

TOELICHTING

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Voor de percelen Dorpsstraat 93 tot en met 109 is een verzoek ingediend voor het realiseren van circa 2500 m² commerciële ruimte op de begane grond, 825 m² commerciële ruimte in de kelder van het noordelijke blok, 16 zorgappartementen, 17 "gewone" appartementen (alle op de verdieping), een tandartsenpraktijk met een bovenwoning, een parkeerterrein aan de achterzijde en een plein aan de voorzijde. Burgemeester en wethouders hebben aangegeven in principe medewerking te willen verlenen aan dit verzoek.

De percelen hebben in het geldende bestemmingsplan "Centrum Enter" de bestemming "Wonen", "Bedrijf" en "Centrum" gekregen. Het initiatief past niet binnen de bijbehorende regels uit het bestemmingsplan. Voor de gronden geldt tevens de gebiedsaanduiding "wro-zone - wijzigingsgebied 2". Dit betekent dat de bestemming van deze gronden onder voorwaarden gewijzigd mag worden in onder meer de bestemmingen "Centrum" en "Verkeer - Verblijfsgebied". Het plan wordt in 2 fasen uitgevoerd. De eerste fase bestaat uit het realiseren van het noordelijke blok en het parkeerterrein, alsmede de wijziging van de bestemming van het pand Dorpsstraat 109 ten behoeve van een tandartsenpraktijk met bovenwoning. Voor dit deel van het initiatief is een wijzigingsplan opgesteld.

1.2 De bij het plan behorende stukken

Het wijzigingsplan "3e wijziging bestemmingsplan Centrum Enter, Middenplein 1e fase" bestaat uit de volgende stukken:

- toelichting;
- verbeelding;
- regels.

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plangebied begrepen gronden en opstallen aangegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van deze toelichting waarin de aanleiding, de motivering en een beschrijving van de planopzet zijn opgenomen.

1.3 Begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen in het centrumgebied van Enter en ligt op de percelen Dorpsstraat 93 tot en met 103, de achterzijde van Dorpsstraat 105 tot en met 107 Dorpsstraat 109 en is kadastraal bekend als gemeente Wierden sectie E, nummers 8855, 8856, 6616, 7397, 6618, (deels) 8848, (deels) 8849, (deels) 6620, 9964 en 9965.



Afbeelding 1 Situering plangebied

Op afbeelding 1 is de situering van het plangebied weergegeven.

1.4 Planproces en communicatie

Tijdens het planproces is aandacht besteed aan het creëren van maatschappelijk draagvlak en de daarvoor noodzakelijke communicatie met belanghebbenden.

Het planproces wordt op de volgende manieren vormgegeven:

- Landelijke website (www.ruimtelijkeplannen.nl): het wijzigingsplan wordt op de landelijke website gepubliceerd.
- Overlegpartners: tijdens het opstellen van het wijzigingsplan heeft conform 3.1.1 Bro met de provincie Overijssel en het waterschap Regge en Dinkel vooroverleg plaatsgevonden over het plan.
- Ter inzage legging: het ontwerpwijzigingsplan wordt voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd.

1.5 Opzet van de toelichting

De toelichting van het wijzigingsplan "3e wijziging bestemmingsplan Centrum Enter, Middenplein" is na dit inleidende hoofdstuk als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 2: een beschrijving van de huidige en (wanneer relevant) gewenste situatie. De ontstaansgeschiedenis, ruimtelijke structuur en de aanwezige functies worden hier besproken;
- Hoofdstuk 3: een korte schets van het/de beleidskader(s) voor zover van toepassing;
- Hoofdstuk 4: Randvoorwaarden en onderzoek ten behoeve van de planuitvoering. Hier spelen milieuaspecten en waarden een rol;
- Hoofdstuk 5: De planbeschrijving. Het voorgestane ruimtelijke beleid en de voorgestane ruimtelijke ontwikkelingen worden hier beschreven;
- Hoofdstuk 6: De toelichting op de regels. De gebruikte bestemmingen en aanduidingen worden hier nader toegelicht.
- Hoofdstuk 7: Uitvoering en handhaving. Hierbij wordt onder meer ingegaan op de grondexploitatie;
- Hoofdstuk 8: Hier staan de resultaten van het gevoerde overleg en de inspraak.

Hoofdstuk 2 De huidige en gewenste situatie

2.1 Huidige situatie

Aan de Dorpsstraat 93-109 staan momenteel panden die gebruikt worden voor centrumfuncties met daarboven woningen. De percelen zijn vrij diep. De achterste delen van de percelen worden voornamelijk gebruikt als "tuin".

2.2 Ruimtelijke structuur

Het centrum van Enter wordt gevormd door de Dorpsstraat die als belangrijkste verkeers/economische ader (noordzuid) fungeert. De Dorpsstraat is opgebouwd uit drie deelgebieden met elk een eigen sfeer. Het noordelijke deel tot de kruising met de Rijssenweg heeft de meeste historische panden. Het kernwinkelgebied, ofwel het middendeel is opgespannen tussen twee pleinen. Het eerste ligt aan de Dorpsstraat tussen de Oude Pastoriestraat en de Bornerbroekesweg en het tweede bij Roetgerink. Het derde deel, ten zuiden van Roetgerink heeft overwegend een woonfunctie.

Aan de Dorpsstraat, in het meest noordelijk gedeelte, staat de oudste bebouwing die zich nog kenmerkt door restanten van het oorspronkelijk agrarische karakter. De bebouwing staat in een wisselende rooilijn die vooral bij historische panden terug kan liggen. De gebouwen staan soms scheef ten opzichte van elkaar en de rooilijn, vooral in het meer historische noordelijke deel van de Dorpsstraat. In het tussen de beide bestaande pleinen gelegen gedeelte van de Dorpsstraat is nog maar weinig over van het oorspronkelijk agrarische karakter. Op diverse plekken in de straat bevinden zich bomen. In het straatbeeld overheersen straatgerichte individuele panden met kleine openingen ertussen. Deze gebouwen zijn in maat en schaal over het algemeen in harmonie met elkaar.

De panden hebben meestal één of twee bouwlagen met een kap, waarbij voor historische panden vaak geldt dat deze zijn uitgevoerd in één bouwlaag met een variatie in dakhelling en dakvorm, waaronder zadel, wolfseinden afgeplat schilddak.

Licht verticale gevelopeningen overheersen, met uitzondering van bebouwing waarin op de begane grond een winkel is gevestigd.

De gevels zijn veelal opgetrokken uit aardkleurige baksteen. De dakpannen variëren in kleur (rood, donkergrijs). In het centrum zijn de kozijnen crèmekleurig en de ramen en deuren meestal donkergroen. Voorkomende details zijn siermettselwerk, windveren, daklijsten, gootklossen, plinten, luiken, muurankers en ramen met roedeverdeling.

De architectuur is met name in het gedeelte tussen de beide pleinen de afgelopen jaren binnen de stedenbouwkundige context op onderdelen gemoderniseerd en vormt soms een sterk contrast met het verleden.

2.3 Gewenste situatie

De huidige ruimtelijke basisstructuur van het centrum bestaat uit de aaneenschakeling van drie deelgebieden, elk met hun eigen karakter. Het is de bedoeling om deze drie sterker aan elkaar te koppelen onder het motto: "Behoud het goede en het eigen karakter maar voeg daaraan versterkende elementen (concentratiepunten) toe". Op die manier zal het centrum van Enter als één geheel, met daarbinnen deelgebieden met elk hun eigen accent ervaren worden. Het winkellint wordt optisch en feitelijk geaccentueerd.

Het plan betreft het realiseren van 825 m² aan commerciële ruimte in de kelder, 2500 m² aan commerciële ruimte op de begane grond en daarboven op de verdiepingen (zorg)appartementen. De bebouwing van het totale plan komt als het ware in een u-vorm te staan, zodat er een plein aan de zijde van de Dorpsstraat ontstaat. Aan de achterzijde komen de parkeerplaatsen ten behoeve van deze ontwikkeling en wat extra parkeerplaatsen om de parkeerdruk in het centrum weg te nemen.

Dit wijzigingsplan voorziet in de ontwikkeling van de eerste fase van het Middenplein. de eerste fase bestaat uit een ontwikkeling van 1245 m² aan commerciële ruimte, 825 m² aan commerciële ruimte ondergronds, 16 zorgappartementen, 6 "gewone" appartementen, een tandartsenpraktijk met bovenwoning, een parkeerterrein aan de achterzijde en een plein aan de voorzijde.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover relevant, de rijks-, provinciale- en gemeentelijke beleidsnota's. Het beleid wordt in het bestemmingsplan afgewogen en doorvertaald naar de verbeelding en in de regels.

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De SVIR geeft de rijksoverheid haar visie op de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven voor Nederland richting 2040 en op de manier waarop zij hiermee om zal gaan. Daarmee biedt het een kader voor beslissingen die de rijksoverheid in de periode tot 2028 wil nemen, om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden. In de structuurvisie maakt het Rijk helder welke nationale belangen zij heeft in het ruimtelijk en mobiliteitsdomein en welke instrumenten voor deze belangen door het Rijk worden ingezet. De huidige financiële kaders zijn randvoorwaardelijk voor de concrete invulling van de rijksambities. Verschillende nationale belangen kennen een juridische doorwerking welke zijn opgenomen in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, ook bekend als AMvB Ruimte).

De structuurvisie bepaalt de ambities voor Nederland in 2040. Deze hebben betrekking op de concurrentiekracht, bereikbaarheid, en leefbaarheid en veiligheid van/in Nederland. Voor deze 3 rijksdoelen worden 13 onderwerpen van nationaal belang genoemd. De benoemde nationale belangen zijn:

Een excellent en internationaal bereikbaar vestigingsklimaat in de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren;

1. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie;
2. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;
3. Efficiënt gebruik van de ondergrond;
4. Een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen;
5. Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem van weg, spoor en vaarwegen;
6. Het instandhouden van de hoofdnetwerken van weg, spoor en vaarwegen om het functioneren van de netwerken te waarborgen;
7. Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
8. Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling;
9. Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
10. Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;
11. Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten;
12. Zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen.

Nota Belvédère

De nota Belvédère geeft een visie op de wijze waarop met de cultuurhistorische kwaliteiten van het fysieke leefmilieu in de toekomstige ruimtelijke inrichting van Nederland kan worden omgegaan. Centraal in de Nota Belvédère staat de instandhouding, versterking en verdere ontwikkeling van cultuurhistorische identiteit door een betere benutting van cultuurhistorische kwaliteiten bij ruimtelijke aanpassingen. Een ontwikkelingsgerichte benadering staat hierbij centraal. In het kader van de Nota Belvédère zijn de cultuurhistorische meest waardevolle gebieden en steden in Nederland geselecteerd,

waaronder "Zuid-Twente". Doel voor het Belvédèregebied is het meer herkenbaar maken van de cultuurhistorische waarden van de streek.

Waterbeheer 21e eeuw (WB21)

Sinds 2000 is de Kaderrichtlijn Water (KRW) van kracht. Deze Europese richtlijn streeft naar duurzame en robuuste watersystemen en is gericht op zowel oppervlaktewater als grondwater. De KRW gaat uit van standstill: de ecologische en chemische toestand van het grond- en oppervlaktewater mag vanaf 2000 niet verslechteren. Andere belangrijke uitgangspunten uit de KRW zijn een brongerichte aanpak en "de vervuiler betaalt".

