



**BESTEMMINGSPLAN
CENTRUM ENTER,
HERZIENING MIDDENPLEIN**

BESTEMMINGSPLAN CENTRUM ENTER, HERZIENING MIDDENPLEIN

GEMEENTE WIERDEN
IDN: NL.IMRO.0189.BP2018000007-VA01
Datum: September 2018
Status: Vastgesteld



Dokter van Deenweg 13
8025 BP Zwolle

Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo

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

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	5
1.1	AANLEIDING	5
1.2	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	5
1.3	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	5
1.4	HUIDIG PLANOLOGISCH REGIME	6
1.5	PLANPROCES EN COMMUNICATIE	7
1.6	LEESWIJZER	7
HOOFDSTUK 2	DE HUIDIGE SITUATIE	9
2.1	RUIMTELIJKE STRUCTUUR	9
2.2	HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED	9
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING	11
3.1	INLEIDING.....	11
3.2	ONTWIKKELING 2 ^e FASE	11
3.3	VERKEER EN PARKEREN	13
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	15
4.1	RIJKSBELEID	15
4.2	PROVINCIAAL BELEID	18
4.3	GEMEENTELIJK BELEID.....	24
HOOFDSTUK 5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	30
5.1	INLEIDING.....	30
5.2	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	30
HOOFDSTUK 6	WATERASPECTEN.....	42
6.1	VIGEREND BELEID.....	42
6.2	WATERPARAGRAAF	43
HOOFDSTUK 7	TOELICHTING OP DE PLANREGELS.....	44
7.1	INLEIDING.....	44
7.2	OPZET VAN DE REGELS	44
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS.....	45
HOOFDSTUK 8	UITVOERING EN HANDHAVING	47
8.1	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	47
8.2	HANDHAVING	47
8.3	RETROSPECTIEVE TOETS.....	47
HOOFDSTUK 9	VOOROVERLEG.....	49
9.1	VOOROVERLEG	49
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING	50	
BIJLAGE 1	VERKENNEND BODEMONDERZOEK	51
BIJLAGE 2	VERKENNEND ASBESTONDERZOEK	52
BIJLAGE 3	AKOESTISCH ONDERZOEK 2014.....	53
BIJLAGE 4	AKOESTISCH ONDERZOEK 2018.....	54
BIJLAGE 5	ARCHEOLOGISCH BUREAU- EN INVENTARISEREND VELDONDERZOEK.....	55
BIJLAGE 6	UITGANGSPUNTENNOTITIE WATER	56

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Het plan 'Middenplein' ziet toe op de percelen Dorpsstraat 93 tot en met 109 in het centrum van Enter en voorziet in het voornemen om:

- 3.300 m² commerciële ruimte in de kelder en de begane grond;
- 16 zorgappartementen en 15 gewone appartementen op de 1e en 2e verdieping;
- tandartsenpraktijk met bovenwoning;
- parkeerterrein (131 parkeerplaatsen);
- plein van 30 x 30 m²;
- 8 garageboxen/carports.

Het plan 'Middenplein' wordt in 2 fasen uitgevoerd. Middels het wijzigingsplan '3^e wijziging bestemmingsplan Centrum Enter, Middenplein 1^e fase' heeft de 1^e fase een juridisch-planologisch kader gekregen. Deze fase is reeds gerealiseerd en bestaat uit een gebouw met (zorg)appartementen, commerciële ruimten, tandartsenpraktijk met bovenwoning en een parkeerterrein. Het pand van de 1e fase en een gedeelte van het parkeerterrein zijn inmiddels gerealiseerd.

Het voornemen is nu om fase 2 op te starten. Fase 2 bestaat uit het realiseren van in totaal 1.260 m² aan commerciële ruimten, maximaal 9 reguliere appartementen op de verdiepingen, stallings-/bergingsruimten in de kelder en het uitbreiden van het parkeerterrein aan de achterzijde. En dit bestemmingsplan maakt het mogelijk om 8 garageboxen / carports te realiseren.

Voorliggend bestemmingsplan omvat het gehele Middenplein. Dit bestemmingsplan biedt het juridisch-planologisch kader om de 2^e fase te kunnen realiseren en bestemd de 1^e fase conserverend. In dit bestemmingsplan zal worden aangetoond dat het plan in overeenstemming is met een 'goede ruimtelijke ordening'.

1.2 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan "Centrum Enter, herziening Middenplein" bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.0189.BP2018000007-VA01) en een renvooi;
- regels (met bijbehorende bijlagen).

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de gronden aangegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het bestemmingsplan en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten maar maakt geen deel uit van het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan.

1.3 Ligging van het plangebied

Dit bestemmingsplan omvat de gronden onderdeel uitmakend van het plan 'Middenplein'. Het plangebied is gelegen in het centrumgebied van Enter en heeft betrekking op de percelen Dorpsstraat 93 tot en met 109. De ligging van het plangebied in de kern Enter en de directe omgeving wordt in figuur 1.1 weergegeven.



Figuur 1.1 Ligging van het plangebied in de kern Enter en ten opzichte van de directe omgeving (Bron: ArcGIS)

1.4 Huidig planologisch regime

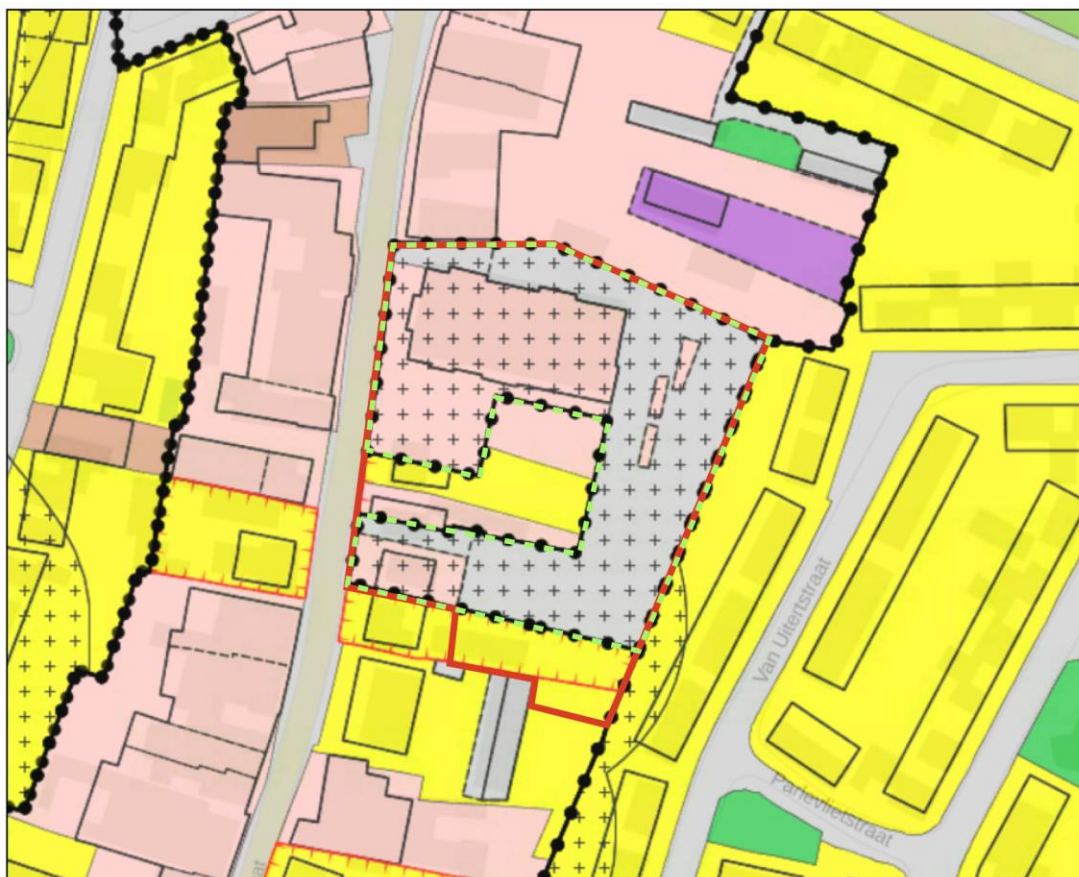
Het plangebied is gelegen binnen de bestemmingsplannen “Centrum Enter” en “Paraplubestemmingsplan bouw van gebouwtjes voor algemeen belang” en het wijzigingsplan ‘3^e wijziging bestemmingsplan Centrum Enter, Middenplein 1e fase’.

Het bestemmingsplan “Centrum Enter” is vastgesteld door de gemeenteraad van Wierden op 6 juni 2011. In dit bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming ‘Centrum’ en ‘Wonen’. Tevens geldt ter plaatse van het plangebied de gebiedsaanduiding ‘wro-zone - wijzigingsgebied 2’. Een deel van de gebiedsaanduiding ‘wro-zone - wijzigingsgebied 2’ is reeds gewijzigd ten behoeve van de 1^e fase van het Middenplein.

Daarnaast zijn de regels van “Paraplubestemmingsplan bouw van gebouwtjes voor algemeen belang” van toepassing. Omdat dat bestemmingsplan geen relevantie heeft voor het plangebied, wordt dat bestemmingsplan buiten beschouwing gelaten.

Het wijzigingsplan ‘3^e wijziging bestemmingsplan Centrum Enter, Middenplein 1e fase’ omvat het juridisch planologisch kader op basis waarvan de 1^e fase is gerealiseerd.

In figuur 1.2 is een uitsnede van de vigerende bestemmingsplannen weergegeven. De begrenzing van het plangebied is met de rode omlijning aangegeven. Het wijzigingsplan voor 1^e fase is aangegeven met de groene stippellijn.



Figuur 1.2 Uitsnede vigerend bestemmingsplannen (Bron: gemeente Wierden)

De realisatie van de 2^e fase van het Middenplein past niet binnen de bouw- en gebruiksmogelijkheden van het geldend bestemmingsplan. In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee de bestemming kan worden gewijzigd naar 'Centrum', 'Verkeer – Verblijfsgebied', 'Wonen – Woongebouw' en/of 'Groen'. In voorliggend geval is echter gekozen voor een gehele herziening van het bestemmingsplan. De reden daarvan is dat het aantal benodigde parkeerplaatsen niet binnen het oorspronkelijke plangebied kan worden gerealiseerd. Dit bestemmingsplan omvat de juridisch-planologische kaders voor de realisatie van de 2^e fase en bestemd de 1^e fase conserverend.

1.5 Planproces en communicatie

Het planproces wordt op de volgende manieren vormgegeven:

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

1.6 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de huidige situatie van het plangebied gegeven.

Hoofdstuk 3 gaat in op de gewenste situatie.

In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van het Rijk, de provincie Overijssel en de gemeente Wierden beschreven.

In hoofdstuk 5 passeren alle relevante milieuthema's de revue.

Hoofdstuk 6 gaat in op de wateraspecten.

In de hoofdstukken 7 en 8 wordt respectievelijk ingegaan op de juridische aspecten/planverantwoording en de economische uitvoerbaarheid.

Hoofdstuk 9 gaat in op het vooroverleg en de inspraak.

HOOFDSTUK 2 DE HUIDIGE SITUATIE

2.1 Ruimtelijke structuur

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

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

De panden hebben meestal één of twee bouwlagen met een kap, waarbij voor historische panden vaak geldt dat deze zijn uitgevoerd in één bouwlaag met een variatie in dakhelling en dakvorm, waaronder zadel, wolfseinden afgeplat schilddak. Licht verticale gevelopeningen overheersen, met uitzondering van bebouwing waarin op de begane grond een winkel is gevestigd.

De gevels zijn veelal opgetrokken uit aardkleurige baksteen. De dakpannen variëren in kleur (rood, donkergrijs). In het centrum zijn de kozijnen crèmekleurig en de ramen en deuren meestal donkergroen. Voorkomende details zijn siermetselwerk, windveren, daklijsten, gootklossen, plinten, luiken, muurankers en ramen met roedeverdeling. De architectuur is met name in het gedeelte tussen de beide pleinen de afgelopen jaren binnen de stedenbouwkundige context op onderdelen gemoderniseerd en vormt soms een sterk contrast met het verleden.

