

**Wijziging bestemmingsplan
Wierden-Dorp,
hoek Looweg/Bedrijvenstraat**

Wijziging bestemmingsplan Wierden-Dorp, hoek Looweg/Bedrijvenstraat

GEMEENTE WIERDEN

IDN: NL.IMRO.0189.WB2014000007-VA01

Datum: December 2014

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	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	5
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	5
1.4	HUIDIG PLANOLOGISCHE REGIEM	6
1.5	LEESWIJZER	7
HOOFDSTUK 2	WIERDEN EN HET PLANGEBIED.....	8
2.1	HISTORISCHE ONTWIKKELING KERN WIERDEN	8
2.2	HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED	8
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING	11
3.1	GEWENSTE WIJZIGING	11
3.2	VERKEER EN PARKEREN	12
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	13
4.1	RIKSBELEID	13
4.2	PROVINCIAAL BELEID	15
4.3	GEMEENTELIJK BELEID	20
HOOFDSTUK 5	RANDVOORWAARDEN EN ONDERZOEK.....	22
5.1	INLEIDING.....	22
5.2	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	22
5.3	WAARDEN.....	29
HOOFDSTUK 6	WATERASPECTEN.....	34
6.1	VIGEREND BELEID.....	34
6.2	WATERPARAGRAAF	35
HOOFDSTUK 7	TOELICHTING OP DE PLANREGELS.....	36
7.1	INLEIDING.....	36
7.2	OPZET VAN DE REGELS	36
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS.....	37
HOOFDSTUK 8	UITVOERING EN HANDHAVING.....	38
8.1	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	38
8.2	HANDHAVING	38
8.3	RETROSPECTIEVE TOETS.....	38
HOOFDSTUK 9	VOOROVERLEG & INSpraak	40
9.1	VOOROVERLEG	40
9.2	INSpraak	40
BIJLAGE BIJ DE TOELICHTING.....		41
BIJLAGE 1	VERKENNEND BODEMONDERZOEK	42
BIJLAGE 2	ARCHEOLOGISCH ONDERZOEK.....	43
BIJLAGE 3	STANDAARD WATERPARAGRAAF	44

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Op de hoek Looweg-Bedrijvenstraat te Wierden is in de huidige situatie een onbebouwd perceel aanwezig. Initiatiefnemer is voornemens om op het desbetreffende perceel, onderdeel uitmakend van bedrijventerrein Violenhoek, een bedrijfshal met bedrijfswoning te realiseren. Het realiseren en gebruiken van de bedrijfshal is in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan ‘Wierden-dorp’. Het realiseren van een bedrijfswoning is echter niet toegestaan op basis van de geldende planologische kaders.

In het geldende bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarin de mogelijkheid wordt geboden om een nieuwe bedrijfswoning toe te staan. Op 14 april 2014 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten om in principe medewerking te verlenen aan de voorgenomen ontwikkeling.

Dit wijzigingsplan voorziet in de gewenste juridisch planologische kaders. In dit wijzigingsplan zal worden aangetoond dat toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in overeenstemming is met ‘een goede ruimtelijke ordening’ en vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt verantwoord is.

Opgemerkt wordt dat in deze toelichting slechts ter verduidelijking wordt ingegaan op de bouw van de bedrijfshal. De omgevingsvergunning voor het bouwen van de bedrijfshal is in voorbereiding.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied ligt op de hoek Looweg-Bedrijvenstraat te Wierden, op bedrijventerrein Violenhoek. Het perceel is kadastraal bekend gemeente Wierden, sectie M en nummer 932. In afbeelding 1.1 is de ligging van het plangebied weergegeven. In de afbeelding wordt tevens een indicatieve begrenzing van het plangebied aangegeven. Voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding.



Afbeelding 1.1 Ligging plangebied in de kern Wierden en ten opzichte van de directe omgeving (Bron: ArcGIS)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het wijzigingsplan “Wierden-Dorp, hoek Looweg/Bedrijvenstraat” bestaat uit de volgende stukken:

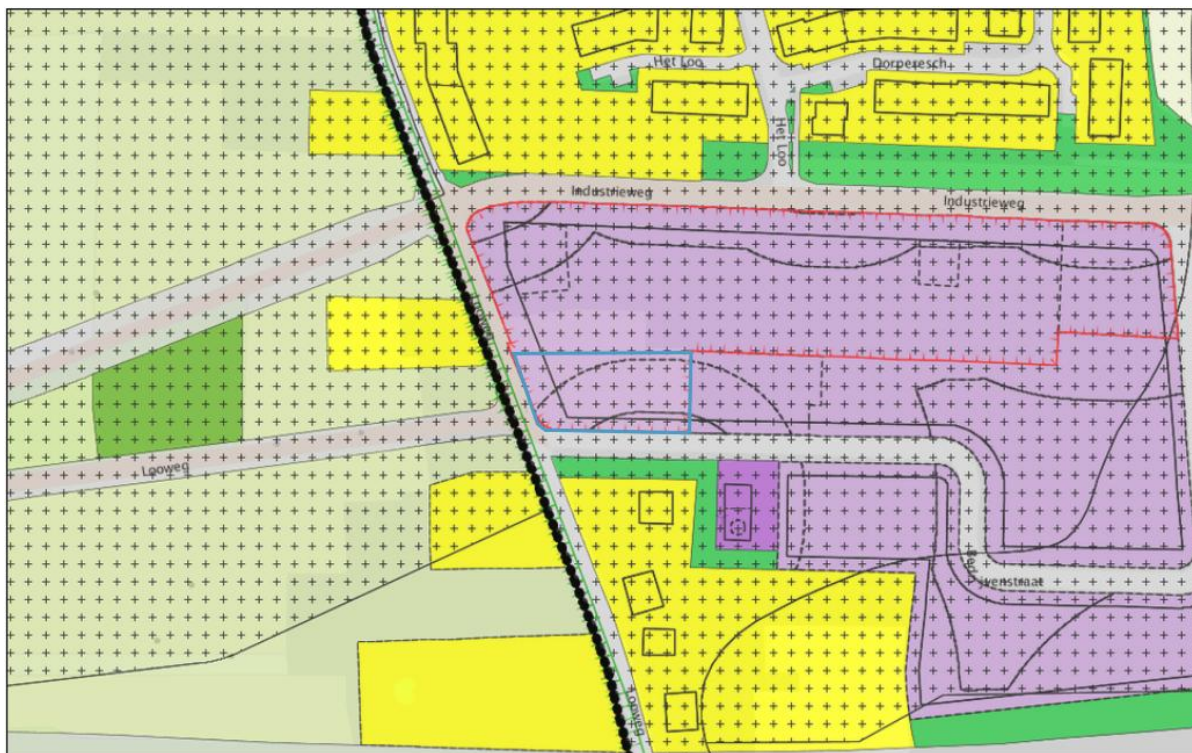
- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.0189.WB2014000007-VA01) en een renvooi;
- regels.

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

1.4 Huidig planologische regiem

1.4.1 Algemeen

Het perceel is gelegen binnen de begrenzing van het bestemmingsplan 'Wierden-Dorp'. Dit bestemmingsplan is op 25 oktober 2011 door de raad van de gemeente Wierden vastgesteld. In afbeelding 1.2 is een uitsnede opgenomen.



Afbeelding 1.2 Uitsnede geldend bestemmingsplan 'Wierden-Dorp' (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

1.4.2 Bestemming

Het perceel heeft de bestemmingen 'Bedrijventerrein' en 'Waarde - Archeologie 1'. Daarnaast zijn op het perceel een bouwvlak en de aanduidingen 'wro zone – wijzigingsgebied 2' en 'milieuzone – intrekgebied' opgenomen.

Gronden met deze bestemming 'Bedrijventerrein' zijn bedoeld voor bedrijven met daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, werken, geen bouwwerk zijnde en werkzaamheden. Wat betreft type bedrijven die zijn toegestaan wordt opgemerkt dat er sprake is van inwaartse zonering. Dit houdt in dat de maximale bedrijfscategorieën afhangt van de afstand ten opzichte van nabijgelegen woningen. De van toepassing zijnde maximale categorieën op het perceel zijn 1, 2 en 3.1.

Wat betreft bouwregels geldt dat uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming mogen worden gebouwd. Hoofdgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd met een minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens van 3 meter. Op basis van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' mag de bouwhoogte van gebouwen ter plaatse niet meer dan 10 meter bedragen. Een bedrijfswoning is vanwege het ontbreken van de aanduiding 'bedrijfswoning', niet toegestaan. Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om middels een wijzigingsbevoegdheid ter plaatse van de aanduiding 'wro zone – wijzigingsgebied 2' alsnog een bedrijfswoning toe te staan.

De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1' voorziet in het behoud en de bescherming van de eventueel te verwachten archeologische waarden. Indien in gebieden met deze dubbelbestemming bodemverstorende activiteiten plaatsvinden die dieper reiken dan 0,5 meter en een oppervlakte hebben groter dan 100 m², dan is een archeologisch onderzoek vereist.

Tot slot is op het gehele plangebied de gebiedsaanduiding ‘milieuzone – intrekgebied’ aanwezig. Ter plaatse van deze aanduiding geldt dat de gronden - naast de andere voor die gronden aangewezen bestemming(en) en aanduidingen - tevens bestemd zijn voor doeleinden ter bescherming en veiligstelling van de kwaliteit van het grondwaterbeschermingsgebied.

1.4.3 Wijzigingsbevoegdheid

In de bestemming ‘Bedrijventerrein’ is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarin de mogelijkheid wordt geboden om een bedrijfswoning toe te staan. Hierna is de desbetreffende wijzigingsbevoegdheid opgenomen:

7.7 Wijzigingsbevoegdheid 7.7.1 Wijziging Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en ter plaatse van de aanduiding ‘wro zone - wijzigingsgebied 2’ een nieuwe bedrijfswoning toestaan, met dien verstande dat: a. de bedrijfswoning wordt gerealiseerd in de eerste 20 m van het perceel, gerekend vanaf de straatzijde/wegzijde; b. op het perceel moet een bedrijfshal aanwezig zijn van tenminste 250 m²; c. de bedrijfswoning mag niet worden ingesloten door bedrijfspanden; d. inhoud van de bedrijfswoning niet meer mag bedragen dan 750 m³. 7.7.2 Afwegingskader Een in 7.7.1 genoemde wijziging kan slechts worden vastgesteld indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van: a. het straat- en bebouwingsbeeld; b. de milieusituatie; c. de verkeersveiligheid; d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden; e. de sociale veiligheid; f. de externe veiligheid.