In de periode tot 2009 worden de ecologische doelen voor waterlichamen opgesteld en vastgesteld. De doelen moeten in 2015 gerealiseerd zijn. Doelen mogen onder bepaalde voorwaarden ook later gehaald worden of worden verlaagd. Voor beschermde gebieden (onder andere zwemwateren, vogel- en habitatrichtlijngebieden) kan echter niet van de deadline van 2015 afgeweken worden. Hoewel de uiteindelijke chemische normen en ecologische doelstellingen nu nog niet bekend zijn, is de verwachting dat aanscherping van huidige maatregelen genomen door gemeente en andere partijen nodig zal zijn ("tandje erbij"). Het stroomgebiedbeheersplan Rijn-Oost moet/is in 2009 (worden) vastgesteld en bepaald de KRW-maatregelen die in de eerste beheersfase tot 2015 getroffen worden.

Om voldoende aandacht voor de waterkwantiteit, maar ook de waterkwaliteit in ruimtelijke plannen te garanderen is de watertoets in het leven geroepen. Doel van de watertoets is het eerder en explicieter in het planproces betrekken van water. Hiertoe hebben rijk, provincies, gemeenten en waterschappen een Bestuurlijke notitie Waterbeleid in de 21e eeuw en een Handreiking watertoets ondertekend. In het kort betekent dit dat ten behoeve van de waterkwantiteit het principe: vasthouden, bergen en afvoeren dient te worden gehanteerd, en voor de waterkwaliteit: scheiden, schoon houden en schoon maken.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Overijssel zijn op 1 juli 2009 vastgesteld. In de Omgevingsvisie wordt de visie op de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van de provincie Overijssel uiteengezet. De Omgevingsvisie is een samenvoeging van het streekplan, Verkeers- en Vervoersplan, Waterhuishoudingsplan en het Milieubeleidsplan. Deze visie is opgesteld met een doorkijk tot 2030. In de Omgevingsverordening zijn instructies opgenomen ten aanzien van de inhoud van de juridisch-planologische documenten. In deze paragraaf komt als eerste de visie aan bod en in navolging hierop de verordening.

Omgevingsvisie, stedelijk gebied

De Omgevingsvisie is opgesteld in het licht van diverse ontwikkelingen die in de provincie Overijssel gaande zijn. Deze ontwikkelingen spelen op het gebied van de fysieke leefomgeving. Hierbij is sprake van:

- een afname van de groei en verandering van de samenstelling van de bevolking;
- een afname van de werkgelegenheid met 10% tot een groei van 20%;
- een stijgende vraag naar woningen tot 2030, vooral in de grote steden;
- een toename van de mobiliteit tot 2040. Het goederenvervoer stijgt daarbij sneller dan het personenvervoer.

De provincie wil de kwaliteit van de leefomgeving verbeteren, met het oog op een goed vestigingsklimaat, een veilige en aantrekkelijke woonomgeving en een fraai buitengebied. De leefomgeving moet geschikt zijn voor de grote diversiteit aan activiteiten die mensen in de provincie Overijssel willen ondernemen (ruimtelijke kwaliteit). De opgave voor de komende jaren ligt vooral in het waarborgen van een goede afstemming tussen vraag en aanbod, gerelateerd aan de verschillende doelgroepen. Naast een kwantitatieve opgave is

dit, gelet op de sterk veranderende bevolkingsontwikkeling, een aanzienlijke kwalitatieve opgave. De woonmilieus moeten flexibel zijn en worden afgestemd op de eisen en wensen van de toekomstige bewoners.

In de Omgevingsvisie is een uitvoeringsmodel ontwikkeld voor het sturen op ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid waarbij voor de toelaatbaarheid van nieuwe ruimtelijke plannen drie stappen worden onderscheiden. Hieronder wordt het plangebied voor het Middenplein aan de hand van het uitvoeringsmodel beoordeeld.

1. Generieke beleidskeuzes

In de eerste stap dient de keuze te worden gemaakt of de ontwikkeling nodig dan wel mogelijk is. Hierbij moet worden getoetst aan de principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik (SER-ladder) en grondwaterbescherming. In de Omgevingsvisie is aangegeven dat voor gebiedsontwikkelingen op het gebied van woningbouw, bedrijfslocaties en toeristische en recreatieve voorzieningen de zogenaamde SER-ladder moet worden doorlopen. Hierbij worden ruimtelijke keuzes op de volgende wijze gemaakt:

- gebruik eerst de ruimte die al beschikbaar is of geschikt gemaakt kan worden (herstructurering);
- vergroot daarbij de mogelijkheden door meervoudig ruimtegebruik;
- leg dan pas nieuwe terreinen op basis van gebiedsgerichte aanpak en gebiedskenmerken.

Het plangebied betreft een herstructureringslocatie binnen bestaand stedelijk gebied. Hiermee wordt optimaal voldaan aan het principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik. Verder is het plangebied niet gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied.

2. Ontwikkelingsperspectieven

De tweede stap is de toets van de beoogde ontwikkeling aan de ontwikkelingsperspectieven voor het plangebied. Voor het plangebied voor het Middenplein wordt het volgende ontwikkelingsperspectief genoemd: dorpen en kernen als veelzijdige woonmilieus met nadere aanduiding: bebouwing. De voorgenomen plannen passen binnen deze ontwikkelingsrichting.

3. Gebiedskenmerken

De derde en laatste stap is de toets van deze ontwikkeling aan de gebiedskenmerken en stelt de vraag aan de orde hoe de ontwikkeling op een goede wijze kan worden ingepast. Bij de gebiedskenmerken wordt onderscheid gemaakt in normatieve en richtinggevende uitspraken. Voor het Middenplein zijn de volgende gebiedskenmerken van toepassing:

- Natuurlijke laag: stuwwallen en ruggen
- Laag van agrarisch cultuurlandschap: maten en flierenlandschap
- Stedelijke laag:
 - historische centra en binnensteden
 - bebouwingsschil 1900-1955
 - woonwijken 1955-nu
- Lust- en leisurelaag: -



Afbeelding 2: Uitsnede "stedelijke laag" Omgevingsvisie (bron: Provincie Overijssel)

Aangezien het al bestaand stedelijk gebied is, worden de kenmerken van de natuurlijke laag en laag van het agrarisch cultuurlandschap eigenlijk niet meer beleefd. Deze lagen zijn daarom buiten beschouwing gelaten en is alleen de stedelijke laag beoordeeld. Voor de bebouwingsschil 1900-1955 wordt als richtinggevende uitspraak gedaan: 'Als herstructurering, inbreiding en toevoeging van bebouwing plaats vinden in de individueel ontwikkelde stadswijken van de bebouwingsschil 1900-1955, dan dragen deze bij aan behoud, versterking en vernieuwing van de individuele bebouwing met een eigen karakter en uitstraling. Ontwikkelingen voegen zich in maat, schaal en ritme naar de omliggende omgeving'. De nieuwe bebouwing op het Middenplein hebben door de architectuur en uitstraling een eigen karakter. Qua maatvoering en hoogte is de bebouwing afgestemd op de omgeving. De plannen voor het Middenplein worden daarmee als passend beschouwd binnen de Omgevingsvisie.

Omgevingsverordening

De wijze waarop aan het beleid uit de Omgevingsvisie uitvoering moet worden gegeven is vastgelegd in de Omgevingsverordening. De Omgevingsverordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de provincie Overijssel. De Omgevingsverordening heeft de status van:

- ruimtelijke verordening in de zin van artikel 4.1. Wet ruimtelijke ordening;
- milieuverordening in de zin van artikel 1.2. Wet milieubeheer;
- waterverordening in de zin van de Waterwet;
- verkeersverordening in de zin van artikel 57. van de Wegenwet en artikel 2A. van de Wegenverkeerswet.

De Omgevingsverordening is een uitvoeringsmodel van de Omgevingsvisie en is opgesteld in de vorm van voorschriften. In veel voorschriften is gekozen voor proces- en motiveringsvereisten. In de Omgevingsverordening moet elk inhoudelijk thema geregeld zijn, waar de provincie de mogelijkheid op wil hebben om juridische instrumenten in te kunnen zetten. Het inzetten van juridische instrumenten vindt plaats op basis van de interventieladder. In de Omgevingsverordening zijn geen voorschriften opgesteld die betrekking hebben op de voorgenomen ontwikkeling aangezien de ontwikkeling de lijn ligt met het beleid, zoals dit is opgenomen in de Omgevingsvisie en Omgevingsverordening.

3.3 Regionaal beleid

Waterbeheersplan 2010- 2015

Waterschap Regge en Dinkel is verantwoordelijk voor een optimaal waterbeheer en voor de instandhouding van het voor Twente karakteristieke bekensysteem. Dat betekent dat het waterschap ervoor zorgt dat het oppervlakte- en grondwater kwalitatief en kwantitatief aansluit bij het maatschappelijk gebruik van de grond. Het waterbeheerplan 2010-2015 beschrijft hoe het waterschap de doelstellingen wil realiseren. Het waterbeheerplan is gezamenlijk met andere waterschappen ontwikkeld, te weten de waterschappen Reest en Wieden, Velt en Vecht, Regge en Dinkel, Groot Salland en Rijn en IJssel (samen deelgebied Rijn-Oost).

Het waterbeheerplan beschrijft het beleid van het waterschap. De hoofdthema's zijn: het waarborgen van veiligheid, het watersysteembeheer en het ontwikkelen van de afvalwaterketen. Ook opgenomen zijn de maatregelen voor het uitvoeren van de Kaderrichtlijn Water (KRW) en Waterbeheer 21e eeuw. De waterschappen hebben voor het uitvoeren van de KRWmaatregelen een resultaatsverplichting. De plannen omvatten een

uitvoeringsprogramma op hoofdlijnen voor de periode tot en met 2015.

De opdracht van de waterschappen in Rijn-Oost is te zorgen voor voldoende schoon water en voor veilig wonen en werken (taakvelden: watersysteem, waterketen en veiligheid), waarbij rekening wordt gehouden met agrarische, economische, ecologische en recreatieve belangen. Daarnaast is het verder ontwikkelen van de veiligheid in het watersysteem een belangrijke opgave voor de waterschappen in Rijn-Oost.

De hoofdlijnen in het waterbeheerplan worden op stroomgebiedniveau uitgewerkt in stroomgebiedactieplannen, waarin de doelstellingen, knelpunten en oplossingen/maatregelen worden aangegeven.

Keur

In Wierden is de keur van het Waterschap Regge & Dinkel van belang. De keur is een verordening van het waterschap met specifieke regelgeving voor het waterschapsgebied. De keur bevat gebods- en verbodsbepalingen ter bescherming van de functies van de waterlopen en waterkeringen in het beheergebied van het waterschap. Hierbij wordt ook rekening gehouden met andere dan waterstaatkundige functies en streefbeelden, zoals landschap, natuur en recreatie ("brede kijk").

Artikel 26 van de keur geeft aan dat het bestuur van de in deze keur gestelde gebods- en verbodsbepalingen ontheffing kan verlenen. Aan een ontheffing kunnen beperkingen en voorschriften verbonden worden ter bescherming van de belangen verbonden aan het voldoen aan de doelstellingen behorend bij de waterhuishoudkundige functie van die wateren. De beperkingen en voorschriften kunnen mede strekken ter bescherming van de aan de waterhuishoudkundige functie verbonden andere belangen, indien en voor zover daarin niet is voorzien door een andere wettelijke regeling.

3.4 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Wierden

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.

