

**BESTEMMINGSPLAN
BUITENGEBIED 2009, HERZIENING
HEXELSEWEG 93 en 95**

BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBIED 2009, HERZIENING HEXELSEWEG 93 en 95

GEMEENTE WIERDEN
IDN: NL.IMRO.0189.2016000015-VA01
Datum: Juli 2017



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 REGIEM	6
1.5	PLANPROCES EN COMMUNICATIE	8
1.6	LEESWIJZER	8
HOOFDSTUK 2	DE HUIDIGE SITUATIE	9
2.1	LANDSCHAPPELIJKE ASPECTEN	9
2.2	HET PLANGEBIED EN DE OMGEVING	9
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING	12
3.1	INLEIDING.....	12
3.2	DE ONTWIKKELING	13
3.3	VERKEER EN PARKEREN	14
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	16
4.1	RIJKSBELEID	16
4.2	PROVINCIAAL BELEID	17
4.3	GEMEENTELIJK BELEID.....	24
HOOFDSTUK 5	RANDVOORWAARDEN EN ONDERZOEK.....	30
5.1	INLEIDING.....	30
5.2	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	30
HOOFDSTUK 6	TOELICHTING OP DE PLANREGELS.....	45
6.1	INLEIDING.....	45
6.2	OPZET VAN DE REGELS	45
6.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS.....	46
HOOFDSTUK 7	UITVOERING EN HANDHAVING.....	48
7.1	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	48
7.2	HANDHAVING	48
HOOFDSTUK 8	VOOROVERLEG EN INSPRAAK	49
8.1	VOOROVERLEG.....	49
8.2	INSPRAAK	49
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING	50	
BIJLAGE 1	RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN.....	50
BIJLAGE 2	VERKENNEND BODEMONDERZOEK	50
BIJLAGE 3	AKOESTISCH ONDERZOEK WEGVERKEERSLAWAAI	50
BIJLAGE 4	QUICKSCAN NATUURWAARDENONDERZOEK	50
BIJLAGE 5	WATERTOETSRESULTAAT – STANDAARD WATERPARAGRAAF	50

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Jannink Beton is gevestigd aan de Hexelseweg 93 in Hoge Hexel en houdt zich bezig met het vervaardigen van uiteenlopende betonproducten. Het bedrijf is ruim 80 jaar geleden opgericht op de huidige locatie en in de loop der tijd gestaag gegroeid. Het bedrijfsperceel bestaat uit een productiehal en een buitenterrein waarop de opslag van grondstoffen (met name zand, beton en grind) en gereed zijnde producten plaatsvindt. De bedrijfsactiviteiten vragen veel opslagcapaciteit (productiemiddelen en gereed zijnde producten), waardoor het bedrijf niet meer kan functioneren binnen de bestaande beschikbare ruimte. Herontwikkeling of uitbreiding op de huidige locatie is om uiteenlopende redenen niet mogelijk gebleken. Daarom wordt het bedrijf verplaatst naar een locatie op het bedrijventerrein “Weuste Noord” te Wierden, waar het bedrijf zal beschikken over een duurzaam toekomstperspectief.

Om de bedrijfsverplaatsing financieel mogelijk te maken, wordt het bestaande bedrijfsperceel herontwikkeld. Hierdoor kunnen middelen worden gegenereerd waardoor Jannink Beton op verantwoorde wijze kan verplaatsen. De realisatie van één woning (via de regeling Rood voor rood) brengt onvoldoende geld op om de bedrijfsverplaatsing mogelijk te maken. Daarom worden twee woningen mogelijk gemaakt, waarbij een strook grond van het perceel Hexelseweg 95 wordt aangekocht om de woningen op kavels van voldoende omvang te kunnen realiseren. Omdat de eigenaar van het naastgelegen perceel Hexelseweg 95 de wens heeft om een woning te realiseren in het voormalige kantoorpand van Vitens (De Waterboer) is een gezamenlijk plan gemaakt.

Na verplaatsing van het betonwarenbedrijf zal de vrijgekomen locatie Hexelseweg 93 volledig worden gesaneerd. Ook het buitenterrein Hexelseweg 95 zal worden ontdaan van opgeslagen goederen. Op de vrijgekomen gronden worden twee nieuwe bouwkavels gerealiseerd en het pand Hexelseweg 95 wordt voorzien van een woonbestemming, met de mogelijkheid voor een bedrijf aan huis. Het geheel wordt op een zorgvuldige wijze ingepast in het landschap. De ontwikkeling zorgt in zijn algemeenheid voor een ruimtelijk-functionele verbetering en er is sprake van een groot maatschappelijk belang. Er verdwijnt immers een bedrijf uit een intrekgebied en deels grondwaterbeschermingsgebied. De herontwikkeling vindt plaats in het kader van KGO (Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving).

Omdat de voorgenomen herontwikkeling niet in overeenstemming is met het geldende bestemmingsplan, is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de gewenste juridisch-planologische kaders. In deze toelichting zal worden aangetoond dat het voornemen in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

1.2 De bij het plan behorende stukken

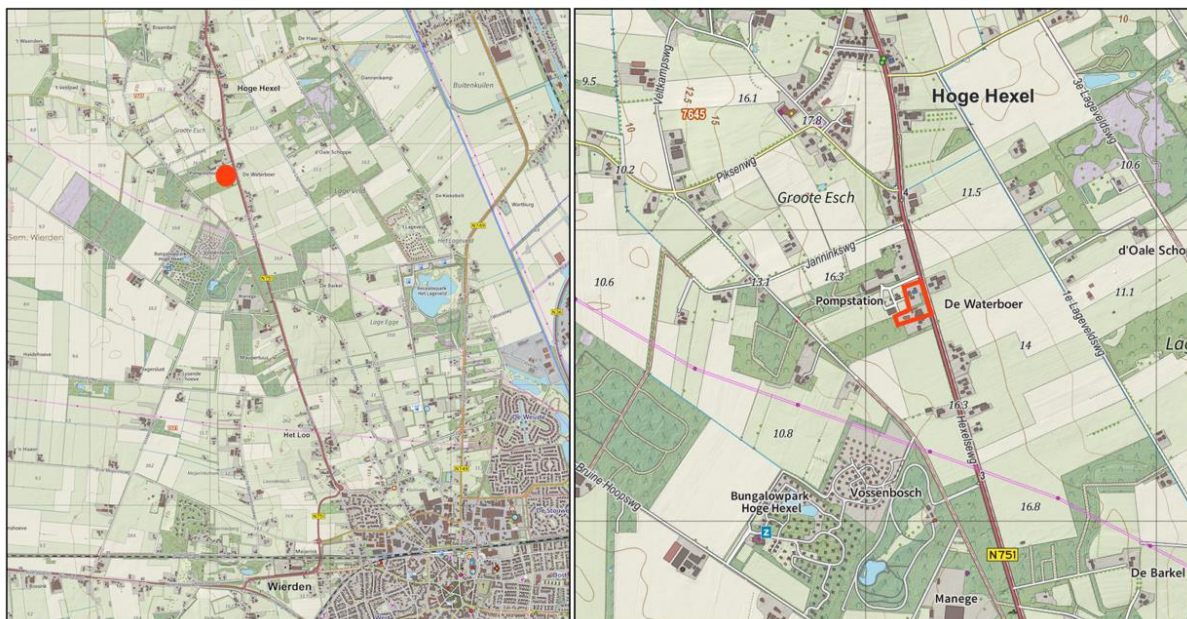
Het bestemmingsplan “Buitengebied 2009, herziening Hexelseweg 93 en 95” bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.0189.2016000015-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

Het plangebied bevindt zich aan de Hexelseweg 93 en 95 te Hoge Hexel, in het buitengebied van de gemeente Wierden. In figuur 1.1 is de ligging van de locatie ten opzichte van Wierden, Hoge Hexel en de omgeving weergegeven.



Figuur 1.1 Ligging van het plangebied (Bron: ArcGIS)

1.4 Huidig planologisch regiem

Het plangebied is gelegen binnen de plangrenzen van:

- bestemmingsplan “Buitengebied 2009”;
- bestemmingsplan “Buitengebied 2009, herziening waterwinning Wierden”;
- bestemmingsplan “Buitengebied 2009, herziening 2012 (veegplan)”;
- paraplubestemmingsplan “Bouw van gebouwtjes voor algemeen belang”

In voorliggend geval zijn de eerste drie bestemmingsplannen van belang om nader te behandelen. In figuur 1.2 is het huidige planologische regiem weergegeven.



Figuur 1.2 Uitsnede vigerende bestemmingsplannen (Bron: gemeente Wierden)

Hexelseweg 93

Het perceel Hexelseweg 93 (Jannink Beton) is op grond van het bestemmingsplan “Buitengebied 2009” bestemd tot ‘Bedrijf’. De voor ‘Bedrijf’ aangewezen gronden zijn bestemd voor het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten, opslag en installaties, met daarbijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouw zijnde, werken, geen bouwwerken zijnde, tuinen, erven, terreinen en parkeervoorzieningen. Voor Jannink Beton zijn de bedrijfsactiviteiten vastgelegd in de bestemmingsomschrijving, waarbij een betonfabriek tot maximaal 600 m² en maximale goothoogte van 5 meter is toegestaan.

