweg naar Rijssen en naar Almelo.

Nadat in 1881 de spoorlijn Deventer-Almelo in gebruik kwam, stichtte men ten noorden van het dorp enkele textielfabrieken. Na de Tweede Wereldoorlog breidde het dorp zich uit, voornamelijk in noordelijke en zuidelijke richting. Ten eerste vormde zich lintbebouwing langs de voorgenoemde wegen. Vervolgens werd er ook uitgebreid in de vorm van woonwijken zoals De Stouwe, De Weuste, Het Loo en De Hooilanden. De structuur van het centrum al door de jaren heen wel herkenbaar gebleven. In figuur 2.1 is de ontwikkeling van de kern weergegeven.



Figuur 2.1 Historische kaarten (±1900 en ±1950) en topografische kaart (Bron: Watwaswaar.nl)

2.2 Huidige situatie

Het plangebied is centraal in de kern van Wierden gelegen aan de Anjelierstraat 3. De locatie ligt in een gebied waar diverse functies aanwezig zijn, zoals woningen, maatschappelijke voorzieningen, tennisvelden, detailhandel en andere bedrijvigheid. Hierdoor zijn verschillende bebouwingsstructuren in de omgeving aanwezig. Het plangebied wordt aan de noordkant begrenst door de spoorlijn Deventer-Almelo en door de Anjelierstraat aan de zuidkant. Het plangebied bestaat uit gronden die zijn bestemd voor detailhandel. Op deze gronden is het bestaande bedrijfspand aanwezig. Het betreffende bedrijfspand is aan de westgevel aangebouwd aan een bedrijfspand van derden, waar momenteel een kantoor en een detailhandelsvestiging aanwezig zijn. De overige gronden binnen het plangebied zijn verhard met bestrating en in gebruik als in- en uitrit en parkeerplaats. In figuur 2.2 is het voorgenoemde weergegeven.



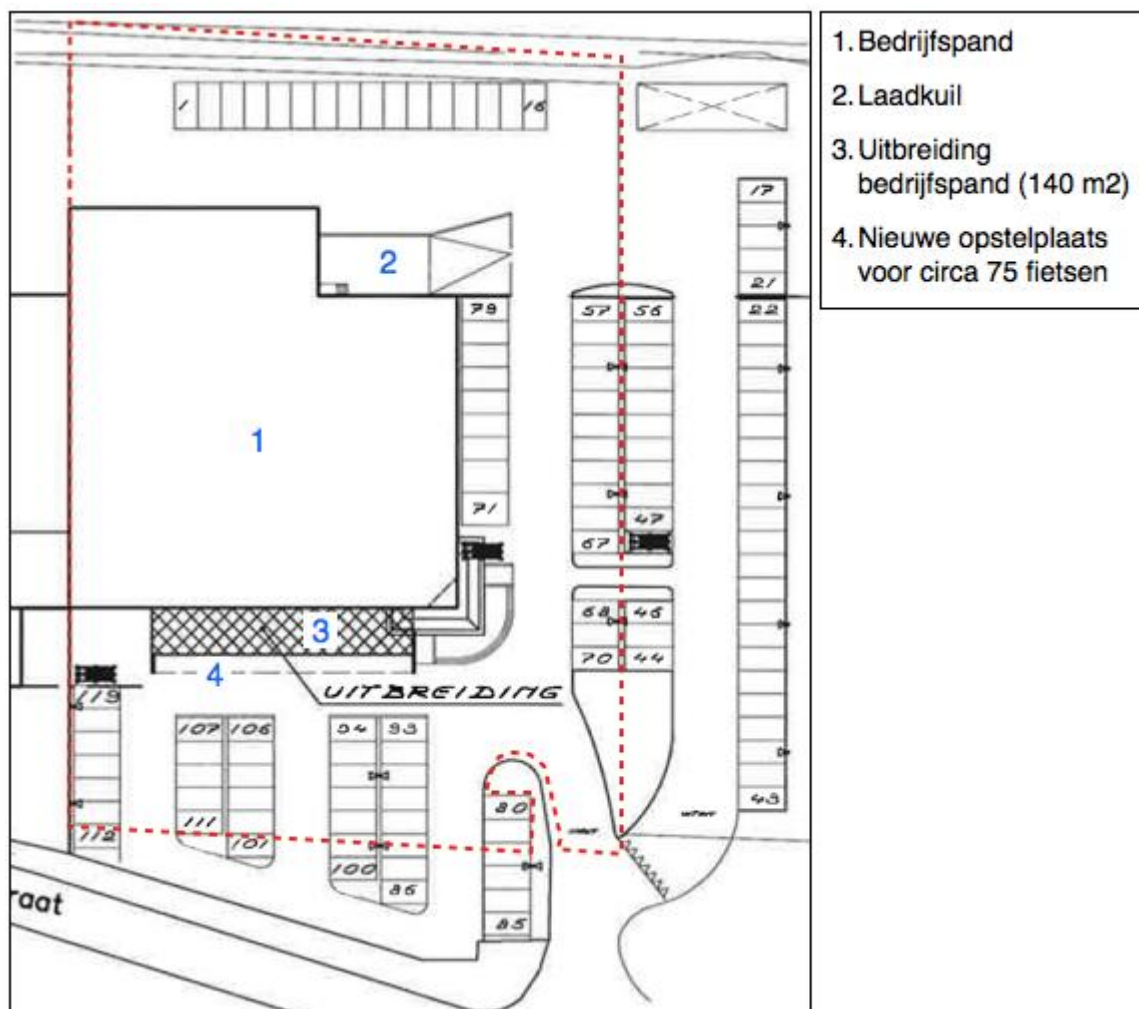
Figuur 2.2 Huidige situatie van het plangebied met indicatieve begrenzing van het plangebied (Bron: Provincie Overijssel)