Ruimtelijke Ontwikkelingsvisie

Ambitieniveau

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

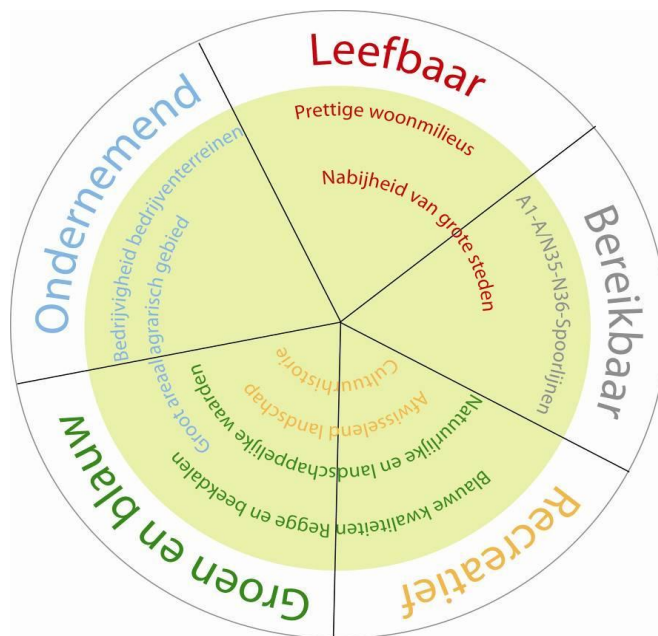
Centrale waarden

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

- 1 Stad en land
- 2 Wonen, werken en recreëren (kruispunt van snelwegen en spoorlijnen)
- 3 Landschapstypen

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

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.

Deelgebiedsvisies

De visie is meer in detail uitgewerkt voor een drietal deelgebieden. Per deelgebied wordt hierna beknopt de visie weergegeven.

Kern Wierden:

De kern Wierden kent het meest stedelijke karakter van de deelgebieden. Wierden is dan ook verder ontwikkeld als een aantrekkelijke woonkern voor jong en oud met voldoende en diverse voorzieningen op het gebied van sport en cultuur, welzijn en zorg en een gevarieerd winkelaanbod. Voor plaatselijke bedrijven is er ruimte op de diverse opgeknapte bedrijventerreinen en het nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein De Weuste-Noord. Wierden is nog beter bereikbaar en zet in op het verbeteren van de kwaliteit van de stadsrandzones.

Kern Enter:

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

Landelijk gebied, inclusief Hoge Hexel en buurtschappen:

Wierden heeft een vitaal platteland. De gemeente streeft naar goede ontwikkelingsmogelijkheden voor agrarische bedrijven en biedt daarnaast kansen voor verbrede landbouw. Ook is er ruimte voor functieverandering in vrijkomende agrarische bebouwing, natuurbeheer en de ontwikkeling van enkele nieuwe landgoederen. Verrommeling en verpaupering worden zoveel mogelijk tegengegaan. De Ecologische Hoofdstructuur is ontwikkeld en de wateropgaven in TOP-gebieden (verdroogde natuurgebieden met nog steeds grote natuurwaarden) en met betrekking tot de beken zijn opgelost. Het landelijk gebied heeft zich nog meer ontwikkeld als aantrekkelijk recreatiegebied op regionaal niveau. De Regge is bevaarbaar. Er is ruimte voor landelijk wonen, waarbij de leefbaarheid in landelijk gebied en buurtschappen optimaal is gebleven.

Beeldkwaliteitsplan Middenplein Enter

De ambitie voor het Middenplein zoals die is vastgelegd in de structuurvisie Centrum Enter heeft haar uitwerking gekregen in een beeldkwaliteitsplan dat aangeeft aan welke kwaliteitseisen de gebouwen en de omgeving moeten voldoen. Om te komen tot een hoge ruimtelijke beeldkwaliteit is een goede afstemming tussen het stedenbouwkundige plan, de vormgeving van de gebouwen en de inrichting van de openbare ruimte onontbeerlijk.

Status beeldkwaliteitsplan

Het beeldkwaliteitsplan Middenplein dient als instrument om de gewenste kwaliteit tot stand te brengen. Het beeldkwaliteitsplan is een aanvulling op het bestemmingsplan. Het beeldkwaliteitsplan fungeert als beoordelingskader voor de gewenste beeldkwaliteit van openbare ruimte en bebouwing.

Het beeldkwaliteitsplan heeft twee hoofdfuncties:

1. het is een inspiratiebron voor ontwerpers voor de kwaliteit van de openbare ruimte en de kwaliteit van de bebouwing;
2. het vormt het beoordelingskader voor de welstandscommissie.

Om juridische problemen bij de beoordeling door de welstandscommissie te voorkomen wordt in het beeldkwaliteitsplan helder aangegeven wat de welstandscriteria zijn. Het beeldkwaliteitsplan vervangt voor het Middenplein het gebiedsgerichte welstandsbeleid. Hierdoor worden de welstandscriteria en de bestemmingsplanregels goed op elkaar afgestemd.

Stedenbouwkundige visie Centrum Enter

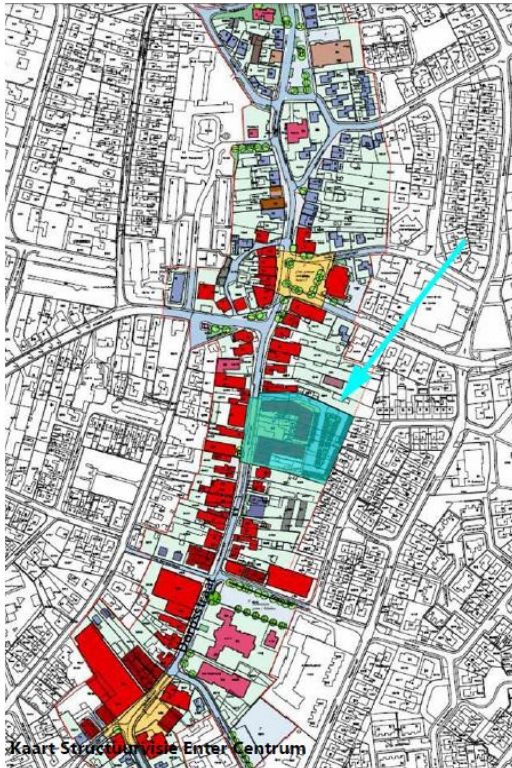
In 2004 heeft de gemeenteraad de Structuurvisie centrum Enter vastgesteld. In de visie is op basis van onderzoek en overleg met de middenstand van Enter tot de conclusie gekomen dat het wenselijk is om tussen de twee bestaande winkelconcentratiegebieden (noord en zuid) in het midden van het dorpslint een extra voorzieningensteunpunt rondom een plein te ontwikkelen, die de beide bestaande concentratiepunten (het Dorpsplein in het noorden en het nog te realiseren Modeplein in het zuiden van de Dorpsstraat) als het ware met elkaar verbindt. Daarom is in het midden van het gebied het "Middenplein" bedacht. een uitnodigend, attractief plein dat de bezoeker verleidt om de wandeling in de Dorpsstraat voort te zetten. Een aantrekkelijk plein met daaraan centrum- en woonvoorzieningen als verbindingsschakel in het totale centrumgebied.

Beeldkwaliteitscriteria

Een gevarieerd winkel-, woon- en voorzieningenmilieu dat zowel hoort in de pleinenreeks langs de Dorpsstraat als nadrukkelijk aansluiting vindt bij het kleinschalige referentiekader van het centrum. De hoofdvorm vormt samen met het plein een ensemble met een eigen identiteit, die als verbijzondering van het dorpse milieu past in de reeks van elkaar opeenvolgende pleinen. Tegelijkertijd dient de bebouwing geparcelleerd te worden in eenheden die qua maat en schaal aansluiten op de karakteristiek van de omgeving en wordt

voorzien van een kap. In de gevels dient qua ritmiek van architectonische elementen een relatie met de oorspronkelijke bebouwing van de Dorpsstraat te worden gelegd, waardoor in maat, schaal en architectonische uitwerking wordt ingespeeld op de omgeving. De pleinwanden staan in passende verhouding tot de pleinruimte. De gevels aan de achterzijde mogen in geen geval het karakter van een achterkant krijgen.

Ook het materiaal sluit nauw aan op dat van de omgeving. In de materialisering van de gevels is metselwerk en/of pleister-/sauswerk het uitgangspunt. De kleurstelling is rood, bruin en/of wit.



Afbeelding 3: Kaart Structuurvisie Enter Centrum

Beleidsnota Archeologie

Het gemeentelijke archeologiebeleid staat beschreven in de Beleidsnota Archeologie die door de gemeenteraad op 5 oktober 2010 is vastgesteld. Voor de hele gemeente is onderzoek verricht om inzicht te krijgen in de aanwezige archeologische waarden én in de kans dat archeologische resten in de ondergrond aanwezig zijn.

Op basis van het archeologisch onderzoek is een verwachtingskaart opgesteld. Aan de op kaart voorkomende verwachtingszones zijn beleidsadviezen gekoppeld. De verwachtingskaart kan worden gebruikt voor toetsing van ruimtelijke ontwikkelingsplannen. Doel van de verwachtingenkaart is deze met bijbehorende bestemmingen en regels in de gemeentelijke structuurvisies en bestemmingsplannen wordt overgenomen. De juridische bescherming wordt geregeld in de bestemmingsplanregels. Er zijn 3 verschillende categorieën:

1. Beschermd archeologisch monument

Deze terreinen zijn op grond van de Monumentenwet 1988 aangewezen als beschermd archeologisch monument. Het beschermingsregime voor deze terreinen staat geheel los van het bestemmingsplan. Wel moeten deze terreinen opgenomen worden op de verbeelding. De gemeente Wierden heeft zes terreinen van zeer hoge archeologische waarde, beschermd.

2. Archeologisch waardevol gebied

Dit zijn terreinen die staan op de Archeologische Monumenten Kaart (AMK) van Overijssel. In deze terreinen zijn archeologische waarden vastgesteld. Voor deze terreinen geldt een omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden. Binnen de gemeente Wierden zijn 23 van dergelijke terreinen aanwezig. Deze terreinen hebben allemaal een hoge archeologische waarde.

3. Archeologisch onderzoeksgebied

Voor deze gebieden met een hoge archeologische verwachting geldt een omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden. Ontheffing voor ontwikkelingen in het buitengebied ligt voor gebieden met een lage archeologische verwachtingswaarde op 10 ha, voor gebieden met een middelhoge en hoge verwachting op 5.000 m², respectievelijk 2.500 m². Bij plannen binnen de bebouwde kom geldt een ontheffing voor gebieden met een lage archeologische verwachtingswaarde op 5ha, voor gebieden met een middelhoge verwachting kleiner dan 250 m² en gebieden met hoge verwachting kleiner dan 100 m².

Deze ontheffingen gelden niet wanneer een plangebied binnen een straal van 50 meter van een AMK-terrein of archeologische waarneming ligt.

De beleidsnota Archeologie staat op de website van de gemeente.



Afbeelding 4: Uitsnede van de verwachtingskaart Beleidsnota Archeologie

Geluidbeleid

De mate waarin het geluid het (woon)milieu mag belasten, is geregeld in verschillende wetten en regelingen, en beleid. Afhankelijk van de bron, regeling en gebiedstype gelden er voorkeursgrenswaarden, streefwaarden of maximale grenswaarden voor geluidgevoelige functies. Bij plannen waarbij geluidgevoelige bestemmingen mogelijk worden gemaakt, is akoestisch onderzoek nodig indien het plangebied binnen de onderzoekszone van geluidsbronnen (weg, spoor, industrie) ligt.

Het plan maakt nieuwe geluidgevoelige objecten mogelijk. Maar omdat de omliggende wegvakken een snelheidsregime hebben van 30 km per uur, geldt er voor het plangebied geen wettelijke onderzoekszone.

Op basis van het functioneel gebruik van de ruimte is de gemeente Wierden onderverdeeld in een negental gebied(styp)en:

- natuur- en extensiveringsgebied;
- landbouwontwikkelingsgebied;
- verwevingsgebied;
- woonwijk;
- centrum;
- historisch lint;

- woon-werkgebied;
- bedrijventerrein;
- bedrijventerrein.