Door het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid is het mogelijk om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken. De bedrijfswoning wordt binnen 20 meter van de Bedrijvenstraat gesitueerd, is niet ingesloten door bedrijfspanden en zal een inhoud krijgen van niet meer dan 750 m³. Daarnaast is de omgevingsvergunning voor het bouwen van de bedrijfshal in voorbereiding.

In het principebesluit heeft de gemeente de voorgenomen ontwikkeling getoetst aan het afwegingskader. Geconstateerd is dat voldaan wordt aan alle criteria. De beoordeling van de ontwikkeling aan afwegingsaspecten zijn in dit wijzigingsplan verwerkt in de hoofdstuk 3 tot en met 6.

1.5 Leeswijzer

De toelichting van het bestemmingsplan “Wierden-Dorp, hoek Looweg/Bedrijvenstraat” is als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 2: een beschrijving van de ontstaansgeschiedenis van Wierden alsmede de huidige en gewenste binnen het plangebied;
- Hoofdstuk 3: omvat de planbeschrijving;
- Hoofdstuk 4: een korte schets van het/de beleidskader(s) voor zover van toepassing;
- Hoofdstuk 5: randvoorwaarden en onderzoek ten behoeve van de planuitvoering. Hier spelen milieuaspecten en waarden een rol;
- Hoofdstuk 5: een beschrijving van de wateraspecten;
- Hoofdstuk 7: de toelichting op de regels. De gebruikte bestemmingen en aanduidingen worden hier toegelicht;
- Hoofdstuk 8: uitvoering en handhaving. Hierbij wordt onder meer ingegaan op de financiële aspecten;
- Hoofdstuk 9: hier staan onder meer de resultaten van het gevoerde overleg.

HOOFDSTUK 2 WIERDEN EN HET PLANGEBIED

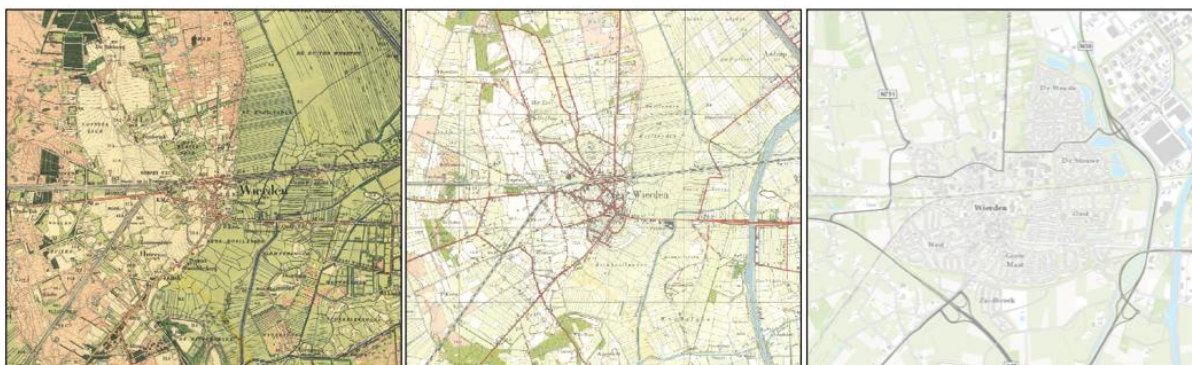
In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de historische ontwikkeling van de kern Wierden en de huidige en gewenste situatie in het plangebied.

2.1 Historische ontwikkeling kern Wierden

De kern Wierden is ontstaan in de late middeleeuwen aan de zuidooststrand 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 werd genomen, stichtte men ten noorden van het dorp enkele textielfabrieken. Na de Tweede Wereldoorlog breidde het dorp zich uit, voornamelijk in noordelijke en zuidelijke richting. Hierbij vormde zich de eerste lintbebouwing langs de hiervoor genoemde wegen. Vervolgens werd er ook uitgebreid in de vorm van woonwijken zoals De Stouwe, De Weuste, Het Loo en Wierden-West.

In afbeelding 2.1 wordt de ontwikkeling van de kern Wierden in de periode van ±1900 tot 2014 weergegeven.



Afbeelding 2.1 Historische topografische kaarten ±1900, 1950 en 2014 (Bron: Provincie Overijssel/Kadaster)

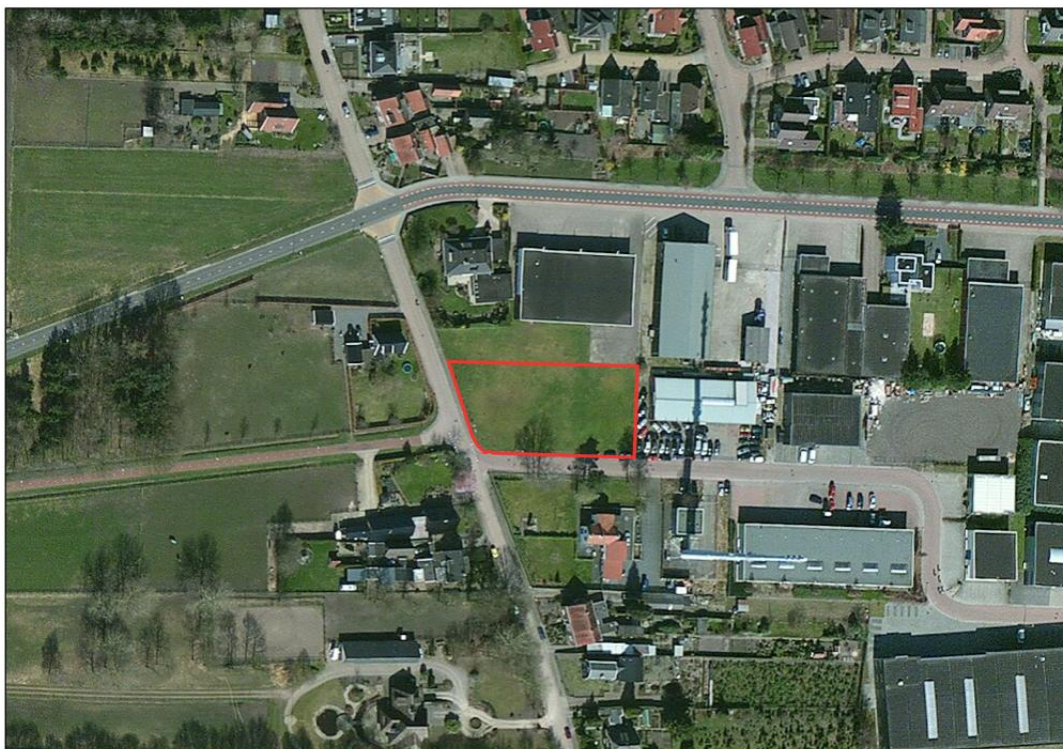
Het plangebied maakt onderdeel uit van bedrijventerrein Violenhoek. Dit bedrijventerrein, met een omvang van circa 2 hectare, is grotendeels gerealiseerd in de jaren '90.

2.2 Huidige situatie plangebied

Het plangebied betreft een perceel gelegen op de hoek Looweg-Bedrijvenstraat in Wierden. De hoofdfunctie van de directe omgeving betreft bedrijvigheid. In ondergeschikte mate komen er woningen voor aan de Looweg.

Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door een voormalige bedrijfswoning. Deze woning, gelegen aan de Industrieweg 2, is recentelijk afgesplitst van de naastgelegen bedrijfshal (Industrieweg 2a, autobedrijf). Ten westen van het plangebied is tevens een autobedrijf (Bedrijvenstraat 20) aanwezig. Tot slot bevindt zich aan de zuid- en oostzijde van het plangebied infrastructuur, te weten respectievelijk de Bedrijvenstraat en de Looweg. Ten zuiden van het plangebied, aan de overzijde van de Bedrijvenstraat, zijn eveneens bedrijven aanwezig en aan de overzijde van de Looweg bevindt zich het buitengebied van Wierden met enkele solitaire woningen.

In afbeelding 2.2 is een luchtfoto opgenomen waarin het plangebied is aangegeven.



Afbeelding 2.2 Luchtfoto van het plangebied en directe omgeving (Bron: ArcGIS)

Het perceel heeft een omvang van circa 2.000 vierkante meter. Het perceel is nu nog onbebouwd en onverhard. Langs de randen bevindt zich een omheining. Van opgaande beplanting in het plangebied is geen sprake. De foto's in afbeelding 2.3 geven een beeld van de huidige situatie in het plangebied.





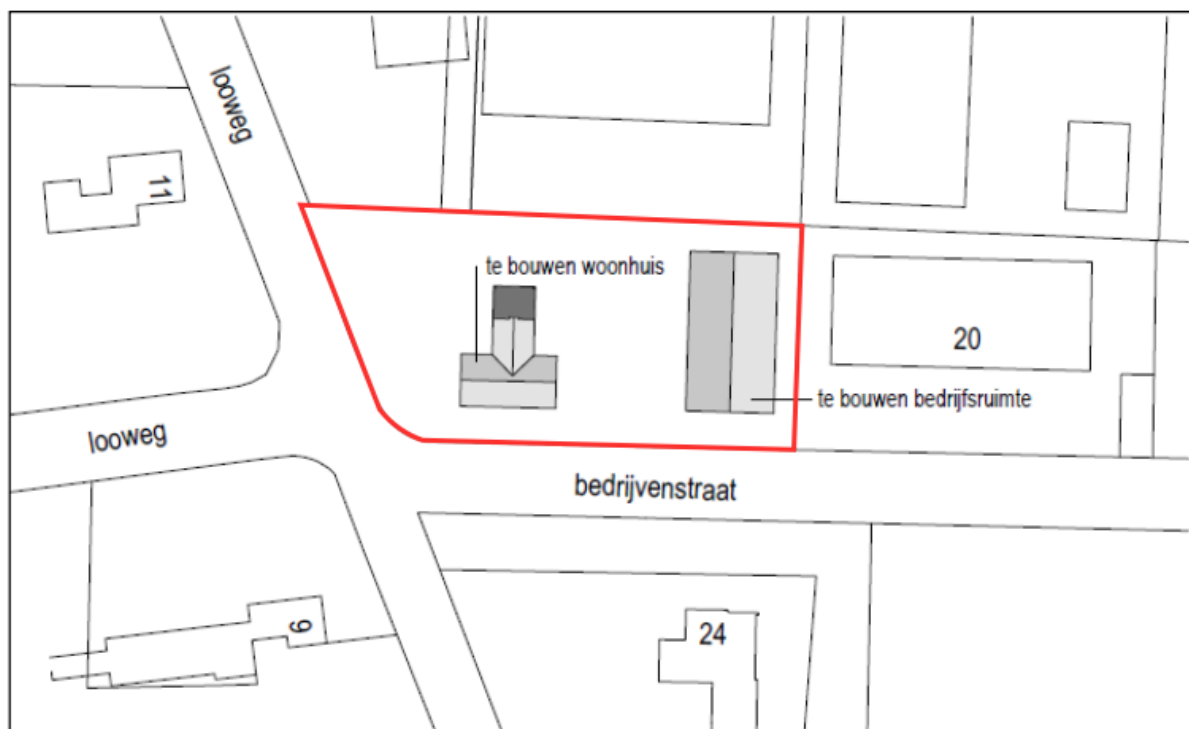
Afbeelding 2.3 Foto's van bestaande situatie binnen het plangebied (Bron: Bing maps/Google maps)

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

3.1 Gewenste wijziging

Initiatiefnemer is voornemens om op het onbebouwde perceel op de hoek Looweg-Bedrijvenstraat te Wierden een bedrijfshal en een bedrijfswoning te bouwen. Zoals reeds beschreven is het bouwen van de bedrijfshal op basis van het geldend bestemmingsplan toegestaan en is de omgevingsvergunning voor het bouwen in voorbereiding. Het bouwen van de bedrijfswoning is niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan. Middels dit wijzigingsplan wordt voorzien in de gewenste juridisch planologische kaders voor de bouw van een bedrijfswoning.