2.3 Gewenste situatie

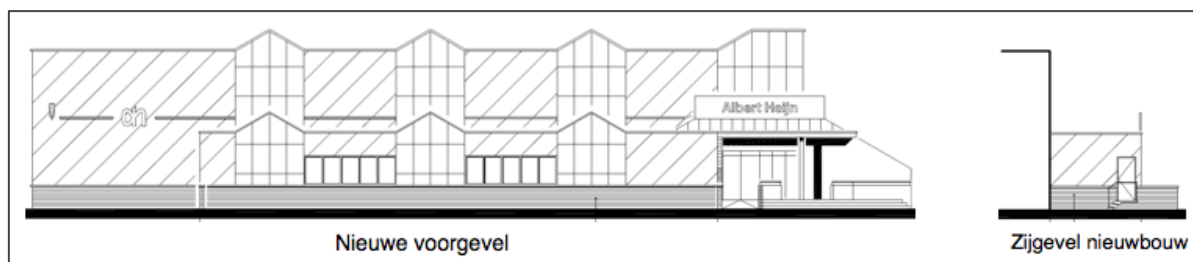
2.3.1 Planbeschrijving

Zoals aangegeven is in de huidige situatie is een bedrijfspand voor detailhandel aanwezig. Het huidige bouwvlak is nagenoeg volledig bebouwd. De onbebouwde gronden binnen het bouwvlak zijn in gebruik als laadkuil. Derhalve zijn er geen uitbreidingsmogelijkheden meer aanwezig binnen het huidige bouwvlak.

Met voorliggend plan wordt het bedrijfspand uitgebreid met 140 m² (5 x 28), aan de zijde van de Anjelierstraat. Door de uitbreiding vervallen acht bestaande parkeerplaatsen. De uitbreiding betreft één bouwlaag met een bouwhoogte van circa 4 meter. De beoogde uitbreiding is passend bij de architectuur van het bestaande gebouw. In figuur 2.3 is de gewenste situatie weergegeven en in figuur 2.4 is een impressie van de nieuwe gevels opgenomen.



Figuur 2.3 Gewenste situatie (Bron: Weghorst Architectuur)



Figuur 2.4 Impressie van de gewenste voor- en zijgevel (Bron: Weghorst Architectuur)

2.3.2 Verkeer en parkeren

De parkeerbehoefte is berekend op basis van de ASVV 2004 (Aanbevelingen Stedelijke Verkeersvoorzieningen). De omgeving van het plangebied wordt aangemerkt als 'niet stedelijk gebied'. De parkeerbehoefte van een supermarkt bedraagt minimaal 3 en maximaal 4,5 parkeerplaatsen per 100 m² bruto vloeroppervlak (bvo).

Rondom het bedrijfspan zijn momenteel 123 parkeerplaatsen aanwezig. Dit betreffen parkeerplaatsen van de Albert Heijn en parkeerplaatsen in de openbare ruimte. In de openbare ruimte zijn 19 parkeerplaatsen gerealiseerd ten behoeve van het OVM kantoor en de Action.

Voor de Albert Heijn zijn daarmee momenteel 104 parkeerplaatsen beschikbaar. Met de uitbreiding aan de voorzijde van het bedrijfspand vervallen 5 parkeerplaatsen, waardoor in de toekomstige situatie 99 parkeerplaatsen aanwezig zullen zijn.

Het bedrijfspand, inclusief de beoogde uitbreiding van 140 m², heeft een bvo van 1.790 m². Wanneer wordt uitgegaan van de maximale parkeernorm van 4,5 parkeerplaats per 100 m² bvo, dienen 81 parkeerplaatsen aanwezig te zijn. De 99 parkeerplaatsen bieden daarmee ook na de beoogde uitbreiding ruimschoots voldoende parkeergelegenheid voor de Albert Heijn. Tevens wordt een opstelplaats voor 75 fietsen tegen de voorgevel van de uitbreiding gesitueerd.

De bestaande in- en uitrit aan de Anjelierstraat blijft ongewijzigd. In de huidige situatie is sprake van een verkeerveilige en overzichtelijke ontsluiting van de supermarkt. De uitbreiding leidt niet tot een significante toename aan verkeersbewegingen. Derhalve zijn er vanuit verkeerskundig oogpunt geen bezwaren tegen de realisatie van de kleinschalige uitbreiding.

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 Snelwegomgeving 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 hoofdenergienetwerk (380 kV), onder andere door het aanwijzen van het tracé voor aansluiting op het Duitse hoogspanningsnet.

3.1.2 Toetsing aan de uitgangspunten van het rijksbeleid

Het plan raakt geen rijksbelangen zoals hiervoor zijn gesteld. Daarmee wordt gesteld dat er geen sprake is van strijd met de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

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.

Leidende thema's voor de Omgevingsvisie zijn:

- Duurzaamheid;
- Ruimtelijke kwaliteit.

De hoofdambitie van de Omgevingsvisie is een toekomstvaste groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke hulpbronnen en voorraden. Enkele belangrijke beleidskeuzes waarmee de provincie haar ambities wil realiseren zijn:

- door meer aandacht voor herstructurering wordt ingezet op een breed spectrum aan woon-, werk- en mixmilieu's; dorpen en steden worden gestimuleerd hun eigen kleur te ontwikkelen;
- investeren in een hoofdinfrastructuur voor wegverkeer, trein, fiets en waarbij veiligheid en doorstroming centraal staan;
- zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik bij bebouwing door hantering van de zogenaamde 'SER-ladder'; deze methode gaat ervan uit dat eerst het gebruik van de ruimte wordt geoptimaliseerd, dan de mogelijkheid van meervoudig ruimtegebruik wordt onderzocht en dan pas de mogelijkheid om het ruimtegebruik uit te breiden, wordt bekeken; hierbij is afstemming tussen gemeenten over woningbouwprogramma's en bedrijfslocaties noodzakelijk;
- ruimtelijke plannen ontwikkelen aan de hand van gebiedskenmerken en keuzes voor duurzaamheid.

