

Wierden-Dorp, herziening 1e Esweg 79

Wierden-dorp, Herziening 1e Esweg 79

GEMEENTE WIERDEN

IDN: NL.IMRO.0189.BP2014000014-VA01

Datum: December 2015

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	6
1.1	AANLEIDING	6
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	6
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	6
1.4	HUIDIG PLANOLOGISCHE REGIEM	7
1.5	LEESWIJZER	8
HOOFDSTUK 2	WIERDEN EN HET PLANGEBIED.....	9
2.1	HISTORISCHE ONTWIKKELING KERN WIERDEN	9
2.2	HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED	9
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING	11
3.1	GEWENSTE INRICHTING	11
3.2	VERKEER EN PARKEREN	12
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	13
4.1	RIJKSBELEID	13
4.2	PROVINCIAAL BELEID	15
4.3	GEMEENTELIJK BELEID.....	20
HOOFDSTUK 5	RANDVOORWAARDEN EN ONDERZOEK.....	24
5.1	INLEIDING.....	24
5.2	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	24
5.3	WAARDEN.....	32
HOOFDSTUK 6	WATERASPECTEN.....	37
6.1	VIGEREND BELEID.....	37
6.2	WATERPARAGRAAF	38
HOOFDSTUK 7	TOELICHTING OP DE PLANREGELS.....	39
7.1	INLEIDING.....	39
7.2	OPZET VAN DE REGELS	39
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS.....	40
HOOFDSTUK 8	UITVOERING EN HANDHAVING.....	42
8.1	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	42
8.2	HANDHAVING	42
8.3	RETROSPECTIEVE TOETS.....	42
HOOFDSTUK 9	VOOROVERLEG EN INSPRAAK.....	44
9.1	VOOROVERLEG	44
9.2	INSPRAAK	44

BIJLAGE BIJ DE TOELICHTING.....	45
BIJLAGE 1 VERKENNEND BODEMONDERZOEK.....	46
BIJLAGE 2 AKOESTISCH ONDERZOEK WEG- EN RAILVERKEERSLAWAAI	47
BIJLAGE 3 ONDERZOEK EXTERNE VEILIGHEID	48
BIJLAGE 4 ADVIES BRANDWEER.....	49
BIJLAGE 6 ARCHEOLOGISCH BUREAU- EN VELDONDERZOEK.....	51
BIJLAGE 7 STANDAARD WATERPARAGRAAF.....	52

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Op het perceel gelegen aan de 1^e Esweg 79/79a binnen de bebouwde kom van Wierden is een winkelruimte met bovenwoning aanwezig. In het gebouw was voorheen een meubel- c.q. woninginrichtingszaak gevestigd. Met de bedrijfsbeëindiging is het gebouw vrijgekomen van zijn functie en sindsdien staat het gebouw leeg.

Initiatiefnemer is voornemens om de bestaande bebouwing te slopen en de desbetreffende locatie te herontwikkelen met woningbouw. Het zal hierbij gaan om het realiseren van in totaal zes woningen, in de vorm van vier rijenwoningen en twee woningen in de vorm van een 2-onder-1 kapwoning (zelfde uitgevoerd als de eindwoningen van de rij). De woningen worden verhuurd (goedkopere segment) en zijn onder meer geschikt voor starters, tweeverdieners en gezinnen.

De voorgenomen ontwikkeling is, vanwege het feit dat ter plaatse geen reguliere woningen mogen worden gerealiseerd, niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan ‘Wierden-Dorp’. Een herziening van het bestemmingsplan is noodzakelijk om deze ontwikkeling mogelijk te maken. Dit bestemmingsplan voorziet hierin, waarbij aangetoond zal worden dat het gewenste plan vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt verantwoord is.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied ligt aan de 1^e Esweg 79, op de hoek 1^e Esweg – Jan Jansweg, binnen de bebouwde kom van Wierden. In afbeelding 1.1 is de ligging van het plangebied in de kern weergegeven en is een indicatieve begrenzing van het plangebied opgenomen. 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

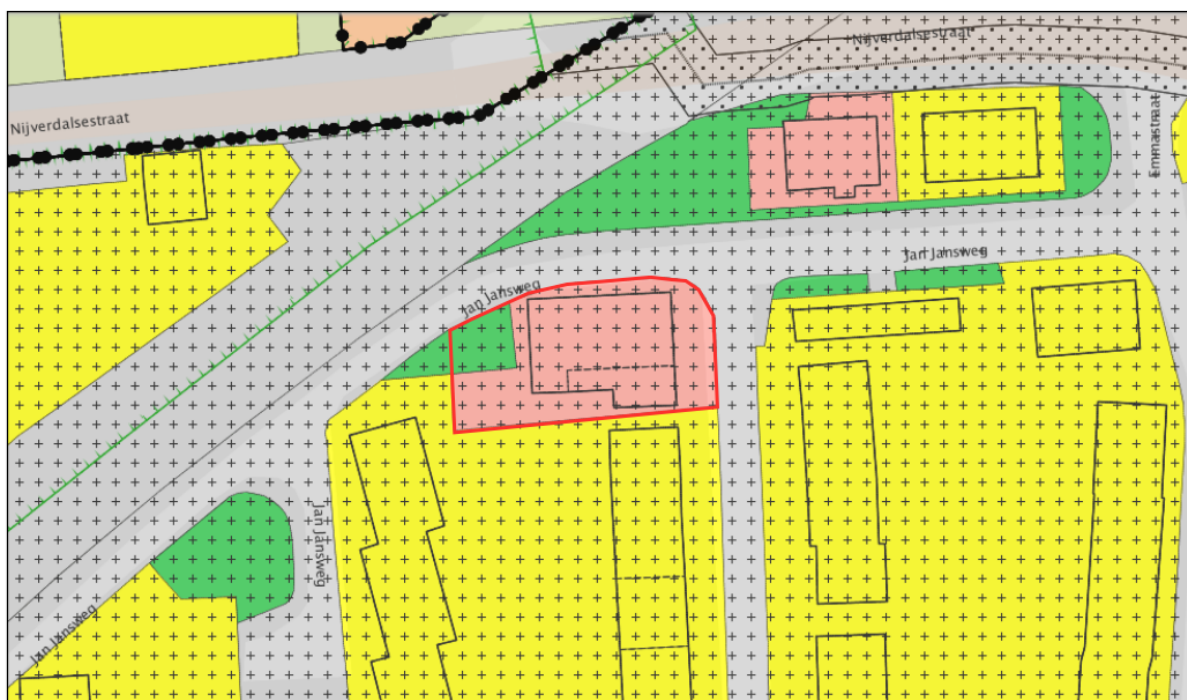
Het bestemmingsplan “Wierden-dorp,herziening 1e Esweg 79” bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.0189.BP2014000014-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 bestemmingsplan en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten, maar maakt geen deel uit van het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

1.4 Huidig planologische regiem

Het plangebied 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 van de verbeelding van het geldend bestemmingsplan opgenomen.



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

De gronden binnen het plangebied zijn bestemd als 'Detailhandel' en 'Groen' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1'. Daarnaast is het perceel voorzien van de gebiedsaanduiding 'milieuzone – intrekgebied'.

Gronden met de bestemming 'Detailhandel' zijn bedoeld voor detailhandelfuncties met de daar bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tuinen, erven, terreinen, water, waterhuishoudkundige voorzieningen, groenvoorzieningen en parkeervoorzieningen. Op basis van de bouwregels mogen er hoofdgebouwen (binnen het bouwvlak), bedrijfswoningen (maximaal 1), bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gerealiseerd.

De tot 'Groen' bestemde gronden mogen worden aangewend ten behoeve van groenvoorzieningen, voet- en rijwielpaden, speelvoorzieningen, water, waterhuishoudkundige voorzieningen en parkeervoorzieningen. Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd, maar uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Voor dergelijke bouwwerken geldt een maximale bouwhoogte van 3,5 meter.

De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1' voorziet in het behoud en de bescherming van aanwezige of naar verwachting aanwezige 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 in principe 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.

Het herontwikkelen van het plangebied met reguliere woningbouw is zowel qua functie als qua woningaantal niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de juridisch-planologische kaders voor de gewenste ontwikkeling.

Opgemerkt wordt dat ter plaatse van het plangebied tevens het paraplubestemmingsplan ‘verruimen m² aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen, bij woningen’ van toepassing is. Dit plan voorziet in een verruiming van de mogelijkheden ten aanzien van het bouwen van bijbehorende bouwwerken op ruime kavels met een woonbestemming binnen de kernen van de gemeente Wierden. Op dit moment is het bepaalde in het betreffende plan niet van toepassing, aangezien het plangebied geen woonbestemming heeft, in dit bestemmingsplan zal voor de woningen overeenkomstig het paraplubestemmingsplan dezelfde mogelijkheden worden geboden als andere woningen met een woonbestemming.