In afbeelding 3.1 is de toekomstige invulling van het plangebied weergegeven.



Afbeelding 3.1 Toekomstige invulling van het plangebied (bron: Bekhuis & Kleinjan Architecten)

De bedrijfswoning wordt op het voorterrein gesitueerd, in de hoek Bedrijvenstraat-Looweg. De bedrijfshal wordt, vanaf de Looweg gezien, achter de woning gebouwd. Wat betreft bouw- en gebruiksregels ten aanzien van de bedrijfswoning wordt opgemerkt dat de regels uit het geldende bestemmingsplan 'Wierden-Dorp' overeenkomstig van toepassing wordt verklaard. Uitsluitend is ter plaatse van de woning de aanduiding 'bedrijfswoning' opgenomen om zodoende de bouw van een bedrijfswoning toe te staan.

Door dezelfde regels te hanteren als bij omliggende bedrijfswoningen, zal de bedrijfswoning wat betreft maat en schaal goed opgaan in de omgeving.

In afbeelding 3.2 zijn de gevelaanzichten van de woning opgenomen.



Afbeelding 3.2 Gevelaanzichten bedrijfswoning (bron: Bekhuis & Kleinjan Architecten)

3.2 Verkeer en parkeren

3.2.1 Verkeer

De woning zal, net als het bedrijfsgebouw, worden ontsloten via de Bedrijvenstraat. Met het inrichten van het erf zal rekening gehouden worden met een overzichtelijke in- en uitrit zodat er geen sprake zal zijn van verkeersonveilige situaties. Gelet op de functie en capaciteit van Bedrijvenstraat, is er vanuit verkeerskundig oogpunt geen bezwaar tegen de bouw van een bedrijfswoning.

3.2.2 Parkeren

Op basis van de gemeentelijke 'Lijst van parkeernormen' dient voor vrijstaande woningen een parkeernorm van 1,7 parkeerplaatsen (afgerond 2) per woning te worden aangehouden. In voorliggend geval heeft het plangebied een zodanige omvang dat er voldoende ruimte aanwezig is voor minimaal twee parkeerplaatsen op eigen terrein.

Geconcludeerd wordt dat het aspect parkeren geen belemmering vormt voor de in dit wijzigingsplan opgenomen ontwikkeling.

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifieke voor dit plangebied geldende uitgangspunten weergegeven.

Opgemerkt wordt dat het realiseren van de bedrijfshal niet aan de geldende beleidskader wordt getoetst. Dit vanwege het feit dat dit op basis van het geldende bestemmingsplan al reeds is toegestaan.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

4.1.1.1 Algemeen

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. 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.

4.1.1.2 Opgaven van nationaal belang

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.

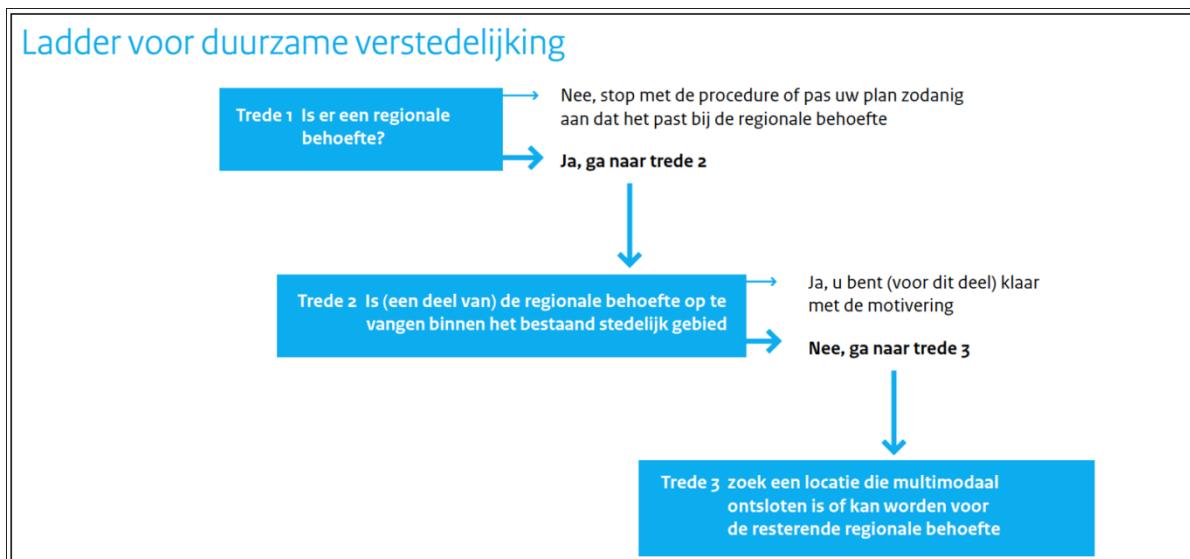
De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Opgaven van nationaal belang in Oost-Nederland (de provincies Gelderland en Overijssel) zijn:

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

4.1.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Doel van de ladder voor

duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij dient de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling te worden aangetoond. De ladder kent drie treden die achter elkaar worden doorlopen.



Afbeelding 4.1

Ladder voor duurzame verstedelijking (Bron: Ministerie van Infrastructuur en Milieu)

Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de in afbeelding 4.1 genoemde begrippen 'regionale behoefte' en 'bestaand stedelijk gebied'.

2.1 Regionale behoefte

Uit de nota van toelichting behorende bij artikel 3.1.6 Bro (Staatsblad 2012, 388, pp. 49-50) blijkt dat met regionale behoefte niet per se wordt bedoeld op een bovengemeentelijke behoefte (regionaal in de zin van meerdere gemeenten omvattende). Centraal staat een passend regionaal schaalniveau; in geval van een lokale ontwikkeling kan het daarom ook gaan om een lokale (binnen de gemeente) vallende behoefte. Een dergelijke behoefte kan dan worden gezien als "regionale behoefte" zoals bedoeld in artikel 3.1.6 lid 2 Bro.

2.2 Bestaand stedelijk gebied.

De ruimtevraag moet bij voorkeur worden opgevangen in het bestaand stedelijk gebied. Op basis van gebiedsspecifieke situatie dient bepaald te worden wat wordt ervaren als stedelijk gebied.

In de Bro is in artikel 1.1.1 een definitie opgenomen voor *bestaand stedelijk gebied*. De definitie luidt: '*bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur*'.

4.1.2 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten in het rijksbeleid

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte laat zich niet specifiek uit over dergelijke lokale ontwikkelingen. De voorgenomen ontwikkeling raakt geen rijksbelangen als opgenomen in de structuurvisie. Wat betreft de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' wordt opgemerkt dat de drie treden (behoefte, bestaand stedelijk gebied en bouwen buiten bestaand stedelijk gebied) van toepassing zijn bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen (3.1.6 Bro). Het begrip 'stedelijke ontwikkeling' wordt in Bro 1.1.1. als volgt gedefinieerd:

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

Er zijn inmiddels meerdere gerechtelijke uitspraken geweest over deze begripsdefinitie. Op het realiseren van woningen is ondermeer de uitspraak van 18 december 2013 van de RvS (201302867/1/R4) van belang. Uit deze uitspraak blijkt dat het realiseren van zes woningen (waarvan 3 middels wijzigingsbevoegdheid) niet

wordt gezien als stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, Bro. Gezien het bepaalde in de uitspraak wordt geconcludeerd dat in dit geval de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing is aangezien dit wijzigingsplan voorziet in de toevoeging van één woning. Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van strijd met het rijksbeleid.

4.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. Het belangrijke plan betreft de Omgevingsvisie Overijssel, die verankerd is in de Omgevingsverordening Overijssel.

4.2.1 Uitgangspunten van de Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel is het integrale provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. In 2009 is de Omgevingsvisie en -verordening 2009 vastgesteld. Naar aanleiding van monitoring en evaluaties is de Omgevingsvisie en -verordening op onderdelen geactualiseerd. De Actualisatie Omgevingsvisie en -verordening is op 3 juli 2013 vastgesteld door Provinciale Staten en is op 1 september 2013 in werking getreden.

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.*

4.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

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

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

4.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

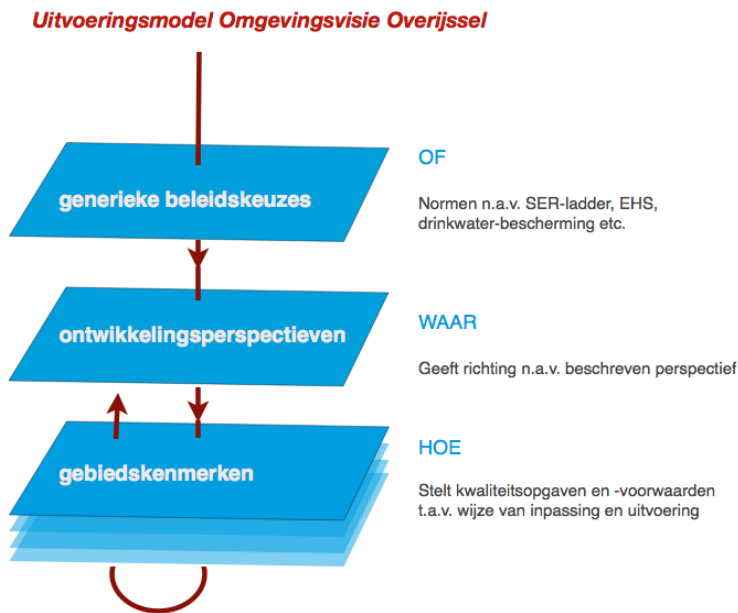
De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn in de Omgevingsvisie Overijssel geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving.