Voor ieder gebied is in het geluidsbeleid voor de thema's bedrijven en verkeer een passende geluidskwaliteit opgenomen. De geluidskwaliteit (figuur 1) geeft aan wat de ambitie is voor dat gebied. Daarnaast geeft de ambitietabel (figuur 2) ook aan indien dit noodzakelijk is waar de ruimte zit voor mogelijke afwijkingen van de ambitie (bovengrens).

Geluidsklasse		VL	RL	IL
		(dB)	(dB)	(dB(A))
2	zeer rustig	≤ 38	≤ 45	≤ 40
1	rustig	39 t/m 43	46 t/m 50	41 t/m 45
0	redelijk rustig	44 t/m 48	51 t/m 55	46 t/m 50
-1	onrustig	49 t/m 53	56 t/m 58	51 t/m 55
-2	zeer onrustig	54 t/m 58	59 t/m 63	56 t/m 60
-3	lawaaig	59 t/m 63	64 t/m 68	61 t/m 65
-4	zeer lawaaig	≥ 64	≥ 69	≥ 66

VL = verkeerslawaaai (wegverkeer)

RL = raillawaaai
(railverkeer)

IL = industrielawaaai
(bedrijven)

Figuur 1: geluidskwaliteiten

ambitie wegverkeer		bovengrens	
Gebiedstype:		dB	dB
Natuur & extensiveringsgebied		44 - 48: redelijk rustig	49-53: onrustig ¹
			54-58: zeer onrustig ²
Landbouwonwikkelingsgebied		44 - 48: redelijk rustig	49-53: onrustig ¹
			54-58: zeer onrustig ²
Verwevingsgebied		44 - 48: redelijk rustig	49-53: onrustig ¹
			54-58: zeer onrustig ²
Woonwijk		44 - 48: redelijk rustig	59-63: lawaaig
Centrum, historisch lint, woon-werkgebied		44 - 48: redelijk rustig	59-63: lawaaig
Bedrijventerrein		44 - 48: redelijk rustig	59-63: lawaaig
Industrieterrein		44 - 48: redelijk rustig	59-63: lawaaig

1) bij nieuwe bestemmingen (voor wegverkeerslawaaai)

2) bij aanleg of wijziging van een weg

Figuur 2: Ambitietabel

De nota geluidbeleid en de hierbij horende hogere grenswaarden van de gemeente Wierden schept het lokale geluidskader, vormt uitgangspunt voor een eventuele hogere waarden afweging en schetst de voorwaarden en criteria waaraan getoetst wordt.

Nota Meerjarenbeleid 2014-2016

De Nota Meerjarenbeleid zijn wensen van het gemeentebestuur opgenomen, die het bestuur de komende jaren wil gaan uitvoeren.

De ontwikkeling van het Middenplein maakt onderdeel uit van het raadsprogramma "bruisende dorpscentra" welke is opgenomen in de Nota Meerjarenbeleid 2014-2016. De gemeente participeert in de ontwikkeling van het Middenplein met als doel extra parkeerplaatsen in het centrum te creëren.

Visie Vrijetijdseconomie

Op 10 januari 2006 heeft de gemeenteraad de nota Toerisme vastgesteld. Deze nota was niet meer actueel en daarom is samen met de toeristische sector een nieuwe nota / visie opgesteld. De gemeente Wierden wil de komende jaren het toeristisch-recreatieve product verder versterken in samenwerking met de ondernemers. Hiervoor is op 3 juli 2012 de Visie Vrijtijdseconomie door de gemeenteraad vastgesteld.

De gemeente heeft op toeristisch-recreatief gebied veel te bieden, waarbij de kernen Wierden en Enter elk hun eigen identiteit hebben. De omgeving kenmerkt zich door een bijzonder buitengebied, de rivier de Regge en een unieke ligging.

Als motto voor onze visie zetten wij in op het versterken van de poortfunctie van Wierden. Door Wierden verder te ontwikkelen als Poort van Twente, maar ook door bezoekers te verleiden onze kernen te bezoeken. Basis daarvoor is een goed functionerend toeristisch-recreatief routenetwerk met voldoende rustpunten en horecavoorzieningen. Het bijzondere wordt belicht door bijzondere attracties, die ook uit tijdelijke voorzieningen en evenementen kunnen bestaan.

De strategische visie (deel 1) op vrijetijdseconomie in de gemeente Wierden vormt het kader voor toeristisch-recreatieve ontwikkelingen in de gemeente tot 2017. Hierin wordt ingegaan op de redenen om in te zetten op recreatie en toerisme, wat de trends en de ontwikkelingen binnen de branche zijn en wat het huidige beleid is. Ook is er aandacht besteed aan de leefstijlen van de verschillende doelgroepen, welke aansluit op de Recreantenatlas van de Recron.

Bij deze visie hoort een uitvoeringsprogramma met concrete projecten, waarmee de gemeente zelf en samen met de ondernemers aan de slag gaat.

In hierin zijn 4 beleidslijnen genoemd:

1. Wierden zet zich in voor aantrekkelijke dorpscentra:
 - Versterken uitstraling en beleving van de dorpskernen;
2. Wierden versterkt de toeristisch-recreatieve potentie:
 - Versterken toeristische functie en belevingswaarde van recreatiepark het Lageveld;
 - Versterken toeristisch-recreatieve functie en belevingswaarde van de Regge;
 - Stimuleren van het dag- en verblijfsrecreatief aanbod in het buitengebied;
 - Zichtbaar maken recreatief aanbod cultuurhistorie;
 - Optimaliseren routegebonden recreatie en investeren in voorzieningen;
3. Wierden zet in op verbetering van het organiserend vermogen:
 - Evenementenbeleid en evenementenorganisatie;
 - Stimuleren gastheerschap en ondernemerschap;
4. Wierden zet in op een actieve marketing en promotie:
 - De toekomst van de VVV's in Wierden en Enter: Twents gastheerschap;
 - Versterken van de positie van de Reggestreek binnen de Regio Twente.

Het uitvoeringsprogramma is niet bedoeld als vast stramien. In de praktijk zal blijken dat sommige projecten wel uitgevoerd kunnen worden en andere niet. Ook kunnen in de loop van de tijd nog nieuwe ideeën ontstaan en worden toegevoegd.

Handhavingsbeleid

In augustus 2010 is het Handhavingsbeleidsplan Ruimtelijke Ordening door het college van Burgemeester en wethouders vastgesteld. In het handhavingsbeleidsplan staat beschreven hoe wordt omgegaan met aan het licht gekomen handhavingszaken die te maken hebben met ruimtelijke ordening. In het beleidsplan wordt beschreven welke instrumenten er bij handhavend optreden tot de beschikking staan en hoe deze worden ingezet. Globaal wordt er een indeling gemaakt van voorkomende handhavingszaken en de prioriteit die daar door Wierden aan wordt toegekend. Vooral het toekennen van prioriteiten is een belangrijk

onderdeel van dit beleid. Op basis hiervan worden keuzes gemaakt in de volgorde van het oppakken van handhavingssaken.

Verkenkend onderzoek detailhandelsvisie

In juni 2009 is een verkennend onderzoek detailhandelsvisie opgesteld. Naar aanleiding van een analyse van het winkelaanbod in de gemeente wordt geconcludeerd dat een sterke uitbreiding van het winkelaanbod in beide kernen niet aan de orde is, maar dat voor enige schaalvergroting en modernisering ruimte blijft bestaan. Een uitgebreide structuurvisie voor de detailhandel wordt niet noodzakelijk geacht, omdat de noodzakelijke ingrepen vooral ruimtelijk van aard zijn. Deze zijn grotendeels al benoemd in beide centrumplannen.

Gemeentelijk Rioleringsplan

Het op te stellen gemeentelijk rioleringsplan wordt het beleidskader voor de nieuwe, verbrede, integrale gemeentelijke watertaak. Een zorgplicht voor voorzieningen voor inzameling en transport van hemelwater en voor aanpak van grondwaterproblemen in bebouwd gebied. Dit komt naast de al bestaande zorgplicht van inzameling en transport van afvalwater.

Woonvisie en volkshuisvestingsbeleid

De gemeente Wierden kent aantrekkelijke dorpse woonmilieus. Ze biedt met deze woonmilieus een woonklimaat die bij veel groepen op de woningmarkt in trek is. De gemeente wil in de komende jaren die aantrekkelijkheid voor alle groepen behouden en waar mogelijk versterken. Recente demografische cijfers laten zien dat de bevolkingsgroei de komende jaren stagneert. Kwantitatieve groei is niet meer dé dominante richting; er zal meer moeten worden ingespeeld op kwaliteit. De bevolking- en huishoudensamenstelling verandert; de bevolking telt steeds minder jongeren en meer ouderen. Op deze ontwikkelingen wil de gemeente Wierden tijdig inspelen onder meer door het uitzetten van een duidelijke koers ten aanzien van woonkwaliteit en een gedifferentieerd woningaanbod voor verschillende groepen.

Om de daad bij het woord te voegen heeft de gemeente Wierden recent haar beleidskader wonen bijgesteld. Op 27 april 2010 heeft de gemeenteraad dit beleidskader in de vorm van de gemeentelijke Woonvisie "Nieuwe dynamiek in wonen" vastgesteld. Deze beleidsomslag is echter niet van vandaag op morgen realiteit. Vanuit het bestaande beleid zijn ontwikkelingen ingezet die nog tot bloei moeten komen. De gemeente wil haalbaar beleid neerzetten dat meer ruimte biedt voor de vraag van de woonconsument, en waarbij op een vloeiende wijze de omslag van beleid wordt gerealiseerd. Initiatieven vanuit het verleden krijgen dan ook de kans om tot ontwikkeling te komen, terwijl bij nieuwe ontwikkelingen het nieuwe beleid wordt ingezet. Zo wil de gemeente Wierden de dynamiek behouden en voorkomen dat wisselende inzichten leiden tot een situatie waarin elke ontwikkeling onmogelijk wordt.

Voor wonen voorziet het totale plan in 16 zorg- en 17 "gewone" appartementen. Het aantal "gewone" appartementen past binnen het woningbouwprogramma uit de "Woonvisie Wierden". Zorgappartementen zijn appartementen die bedoeld zijn voor een bijzondere doelgroep en hoeven derhalve niet te worden meegeteld. In dit wijzigingsplan voor de 1e fase zitten alle zorgappartementen, 6 gewone appartementen en een bovenwoning boven de tandartsenpraktijk.

3.5 Conclusie

Het beleidskader vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling in het plangebied.

Hoofdstuk 4 Randvoorwaarden en onderzoek

4.1 Inleiding

Op grond van artikel 3.2 van de Awb dient een bestuursorgaan bij de voorbereiding van een besluit de nodige kennis te vergaren over de relevante feiten en de af te wegen belangen. Het vaststellen of wijzigen van een bestemmingsplan kan gevolgen hebben voor de belangen van natuur en milieu, voor cultuurhistorische en archeologische waarden, de waterhuishouding en andere waarden. Verder zal in dit hoofdstuk aandacht worden besteed aan de diverse onderzoeksaspecten. Dit hoofdstuk geeft een samenvatting van de verschillende onderzoeken die zijn uitgevoerd.

4.2 Milieuaspecten

Hinder

Het centrum van Enter is een gebied met functiemenging. Het gevolg van de functiemenging is dat de bedrijfsmatige activiteiten in het gebied rekening moeten houden met de aanwezige woningen. Maar omgekeerd geldt ook dat voor de woningen een grotere milieubelasting acceptabel is dan in rustige woongebieden of buitengebied.