2.2 Huidige situatie plangebied

Aan de Dorpsstraat 93-109 stonden voorheen panden die gebruikt werden voor centrumfuncties met bovenwoningen en grondgebonden burgerwoningen. Daarnaast was er tevens een aannemersbedrijf gevestigd. Ten behoeve van de uitvoering van de 1^e fase van het Middenplein is de bebouwing binnen het plangebied gesloopt en zijn de gronden vervolgens bouwrijp gemaakt. Het pand van de 1e fase en een gedeelte van het parkeerterrein zijn inmiddels gerealiseerd.

De huidige situatie binnen het plangebied wordt weergegeven op de luchtfoto in figuur 2.1. Opgemerkt wordt dat de planbegrenzing indicatief is. Voor de exacte planbegrenzing wordt verwezen naar de verbeelding.



Figuur 2.1 Luchtfoto projectlocatie Middenplein, verdeeld in 2 fasen (Bron luchtfoto: Provincie Overijssel)

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

3.1 Inleiding

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

Het pand van de 1e fase en een gedeelte van het parkeerterrein zijn inmiddels gerealiseerd. Fase 1 wordt in voorliggend bestemmingsplan conserverend bestemd. Fase 1 is in het voorliggende plan meegenomen omdat een uitbreiding van het plangebied noodzakelijk is voor het aantal parkeerplaatsen ten behoeve van de gewenste ontwikkelingen.

3.2 Ontwikkeling 2^e fase

Tezamen met de in ontwikkeling zijnde 1^e fase voorziet het plan in onderstaand bouwprogramma:

- 3.300 m² commerciële ruimte in de kelder en de begane grond;
- 16 zorgappartementen en 15 gewone appartementen op de 1e en 2e verdieping;
- tandartsenpraktijk met bovenwoning;
- parkeerterrein (131 parkeerplaatsen);
- plein van 30 x 30 m²;
- 8 garageboxen / carports.

De 2^e fase voorziet in de nieuwbouw van een complex bestaande uit vier bouwlagen met een kelder. In de kelder worden stallings- en bergingsruimten ten behoeve van de commerciële ruimten en appartementen ondergebracht. Het gebouw krijgt een maximale bouwhoogte van circa 13,6 meter. Daarnaast wordt het buitenterrein heringericht, waarbij het parkeerterrein wordt uitgebreid. Dit bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om op een beperkt deel van het parkeerterrein garageboxen en carports te realiseren. In figuur 3.1 is de inrichtingstekening weergegeven waarbij de locatie voor de garageboxen en carports met de rode arcering is aangegeven. Figuur 3.2 omvat gevelimpressies van de nieuwbouw.



Figuur 3.1 Inrichtingstekening (Bron: Bouwbedrijf Homan)





Figuur 3.2 Gevelimpressies nieuwbouw (Bron: Bouwbedrijf Homan)

3.3 Verkeer en parkeren

3.3.1 Verkeer

Het plangebied wordt ontsloten via de Dorpsstraat met dien verstande dat autoverkeer aan de zuidzijde het plangebied kan inrijden en aan de noordzijde het plangebied kan verlaten. Ondanks dat de ontwikkeling een intensivering van woningen en commerciële ruimten met zich meebrengt, heeft de Dorpsstraat voldoende capaciteit om de verkeerstoename eenvoudig af te kunnen wikkelen.

3.3.2 Parkeren

Voor het plangebied (fase 1 en 2) is een berekening gemaakt van het aantal parkeerplaatsen dat nodig is voor deze ontwikkeling. In totaal zijn er 132 parkeerplaatsen nodig. Hieronder het schema hoe het aantal parkeerplaatsen is opgebouwd. De plus is een extra toevoeging om parkeerplaatsen die elders in het centrum zijn verdwenen te compenseren.

	Omschrijving	Aantal	Parkeernorm	Aantal p.p.
Pand I:				
- Kelder	Commerciële ruimte	927 m ²	2,5 parkeerplaatsen per 100 m ²	23,2
- Begane grond	Commerciële ruimte	1113 m ²	2,5 parkeerplaatsen per 100 m ²	27,8
- 1 ^e en 2 ^e verdieping	Zorgappartementen	16	0,5 parkeerplaatsen per zorgappartement	8,0
	Gewone appartementen	6	1,5 parkeerplaatsen per appartement	9,0
			Totaal pand I	68,0
Pand II				
- Kelder	Commerciële ruimte	215,4 m ²	2,5 parkeerplaatsen per 100 m ²	5,4
- Begane grond	Commerciële ruimte	1044,9 m ²	2,5 parkeerplaatsen per 100 m ²	26,1
- 1 ^e en 2 ^e verdieping	Gewone appartementen	9	1,5 parkeerplaatsen per appartement	13,5
			Totaal pand II	45,0
			Totaal pand I en II	113,0
Gemaakte afspraken				
- Tandarts				5,0
- "plus"				14,0
			Totaal Middenplein	132,0

Volgens het inrichtingsplan zijn er 3 parkeerplaatsen aan de Dorpsstraat, 1 parkeerplaats bij de tandartspraktijk, 2 inbandige parkeerplaatsen en 125 parkeerplaatsen op het achterterrein. Daarnaast worden 8 garageboxen / carports toegestaan.

Het bestemmingsplan biedt dan ook voldoende parkeergelegenheid. Teneinde te verzekeren dat het benodigde aantal parkeerplaatsen daadwerkelijk worden aangelegd is het inrichtingsplan als voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels.

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover relevant, de rijks-, provinciale- en gemeentelijke beleidsnota's. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifiek voor het plangebied geldende uitgangspunten weergegeven.

Fase 1 van het plan Middenplein is grotendeels gerealiseerd en wordt in voorliggend bestemmingsplan conserverend bestemd. Gelet op het vorenstaande wordt in voorliggend hoofdstuk uitsluitend ingegaan op de 2^e fase.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

4.1.1.1 Algemeen

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

4.1.1.2 Rijksdoelen en regionale opgaven

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

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

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

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

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

4.1.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR is 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. Op 1 juli 2017 is de Ladder in het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd. Aanleiding voor de wijziging waren de in de praktijk gesignaleerde knelpunten bij de uitvoering van de Ladder en de wens om te komen tot een vereenvoudigd en geoptimaliseerd instrument.

Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij geldt een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt.

Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen 'bestaand stedelijk gebied' en 'stedelijke ontwikkeling'.

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

bestaand stedelijk gebied: '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'.

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

Bij het beschrijven van de behoefte dient te worden uitgegaan van het saldo van de aantoonbare vraag naar de voorgenomen ontwikkeling (de komende tien jaar, zijnde de looptijd van het bestemmingsplan) verminderd met het aanbod in planologische besluiten, ook als het feitelijk nog niet is gerealiseerd (harde plancapaciteit).

4.1.2 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten in het rijksbeleid

De SVIR laat zich niet specifiek uit over dergelijke lokale ontwikkelingen. De in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling raakt geen rijksbelangen zoals opgenomen in de SVIR.

Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna 'Ladder') is van toepassing op bestemmingsplannen, uitwerkings- en bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 sub c in samenhang met artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 van de Wabo.

Hierna wordt de voorgenomen ontwikkeling getoetst aan de van belangzijnde onderdelen.

Is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling?

Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Uit jurisprudentie blijkt dat woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen worden beschouwd als een stedelijke ontwikkeling en daarmee Ladderplichtig zijn.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in het realiseren van circa 1.260 m² bvo aan commerciële ruimten en 9 woningen. Gezien de samenhang met de 1^e fase is in voorliggend geval sprake van een *stedelijke ontwikkeling*.

Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied?

Wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, moet de toelichting van het bestemmingsplan een beschrijving van de behoefte aan de woningen die mogelijk worden gemaakt bevatten. De behoefte moet worden bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de woningbouwontwikkeling. De aard en omvang van de ontwikkeling zijn leidend voor het schaalniveau waarop de ruimtebehoefte moet worden afgewogen.

De gemeente Wierden richt zich wat betreft het programma op de lokale behoefte in de gemeente. Gezien het vorenstaande kan het ruimtelijk verzorgingsgebied worden beperkt tot de gemeente Wierden.

Beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling

De ontwikkeling in dit bestemmingsplan bestaat in feite uit twee functies, namelijk commerciële ruimten en reguliere appartementen. Gelet op de omvang van de oppervlakte aan commerciële ruimten (1.260 m² bvo) en het aantal woningen (9), zeker gezien de samenhang met de 1^e fase, is er sprake van een *stedelijke ontwikkeling*.

Commerciële ruimten

Ten eerste wordt opgemerkt dat met de ontwikkeling van het Middenplein een oppervlakte van circa 700 m² aan commerciële ruimten in (enigszins) verouderde panden uit de markt wordt gehaald. In vergelijking met het totale programma van het Middenplein (2.050 + 1.260 m²) voorziet het plan in totaliteit in een netto toename van 2.600 m² aan commerciële ruimten. De opgenomen bestemming 'Centrum' biedt mogelijkheden voor uiteenlopende functies, zoals detailhandel, (lichte) horeca, maatschappelijke en zakelijke dienstverlening.

De kwantitatieve vraag naar nieuwe horeca- en detailhandel zal waarschijnlijk beperkt zijn. Dit betekent echter niet dat het bestaande aanbod niet verder kan/mag worden uitgebreid. De Afdeling Raad van State heeft in een uitspraak (7 mei 2014, 201307684/1/R6) onderschreven dat juist in geval van beperkte marktruimte, vernieuwing en versterking wenselijk is om het aanbod aan de veranderende vraag aan te passen. In voorliggend geval gaat het om een geringe toevoeging, complementair aan het huidige aanbod op een prominente locatie (kwalitatief).

Door het realiseren van het voornemen wordt invulling gegeven aan gemeentelijke beleidsambities, zoals beschreven in de Structuurvisie Centrum Enter (zie paragraaf 4.3.2). De voorgenomen ontwikkeling leidt dan ook tot de gewenste vernieuwing en versterking van het gebied, waarmee het toevoegen van een beperkt aantal vierkante meters aan commerciële ruimten in overeenstemming is met de ladder. De gemeente Wierden is zich ervan bewust dat als gevolg van de ontwikkeling mogelijk elders een beperkte toename van leegstand zal zijn en maakt hierin een bewuste keuze.

De ontwikkeling van het Middenplein biedt mogelijkheden voor kwaliteit en beleving. De nieuwe bebouwing met diversiteit aan functies (horeca, maatschappelijk, detailhandel, dienstverlening) op de locatie in het midden van het centrumgebied van Enter zorgen voor deze mogelijkheden.

Woningen

In de 'Bestuursovereenkomst woonafspraken Twente 2016-2020' zijn afspraken gemaakt tussen de provincie en gemeente. De gemeente Wierden maakt onderdeel uit van subregio Twente Zuid. Nadien is door de gemeente een woningbouwprogramma op-/bijgesteld dat is afgestemd met de provincie en buurgemeenten. In de woningbouwafspraken die de gemeente Wierden met de provincie Overijssel heeft gemaakt wordt uitgegaan van een woningbouwcontingent van 567 woningen tot 2026; iets meer dan de uitkomst van de provinciale Primoprognose die uitgaat van 525 woningen tot en met 2027. Voorliggend bestemmingsplan maakt 9 appartementen mogelijk, welke opgenomen zijn in het woningbouwprogramma.

Naast de vraag of er een kwantitatieve behoefte is, is het ook van belang dat het voorliggende plan bijdraagt aan de kwalitatieve behoefte. De appartementen worden voor de koop en/of huur gerealiseerd. De woningen zijn aan te merken als levensloopbestendig, aangezien ze bereikbaar zijn per lift. Uit de uitgevoerde woonanalyse is gebleken dat er vraag is naar nieuwe huur- en koopappartementen in diverse segmenten. Met voorliggend plan wordt bijgedragen aan het voorzien van appartementen die aansluiten bij de hedendaagse en toekomstige behoefte. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar de Woonagenda 2018-2022 welke opgenomen is in paragraaf 4.3.4.