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. ontwikkelingsperspectieven;
3. gebiedskenmerken.

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

Afbeelding 4.2 geeft dit schematisch weer.



Afbeelding 4.2 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

4.2.4 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Indien het concrete initiatief wordt getoetst aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel ontstaat globaal het volgende beeld.

4.2.4.1 Generieke beleidskeuzes

Bij de afwegingen in de eerste fase “generieke beleidskeuzes” wordt opgemerkt dat sprake is van een het realiseren van een bedrijfswoning en dat het plangebied is gelegen in intrekgebied ‘Wierden’. Hierdoor zijn met name artikel 2.1.3 en artikel 2.13.3 van de Omgevingsverordening Overijssel van belang. Op de artikelen zal hierna nader worden ingegaan.

Artikel 2.1.3:

SER-ladder voor de Stedelijke omgeving

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

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

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

Artikel 2.13.3 :

Grondwaterbeschermingsgebieden en intrekgebieden

In de Omgevingsverordening Overijssel zijn ook bepalingen opgenomen ter bescherming van de waterwingebieden in Overijssel. Voor zover in dit kader van belang is in artikel 2.13.3. bepaald dat bestemmingsplannen voorzien in een dubbelbestemming voor grondwaterbeschermingsgebieden en

intrekgebieden waarbij alleen functies worden toegestaan die harmoniëren met de functie voor de drinkwatervoorziening.

Toetsing van het initiatief aan de “Generieke beleidskeuzes”

SER-ladder voor de Stedelijke omgeving

Het realiseren van de bedrijfswoning betreft een binnenstedelijke ontwikkeling die voldoet aan de SER-ladder. Zoals hierna zal blijken uit het ter plekke geldende ontwikkelingsperspectief en het ter plekke geldende gebiedskenmerk van de “Stedelijke laag” is het plangebied gelegen in bestaand bebouwd gebied. Met de voorgenomen ontwikkeling vindt geen extra ruimtebeslag op de groene omgeving plaats. In verband hiermee is het voorliggende bestemmingsplan in overeenstemming met artikel 2.1.3 uit de Omgevingsverordening Overijssel.

Grondwaterbeschermingsgebieden en intrekgebieden

Gelet op de Omgevingsverordening dient het initiatief te voldoen aan de definitie van nieuwe niet-risicovolle functies en dient onderbouwd te worden of wordt voldaan aan het stand-stillprincipe via de methodiek gebiedsgerichte grondwaterbescherming. Bij niet-risicovolle functies en bij het stand-stillprincipe gaat het respectievelijk om:

- Niet-risicovolle functies: alle functies behalve harmoniërende functies (functies die goed samengaan met de drinkwaterwinning) en grotere of grootschalige risicovolle functies.
- Stand-stillprincipe: beginsel dat erop gericht is verslechtering van de grondwaterkwaliteit tegen te gaan en het vergroten van risico's op verontreiniging van het grondwater te voorkomen.

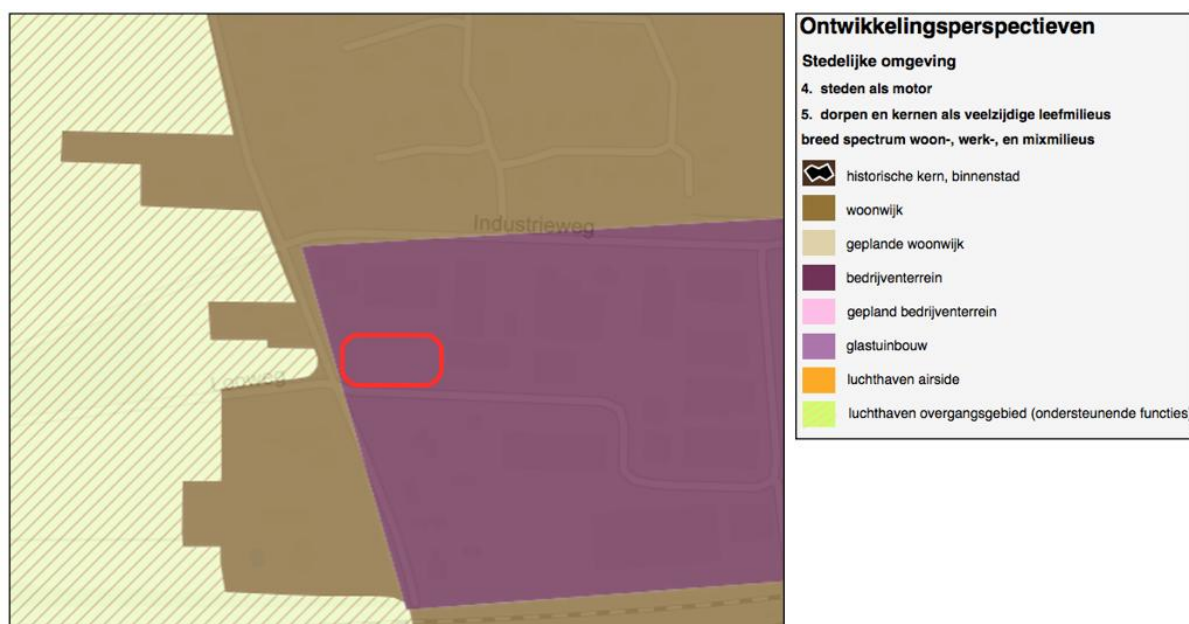
In voorliggend geval gaat het om de realisatie van een bedrijfswoning. De functie wonen wordt niet aangemerkt als risicovol indien het aantal woningen minder dan 10 bedraagt. In dit geval gaat het om een enkele woning, waardoor het een niet-risicovolle functie betreft.

Gesteld wordt dat het initiatief niet strijdig is met de beleidsuitgangspunten ten aanzien van grondwaterbescherming (intrekgebied Wierden). Het plangebied is op de verbeelding voorzien van de aanduiding ‘milieuzone- intrekgebied’. Ter plaatse van deze aanduiding geldt dat de desbetreffende gronden - naast de andere voor die gronden aangewezen bestemming(en) en aanduidingen - tevens bestemd zijn voor doeleinden ter bescherming en veiligstelling van de kwaliteit van het grondwaterbeschermingsgebied.

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

4.2.4.2 Ontwikkelingsperspectieven

Het plangebied behoort tot het ontwikkelingsperspectief ‘Bedrijventerrein’. In afbeelding 4.3 is een uitsnede van de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen.



Afbeelding 4.3 Uitsnede ontwikkelingsperspectievenkaart Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

'Stedelijke omgeving – bedrijventerrein'

De provinciale ambitie voor dit ontwikkelingsperspectief richt zich op de bestaande bedrijventerrein en de harde plannen. Er is ruimte voor herstructurering van bestaande monofunctionele werkmilieusom zodoende de kwaliteit en efficiëntie van de bedrijfslocatie te vergroten.

Toetsing van het initiatief aan de 'Ontwikkelingsperspectieven'

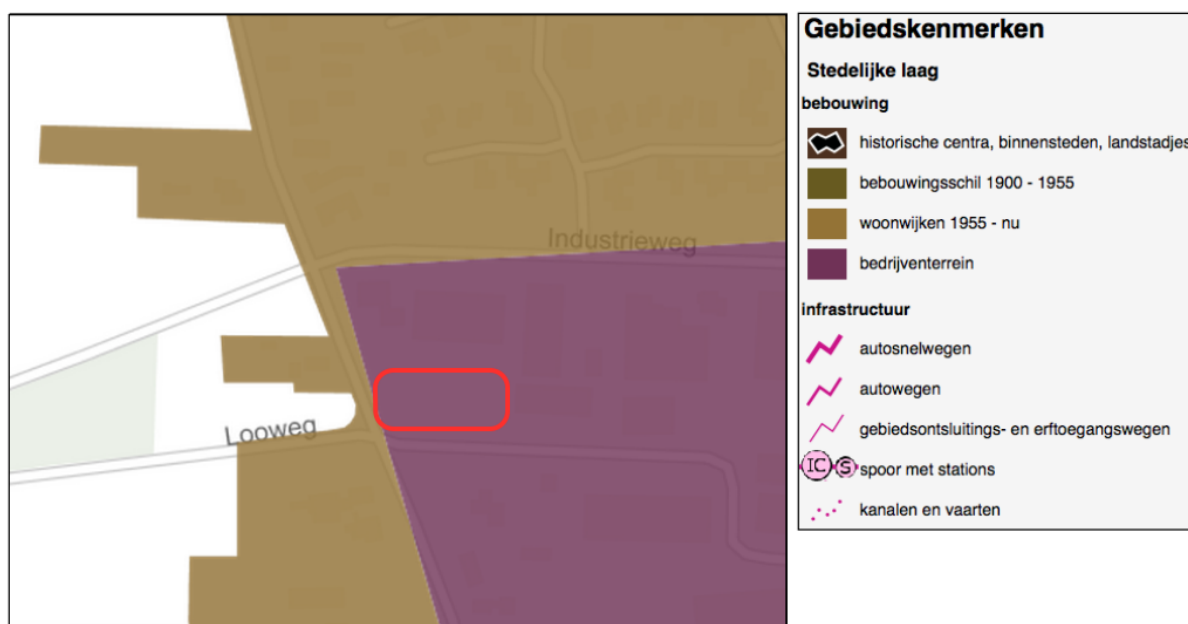
Het plangebied is gelegen in bestaand stedelijk gebied. Het ontwikkelingsperspectief 'bedrijventerrein' verzet zich niet tegen de realisatie van een bedrijfswoning. De woning zorgt niet voor een beperking van de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling in overeenstemming is met het ter plekke geldende ontwikkelingsperspectief.

4.2.4.3 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 in vier lagen is van belang dat de locatie is gelegen in stedelijk gebied. Dit betekent dat de 'Natuurlijke laag' en de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap' buiten beschouwing kunnen blijven aangezien deze oorspronkelijke waarden niet meer voorkomen in het plangebied en redelijkerwijs ook niet meer te herstellen zijn.

1. De 'Stedelijke laag'

De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart de 'Stedelijke laag' aangeduid met het gebiedstype 'Bedrijventerrein'. In afbeelding 4.4 is dat aangegeven.