1.5 Leeswijzer

De toelichting van het bestemmingsplan “Wierden-dorp,herziening 1e Esweg 79” is als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 2: een beschrijving van de ontstaansgeschiedenis van Wierden alsmede de huidige 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 6: 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

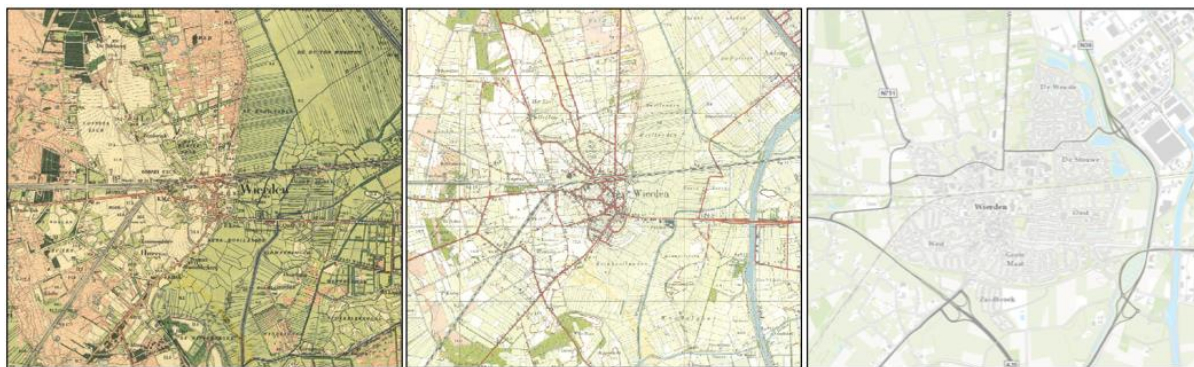
In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de historische ontwikkeling van de kern Wierden en de huidige situatie in het plangebied.

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)

2.2 Huidige situatie plangebied

Het plangebied is gelegen op de hoek 1^e Esweg - Jan Jansweg in binnen de bebouwde kom van Wierden. De hoofdfunctie in de directe omgeving van het plangebied betreft wonen. In zeer ondergeschikte mate komen er andere functies voor, zoals bijvoorbeeld een kapsalon (Nijverdalsestraat 97).

Het plangebied wordt aan de noord- en oostzijde begrensd door infrastructuur, te weten respectievelijk de Jan Jansweg en de 1^e Esweg. Ten zuiden en westen grenst het plangebied aan woonpercelen. Opgemerkt wordt dat ten noord(westen) van het plangebied, aan de overzijde van de Jan Jansweg, de spoorverbinding Deventer – Almelo is gelegen.

In afbeelding 2.2 is een luchtfoto van het plangebied opgenomen.



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

Het plangebied heeft een omvang van circa 1.000 vierkante meter en is grotendeels bebouwd. De bebouwing bestaat hoofdzakelijk uit één bouwlaag, uitsluitend aan de 1^e Esweg is een beperkt deel met twee bouwlagen met kap aanwezig.

De eerste bouwlaag is volledig ingericht als showroom. Zoals reeds beschreven in de aanleiding werd in deze ruimte voorheen een meubel- c.q. woninginrichtingszaak geëxploiteerd en staat het sinds de bedrijfsbeëindiging leeg. De eerste verdieping en de ruimte onder de kap, gesitueerd aan de 1^e Esweg, is in gebruik als bovenwoning. De omliggende gronden zijn grotendeels verhard (parkeervoorziening) en voor een beperkt deel ingericht als gazon. In afbeelding 2.3 zijn foto's van de bestaande bebouwing opgenomen.



Afbeelding 2.3 Foto van de bestaande bebouwing (Bron: Weghorst Ideaal Wonen BV)

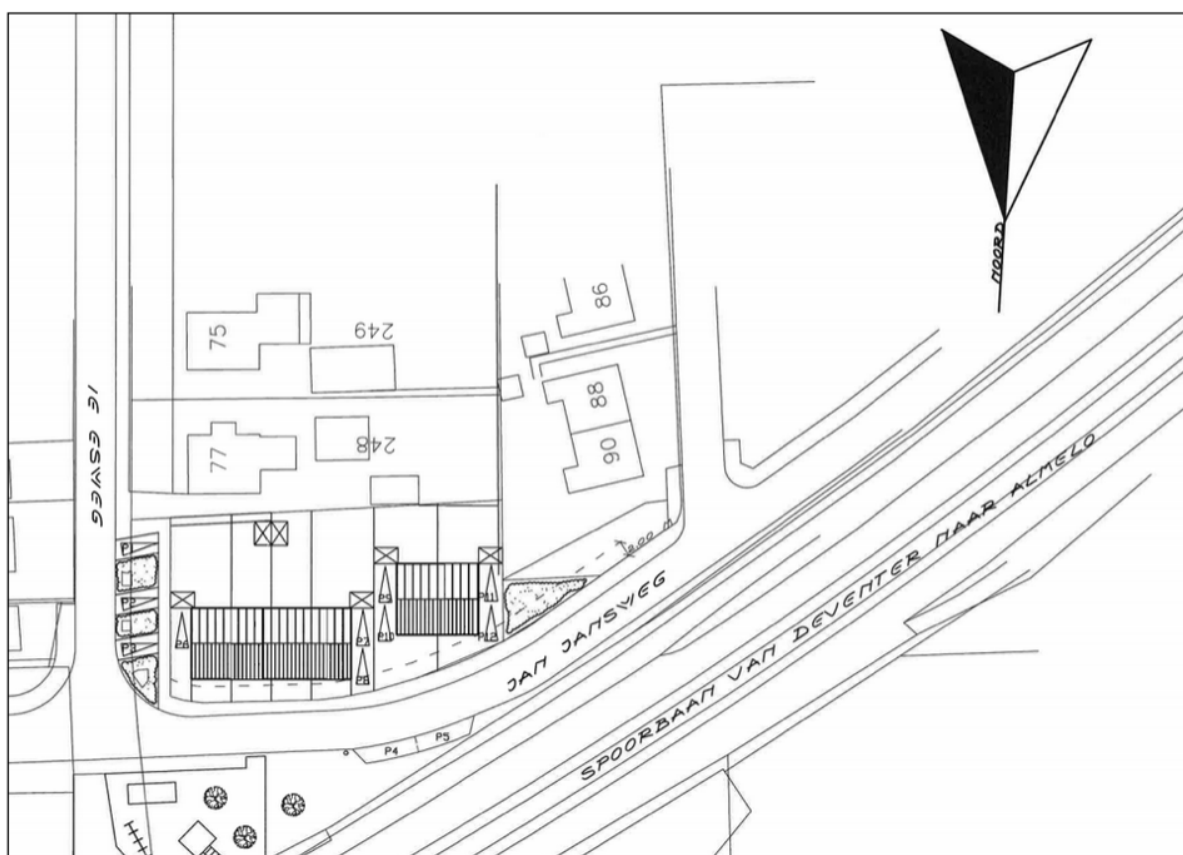
HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

3.1 Gewenste inrichting

Voorliggend plan voorziet in de mogelijkheid om na het slopen van de bestaande bebouwing ter plaatse een zestal woningen te realiseren. In dit geval betreft het een inbreidingslocatie waar, mede gelet op de omgeving, wonen een passende functie betreft. Aangezien er in de bestaande situatie reeds één woning aanwezig is, is in dit geval sprake van een netto toevoeging van 5 woningen.

Gezien het feit dat het een inbreidingslocatie betreft, is het van belang dat bij het realiseren van de woningen wordt aangesloten bij de omliggende bebouwing. Dit houdt in dat rekening moet worden gehouden met de massa en schaal van gebouwen in de directe omgeving.

In afbeelding 3.1 is een voorlopige verkavelingsvariant opgenomen.



Afbeelding 3.1 Voorlopige verkavelingsvariant van het plangebied (Bron: Weghorst Ideaal Wonen BV)

Het plangebied is zodanig verkaveld dat er sprake zal zijn van een optimale benutting van de gronden, waarbij bestaande groenelementen zoveel mogelijk worden behouden.