De ontwikkeling van het Middenplein is getoetst aan de VNG-handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering'. Voor gebieden met functiemenging worden hierin drie categorieën onderscheiden. Twee zaken zijn hieraan getoetst:

- De relatie tussen *bestaande* bedrijven rond het Middenplein en de nieuwe appartementen op het Middenplein.
- De relatie tussen de *nieuwe* bedrijven op het Middenplein en de woningen rondom het Middenplein (dus bestaand) en op het Middenplein (dus nieuw).

De categorie-indeling uit de genoemde handreiking is overigens niet hetzelfde als die uit het Activiteitenbesluit.

Bestaande bedrijven

De bestaande bedrijven rondom het Middenplein vallen grotendeels in categorie A uit de eerder genoemde VNG-handreiking, wat betekent dat deze aanpandig aan woningen mogen worden uitgevoerd. Een cateringbedrijf en taxibedrijf vallen in categorie B, deze moeten bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies plaatsvinden. Aangezien er geen bouwkundige relatie is met de nieuwe woningen op het Middenplein, werpen de bestaande bedrijven volgens deze richtlijn geen belemmering op voor het plan.

Nieuwe bedrijven

Op de begane grond van het Middenplein komt mogelijk detailhandel, horeca en maatschappelijke functies. Met het oog op de bovenliggende appartementen (geen bouwkundige scheiding) is volgens de richtlijn detailhandel mogelijk, met uitzondering van supermarkten en warenhuizen. Ook cafés, bars en kantines zijn mogelijk, met uitzondering van muziekcafés (en disco's). Wat betreft de maatschappelijke functies vormen artspraktijken, klinieken en dagverblijven geen probleem. Maar kinderopvang en verpleeghuizen zijn niet wenselijk in combinatie met bovenliggende appartementen.

Het belangrijkste aandachtspunt is geluid. De mate waarin de ontwikkeling van het Middenplein zorgt voor toename van geluid, is uitgewerkt in een geluidonderzoek. Daaruit blijkt ook welke maatregelen genomen worden om de geluidbelasting te beperken.

Bodem

In opdracht van Bouwbedrijf Homan heeft Van der Poel Milieu B.V. in 2011 een verkennend bodemonderzoek (projectnummer 11104.164 van april 2011) gedaan voor de gehele locatie het Middenplein, Dorpsstraat 93-107 (Bijlage 1). Het terrein is beschouwd als niet verdacht.

Resultaten veld- en laboratoriumwerkzaamheden

Uit de veld- en laboratoriumwerkzaamheden is het volgende naar voren gekomen:

- De bodem van de onderzochte locatie is tot 3,1m -mv is opgebouwd uit zand. In zowel de bovengrond (0-0,5m -mv) als ondergrond (0,5-2,0m -mv) zijn sporen roest waargenomen. Tijdens de veldwerkzaamheden bevond het grondwater zich op een diepte van circa 1,5m -mv.
- Het opgeboorde materiaal is in het veld zintuiglijk beoordeeld. Plaatselijk zijn in de bovengrond sporen kolengruis, pun, planten en slakken waargenomen. Ter plaatse van de (gestaakte) boring 19 is van 0 tot 0,4m -mv een puin stabilisatielaag aanwezig. De boring is uiteindelijk gestaakt op een ondoordringbare betonlaag en is verplaatst. Verder zijn geen bijzonderheden waargenomen die duiden op het voorkomen van een mogelijke bodemverontreiniging. Tijdens het veldwerk is door de veldwerkers ter plaatse van de boringen in de bodem en op het maaiveld geen van de locatie zintuiglijk geen asbest verdacht materiaal waargenomen.
- In de bovengrond (0-0,5m -mv) ter plaatse van monsterpunt 18 zijn lood-, zink- en PCBgehalten gemeten die de desbetreffende achtergrondwaarde overschrijden. Ter plaatse van monsterpunt 7 is in de bovengrond cadmium-, zink- en PAKgehalten gemeten die de desbetreffende achtergrondwaarden overschrijden. In de bovengrond ter plaatse van monsterpunten 1, 6, 8, 9, 10 en 11 is een zinkgehalte gemeten dat de desbetreffende achtergrondwaarde overschrijdt. In de bovengrond (0,5-2,0m -mv) ter plaatse van monsterpunten 3, 4, 12, 13, 14 en 16 overschrijden cadmium-, lood-, zink- en PAKgehalten de desbetreffende achtergrondwaarde. Verder is in zowel de boven- als de ondergrond geen van de onderzochte componenten gemeten in een gehalte dat de desbetreffende achtergrondwaarde en/of rapportagegrens overschrijdt. In het grondwater ter plaatse van peilbuis 1 zijn barium, naftaleen en vinylchloride in concentraties boven de desbetreffende streefwaarde gemeten. Ter plaatse van peilbuis 2 is barium in een concentratie boven de desbetreffende streefwaarde gemeten. Verder is geen van de onderzochte componenten in een concentratie die de streefwaarde en/of de rapportagegrens overschrijdt. De gemeten waarde voor de pH en Ec kunnen als normaal worden beschouwd.

Hypothese

De hypothese "onverdachte locatie" dient verworpen te worden, aangezien enkele overschrijdingen van de achtergrond-, streef- en tussenwaarden zijn aangetoond.

Conclusies en aanbevelingen

De gemeten overschrijdingen zijn dusdanig dat aanvullende maatregelen en/of analyse niet noodzakelijk worden geacht.

Milieuhygiënisch zijn er naar mening van het onderzoeksbureau geen belemmeringen voor de voorgenomen nieuwbouw op de locatie.

Geadviseerd wordt om de vrijkomende grond op de locatie toe te passen, omdat in de grond achtergrondwaarden worden overschreden.

Geluid

In beginsel heeft iedere (spoor)weg een geluidszone, maar dat geldt niet voor de volgende wegen:

- wegen gelegen in een als woonerf aangeduid gebied;
- wegen met een maximumsnelheid van 30 km/uur.

Daarnaast geldt een zonering rondom de zgn. grote lawaaimakers.

In hoofdstuk VI van de Wet geluidhinder (Wgh) is (in geval van zonering) de verplichting opgenomen tot het verrichten van een akoestisch onderzoek naar de geluidsbelasting op de gevels van woningen (en daarmee gelijk te stellen geluidsgevoelige objecten) binnen de in artikel 74 genoemde onderzoekszone van een (spoor)weg of grote lawaaimaker.

Alcedo heeft in opdracht van de gemeente een akoestisch onderzoek uitgevoerd (Bijlage 2). In het definitieve rapport van 2 april 2014 is de volgende conclusie opgenomen:

Verwacht wordt dat de ontwikkeling op het Middenplein met de parkeerplaatsen zal leiden tot een verkeersaantrekkende werking. De volgende activiteiten kunnen leiden tot een toename van de geluidsbelasting op de omliggende woningen:

- Extra voertuigen op de Dorpsstraat;
- Voertuigbewegingen op het parkeerterrein;
- Laad- en losactiviteiten voor de horeca en de winkels;
- Geluidsuitstraling van de horeca, met name door muziekgeluid en stemgeluid van bezoekers op het terras.

Naast de bestaande woningen is er sprake van nieuwe woningen (appartementen) binnen het complex. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient te worden getoetst of er sprake is van toelaatbare geluidsniveaus bij deze appartementen alsmede bij de bestaande woningen.

In de kelder van het nieuwe complex worden bowlingbanen gerealiseerd. Door het gebruik van de banen kan er contactgeluid worden ervaren in de appartementen op de 1e en 2e verdieping. In dit rapport zijn ontwerpcriteria, waarmee rekening moet worden gehouden om contactgeluid te beperken, opgenomen.

Op grond van onderhavig onderzoek blijkt het volgende:

Wegverkeerslawaaï Dorpsstraat

De nieuwbouwappartementen dienen te worden geïsoleerd tegen wegverkeerslawaaï. De geluidswering van de woningen aan de Dorpsstraat 91 en 109 dient onderzocht te worden.

Parkeerterrein

De geluidswering van 2 bestaande woningen dient te worden onderzocht. Zo nodig dienen deze woningen aanvullend geïsoleerd te worden. Het gaat om de woningen aan de Dorpsstraat 91 en 109.

Voor de nieuwbouwappartementen dient met een geluidswering van minimaal 31 dB(A) rekening te worden gehouden in verband met de maximale geluidsniveaus als gevolg van dichtslaande autoportieren.

Muziekgeluid

Op basis van de resultaten blijkt dat de binnenniveaus in de aanpandige appartementen (paragraaf 3.4.3.1) maatgevend zijn. Met woningen direct boven het horecagedeelte mag het muziekgeluidsniveau (spectrum housemuziek) in het horecagedeelte in de:

- dagperiode maximaal 78 dB(A) bedragen;
- avondperiode maximaal 73 dB(A) bedragen;
- nachtperiode maximaal 68 dB(A) bedragen.

Op basis hiervan kan gesteld worden dat, met goede geluidsisolatie, alleen achtergrondmuziek, waarbij gesproken kan worden zonder stemverheffing, gedraaid kan worden.

Stemgeluid terras

Om te kunnen voldoen aan de geluidsvoorschriften kan gekozen worden voor maatregelen aan de bron, door het gebruik van het terras na 19.00 uur niet toe te staan. Het treffen van overdrachtsmaatregelen is niet mogelijk, doordat de woningen direct boven het terras gelegen zijn. Het is wel mogelijk om de nieuwbouwappartementen te isoleren, zodat voldaan wordt aan de geluidsvoorschriften voor het geluidsniveau in de woningen. Om te kunnen voldoen in de avondperiode dient de geluidswering van de gevel minimaal 21 dB(A) te bedragen en om te voldoen in de nachtperiode minimaal 26 dB(A).

Installaties en laden en lossen

Met de volgende uitgangspunten wordt voldaan aan de geluidsvoorschriften uit het Activiteitenbesluit en de ambitiewaarde uit het gemeentelijk geluidsbeleid:

- Op de 3 locaties waar installaties kunnen worden geplaatst bedraagt het gezamenlijk bronvermogen van deze installaties per locatie niet meer dan 70 dB(A);
- Het laden en lossen kan op 3 locaties plaatsvinden en duurt maximaal 1 uur per locatie;
- Tussen 19.00 en 07.00 uur vinden er geen laad- en losactiviteiten plaats.

Cumulatieve geluidsbelasting

Voor 2 bestaande woningen dient de geluidswering van de woningen te worden onderzocht en zo nodig verbeterd. Voor deze woningen zijn de volgende geluidsweringen vereist:

- Dorpsstraat 91 minimaal 33 dB;
- Dorpsstraat 109 minimaal 29 dB.

Voor alle woningen dient uitgegaan te worden van standaard spectrum 2 (wegverkeerslawaaï) conform de NPR 5079 geluidswering in gebouwen.

Bij de overige bestaande woningen geldt het volgende voor de gecumuleerde geluidsbelasting:

- Het wegverkeerslawaaï afkomstig van de Dorpsstraat is maatgevend en het Middenplein heeft hier geen of nauwelijks invloed op, óf
- De gecumuleerde geluidsbelasting bedraagt maximaal 52 dB, waarbij over het algemeen geen of weinig maatregelen aan de woning nodig zijn.

De vereiste geluidswering voor de nieuwbouwappartementen varieert, afhankelijk van de ligging van het appartement, van 20 tot 31 dB.

Voorgaande resultaten zijn gebaseerd op voorlopige ontwerpgegevens. Bij verdere uitwerking van het ontwerp dienen de uitgangspunten te worden geverifieerd. Dit kan leiden tot andere geluidsniveaus en benodigde geluidsweringen.