Op grond van het bovenstaande wordt dan ook geconcludeerd dat de ontwikkeling van het plan Middenplein 2^e fase voorziet in de behoefte.

Ligt de stedelijke ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?

Het plan betreft de herontwikkeling/transformatie van een binnenstedelijke locatie in het centrum van Enter. Op de omliggende percelen is sprake van een stedenbouwkundig samenspel van bebouwing en de gronden

zijn in het geldende bestemmingsplan reeds bestemd ten behoeve van stedelijke functies. Geconcludeerd wordt dat in dit geval sprake is van een stedelijke ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied.

Conclusie

Gelet op het vorenstaande wordt gesteld dat er sprake is van behoefte en een ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied. Hiermee voldoet het voornemen aan de geactualiseerde 'Ladder voor duurzame verstedelijking'.

4.2 Provinciaal beleid

In deze paragraaf wordt het voor deze ontwikkeling relevante provinciale beleid behandeld. Op 12 april 2017 hebben Provinciale Staten van Overijssel de nieuwe Omgevingsvisie Overijssel 2017 'Beken Kleur' en bijbehorende Omgevingsverordening Overijssel 2017 vastgesteld. Op 1 mei zijn de nieuwe Omgevingsvisie en Omgevingsverordening in werking getreden.

4.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

De omgevingsvisie is het centrale provinciale beleidsplan voor het fysieke beleidsplan voor het fysieke leefmilieu in Overijssel. De opgaven en kansen waar de provincie Overijssel voor staat, zijn vertaald in centrale beleidsambities voor negen beleidsthema's. De hoofdambitie van de Omgevingsvisie is een toekomstvaste groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke hulpbronnen en voorraden. Enkele centrale ambities van de provincie:

- goed en plezierig wonen, nu en in de toekomst door een passend en flexibel aanbod van woonmilieus (typen woningen en woonomgeving) die voorzien in de vraag (kwantitatief en kwalitatief);
- versterken complementariteit van bruisende steden en vitaal platteland als ruimtelijke, cultureel, sociaal en economisch samenhangend geheel. Dit door behoud en versterking van leefbaarheid en diversiteit van het landelijk gebied, stedelijke netwerken versterken, behoud en versterken van cultureel erfgoed als drager van identiteit;
- veilig, gezond en schoon kunnen wonen, werken, recreëren en reizen door te zorgen voor waterveiligheid, externe veiligheid en verkeersveiligheid;
- investeren in een hoofdinfrastructuur voor wegverkeer, trein, fiets en waarbij veiligheid en doorstroming centraal staan.

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. 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. Er wordt nadrukkelijk gestuurd op ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Uitgangspunt is dat verstedelijking en economische activiteiten gebundeld worden ten behoeve van een optimale benutting van bestaand bebouwd gebied.

4.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Om te bepalen of een initiatief bijdraagt aan de ambities van de provincie Overijssel, wordt het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel gebruikt. In dit uitvoeringsmodel staan de volgende stappen centraal:

1. Of – generieke beleidskeuzes
2. Waar – ontwikkelingsperspectieven
3. Hoe – gebiedskenmerken

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

4.2.3.1 *Of - generieke beleidskeuzes*

Generieke beleidskeuzes zijn keuzes die bepalend zijn voor de vraag of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. In deze fase wordt beoordeeld of er sprake is van een maatschappelijke opgave. Of een initiatief mogelijk is, wordt onder andere bepaald door generieke beleidskeuzes van EU, Rijk of provincie. Denk aan beleidskeuzes om basiskwaliteiten als schoon drinkwater en droge voeten te garanderen. Andere generieke beleidskeuzes betreffen het voorkomen van overaanbod van bijvoorbeeld woningbouw- en kantoorlocaties.

Ook wordt in deze fase de zgn. Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking gehanteerd. Deze Overijsselse ladder geeft een nadere invulling aan de vraag hoe de behoefte moet worden bepaald, zowel in de stedelijke als in de groene omgeving, en op welke wijze de regionale afstemming vorm gegeven moet worden. Integraliteit, toekomstbestendigheid, concentratiebeleid, (boven)regionale afstemming en zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik zijn beleidskeuzes die invulling geven aan de Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking.

Voor specifieke gebieden in Overijssel geldt dat niet alle initiatieven mogelijk zijn. Dit heeft te maken met zwaarwegende publieke belangen, Gebiedsspecifieke beleidskeuzes om de zwaarwegende publieke belangen te borgen, zijn: reservering voor waterveiligheid en beperking wateroverlast, drinkwater/grondwaterbeschermingsgebieden, het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen Ecologische Hoofdstructuur (EHS)), de Nationale Landschappen en het provinciaal routenetwerk transport gevaarlijke stoffen.

4.2.3.2 *Waar - ontwikkelingsperspectieven*

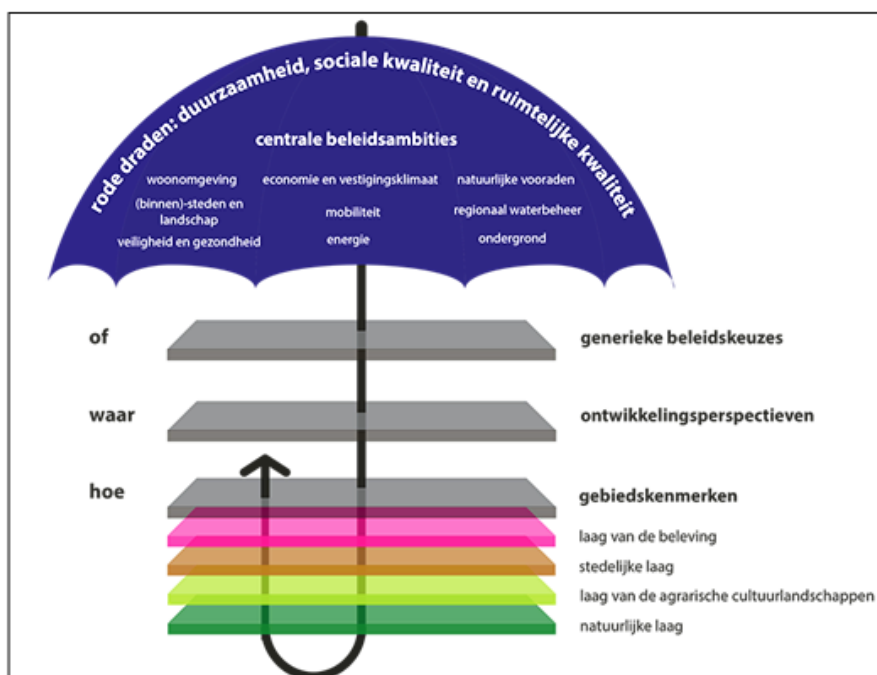
Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke omgeving. Met dit spectrum geeft de provincie ruimte voor het realiseren van de in de visie beschreven beleids- en kwaliteitsambities.

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

4.2.3.3 *Hoe - gebiedskenmerken.*

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en laag van de beleving) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het is de vraag 'hoe' een ontwikkeling invulling krijgt.

Aan de hand van de drie genoemde niveaus kan worden bezien of een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is en er behoefte aan is, waar het past in de ontwikkelingsvisie en hoe het uitgevoerd kan worden. Figuur 4.1 geeft dit schematisch weer.



Figuur 4.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

4.2.4 Toetsing aan de uitgangspunten van 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 'Of – generieke beleidskeuzes' zijn artikel 2.1.3 (Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik) en artikel 2.2.2 (Realisatie nieuwe woningen) uit de Omgevingsverordening Overijssel van belang. Hierna wordt nader op de artikelen ingegaan.

Artikel 2.1.3: Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

1. 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.
2. Bestemmingsplannen voor de Groene Omgeving voorzien uitsluitend in ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verhardten leggen anders dan de uitleg van steden en dorpen wanneer aannemelijk is gemaakt:
 - dat (her)benutting van bestaande erven en/of bebouwing in de Groene Omgeving in redelijkheid niet mogelijk is;
 - dat mogelijkheden voor combinatie van functies op bestaande erven optimaal zijn benut.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.3 van de Omgevingsverordening Overijssel

Zoals bij de toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is geconcludeerd, vindt de voorgenomen ontwikkeling plaats binnen het bestaand bebouwd gebied. Van extra ruimtebeslag op de groene omgeving is daarom geen sprake. Geconcludeerd wordt dat voldoende rekening is gehouden met het principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik.

Artikel 2.2.2: Realisatie nieuwe woningen

1. *Bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wabo, voorzien uitsluitend in de mogelijkheid tot het realiseren van nieuwe woningen als de behoefte daaraan is aangetoond door middel van actueel onderzoek woningbouw.*
2. *In bestemmingsplannen wordt in maximaal 80% van de behoefte aan nieuwe woningen zoals vastgesteld in het kader van actueel onderzoek woningbouw, voorzien.*
3. *In bestemmingsplannen van gemeenten waarvoor woonafspraken van toepassing zijn, mag - in afwijking van lid 2 - in een hoger percentage dan 80% worden voorzien, met een maximum van 100% van de behoefte zoals vastgesteld in het kader van de woonafspraken.*
4. *De behoefte aan nieuwe woningen zoals bedoeld in lid 1 wordt in ieder geval geacht te zijn aangetoond als realisatie daarvan past binnen de geldende woonafspraken zoals die zijn gemaakt tussen gemeente en provincie op basis van regionale afstemming.*
5. *Wanneer de realisatie van nieuwe woningen niet past binnen geldende woonafspraken of wanneer er voor de gemeente geen woonafspraken gelden, dan moet de behoefte aan nieuwe woningen aangetoond worden door middel van actueel onderzoek woningbouw waarop de instemming is verkregen van zowel de gemeenten in de regio als Gedeputeerde Staten.*
6. *In afwijking van het bepaalde in lid 5 geldt de eis dat gemeenten in de regio moeten hebben ingestemd niet voor buurgemeenten die gelegen zijn buiten de provincie Overijssel. In dat geval moet zijn aangetoond dat afstemmingsoverleg heeft plaatsgevonden.*

De van belang zijnde begrippen in het kader van artikel 2.2.2 zijn hierna opgenomen:

- Nieuwe woningen: *te realiseren woningen, waarvoor nog geen omgevingsvergunning is afgegeven*
- Actueel onderzoek woningbouw: *door de raad vastgesteld onderzoek waarin de behoefte van de gemeente aan nieuwe woningen is onderbouwd op basis van de regionale behoefte woningbouw, markt- en vastgoedanalyses en andere relevante gegevens.*
- Regionale behoefte woningbouw: *door Gedeputeerde Staten vastgestelde provinciale analyse waarin de regionale behoefte aan nog te realiseren woningen is onderbouwd op basis van provinciale behoefteprognoses.*
- Woonafspraken: *bestuurlijke afspraken tussen provincie Overijssel en gemeenten over onder meer doelgroepen, wonen en zorg, stedelijke vernieuwing, toekomstbestendigheid bestaande voorraad, programmeren en zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en bijbehorende programmeringsdocumenten, zoals voor een aangegeven periode zijn gemaakt.*
- Regio: *de gemeenten die onderdeel uitmaken van de samenhangende woningmarkt die bediend wordt met de woningbouwmogelijkheden die een gemeente biedt.*

In artikel 2.2.3 lid 1 van de Omgevingsverordening wordt onder actueel onderzoek woningbouw verstaan: onderzoek wat eens in de 2 jaar wordt geactualiseerd.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel

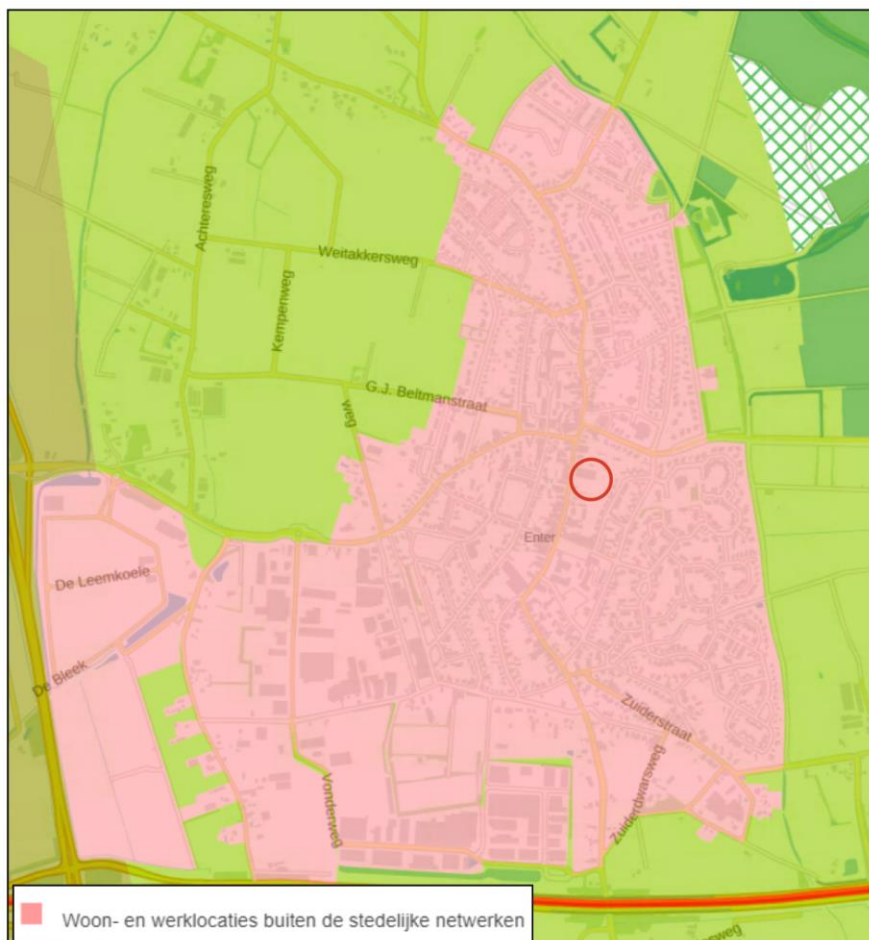
In de 'Bestuursovereenkomst woonafspraken Twente 2016-2020' zijn afspraken gemaakt tussen de provincie en gemeente. De gemeente Wierden maakt onderdeel uit van subregio Twente Zuid. Nadien is door de gemeente een woningbouwprogramma op-/bijgesteld dat is afgestemd met de provincie en buurgemeenten. Uit het woningbouwprogramma blijkt dat ruim aan de harde plancapaciteit wordt voldaan. Voorliggend plan maakt deel uit van dat woningbouwprogramma.

De gemeente Wierden heeft haar woonbeleid opgenomen in de 'Woonagenda 2018-2022', waaraan het plan voldoet. In paragraaf 4.3.4. wordt voorliggend plan aan het betreffende document getoetst.

Geconcludeerd wordt dat het plan in overeenstemming is met artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel.

4.2.5.2 Waar – ontwikkelingsperspectieven

Het plangebied behoort tot het ontwikkelingsperspectief 'Steden en dorpen als veelzijdige leefmilieus - Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken'. In figuur 4.2 is een uitsnede van de ontwikkelingsperspectievenkaart opgenomen, waarin het plangebied met de rode belijning is weergegeven.



Figuur 4.2 Uitsnede Ontwikkelperspectievenkaart Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

'Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken'

De steden en dorpen buiten de stedelijke netwerken mogen altijd bouwen voor de lokale behoefte aan wonen, werken en voorzieningen, inclusief lokaal gewortelde bedrijvigheid, mits onderbouwd en regionaal afgestemd. Herstructurering en transformatie van de woon-, werk-, voorzieningen- en mixmilieus moeten deze vitaal en aantrekkelijk houden en de diversiteit aan milieus versterken. Herstructurering en transformatie bieden kansen om te anticiperen op klimaatverandering (bijvoorbeeld door ruimte voor groen, natuur en water te reserveren). Van belang is de stedelijke ontwikkeling altijd af te stemmen op de kenmerken van het watersysteem, bijvoorbeeld in laaggelegen gebieden bij bouw- en evacuatieplannen rekening houden met risico's op overstroming of wateroverlast. Herstructurering en transformatie kunnen ook bijdragen aan de energietransitie (door het nemen van energie-efficiënte maatregelen en/of het opwekken van duurzame energie door bijvoorbeeld het aanwezige dakoppervlak te benutten).

Toetsing van het initiatief aan het "Ontwikkelperspectief"

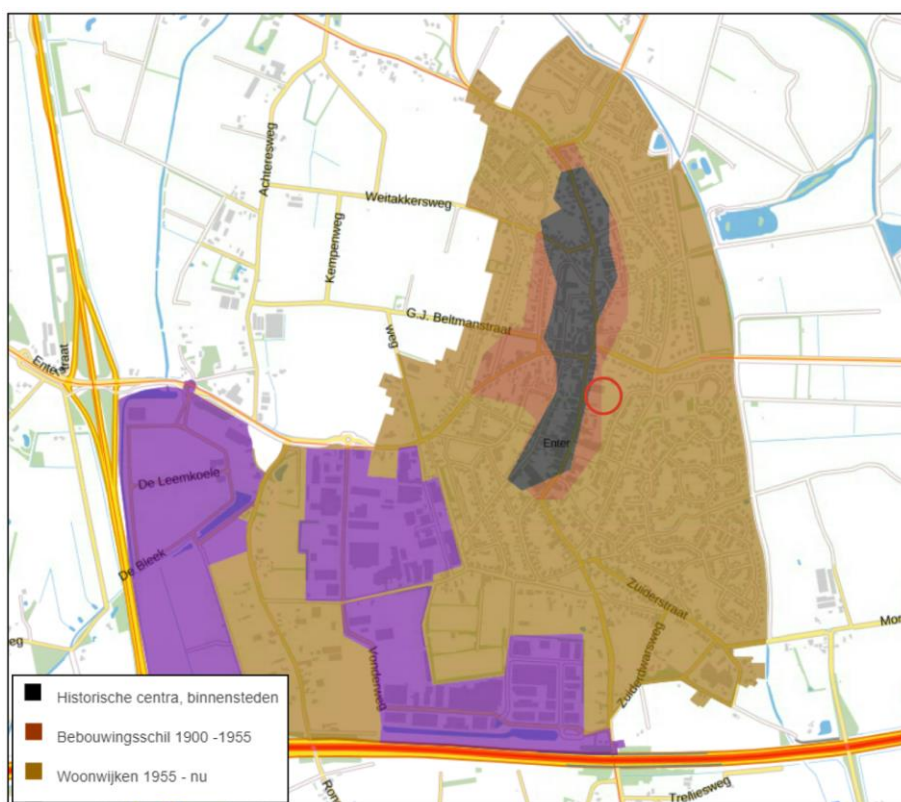
Met de herontwikkeling in het plangebied wordt ingezet op een gemengd woon-, winkel- en verblijfsfunctie, teneinde het centrumgebied van Enter te versterken. De ontwikkeling zorgt voor een aanzienlijke ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Hierdoor wordt bijgedragen aan de vitaliteit (levendigheid) en aantrekkelijkheid van het centrum. De centrumfuncties en woonfunctie is goed in te passen in het centrumgebied. Gesteld wordt dat de beoogde ontwikkeling in overeenstemming is met de ter plekke geldende ontwikkelingsperspectieven.

4.2.5.3 Hoe - gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en de laag van de beleving) 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. Vanwege het ontbreken van bijzondere eigenschappen binnen de 'Laag van de beleving', wordt ook deze laag buiten beschouwing gelaten.

1. De 'Stedelijke laag'

Binnen de 'Stedelijke laag' is het plangebied aangeduid met de gebiedstypen 'Bebouwingsschil 1900-1955', 'Woonwijken 1955-nu' en 'Historische centra, binnensteden, landstadjes'. In figuur 4.3 is het plangebied binnen de 'Stedelijke laag' met de rode belijning weergegeven.



Figuur 4.3 Uitsnede De Stedelijke laag' (Bron: Provincie Overijssel)

"Historische centra, binnensteden en landstadjes"

De historische centra, binnensteden en landstadjes vormen de functionele en emotionele kernen van de steden en dorpen. Ruimtelijk kenmerkend zijn de compacte bebouwingsstructuur, veelal binnen (voormalige) omwalling en veel individuele karakterverschillen op korte afstand. Veel historische centra, binnensteden en landstadjes herbergen bijzondere condities zoals een waterfront of stationsgebied en staan symbool voor de identiteit en eigenheid van de steden en stadjes. Functioneel worden deze gebieden gekenmerkt door een mix van functies waarvan de concentratie van voorzieningen op gebied van detailhandel, horeca, cultuur, onderwijs, gezondheidszorg et cetera een belangrijk deel vormt.

Als ontwikkelingen plaats vinden in historische centra, binnensteden en landstadjes, dan dragen deze bij aan behoud en versterking de mix van functies, het historisch gegroeide patroon van wegen en openbare ruimten en de leefbaarheid. Grote bouwopgaven, zoals bij herstructurering, inbreiding of intensivering van woon-,

werk-, en voorzieningen milieus worden ingepast met respect voor de historie, het individuele karakter van de bebouwing en de leefbaarheid, in relatie tot de problematiek van verkeer en parkeren.

"Bebouwingsschil 1900 – 1955"

De bebouwingsschil 1900-1955 bestaat uit gemengde stadswijken en woonwijken direct aansluitend op de historische centra en binnensteden. Op sommige plaatsen liggen (voormalige) grootschalige fabriekscomplexen direct aansluitend aan woonwijken. Deze stadswijken kennen een gesloten, compacte vorm (bouwblokken) en zijn veelal opdeelbaar in wijken met eigen karakter. De wijken worden van elkaar gescheiden door doorgaande lanen, singels en stadsstraten. Kenmerkend in de bebouwing is de verwantschap in architectuurstijlen en aandacht voor architectonische details en verbijzondering van gebouwen op specifieke plekken als straathoeken.

Als herstructurering, inbreiding en toevoeging van bebouwing plaats vinden in de individueel ontwikkelde stadswijken van de bebouwingsschil 1900 - 1955, dan dragen deze bij aan behoud, versterking en vernieuwing van de individuele bebouwing met een eigen karakter en uitstraling. Ontwikkelingen voegen zich in maat, schaal en ritme naar de omliggende bebouwing. Als herstructurering etc. plaats vindt in de tuindorpen en fabriekswijken, dan voegt de vernieuwde/nieuwe bebouwing zich in de structuur van de bebouwde massa en groenstructuur, gericht op behoud van eenheid en eenduidigheid, met oog voor details. Verder wordt gestuurd op hergebruik/reanimatie van cultureel erfgoed.

"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.

Als ontwikkelingen plaatsvinden in de naoorlogse woonwijken, dan voegt nieuwe bebouwing zich in de aard, maat en het karakter van het grotere geheel (patroon van o.a. wooneenheden en parken), maar is als onderdeel daarvan wel herkenbaar. De groenstructuur is onderdeel van het wijkontwerp.

Toetsing van het initiatief aan de 'Stedelijke laag'

De gewenste ontwikkeling voorziet in een herontwikkeling teneinde een (functionele en stedenbouwkundige) versterking van het centrumgebied te creëren. De nieuwe bebouwing zal door situering en architectuur/uitstraling een eigen karakter krijgen. De bebouwing voegt zich qua maatvoering en hoogte in de omgeving. Geconcludeerd wordt dat de invulling van de locatie in overeenstemming is met de gebiedskenmerken van de "Stedelijke laag".