De woningen worden uitgevoerd in de vorm van vier rijenwoningen en twee woningen in de vorm van een 2-onder-1 kap woning (zelfde wijze uitgevoerd als de eindwoningen in rij). De woningen worden georiënteerd op de Jan Jansweg. De woningen worden verhuurd (goedkopere segment) en zijn geschikt zijn voor diverse doelgroepen, waaronder gezinnen, starters en tweeverdieners. Bij de woningen worden bergingen geplaatst en op sommige kavels bestaat de mogelijkheid voor een aangebouwd bijgebouw (garage).

Wat betreft bouw- en gebruiksmogelijkheden wordt aangesloten bij de mogelijkheden opgenomen in het geldende bestemmingsplan ‘Wierden-Dorp’. Hierdoor gaan de nieuwe woningen zich goed voegen in de omgeving voor wat betreft maat en vormgeving.

De drie bestaande bomen op de hoek 1^e Esweg – Jan Jansweg, zoals ingetekend op afbeelding 3.1, blijven behouden.

3.2 Verkeer en parkeren

3.2.1 Verkeer

De woningen worden ontsloten op de Jan Jansweg en de 1^e Esweg (parkeervoorzieningen). Op deze wegen geldt een 30-kilometer regime. Met het inrichten van het plangebied zal rekening gehouden worden met overzichtelijke ontsluitingen voor de woningen zodat verkeersgevaarlijke situaties zoveel mogelijk worden voorkomen. Gelet op de functie en capaciteit van Jan Jansweg en de 1^e Esweg, is er vanuit verkeerskundig oogpunt geen bezwaar tegen de ontwikkeling. Opgemerkt wordt dat vanuit planologisch oogpunt juist sprake zal zijn van een afname van het aantal verkeersbewegingen. Dit vanwege het feit dat de detailhandelsfunctie gemiddeld meer verkeersbewegingen genereert dan vijf woningen.

3.2.2 Parkeren

Op basis van de CROW-normen geldt voor de voorgenomen woningtypen een gemiddelde parkeernorm van 1,9 parkeerplaats per woning. In voorliggend geval dienen dan ook 12 parkeerplaatsen te worden aangelegd. De verkavelingstekening, opgenomen in afbeelding 3.1, voorziet in 12 parkeerplaatsen. Zeven parkeerplaatsen zullen op eigen terrein worden gerealiseerd. De overige parkeerplaatsen worden aangelegd in openbaar gebied. In voorliggend geval zullen dan ook voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn om te kunnen voorzien in de verwachte parkeerbehoefte.

Geconcludeerd wordt dat het aspect parkeren geen belemmering vormt voor de in dit bestemmingsplan 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.

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 Snelwgomgeving. 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.

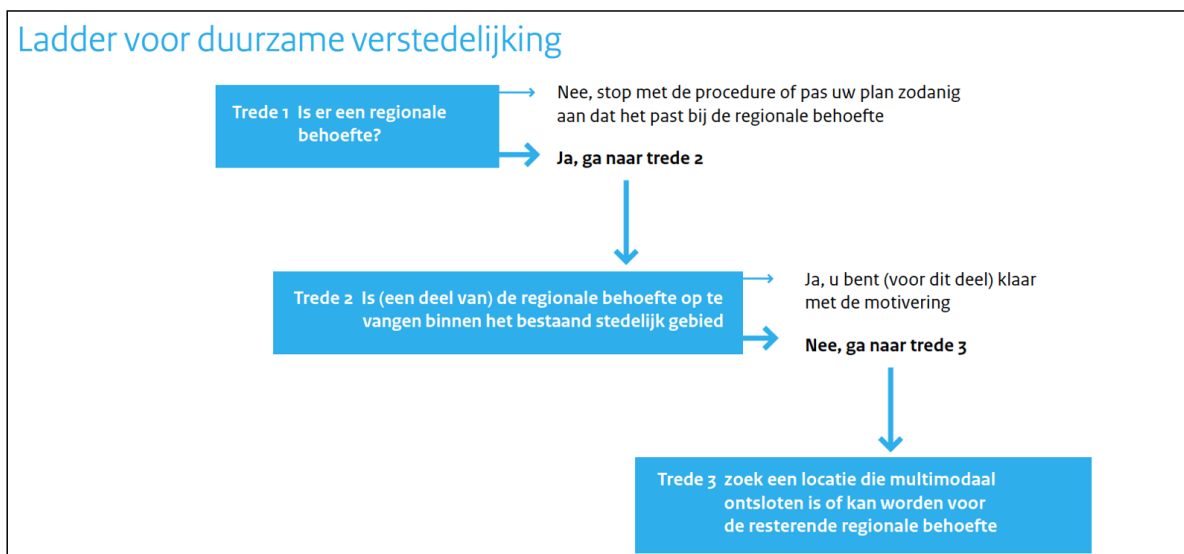
De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Opgaven van nationaal belang in Oost-Nederland (de provincies Gelderland en Overijssel) zijn:

- 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 middels 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 toepassing. 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. In voorliggend geval is de ladder voor duurzame verstedelijking dan ook niet van toepassing. Daarnaast is het

plangebied gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied en is van een ruimtebeslag op de groene omgeving geenszins sprake. 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

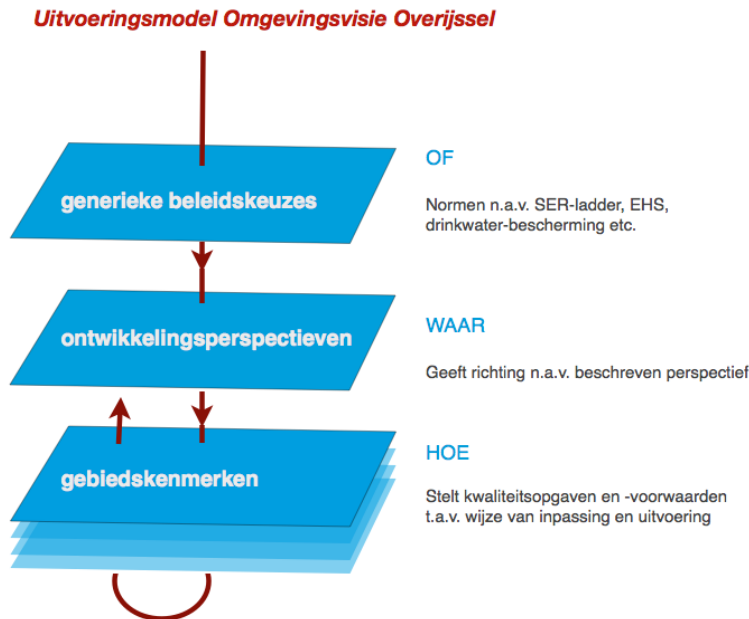
De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn in de Omgevingsvisie Overijssel geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving.

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 binnenstedelijke woningbouwontwikkeling en dat het plangebied is gelegen in intrekgebied ‘Wierden’. Hierdoor zijn met name artikel 2.1.3, artikel 2.2.2 en artikel 2.13.3 van de Omgevingverordening 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 2.2.2:

Nieuwe woningbouwlocaties

1. Bestemmingsplannen en projectbesluiten voorzien in de totstandkoming van nieuwe woningbouwlocaties voor zover de nieuwe woningbouwlocatie naar aard, omvang en locatie in

overeenstemming is met een woonvisie waarover overeenstemming is bereikt met de buurgemeenten en met Gedeputeerde Staten van Overijssel.

2. *In afwijking van het bepaalde in lid 1 geldt de eis van overeenstemming met buurgemeenten niet voor buurgemeenten buiten de provincie Overijssel. In dat geval is het voldoende dat aangetoond is dat afstemmingsoverleg heeft plaatsgevonden.*

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

De woningbouwontwikkeling 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 invulling van het plangebied met woningbouw 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.

Nieuwe woningbouwlocaties

Zoals uit artikel 2.2.2 blijkt mogen plannen enkel voorzien in nieuwe woningbouwlocaties indien deze nieuwe woningbouwlocatie in overeenstemming is met een gemeentelijke woonvisie waarover overeenstemming is bereikt met de buurgemeenten en met Gedeputeerde Staten van Overijssel.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Wierden en Gedeputeerde Staten van de provincie Overijssel hebben de gezamenlijke woningbouwafspraken vastgelegd in de "Prestatieafspraken wonen gemeente Wierden 2010-2015". Over de gemeentelijke woonvisie 'Woonvisie 2010 tot 2015 'Nieuwe dynamiek in wonen' is daarnaast overeenstemming bereikt met de provincie en de buurgemeenten. Medio 2012

In april 2012 was de gemeente Wierden halverwege de looptijd (2010-2015) van de prestatieafspraken, waardoor een tussentijdse evaluatie heeft plaatsgevonden, de zogenaamde 'mid term review'. Bij deze nieuwe evaluatie is gekeken naar de stand van zaken ten aanzien van de woningbouwontwikkeling en zijn waar nodig nieuwe afspraken gemaakt.