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.

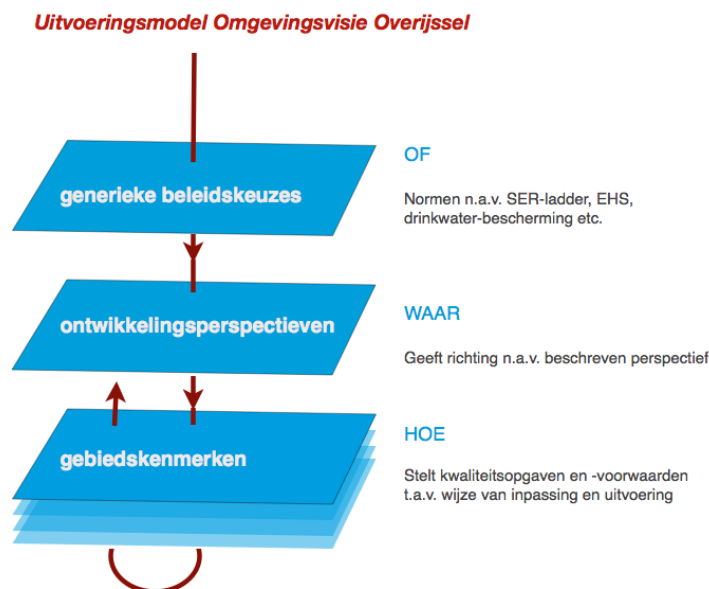
De ontwikkelperspectieven geven richting aan wat waar ontwikkeld zou kunnen worden. Daar waar generieke beleidskeuzes een geografische begrenzing hebben, zijn ze consistent doorvertaald in de ontwikkelingsperspectieven. De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend en bieden de nodige flexibiliteit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

Figuur 3.1. geeft dit schematisch weer.



Figuur 3.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel 2009 (Bron: Provincie Overijssel)

3.2.3 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel 2009

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

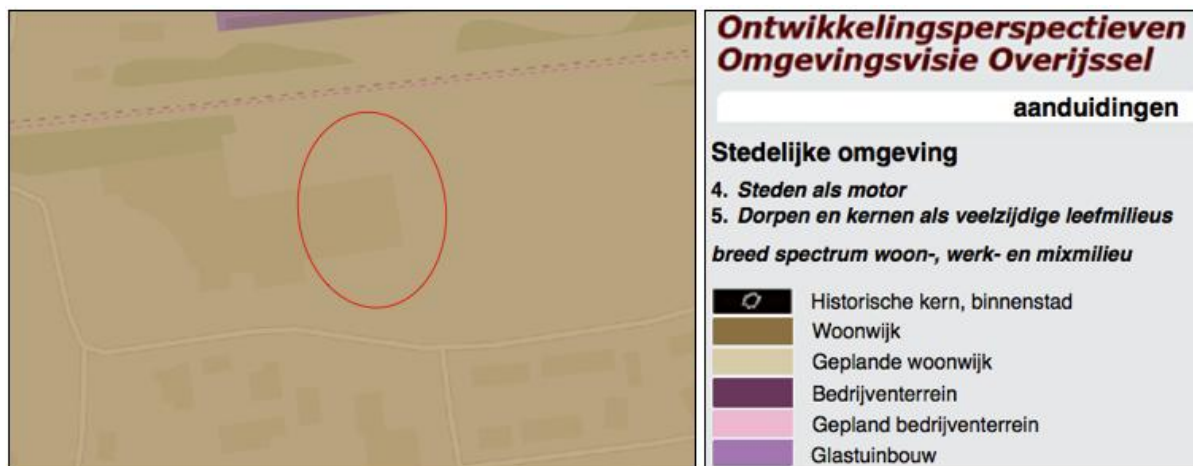
3.2.3.1 Generieke beleidskeuzes

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.

Een en ander blijkt ook uit hoofdstuk 4 van dit wijzigingsplan waarin uitgebreid op de diverse milieu- en omgevingsaspecten wordt ingegaan.

3.2.3.2 Ontwikkelingsperspectieven

Het plangebied is op basis van de ontwikkelingsperspectievenkaart gelegen in “Dorpen en kernen als veelzijdige leefmilieus” met het gebiedskenmerk “Woonwijk”. In figuur 3.2 is een uitsnede van de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen.



Figuur 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”

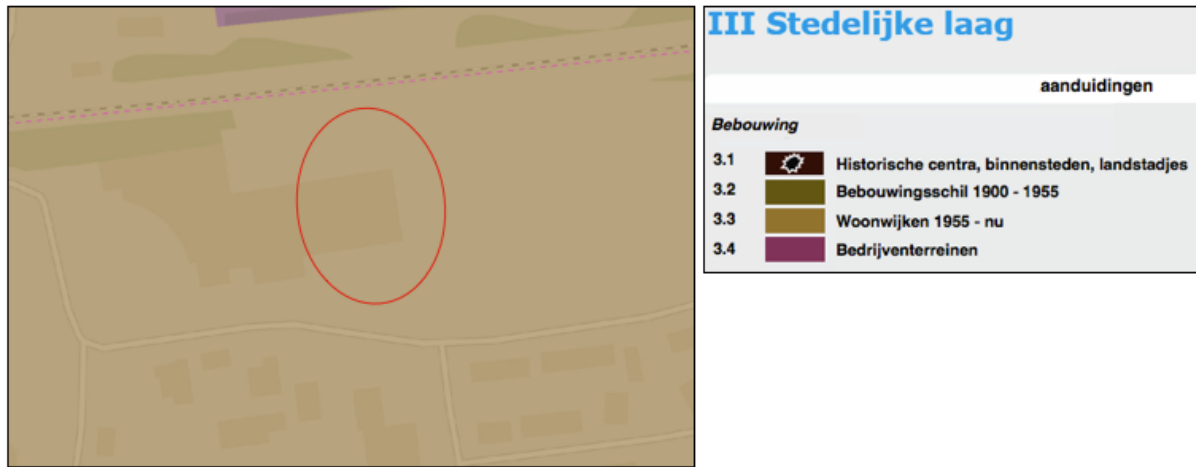
De kleinschalige uitbreiding aan de voorzijde van het bedrijfspand, sluit aan op de bestaande bebouwing/ bebouwingsstructuur. Tevens past de functie binnen het ontwikkelingsperspectief vanwege het vitaal en aantrekkelijkheid houden van het gemengde stadsmilieu ter plaatse. Derhalve is de ruimtelijke ontwikkeling in overeenstemming met het ter plaatse geldende ontwikkelingsperspectief.