Uit de cumulatieve geluidsbelasting blijkt dat nieuwbouwappartementen niet beschikken over een geluidsluwe zijde. Geadviseerd wordt om conform het gemeentelijk geluidsbeleid balkons te realiseren die afsluitbaar zijn, zodat men zelf kan kiezen of men zich wil afzonderen van de hoge geluidsbelasting of niet. Conform het gemeentelijk geluidsbeleid

dient bij appartementen minimaal 1 verblijfsruimte in de woning aan de geluidsluwe zijde te worden gesitueerd. Geadviseerd wordt om deze achter het afsluitbare balkon te realiseren.

De in het onderzoek gepresenteerde waarden zijn gebaseerd op de genoemde uitgangspunten, kentallen, ervaringscijfers en algemeen gehanteerde berekeningsmethoden. Er kan, door bijvoorbeeld afwijkingen van de uitgangspunten alsmede meet- en rekennauwkeurigheden, sprake zijn van resultaatverschillen in de werkelijke situatie.

Contactgeluid

Om het contactgeluid zo veel als mogelijk te beperken wordt voorgesteld om bij de bovengelegen appartementen (of andere geluidgevoelige bestemmingen) een contactgeluidrukniveau van $L_nT;A \leq 34$ dB te hanteren.

In tabel 13 zijn constructies gepresenteerd waarmee volgens de NPR 5070 voldaan kan worden aan de voorgestelde eis voor het contactgeluidrukniveau ($L_nT;A$).

Daar waar nodig zijn de genoemde voorwaarden gewaarborgd in de regels van dit bestemmingsplan.

Verkeer

Het plangebied wordt ontsloten via de Dorpsstraat met dien verstande dat men aan de zuidkant het plangebied in kan en aan de noordkant het plangebied kan verlaten. Ondanks dat de ontwikkeling een intensivering van woningen en m2 bvo van commerciële ruimte met zich meebrengt, heeft de Dorpsstraat voldoende capaciteit om de verkeerstoename op te vangen.

Parkeren

Om voor de ontwikkeling met daarin (zorg)appartementen en commerciële ruimtes, het aantal parkeerplaatsen te bepalen, is gebruik gemaakt van de CROW publicatie 182, Parkeerkencijfers- Basis voor parkeernormering. De kencijfers uit deze publicatie zijn gebaseerd op onderzoek en zijn uitgesplitst naar type stedelijke zones, verstedelijkingsgraad en functie. De kencijfers zijn weergegeven met een bandbreedte, begrensd door een minimum of maximum. De kencijfers vormen slechts een richtlijn maar zijn wel direct te vertalen naar een norm.

Voor het plangebied hanteren we de volgende uitgangspunten:

We gaan uit van een “matig stedelijk” karakter geldend voor “schil/overloopgebied”. Dit komt neer op de volgende normen:

- voor de commerciële ruimte (kantoren met baliefunctie): 2,5 parkeerplaatsen per 100 m² bruto vloeroppervlak (62,5 parkeerplaatsen bij 2500 m2 bvo);
- voor zorgappartementen: 0,5 parkeerplaatsen per appartement (8 parkeerplaatsen bij 16 zorgappartementen);
- voor appartementen: 1,5 parkeerplaatsen per appartement (28,5 parkeerplaatsen bij 19 appartementen).

Het aantal parkeerplaatsen dan in het plangebied moet worden gerealiseerd is in de overeenkomst met de ontwikkelaar gesteld op 113. Dit aantal is gebaseerd op de eerdere plannen voor het Middenplein zonder bowlingbanen en tandartsenpraktijk. Hiervoor zijn nog 9 parkeerplaatsen vereist voor de 825 m2 in de kelder (bowlingbanen) en 5 parkeerplaatsen ten behoeve van de tandartsenpraktijk aan de Dorpsstraat 109. Volgens het inrichtingsplan worden er 127 parkeerplaatsen gerealiseerd waarvan 2 parkeerplaatsen inpandig.

De parkeerplaatsen op het terrein achter het plein een aan de straatzijde komen na realisatie in eigendom van de gemeente.

Externe veiligheid

Op 28 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. In dit besluit zijn de normen voor de risico's als gevolg van risicovolle inrichtingen vastgelegd. De risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen dienen tot een aanvaardbaar minimum te worden beperkt. Daartoe zijn in het Bevi regels gesteld. Bij het toekennen van bepaalde bestemmingen dient onderzocht te worden:

- of voldoende afstand in acht wordt genomen tussen (beperkt) kwetsbare objecten enerzijds en risicovolle inrichtingen anderzijds in verband met het plaatsgebonden risico;
- of (beperkt) kwetsbare objecten liggen binnen in het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen en zo ja, wat de bijdrage is aan het groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico is de kans dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op een plaats buiten een inrichting zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

De wettelijke norm is een kans van eens per miljoen jaar.

Het groepsrisico bestaat uit de cumulatieve kansen per jaar dat tenminste 10, 100 of 1.000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

Daarnaast geldt waarschijnlijk in 2010 het Besluit buisleidingen voor transportleidingen en tot zolang het ontwerp-besluit externe veiligheid transport er niet is, geldt de Circulaire Risico Normering Vervoer Gevaarlijke Stoffen voor het (spoor)wegtransport van gevaarlijke stoffen.

De Adviesdienst Verkeer en Vervoer tracht inzicht te verkrijgen in de gevolgen van een wettelijke regeling externe veiligheid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen enerzijds en ontwikkelingen in het vervoer anderzijds voor intensief en meervoudige ruimtegebruik in de stedelijke centra. Dit onderzoek moet duidelijk maken wat een wettelijke normering van het plaatsgebonden risico in de huidige en toekomstige situatie aan knelpuntsituaties met zich meebrengt en of deze knelpuntsituaties op te lossen zijn door technisch en financieel haalbare maatregelen. In dit onderzoek wordt ingegaan op risicoreducerende maatregelen die in het vervolgtraject van COEV (Consequentie Onderzoek Externe Veiligheid) zullen worden betrokken voor het oplossen van knelpuntsituaties.

In of nabij de projectlocatie/ plangebied is geen sprake van inrichtingen als bedoeld in het Bevi dan wel andere risico's of gevaarbronnen. Ook zijn er geen routes gevaarlijke stoffen (over de weg, het spoor of het water) en buisleidingen in de nabije omgeving van de projectlocatie aanwezig. Nader onderzoek naar het aspect externe veiligheid is daarom niet aan de orde.

Luchtkwaliteit

Bij besluitvorming is het van belang te bepalen of een initiatief "niet in betekenende mate" bijdraagt aan de luchtkwaliteit. In de algemene maatregel van bestuur Niet in betekenende mate (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Voor de periode tussen het in werking treden van de Wet luchtkwaliteit en het verlenen van derogatie door de EU is het begrip "niet in betekenende mate" gedefinieerd als 1% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. Na verlening van derogatie wordt de definitie van NIBM verschoven naar 3% van de

grenswaarde. 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. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Vooralsnog geldt dat voor kantoorlocaties met een bruto vloeroppervlak van maximaal 33.333 m² (in geval van 1 ontsluitingsweg) of een bruto vloeroppervlak van maximaal 66.667 m² (in geval van 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling) geen beoordeling op luchtkwaliteit meer hoeft plaats te vinden. Hetzelfde geldt voor woningbouwlocaties voor maximaal 500 woningen (in geval van 1 ontsluitingsweg) of 1.000 woningen (in geval van 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling). Onderhavig initiatief behelst een zodanig kleinschalige ontwikkeling dat duidelijk is dat niet in betekenende mate wordt bijgedragen aan de luchtkwaliteit. Het aspect luchtkwaliteit brengt geen belemmeringen met zich mee.

4.3 Waarden

Ecologie

Voor de gewenste ruimtelijke ontwikkeling is een toetsing van de plannen aan de natuurwetgeving en -beleid noodzakelijk. Met deze toetsing moet duidelijk worden dat de ontwikkeling gerealiseerd kan worden en dat er geen belemmeringen bestaan vanuit de natuurbescherming.

In opdracht van de gemeente heeft Eelerwoude in het kader van de Flora- en faunawet een verkennend flora- en faunaonderzoek uitgevoerd (Bijlage 3). Het onderzoek heeft bestaan uit een visuele inspectie van de locaties en het raadplegen van vrij beschikbare verspreidingsgegevens van beschermde planten- en diersoorten.

Conclusie

Op basis van de quick scan wordt een toetsing van de effecten van de ontwikkeling op beschermde natuurgebieden (Natura 2000-gebied en/of Ecologische Hoofdstructuur) noodzakelijk geacht. Beschermde (Flora- en faunawet) soorten worden wel verwacht.

Met de ruimtelijke ontwikkeling kunnen negatieve effecten op vleermuizen, huismus, gierzwaluw en steenmarter niet op voorhand worden uitgesloten. Nader onderzoek naar deze soorten (soortgroepen) moet duidelijk maken of het plangebied een functie heeft voor deze soorten en zo ja welke.

Voor vleermuizen dient jaarrond onderzoek uitgevoerd te worden in de periode april-september. Het onderzoek naar steenmarter en gierzwaluw kan tijdens dit onderzoek meegenomen worden. Voor huismus dienen twee ochtendbezoeken te worden uitgevoerd in de periode april-mei. Gezien het ontbreken van sporen van bovengenoemde soorten worden deze soorten niet in grote aantallen in het plangebied verwacht. Tevens kunnen voor de mogelijk aan te treffen soorten waarschijnlijk voorzieningen getroffen worden binnen het plangebied. Met een aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid wordt dan ook verwacht dat de uitkomsten van het nader onderzoek de uitvoerbaarheid van de plannen niet zullen belemmeren.

Nader onderzoek	Onderzoekperiode	Aantal bezoeken	Methode
Vleermuizen	15 mei - 15 juli	2	Vleermuisprotocol
	15 augustus - 30 september	2	
Steenmarter	Trapcams en tijdens vleermuisonderzoek	-	-
Gierzwaluw	(15 mei) 1 juni - 15 juli	2	Territoriumkartering
Huismus	10 maart - 15 mei (20 juni)	2	Territoriumkartering

Tabel 1. Nader onderzoek.

Het vereiste nadere onderzoek staat het volgen van de planologische procedure niet in de weg.

Archeologie

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 projectgebied aanwezig (kunnen) zijn. 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.

In opdracht van de gemeente heeft onderzoeks- en adviesbureau BAAC bv een gecombineerd archeologisch bureau- en veldonderzoek voor het project Middenplein te Enter uitgevoerd (Bijlage 4). Het rapport is ter toetsing aan de gemeente aangeboden.

Het onderzoek is uitgevoerd conform de eisen gesteld in het Kwaliteitshandboek Nederlands Archeologie (KNA).

Uit het bureauonderzoek blijkt dat het plangebied een lage verwachting heeft voor vondsten uit alle perioden tot de middeleeuwen. De archeologische verwachting voor de periode middeleeuwen - nieuwe tijd is hoog.

Op grond van het bureauonderzoek is een booronderzoek uitgevoerd. Er zijn in het plangebied zes boringen gezet. De bodem in het plangebied is van 50 tot 90 cm geroerd is. In één boring (4) is mogelijk een oude akkerlaag of historische verstoring aangeboord. Ook is een aantal kogelpotsherfven (daterend uit de middeleeuwen) opgeboord.

Het advies van BAAC bv is:

Op basis van de resultaten is een archeologisch onderzoek in de vorm van een proefsleuvenonderzoek wenselijk. Dit geldt voor de zone waar diepere bodemverstoringen gepland zijn.