Conform de prestatieafspraken met de provincie alsmede de heroverweging in de mid-term review is er in de gemeente Wierden tot 2015 ruimte voor de netto toevoeging van 128 woningen. De in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling betreft de realisatie van een zestal woningen, waarbij sprake is van een netto toevoeging van vijf woningen (bovenwoning komt te vervallen). De ontwikkeling van de voorgenomen woningtypen zijn passend binnen de gemeentelijke 'Woonvisie 2010 tot 2015 'Nieuwe dynamiek in wonen' (hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 4.3 'Gemeentelijk beleid') en de prestatieafspraken. Met dit initiatief wordt ingespeeld op de lokale behoefte naar woningen in Wierden.

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.

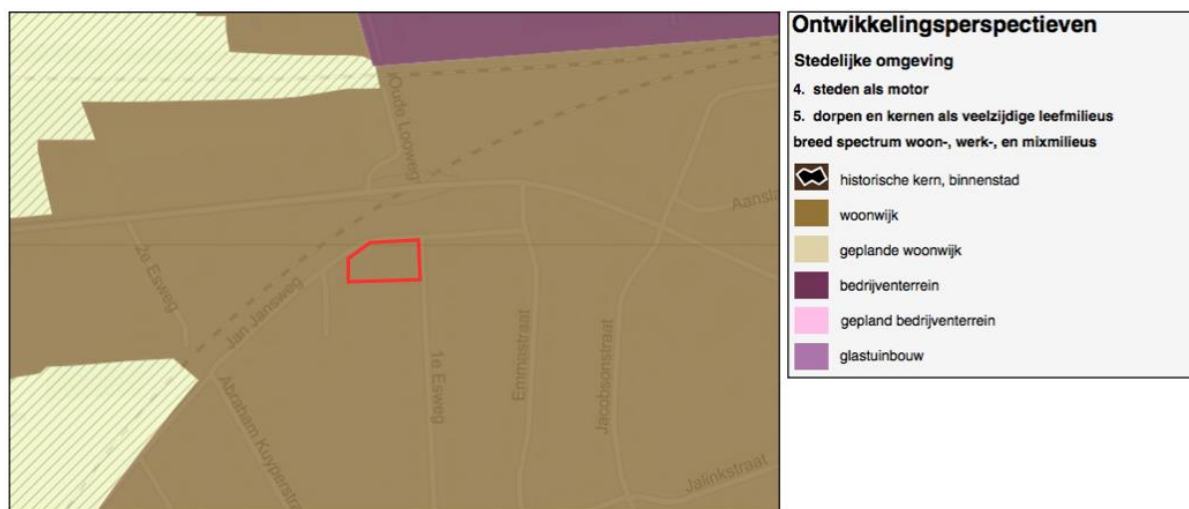
In voorliggend geval gaat het om de herontwikkeling van een detailhandelslocatie naar wonen. De functie wonen wordt niet aangemerkt als risicovol, indien het aantal woningen minder dan 10 bedraagt. In voorliggend geval worden er maximaal 6 woningen mogelijk gemaakt, waardoor het een niet-risicovolle functie betreft.

Gesteld wordt dat het initiatief niet strijdig is met de beleidsuitgangspunten ten aanzien van grondwaterbeschermingsgebied (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 ‘Woonwijken’. 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 – woonwijk'

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

Toetsing van het initiatief aan de ‘Ontwikkelingsperspectieven’

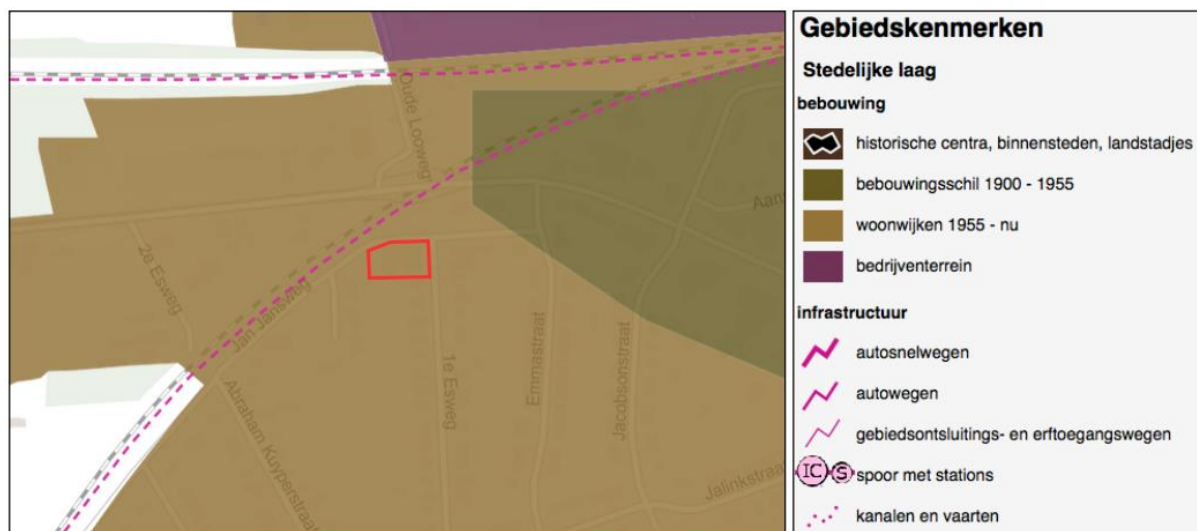
Binnen gebieden met het ontwikkelingsperspectief ‘woonwijk’ is ruimte voor herstructurering, inbreiding en transformatie. In dit geval wordt de bestaande bebouwing gesloopt en wordt het perceel herontwikkeld met woningbouw. Door de ontwikkeling wordt binnen bestaand stedelijk gebied voorzien in een deel van de woningbehoefte in de kern Wierden. Geconcludeerd wordt dat het ontwikkelingsperspectief ‘Woonwijk’ zich niet verzet tegen de voorgenomen herontwikkeling.

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 ‘Woonwijken 1955-nu’. In afbeelding 4.4 is dat aangegeven.



Afbeelding 4.4 Stedelijke laag: ‘Woonwijken 1955-nu’ (Bron: Provincie Overijssel)

‘Woonwijken 1955 – nu’

De woonwijken van 1955 tot nu zijn planmatig opgezette uitbreidingswijken op basis van een collectief idee en grotere bouwstromen. De functies (wonen, werken, voorzieningencentra) zijn uiteengelegd en de wijken zijn opgedeeld in buurten met een homogeen bebouwingskarakter: buurten met eengezinswoningen, flatwijken, villawijken, wijk(winkel)centra. Er is sprake van een tijdsgebonden verkavelingsstructuur op basis van verschillende ordeningsprincipes.

Toetsing van het initiatief aan de ‘Stedelijke laag’

In het dit geval wordt op een inbreidingslocatie, die op grond van de Omgevingsverordening wordt aangemerkt als ‘bestaand bebouwd gebied’, een zestal nieuwe woningen gerealiseerd. De bouw mogelijkheden zijn afgestemd op de omgeving zodat de woningen qua bouwmasa en verschijningsvorm goed zullen opgaan in het heersende bebouwingskarakter van de omgeving. De invulling van het plangebied met grondgebonden

woningen 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 voor 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.

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. De identiteit kan kort worden samengevat als *‘een gemeente die verbindt’*. Het gaat daarbij om verschillende soorten verbindingen en verbindingen op verschillende niveaus. Gemeente Wierden verbindt:

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

In de 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 ‘Stedelijk gebied’ in de kern Wierden.

De kern Wierden kent het meest stedelijke karakter van de deelgebieden. Wierden is 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. Verder wordt er gestreefd naar betere bereikbaarheid en op het verbeteren van de kwaliteit van de stadsrandzones.