De achterliggende gronden aan de westzijde van het plangebied, die ook in gebruik zijn ten behoeve van Jannink Beton, zijn bestemd tot ‘Agrarisch’.

Hexelseweg 95

Het perceel Hexelseweg 95 is op grond van het bestemmingsplan “Buitengebied 2009, herziening 2012 (veegplan), bestemd tot ‘Bedrijf’, waarbij een functieaanduiding ‘bedrijfswoning uitgesloten’ is opgenomen. Dit perceel wordt in de toekomstige situatie opgesplitst. In figuur 1.2 is weergegeven welk perceel wordt aangekocht om zodoende de extra woning op een adequate wijze in te passen.

Tot slot is het bestemmingsplan “Buitengebied 2009, herziening waterwinning” grotendeels van toepassing op het plangebied. Ter plaatse van de aanduiding ‘milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied’ geldt dat die gronden - naast de andere voor die gronden aangewezen bestemming(en) en aanduidingen - tevens bestemd zijn voor het behoud van de kwaliteit van het grondwater als onderdeel van de drinkwatervoorziening en voor de waterhuishouding, met daarbijbehorende bouwwerken.

Het bouwen en gebruiken van de gronden ten behoeve van reguliere burgerwoningen is niet in overeenstemming met de geldende bestemmingen. Voorliggend plan voorziet in de benodigde herziening van de geldend bestemmingsplannen.

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 ontwerpbestemmingsplan 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

De toelichting van het bestemmingsplan “Buitengebied 2009, herziening Hexelseweg 93 en 95” is na dit inleidende hoofdstuk als volgt opgebouwd:

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

Hoofdstuk 3 betreft de planbeschrijving.

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.

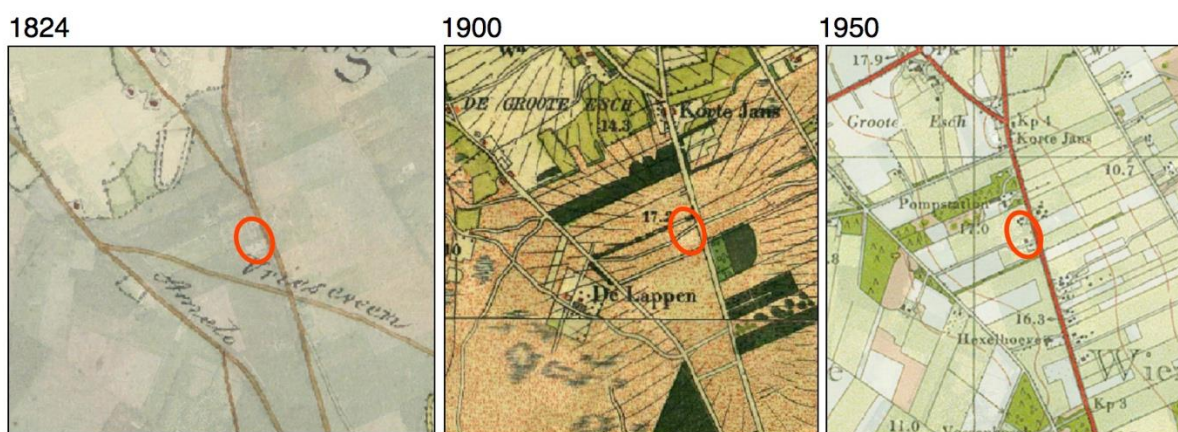
In de hoofdstukken 7 en 8 wordt respectievelijk ingegaan op de juridische aspecten/planverantwoording en de economische uitvoerbaarheid.

Hoofdstuk 9 gaat in op het vooroverleg en de inspraak.

HOOFDSTUK 2 DE HUIDIGE SITUATIE

2.1 Landschappelijke aspecten

Het plangebied bevindt zich in een landschap dat is te typeren als een jong ontginningslandschap. Kenmerkend voor het jonge heide- en broekontginningslandschap waren oorspronkelijk de grote oppervlakte aan – voormalige – natte en droge heidegronden. Deze waren functioneel verbonden met het essen- en oude hoevenlandschap; hier werd geweid en werden de plaggen gestoken voor in de stal; in de stal bemeste plaggen dienden als structuurverbeteraar en bemesting voor de akkergronden op de essen. Ten opzichte van omliggend essen- en hoevenlandschap zijn de landbouwontginningen relatief grote open ruimtes, deels omzoomd door boscomplex. Erven liggen als blokken aan de weg geschakeld. Wegen zijn lanen met lange rechtstanden. Vaak zijn het 'inbreidings'landschappen met rommelige driehoekstructuren als resultaat. Als ontwikkelingen plaats vinden in de agrarische ontginningslandschappen, dan dragen deze bij aan behoud en versterking van de dragende lineaire structuren van lanen, bosstroken en waterlopen en ontginningslinten met erven en de kenmerkende ruimtematen. De ontginning van het landschap is tegenwoordig nog steeds goed te zien in de rechtlijnige structuren. De ontwikkeling van het landschap op enkele historische kaarten wordt hierna weergegeven.



Figuur 2.1 Historische kaarten van het plangebied en de omgeving (Bron: Provincie Overijssel)

2.2 Het plangebied en de omgeving

2.2.1 Ruimtelijk-functionele structuur omgeving

Het plangebied omvat de percelen Hexelseweg 93 en 95 te Hoge Hexel. De belangrijkste ruimtelijke structuurdrager is de Hexelseweg (N751), die Wierden, Daarle en Den Ham met elkaar verbindt. Ook is de ontginningsgeschiedenis van de omgeving duidelijk terug te zien in de ruimtelijke structuur. De lineaire, rechtlijnige lijnen in het landschap zijn duidelijk waarneembaar (fig. 2.1. en 2.2). De functionele structuur van de omgeving is divers. Naast agrarische cultuurgronden komen ook woningen, kleinschalige agrarische bedrijven, bos, recreatie en niet-agrarische bedrijvigheid voor. Het plangebied wordt begrensd door het terrein van Vitens aan de noord- en westzijde, het woonperceel Hexelseweg 91 aan de zuidzijde en de Hexelseweg aan de oostzijde.

2.2.2 Beschrijving van het plangebied

Hexelseweg 93

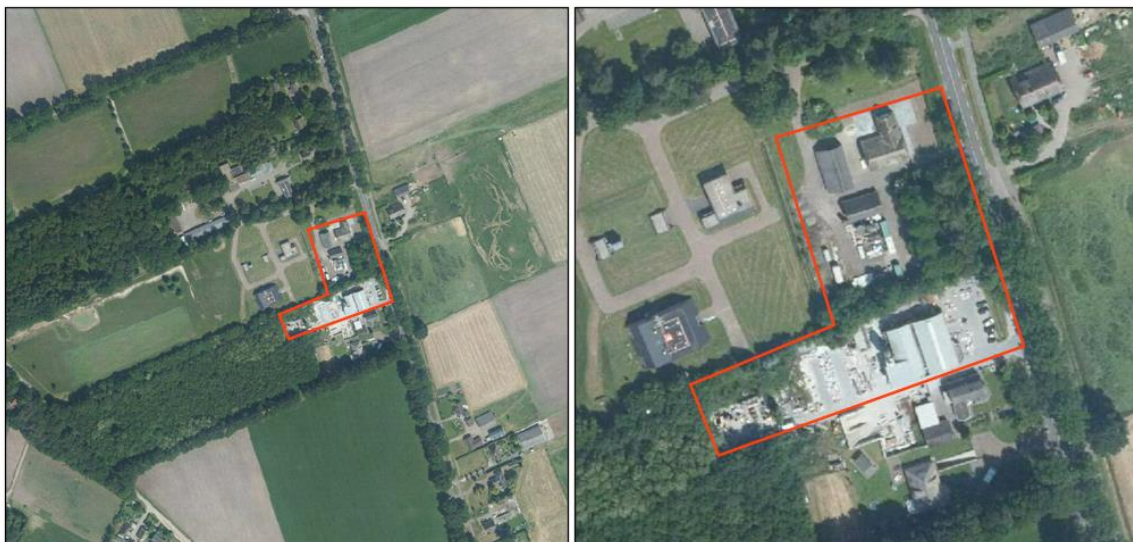
Op het perceel Hexelseweg 93 (zuidzijde plangebied) bevindt zich het bedrijf Jannink Beton. Jannink Beton is een betonwarenfabriek van beperkte omvang. Het bedrijf heeft een bebouwd oppervlak van circa 600 m². Het bedrijf is ruim 80 jaar geleden opgericht op de huidige locatie en is in de loop der tijd gestaag gegroeid.

Aanvankelijk werden betonnen dakpannen vervaardigd. Na de oorlog richtte het bedrijf zich op de plaatsing van betonnen kippenschuren en de productie van betonplaten en -palen. In de jaren zestig en zeventig kwamen daar drijfmestroosters voor varkens- en rundveestallen bij. Sinds halverwege de jaren tachtig richt Jannink Beton zich steeds meer op betonproducten voor woningbouw. Jannink Beton produceert betonproducten zoals bloktredes, bordessen, deuromlijstingen, lijsten in Engelse stijl, muurafdekbanden, penantafdekkingen, raamdorpels, steektrappen, tafeltennistafels, urnkelders en uitgewassen zeskantbakken.