Conclusie

Het advies van BAAC wordt overgenomen. Op die plaatsen waar diepe graafwerkzaamheden zijn gepland (zoals onder het nieuw te plaatsen gebouw) is het uitvoeren van een proefsleuvenonderzoek noodzakelijk. Daar waar parkeerplaatsen gepland zijn en waar de bodem niet dieper dan 50 cm wordt geroerd is het uitvoeren van vervolgonderzoek niet verplicht. Dat deel wordt vrijgegeven.

Daarnaast adviseert BAAC bv om bouwhistorisch onderzoek uit te laten voeren voor het pand Dorpsstraat 107. Dit omdat er mogelijk resten van oudere bewoning in dit pand aanwezig is. Bij de sloop van dit pand zal alle aanwezige informatie verloren gaan.

Het uitvoeren van het vereiste nadere onderzoek is gewaarborgd via de regels.

Cultuurhistorie

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

Het plangebied zelf kent, op basis van de Cultuurhistorische Atlas Overijssel, geen bijzondere cultuurhistorische waarden. In de nabijheid van het plangebied zijn geen rijks- of gemeentelijke monumenten aanwezig. Geconcludeerd wordt dat cultuurhistorie geen belemmering vormt voor het project.

Water

In het moderne waterbeheer (waterbeheer 21e 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. 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).

Het waterschap Vechtstromen (toen nog: Regge en Dinkel) heeft het waterbeleid vastgelegd in het Waterbeheerplan 2010-2015. Het plan is op 27 oktober 2009 vastgesteld. 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).

Watertoets

Waterschap Vechtstromen is geïnformeerd over het plan door het invullen van de digitale watertoets (Bijlage 5). De beantwoording van de vragen heeft ertoe geleid dat de normale procedure van de watertoets is toegepast.

Verantwoording uitgangspunten waterschap Vechtstromen

Onderstaande waterparagraaf is voorgelegd aan het Vechtstromen. Het Waterschap heeft per mail van 20 augustus 2013 aangegeven in te kunnen stemmen met de waterparagraaf. De wijze waarop binnen het plangebied voor het Middenplein wordt omgegaan met afvalwater, hemelwater en grondwater voldoet aan het vigerende beleid van het Waterschap Vechtstromen.

Voor alle inbreidingen en uitbreidingen gelden in principe onderstaande beleidsregels. Per kopje is daarbij aangegeven hoe in het plangebied Het Middenplein met het aspect water wordt omgegaan. Hierbij is vermeld wat de gevolgen van het bouwplan zijn voor het oppervlaktewater en/of grondwater, alsmede wat er gebeurt met het neerslagwater.

Algemeen

- Bij de keuze voor de locatie van het plangebied wordt rekening gehouden met de wateropgave en de eigenschappen van het watersysteem.
- Bij het stedenbouwkundig plan moet notie worden genomen van het feit dat water van hoog naar laag stroomt. Water is daarmee ordenend voor het plan.

- Per project moet in het overleg tussen gemeente en waterschap worden gezien of maatwerkoplossingen nodig en/of wenselijk zijn.

Afvalwater

- Het afvalwater (het zwarte afvalwater van toilet, het grijze afvalwater van keuken, wasmachine en douche en het eventuele bedrijfsafvalwater) wordt afgevoerd naar de RWZI door middel van riolering.

Bij Het Middenplein wordt op deze manier met het afvalwater omgegaan.

Hemelwater

- De afvoerpijp uit het plangebied door de toename van verhard oppervlak wordt afgevlakt door berging van hemelwater in wadi's of retentievijvers met een gedoseerde afvoer.
- De norm voor de maximale hoeveelheid te lozen water bedraagt 2,4 l/sec.ha bij een maatgevende neerslaghoeveelheid van 40 mm in 75 minuten.
- Het hemelwater wordt zo min mogelijk verontreinigd en komt ten goede aan het lokale water- of grondwatersysteem.
- Zichtbare oppervlakkige afvoer van hemelwater heeft de voorkeur boven afvoer van hemelwater door buizen, vanwege het grotere risico op ongewenst lozingsgedrag en foutieve aansluitingen bij buizen.
- Infiltratie van hemelwater in de bodem via een graspassage is de beste optie, omdat hiermee zuivering, retentie en grondwateraanvulling worden gerealiseerd.
- Op kleine schaal kan dit goed door middel van individuele voorzieningen, op grotere schaal verdient de toepassing van wadi's de voorkeur.
- Afvoer van hemelwater vindt bij voorkeur plaats via de reeks regenpijp - perceelsgootje - straatgoot - wadi.
- Bij het ontwerp van het bouwwerk wordt een zodanig samenspel van dakvlakken, dakgoten, regenpijpen en perceelsgoten gekozen dat het water niet in riolen onder de grond hoeft.
- Goede alternatieven in geval van nauwelijks verontreinigd hemelwater zijn regenwaterhergebruik op individuele schaal of directe oppervlakkige afvoer naar sloten of vijvers met retentievoorzieningen op grotere schaal.
- In het geval van bedrijventerreinen met risico op vervuiling verdient hemelwaterafvoer via een verbeterd gescheiden rioolstelsel met retentievijvers de voorkeur.
- Het ontwerp van een verbeterd gescheiden stelsel wordt afgestemd op het risico op verontreiniging van het verhard oppervlak en het uitgangspunt dat de afvoer van relatief schoon hemelwater naar de rwzi wordt geminimaliseerd.

Het hemelwater wordt in eerste instantie geborgen in het plangebied voor het Middenplein. Hierbij is als uitgangspunt genomen dat 25 mm per m² verhard oppervlak in de openbare ruimte in het plangebied zelf moet worden geborgen. In het plangebied is hiervoor voldoende ruimte (ook bovengronds). Vervolgens wordt het overtollig water wat tijdens een hevige bui niet kan infiltreren via het IT-riool aan de Dorpsstraat wordt afgevoerd naar het oppervlaktewater. Ten opzichte van de huidige situatie waarbij het HWA werd gevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie is dit een meer duurzame manier van watergebruik.

Grondwater

- Het grondwater wordt zoveel mogelijk aangevuld met schoon infiltrerend water.
- Te hoge grondwaterstanden in natte winterperioden mogen worden beteugeld met drainage in de openbare weg en eventueel op de kavels zelf, mits dit niet leidt tot een permanente grondwaterstandsverlaging in of buiten het plangebied.
- De drainage voert af naar een wadi of naar oppervlaktewater; dus niet naar de RWZI.

- Vochtoverlast door hoge grondwaterstanden wordt geminimaliseerd door te bouwen zonder kruipruimten en door kelders waterdicht te maken.

In het plangebied wordt geen grondwater onttrokken. Ook is geen sprake van grondwateroverlast. Het Middenplein ligt ook niet in een intrek- of grondwaterbeschermingsgebied. De (her)ontwikkeling van het plangebied heeft dan ook geen gevolgen voor de kwaliteit van het grondwater cq het te winnen drinkwater.

Oppervlaktewater

- Bij de herinrichting van het oppervlaktewatersysteem zijn de benodigde afvoercapaciteit, de streefbeelden en de kwaliteitsdoelstellingen van het waterschap Vechtstromen leidend.
- Het oppervlaktewater wordt liefst op fraaie wijze geïntegreerd in het stedenbouwkundig plan, zodanig dat het water beleefbaar is en goed te beheren.

In het plangebied is geen sprake van oppervlaktewater. Door middel van het IT-riool wordt het oppervlaktewater buiten het plangebied gebracht.

Hoofdstuk 5 Planbeschrijving

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk staat het door de gemeente voorgestane ruimtelijk beleid centraal. De uitgangspunten voor dit beleid worden in de volgende paragraaf beschreven.

5.2 Uitgangspunten

Voor het Middenplein gelden de volgende uitgangspunten:

- In het plangebied mag het bruto-vloeroppervlak niet meer bedragen dan 2500 m², waarbij de oppervlakte ondergronds hierin niet wordt meegerekend;
- Op de gronden mag tot een verticale diepte van 4,50 m en tot een oppervlakte van niet meer dan 3000 m² (ondergronds) worden gebouwd;
- In geval van nieuwvestiging of uitbreiding van een detailhandelsfunctie met meer dan 750 m² bruto-vloeroppervlak, geldt dat middels een distributieplanologisch onderzoek de uitvoerbaarheid wordt aangetoond en dat geen sprake mag zijn van een duurzame ontwrichting van de detailhandelstructuur;
- Voor het bouwen van gebouwen geldt dat de goothoogte niet meer mag bedragen dan 8 m, met uitzondering van schoorstenen, luchtkokers, liftkokers, lichtkappen en schotelantennes;
- De dakhelling mag niet minder dan 25° en niet meer dan 60° bedragen. In uitzondering hierop mag de dakhelling minder dan 25° bedragen, indien sprake is van een dak dat niet aan de open weg is gelegen;
- Bebouwing voor geluidsgevoelige functies dient zodanig te worden geprojecteerd dat de voorkeursgrenswaarde in acht wordt genomen;
- In het plangebied is ruimte voor maximaal 24 appartementen, waaronder zorgappartementen niet meegerekend;
- Aan de zijde van de Dorpsstraat wordt een plein gecreëerd van 900 m²;
- Met de auto kan men aan de zuidkant het plangebied ingaan en aan de noordkant kan men het plangebied weer verlaten. Voor beide ontsluitingswegen geldt dat het een éénrichtingweg wordt;
- De parkeerbehoefte moet binnen het plangebied worden ingevuld. Het aantal parkeerplaatsen bedraagt minimaal 127.

5.3 Inrichting

Voor de inrichting geldt het inrichtingsplan zoals hieronder opgenomen. De ontwikkelaar is verantwoordelijk voor de realisatie van zowel de bebouwing als de openbare ruimte. Het plan wordt in 2 fasen uitgevoerd. In de eerste fase wordt het noordelijke bouwblok gebouwd en de parkeerplaatsen aangelegd. Na realisatie van de 1e fase wordt de openbare ruimte door de gemeente overgenomen.

Hoofdstuk 6 Toelichting op de planregels

6.1 Algemeen

In dit hoofdstuk worden de bij het bestemmingsplan behorende regels van een nadere toelichting voorzien. De regels geven inhoud aan de op de plankaart aangegeven bestemmingen. Ze geven aan waarvoor de gronden en opstallen al dan niet gebruikt mogen worden en wat en hoe er gebouwd mag worden.

De bij dit plan behorende regels zijn onderverdeeld in 4 hoofdstukken, te weten:

- I. Inleidende regels.
- II. Bestemmingsregels.
- III. Algemene regels.
- IV. Overgangs- en slotregel.

In hoofdstuk I worden enkele in de regels gehanteerde begrippen nader verklaard, zodat interpretatieproblemen zoveel mogelijk worden voorkomen. Daarnaast wordt aangegeven op welke wijze dient te worden gemeten. Voor wat betreft de berekening van de inhoudsmaat van woningen dient te worden opgemerkt dat kelders in principe niet worden meegerekend bij de berekening van de inhoud van een woning. Alleen wanneer sprake is van een ruimtelijke uitstraling, bijvoorbeeld bij een entree van een garage of ramen, dient de kelder wel meegenomen te worden bij de berekening van de inhoud.

In hoofdstuk II worden specifieke regels gegeven voor de op de plankaart aangegeven bestemmingen en aanduidingen. De artikelen bestaan in elk geval uit een bestemmingsomschrijving en bouwregels. In beginsel is de bestemmingsomschrijving bepalend voor het gebruik (zowel in ruime als in enge zin) van de grond.

Hoofdstuk III bevat regels die van toepassing zijn op meerdere bestemmingen, zodat het uit praktische overwegingen de voorkeur verdient deze in een afzonderlijke paragraaf onder te brengen.

Hoofdstuk IV bevat de overgangsregels en de slotregel.