Het plangebied is gelegen binnen de woonwijk Wierden-West. Specifiek ten aanzien hiervan wordt benoemd dat wordt ingezet op het herstructureren van de woonwijk waarbij oog is voor duurzaamheid en verwachte demografische ontwikkelingen. Herstructurering dient aan te sluiten bij de identiteit van de plek

4.3.1.4 Toetsing van het initiatief aan de 'Structuurvisie Wierden'

Dit bestemmingsplan maakt het herontwikkelen van een voormalige detailhandelslocatie naar wonen mogelijk. Er worden in totaal zes huurwoningen gerealiseerd, die vooral geschikt zullen zijn voor starters, tweeverdieners en gezinnen. Met de voorgenomen ontwikkeling wordt dan ook bijgedragen aan het voorzien in voldoende woningen voor de desbetreffende doelgroepen. Ook wordt in beperkte mate bijgedragen aan de doorstroming in de woningmarkt, aangezien elders woningen (nu in gebruik door tweeverdieners of gezinnen) weer vrijkomen voor onder andere starters. Door uitvoering te geven aan dit initiatief wordt een positieve bijdrage geleverd aan de beleidsdoelstellingen van de gemeente Wierden.

4.3.2 Woonvisie 2010 tot 2015 'Nieuwe dynamiek in wonen'

4.3.2.1 Algemeen

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 de 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.

De gemeente Wierden heeft het beleidskader wonen hierop bijgesteld. Op 27 april 2010 heeft de gemeenteraad dit beleidskader in de vorm van de gemeentelijke Woonvisie "Nieuwe dynamiek in wonen" vastgesteld.

4.3.2.2 Visie op het wonen

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.

De groepen waar het kwalitatieve woningbouwprogramma zich meer en meer op moet richten betreffen, naar volgorde van prioriteit:

- Door de vergrijzing neemt het aantal senioren en zorgvragers de komende jaren fors toe, terwijl de huidige woningvoorraad nog onvoldoende aansluit bij de behoefte van deze doelgroepen: een behoefte aan zorggeschikte nultredenwoningen. Nog meer dan in de huidige Woonvisie verdient deze doelgroep prioriteit. Dit is te meer van belang omdat bij onvoldoende zorggeschikte woningen mensen in hun huidige woning zorg moeten krijgen. Dit gaat vaak gepaard met kostbare woningaanpassingen waarvoor de gemeente verantwoordelijk is. Deze aanpassingen komen onder druk te staan door onvoldoende Wmo-middelen.

- De gemeente wil jonge starters die sociaal gebonden zijn aan de gemeente, meer mogelijkheden bieden om in de eigen kern te blijven wonen. Dit vraagt meer aanbod van goedkope en middeldure woningen.
- Het woningbouwprogramma van de gemeente Wierden heeft lange tijd in het teken gestaan van (koopkrachtige) doorstromers (gezinnen). De gemeente heeft voor deze groep reeds de nodige plannen in de pijplijn. Zij wil deze plannen deels aanpassen en deels uitvoeren, om te voorzien in een blijvende kwaliteitsvraag vanuit deze groep.

Voor wat betreft woningbouwaantallen moeten, indien wordt uit van de prognose gebaseerd op een trendmatig vertrekoverschot van -1%, de komende 5 jaar (2010 tot 2015) ten minste 285 woningen worden gebouwd. De gemeente streeft echter naar het ombuigen van het vertrekoverschot van de afgelopen jaren, tot meer evenwicht tussen vestiging en vertrek. Om die reden wil de gemeente, in samenspraak met de provincie Overijssel, uitgaan van een grotere eigen woningbehoefte van 515 woningen. Deze woningbehoefte is in de prestatieafspraken Wonen 2010-2015 met de provincie vastgelegd. Daarbij houdt de gemeenten rekening met vervanging van woningen (sloop-nieuwbouw) en de opgave voor bijzondere doelgroepen, zoals senioren en zorgvragers. Daarnaast gaat de gemeente uit van een buffer aan plancapaciteit van 30%, om stagnatie in woningbouwproductie te voorkomen (zie kader). Omdat een bestemmingsplan geldt voor een periode van 10 jaar is er een doorkijk gemaakt naar de periode 2015-2020, met de Primos-prognoses als belangrijkste graadmeter. Gelet op deze uitgangspunten, houdt de gemeente Wierden in haar woonbeleid voor de periode 2010 tot 2015 en de doorkijk naar 2020 rekening met een plancapaciteit van ca. 870 woningen.

Uitgangspunt bij nieuwe plannen is dat planontwikkeling moet aansluiten bij het karakter van de kern of buurtschap. Om de open ruimte zo min mogelijk geweld aan te doen kiest de gemeente voor inbreiding boven uitbreiding. Soms is uitbreiding echter noodzakelijk. Ook in kwantiteit moet nieuwbouw aansluiten bij de schaal en het ‘dorpse’ karakter. Dit betekent dat de komende jaren met name de kernen Wierden en Enter zullen groeien. In de buurtschappen zullen enkel toevoegingen plaatsvinden op basis van de inzet van de onderstaande regelingen.

4.3.2.3 Toetsing van het initiatief aan de ‘Woonvisie 2010 tot 2015 ‘Nieuwe dynamiek in wonen’

De voorgenomen ontwikkeling is niet in de lijst met het woningbouwprogramma van de gemeente Wierden opgenomen. Dit betreft echter geen statische lijst en de mogelijkheid bestaat om hier nieuwe plannen aan toe te voegen. Het gaat hierbij om huurwoningen (goedkope segment) die onder meer geschikt zijn voor gezinnen, starters en tweeverdieners. Gekozen is om de woningen te verhuren vanwege het feit dat de vraag toeneemt terwijl het aanbod van goedkope huurwoningen afneemt (o.a. door verkoop). Dit komt onder andere doordat het voor de starter op de markt steeds moeilijker wordt om voor een koopwoning de financiering rond te krijgen. Met het realiseren van de voorgenomen woningen krijgen jongeren de kans om zich te vestigen in de wijk. Hiermee wordt bijgedragen aan verjonging van de wijk. Tot slot past het netto toevoegen van 5 woningen binnen de woningbouwaantallen van de gemeente, zoals afgesproken met de provincie Overijssel. Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met de ‘Woonvisie 2010 tot 2015 ‘Nieuwe dynamiek in wonen’.

4.3.3 Welstandsnota Wierden

4.3.3.1 Algemeen

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

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 ‘Historische linten’ . In de volgende subparagraaf worden de kenmerken, behorende bij dit deelgebied uiteengezet.

4.3.3.2 Deelgebied “Historische linten”

Rondom de kernen van Enter en Wierden bevinden zich behalve de historische uitvalswegen nog enkele kleinere historische agrarische linten. Deze linten zijn in de loop van de tijd opgenomen in de stedenbouwkundige structuur van de dorpen. In de bebouwingsstructuur zijn de linten herkenbaar aan hun gebogen verloop met variatie aan bebouwing. Van oorsprong was er veel open ruimte tussen de panden, maar na de oorlog is dit verdicht. De bebouwing langs de oude wegen is een mengsel van enkele restanten van de historische lintbebouwing in combinatie met projectmatige bebouwing of individuele panden die de open ruimtes hebben opgevuld. Deze variatie in bebouwing resulteerde ook in verspringingen in de rooilijn en soms scheef staande panden ten opzichte van de weg. De panden zijn straatgericht, maar soms ook met de voordeur in de zijgevel. De voortuinen zijn klein.

Bijzonderheden doen zich voor bij de Oude Deldenseweg en de Brinkstraat waar veel nieuwe boerderijachtige woningen bijgekomen zijn. De woningen aan de 1^e Esweg zijn opvallend dicht op elkaar gebouwd. Sommige linten zoals de Marktstraat/Kruissteenweg in Wierden bevatten bredere stukken daar waar het door een enkelzijdige bebouwing mogelijk was de nieuwe bebouwing verder van de weg af te situeren met in het midden plantsoenstroken met bomen.

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

Op dit moment zijn er nog geen concrete bouwplannen bekend. Bij het aanvragen van de omgevingsvergunning voor het bouwen van de woningen zal worden beoordeeld of de woningen voldoen aan de redelijke eisen van welstand.

4.3.4 Conclusie toetsing initiatief aan gemeentelijk beleid

Geconcludeerd kan worden dat de in dit voorliggende bestemmingsplan besloten ruimtelijke 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 bestemmingsplan een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. Bovendien is een bestemmingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieuaspecten en ruimtelijke ordening.

In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek naar de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven. Het betreft de thema's 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

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies.

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 of wijzigingsplan mogelijk is.

5.2.1.2 Gebiedstypen

In de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' is een tweetal gebiedstypen te onderscheiden; 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer. Op basis van de VNG-uitgave wordt het buitengebied gerekend tot een met het omgevingstype 'rustige woonwijk' vergelijkbaar omgevingstype.

Het omgevingstype 'gemengd gebied' wordt in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' als volgt omschreven: *'Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.'*

Het plangebied maakt onderdeel uit van een woonwijk. Daarom wordt uitgegaan van het omgevingstype 'rustige woonwijk'.