Op het perceel is een productiehal aanwezig waar de productie plaatsvindt. Aan de zijkant van de productiehal bevindt zich de opslag van mallen, vormen en andere productiehulpmiddelen. Vóór de hal op het voorterrein vond voorheen ook de opslag van gereed zijnde producten plaats. Het parkeren ten behoeve van het bedrijf vond, omdat er op het bedrijfsterrein geen ruimte was, eerder plaats tussen de bomen langs de Hexelseweg. Vanwege de grote verkeersdrukte op de Hexelseweg leidde dit vaak tot onveilige verkeerssituaties. Inmiddels is het voorterrein heringericht tot parkeerplaats. Het achterterrein wordt uit noodzaak gebruikt als opslagterrein.

Hexelseweg 95

Aan de Hexelseweg 95 (noordzijde plangebied) bevindt zich het voormalige kantoorpand van Vitens (De Waterboer). Achter de bebouwing bevinden zich nog twee opstallen. Een groot deel van het perceel is verhard. Een klein deel van het perceel bestaat uit een bosperceel. De huidige situatie op luchtfoto's en straatbeelden wordt hierna weergegeven.



Figuur 2.2

Ligging van het plangebied op luchtfoto's (Bron: Provincie Overijssel)



Figuur 2.3 Straatbeelden (Bron: google streetview)

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

3.1 Inleiding

De knelpunten en noodzaak tot uitbreiding

Jannink Beton bevindt zich al 80 jaar op de huidige locatie. Door ruimtegebrek loopt het bedrijf in de huidige locatie tegen grote beperkingen aan. Vanwege het gebrek aan voldoende opslagruimte vindt ook aan de zijkant en voorkant van het bedrijf buitenopslag plaats. De nadelen hiervan zijn groot:

- er is sprake van een grote inefficiëncy binnen het bedrijf; productiehulpmiddelen zijn niet meteen vindbaar en door opslag in de openlucht erg kwetsbaar;
- er is geen sprake van parkeerruimte op eigen terrein; noch voor het eigen personeel noch voor de bezoekende klant; parkeren vindt plaats tussen de bomen in de bermen van de Hexelseweg; dit leidt vanwege de grote verkeersdruk op de Hexelseweg vaak tot extreem onveilige situaties;
- het terrein is nu nauwelijks toegankelijk voor vrachtwagens; de vrachtwagens staan veelal geparkeerd op de Hexelseweg en worden met een heftruck geladen en gelost; dit leidt eveneens tot zeer gevaarlijke situaties;
- het visuele beeld van de bedrijfslocatie wordt gedomineerd door gereedzijnde betonproducten en productiemiddelen, hetgeen drukt op de ruimtelijke kwaliteit.

Uitbreiding op huidige locatie niet mogelijk en afweging alternatieven

De hiervoor aangegeven knelpunten leiden ruimtelijk en visueel gezien tot een zeer ongewenste situatie. Ondanks inspanningen van het bedrijf en de gemeente Wierden zijn er geen mogelijkheden het bedrijf op de huidige locatie te vergroten. Sterker nog, het bedrijf zal, ten opzichte van de huidige situatie, in oppervlakte moeten krimpen. Hiermee zal de huidige al ongewenste situatie verder verslechteren.

Met name vanwege de ligging in een grondwaterbeschermingsgebied (zwaarwegend maatschappelijk belang) is het niet mogelijk om (volledig) mee te werken aan de gewenste uitbreiding. Daarom is gekeken naar een alternatief. Verplaatsen van het bedrijf naar een bestaand erf in het buitengebied is tevens geen wenselijke optie. Het beginsel van ruimtelijke ordening is immers ‘de juiste functie op de juiste plek’. Het betreft een niet-agrarische functie, die niet als gebiedseigen is aan te merken. Dergelijke bedrijvigheid betreft eigenlijk een functie die op een bedrijventerrein thuishoort. Daarom wordt het bedrijf verplaatst naar een locatie op het bedrijventerrein “Weuste Noord” te Wierden, waar het bedrijf zal beschikken over een duurzaam toekomstperspectief.

Bedrijfsverplaatsing

Om de bedrijfsverplaatsing financieel mogelijk te kunnen maken, wordt het bestaande bedrijfsterrein herontwikkeld. Hierdoor kunnen middelen worden gegenereerd waardoor Jannink Beton op verantwoorde wijze kan verplaatsen. Met de verplaatsing van Jannink Beton naar een passende bedrijfskavel op bedrijventerrein “Weuste Noord” is sprake van een win-win situatie, waarbij tevens een zwaarwegend maatschappelijk belang is gemoeid. Er verdwijnt een bedrijf uit een grondwaterbeschermingsgebied en deels grondwaterwingebied. De omzetting van het geheel naar een woonbestemming betekent een verbetering voor de bescherming van drinkwaterwinning. Er verdwijnt een niet-gebiedseigen functie uit het buitengebied van Wierden, waardoor de verkeers- en milieusituatie verbeterd. Immers komen zware bedrijfsactiviteiten en vervoersbewegingen komen te vervallen. Ook wordt de visueel onwenselijke situatie als gevolg van buitenopslag opgelost en wordt de ruimtelijke kwaliteit verbeterd. Bovendien worden de bedrijfsactiviteiten en de planologische mogelijkheden op het perceel Hexelseweg 95 veel kleinschaliger, door de omzetting naar een woonbestemming met bedrijf aan huis (in bestaande gebouwen).

Herontwikkeling noodzakelijk voor financiering bedrijfsverplaatsing

De realisatie van één woning (via de regeling Rood voor rood) brengt onvoldoende geld op om de bedrijfsverplaatsing mogelijk te maken. Daarom worden twee woningen mogelijk gemaakt, waarbij een strook grond van het perceel Hexelseweg 95 wordt aangekocht. Omdat de eigenaar van het naastgelegen perceel Hexelseweg 95 de wens heeft om een woning te realiseren in het voormalige kantoorpand van Vitens (De

Waterboer) is een gezamenlijk plan gemaakt. Na verplaatsing van het betonwarenbedrijf zal de vrijgekomen locatie Hexelseweg 93 volledig worden gesaneerd. Ook het buitenterrein Hexelseweg 95 zal worden ontdaan van opgeslagen goederen. Op de vrijgekomen gronden worden twee nieuwe bouwkavels gerealiseerd en het pand Hexelseweg 95 wordt voorzien van een woonbestemming, met de mogelijkheid voor een bedrijf aan huis. Het geheel wordt op een zorgvuldige wijze ingepast in het landschap. De ontwikkeling zorgt in zijn algemeenheid voor een forse ruimtelijk-functionele verbetering en ruimtelijke kwaliteitsverbetering. De herontwikkeling vindt plaats in het kader van KGO (Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving).

3.2 De ontwikkeling

3.2.1 Sloop

Na verplaatsing van Jannink Beton zal de vrijgekomen locatie Hexelseweg 93 volledig worden gesaneerd. De bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en het bijbehorend terrein wordt ontdaan van alle bedrijfsmiddelen en opgeslagen goederen.

3.2.2 Nieuwbouw & landschappelijke inpassing

Hexelseweg 93

Op de vrijgekomen grond worden 2 bouwkavels c.q. compensatiekavels geprojecteerd op een wijze zoals weergegeven in figuur 3.1. De voorgevels worden geprojecteerd in de gevellijn van de gevel van de bestaande loods. De kavels zijn in oppervlakte ongeveer gelijkwaardig verdeeld. Het zuidelijke kavel loopt verder door naar achteren. Vanuit de situatie bezien is het waardevol langs de Hexelseweg een klassiek lint van woningen op enigszins regelmatige afstand van de weg te laten ontstaan, waarbij de woningen een traditionele uitstraling mogen hebben, mede gelet op diversiteit in architectuur van de bestaande te behouden bouwvormen aan weerszijden van de kavels. De gevels richting de openbare ruimte zijn representatief. Een eenvoudige rechthoekige hoofdvorm volstaat. Tevens kan bij elke woning een bijgebouw worden voorzien, waarbij deze qua architectuur en materialisatie ondergeschikt dient te zijn aan het hoofdgebouw.

Hexelseweg 95

Daarnaast zal de bestemming van het pand Hexelseweg 95 worden gewijzigd van ‘Bedrijf’ naar ‘Wonen’ met de mogelijkheid van beroep/bedrijf aan huis. Het hierbij om de ontwikkeling, assemblage, opslag van houten speelgoed en boeken. Op de locatie Hexelseweg 95 zal een aanzienlijk deel van het buitenterrein worden ontdaan van alle opgeslagen goederen.

Landschappelijke inpassing

Grenzen met burelen dienen duidelijk groen aanwezig te zijn in de vorm van hagen. In de bestaande singel staan diverse niet-streekeigen struiken (coniferen etc.), welke dienen te worden verwijderd. De bestaande eiken worden gespaard als overstaanders tussen de kavels. Ter afscheiding met het terrein van Vitens wordt een nieuwe gesloten groensingel aangeplant. Alle aan te brengen beplanting is in principe inheems en streekeigen.