4.2.5 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met de uitgangspunten uit het provinciaal beleid zoals verwoord in de Omgevingsvisie Overijssel en is verankerd in de Omgevingsverordening.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Structuurvisie Wierden

4.3.1.1 Inleiding

De structuurvisie Wierden is opgesteld voor het gehele grondgebied van de gemeente Wierden en betreft de periode tot 2030. De structuurvisie vormt het toetsingskader voor de beoordeling van nieuwe plannen en initiatieven. Bestemmingsplannen en projectbesluiten moeten getoetst worden aan de structuurvisie. De structuurvisie is op 5 oktober 2010 door de gemeenteraad vastgesteld.

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

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

4.3.1.3 Kernkwaliteiten en centrale waarden gemeente Wierden

Het versterken van de centrale waarden vormt de basis voor de toekomstige ontwikkeling van Wierden. Kiezen voor deze waarden betekent kiezen voor een duidelijke identiteit. Het verder ontwikkelen van deze identiteit vormt dan ook het vertrekpunt voor de visie op de toekomstige (ruimtelijke) ontwikkeling van Wierden en aanknopingspunten voor de uitwerking in projecten en beleidsthema's.

4.3.1.4 Deelgebiedvisies

De structuurvisie onderscheidt drie deelgebieden, te weten de kern Wierden, de kern Enter en het buitengebied. Per deelgebied is een visie gemaakt. Het plangebied is gelegen in deelgebied 'Enter'.

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

4.3.1.5 Toetsing van het initiatief aan de Structuurvisie Wierden

De ontwikkelingen passen binnen de hoofdlijnen zoals gesteld in de Structuurvisie. In paragraaf 4.3.2. wordt dieper ingegaan op het gemeentelijk ruimtelijk beleid voor het centrum van Enter. De ontwikkeling zorgt voor een aanzienlijke ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Hierdoor wordt bijgedragen aan de vitaliteit en aantrekkelijkheid van het centrum. Geconcludeerd wordt dat het initiatief past binnen de uitgangspunten van de Structuurvisie Wierden.

4.3.2 Structuurvisie Centrum Enter

4.3.2.1 Visie

In 2004 heeft de gemeenteraad de Structuurvisie centrum Enter vastgesteld. In de structuurvisie is de visie verwoord voor de ontwikkelingsrichting van het centrum van Enter voor de komende jaren. Het doel van de ruimtelijke visie is het bepalen van het ruimtelijk kader dat waarborgen biedt voor:

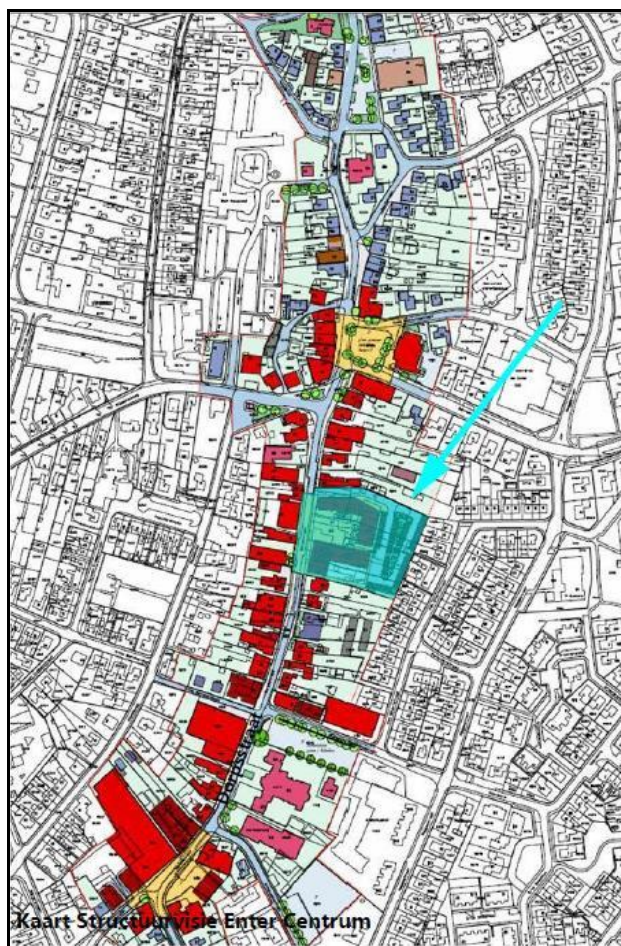
- versterking van de kwaliteit van het centrum als winkelcentrum;

- versterking van de kwaliteit van het centrum als verblijfsgebied;
- versterking van de beeldkwaliteit van het centrum;
- verbetering van de verkeersveiligheid in het centrum;
- verbetering (diversiteit) van het woningaanbod.

Gekozen is voor een ruimtelijke structuur die een richting geeft aan oplossingen voor de hiervoor gestelde doelstellingen. Hierbij is als uitgangspunt gehanteerd dat de huidige ruimtelijke basisstructuur zal worden gehandhaafd. Een structuur die zich kenmerkt door drie deelgebieden met elk een eigen karakter. Een onderdeel van de visie is om deze drie deelgebieden beter aan elkaar te koppelen. "Behoud het goede en het eigen karakter maar voeg daaraan versterkende elementen toe". In deze visie worden oplossingen gekozen die maken dat het centrum van Enter als één geheel ervaren wordt met daarbinnen deelgebieden met elk een eigen accent:

- het rustieke en karakteristieke noordelijk deel;
- een middendeel waarin de commerciële voorzieningen en de sociaal-maatschappelijke voorzieningen centraal staan;
- een zuidelijk deel; waar de woonfunctie centraal staat.

Deze visie vormt zoals gezegd het ruimtelijke kader voor de middellange termijn ontwikkelingen. Hierin worden duidelijke keuzes gemaakt zoals het handhaven van de lintstructuur. Tevens worden drie ontwikkelingslocaties aangegeven elk bestaande uit een plein.



Figuur 4.4 Visiekaart Structuurvisie Enter Centrum (Bron: Gemeente Wierden)

4.3.2.2 Toetsing van het initiatief aan de Structuurvisie Enter Centrum

Met dit plan wordt voldaan aan de doelstelling om, tussen de beide bestaande concentratiepunten (het Dorpsplein in het noorden en het Modeplein in het zuiden van de Dorpsstraat, een extra voorzieningsteunpunt rondom een plein te ontwikkelen. Een aantrekkelijk plein met daaraan centrum- en

woonvoorzieningen als verbindingsschakel in het totale centrumgebied. Geconcludeerd wordt dat het plan uitvoering geeft aan een deel van de Structuurvisie Enter Centrum.

4.3.3 Beeldkwaliteitsplan Middenplein Enter

4.3.3.1 Algemeen

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

4.3.3.2 Beeldkwaliteitscriteria

Een gevarieerd winkel-, woon- en voorzieningenmilieu dat zowel hoort in de pleinenreeks langs de Dorpsstraat als nadrukkelijk aansluiting vindt bij het kleinschalige referentiekader van het centrum. De hoofdvorm vormt samen met het plein een ensemble met een eigenidentiteit, die als verbijzondering van het dorpsmilieu past in de reeks van elkaar opeenvolgende pleinen. Tegelijkertijd dient de bebouwing geparcelleerd te worden in eenheden die qua maat en schaal aansluiten op de karakteristiek van de omgeving en wordt voorzien van een kap. In de gevels dient qua ritmiek van architectonische elementen een relatie met de oorspronkelijke bebouwing van de Dorpsstraat te worden gelegd, waardoor in maat, schaal en architectonische uitwerking wordt ingespeeld op de omgeving. De pleinwanden staan in passende verhouding tot de pleinruimte. De gevels aan de achterzijde mogen in geen geval het karakter van een achterkant krijgen.

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

4.3.3.3 Status beeldkwaliteitsplan

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

Het beeldkwaliteitsplan heeft twee hoofdfuncties:

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

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

4.3.3.4 Toetsing van het initiatief aan het Beeldkwaliteitsplan Middenplein Enter

Ten tijde van de aanvraag omgevingsvergunning zal het bouwplan getoetst worden aan het Beeldkwaliteitsplan.

4.3.4 Woonagenda 2018 - 2022

4.3.4.1 Algemeen

De afgelopen jaren is de woningmarkt sterk veranderd. De gemeente Wierden wil daar goed op anticiperen en haar woonbeleid actualiseren door een lokale woonagenda uit te werken. Voor u ligt deze lokale woonagenda. De lokale woonagenda sluit aan op de Regionale Woonvisie Twente, waar de gezamenlijke uitgangspunten voor het regionale woonbeleid zijn vastgelegd. Op basis daarvan is de kwantitatieve programmering bepaald in

prestatieafspraken tussen de provincie Overijssel en de Twentse gemeenten. De kwalitatieve programmering betreft echter lokaal maatwerk, waar de gemeenten in de regio zelf invulling aan geven binnen de gezamenlijke contouren van de Regionale Woonvisie. Deze lokale woonvisie geeft daar invulling aan, samen met een aantal thematische opgaven die voor de gemeente Wierden relevant zijn om de komende jaren nadere invulling aan te geven.

4.3.4.2 Woningbouwcontingent

In de woningbouwafspraken die de gemeente Wierden met de provincie Overijssel heeft gemaakt wordt uitgegaan van een woningbouwcontingent van 567 woningen tot 2026; iets meer dan de uitkomst van de provinciale Primoprognose die uitgaat van 525 woningen tot en met 2027.

Het woningbouwcontingent biedt kwantitatief voldoende ruimte om aan de woningbehoefte voor de komende jaren te kunnen voldoen, en biedt ook nog wat ruimte voor extra instroom van buiten de gemeente.

Realisatie van een voldoende aantal woningen is bovendien een essentiële randvoorwaarde om in te kunnen spelen op de kwalitatieve behoefte. Ook beperkt dit het risico dat door strikte contingentering er onvoldoende nieuwbouw gerealiseerd wordt: als gevolg van planuitval en vertraging. De aanwezigheid van plannen die niet voorzien in de juiste kwaliteiten vergroten dit risico. Naast toevoeging van kwalitatief goede plannen, wordt ook gewerkt aan de sanering van kwalitatief mindere plannen. Dit wordt gedaan door inzet van het volgende instrumentarium:

- Plannen die niet voorzien in de kwalitatieve behoefte waar mogelijk via het creëren van voorzienbaarheid geleidelijk heroverwegen.
- Tot op heden wordt gewerkt met een planningshorizon van tien jaar, conform de looptijd van een bestemmingsplan (en daarmee van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking). Omdat de looptijd van deze woonvisie circa vier jaar bedraagt, zullen de komende vier jaar plannen voor 10 jaar beoordeeld moeten worden. Een planningshorizon van 14 jaar, tot 2032 is daarom een logischer planningstermijn voor de planvoorraad. Bij de planbeoordeling wordt daarom uitgegaan van de behoefte in de periode 2018 tot 2032: minimaal 624 woningen op basis van de provinciale huishoudensprognose.
- De planrealisatie blijft doorgaans achter bij de planning en programmering. Er is altijd sprake van planoptimisme, waarbij plannen in de praktijk uiteindelijk gefaseerd tot ontwikkeling komen. Door dit planningsoptimisme is de pijplijn vol, maar is tegelijkertijd bekend dat die pijplijn niet volledig binnen de beoogde termijn wordt gerealiseerd. Een weging van plannen op basis van (on)zekerheid leidt tot een realistischer inschatting van de plancapaciteit. Te denken is aan plannen die voor de eerste vijf jaar voor 100% meetellen in de capaciteit. Plannen die voor na 2023 op de rol staan tellen voor 75% mee.

Op basis van deze uitgangspunten wordt gewerkt aan een praktisch afwegingskader om de planvorming mee te beoordelen. Daarmee borgen we dat iedere woning die de komende jaren wordt toegevoegd raak is en bijdraagt aan de toekomstwaarde van de verschillende kernen in de gemeente Wierden.