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

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 woningen hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving.

In de omgeving wordt uitsluitend aan de Nijverdalsestraat 97 bedrijfsmatige activiteiten uitgevoerd. Het perceel is op basis van het bestemmingsplan 'Wierden-Dorp' bestemd tot 'Detailhandel'. Op basis van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' vallen detailhandelsbedrijven in milieucategorie 1. Voor dergelijke inrichtingen moet een richtafstand van 10 meter worden aangehouden waarbij gemeten dient te worden tussen de bestemmingsplangrens van de milieubelastende functie en de dichtstbijzijnde gevel van het milieugevoelige object. In voorliggend geval bedraagt de afstand tussen het bestemmingsvlak 'Detailhandel' en het dichtstbijzijnde bouwvlak voor de nieuwe woningen meer dan 20 meter. Hiermee wordt voldaan aan de gestelde richtafstand. Ter plaatse van de nieuwe woningen is in het kader van milieuzonering een goed woon- en leefklimaat te verwachten.

5.2.1.4 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 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.

Rouwmaat Groep heeft in voorliggend geval een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De resultaten van het verkennend onderzoek worden hierna behandeld. Voor het volledige verkennend onderzoek wordt verwezen naar bijlage 1 van deze toelichting.

5.2.2.2 Beoordeling

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

- de bovengrond licht verontreinigd is met PAK;
- omdat het grondwater niet binnen 5,0 m-mv is aangetroffen, is een grondwateronderzoek niet uitgevoerd.

De verhoogde gehalten PAK in de grond worden (deels) waarschijnlijk veroorzaakt door de waargenomen antropogene bestandsdelen (puin-/kooldeeltjes) en/of door microscopisch kleine deeltjes (bijv. roet). Het betreffen dan diffuus verspreide verontreinigingen.

Visueel is op de bodem en in het opgeboorde materiaal geen asbestverdacht materiaal waargenomen. Op zintuiglijke wijze is ter plaatse van boring 2 (van 12-50 cm-mv) een lichte puinbijmenging aangetroffen.

5.2.2.3 Conclusie

Op basis van de onderzoeksresultaten bestaat er ten aanzien van milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geen bezwaar voor het toekomstige gebruik van het terrein.

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 wegverkeerslawaaï en industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeursgrenswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

5.2.3.2 Beoordeling

Wegverkeerslawaaï

De voorkeursgrenswaarde voor de geluidbelasting L_{DEN} op de gevels van een woning ten gevolge van een weg bedraagt conform de Wet geluidhinder 48 dB. De woningen liggen in “stedelijk” gebied binnen de wettelijk vastgestelde geluidszone, als bedoeld in art. 74 van de Wet geluidhinder, van de Nijverdalsestraat. Op de overige omliggende wegen, waaronder de Jan Jansweg, geldt een 30 km-uur regiem. Voor dergelijke wegen geldt geen wettelijke geluidszone, echter blijkt uit jurisprudentie dat aangetoond dient te worden dat er sprake is van ‘een goede ruimtelijke ordening’.

Buijvoets Bouw- en Geluidsadvies heeft in voorliggend geval een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Hierna is de conclusie uit het onderzoek opgenomen. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar bijlage 2 van deze toelichting.

De geluidbelasting ten gevolge van de Jan Jansweg en Nijverdalsestraat ligt in alle rekenpunten ruim onder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB zodat voor het aspect wegverkeerslawaaï sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Railverkeerslawaaï

De voorkeursgrenswaarde voor de geluidbelasting L_{DEN} op de gevels van een woning ten gevolge van een spoorlijn bedraagt conform de Wet geluidhinder 55 dB. De woningen liggen binnen de wettelijke geluidszone van de spoorlijn Almelo – Rijssen. Een akoestisch onderzoek naar het aspect railverkeerslawaaï is dan ook noodzakelijk.

Buijvoets Bouw- en Geluidsadvisering heeft in voorliggend geval een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Hierna is de conclusie uit het onderzoek opgenomen. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar bijlage 2 van deze toelichting.

De belasting L_{DEN} bedraagt maximaal 66 tot 67 dB op de 2^e verdieping waarmee de voorkeursgrenswaarde van 55 dB met 11 tot 12 dB wordt overschreden. De maximale ontheffingswaarde van 68 dB wordt niet overschreden. De geluidbelasting op de 1^e en 2^e verdieping van de voorgevel van alle woningen is 64 dB of hoger en valt in de geluidklasse “lawaaïig” van het geluidbeleid. Volgens de ontheffingscriteria van het geluidbeleid mag in deze klasse slechts één woning worden gebouwd bij het opvullen van een open plek. Gezien het feit dat niet aan de ontheffingscriteria wordt voldaan is het uitvoeren van de voorgevels op de 1^e en 2^e verdieping als “dove gevel” alsmede de zijgevel van één woning op de 2^e verdieping de enige optie. Door de voor- en zijgevel(s) uit te voeren als “dove gevel” hoeft er niet te worden getoetst aan de grenswaarden. Voor de overige gevels waar de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden, maar waarbij de waarden onder de 64 dB vallen (lagere klasse dan lawaaïig) wordt een hogere grenswaarde aangevraagd.

Industrielawaaï

In de nabijheid van het plangebied zijn geen geluidsgezoneerde bedrijventerreinen zoals bedoeld in de Wet geluidhinder aanwezig. In subparagraaf 5.2.1 is reeds ingegaan op milieuhinder (o.a. geluid) als gevolg van individuele bedrijven.

5.2.3.3 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is, met inachtneming van de te nemen maatregelen zoals genoemd in het akoestisch onderzoek, in overeenstemming met de Wet geluidhinder.

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 Situatie in plangebied

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



Afbeelding 5.1 Uitsnede risicokaart Overijssel (Bron: Risicokaart Overijssel)

Uit de inventarisatie blijkt dat het plangebied:

- zich niet bevindt binnen de risicocontour van Bevi- en Brzo-inrichtingen danwel inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit (plaatsgebonden risico);
- zich bevindt in een gebied waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico nodig is;
- 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

Het plangebied is gelegen op korte afstand tot de spoorlijnverbinding Deventer-Almelo. Over deze spoorlijn worden gevaarlijke stoffen vervoerd. Adviesgroep Aviv heeft in voorliggend geval een onderzoek externe veiligheid uitgevoerd. Hierna zijn de conclusies uit dit onderzoek opgenomen. Voor het volledige rapport wordt verwezen naar bijlage 3 van deze toelichting.

Plaatsgebonden risico

De veiligheidszone voor het spoortraject Deventer Oost - Hengelo West gemeten vanaf het midden van het spoor is gelijk aan 0 m. Het plaatsgebonden risico vormt daarom geen belemmering voor de komst van de woningen op het perceel 1^e Esweg 79 te Wierden.

Groepsrisico

Het groepsrisico is zowel in huidige als de toekomstige situatie ruim kleiner dan de oriëntatiewaarde.

Door het transport van gevaarlijke stoffen over het spoortraject Deventer Oost - Hengelo West is het groepsrisico voor de huidige situatie circa 220 keer kleiner dan de oriëntatiewaarde. Door de voorgenomen bouw van de zes woningen neemt het groepsrisico marginaal toe, het groepsrisico is dan circa 210 keer kleiner dan de oriëntatiewaarde. De toename is kleiner dan 10%.

Voor het groepsrisico is in de regelgeving een verantwoordingsplicht voorgeschreven. In het Bevt is aangegeven dat deze verantwoording niet hoeft te worden gedaan als het groepsrisico kleiner blijft dan 0.1 keer de oriëntatiewaarde of als het groepsrisico minder dan 10% toeneemt en onder de oriëntatiewaarde blijft.

Plasbrandaandachtsgebied (PAG)

Voor het spoortraject Deventer Oost - Hengelo West is het PAG niet van toepassing. Het transport van brandbare vloeistoffen over dit traject is te klein van omvang.

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, dan moet het groepsrisico nader worden verantwoord. In het voorliggende geval bedraagt de afstand tussen de desbetreffende onderdelen van het benzineservicestation en de woningen minimaal 160 meter. De woningen zijn derhalve gelegen buiten het invloedsgebied. Het nader verantwoorden van het groepsrisico is in voorliggend geval dan ook niet noodzakelijk.

Advies brandweer

In voorliggend geval is Brandweer Twente in het kader van het vooroverleg om advies gevraagd over de voorgenomen ontwikkeling. De brandweer onderschrijft de resultaten voorkomend uit het onderzoek externe veiligheid. Wel wordt aangegeven dat bij een plasbrand de effecten tot het plangebied zou reiken.