Figuur 3.1 Weergave inrichtingsplan (Bron: Buro Stad + Land)

3.3 Verkeer en parkeren

3.3.1 Uitgangspunten

Bij het opstellen van bestemmingsplannen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling. Hiertoe kunnen berekeningen worden uitgevoerd op basis van de publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, publicatie 317 (oktober 2012)' van het CROW.

Uitgaande van volgende uitgangspunten:

- Functie: wonen, koop, vrijstaand
- Verstedelijkingsgraad: weinig stedelijk / gemeente Wierden (Bron: CBS Statline)
- Stedelijke zone: buitengebied
- Parkeerbehoefte (per woning): minimaal 2,0 en maximaal 2,8
- Verkeersgeneratie (per woning): minimaal 7,8 en maximaal 8,6

3.3.2 Verkeer

3.3.2.1 Verkeersgeneratie

Om inzicht te krijgen in de verkeersgeneratie die het project met zich meebrengt wordt een vergelijking gemaakt tussen het geldend bestemmingsplan en de concrete ontwikkeling waarin dit bestemmingsplan voorziet.

Uitgaande van de gemiddelde verkeersgeneratie betreft de verkeersgeneratie in de nieuwe situatie met 3 woningen 24,6 verkeersbewegingen per etmaal. Dit aantal kan als aanvaardbaar worden beschouwd. Indien de verkeersbewegingen van de huidige en gewenste situatie met elkaar worden vergeleken dan blijkt dat er in de

toekomstige situatie sprake is van een sterke afname aan verkeersbewegingen per dag. Vanuit planologisch oogpunt is in relatie tot de verkeersgeneratie dan ook sprake van een aanzienlijke verbetering.

3.5.2.2 Ontsluiting

De twee nieuwe woningen aan de Hexelseweg krijgen ieders een eigen in- en uitrit. De woning aan de Hexelseweg 95 wordt ontsloten via de bestaande in- en uitrit. Gezien de beperkte verkeersintensiteiten en het realiseren van overzichtelijke in- en uitritten wordt geconcludeerd dat er vanuit verkeerskundig oogpunt geen bezwaren zijn tegen de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkelingen.

3.5.3 Parkeren

Uitgaande van de parkeerbehoefte dienen 2 parkeerplaatsen per woning te worden gerealiseerd. Het parkeren ten behoeve van de woningen vindt plaats op eigen terrein. Per kavel is hier voldoende ruimte voor. Geconcludeerd wordt dat er vanuit het aspect parkeren geen bezwaren zijn tegen de ontwikkelingen in dit plan.

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.

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 in werking getreden. 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.

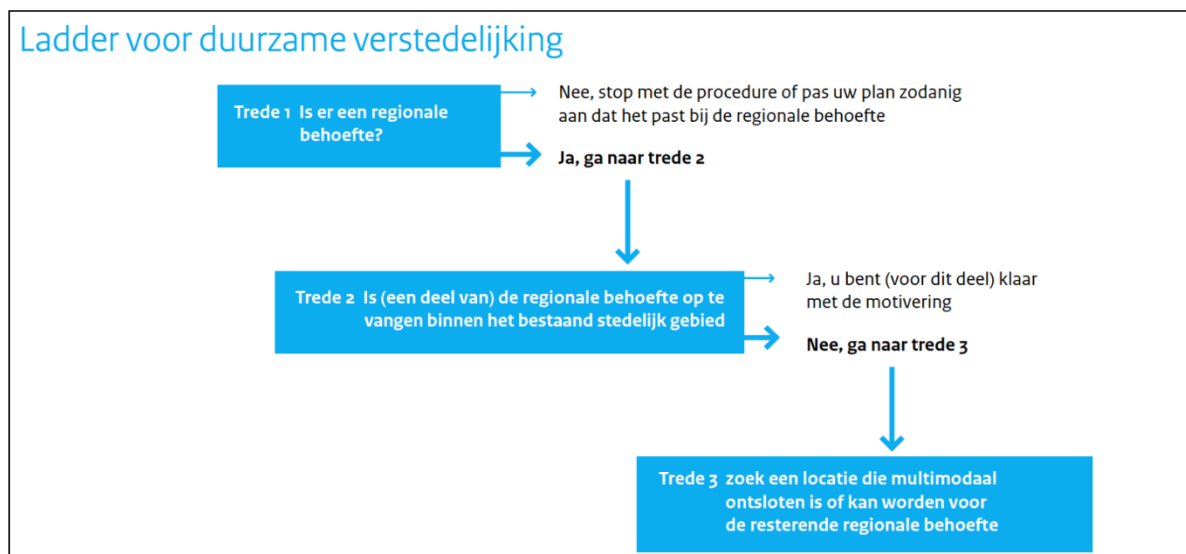
De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Opgaven van nationaal belang in Oost-Nederland (de provincies Gelderland en Overijssel) zijn:

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

4.1.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

stedelijke gebieden. Hierbij dient de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling te worden aangetoond. De ladder kent drie treden die achter elkaar worden doorlopen.



Figuur 4.1

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

4.1.2 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten in het rijksbeleid

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte laat zich niet specifiek uit over dergelijke lokale ontwikkelingen. De voorgenomen ontwikkeling raakt geen rijksbelangen als opgenomen in de structuurvisie. Wat betreft de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’ wordt opgemerkt dat de drie treden (behoefte, bestaand stedelijk gebied en bouwen buiten bestaand stedelijk gebied) van toepassing zijn bij ‘nieuwe stedelijke ontwikkelingen’ (3.1.6 Bro). Er zijn inmiddels meerdere gerechtelijke uitspraken geweest over deze begripsdefinitie.

Op het realiseren van woningen zijn ondermeer de uitspraken ABRvS 27 augustus 2014, ECLI:NL:RVS:2014:3223 en ABRvS 11 juni 2014, ECLI:NL:RVS:2014:2077 van toepassing. Uit deze uitspraken blijkt dat het realiseren van respectievelijk 4 en 7 woningen niet wordt gezien als stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, Bro. In voorliggend geval is de ladder voor duurzame verstedelijking dan ook niet van toepassing aangezien sprake is van een toevoeging van twee nieuwe woningen en het omzetten van een bedrijfsgebouw naar een reguliere burgerwoning. Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van strijd met het rijksbeleid.

4.2 Provinciaal beleid

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

4.2.1 Uitgangspunten van de Omgevingsvisie Overijssel

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

Leidende thema's voor de Omgevingsvisie zijn:

- Duurzaamheid;
- Ruimtelijke kwaliteit.

Enkele belangrijke beleidskeuzes waarmee de provincie haar ambities wil realiseren zijn:

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

4.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

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

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

4.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

Om de ambities van de provincie waar te maken, bevat de Omgevingsvisie een uitvoeringsmodel. Dit model is gebaseerd op drie niveaus, te weten:

1. generieke beleidskeuzes;
2. ontwikkelingsperspectieven;
3. gebiedskenmerken.

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

4.2.3.1 Generieke beleidskeuzes

Generieke beleidskeuzes zijn keuzes die bepalend zijn voor de vraag of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. In deze fase wordt beoordeeld of er sprake is van een behoefte aan een bepaalde voorziening. Ook wordt in deze fase het principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik gehanteerd.

Andere generieke beleidskeuzes betreffen de reserveringen voor waterveiligheid, randvoorwaarden voor externe veiligheid, grondwaterbeschermingsgebieden, bescherming van de ondergrond (aardkundige en archeologische waarden), landbouwontwikkelingsgebieden voor intensieve veehouderij, begrenzing van Nationale Landschappen, Natura 2000-gebieden, Ecologische Hoofdstructuur en verbindingzones etc. De generieke beleidskeuzes zijn veelal normstellend.

4.2.3.2 Ontwikkelingsperspectieven

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

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

4.2.3.3 Gebiedskenmerken

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

Aan de hand van de drie genoemde niveaus kan worden gezien of een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is en er behoefte aan is, waar het past in de ontwikkelingsvisie en hoe het uitgevoerd kan worden.

Figuur 4.2. geeft dit schematisch weer.



Figuur 4.2 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

Ten aanzien van de generieke beleidskeuzes zijn de artikelen 2.1.4, 2.1.5, 2.1.6 lid 1 en 2.13.3 uit de Omgevingsverordening Overijssel van belang.

Voordat wordt ingegaan op de van belang zijnde artikelen worden de volgende begrippen nader gedefinieerd:

- ‘groene omgeving’: de gronden die niet vallen onder bestaand bebouwd gebied.
- ‘bestaand bebouwd gebied’: de gronden die benut kunnen worden voor stedelijke functies op grond van geldende bestemmingsplannen en op grond van voorontwerp-bestemmingsplannen voor zover de provinciale diensten daarover schriftelijk een positief advies hebben uitgebracht in het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro/artikel 10 BRO.
- ‘stedelijke ontwikkelingen’: het realiseren van stedelijke functies zoals woningbouw, bedrijventerreinen, detailhandel, horeca, maatschappelijke, educatieve en religieuze voorzieningen met de daarbij behorende infrastructuur met bijbehorende groen en water en het hiertoe bouwrijp maken van gronden.

- ‘stedelijke functies’: wonen, bedrijvigheid, detailhandel, horeca, maatschappelijke, educatieve, culturele en religieuze voorzieningen, met de bijbehorende infrastructuur, stedelijk water en stedelijk groen.

Principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik (Artikel 2.1.4)

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

- *dat (her)benutting van bestaande 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 2.1.4 van de Omgevingsverordening Overijssel

Zoals beschreven in paragraaf 3.1. zijn er redelijkerwijs geen alternatieven om het bedrijfsperceel Hexelseweg 93 op de huidige locatie dusdanig te herontwikkelen of uit te breiden dat kan worden voorzien in een duurzame bedrijfsvoering. Andere bestaande locaties in het buitengebied vormen tevens geen geschikt alternatief. Daarom is de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling vanuit ruimtelijk oogpunt de meest wenselijke optie.. In vergelijking met de huidige situatie vindt er een forse reductie van bebouwingsoppervlak plaats, door de sloop van (niet-gebiedseigen) bebouwing. Tot slot wordt opgemerkt dat de herbestemming van het perceel Hexelseweg 95 ook naadloos aansluit bij het principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, waarbij een bestaand bedrijfsgebouw in gebruik wordt genomen als woning. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkelingen in overeenstemming zijn met artikel 2.1.4 van de Omgevingsverordening.

Ruimtelijke kwaliteit (Artikel 2.1.5)

1. *In de toelichting op bestemmingsplannen wordt onderbouwd dat de nieuwe ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt, bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit conform de geldende gebiedskenmerken.*
2. *In het kader van toelichting als bedoeld in lid 1 wordt inzichtelijk gemaakt op welke wijze toepassing is gegeven aan de vierlagenbenadering die in de Omgevingsvisie Overijssel is neergelegd en op welke wijze de Catalogus Gebiedskenmerken is gebruikt bij de ruimtelijke inpassing.*
3. *In het kader van de toelichting als bedoeld in lid 1 wordt gemotiveerd dat de nieuwe ontwikkeling past binnen het ontwikkelingsperspectief dat in de Omgevingsvisie Overijssel voor het gebied is neergelegd.*

Kwaliteitsimpuls Groene omgeving (Artikel 2.1.6. lid 1)

1. *Bestemmingsplannen voor de Groene omgeving kunnen – met in achtname van het bepaalde in artikel 2.1.3. en artikel 2.1.4. en het bepaalde in artikel 2.1.5. – voorzien in nieuwvestiging en grootschalige uitbreidingen van bestaande functies in de Groene omgeving, uitsluitend indien hier sociaaleconomische en/of maatschappelijke redenen voor zijn én er is aangetoond dat het verlies aan ecologisch en/of landschappelijk waarden in voldoende mate wordt gecompenseerd door investeringen ter versterking van ruimtelijke kwaliteit in de omgeving.*

Toetsing van het initiatief aan de artikelen 2.1.5 en 2.1.6 lid 1

De gemeente Wierden heeft een uitwerking gemaakt ten aanzien van de toepassing van KGO. Daarin wordt het gehele buitengebied als uitgangspunt voor het toepassingsbereik van de KGO gehanteerd. In paragraaf 4.3.4 wordt deze gemeentelijke beleidslijn getoetst.

Grondwaterbeschermingsgebieden en intrekgebieden (artikel 2.13.3)

Bestemmingsplannen voorzien in een aanduiding voor grondwaterbeschermingsgebieden en intrekgebieden waarbij alleen functies worden toegestaan die harmoniëren met de functie voor de drinkwatervoorziening.

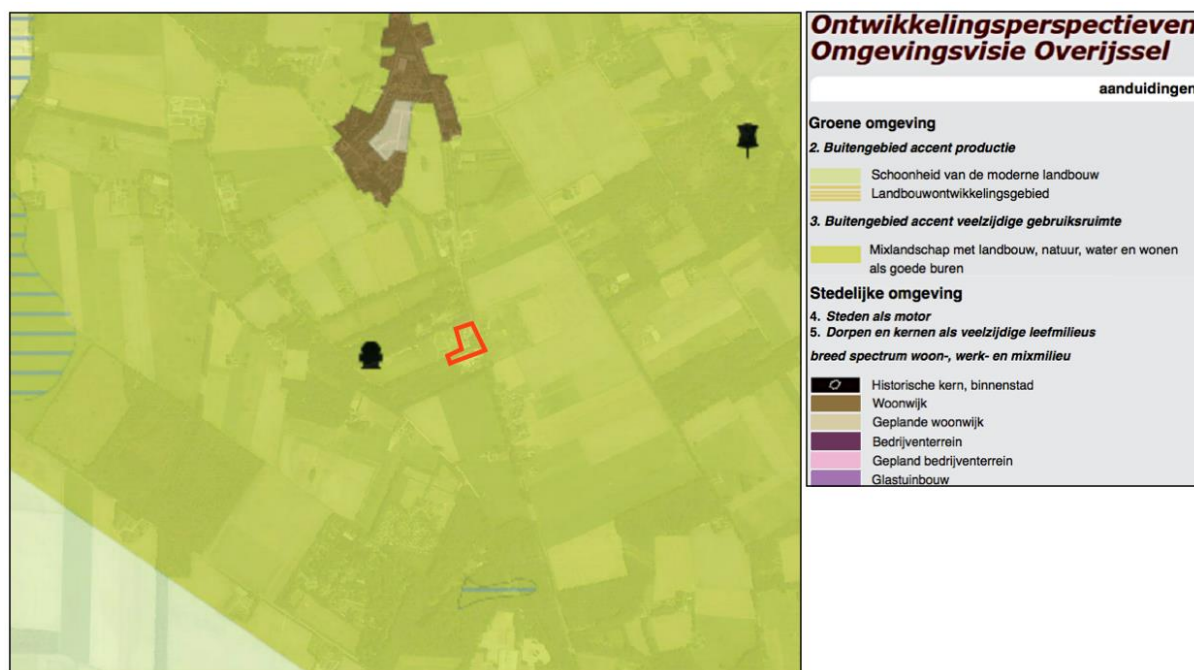
Toetsing van het initiatief aan artikel 2.13.3

Het plangebied ligt binnen het grondwaterbeschermingsgebied en intrekgebied ‘Hoge Hexel’. Zoals beschreven in paragraaf 3.1. is dit een voorname reden dat uitbreiding op de huidige locatie niet mogelijk is. In

tegenstelling tot een niet-agrarische functie betreft de woonfunctie wel een functie die harmonieert met het grondwaterbeschermings- en intrekgebied. In de regels en op de verbeelding van dit plan is ter bescherming van de kwaliteit van het grondwater gebiedsaanduiding ‘milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied’ opgenomen. Binnen deze gebiedsaanduiding zijn nadere regels opgenomen in verband met de bescherming van de kwaliteit van het grondwaterbeschermingsgebied. Hiermee wordt voldaan aan artikel 2.13.3 van de Omgevingsverordening Overijssel.

4.2.4.2 Ontwikkelingsperspectieven

Het plangebied is op basis van de ontwikkelingsperspectievenkaart gelegen in het ontwikkelingsperspectief “Buitengebied accent veelzijdige gebruiksruimte – mixlandschap”.



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

“Buitengebied accent veelzijdige gebruiksruimte – mixlandschap”

In dit ontwikkelingsperspectief is sprake van verweving van functies. Het betreffen gebieden voor gespecialiseerde landbouw en mengvormen van landbouw met andere functies (recreatie-zorg, natuur, water) en bijzondere woon-, werk- en recreatiemilieus die de karakteristieke gevarieerde opbouw van de cultuurlandschappen in deze gebieden versterken.

Toetsing van het initiatief aan de Ontwikkelingsperspectieven

De functie ‘wonen’ is een veelvoorkomende functie in het buitengebied. De realisatie van het plan is noodzakelijk om als kostendrager te dienen voor het verplaatsen van Jannink Beton naar een ruimtelijk meer wenselijke locatie. Hiermee verdwijnt een niet-gebiedseigen functie uit het buitengebied van Wierden naar een passende locatie (bedrijventerrein). De ruimtelijke kwaliteit op deze locatie wordt aanzienlijk versterkt met dit plan door het verdwijnen van veel ontsierende buitenopslag, niet-passende bebouwing. Na sanering van het terrein wordt het geheel op een verantwoorde wijze ingepast in het landschap. Geconcludeerd wordt dat het plan in overeenstemming is met het ter plaatse geldende ontwikkelingsperspectief.