Afbeelding 4.4 Stedelijke laag: 'Bedrijventerrein' (Bron: Provincie Overijssel)

'Bedrijventerrein'

De bedrijventerreinen zijn georganiseerd op basis van uitgegeven kavels aan bedrijven. Het zijn meestal monofunctionele werkgebieden met een 'no nonsense' karakter en vaak krappe openbare ruimtes. De gebieden zijn ingericht en bebouwd op basis van een beperkte set aan kwaliteitsregels. De terreinen zijn veelal volledig gericht op autobereikbaarheid en hermetisch van karakter en liggen los van de woonwijken en het buitengebied. Als ontwikkelingen plaats vinden op of rond bedrijventerreinen, dan dragen deze bij aan versterking van het vitale karakter en de kwaliteit van bedrijventerreinen, aan het verbinden van het terrein met de omgeving en aan versterking van de profilering gericht op onderlinge differentiatie, met respect voor het verstedelijkingspatroon.

Toetsing van het initiatief aan de 'Stedelijke laag'

In dit geval wordt op een perceel, die op grond van de Omgevingsverordening gelegen is binnen het 'bestaand bebouwd gebied', een bedrijfswoning gerealiseerd. Deze ontwikkeling is in overeenstemming met de ruimtelijke en functionele structuur van de omgeving. Geconcludeerd wordt dat het voornemen passend is binnen het ter plekke geldende gebiedskenmerk van de 'Stedelijke laag'.

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.

4.2.5 Conclusie toetsing van het initiatief aan het provinciaal beleid

Geconcludeerd wordt dat de ruimtelijke ontwikkeling in overeenstemming is met het in de Omgevingsvisie Overijssel verwoorde en in de Omgevingsverordening verankerde provinciaal ruimtelijk beleid.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Structuurvisie Wierden

4.3.1.1 Algemeen

De structuurvisie Wierden is opgesteld voor het gehele grondgebied van de gemeente Wierden en kent een looptijd 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.

4.3.1.2 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.

In de structuurvisie wordt een blik op de toekomst (2030) gegeven. In voorliggend geval is het thema leefbaarheid van belang. Hierna wordt nader op het desbetreffende thema ingegaan.

4.3.1.3 Deelgebiedvisies

De structuurvisie onderscheidt drie deelgebieden. Per deelgebied is een visie gemaakt. Het plangebied valt binnen het deelgebied ‘Herstructurering bedrijventerrein’ in de kern Wierden.

Ten aanzien van bedrijventerrein de Violenhoek is het volgende beleidsuitgangspunt opgenomen:

- Herstructureren van bedrijventerrein de Violenhoek tot optimaal werk- en woongebied (wonen in combinatie met bedrijfshal).

4.3.1.4 Toetsing van het initiatief aan de ‘Structuurvisie Wierden’

Dit wijzigingsplan voorziet in de planologische kaders om bij de bedrijfshal een bedrijfswoning te mogen bouwen. Dit is passend binnen het beleidsuitgangspunt om op het bedrijventerrein Violenhoek in te zetten op een optimaal werk- en woongebied. De voorgenomen ontwikkeling is passend binnen de functionele en ruimtelijke structuur ter plaatse. Geconcludeerd wordt dat de gemeentelijke structuurvisie zich niet verzet tegen de voorgenomen ontwikkeling.

4.3.2 Welstandsnota Wierden

4.3.2.1 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.

Het welstandsbeleid in de gemeente Wierden kent algemene en gebiedsgerichte welstandscriteria. De gemeente is daartoe ingedeeld in 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 deelgebieden ‘Bedrijventerreinen’. In de volgende subparagraaf worden de kenmerken, behorende bij dit deelgebied uiteengezet.

4.3.2.2 Deelgebied “Bedrijventerreinen”

De bedrijventerreinen in de gemeente Wierden worden gekenmerkt door hun functionele inrichting, vaak brede klinkerwegen of geasfalteerde straten en individuele bedrijfsgebouwen. Bij de oudere terreinen is meestal nog sprake van smallere wegen en een combinatie van bedrijven en woningen, veelal beide met kap. Hier zijn voor de bedrijfspanden meest traditionele materialen gebruikt, zoals baksteen. Bij de nieuwere terreinen worden de gebouwen groter, met platte daken en veel kunststof wanden in diverse kleuren. De panden zijn verder van elkaar gesitueerd door de grotere behoefte aan parkeer-, manoeuvreer- en opslagruimte. De gebouwen staan in een wisselende rooilijn.

Aan de noordzijde van Wierden liggen van de dorpskern gescheiden door de spoorlijn de lokale bedrijventerreinen Violenhoek, Kluinveen en Hogelucht. Bij deze drie bedrijventerreinen is sprake van weinig groen, een functionele inrichting en veel variatie in kwaliteit, materialen en uitstraling van de verschillende panden. De bedrijven worden deels door hekken afgescheiden van de openbare ruimte en er is opslag en parkeren grenzend aan de straat aan de voor- of zijkanten. De Hogelucht is een oud terrein met rechte en licht gebogen betonklinkerwegen, een breed profiel en parkeerstroken aan weerszijden. Tussen de individuele bedrijven staan enkele bedrijfswoningen met dicht beplante tuinen. In Kluinveen staan de gebouwen dicht op elkaar dan in Hogelucht, de wegen zijn ook minder breed. De bedrijfspanden worden afgewisseld met enkele woningen en representatieve showrooms. Violenhoek oogt ordelijker dan de Hogelucht en Kluinveen, hetgeen inherent is aan de meer representatieve aard van de bedrijven. De zendmast/telefoonmast is een oriëntatiepunt in Violenhoek.

4.3.2.3 Toetsing initiatief aan de ‘Welstandsnota van de gemeente Wierden’

Bij het inrichten van het plangebied is rekening gehouden met de criteria uit de welstandsnota. Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen van de bedrijfswoning zal worden beoordeeld of het ontwerp van de woning voldoet aan de redelijke eisen van welstand.

4.3.3 Conclusie toetsing initiatief aan gemeentelijk beleid

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

HOOFDSTUK 5 RANDVOORWAARDEN EN ONDERZOEK

5.1 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 bestemmingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieuaspecten en ruimtelijke ordening.

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

5.2 Milieu- en omgevingsaspecten

5.2.1 Hinder

5.2.1.1 Algemeen

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

Hoewel de richtafstanden in 'Bedrijven en milieuzonering' indicatief zijn, worden deze afstanden wel als harde eis gezien door de Raad van State bij de beoordeling of bedrijven op een passende afstand van woningen worden gesitueerd.

5.2.1.2 Gebiedstypen

In de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' is een tweetal gebiedstypen onderscheiden; 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer.

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

In bijzondere omstandigheden kan afgeweken worden van de hiervoor genoemde gebiedstypen en de richtafstand met twee stappen worden verkleind. Hier is bijvoorbeeld sprake van bij bedrijfswoningen op bedrijventerreinen.

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

5.2.1.3 Beoordeling

Algemeen

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

Er 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 in ernstige mate wordt aangetast.

De functie 'wonen' betreft geen milieubelastende functie voor de omgeving. Er is geen sprake van een aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe bedrijfswoning hinder ondervindt van bestaande functies in de omgeving. Uitsluitend bevinden zich in de omgeving bedrijven die onderdeel uitmaken van bedrijventerrein Violenhoek.

Voor bedrijfswoningen geldt dat het gaat om een specifieke type woning waar andere eisen aan het woon- en leefklimaat mogen worden gesteld dan bij reguliere burgerwoningen. Bedrijfswoningen zijn immers per definitie aan bedrijvigheid gelieerd en liggen daarom over het algemeen op bedrijventerreinen. Ter plaatse is dan ook vanzelfsprekend sprake van een hogere milieubelasting op woningen dan bijvoorbeeld in een reguliere woonwijk. Daarom zijn direct aangrenzend aan bedrijfswoningen, bedrijven uit maximaal categorie 3.1 toegestaan. Bedrijven uit categorie 3.2 zijn op een afstand van 30 meter toegestaan.

In voorliggend geval mogen op de aangrenzende gronden bedrijven in maximaal milieucategorie 3.1 worden uitgeoefend. De afstand tussen het plangebied en gronden waar bedrijven tot en met milieucategorie 3.2 worden toegestaan bedraagt meer dan 80 meter. Hiermee wordt voldaan aan de richtafstanden en is een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te verwachten.

5.2.1.3 Conclusie

Vanuit het oogpunt van milieuzonering zijn er dan ook geen belemmeringen voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling.

5.2.2 Bodem

5.2.2.1 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. Om hierin inzicht te krijgen, is een bodemonderzoek verricht conform de richtlijnen NEN 5740.

Van der Poel Milieu Advies B.V. heeft ter plaatse van het plangebied een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Een samenvatting van de resultaten en de conclusies uit dit onderzoek zijn in de volgende subparagraaf opgenomen. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar de onderzoeksrapportage welke is opgenomen als bijlage 1 bij deze toelichting.

5.2.2.2 Beoordeling

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

- In zowel de boven- als de ondergrond is geen van de onderzochte componenten gemeten in een gehalte dat de desbetreffende achtergrondwaarde en/of rapportagegrens overschrijdt;
- Het opgeboorde materiaal is in het veld zintuiglijk beoordeeld. Hierbij zijn, behoudens sporen van kolengruis en puin, geen bijzonderheden waargenomen die duiden op het voorkomen van een mogelijke bodemverontreiniging. Tijdens het veldwerk is door de veldmedewerkers ter plaatse van de boringen in de bodem en op het maaiveld van de locatie zintuiglijk geen asbest verdacht materiaal waargenomen.

De gemeten gehalten zijn dusdanig dat aanvullende maatregelen en/of analyses niet noodzakelijk worden geacht.

5.2.2.3 Conclusie

Het aspect bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid voor de in dit wijzigingsplan besloten ontwikkeling.

5.2.3 Geluid

5.2.3.1 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 bestemmingsplan of wijzigingsplan 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.

5.2.3.2 Beoordeling

Wegverkeerslawaai

Het plangebied is gelegen binnen de wettelijke geluidszone van de Industrieweg. Voor de Looweg (doodlopende weg) en de Bedrijvenstraat geldt een maximum snelheid van 30 kilometer per uur. Deze wegen hebben dan ook geen wettelijke geluidszone.