4.3.4.3 Kwalitatieve opgave

In de woonvisie worden de volgende kwalitatieve doelen gesteld:

- Wierden wil als gemeente minimaal voldoende woningaanbod realiseren voor de lokale behoefte, zoals die volgt uit de provinciale afspraken.
- Wierden streeft als gemeente binnen de ruimte die de gemeente ter beschikking heeft naar een optimale balans tussen het type woningen dat wordt gerealiseerd en de locaties die daarvoor beschikbaar zijn. De aanvullende woningbehoefte richt zich vooral op 2-1-kapwoningen en vrijstaande woningen in het goedkope en middeldure segment.
- Wierden streven er als gemeente naar om 20% van de bouwopgaven in het sociale huur segment te realiseren. De helft daarvan is bedoeld voor het opvangen van de aanvullende behoefte die we verwachten in dit segment. De andere helft is bedoeld voor vervangende nieuwbouw in de sociale huurvoorraad. Daarmee kan een kwaliteitsverbetering worden bereikt in de sociale voorraad (met betrekking tot duurzaamheid en levensloopgeschiktheid) en kan doorstroming worden bevorderd door de 'overcapaciteit' die ontstaat in te zetten voor verkoop.

- Om adequaat in te kunnen spelen op de kwalitatieve behoefte, hanteert gemeente Wierden een aantal uitgangspunten voor de ontwikkeling van de woningvoorraad. De gemeente ontwikkelt deze uitgangspunten verder in een praktisch afwegingskader om de planvorming mee te beoordelen:
 - Plannen die niet voorzien in de kwalitatieve behoefte willen we waar mogelijk via het creëren van voorzienbaarheid geleidelijk saneren.
 - De gemeente werkt bij de beoordeling van plannen met een planningshorizon van 14 jaar (periode 2018 - 2032).
 - De gemeente weegt plannen op basis van (on)zekerheid mee in de plancapaciteit omdat dit leidt tot een realistischer inschatting van de plancapaciteit. Daarbij telt de gemeente plannen voor de eerste vijf jaar voor 100% mee in de capaciteit. Plannen die voor na 2023 op de rol staan tellen voor 75% mee.
 - De gemeente gaat uit van een evenwichtige spreiding van de woningbehoefte over de kernen Wierden en Enter, met ruimte voor incidentele initiatieven in de andere kernen vanuit de lokale behoefte en passend op de schaal van de kern.
 - De gemeente gaat uit van inbreiding voor uitbreiding, tenzij het ontwikkelingen in het kader van het Rood voor Rood-beleid betreft, waarvoor voldoende ruimte zal worden vrijgehouden in het woningbouwcontingent.

4.3.4.4 Toetsing van het initiatief aan de Woonagenda 2018 - 2022

Met dit plan wordt voldaan aan de doelstelling om levensloopgeschikte huisvesting te realiseren, namelijk appartementen met lift. De locatie in het centrum van Enter zorgt voor nabijheid van de gewenste voorzieningen. Daarbij wordt opgemerkt dat het Middenplein een passende inbreidingslocatie betreft. De doorkijklocaties zijn als prioritaire projecten aangemerkt, waarmee de gemeente een duidelijke keuze heeft gemaakt. Geconcludeerd wordt dat het plan voorziet in het bouwen van voldoende woningen en voldoet aan de kwalitatieve opgave gesteld in de gemeentelijke woonvisie.

4.3.5 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

Geconcludeerd wordt dat het plan in overeenstemming is met het gemeentelijk beleid zoals verwoord in de Structuurvisie Wierden, de Structuurvisie Centrum Enter, het Beeldkwaliteitsplan Middenplein Enter en de Woonagenda 2018-2022.

HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

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 Besluit milieueffectrapportage.

Fase 1 van het plan Middenplein is grotendeels gerealiseerd en wordt in voorliggend bestemmingsplan conserverend bestemd. Gelet op het vorenstaande wordt in voorliggend hoofdstuk uitsluitend ingegaan op de 2^e fase.

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. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

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

5.2.1.2 Gebiedstypen

Afstemming van bestaande en nieuwe functies gebeurt door het aanhouden van zogenaamde richtafstanden. Hierbij kan gebruik worden gemaakt van de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering'. Bij deze richtafstanden

wordt rekening gehouden met de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar zoals gesteld in de 'Staat van bedrijfsactiviteiten'. Hierbij wordt uitgegaan van het principe van functiescheiding, waarbij twee gebiedstypen te onderscheiden zijn, namelijk: 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'.

Het plangebied is gelegen in een gebied dat wordt gekenmerkt door diverse centrumfuncties. Door deze functiemenging is het plangebied aan te merken als omgevingstype 'gemengd gebied'.

Voor gebieden waar in enige vorm sprake is van functiemenging, of in gebieden waar bewust functiemenging wordt nagestreefd (bijvoorbeeld om een grotere levendigheid tot stand te brengen), kunnen de gebieden worden aangemerkt als 'functiemengingsgebied'. Bij 'functiemengingsgebieden' moet gedacht worden aan:

- stadscentra, dorpskernen en winkelcentra;
- horecaconcentratiegebieden;
- zones met functiemenging langs stedelijke toegangswegen en in lintbebouwingen;
- (delen van) woongebieden met kleinschalige c.q. ambachtelijke bedrijvigheid.

Zoals in de VNG-publicatie is aangegeven kan, vanwege de bijzondere kenmerken van gebieden met enige vorm van functiemenging, niet worden gewerkt met een systematiek van richtafstanden en afstandsstappen: vanwege de zeer korte afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies is een dergelijke systematiek niet geschikt voor functiemengingsgebieden. De 'Staat van Bedrijven (SvB) - functiemenging' bevat geen richtafstanden, maar categorieën A, B en C, die aangeven onder welke omstandigheden activiteiten inpasbaar zijn. De toelaatbaarheid van milieubelastende functies in gebieden met functiemenging wordt beoordeeld aan de hand van de volgende drie ruimtelijke relevante milieucategorieën:

Categorie A:

Activiteiten die zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn, dat deze in pandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het Bouwbesluit voor scheiding tussen wonen en bedrijven zijn daarbij toereikend.

Categorie B:

Activiteiten die in gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, echter met een zodanige milieubelasting voor hun omgeving dat zij bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies dienen plaats te vinden.

Categorie C:

De activiteiten zoals genoemd onder B, waarbij vanwege de relatief grote verkeersaantrekkende werking een ontsluiting op de hoofdinfrastructuur is aangewezen.

5.2.1.3 Beoordeling

Omdat in dit geval sprake is van een 'functiemengingsgebied', vanwege de ligging van het plangebied in het centrumgebied van Enter, wordt getoetst aan de 'SvB - functiemenging'.

Op basis van deze lijst vallen de commerciële ruimten, die op de begane grond en in de kelder worden toegestaan, onder categorie A. Met het oog op de bovenliggende appartementen (geen bouwkundige scheiding) is volgens de richtlijn detailhandel mogelijk, met uitzondering van supermarkten en warenhuizen. Ook cafés, bars en kantines zijn mogelijk, met uitzondering van muziekcafés (en disco's). Wat betreft de maatschappelijke functies vormen artspraktijken, klinieken en dagverblijven geen probleem. Maar kinderopvang en verpleeghuizen zijn niet wenselijk in combinatie met bovenliggende appartementen.

Voor de categorie A activiteiten geldt dat deze zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn, dat deze in pandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het Bouwbesluit voor scheiding tussen wonen en bedrijven zijn daarbij toereikend. Overige milieubelastende functies zijn bouwkundig afgescheiden van het nieuw te realiseren pand.

Daarmee wordt voldaan aan het gestelde in de 'SvB - functiemenging'. Voor de appartementen zal sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Opgemerkt wordt dat het belangrijkste aandachtspunt het aspect geluid betreft. De mate waarin de ontwikkeling van het Middenplein zorgt voor toename van geluid, is uitgewerkt in een akoestisch onderzoek. In paragraaf 5.2.3. wordt daar nader op ingegaan.

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, dient doorgaans een bodemonderzoek te worden verricht conform de richtlijnen NEN 5740.

5.2.2.2 Situatie plangebied

Het plangebied is uitgebreid. Voor een groot gedeelte van het plangebied is al een bodemonderzoek uitgevoerd. Uit de uitgevoerde bodem- en asbestonderzoeken is geconstateerd dat de locatie niet vrij was van verontreinigen. Bij de realisatie van de 1^e fase zijn alle verontreinigen binnen het plangebied gesaneerd. Hiermee is de bodem geschikt gemaakt voor de nieuwe functie. Het uitvoeren van een nieuw bodem- en asbestonderzoek is voor dit gedeelte van het plangebied dan ook niet nodig.

Voor de uitbreiding van het plangebied is een bodem- en asbestonderzoek wel noodzakelijk. Hierna zijn de resultaten uit de onderzoeken opgenomen. Voor de rapportages wordt verwezen naar bijlage 1 en 2 bij deze toelichting.

Verkennend bodemonderzoek

In totaal zijn er 4 boringen verricht. Eén boring is verricht tot 3.8 m-mv en afgewerkt tot peilbuis. De bouwput is tot 1.0 m-mv afgegraven. De bodem bestaat tot circa 3.8 m-mv uit zand. Er zijn geen bodemvreemde materialen waargenomen. Door de veldwerker zijn visueel geen asbestverdachte materialen waargenomen in de bodem. Het freatische grondwater is in peilbuis 21 aangetroffen op een diepte van 2.10 meter min maaiveld.

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

- de ondergrond is niet verontreinigd;
- het grondwater is licht verontreinigd met barium, koper, nikkel en zink.

De hypothese "onverdachte locatie" dient te worden verworpen, aangezien een overschrijdingen van de streefwaarden zijn aangetoond.

In het grondwater zijn enkele lichte verontreinigingen aangetoond. Voor een beschrijving en mogelijke verklaringen wordt verwezen naar de paragrafen 4.3 en 4.4 van de onderzoeksrapportage. Aangezien de tussenwaarden niet worden overschreden, is er geen reden om een nader onderzoek uit te voeren. De ondergrond is niet verontreinigd.

Uit milieukundig oogpunt is er geen bezwaar tegen de voorgenomen bestemmingsplanwijziging, aangezien de vastgestelde verontreinigingen geen risico's voor de volksgezondheid opleveren. De bodem binnen het onderzochte terreindeel wordt geschikt geacht voor het huidige en toekomstige gebruik.

Verkennend asbestonderzoek

In totaal zijn 4 inspectiegaten gegraven en doorgeboord tot circa 1.2 m-mv (dit is de maximale geplande ontgravingsdiepte). In 3 inspectiegaten zijn bodemvreemde materialen waargenomen (met name puin). Alleen in inspectiegat 12 is visueel asbestverdacht materiaal waargenomen. Ook op het maaiveld van het

onderzochte terreindeel is asbestverdacht materiaal waargenomen. Deze asbestverdachte fragmenten zijn door de veldwerker verwijderd.

Resultaten asbestanalyses

- het mengmonster van de fijne fractie van inspectiegat 11 en 14 is niet asbesthoudend;
- het mengmonster van de fijne fractie en het materiaalverzamelmonster uit inspectiegat 12 zijn niet asbesthoudend;
- het mengmonster van de fijne fractie van inspectiegat 11, 12, 13 en 14 (ondergrond) is niet asbesthoudend.

De hypothese "asbestverdachte locatie" kan worden verworpen, aangezien analytisch geen asbest is aangetoond.

Uit de analyseresultaten blijkt dat de 3 mengmonsters van de fijne fractie en het materiaal verzamelmonster niet asbesthoudend zijn. Er is geen saneringsnoodzaak.

5.2.2.3 Conclusie

De bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de realisering van de in dit bestemmingsplan opgenomen ontwikkeling.

5.2.3 Geluid

5.2.3.1 Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industriellawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan/ bestemmingsplan of het nemen van een omgevingsvergunning 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 Situatie plangebied

5.2.3.2.1 Railverkeerslawaai

Railverkeerslawaai wordt in dit geval buiten beschouwing gelaten omdat de dichtstbijzijnde spoorlijn op ruime afstand van het plangebied is gelegen.