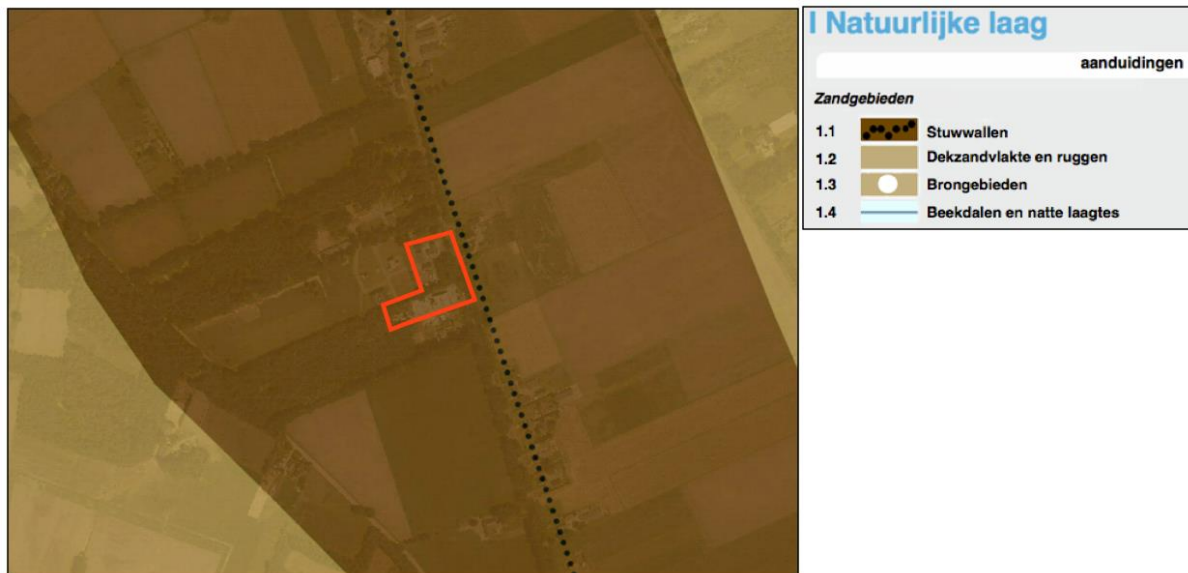
4.2.4.3 Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisurelaag) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en -opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen.

1. De "Natuurlijke laag"

Overijssel bestaat uit een rijk en gevarieerd spectrum aan natuurlijke landschappen. Deze vormen de basis voor het gehele grondgebied van Overijssel. Het beter afstemmen van ruimtelijke ontwikkelingen op de natuurlijke laag kan ervoor zorgen dat de natuurlijke kwaliteiten van de provincie weer mede beeldbepalend worden. Ook in steden en dorpen bij voorbeeld in nieuwe waterrijke woonmilieus en nieuwe natuur in stad en dorp.

De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart de "Natuurlijke laag" aangeduid met het gebiedstype "Stuwwallen". In figuur 4.4 is dat aangegeven.



Figuur 4.4 Natuurlijke laag (Bron: Provincie Overijssel)

"Stuwwallen"

De stuwwallen zijn tijdens de ijstijd opgestuwde aardlagen. Door de vaak grote hoogteverschillen zijn ze nu nog steeds goed zichtbaar. De ambitie is het eigen karakter van de afzonderlijke stuwwallen te behouden en versterken. De inzet is het reliëf daarbij ruimtelijk beeldbepalend te laten zijn. Als ontwikkelingen plaats vinden, dan dragen deze bij aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en van de overgang tussen stuwwal en omgeving.

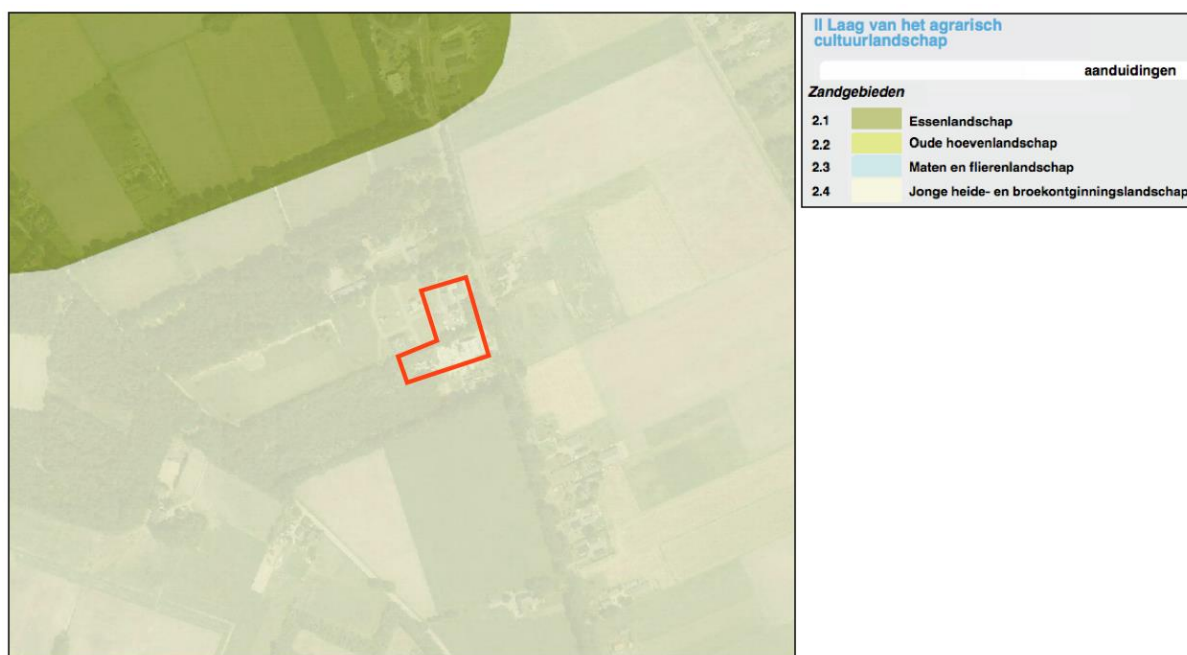
Toetsing van het initiatief aan het de "Natuurlijke laag"

In het gebied zijn de kenmerken van het oorspronkelijke landschap nauwelijks meer waarneembaar. Dit komt hoofdzakelijk doordat het gebied in cultuur is gebracht ten behoeve van de landbouw en ter plaatse van het huidige bedrijfsperceel ten behoeve van bedrijvigheid. In de volgende subparagraaf wordt nader ingegaan op het agrarisch cultuurlandschap. Hier wordt geconcludeerd dat de 'Natuurlijke laag' geen belemmering vormt voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

2. De "Laag van het agrarisch cultuurlandschap"

In het agrarisch cultuurlandschap gaat het er altijd om dat de mens inspeelt op de natuurlijke omstandigheden en die ten nutte maakt. Hierbij hebben nooit ideeën over schoonheid een rol gespeeld. Wel zijn we ze in de loop van de tijd gaan waarderen om hun ruimtelijke kwaliteiten. Vooral herkenbaarheid, contrast en afwisseling worden gewaardeerd. De ambitie is gericht op het voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen door óf versterking óf behoud óf ontwikkeling of een combinatie hiervan.

De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart de "Laag van het agrarisch cultuurlandschap" aangeduid met het gebiedstype "Jonge heide- en broekontginningslandschap". In figuur 4.5 is dit weergegeven.



Figuur 4.5 Laag van het agrarisch cultuurlandschap (Bron: Provincie Overijssel)

“Jonge heide- en broekontginningslandschap”

Kenmerkend voor het jonge heide- en broekontginningslandschap waren oorspronkelijk de grote oppervlakte aan – voormalige – natte en droge heidegronden. Deze waren functioneel verbonden met het essen- en oude hoevenlandschap; hier werd geweid en werden de plaggen gestoken voor in de stal; in de stal bemeste plaggen dienden als structuurverbeteraar en bemesting voor de akkergronden op de essen. Ten opzichte van omliggend essen- en hoevenlandschap zijn de landbouwontginningen relatief grote open ruimtes, deels omzoomd door boscomplex. Erven liggen als blokken aan de weg geschakeld. Wegen zijn lanen met lange rechtstanden. Vaak zijn het 'inbreidings'landschappen met rommelige driehoekstructuren als resultaat. Als ontwikkelingen plaats vinden in de agrarische ontginningslandschappen, dan dragen deze bij aan behoud en versterking van de dragende lineaire structuren van lanen, bosstroken en waterlopen en ontginningslinten met erven en de kenmerkende ruimtematen.

Toetsing van het initiatief aan de “Laag van het agrarisch cultuurlandschap”

Door de sloop van ontsierende bebouwing en de landschappelijke inpassing van het gehele plangebied met streekeigen beplanting, worden de kenmerken van het oorspronkelijke landschap versterkt. Met de situering van bebouwing en landschapselementen is rekening gehouden met het landschap ter plaatse. Daarmee is de ontwikkeling in overeenstemming met het gestelde in de “Laag van het agrarisch cultuurlandschap”.

3. De “Stedelijke laag”

Het plangebied heeft op de gebiedskenmerkenkaart de “Stedelijke laag” geen bijzondere eigenschappen.

4. De “Lust- en leisurelaag”

Het plangebied heeft op de gebiedskenmerkenkaart de “Lust- en leisurelaag” geen bijzondere eigenschappen.