3.2.3.3 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. Tevens wordt de “Lust- en leisurelaag” buiten beschouwing gelaten, omdat er ter plaatse van het plangebied of in de directe omgeving geen specifieke eigenschappen voor deze laag geldt.

1. De “Stedelijke laag”

De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart de “Stedelijke laag” aangeduid met de gebiedstype “Woonwijken 1955-nu”. In figuur 3.3 is dit weergegeven.



Figuur 3.3 De stedelijke laag: “Woonwijken 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 hoofdwegennetwerk, 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 kleinschalige uitbreiding aan de voorzijde van het bedrijfspand, sluit aan bij de bestaande bebouwing/ bebouwingsstructuur. Tevens past de functie binnen het gebiedstype, vanwege het gemengde stadsmilieu in de omgeving. Opgemerkt wordt dat dit plan geen invloed heeft op de verkavelingsstructuur of het wegennetwerk. Geconcludeerd wordt dat de gebiedskenmerken zich niet tegen de ontwikkeling verzetten.

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 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. Bestemmingsplannen 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:

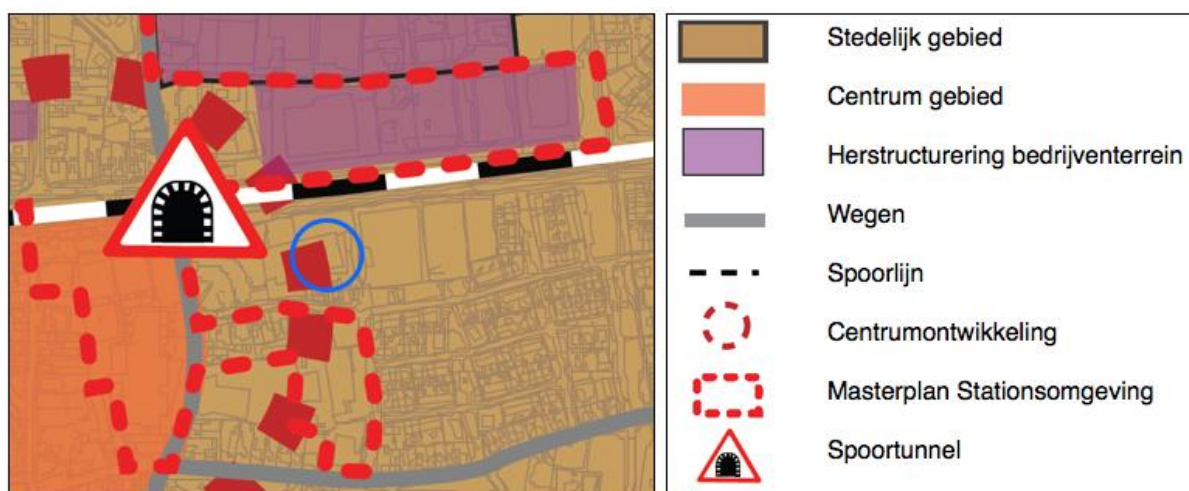
- Stad en land;
- Wonen, werken en recreëren (kruispunt van snelwegen en spoorlijnen);
- Landschapstypen.

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 Deelgebiedvisies

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.



Figuur 3.5 Uitsnede structuurvisieplankaart (Bron: Gemeente Wierden)

Figuur 3.5 geeft weer dat het plangebied is gelegen in een gebied dat aangemerkt is als “Stedelijk gebied”. Tevens valt de locatie op de rand van het gebied dat is aangemerkt als “Centrumontwikkeling”. Opgemerkt wordt dat het plangebied buiten het Masterplan voor de Stationsomgeving valt.

De aanduiding centrumontwikkeling is opgenomen voor een bundeling van diverse activiteiten in het centrum van Wierden. Ten aanzien van detailhandel wordt in de structuurvisie voornamelijk gedoeld op het centrum. Bij de herstructurering van het centrum verdient de zichtbaarheid en de ruimtelijke kwaliteit bijzondere aandacht.

3.3.1.5 Toetsing van het initiatief aan de ‘Structuurvisie Wierden’

Het bestaande bedrijfspand wordt vergroot aan de voorzijde van het perceel. Gezien de ligging nabij het centrum gebied wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling in overeenstemming is met de beleidsuitgangspunten. Bij de ontwikkeling wordt middels de welstandscriteria de ruimtelijke kwaliteit gewaarborgd. Dit wordt behandeld in subparagraaf 3.3.3.