5.2.3.2.2 Industrielawaai

Alcedo heeft in opdracht van de gemeente in 2014 een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Nadien zijn de uitgangspunten in beperkte mate gewijzigd en is het onderzoek geactualiseerd. Hierna zijn de resultaten uit de onderzoek opgenomen. Voor de volledige onderzoeken wordt verwezen naar bijlage 3 en 4 van deze toelichting.

Akoestisch onderzoek 2014

In het rapport van 2 april 2014 is de volgende conclusie opgenomen:

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

- Extra voertuigen op de Dorpsstraat;
- Voertuigbewegingen op het parkeerterrein;

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

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

De nieuwbouwappartementen dienen te worden geïsoleerd tegen wegverkeerslawaaï.

Parkeerterrein

De geluidswering van 2 bestaande woningen dient te worden onderzocht. Zo nodig dienen deze woningen aanvullend geïsoleerd te worden. Het gaat om de woningen aan de Dorpsstraat 91 en 109. Voor de nieuwbouwappartementen dient met een geluidswering van minimaal 31 dB(A) rekening te worden gehouden in verband met de maximale geluidsniveaus als gevolg van dichtslaande autoportieren.

Muziekgeluid

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

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

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

Stemgeluid terras

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

Installaties en laden en lossen

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

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

Cumulatieve geluidsbelasting

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

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

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

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

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

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

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

Uit de cumulatieve geluidsbelasting blijkt dat nieuwbouwappartementen niet beschikken over een geluidsluwe zijde. Geadviseerd wordt om conform het gemeentelijk geluidsbeleid balkons te realiseren die afsluitbaar zijn, zodat men zelf kan kiezen of men zich wil afzonderen van de hoge geluidsbelasting of niet. Conform het gemeentelijk geluidsbeleid dient bij appartementen minimaal 1 verblijfsruimte in de woning aan de geluidsluwe zijde te worden gesitueerd. Geadviseerd wordt om deze achter het afsluitbare balkon te realiseren.

Akoestisch onderzoek 2018

Vanwege de toename van het aantal parkeerplaatsen, toevoeging van de garageboxen/carports, een andere verdeling van de functies waar Alcedo mee heeft gerekend is er een herberekening uitgevoerd. De herberekening heeft geleid tot de volgende conclusie:

Het parkeerterrein aan de oostzijde van het Middenplein Enter zal in zuidelijke richting groter worden dan in de voor de bestemmingsplanwijziging onderzochte situatie in 2014. Er zullen meer parkeervakken en 8 garageboxen gerealiseerd worden. Als gevolg hiervan kan het aantal parkeerbewegingen toenemen. Uit dit onderzoek is gebleken dat het equivalente geluidsniveau afkomstig van het inrichtingsgebonden verkeer op het parkeerterrein met ten hoogste 1 dB(A) toeneemt.

Bij de omliggende woningen blijven de optredende maximale geluidsniveaus als gevolg van optrekken en afremmend verkeer en dichtslaande autoportieren gelijk of nemen iets af door de realisatie van de garageboxen ten opzichte van het eerder uitgevoerde onderzoek.

Achter de woningen aan de Van Uiterstraat 46 en 48 waren in het eerdere ontwerp geen parkeervakken gelegen, met het huidige ontwerp wel. Het optredende maximale geluidsniveau bij de woning aan de Van Uiterstraat 46 bedraagt ten hoogste 66 dB(A). Dit maximale geluidsniveau treedt alleen op als er op het meest zuidoostelijk gelegen parkeervak geparkeerd wordt en een autoportier wordt dichtgeslagen.

5.2.3.3 *Conclusie*

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de realisering van de in dit bestemmingsplan opgenomen ontwikkeling.

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 moet 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 2015 (Brzo 2015);
- het Vuurwerkbesluit.

Voor vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de 'Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' (Wet Basisnet). Dat vervoer gaat over water, spoor, wegen of door de lucht. De regels van het Basisnet voor ruimtelijke ordening zijn vastgelegd in:

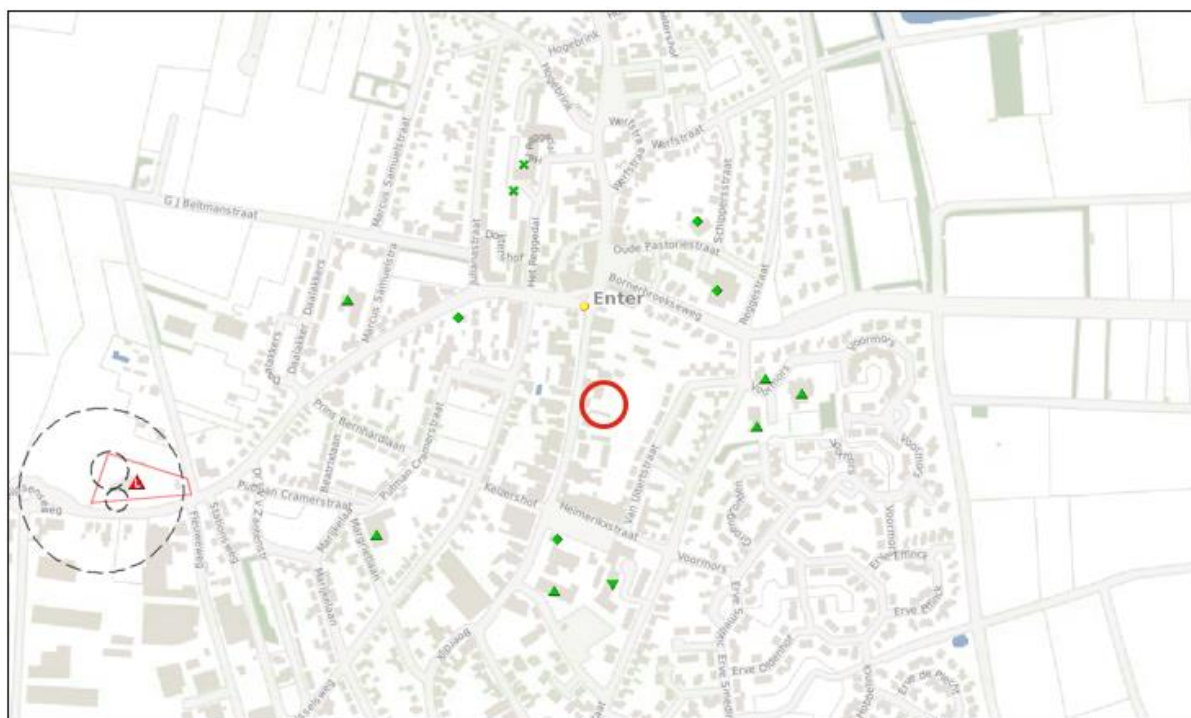
- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

Voor buisleidingen geldt het Besluit buisleidingen externe veiligheid (Bevb) die op 1 januari 2011 in werking is getreden.

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 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 figuur 5.1 is een uitsnede van de Risicokaart weergegeven.



Figuur 5.1 Uitsnede risicokaart (Bron: Risicokaart)

Uit de inventarisatie blijkt dat het plangebied:

- zich niet bevindt binnen de risicocontour van een risicovolle inrichting danwel inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit;
- zich niet bevindt in een gebied waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico nodig is;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer gevaarlijke stoffen;

- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

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);

5.2.5.1.1 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.

5.2.5.1.2 Besluit gevoelige bestemmingen

Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen/ klinieken zijn geen gevoelige bestemmingen.

De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet luchtkwaliteit nodig.

5.2.5.2 Situatie plangebied

Dit plan voorziet in 1.260 m² vloeroppervlakte voor commerciële ruimten en 9 woningen. In paragraaf 5.2.5.1.1 zijn voorbeelden van de lijst met categorieën van gevallen opgenomen, die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Gelet op de aard en omvang van dit project in vergelijking met de voorgenoemde categorieën, kan worden aangenomen dat voorliggend project 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging.

Uit de jaarlijkse rapportage van de luchtkwaliteit blijkt tevens dat er, in de omgeving van het plangebied, langs wegen geen overschrijdingen van de grenswaarden aan de orde zijn. Een overschrijding van de grenswaarden is ook in de toekomst niet te verwachten. Tevens wordt opgemerkt dat de functie niet wordt aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van het Besluit gevoelige bestemmingen.

5.2.5.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

5.2.6 Ecologie

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Sinds 1 januari 2017 is het wettelijk kader ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming vastgelegd in de Wet natuurbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met Natura 2000-gebieden en het Natuur Netwerk Nederland. Soortenbescherming gaat uit van de bescherming van dier- en plantensoorten.

5.2.6.1 Gebiedsbescherming

5.2.6.1.1 Natura 2000-gebieden

Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Deze gebieden worden in Nederland op grond van de Wet natuurbescherming beschermd.

Het plangebied is niet gelegen binnen een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied "Borkeld" ligt op circa 3,3 kilometer afstand van het plangebied. Gezien de ruime afstand tot Natura 2000-gebied en de aard van de ontwikkeling wordt geconcludeerd dat er geen aantasting plaatsvindt van de instandhoudingsdoelstellingen van de Natura 2000.

5.2.6.1.2 Natuurnetwerk Nederland (NNN)

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

Het plangebied is niet gelegen binnen het concreet begrensde NNN. De dichtstbijzijnde gronden die zijn aangemerkt als NNN liggen op meer dan 450 meter afstand van het plangebied. Gezien de ruime afstand tot het NNN en de aard van de ontwikkeling wordt geconcludeerd dat er geen aantasting plaatsvindt van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN.

5.2.6.2 Soortenbescherming

Wat betreft de soortbescherming is de Wet natuurbescherming 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.

In het kader van de 1^e fase heeft er een quickscan en nader onderzoek plaatsgevonden. Nadien is de bebouwing binnen het plangebied gesloopt en is het terrein bouwrijp gemaakt. De gronden binnen het plangebied welke onderdeel uitmaken van de 2^e fase hebben een lage ecologische waarde. Beschermd dier- en plantsoorten zijn niet te verwachten. Het opnieuw uitvoeren van een quickscan is daarom niet noodzakelijk.

5.2.6.3 Conclusie

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor het plan.

5.2.7 Archeologie & Cultuurhistorie

5.2.7.1 Archeologie

5.2.7.1.1 Algemeen

Initiatiefnemers hebben op basis van de Erfgoedwet een archeologische zorgplicht bij projecten waarbij de bodem wordt verstoord. 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.

5.2.7.1.2 Situatie plangebied

BAAC bv heeft een gecombineerd archeologisch bureau- en veldonderzoek voor beide fasen uitgevoerd (Bijlage 5). Het onderzoek is uitgevoerd conform de eisen gesteld in het Kwaliteitshandboek Nederlands Archeologie (KNA).

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

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

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

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

Inmiddels is het veldonderzoek voor een groot deel uitgevoerd. Het archeologisch onderzoek moet nog worden afgerond en de gronden moeten nog worden vrijgegeven. In dit bestemmingsplan is voor het gehele plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1' opgenomen. In deze dubbelbestemming is opgenomen dat de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport moet overleggen waarin de archeologische waarden van de locatie naar oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld en de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet worden geschaad. Hiermee zijn de gronden voldoende beschermd tot het moment van vrijgave.

5.2.7.2 Cultuurhistorie

5.2.7.2.1 Algemeen

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

In de Bro is sinds 1 januari 2012 (artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a) opgenomen dat een bestemmingsplan "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.

5.2.7.2.2 Situatie plangebied

Het plangebied zelf kent, op basis van de Cultuurhistorische Waardenkaart Overijssel, geen bijzondere cultuurhistorische waarden. In de nabijheid van het plangebied zijn geen rijks- of gemeentelijke monumenten of andere cultuurhistorische waarden aanwezig.

5.2.7.3 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er geen archeologisch onderzoek benodigd is en er geen sprake is van negatieve effecten op de cultuurhistorische waarden.