Aan de hand van het verkeersmilieumodel Wierden is indicatief de geluidbelasting van de Industrieweg op de woning berekend. Onder een ‘vrije veld’ conditie (zonder tussen gelegen bebouwing) heeft de te bouwen woning die op circa 70 meter uit de wegas ligt, een indicatieve geluidbelasting die lager is dan 48 dB. De voorkeursgrenswaarde wegverkeer van 48 dB ligt op circa 30 meter uit de wegas. Daarnaast is de verkeerintensiteit op de overige wegen laag te noemen, aangezien het uitsluitend om bestemmingsverkeer gaat.

Gezien het vorenstaande kan worden aangenomen dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op de gevels van de woning niet wordt overschreden.

Railverkeerslawaaï

Het plangebied is gelegen binnen de wettelijke geluidszone van het spoorlijn Almelo – Rijssen. In de omgeving van het plangebied is een akoestisch onderzoek railverkeerslawaaï uitgevoerd. Het gaat om de woning gelegen aan de Looweg 11. Deze woning ligt op ruim 220 meter afstand vanaf de spoorlijn en heeft een maatgevende geluidbelasting op 5 meter van 52 dB. De toekomstige bedrijfswoning ligt circa 30 meter dichterbij de spoorlijn. De geluidbelasting railverkeerslawaaï, zal minder dan 1 dB afwijken en ten aanzien van de bedrijfswoning wordt dan ook voldaan aan de voorkeursgrenswaarde railverkeerslawaaï van 55 dB.

Industrielawaai

Voor bedrijfswoningen gelden vanuit de Wet geluidhinder geen eisen met betrekking tot maximaal toelaatbare geluidbelasting vanwege Industrielawaai. Daarom kan voor bedrijfswoningen op een bedrijventerrein geen hogere waarde worden verleend. In het kader van het Bouwbesluit gelden bij oprichting of verbouw van een dergelijke woning wel eisen, zodat wel een goed woonklimaat in de woning is gegarandeerd.

Uit de beoordeling van de ontwikkeling in het kader van milieuzonering is gebleken dat er sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

5.2.3.3 Conclusie

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

5.2.4 Externe veiligheid

5.2.4.1 Algemeen

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen en 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:

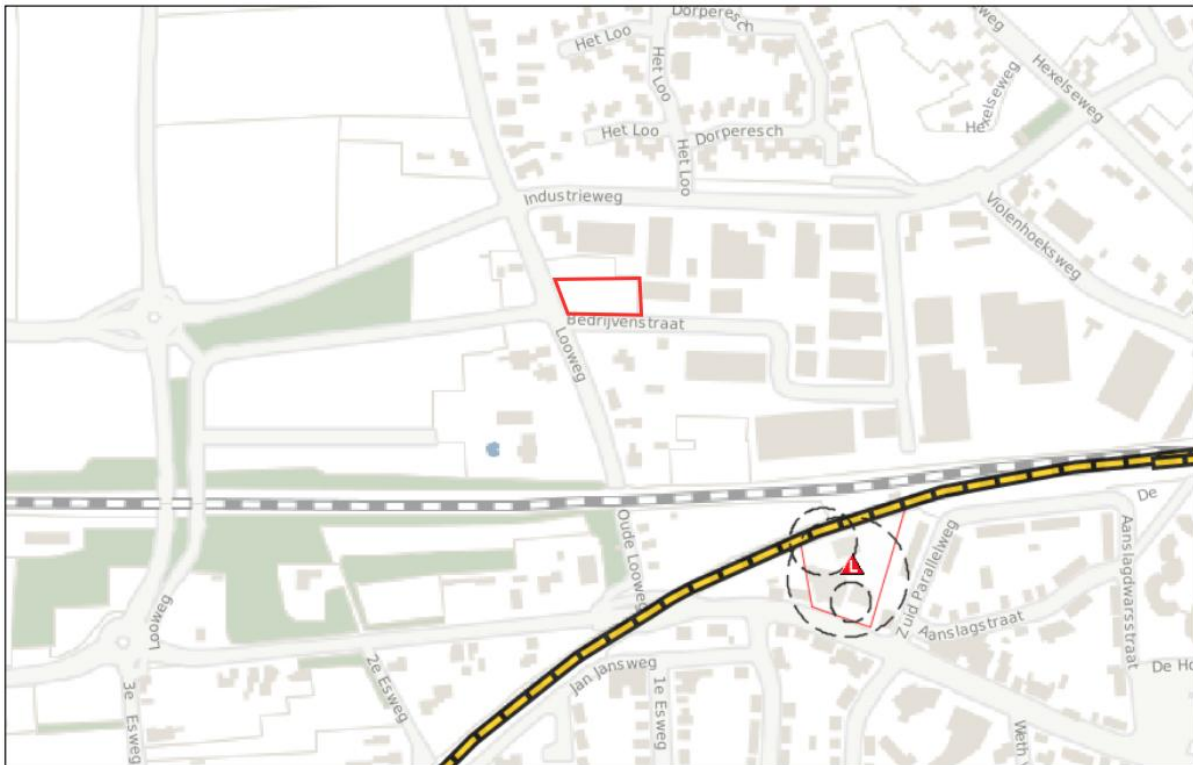
- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's zware ongevallen 1999 (Brzo 1999);
- het Vuurwerkbesluit.

Voor vervoer gevaarlijke stoffen geldt de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (cRvgs). Op transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen zijn 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 risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en het plaatsgebonden en het groepsrisico.

5.2.4.2 Beoordeling

Aan de hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In afbeelding 5.1 is een uitsnede van de Risicokaart weergegeven.



Afbeelding 5.1 Uitsnede risicokaart (Bron: Risicokaart.nl)

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;
- 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.

In de omgeving van het plangebied is een spoorlijnverbinding (Deventer-Almelo) gelegen waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd en is aan de Nijverdalsestraat 80 een benzineservicestation gevestigd waar tevens LPG wordt verkocht. Hierna wordt op beide aspecten nader ingegaan.

Spoorlijnverbinding Deventer-Almelo

Plasbrandaandachtsgebied (PAG)

De PAG is in voorliggend geval niet van toepassing, aangezien de hoeveelheid aan transport van brandbare stoffen over dit traject te beperkt van omvang zijn.

Plaatsgebonden risico

Het spoortraject heeft ter plaatse een plaatsgebonden risico van 0 meter. Het plaatsgebonden risico vormt daarom geen belemmering voor het realiseren van de bedrijfswoning.

Groepsrisico

De initiatiefnemer zal zowel werken als wonen ter plaatse. Inhoudende dat de toevoeging van de woning feitelijk overdag geen toename van personen met zich mee brengt. Uitsluitend zal er 's nachts sprake zijn van een zeer beperkte toename van het aantal mensen ter plaatse.

In voorliggend geval bedraagt de afstand tussen de woning en het spoor meer dan 200 meter. Vanwege de grote afstand tot de risicobron zal de zeer beperkte toename van personendichtheid (uitgangspunt 2,4 personen op basis van de HART) niet significant doorwerken in de hoogte van het groepsrisico ten aanzien van de oriëntatiewaarde. Daarnaast is op het spoor in de huidige situatie sprake van een groepsrisico ruim kleiner dan de oriëntatiewaarde, is het plangebied aan diverse zijden te ontvluchten en zijn de personen binnen het plangebied aan te merken als zelfredzaam. Het aspect groepsrisico vormt in voorliggend geval geen belemmering.

Benzineservicestation Nijverdalsestraat 80

Aan de Nijverdalsestraat 80 wordt een benzineservicestation geëxploiteerd waar tevens sprake is van de verkoop van LPG. Dergelijke inrichtingen vallen onder de werkingssfeer van het Bevi en kennen zowel een plaatsgebonden risico als een groepsrisico. De plaatsgebonden risicocontouren van het vulpunt (45 meter), het LPG-reservoir (25 meter) als de LPG-afleveringsinstallatie (15 meter) liggen ruim buiten het plangebied. Indien een kwetsbaar object wordt gerealiseerd binnen het invloedsgebied van 150 meter, gemeten vanaf het vulpunt en LPG-reservoir, dient het groepsrisico nader te worden verantwoord. In het voorliggende geval bedraagt de afstand tussen de desbetreffende onderdelen van het benzineservicestation en de woning minimaal 215 meter. De woning is derhalve gelegen buiten het invloedsgebied. Het nader verantwoorden van het groepsrisico is in voorliggend geval dan ook niet noodzakelijk.

5.2.4.3 Conclusie

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

5.2.5 Luchtkwaliteit

5.2.5.1 Algemeen

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 betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen);

Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

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

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

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

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

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.

5.2.5.2 Beoordeling

Gelet op de aard en omvang van dit project, in verhouding tot categorieën van gevallen zoals beschreven in paragraaf 5.2.5.1 kan worden gesteld dat voorliggend project 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging.

Tot slot wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling niet wordt aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van het 'Besluit gevoelige bestemmingen'.

5.2.5.3 Conclusie

Gezien het vorenstaande vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

5.2.6 Besluit milieueffectrapportage

5.2.6.1 Algemeen

In de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is vastgelegd dat voorafgaande aan het ruimtelijke plan dat voorziet in een grootschalig project met belangrijke nadelige milieugevolgen een milieueffectrapport (MER) opgesteld dient te worden. De activiteiten waarvoor een MER-rapportage opgesteld moet worden zijn opgenomen in de bijlage van het Besluit m.e.r. Een plan kan m.e.r.-(beoordelings)plichtig zijn op de volgende manieren:

- Een plan kan m.e.r.-plichtig zijn indien een passende beoordeling op basis van artikel 19j, lid 2 van de Natuurbeschermingswet 1998 noodzakelijk is;
- Een plan kan m.e.r.-plichtig zijn indien sprake is van activiteiten en gevallen die de drempelwaarden uit de onderdelen C en D overschrijden en waarbij het plan wordt genoemd in kolom 3 (plannen).
- Een plan kan m.e.r.-(beoordelings)plichtig zijn indien het plan wordt genoemd in kolom 4 (besluiten) en er sprake is van activiteiten en gevallen die de drempelwaarden uit onderdeel C en D overschrijden. Bij een overschrijding van de drempelwaarden uit onderdeel C is in dit geval sprake van een m.e.r.-plicht. Bij een overschrijding van de drempelwaarden uit onderdeel D is het plan m.e.r.-(beoordelings)plichtig.

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

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 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 bestemmingsplan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen in onderdeel D en beneden de drempelwaarden vallen, een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets 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.

5.2.6.2 Situatie plangebied

Artikel 19j, lid 2 van de Natuurbeschermingswet 1998

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is gelegen op circa 3,3 kilometer afstand van het plangebied. Gezien de aard en omvang van de in dit wijzigingsplan besloten ontwikkeling in relatie tot de ruime afstand tot Natura 2000-gebied wordt geconcludeerd dat geen sprake zal zijn van een aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura-2000 gebied. Een passende beoordeling op basis van artikel 19j van de Natuurbeschermingswet 1998 is in het kader van dit wijzigingsplan dan ook niet noodzakelijk. Derhalve is geen sprake van een m.e.r.-plicht op basis van artikel 7.2a van de Wet milieubeheer.