3.3.2 Verkennend onderzoek detailhandelsvisie

3.3.2.1 Inleiding

Het Verkennend onderzoek detailhandelsvisie is in 2009 opgesteld naar aanleiding van de centrumplannen voor Wierden en Enter. De ontwikkelingen zijn belang voor het versterken van de centrumgebieden, elk op het eigen niveau. Ten eerste wordt de vertreksituatie van het winkelaanbod in Wierden en Enter geïnventariseerd. Vervolgens wordt een kwantitatieve analyse doorvertaald naar kwalitatieve mogelijkheden en gekoppeld aan ruimtelijk-functionele verbeterpunten.

3.3.2.2 Verbeterpunten en aanbevelingen: Wierden

In de toekomst dient het (huidige) efficiënt-recreatieve karakter van Wierden- Centrum te worden gewaarborgd. Dit wil zeggen, een compleet boodschappenaanbod, aangevuld met niet-dagelijkse artikelen. De supermarkten blijven (worden) dé motoren voor het centrumgebied.

Sterke uitbreiding van het winkelaanbod zijn vanwege het ontbreken van marktmogelijkheden niet aan de orde. Voor enige schaalvergroting en modernisering van het winkelaanbod blijft uiteraard ruimte bestaan, met name in de recreatieve winkelbranches.

Autobereikbaarheid is van cruciaal belang voor een winkelcentrum als Wierden (efficiënt winkelen) maar het doorgaande verkeer dient zo veel mogelijk uit het centrum te worden geweerd.

3.3.2.3 Toetsing van het initiatief aan het Verkennend onderzoek detailhandelsvisie

Met dit plan wordt de bestaande supermarkt uitgebreid voor het verbeteren van de bedrijfsvoering. Het betreft een kleinschalige uitbreiding net buiten het centrumgebied van Wierden. De benodigde parkeergelegenheid nabij de detailhandelsvestiging blijft ook na uitvoering van voorliggend plan voldoende. Hiervoor wordt verwezen naar subparagraaf 2.3.2. Geconcludeerd wordt dat de kleinschalige uitbreiding in overeenstemming is met het Verkennend onderzoek detailhandelsvisie.

3.3.3 Welstandsnota 2010 Wierden

3.3.3.1 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.

3.3.3.2 Deelgebied “Bijzondere bebouwing”

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. Het individuele karakter van de bebouwing ten opzichte van de omgeving dient gehandhaafd te blijven. Nieuwe dient ‘in harmonie’ met de bestaande bebouwing gerealiseerd worden.

3.3.3.3 Toetsing initiatief aan de ‘Welstandsnota 2010 Wierden’

Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt getoetst of er wordt voldaan aan de redelijke eisen van welstand.

3.3.4 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 zoals verwoord in de Structuurvisie Wierden, het Verkennend onderzoek detailhandelsvisie en de Welstandsnota 2010.

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. Het betreft de thema's hinder, bodem, geluid, externe veiligheid, luchtkwaliteit, flora & fauna, archeologie & cultuurhistorie en de vormvrije m.e.r.-beoordeling.

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:

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

Algemeen

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie, een zeer beperkte uitbreiding van de supermarkt 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).

Externe werking

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

In dit geval wordt de bestemming “Detailhandel” ten aanzien van de supermarkt niet gewijzigd. Uitsluitend het bouwvlak wordt enigszins vergroot. Er dient getoetst te worden 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. Deze afstand wordt met voorliggend plan niet gewijzigd. Echter wordt in het kader van een goede ruimtelijke ordening de afstand wel getoetst.

Deze functie wordt in de VNG uitgave “Bedrijven en Milieuzonering” aangemerkt als “Supermarkten, warenhuizen”. Een dergelijke inrichting valt onder milieucategorie 1. Hiervoor geldt in een omgevingstype ‘rustige woonwijk’ een grootste richtafstand van 10 meter. De dichtstbijzijnde milieugevoelige objecten betreffen de woningen aan de Anjelierstraat 4/6. De afstand van het bestemmingsvlak voor de detailhandel tot aan het bouwvlak van de woningen bedraagt 14 meter. Daarmee wordt voldaan aan de richtafstand. Van enige vorm van aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden is dan ook geenszins sprake.

Interne werking

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

Het initiatief betreft de vergroting van het bouwvlak binnen de bestemming “Detailhandel”. Detailhandel en specifiek een supermarkt wordt niet aangemerkt als een milieugevoelig object. Derhalve leveren omliggende bedrijven geen belemmering op voor de in dit wijzigingsplan besloten ontwikkeling.

4.2.1.3 Conclusie

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. Om hierin inzicht te krijgen, dient doorgaans een bodemonderzoek te worden verricht conform de richtlijnen NEN 5740.

Door Kruse Milieu is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De resultaten van het verkennend onderzoek worden hierna behandeld. Voor het volledige verkennend bodemonderzoek wordt verwezen naar bijlage 1 van deze toelichting.

4.2.2.2 Onderzoeksresultaten verkennend bodemonderzoek

Uit de analyses van de bodem- en de grondwatermonsters is gebleken dat:

- de bovengrond niet verontreinigd is;
- de ondergrond (zeer) licht verontreinigd is met PCB;
- het grondwater licht verontreinigd is met barium.

Aangezien de tussenwaarden niet worden overschreden, is er geen reden om een nader onderzoek uit te voeren. Tevens zijn er zintuiglijk geen asbestverdachte materialen in de bodem waargenomen.

4.2.2.3 Conclusie

Op basis van de onderzoeksresultaten zijn er, vanuit milieuhygiënische overwegingen in relatie tot de bodem- en grondwaterkwaliteit, geen belemmeringen ten aanzien van de geplande nieuwbouw op de onderzoekslocatie.