De brandweer verzoekt in haar advies nader inzichtelijk te maken welke maatregelen er zullen worden genomen.

In voorliggend geval zijn er diverse maatregelen genomen om de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid te optimaliseren. Zo zijn op basis van het bestemmingsplan uitsluitend woningen toegestaan, andere functies

waar minder zelfredzame mensen verblijven (kinderdagverblijf, verpleeghuis e.d.) zijn niet toegestaan. De locatie is goed bereikbaar voor hulpdiensten. Daarnaast is de bekeken of voldaan wordt aan de eisen ten aanzien van brandkanen of dat er een nieuwe brandkraan bij moet worden geplaatst. De dichtstbijzijnde brandkranen liggen op basis van de beschikbare informatie nabij de percelen Jan Jansweg 90 en 1e Esweg 77. De situatie voldoet aan de nieuwe handreiking bluswatervoorziening en bereikbaarheid, waardoor het voor de woningen niet nodig is om een extra brandkraan bij te plaatsen. Tot slot zal aan de toekomstige bewoners de nodige informatie worden verstrekt over de risico's alsmede hoe gehandeld dient te worden bij een calamiteit.

Voor het volledige advies van de brandweer wordt verwezen naar bijlage 4 van deze toelichting.

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 Beoordelingskader

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

In de Wet luchtkwaliteit staan 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 Onderzoeksresultaten luchtkwaliteit

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 is nader onderzoek naar de luchtkwaliteit niet noodzakelijk.

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.-beoordelingsplichtig.

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 bestemmingsplan 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 bestemmingsplan 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.

Dit bestemmingsplan voorziet in principe in een directe eindbestemming ‘Wonen’ voor wat betreft de binnen het plangebied geplande ontwikkeling en voldoet daarmee aan de definitie van een ‘besluit’ als bedoeld in het Besluit m.e.r. Dit betekent dat dit bestemmingsplan m.e.r.-(beoordelings)plichtig is indien activiteiten worden mogelijk gemaakt die genoemd worden in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. en de daarin opgenomen drempelwaarden overschrijden.

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 bestemmingsplan 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 bestemmingsplan 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 bestemmingsplan geen belangrijk nadelige milieugevolgen tot gevolg heeft die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

5.2.6.3 Conclusie

Dit bestemmingsplan is niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig. Tevens zijn geen nadelige milieugevolgen te verwachten als gevolg van de vaststelling van dit bestemmingsplan.

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.

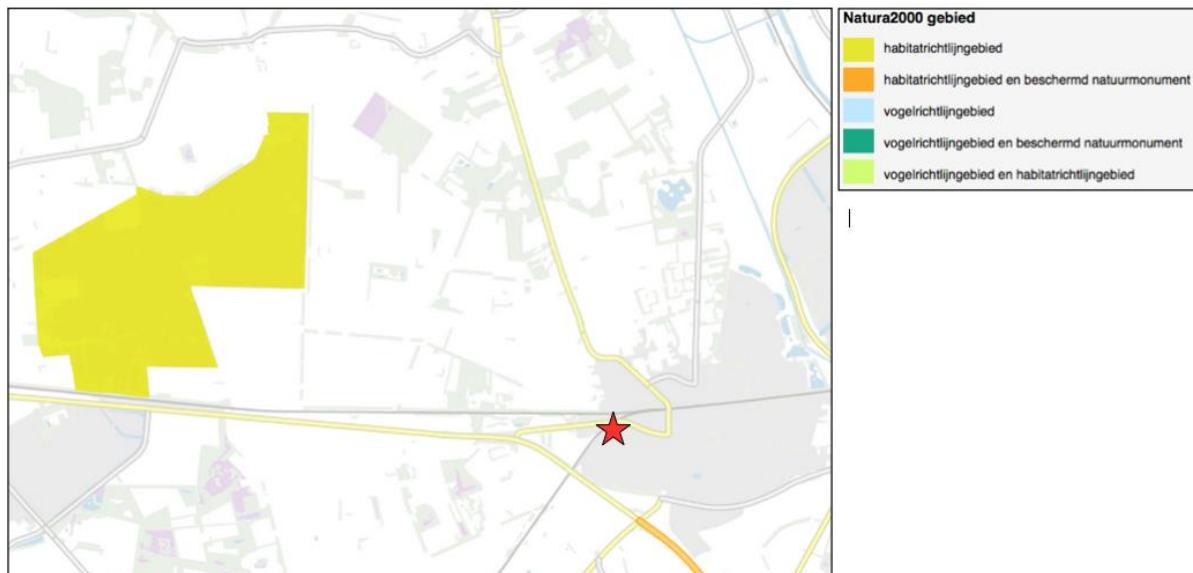
5.3.1.1 Gebiedsbescherming

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 vergunningenstelsel 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.



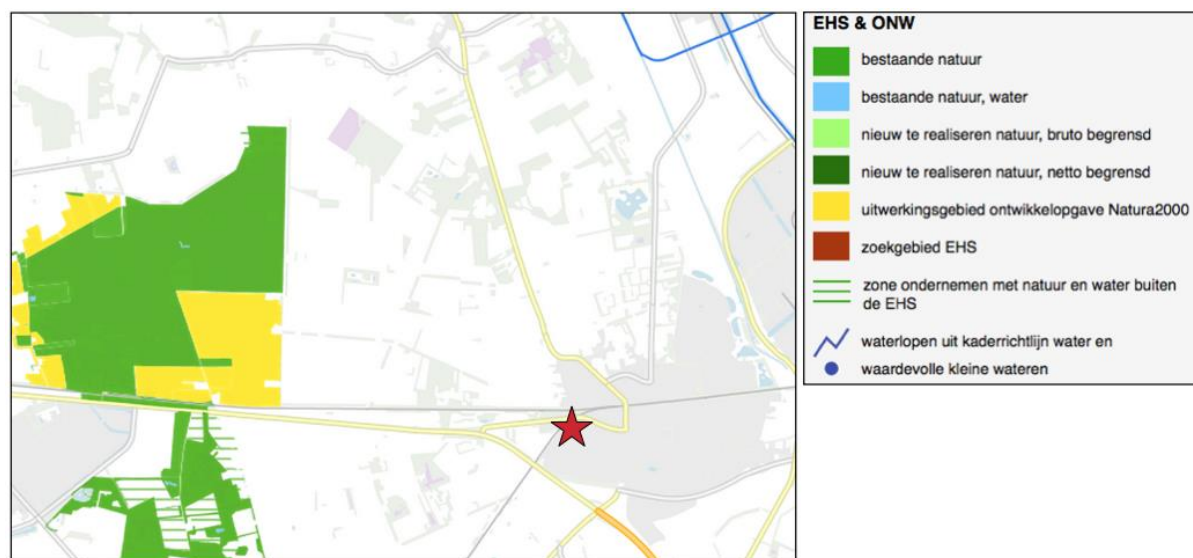
Afbeelding 5.2 Ligging plangebied ten opzichte van Natura 2000-gebied (Bron: Provincie Overijssel)

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.

Natuurbank Overijssel heeft in voorliggend geval een quickscan flora en fauna uitgevoerd. De resultaten van het onderzoek worden hierna behandeld. Voor de volledige quickscan wordt verwezen naar bijlage 5 van deze toelichting.

Het onderzoeksgebied bestaat uit een woning met daaraan vast gebouwd een winkelpand met plat dak. De inrichting en het gevoerde beheer van het onderzoeksgebied maken het tot een nagenoeg ongeschikte habitat voor beschermde planten en dieren. Op basis van aanvullend onderzoek kan de aanwezigheid van een verblijfplaats van vleermuizen nagenoeg uitgesloten worden. Uitgezonderd een foeragerende gewone dwergvleermuis in het onderzoeksgebied, behoort het gebied niet tot het functionele leefgebied van beschermde soorten. Door de voorgenomen activiteit wordt de functie van het gebied als foerageergebied voor de gewone dwergvleermuis niet aangetast.

Overigens wordt benadrukt dat rekening wordt gehouden met de in artikel 2 van de Flora- en faunawet opgenomen zorgplichtbepaling.

5.3.1.3 Conclusie

Nader onderzoek in het kader van de Flora- en faunawet wordt niet noodzakelijk geacht. Er is tevens geen sprake van negatieve effecten op Natura 2000-gebieden of de EHS.

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.

Onderzoekresultaten archeologie

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 omlijning) 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. Hamaland Advies heeft in voorliggend geval binnen het plangebied een bureau- en veldonderzoek uitgevoerd. Hierna zijn de resultaten uit het onderzoek opgenomen. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar bijlage 6 van deze toelichting.