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 genoemd in de Omgevingsvisie en verankerd in de Omgevingsverordening Overijssel.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Structuurvisie Wierden

4.3.1.1 Algemeen

De structuurvisie Wierden is opgesteld voor het gehele grondgebied van de gemeente Wierden en 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:

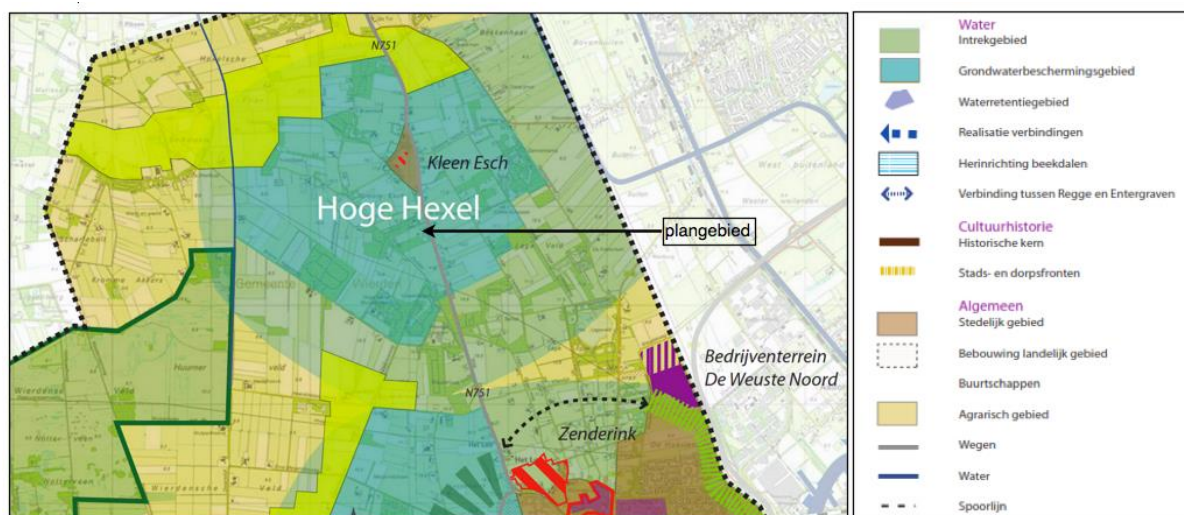
- Stad en land;
- Wonen, werken en recreëren (kruispunt van snelwegen en spoorlijnen);
- Landschapstypen.

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. Per deelgebied is een visie gemaakt. In figuur 4.6 wordt een uitsnede van de structuurvisiekaart weergegeven.



Figuur 4.6 Uitsnede structuurvisiekaart (Bron: gemeente Wierden)

“Landelijk gebied, inclusief Hoge Hexel en buurtschappen”

De structuurvisie onderscheidt drie deelgebieden. Per deelgebied is een visie gemaakt. Onderhavig plangebied valt onder het deelgebied "Landelijk gebied, inclusief Hoge Hexel en buurtschappen". Voor dit deelgebied wordt, samengevat weergegeven, gestreefd naar goede ontwikkelingsmogelijkheden voor agrarische bedrijven en biedt daarnaast kansen voor verbrede landbouw.

Ook is er ruimte voor functieverandering in vrijkomende agrarische bebouwing, natuurbeheer en de ontwikkeling van enkele nieuwe landgoederen. Verrommeling en verpaupering worden zoveel mogelijk tegengegaan. Het landelijk gebied heeft zich nog meer ontwikkeld als aantrekkelijk recreatiegebied op regionaal niveau. Er is ruimte voor landelijk wonen, waarbij de leefbaarheid in het landelijk gebied en de buurtschappen optimaal is gebleven. De structuurvisie biedt ruimte voor landschappelijk wonen, waarbij grote waarde wordt gehecht aan een optimale leefbaarheid in het landelijk gebied en de buurtschappen.

4.3.1.5 Toetsing van het initiatief aan de Structuurvisie Wierden

Door de verplaatsing van Jannink beton, de ruimtelijke kwaliteitsslag op het naastgelegen perceel, de inpassing van nieuwe kavels in de omgeving en het treffen van landschappelijke inpassingen (inclusief aanvullende kwaliteitsprestaties) conform het ruimtelijk kwaliteitsplan, vindt een forse verbetering van de ruimtelijke kwaliteit plaats.

Tevens wordt er ruimte geboden voor landelijk wonen, waarbij de leefbaarheid in het landelijk gebied en de buurtschappen optimaal blijft. Een ruimtelijk en milieukundig knelpunt wordt met dit plan opgelost en het bedrijf wordt verplaatst naar een meer wenselijke locatie. De ontwikkeling is in overeenstemming te achten met de ‘Structuurvisie Wierden’.

4.3.2 Landschapsontwikkelingsplan gemeente Wierden

4.3.3.1 Inleiding

Het Landschapsontwikkelingsplan gemeente Wierden (LOP) is op 10 februari 2009 door de gemeenteraad is vastgesteld. De algemene doelstellingen voor het LOP zijn:

- het behouden en versterken van de landschappelijke (kern)kwaliteiten van het gebied;
- het behouden en versterken diversiteit en herkenbaarheid van de verschillende landschappen;
- een ontwikkelingsgerichte benadering.

In het LOP is de gemeente Wierden onderverdeeld in verschillende deelgebieden, die onderling een sterke samenhang hebben, maar die tegelijkertijd ruimtelijk, functioneel en qua ontwikkelingen en beleid van elkaar

verschillen. Per deelgebied zijn de eigen kenmerken, kwaliteiten, ontwikkelingen, kansen en bedreigingen uiteengezet. Daarnaast zijn de verschillende specifieke opgaven voor de deelgebieden bepaald. Onderhavig plangebied valt in het deelgebied 1: Rug van Hoge Hexel.

4.3.3.2 *Deelgebied 1: Rug van Hoge Hexel*

Dit gebied kenmerkt zich door de noord-zuid gerichte stuwwal. Het heeft een halfopen landschap met een afwisseling van bossen, lanen, bomenrijen, erfbeplanting, akkers en weilanden. Daarnaast bevinden er enkele buitenplaatsen en recreatiegebieden in het gebied. In het gebied hebben zich twee ontwikkelingen voor gedaan. In het verleden namen de perceelgrootte en de bossen toe door de ruilverkaveling. Meer recent is de recreatie in het gebied toegenomen. In het landschapsontwikkelingsplan heeft de Gemeente Wierden een aantal opgaven opgesteld voor de Rug van Hoge Hexel:

1. Behoud van de afwisseling van open en besloten delen.
2. Behoeden voor verdichting.
3. Verscherpen van de ruimtelijke contrasten/overgangen naar de naastgelegen open gebieden.
4. Versterking van beleving hoogteverschillen en van fraaie vergezichten.
5. Behoud van historische erven.
6. Behoud karakteristieke openheid en steilranden van es bij Hoge Hexel.

4.3.3.3 *Toetsing van het initiatief aan het Landschapsontwikkelingsplan gemeente Wierden*

Het initiatief wordt aan de hand van een ruimtelijk kwaliteitsplan op een zorgvuldige wijze ingepast in het landschap. In het ruimtelijk kwaliteitsplan is rekening gehouden met het ter plaatse aanwezige landschap. Het initiatief past daarmee goed binnen de ontwikkelingsrichting van dit gebied zoals beschreven in het Landschapsontwikkelingsplan.

4.3.4 **Beleidslijn toepassing kwaliteitsimpuls groene omgeving**

4.3.4.1 *Algemeen*

De gemeente Wierden heeft de toepassing van Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving uitgewerkt in de Beleidslijn toepassing Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (hierna: de beleidslijn KGO). Om (de schijn van) willekeur en rechtsongelijkheid te voorkomen, is in de beleidslijn KGO een rekenmethode ontwikkeld aan de hand waarvan de investering in de ruimtelijke kwaliteit volgens de KGO wordt bepaald.

De gemeente Wierden heeft een werkwijze ontwikkeld aan de hand waarvan wordt bekeken of een ontwikkeling in het buitengebied gewenst is. Indien de ontwikkeling als wenselijk is beoordeeld, wordt gekeken naar de vereiste kwaliteitsimpuls. In dit geval heeft de gemeente Wierden in haar principebesluit van (verzonden op 22 juni 2016) aangegeven in principe medewerking te willen verlenen aan de herontwikkeling.

4.3.4.2 *Kwaliteitsinvestering*

De rekenmethode gaat ervan uit dat als gevolg van een initiatief een bepaalde meerwaarde van de betrokken gronden van het initiatief ontstaat. De KGO-bijdrage is de uitkomst van de opbrengsten minus de kosten.

Het KGO-plan is op basis van de beleidslijn uitgewerkt. Met inbreng van kosten (waarde oude bestemming, sloopkosten, bouwrijpmaken, plankosten en leges) en de opbrengsten (te verkopen woningbouwkwavels) wordt de meerwaarde bepaald. De meerwaarde bestaat uit de totale opbrengsten minus de totale kosten, waardoor de meerwaarde in dit geval € 60.400,- bedraagt.

4.3.4.3 *Wegingsfactoren*

In de Omgevingsvisie Overijssel wordt een aantal (wegings)factoren genoemd die van invloed zijn op de hoogte van de aanvullende kwaliteitsprestaties. De gemeente Wierden hanteert deze wegingsfactoren om te bekijken of het bedrag van de meerwaardeberekening naar boven of naar beneden worden bijgesteld. Aan de

diverse wegingsfactoren is een percentage gekoppeld. Door de van toepassing zijnde percentages bij elkaar op te tellen worden bepaald op welke wijze de meerwaarde dient te worden aangepast.

De op de ontwikkeling van toepassing zijnde factoren en percentages zijn dikgedrukt in de volgende tabel weergegeven. Aansluitend na de tabel worden de keuzes nader toegelicht.