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 industrielawaai. 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 Beoordeling

In dit geval zijn er geen geluidgevoelige objecten in het plangebied aanwezig en er worden geen geluidsgevoelige objecten opgericht. Derhalve worden rail- en wegverkeerslawaai buiten beschouwing gelaten. Wel wordt met dit plan een bestaande geluidsbron gewijzigd, waardoor het aspect industrielawaai van belang is. In paragraaf 4.2.1 wordt de geluidsbelasting ten gevolge van de supermarkt getoetst middels de VNG uitgave "Bedrijven en Milieuzonering". Op deze plaats wordt geconcludeerd dat met dit plan geen sprake is van enige vorm van aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse van de nabij gelegen (geluidgevoelige) functies.

4.2.3.3 Conclusie

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

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:

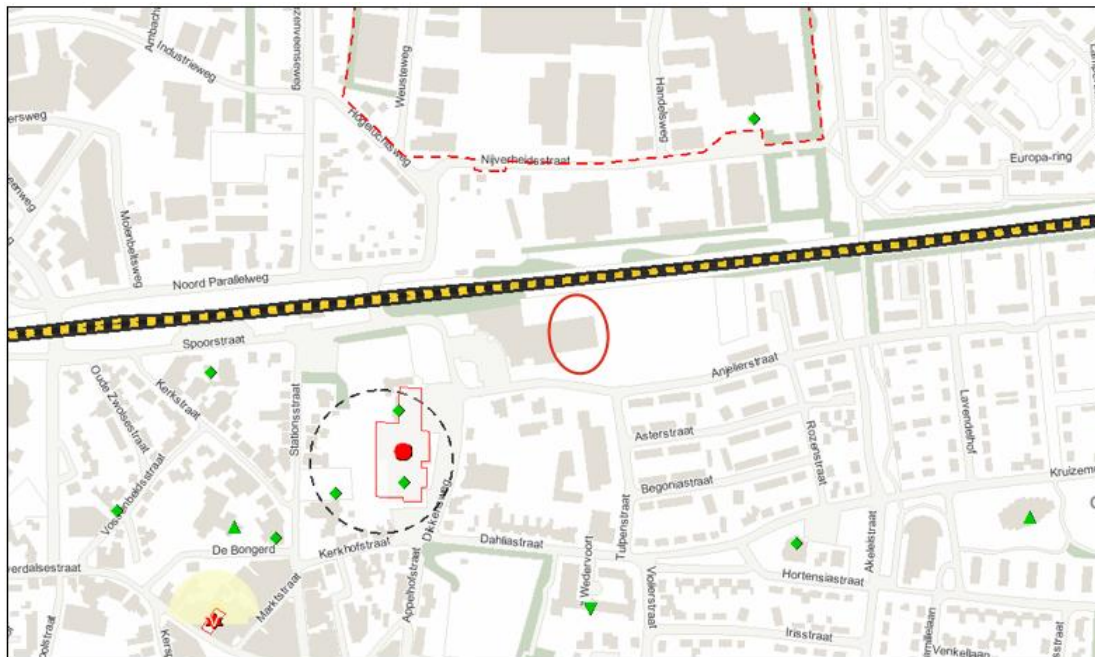
- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid (Revi);
- de Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's zware ongevallen 1999 (Brzo 1999);
- het Vuurwerkbesluit.

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 figuur 4.1 is een uitsnede van de Risicokaart weergegeven.



Figuur 4.1 Uitsnede Risicokaart Overijssel (Provincie Overijssel)

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 bevindt in een gebied waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico nodig is;
- is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer gevaarlijke stoffen;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Verantwoording Groepsrisico

Het plangebied is gelegen nabij de spoorlijn Deventer-Almelo. Deze spoorlijn wordt aangemerkt als risicobron voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. De spoorlijn heeft geen plaatsgebonden risicocontour (PR10⁻⁶). De spoorlijn is op circa 35 meter van het gebouw gelegen, waardoor de bebouwing in het invloedsgebied van deze spoorlijn ligt. Dit brengt met zich mee dat in dit geval het groepsrisico verantwoord moet worden.

Het doel van de uitbreidingsplannen zijn gericht op het verbeteren van de interne veiligheid en door middel van een wijziging van de indeling, de winkel weer toekomstbestendig te maken. De uitbreiding is niet gericht op de toename van het aantal personen. De uitbreiding vindt plaats aan de voorzijde van het gebouw en daarmee niet richting de spoorlijn. De onderlinge afstand wordt derhalve niet verkleind. Gesteld kan worden dat de ontwikkeling geen toename van het groepsrisico tot gevolg heeft. In overleg met de brandweer is geconcludeerd dat er geen QRA (quantitative risk assessment) benodigd is.

Gelet op het bovengenoemde is er een verantwoord evenwicht tussen de ruimtelijke ontwikkeling en de veiligheidsrisico's van de spoorlijn.

4.2.4.3 Conclusie

Een en ander brengt met zich mee dat het project vanuit oogpunt externe veiligheid verantwoord is.

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);

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

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

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 Onderzoeksresultaten luchtkwaliteit

De in voorliggend wijzigingsplan besloten ruimtelijke ontwikkeling is aan te merken als een project welke "niet in betekende mate bijdraagt" aan luchtverontreiniging. Opgemerkt wordt dat supermarkten of andere vormen van detailhandel niet onder het Besluit Gevoelige Bestemmingen vallen.

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.

4.2.6 Ecologie

4.2.6.1 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.

4.2.6.2 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.

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied "Wierdense Veld" is gelegen op een afstand van circa 4,3 kilometer. De EHS is gelegen op een afstand van 2,9 kilometer vanaf het plangebied. Gezien de ruime afstanden, 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 dat onderdeel uitmaakt van de EHS.

4.2.6.3 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.

De locatie ter plaatse van de uitbreiding is momenteel geheel verhard ten behoeve van de parkeerplaats. Gezien de terreingesteldheid en het intensieve gebruik, wordt geen bijzondere en/of beschermde flora en fauna verwacht. Gelet op de kenmerken van de locatie is er evenmin sprake van een foerageergebied. De locatie kent geen of een zeer lage natuurwaarde. Van een negatief effect van de ingrepen in het plangebied op de flora en fauna is dan ook geen sprake.