Op grond van de bestudeerde bronnen kan geconcludeerd worden dat het plangebied een hoge verwachting heeft op archeologische resten uit de periode vanaf de prehistorie. Vondsten in de directe omgeving van het plangebied zijn afkomstig uit de periode Bronstijd tot de Middeleeuwen.

Op grond van de onderzoeksresultaten van het veldonderzoek wordt de verwachting uit het bureauonderzoek bevestigd voor wat betreft het bodemtype (hoge zwarte enkeerd). Er zijn echter geen archeologische spoor of vondstniveaus aangetroffen of archeologisch relevante indicatoren. Er is uitsluitend subrecent baksteenpuin aangetroffen in zowel de bouwvoor als het plaggendek. Op grond hiervan kan geconcludeerd worden dat in het plangebied geen archeologische vindplaatsen aanwezig zijn. Het plangebied is vanaf de Nieuwe Tijd in gebruik geweest voor landbouwdoeleinden tot aan de realisatie van de eerste bebouwing in 1921. De hoge archeologische verwachting op archeologische vindplaatsen vanaf de prehistorie kan bijgesteld worden naar laag. Geadviseerd wordt om geen vervolgonderzoek te laten uitvoeren.

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.

Onderzoeksresultaten cultuurhistorie

Er bevinden zich, op basis van de Archeologische verwachtingskaart Gemeente Wierden en de Cultuurhistorische Atlas Overijssel, in het plangebied geen rijks- en/of gemeentelijke monumenten. In en in de

directe omgeving van het plangebied is, met uitzondering van de hoge archeologische waarde, 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 nader 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 geleid tot de ‘korte procedure’. De standaard waterparagraaf behorende bij de korte procedure is opgenomen in bijlage 7 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 bestemmingsplan: de verbeelding en de regels. In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de opzet van dit juridische deel. Daarnaast wordt een verantwoording gegeven van de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels.

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 bestemmingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012.

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken. Dit bestemmingsplan is gebaseerd op het moederplan “Wierden-Dorp”, rekening houdend met “paraplubestemmingsplan verruimen m² bijbehorende bouwwerken bij woningen” van de gemeente Wierden.

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.
- Wijze van meten (Artikel 2): Dit artikel geeft onder meer bepalingen waar mag worden gebouwd en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

7.2.2 Bestemmingsregels

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

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bebouwingshoogte, bebouwingspercentage, etc.);
- Afwijkingen van de gebruiks- en bouwregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bestemmingen en bouwregels.

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

7.2.3 Algemene regels

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

- Anti-dubbeltelregel (Artikel 4)
Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.
- Algemene gebruiksregels (Artikel 5)
In dit artikel worden de algemene gebruiksregels beschreven. Deze gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming. Dit brengt met zich mee dat de bestemmingsomschrijving van de te onderscheiden bestemming helder en duidelijk moet zijn.
- Algemene aanduidingsregels (Artikel 6)
In dit artikel worden aanvullende mogelijkheden geboden ter bescherming en veiligstelling van het intrekgebied.
- Algemene afwijkingsregels (Artikel 7)
In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.
- Algemene wijzigingsregels (Artikel 8)
Op basis van de algemene wijzigingsregels hebben burgemeester en wethouders de bevoegdheid om het plan te wijzigingen in de vorm van het aanbrengen van geringe veranderingen in de plaats, ligging en/of afmetingen van bestemmings- en/of aanduidingsgrenzen.
- Algemene procedureregels (Artikel 9)
De procedure die moet worden gevolgd bij het stellen van een nadere eis wordt in dit artikel beschreven.

7.2.4 Overgangs- en slotregels

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

7.3 Verantwoording van de regels

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

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

In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd.

Wonen (Artikel 3)

In voorliggend geval worden er binnen het plangebied zes woningen gerealiseerd. Gezien het feit dat het om reguliere woningen gaat is de bestemming ‘Wonen’ toegekend aan de gronden in het plangebied, overeenkomstig de systematiek zoals opgenomen in het geldende bestemmingsplan.

Hierna zijn de gebruiks- en bouw mogelijkheden beschreven.

Gebruiksmogelijkheden

Gronden met de bestemming “Wonen” zijn hoofdzakelijk bedoeld voor wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan huis verbonden beroep of bedrijf, met dien verstande dat de woning en/of een aan de woning aangebouwde bouwwerken mogen worden gebruikt voor bed & breakfast. Daarnaast zijn de gronden ook bedoeld voor waterhuishoudkundige voorzieningen.

Bebouwingsmogelijkheden

In de bouwregels is onderscheid gemaakt tussen bouwregels voor hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Hoofdgebouwen moet binnen het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat hoofdgebouwen vrijstaand, halfvrijstaand of in een rij mogen worden gebouwd. Wel is het aantal woningen dat in een rij mag worden gebouwd gemaximaliseerd op 4.

Bij een hoofdgebouw mag bij recht maximaal 75 m² aan bijbehorende bouwwerken worden opgericht, met dien verstande dat voor percelen met een ruime omvang (> 400 m²) een grotere oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken mag worden gebouwd. Wel geldt dat het bebouwingspercentage van het bouwperceel niet meer dan 50% mag bedragen. Bijbehorende bouwwerken zijn in beginsel in het gehele bestemmingsvlak toegestaan. Wel moet er worden voldaan aan de situeringseisen ten opzichte van de voorgevels van de woningen.

Tot slot zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde binnen het gehele bestemmingsvlak toegestaan. Indien het voor de voorgevel of een naar de weg gekeerde zijgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan wordt opgericht mag de bouwhoogte niet meer dan 1 m bedragen. In de overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 2,5 m bedragen.

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 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 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 exploitatieovereenkomst gesloten tussen de initiatiefnemer en de gemeente Wierden. In deze overeenkomst is het aspect planschade geregeld. 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 bestemmingsplan heeft weinig zin, indien na de vaststelling van het bestemmingsplan de regels van het plan niet gehandhaafd (kunnen) worden. Daarom is het belangrijk al tijdens het opstellen van een bestemmingsplan aandacht te besteden aan de handhaafbaarheid van de opgestelde regels. Hierbij is een aantal punten in het bijzonder van belang:

1. Voldoende kenbaarheid van en draagvlak voor het bestemmingsplan

Een goed handhavingsbeleid begint bij de kenbaarheid van het bestemmingsplan bij degenen die het moeten naleven. De inhoud van het plan kan slechts gehandhaafd worden, als 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.

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

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 bestemmingsplan voorziet in de wijziging van de bestemmingen ‘Detailhandel’ en ‘Groen’ in ‘Wonen’. 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 bestemmingsplan aangesloten bij actuele wet- en regelgeving.

Qua bouw- en gebruiksregels is aangesloten bij de omliggende woonbestemmingen uit de geldende (paraplu)bestemmingsplannen. Op deze wijze is tevens verzekerd dat de nieuwe bebouwing naar aard en omvang passend zal zijn bij de omliggende woonpercelen.

HOOFDSTUK 9 VOOROVERLEG EN 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 bestemmingsplan geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk

9.1.2 Provincie Overijssel

De provincie Overijssel heeft een lijst opgesteld van categorieën van plannen van lokale aard waarover vooroverleg niet noodzakelijk is. Voor woningbouwplannen met bijbehorende voorzieningen als wegen en groen is geen vooroverleg noodzakelijk, mits de ontwikkeling in lijn is met de tussen gemeenten en provincie gemaakte en geldende prestatieafspraken Wonen. In voorliggend geval is het realiseren van de woningen in overeenstemming met de prestatieafspraken. Voor de toetsing van de ontwikkeling aan de prestatieafspraken wordt verwezen naar paragraaf 4.2.1. Het voeren van vooroverleg met de provincie Overijssel is niet noodzakelijk.

9.1.3 Waterschap Vechtstromen

De watertoets heeft plaats gevonden op de website www.dewatertoets.nl. Deze toets resulteerde in een positief wateradvies van het waterschap Vechtstromen. Derhalve wordt verwezen naar de watertoetsprocedure opgenomen in subparagraaf 6.2.2.

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 voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd.

BIJLAGE BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 2 Akoestisch onderzoek weg- en railverkeerslawaaï

Bijlage 3 Onderzoek externe veiligheid

Bijlage 4 Advies brandweer

Bijlage 5 Quickscan flora en fauna

Bijlage 6 Archeologisch bureau- en veldonderzoek

Bijlage 7 Standaard Waterparagraaf