Bij de opzet van de regels is getracht het aantal regels zo beperkt mogelijk te houden en slechts datgene te regelen, dat werkelijk noodzakelijk is. Niettemin is, gezien het speciale karakter van het gebied de regeling relatief uitvoerig. Het kan in een concrete situatie voorkomen dat afwijking van de gestelde normen gewenst is. Hiertoe zijn in het bestemmingsplan diverse flexibiliteitsregels opgenomen, zoals:

1. afwijkingsregels;
2. ontwikkelingsregelingen (wijzigingsregels);
3. omgevingsvergunningen voor het uitvoeren van een ander-werk

De afwijkingsregels maken afwijkingen van geringe aard mogelijk, waarbij de aan de grond toegekende bestemming gehandhaafd dient te blijven.

Ontwikkelingsregelingen (wijzigingsregels) maken een wijziging van een bestemming in een andere bestemming mogelijk of (zoals bij dit plan het geval) het verwijderen van de bestemming "Waarde - Archeologie 1".

In sommige bestemmingen zijn nadere eisen opgenomen. Met deze nadere eisen kan de situering van gebouwen worden getoetst aan de omgeving.

Het systeem van omgevingsvergunningen voor andere-werken is bij de bestemming "Waarde - Archeologie 1" opgenomen ter veiligstelling van bepaalde archeologische waarden. Door middel van het opnemen van een vergunningstelsel bij de bestemming kan de uitvoering van bepaalde activiteiten - die niet op elke plaats, in elke omvang en op elk moment in strijd met de onderkende waarden behoeven te zijn - aan bepaalde voorwaarden gebonden worden. Het stelsel biedt het gemeentebestuur de mogelijkheid om de toelaatbaarheid van bepaalde activiteiten en gebruiksvormen per geval na te gaan en aan de uitvoering bepaalde eisen te stellen.

Normale onderhoudswerkzaamheden kunnen te alle tijde zonder vergunning uitgevoerd worden. In de praktijk levert het echter nogal wat problemen op om te bepalen of een bepaalde activiteit als "normaal onderhoud" kan worden aangemerkt. Ondanks deze regel zullen in de praktijk problemen kunnen blijven bestaan. In ieder geval zal het bij "normale onderhouds- c.q. exploitatiewerkzaamheden" moeten gaan om werkzaamheden die ter plaatse regelmatig terugkeren, teneinde tot een goed beheer van de gronden te geraken. Incidentele ingrepen in bijvoorbeeld de cultuurtechnische situatie kunnen niet onder normale onderhoudswerkzaamheden begrepen worden.

In de volgende paragraaf worden, voor zover nodig, enige regels artikelsgewijs van een nadere toelichting voorzien.

6.2 Nadere toelichting op de regels

Centrum

De gronden binnen de bestemming Centrum zijn bestemd voor detailhandel, horeca zoals genoemd in de bij de regels als bijlage behorende Lijst met horecabedrijven onder de categorieën 1 en 2, publiekverzorgende ambacht en dienstverlening, zakelijke en maatschappelijke dienstverlening, wonen op de verdieping(en) van gebouwen, aan de hoofdfunctie ondergeschikte verkeers-, parkeer- en groenvoorzieningen, tuinen, erven en terreinen, en waterhuishoudkundige voorzieningen. Voor het perceel aan de Dorpsstraat 109 is een nadere aangeduiding voor een tandartsenpraktijk opgenomen.

Op de voor Centrum aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd. Voor gebouwen geldt dat deze binnen een bouwvlak moeten worden gebouwd. De goothoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte'. De bouwhoogte wordt geregeld via de voorgeschreven dakhelling.

Verkeer - Verblijfsgebied

De gronden binnen de bestemming Verkeer - Verblijfsgebied zijn bestemd voor wegen, woonstraten en paden, voet- en rijwielpaden, groenvoorzieningen, bermen, vijvers en watergangen, parkeervoorzieningen, fietsenstallingen,abri's, telefooncellen, straatmeubilair en dergelijke, speel- en verblijfsvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en nutsvoorzieningen.

Op de gronden met de bestemming Verkeer - Verblijfsgebied mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd. Er mogen geen gebouwen worden gebouwd. Voor andere-bouwwerken geldt dat de bouwhoogte niet meer dan 8,5 m mag bedragen.

Waarde - Archeologie 1

De dubbelbestemming Waarde - Archeologie 1 geldt voor gronden met een hoge archeologische verwachtingswaarde. De verwachtingswaarde met de beoogde planologische bescherming is vastgesteld in het gemeentelijk archeologisch beleid zoals beschreven in paragraaf 3.3.

De gronden binnen de dubbelbestemming zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en) (basisbestemming), mede bestemd voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van verwachte archeologische waarden, met de daarbij behorende bouwwerken en voorzieningen.

Anti-dubbeltelbepaling

Deze bepaling is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze zou zich kunnen voordoen indien een deel van een bouwperceel dat reeds bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage was betrokken wederom bij een dergelijke berekening, doch nu ten behoeve van een ander bouwperceel wordt betrokken.

Algemene afwijkingsregels

In dit artikel is een aantal regels opgenomen, om het mogelijk te maken dat het plan op ondergeschikte punten wordt aangepast. Omdat een en ander zich niet beperkt tot één bestemming maar bij diverse bestemmingen gewenst of noodzakelijk kan blijken, zijn deze regels in beginsel op alle bestemmingen van toepassing.

Het verlenen van een omgevingsvergunning mag geen automatisme zijn. Het bevoegd gezag (doorgaans burgemeester en wethouders) zal het verlenen van die vergunning zorgvuldig moeten afwegen en motiveren conform het bepaalde in de Algemene wet bestuursrecht.

Overgangsregels

Voor de redactie van het overgangsrecht geldt het Besluit ruimtelijke ordening.

Bebouwing die niet voldoet aan de bepalingen van dit bestemmingsplan is onder het overgangsrecht gebracht. Een geringe uitbreiding van de bebouwing wordt mogelijk gemaakt. Indien de onder het overgangsrecht gebrachte bebouwing door een calamiteit verloren gaat is volledige herbouw toegestaan.

Het gebruik van gronden en opstallen dat in strijd is met dit bestemmingsplan op het tijdstip van inwerkingtreding, mag in beginsel worden voortgezet. Wijziging van dit strijdige gebruik is verboden, indien de afwijking van het plan wordt vergroot.

Slotregel

Het laatste artikel van de regels betreft de citeertitel van het voorliggende bestemmingsplan en de vaststellingsbepaling.

Hoofdstuk 7 Uitvoering en handhaving

7.1 Economische uitvoerbaarheid

7.1.1. Grondexploitatie

Sinds 1 juli 2008 heeft de Grondexploitatiewet als Afdeling 6.4 van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening rechtskracht gekregen. Doel van de wet is te komen tot een verbetering van het stelsel van kostenverhaal en het kunnen stellen van locatie-eisen bij particuliere grondexploitatie. In de wet is opgenomen dat een gemeente de gemaakte kosten op een particuliere grondeigenaar *moet* verhalen in het geval deze eigenaar tot ontwikkeling van een bouwplan overgaat. Daarnaast kan de gemeente eisen stellen met betrekking tot de te ontwikkelen locatie, zoals kwaliteitseisen van het openbaar gebied of eisen met betrekking tot woningbouwcategorieën (particulier opdrachtgeverschap en sociale woningbouw).

De wet geeft in principe twee manieren voor gemeenten om de kosten te verhalen op grondeigenaren en locatie-eisen te stellen:

- 1 Via een *privaatrechtelijke overeenkomst* met een grondeigenaar op vrijwillige basis. In deze overeenkomst kunnen beide partijen over alle mogelijke onderwerpen afspraken met elkaar maken.
- 2 Wanneer het niet lukt om er met de grondeigenaar via een privaatrechtelijke overeenkomst uit te komen, dan moet de gemeente een *exploitatieplan* opstellen. In het exploitatieplan legt de gemeente het verhalen van kosten bindend op aan de grondeigenaar.

Het exploitatieplan moet tegelijkertijd worden vastgesteld en bekendgemaakt met het bestemmingsplan. Als het kostenverhaal en het stellen van locatie-eisen via een privaatrechtelijke overeenkomst is geregeld, dan moet de gemeenteraad bij vaststelling van het bestemmingsplan expliciet het besluit nemen geen exploitatieplan vast te zullen stellen.

Bij de realisatie van dit bestemmingsplan is het kostenverhaal en het stellen van locatie-eisen geregeld door middel van het sluiten van een overeenkomst met de betrokken grondeigena(a)r(en). Er wordt dan ook geen exploitatieplan vastgesteld. De economische uitvoerbaarheid van dit plan is hiermee gewaarborgd.

7.1.2 Planschade

Het planschaderisico komt voor de helft voor rekening van de gemeente. De andere helft komt voor rekening van de ontwikkelaar. Gelet op de mate van wijziging van de functies en de mate van voorzienbaarheid van het plan, wordt het planschaderisico als beperkt ingeschat.

7.2 Handhaving van het plan

Het ontwikkelen van beleid en de vertaling hiervan in een bestemmingsplan heeft weinig zin, indien na de vaststelling van het bestemmingsplan de regels van het plan niet gehandhaafd (kunnen) worden. Daarom is het belangrijk al tijdens het opstellen van een bestemmingsplan aandacht te besteden aan de handhaafbaarheid van de opgestelde voorschriften. Hierbij is een aantal punten in het bijzonder van belang:

1. Voldoende kenbaarheid van en draagvlak voor het bestemmingsplan

Een goed handhavingsbeleid begint bij de kenbaarheid van het bestemmingsplan bij degenen die het moeten naleven. De inhoud van het plan kan slechts gehandhaafd worden, indien het beleid en de regeling in grote kring ondersteund wordt door de gebruikers van het bestemmingsplan. Een algemene positieve benadering van het bestemmingsplan is om die reden wenselijk. Uiteraard zal niet iedereen zich kunnen vinden in elk onderdeel van het plan.

2. Realistische en inzichtelijke regeling

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

3. Actief handhavingsbeleid

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

Hoofdstuk 8 Inspraak en overleg

8.1 Inspraak

In de Inspraakverordening van de gemeente Wierden is aangegeven wanneer en op welke wijze belanghebbende natuurlijke en rechtspersonen bij de voorbereiding van het gemeentelijk beleid - inclusief bestemmingsplannen - worden betrokken. Aangezien het hier een uitwerking betreft van een wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan "Centrum Enter" is afgezien van het voeren van inspraak voor dit plan en wordt het wijzigingsplan meteen als ontwerp ter inzage gelegd. Het voornemen van de ontwikkeling is wel bekendgemaakt zoals staat voorgeschreven in artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.

8.2 Vooroverleg

Ingevolge artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening plegen burgemeester en wethouders, waar nodig, overleg met de nader in dit artikel genoemde instanties en functionarissen.

Rijk

Op basis van de realisatieparagraaf nationaal ruimtelijk beleid zijn wij van mening dat dit bestemmingsplan geen rijksbelangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

Provincie

Het plan is in het kader van het vooroverleg voorgelegd aan provincie Overijssel. Het plan past binnen het uitvoeringsprogramma van de Woonvisie en het overige provinciale beleid. De provincie is akkoord met het plan.

Waterschap Vechtstromen

De gemeente Wierden heeft het waterschap Vechtstromen (toen nog Regge en Dinkel) geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De procedure in het kader van deze watertoets is goed doorlopen. Waterschap heeft per mail van 20 augustus 2013 aangegeven in te kunnen stemmen met de waterparagraaf. De wijze waarop binnen het plangebied voor het Middenplein wordt omgegaan met afvalwater, hemelwater en grondwater voldoet aan het vigerende beleid van het waterschap Vechtstromen.