4.2.6.4 Conclusie

Het aspect flora & fauna vormt geen belemmering voor het voorliggend initiatief. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

4.2.7 Archeologie & cultuurhistorie

4.2.7.1 Archeologie

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 relicten 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.

Onderzoeksresultaten archeologie

De gemeente Wierden beschikt over een archeologische verwachtingskaart. Deze kaart geeft de kans weer op archeologische vondsten met een hoge, middelhoge of lage archeologische verwachting. Een uitsnede van deze archeologische verwachtingskaart is opgenomen in figuur 4.2.



Figuur 4.2 Uitsnede Archeologische verwachtingskaart (Bron: gemeente Wierden)

Op basis van de archeologische verwachtingskaart van de gemeente Wierden blijkt dat het plangebied ligt in een gebied met een gedeeltelijk lage en middelhoge verwachting. De beoogde uitbreiding is weergegeven middels het blauwe kader. Bij toetsing aan de middelhoge verwachting geldt er een onderzoeksplicht bij ingrepen met een oppervlakte groter dan 250 m² en bij een verstoring dieper dan 50 cm. In dit geval wordt circa 140 m² bebouwing gerealiseerd en blijft daarmee ruimschoots onder de onderzoeksgrens. Archeologisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

In verband met de aanwezige middelhoge archeologische verwachtingswaarde in het plangebied en om te verzekeren dat er geen bodemverstoring plaatsvindt met een groter oppervlak dan 250 m² wordt er een dubbelbestemming "Waarde - Archeologie 2" opgenomen op de verbeelding. In de regels is opgenomen dat indien sprake is van een bouwplan, waarbij sprake is van bodemingrepen met een groter oppervlak dan 250 m² en dieper dan 50 centimeter, archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Op deze wijze is bescherming van de archeologische verwachtingswaarde verzekerd.

4.2.7.2 Cultuurhistorie

Algemeen

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Deze 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.

Onderzoekresultaten cultuurhistorie

Er bevinden zich, op basis van de Cultuurhistorische Atlas Overijssel, in of nabij het plangebied geen rijks- dan wel gemeentelijke monumenten. In het plangebied of in de directe omgeving van het plangebied is er geen sprake van bijzondere cultuurhistorische waarden. Gesteld 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 cultuurhistorische waarden.

4.2.8 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

4.2.8.1 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.

4.2.8.2 Onderzoek

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

De uitbreiding van het oppervlakte aan bedrijfsvloeroppervlak (bvo) betreft 140 m² en blijft daarmee ruim onder de drempelwaarde van 200.000 m² bvo.

Daarmee wordt de ontwikkeling niet gezien als een m.e.r.- (beoordelings)plichtige activiteit. In het kader van de voorbereiding is geconstateerd dat het plan niet binnen een kwetsbaar of waardevol gebied ligt. Tevens is gebleken dat er geen sprake is van negatieve effecten op deze gebieden. Gelet op de kenmerken van het project, de verhouding van de ontwikkeling tot de drempelwaarde en de kenmerken van de potentiële effecten, zullen geen belangrijke nadelige milieugevolgen optreden. Eén en ander wordt tevens bekrachtigd in dit hoofdstuk waarbij uitgebreid is ingegaan op de milieu- en omgevingsaspecten.

Op basis hiervan en het gestelde in de voorgaande omgevingsaspecten wordt geconcludeerd dat het initiatief in voldoende mate is afgewogen en dat er geen nadelige effecten zijn te verwachten.

4.2.8.3 Conclusie

Het plangebied is niet binnen een kwetsbaar of waardevol gebied gelegen en heeft ook geen belangrijke nadelige milieugevolgen voor de omgeving, waardoor de ontwikkeling in het betreffende gebied niet m.e.r. - (beoordelings)plichtig is.

HOOFDSTUK 5 WATERASPECTEN

5.1 Vigerend beleid

5.1.1 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. Voor het uitwerken van de doelstellingen worden er op (deel)stroomgebied plannen opgesteld. In deze (deel)stroomgebiedbeheersplannen staan de ambities en maatregelen beschreven voor de verschillende (deel)stroomgebieden. Met name de ecologische ambities worden op het niveau van de deelstroomgebieden bepaald.

5.1.2 Rijksbeleid

In december 2009 is het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welke beleid het Rijk in de periode 2009-2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstroming, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Het beleidsdoel is het realiseren of in stand houden van duurzame en klimaatbestendige watersystemen. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) heeft tot doel om in de periode tot 2015 het hoofdwatersysteem in Nederland te verbeteren en op orde te houden. Belangrijk onderdeel is om de drietrapsstrategie 'vasthouden, bergen, afvoeren' in alle overheidsplannen als verplicht afwegingsprincipe te hanteren. In het Nationaal Bestuursakkoord is vastgelegd dat de watertoets een verplicht te doorlopen proces is in waterrelevante ruimtelijke planprocedures, waarbij een vroegtijdige betrokkenheid van de waterbeheerder in de planvorming wordt gewaarborgd.

Het bestuursakkoord water richt zich primair op het vergroten van de doelmatigheid van het beheer van het watersysteem en de waterketen. De doelen, zoals deze eerder zijn verwoordt in het NBW (2003 en 2008) op het gebied van waterveiligheid, waterbeschikbaarheid, klimaatverandering en duurzaamheid, blijven onverkort van kracht.

5.1.3 Provinciaal beleid

In de Omgevingsvisie Overijssel 2009 wordt ruim aandacht besteed aan de wateraspecten. De ambities zijn, naast de uitvoering van de Kaderrichtlijn Water, gericht op de verbetering van de kwaliteit van de kleinere wateren, de veiligheid, de grondwaterbescherming, bestrijding van wateroverlast, de kwantiteit en kwaliteit van grond- en oppervlakte water en waterbeleving zowel in de groene ruimte als stedelijk gebied.