5.2.8 Besluit milieueffectrapportage

5.2.8.1 Algemeen

De milieueffectrapportage is een wettelijk instrument met als doel het aspect milieu een volwaardige plaats in deze integrale afweging te geven. Een bestemmingsplan kan op drie manieren met milieueffectrapportage in aanraking komen:

- Op basis van artikel 7.2a, lid 1 Wm (als wettelijk plan);
Er ontstaat een m.e.r.-plicht wanneer er een passende beoordeling op basis van art. 2.8, lid 1 Wet natuurbescherming nodig is.
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 3);
Er ontstaat een m.e.r.-plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 3 (plannen).
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 4);
Er ontstaat een m.e.r.-(beoordelings)plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 4 (besluiten).

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 bestemmingsplannen 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.

Een belangrijk element in het Besluit m.e.r. is het (in feite) indicatief maken van de gevaldefinities (de drempelwaarden in kolom 2 in de D-lijst). Dit betekent dat het bevoegd gezag meer moet doen dan onder de oude regelgeving. Kon vroeger worden volstaan met de mededeling in het besluit dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde lag en dus geen m.e.r. (beoordeling) noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling moet een motivering worden gegeven. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

5.2.8.2 Situatie plangebied

Artikel 2.8 van de Wet natuurbescherming

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 2.8 van de Wet natuurbescherming is in het kader van dit bestemmingsplan dan ook niet noodzakelijk. Er is geen sprake van een m.e.r.-plicht op basis van artikel 7.2a van de Wet milieubeheer.

Programmatie Aanpak Stikstof (PAS)

Activiteiten met een waarde van minder dan 0,05 mol per hectare per jaar worden als verwaarloosbaar beschouwd; deze activiteiten hoeven niet te worden gemeld (ook al niet onder de ontwerp Regeling). Ook cumulatief beschouwd zorgen deze activiteiten voor geen effecten voor de natuurlijke kenmerken van Natura 2000-gebieden, aldus de toelichting van de PAS. Gelet op de aard van het voornemen en de grote afstand tot Natura 2000-gebieden, kan worden geconcludeerd dat sprake is van een activiteit die als verwaarloosbaar kan worden beschouwd. Nader onderzoek naar de stikstofdepositie is niet noodzakelijk.

Drempelwaarden Besluit m.e.r.

In dit geval is sprake van een ontwikkeling die niet wordt genoemd in onderdeel C van het Besluit m.e.r. Dit bestemmingsplan 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'*.

Hierbij wordt zowel 'het bestemmingsplan' zowel genoemd in kolom 3 (plannen) als kolom 4 (besluiten). Doordat dit bestemmingsplan voorziet in eindbestemmingen voor wat betreft de binnen het plangebied geplande ontwikkeling, wordt voldaan 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.

Zoals in het voorgaande aangegeven is in dit geval sprake van een ontwikkeling die niet wordt genoemd in onderdeel C van het Besluit m.e.r. Dit bestemmingsplan is daarom niet direct m.e.r.-plichtig. 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 2.000 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 aangezien de drempelwaarden niet worden overschreden. 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 sprake is van een wezenlijk ander schaalniveau en een activiteit die vele malen kleinschaliger is. Zo kent het plangebied een beperkte oppervlakte en voorziet dit bestemmingsplan in maximaal 1.260 m² vloeroppervlak commerciële ruimten en 9 woningen terwijl pas bij 200.000 m² bedrijfsvloeroppervlakte of meer en bij 2.000 woningen of meer sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplicht. Tot slot wordt opgemerkt dat gelet op de beperkte omvang van het project en de huidige planologische kaders van een nieuw verstedelijkingsproject geen sprake is.

5.2.8.3 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.

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. 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

Het Rijksbeleid op het gebied van het waterbeheer is vastgelegd in het Nationaal Waterplan (NWP) 2016-2021 (vastgesteld 17 december 2015). Het plan geeft op hoofdlijnen de ambities weer van het Rijk ten aanzien van het nationale waterbeleid en het daaraan gerelateerde ruimtelijke beleid. De belangrijkste ambities richten zich op waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit. Maar ook de Deltabeslissingen en enkele waterafhankelijke thema's als natuur en duurzame energie hebben in het plan een plek gekregen. De doorwerking van de beleidsambities/uitgangspunten naar lagere overheden is geregeld in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012), het Bestuursakkoord Water (2011) en de Waterwet (2009).

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 Rijn en IJssel, Vechtstromen, Vallei en Veluwe, Drents Overijsselse Delta, en Zuiderzeeland. Om te voldoen aan de eisen van de Kaderrichtlijn Water hebben deze waterschappen een Waterbeheerplan opgesteld.

Het algemeen bestuur van het waterschap Vechtstromen heeft in de vergadering van 7 oktober 2015 het 'Waterbeheerplan 2016-2021' vastgesteld.

In het Waterbeheerplan is aangegeven hoe het waterschap zijn taken de komende jaren (2016 tot 2021) wil uitvoeren. In het plan zijn doelen en maatregelen gesteld voor de thema's waterveiligheid, voldoende water, schoon water en het zuiveren van afvalwater. Deze zijn gericht op het:

- voorkomen of beperken van overstromingen, wateroverlast en droogte;
- beschermen en verbeteren van de kwaliteit van het oppervlaktewater en grondwater en het zorgen voor een goed functionerend regionaal watersysteem.
- het effectief en efficiënt behandelen van afvalwater in de afvalwaterzuiveringsinstallaties.

6.2 Waterparagraaf

6.2.1 Algemeen

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

Het doel van de watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen.

Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

6.2.2 Watertoetsproces

Ten tijde van het opstarten van de 1^e fase Middenplein heeft in het kader van de watertoets een digitale watertoets (20130820-5-7456, d.d. 20-8-2013) plaatsgevonden via de website www.dewatertoets.nl. De watertoets had betrekking op de gehele ontwikkeling van het Middenplein. De uitkomsten van deze watertoets hebben destijds ertoe geleid dat de normale procedure van toepassing is. De Uitgangspuntennotitie vanuit het waterschap, behorende bij de "normale procedure", is opgenomen in bijlage 6. Recentelijk is het waterschap opnieuw geïnformeerd over de plannen. Het waterschap is akkoord met de voorgenomen ontwikkeling.

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.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels;
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels;
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 op een eenduidige manier aan op welke wijze afstanden, dakhellingen en oppervlakten moeten worden gemeten 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 bestemmingen. De regels zijn onderverdeeld in o.a.:

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bouw- en goothoogte, bebouwingsoppervlak, etc.);
- Nadere eisen: het recht van burgemeester en wethouders om nadere eisen te stellen aan diverse aspecten van bebouwing;
- Specifieke gebruiksregels: welk gebruik van gronden en opstallen in ieder geval strijdig zijn.
- Afwijkingen van de gebruiksregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bestemmingen en/of specifieke gebruiksregels.
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden: voor welke werken of werkzaamheden al dan niet een omgevingsvergunning noodzakelijk is.

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 6)*
Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.
- *Algemene bouwregels (Artikel 7)*
In dit artikel wordt aangegeven hoe omgegaan moet worden in geval van afwijkende maatvoering.
- *Algemene gebruiksregels (Artikel 8)*
In dit artikel worden de algemene gebruiksregels beschreven. Deze gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming. Dit brengt met zich mee dat de bestemmingsomschrijving van de te onderscheiden bestemming helder en duidelijk moet zijn.
- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 9)*
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 procedureregels (Artikel 10)*
In dit artikel worden de algemene procedureregels voor een besluit tot het stellen van een nader eis 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 plan 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.

Centrum (Artikel 3)

De gronden met de bestemming 'Centrum' zijn bestemd voor detailhandel, horeca zoals genoemd in de bij de regels als bijlage 1 behorende Lijst met horecabedrijven onder de categorieën 1 en 2, publiekverzorgende ambacht en dienstverlening, zakelijke en maatschappelijke dienstverlening. Deze voorgenoemde functies zijn uitsluitend op de begane grond en in de kelder toegestaan. Op de verdieping(en) van gebouwen zijn woningen, tot een maximum van 16 (inclusief bovenwoning tandarts), toegestaan. Tevens zijn aan de hoofdfunctie ondergeschikte verkeers-, parkeer- en groenvoorzieningen, tuinen, erven en terreinen, en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan.

Voor gebouwen geldt dat deze binnen een bouwvlak moeten worden gebouwd. De goothoogte mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte'. De bouwhoogte wordt geregeld via de voorgeschreven dakhelling.

Overeenkomstig de 1^e fase zijn voorwaardelijke verplichtingen opgenomen voor het uitvoeren en in stand houden van de akoestische maatregelen conform het akoestisch onderzoek (bijlage 2 van de regels).

Verkeer - Verblijfsgebied (Artikel 4)

De gronden binnen de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' zijn onder meer bestemd voor wegen, woonstraten en paden, voet- en rijwielpaden, garageborden en carports, groenvoorzieningen, bermen, vijvers en watergangen, parkeervoorzieningen, fietsenstallingen,abri's, telefooncellen, straatmeubilair en dergelijke, speel- en verblijfsvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en nutsvoorzieningen. Op de gronden met de bestemming Verkeer - Verblijfsgebied mogen uitsluitend garageboxen, carports en bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd. Voor andere-bouwwerken geldt dat de bouwhoogte niet meer dan 8,5 m mag bedragen.

Waarde – Archeologie 1 (Artikel 5)

Deze dubbelbestemming is gegeven aan de gronden met een hogere trefkans. Ter bescherming van de archeologische waarden zijn omgevingsvergunningen opgenomen bij de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1'. In verband met (verwachte) archeologische waarden is voor een nader aangeduid gebied een dubbelbestemming opgenomen en is bepaald dat in beginsel een bouwverbod geldt en dat een omgevingsvergunning is vereist voor ingrepen dieper dan 50 cm beneden het maaiveld. Archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk wanneer het bouwwerken of -projecten betreft met een oppervlakte van minder dan 100 m².

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/ bestemmingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofddregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk bestemmingsplan/ bestemmingsplan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan/ 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.

Het kostenverhaal is anderszins geregeld in de overeenkomst tussen de initiatiefnemer en de gemeente. Hierin zijn tevens de afspraken over eventuele planschade opgenomen. Hiermee is het kostenverhaal anderszins verzekerd en is op grond van artikel 6.12 Wro geen exploitatieplan nodig.

8.2 Handhaving

Het ontwikkelen van beleid en de vertaling hiervan in een bestemmingsplan/ 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/ bestemmingsplan aandacht te besteden aan de handhaafbaarheid van de opgestelde voorschriften. Hierbij is een aantal punten in het bijzonder van belang:

1. *Voldoende kenbaarheid van en draagvlak voor het bestemmingsplan*

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

2. *Realistische en inzichtelijke regeling*

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

3. *Actief handhavingsbeleid*

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

8.3 Retrospectieve toets

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

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de juridisch planologische kaders voor het realiseren van de 2^e fase van het Middenplein. 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. De 1^e fase is in voorliggend bestemmingsplan meegenomen vanwege het feit dat het aantal benodigde parkeerplaatsen niet binnen het oorspronkelijke plangebied kan worden gerealiseerd. Dit bestemmingsplan omvat de juridisch-planologische kaders voor de realisatie van de 2^e fase en bestemd de 1^e fase conserverend.

HOOFDSTUK 9 VOOROVERLEG

9.1 Vooroverleg

9.1.1 Het 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/ 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

Het ontwerpbestemmingsplan is naar de provincie toegezonden. De provincie is akkoord met het plan.

9.1.3 Waterschap Vechtstromen

Het waterschap is geïnformeerd over Middenplein 2^e fase. Het waterschap is akkoord met de voorgenomen ontwikkeling. Nader vooroverleg wordt niet noodzakelijk geacht.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 2 Verkennend asbestonderzoek

Bijlage 3 Akoestisch onderzoek 2014

Bijlage 4 Akoestisch onderzoek 2018

Bijlage 5 **Archeologisch bureau- en inventariserend veldonderzoek**

Bijlage 6 Uitgangspuntennotitie water