Drempelwaarden Besluit m.e.r.

In dit geval is sprake van een ontwikkeling die niet wordt genoemd in onderdeel C van het Besluit m.e.r. en is daarom niet direct m.e.r.-plichtig. Op basis van onderdeel D kan de in dit plan besloten ontwikkeling worden aangemerkt als: *‘De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen’*.

De ontwikkeling in dit wijzigingsplan is m.e.r.-beoordelingsplichtig indien de volgende drempelwaarden worden overschreden:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Gezien de drempelwaarden kan worden geconcludeerd dat voor dit wijzigingsplan geen sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplicht. Echter, zoals ook in het voorgaande aangegeven, dient ook wanneer ontwikkelingen onder drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er van te vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben.

Indien de mogelijkheden van dit plan worden vergeleken met de drempelwaarden uit onderdeel D van het Besluit m.e.r. kan worden geconcludeerd dat er dat sprake is van een wezenlijk ander schaalniveau en een activiteit die vele malen kleinschaliger is. Daarnaast blijkt uit dit hoofdstuk en het volgende hoofdstuk dat dit wijzigingsplan geen belangrijk nadelige milieugevolgen tot gevolg heeft die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

5.2.6.3 Conclusie

Dit wijzigingsplan is niet m.e.r.-beoordelingsplichtig. Tevens zijn geen nadelige milieugevolgen te verwachten als gevolg van de vaststelling van dit wijzigingsplan.

5.3 Waarden

5.3.1 Ecologie

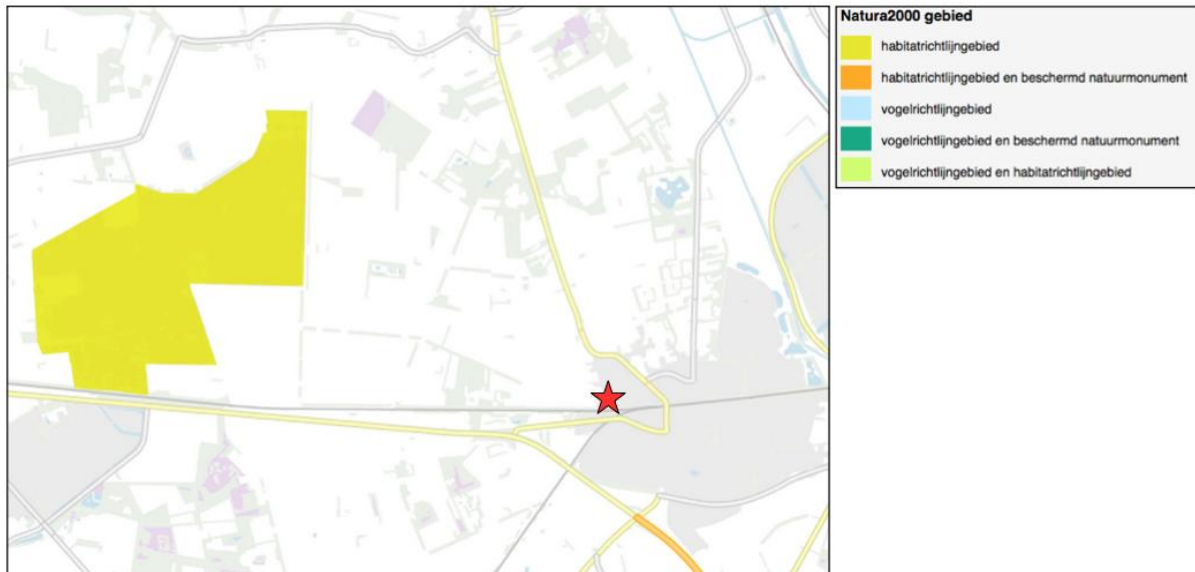
Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Natuurbeschermingswet en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Soortenbescherming komt voort uit de Flora- en faunawet.

5.3.1.1 Gebiedsbescherming

Natura 2000-gebieden

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 EZ.

Het plangebied is niet gelegen binnen een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied "Wierdense Veld" is gelegen op een afstand van circa 3,3 kilometer. In afbeelding 5.2 is de ligging van het plangebied ten opzichte van Natura 2000-gebieden weergegeven.



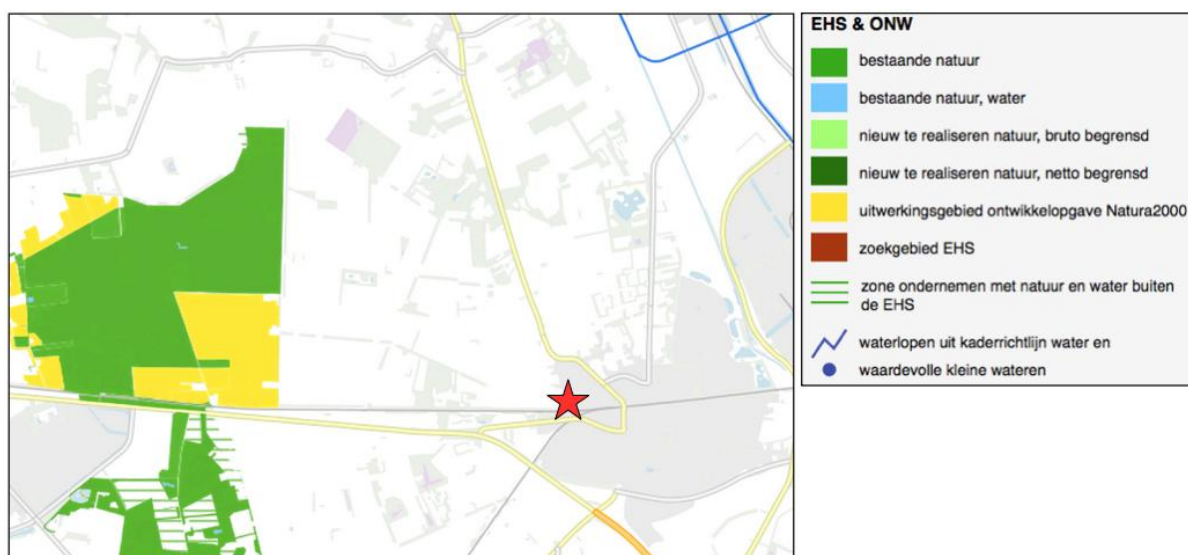
Afbeelding 5.2 Ligging plangebied ten opzichte van Natura 2000-gebied (Bron: Provincie Overijssel)

Gezien de afstand tot Natura 2000-gebieden, de aard en omvang van de ontwikkeling en de invulling van het tussenliggende gebied met infrastructuur en bebouwing (barrièrewerking), wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden.

Ecologische Hoofdstructuur

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 gebied dat is aangewezen als EHS is gelegen op circa 3,3 kilometer afstand. In afbeelding 5.3 is de ligging van het plangebied ten opzichte van de EHS weergegeven.



Afbeelding 5.3 Ligging van het plangebied ten opzichte van de EHS (Bron: Provincie Overijssel)

Gezien de onderlinge afstand, de aard en omvang van de ontwikkeling en de invulling van het tussenliggende gebied met infrastructuur en bebouwing (barrièrewerking), wordt gesteld dat er geen sprake is van aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS.

5.3.1.2 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 thans in gebruik als grasland. Het terrein wordt regelmatig gemaaid. Binnen het plangebied is geen opgaand groen aanwezig. Geconcludeerd wordt dat de locatie, gelet op de terreingesteldheid, ongeschikt is voor beschermde flora. Ook zijn de gronden gezien hun aard niet geschikt als verblijfplaats (o.a. ontbreken van opstallen en holle bomen) en blijft na de ontwikkeling in de omgeving voldoende foerageergebied over. (Veld)onderzoek of het aanvragen van een ontheffing op de verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet wordt niet noodzakelijk geacht. De locatie heeft geen of een zeer lage natuurwaarde. Van een negatief effect van de ingrepen in het gebied op de flora en fauna lijkt dan ook geen sprake.

5.3.1.3 Conclusie

Er worden geen negatieve effecten op de EHS en het Natura-2000 gebied verwacht. Daarnaast zijn er geen beschermde soorten in het plangebied aangetroffen en is nader onderzoek niet noodzakelijk.

5.3.2 Archeologie & Cultuurhistorie

5.3.2.1 Archeologie

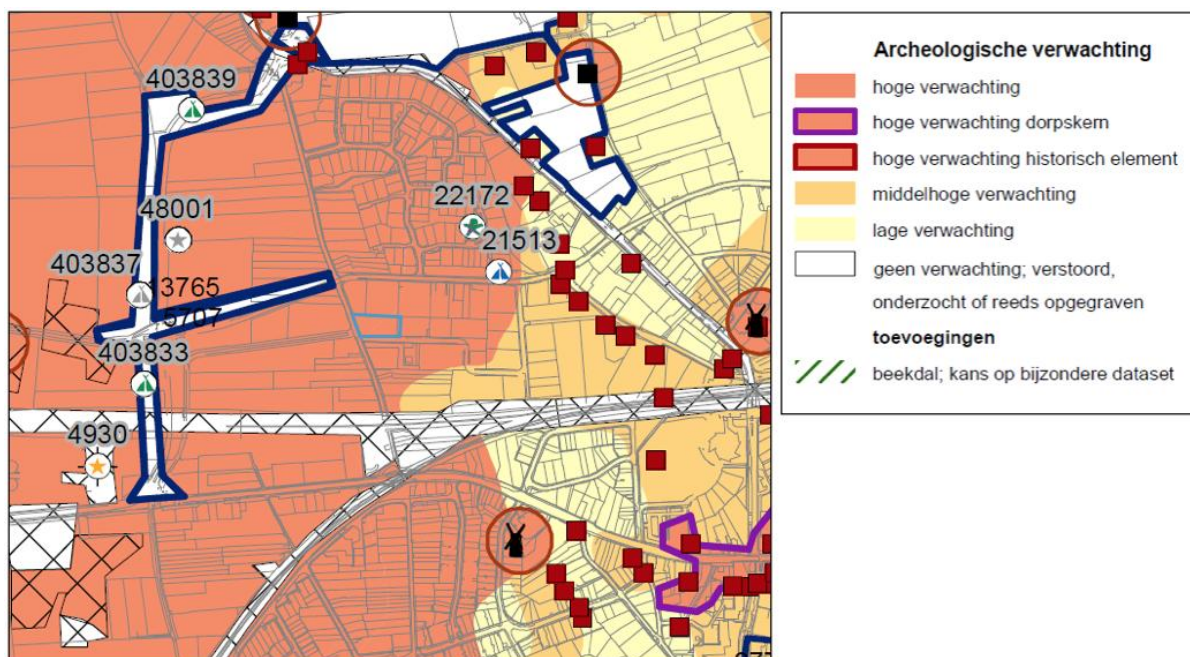
Algemeen

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz), een wijziging op de Monumentenwet 1988, van kracht geworden. Deze wijziging van de wet heeft ervoor gezorgd 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 plangebied aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek.

Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

Beoordeling

De gemeente Wierden beschikt over een Archeologische verwachtingskaart. Deze kaart geeft de kans weer op archeologische vondsten met hoog, middelhoog of laag. Een uitsnede van deze archeologische verwachtingskaart is opgenomen in afbeelding 5.4.



Afbeelding 5.4 Uitsnede archeologische verwachtingskaart (Bron: gemeente Wierden)

Op basis van de archeologische verwachtingskaart van de gemeente Wierden blijkt dat het plangebied (rode omlijn) ligt in een gebied met een hoge verwachting. Voor gebieden met een hoge verwachting geldt een onderzoekspllicht bij ingrepen met een oppervlakte groter dan 100 m² en bij een verstoring dieper dan 50 cm.

In het voorliggende geval wordt de drempel voor onderzoekspllicht overschreden. Vergeten Landschap heeft in voorliggend geval binnen het plangebied een bureau- en karterend booronderzoek uitgevoerd. Hierna zijn de resultaten uit het onderzoek opgenomen. Voor het volledige onderzoeksrapport wordt verwezen naar bijlage 2 van deze toelichting.

Op basis van het uitgevoerde bureauonderzoek was er sprake van een hoge trefkans op de aanwezigheid van een archeologische vindplaats. Ter hoogte van boring 3 werd een pijpsteeltje in de onderkant van het esdek aangetroffen. Het pijpsteeltje is waarschijnlijk bij het ophogen van het terrein met de plaggenbemesting op de locatie terecht gekomen en ligt dus niet meer in situ. In de onderliggende podzolbodem zijn géén archeologische indicatoren gevonden. De hoge trefkans kan op basis van het veldonderzoek worden bijgesteld naar een lage trefkans. Een vervolgonderzoek wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

5.3.2.2 Cultuurhistorie

Algemeen

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

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

Onderzoekresultaten cultuurhistorie

Er bevinden zich, op basis van de Archeologische verwachtingskaart Gemeente Wierden en de Cultuurhistorische waardenkaart, in het plangebied geen rijks- en/of gemeentelijke monumenten. In de directe omgeving van het plangebied is tevens geen sprake van bijzondere cultuurhistorische waarden. Derhalve wordt geconcludeerd dat het plan geen negatieve invloed heeft op de cultuurhistorische waarden.

5.3.2.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er geen archeologisch onderzoek noodzakelijk is en de ontwikkeling geen negatieve effecten met zich mee brengt ten aanzien van cultuurhistorische waarden.

HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN

6.1 Vigerend beleid

6.1.1 Europees beleid

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

6.1.2 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 Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan zal het beleid uit de Vierde Nota Waterhuishouding voortzetten. Het beleidsdoel is het realiseren of in stand houden van duurzame en klimaatbestendige watersystemen. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet, die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

6.1.3 Provinciaal beleid

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

6.1.4 Waterschap Vechtstromen

Door de invoering van de Kaderrichtlijn Water is Nederland verdeeld in vijf deelstroomgebieden. Het deelstroomgebied Rijn-Oost wordt beheerd door de waterschappen Reest en Wieden, Vechtstromen, Groot Salland en Rijn en IJssel. Om te voldoen aan de eisen van de Kaderrichtlijn Water hebben deze waterschappen de afgelopen jaren intensief samengewerkt met elkaar en met andere partners. Het nieuwe Waterbeheerplan is één van de resultaten van deze samenwerking. De opzet en grote delen van dit Waterbeheerplan zijn inhoudelijk hetzelfde als dat van de andere waterschappen in Rijn-Oost.

De waterschappen Regge & Dinkel en Velt & Vecht zijn op 1 januari 2014 gefuseerd. Op dit moment heeft waterschap Vechtstromen nog geen eigen waterbeheerplan daarom wordt ingegaan op het beleid van het voormalige waterschap Regge & Dinkel.

Waterschap Regge & Dinkel heeft een waterbeheerplan opgesteld voor de periode 2010-2015. Dit plan gaat over het waterbeheer in de hele stroomgebieden van de waterschappen en het omvatten alle watertaken van de waterschappen: 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.

6.2 Waterparagraaf

6.2.1 Algemeen

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

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

6.2.2 Watertoetsproces

Het waterschap Vechtstromen is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft ertoe geleid dat er van een 'korte procedure'. Dit vanwege het feit dat de ontwikkeling slechts in beperkte mate invloed heeft op de waterhuishouding. De standaard waterparagraaf behorende bij de korte procedure is opgenomen in bijlage 3 bij deze toelichting.

HOOFDSTUK 7 TOELICHTING OP DE PLANREGELS

7.1 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.

7.2 Opzet van de regels

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

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

Het juridisch bindend gedeelte van het wijzigingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken. Dit wijzigingsplan is gebaseerd op het moederplan “Wierden-Dorp”.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels (begrippen en wijze van meten);
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels (o.a. afwijkingen);
4. Overgangs- en slotregels.

7.2.1 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. De begrippen behorende bij het bestemmingsplan ‘Wierden-Dorp’ zijn grotendeels onverkort van toepassing verklaard.

- *Wijze van meten (artikel 2)*

Om op een eenduidige manier afstanden, oppervlakten en inhoud van gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. De wijze van meten behorende bij het bestemmingsplan ‘Wierden-Dorp’ is onverkort van toepassing verklaard.

7.2.2 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de juridische vertaling van de in het plangebied voorkomende bestemming. In dit hoofdstuk en het daarin opgenomen artikel ‘Bedrijventerrein’ worden de bestemmingsregels (bestemmingsomschrijving, bouwregels etc.) van het bestemmingsplan “Wierden-Dorp” van toepassing verklaard.

In paragraaf 7.3 wordt de bestemming nader toegelicht en wordt aangegeven waarom voor bepaalde gronden voor deze bestemming is gekozen.

7.2.3 Algemene regels

In dit hoofdstuk worden de algemene regels zoals opgenomen in het bestemmingsplan “Wierden-Dorp”, onverkort van toepassing verklaard.

7.2.4 Overgangs- en slotregels

In dit hoofdstuk worden de regels ten aanzien van het overgangsrecht zoals opgenomen in het bestemmingsplan “Wierden-Dorp” onverkort van toepassing verklaard. In de slotregel wordt aangegeven hoe het wijzigingsplan wordt genoemd.

7.3 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.

Bedrijventerrein (Artikel 3)

In voorliggend geval blijft de bestemming ‘Bedrijventerrein’ gehandhaafd en zijn overige aanduidingen grotendeels overgenomen. Uitsluitend zijn de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 1’ en de aanduiding ‘wro zone – wijzigingsgebied 2’ achterwege gelaten. Dit vanwege het feit dat archeologisch onderzoek is uitgevoerd en geen archeologische waarden zijn aangetroffen. De aanduiding wro-zone - wijzigingsgebied 2’ is van het perceel verwijderd omdat dit wijzigingsplan voorziet in de kaders voor de oprichting van een bedrijfswoning, hiermee komt voor wat betreft het plangebied deze bouwmogelijkheid te vervallen. De bestemmingsregels uit het bestemmingsplan ‘Wierden-Dorp’ (moederplan) zijn in dit wijzigingsplan van toepassing verklaard. Wel is de aanduiding ‘bedrijfswoning’ op de verbeelding opgenomen om zodoende de in dit wijzigingsplan besloten ontwikkeling mogelijk te maken.

HOOFDSTUK 8 UITVOERING EN HANDHAVING

8.1 Economische uitvoerbaarheid

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan of wijzigingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen.

Hoofregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk bestemmingsplan of wijzigingsplan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan of wijzigingsplan 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.

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

8.2 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 bestemmingsplan. 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.

8.3 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 bestemmingsplannen.

Om recht te doen aan een goede ruimtelijke ordening binnen het plangebied wordt daarom aangegeven in welke situaties de bestemming wordt gekozen gelijk aan de oude bestemming (na strijdige situatie te hebben gewraakt) en in welke situaties een nieuwe bestemming wordt gegeven (positief bestemmen), waarmee de

strijdige situatie wordt gelegaliseerd. Daarnaast wordt, indien van toepassing, aangegeven wanneer een strijdige situatie onder het overgangsrecht wordt gebracht.

Dit wijzigingsplan voorziet in toevoeging van de aanduiding ‘bedrijfswoning’ op de verbeelding ter plaatse van het plangebied. Gebleken is dat deze wijziging past binnen de geldende beleidskaders en geen hinder met zich meebrengt voor andere in de omgeving aanwezige functies. Daarnaast is met voorliggend wijzigingsplan aangesloten bij actuele wet- en regelgeving.

Qua bouw- en gebruiksregels gelden dezelfde regels als omliggende bedrijfspercelen. Op deze wijze is tevens verzekerd dat de nieuwe bebouwing naar aard en omvang passend zal zijn bij de omliggende woonpercelen.

HOOFDSTUK 9 VOOROVERLEG & INSPRAAK

9.1 Vooroverleg

9.1.1 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

9.1.2 Provincie Overijssel

In voorliggend geval gaat het om het realiseren van een bedrijfswoning bij een bedrijfshal. Gelet op de aard en omvang van de ontwikkeling, het feit dat de provincie ingestemd heeft met het bestemmingsplan ‘Wierden – Dorp’ waarbinnen de wijzigingsbevoegdheid is opgenomen en tot slot de binnenstedelijke ligging, wordt vooroverleg met de provincie niet noodzakelijk geacht.

9.1.3 Waterschap Vechtstromen

Het waterschap is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. Het waterschap heeft een positief wateradvies afgegeven.

9.2 Inspraak

Conform de gemeentelijke inspraakverordening kan het bestuursorgaan zelf besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid.

Er wordt, gelet op de aard en omvang van de ontwikkeling, geen voorontwerp wijzigingsplan ter inzage gelegd.

BIJLAGE BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 2 Archeologisch onderzoek

Bijlage 3 Standaard waterparagraaf