5.1.4 Waterschap Regge en Dinkel

Waterschap Regge en Dinkel heeft een waterbeheerplan opgesteld voor de periode 2010-2015. Het waterbeheerplan is vastgesteld door het Algemeen Bestuur van het waterschap op 28 oktober 2009. Het plan gaat over het waterbeheer in het hele beheersgebied van Regge en Dinkel en het omvat alle watertaken van het waterschap: waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterketen.

Het waterbeleid van het waterschap is met name gericht op een duurzame aanpak van het waterbeheer: geen afwenteling, herstel van de veerkracht van het watersysteem, streven naar een meer natuurlijker waterbeheer, zoeken naar meer ruimte voor water, water toepassen als ordenend principe middels het gebruik van waterkansenkaarten en water langer vasthouden mede door flexibeler peilbeheer.

Ook het streven naar een betere waterkwaliteit als onderdeel van duurzaamheid is een belangrijk speerpunt (tegengaan van lozingen, minder belasting van het water en het zoveel mogelijk tegengaan van diffuse verontreinigingen).

De twee belangrijkste onderdelen van het waterplan worden gevormd door:

- het tekort aan waterberging in het landelijk gebied;
- de inpassing van inrichtingsmaatregelen binnen de maatregelen voor de Kaderrichtlijn Water.

5.2 Waterparagraaf

5.2.1 Algemeen

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

5.2.2 Watertoetsproces

Het waterschap Regge en Dinkel is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de korte procedure van de watertoets is toegepast. Het plan betreft uitsluitend een wijziging van de bestemming van de bestaande bebouwing, waardoor het plan geen invloed heeft op de waterhuishouding.

De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen. Het waterschap Regge en Dinkel heeft geen bezwaren tegen de voorgenomen ontwikkeling en geeft daarmee een positief wateradvies. De "Standaard waterparagraaf" is opgenomen in bijlage 2.

HOOFDSTUK 6 TOELICHTING OP DE PLANREGELS

6.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het plangebied, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het maken van het juridische deel van het 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.

6.2 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.

6.2.1 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.

6.2.2 Bestemmingsregels

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

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bebouwingshoogte, bebouwingsoppervlak, etc.);
- Nadere eisen: het recht van burgemeester en wethouders om nadere eisen te stellen aan diverse aspecten van bebouwing;

- Afwijken van de gebruiksregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bestemmingen.
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde, of van werkzaamheden.
- Wijzigingsbevoegdheid: onder welke voorwaarden mag de bestemming 'Detailhandel' worden gewijzigd in 'Wonen', 'Kantoor', 'Maatschappelijk'.

6.2.3 Algemene regels

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

- Anti-dubbeltelregel (Artikel 6)
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 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 wijzigingsplan af te wijken.
- Algemene procedureregels (Artikel 9)
In dit artikel worden de procedureregels voor het stellen van nadere eisen door burgemeester en wethouders nader toegelicht.
- Overige regels (Artikel 10)
In dit artikel wordt de werking van de wettelijke regelingen beschreven.

6.2.4 Overgangs- en slotbepalingen

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

6.3 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.

In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd. Voor de plansystematiek van dit wijzigingsplan is aangesloten bij het geldende bestemmingsplan "Wierden-dorp".

Detailhandel (Artikel 3)

Het bestemmingsvlak "Detailhandel" wijzigt niet ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan. Uitsluitend het bouwvlak is vergroot met een oppervlakte van 168 m² ten behoeve van de uitbreiding. De gronden met de bestemming "Detailhandel" zijn bedoeld voor detailhandel met daarbij behorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, tuinen, erven, terreinen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, groen- en parkeervoorzieningen. Hoofdgebouwen dienen uitsluitend binnen het bouwvlak gebouwd te worden tot een maximale bouwhoogte van 8,5 meter. Een bedrijfswoning is niet toegestaan.

Leiding - Water (Artikel 4)

Deze bestemming is, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van de leiding met bijbehorende belemmeringstrook. Derhalve is het plangebied voorzien van dubbelbestemming waarbij de hartlijn en de belemmeringstrook zijn weergegeven.

Waarde - Archeologie 2 (Artikel 5)

Deze bestemming is, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van de verwachte archeologische waarden. Derhalve is het plangebied voorzien van dubbelbestemming waarbij wordt uitgegaan van een middelhoge archeologische waarde.

HOOFDSTUK 7 UITVOERING EN HANDHAVING

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan/ wijzigingsplan 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. Eventuele planschade komt voor rekening van de initiatiefnemer. Hiermee is het kostenverhaal anderszins verzekerd en is op grond van artikel 6.12 Wro geen exploitatieplan nodig.

7.2 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.

7.3 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 het bedrijfspand binnen de bestemming "Detailhandel". Deze bestemming wijzigt niet met voorliggend plan. Voor de ontwikkeling is het bouwvlak met bijbehorende aanduidingen vergroot tot 10%.

HOOFDSTUK 8 VOOROVERLEG

Op grond van artikel 3.1.1 Bro is vooroverleg vereist met het waterschap en met de diensten van de provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

8.1 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 wijzigingsplan geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

8.2 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. De ontwikkeling valt onder:

‘plannen voor reguliere detailhandel (waaronder wijziging van gebruik) met bijbehorende voorzieningen als wegen en groen’.

Opgemerkt wordt dat het in dit geval geen volumineuze of perifere detailhandel betreft. Derhalve wordt een vooroverleg met de provincie Overijssel niet noodzakelijk geacht.

8.3 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.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 2 Standaard waterparagraaf