Is de functie gebiedseigen of gebiedsvreemd?	Gebiedseigen Beetje gebiedsvreemd Gebiedsvreemd	20% 30% 40%
Wat is de impact/schaal in relatie tot de omgeving?	Klein Groot Middel	20% 30% 40%
In welke mate vervult het initiatief eigen belang of ook maatschappelijke belangen?	Groot maatschappelijk belang Beetje maatschappelijk belang Eigen belang	20% 30% 40%
Conclusie (optelsom van de waardering)		60%

Gebiedseigen of gebiedsvreemd

Het onderscheid in gebiedseigen en gebiedsvreemde functies geeft een indicatie voor de mogelijke bijdrage vanuit de functie zelf aan behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Een gebiedseigen functie past in de beleidsdoelstellingen ofwel het ontwikkelingsperspectief van een gebied. Bij een gebiedsvreemde functie is er eerder sprake van gebruikseffecten die een negatieve invloed kunnen hebben op (ontwikkelingsmogelijkheden van functies in) de omgeving (verkeer, milieu, geurgevoeligheid, e.d.). In dit geval betreft de nieuwe functie een woonfunctie, die passend is en op basis van het provinciale ontwikkelingsperspectief, als gebiedseigen wordt aangemerkt.

Impact & schaal

Het betreft in het voorliggende geval een herontwikkeling van de locatie. De bestaande bebouwing met bijbehorende verhardingen en voorzieningen wordt volledig gesloopt/verwijderd. Hiervoor in de plaats komen twee vrijstaande woningen met bijgebouwen, wordt een bestaand bedrijfsperceel omzet naar een woonbestemming met mogelijkheid tot bedrijf aan huis en wordt het geheel landschappelijk ingepast. De ruimtelijke kwaliteit van het geheel wordt sterk verbeterd. Ruimtelijk-functioneel gezien is er sprake van een zeer forse verbetering. Daarmee wordt de impact & schaal van de herontwikkeling in verhouding tot de bestaande situatie aangemerkt als klein.

Eigen belang of maatschappelijk belang

Met de voorgenomen bedrijfsverplaatsing zijn grote maatschappelijke belangen gemoeid. Door de bedrijfsverplaatsing:

- wordt een verboden inrichting uit het grondwaterbeschermingsgebied geplaatst;
- wordt ter plaatse aan de Hexelseweg één bedrijfslocatie volledig opgeruimd en een tweede aanmerkelijk verkleind. Hierdoor treedt een forse verbetering van de ruimtelijke kwaliteit op.
- wordt de verkeersveiligheid fors verhoogd door de bedrijfsverplaatsing en hiermee de afname van verkeersbewegingen van (zware) voertuigen.
- blijft een lokaal geworteld bedrijf (inclusief werkgelegenheid) verbonden met de gemeente Wierden.

Er is dan ook sprake van een groot maatschappelijk belang.

4.3.4.4 Bijdrage Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

De uitkomst van de wegingsfactoren betreft een percentage van 60% wat inhoudt dat de meerwaarde die ontstaat als gevolg van de ontwikkeling, een bedrag van € 36.240,-, geïnvesteerd dient te worden in het kader van de KGO.

Opbrengsten				
	Eenheid	Prijs p.e. (€)	Aantal	Bedrag (€)
Waarde 2 bouwkavels		150000	2	300000
Opwaarderen Waterboer		100000	1	100000
Totaal opbrengsten				400000
Kosten				
	Eenheid	Prijs p.e. (€)	Aantal	Bedrag (€)
Waarde huidige bestemming 'Bedrijf' Jannink	m2	90	1890	170100
Waarde huidige bestemming 'Bedrijf' heuver'	m2	90	900	81000
Kosten sloop-saneren		60000	1	60000
Advies-, onderzoeks- en bestemmingsplankosten				25000
Leges (principeverzoek + bestemmingsplan)				3500
Totaal opbrengsten				339600
Meerwaarde				
	Bedrag (€)			
Totaal opbrengsten - totaal kosten	60400			
Bijdrage KGO				
	Bedrag (€)			
Meerwaarde	60400			
Percentageberekening *)	0,6			
Totaal bijdrage KGO	36240			
Gebiedseigen				
Kleine impact en schaal				
Groot maatschappelijk belang				

Er is een raming opgesteld voor de investeringen in de ruimtelijke kwaliteit.

Deze investering betreft de inrichting van de locatie aan de Hexelseweg alsmede de levering en plaatsing van een zwaluwenwand elders in de gemeente Wierden. De zwaluwenwand wordt gezien als een bijdrage in de ruimtelijke kwaliteit. De totale investeringen bedragen € 43.667,--. Hiermee wordt ruimschoots invulling gegeven aan verplichte KGO-investering van € 36.240,-.

4.3.5 Welstandsnota 2014 Wierden

4.3.5.1 Algemeen

In de gemeente Wierden is het aantrekkelijk om te wonen. Iedere inwoner heeft te maken met de woonkwaliteit. Of het nu gaat om je eigen huis, het huis van buurman of het bedrijf is waar hij of zij werkt, alles moet goed verzorgd zijn. Om te waarborgen dat het ook aantrekkelijk wonen blijft, is er in de gemeente Wierden welstandstoezicht. Het welstandstoezicht wordt gedaan op basis van de welstandsnota. In de welstandsnota staan criteria/regels waaraan een bouwplan moet voldoen, wil het passen in de omgeving waar het staat of komt te staan. In de raadvergadering van 9 september 2014 is deze welstandsnota vastgesteld.

De welstandsnota maakt onderscheid tussen een aantal deelgebieden waarvoor gebiedsgerichte welstandscriteria ontwikkeld zijn. Het plangebied wordt getoetst aan de criteria uit deelgebied 1 "Buitengebied" en is aangeduid als 'Heuvels'.

4.3.5.2 Deelgebied 1 “Buitengebied”

Opvallend onderdeel van het landschap van de gemeente Wierden zijn de ‘Heuvels’. De heuvels zijn twee noord-zuid gerichte stuwwallen waarop de dorpen Wierden en Enter zijn gebouwd. De stuwwallen zijn hoofdzakelijk in gebruik als essen: oude, permanente bouwlanden. Op de heuvels bevinden zich meerdere essen. Rond deze bouwlanden ligt een krans van erven en beplanting. Op de heuvel van Wierden liggen de esdorpen Het Loo en Huurne, dit zijn agrarische nederzettingen zonder echte dorpskern. De glooiende westzijde van de Wierdense stuwwal en de zuidzijde van de Enterse stuwwal ‘Zuiderveld’ waren in de 19e eeuw nog in gebruik als heideveld. Het kenmerk van beide heuvels is een halfopen landschap met een gesloten rand van bomen en bebouwing. De buitenplaatsen en de recreatiegebieden zorgen met hun park, bosaanleg en erfbeplanting samen voor de kenmerkende afwisseling in open en beslotenheid. Andere kenmerken zijn hoogteverschillen, onregelmatige en kleinschalige verkaveling, een licht kronkelig wegenpatroon, verspreid staande bebouwing, bossen, lanen en houtwallen. Verspreid langs de weg ligt een patroon van kleinschalige erven. Op de Enterse heuvel staat de bebouwing relatief dicht op de weg waardoor de berm smal zijn. Bij de essen zijn de boerenerven met de achterkant naar de weg gekeerd, waardoor er een rommelige indruk vanaf de weg ontstaat. Een bebouwingscluster bestaat hier uit een woonhuis en schuur aan elkaar vast, die samen met nieuwere schuren gegroepeerd zijn rond een aan de weg gekoppeld verhard erf. Erfafscheidingen zijn niet duidelijk aanwezig: soms is er een haag rondom het erf aangebracht. Erfbeplanting bestaat uit eikenbosjes op het achtererf (eikengarde) en soms een boomgaard.

Welstandscriteria

- In geval van grootschalige uitbreiding of (functionele) verandering van een erf, moet in een erfinrichtingsplan worden aangetoond hoe deze wijzigingen passen in het landschap en op het erf. Beplanting, verharding, verlichting en erfafscheidingen moeten daarbij aan de orde komen;
- Bij nieuwbouw het bouwplan en het erfinrichtingsplan bij voorkeur geïntegreerd opstellen;
- De erfinrichting ondersteunt de bebouwingskenmerken en laat vanaf de weg nog iets van de woonbebouwing zien;
- De inrichting bestaat uit een structureel raamwerk van beplanting, zoals eikengarden, houtwallen, boomgaarden en bos;
- Streekeigen inheemse beplanting gebruiken;
- Bij voorkeur natuurlijke erfafscheidingen van hagen toepassen, geen schuttingen;
- Eventueel houten hekwerken in gedekte kleuren;
- Beveiligingshekken aan het oog onttrekken;
- Een eenvoudig toegangshek iets teruggelegen vanaf de weg, de zuilen van het hek horen bij de architectuur van de bebouwing.

4.3.5.3 Toetsing van het initiatief aan de Welstandsnota 2014 Wierden

Bij concrete bouwplannen zal rekening worden gehouden met de gebiedskenmerken en de algemene welstandscriteria voor het deelgebied 1 ‘Buitengebied’.

4.3.6 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

Geconcludeerd kan worden dat voorliggend bestemmingsplan in overeenstemming is met het gemeentelijk beleid zoals verwoord in de behandelde beleidsstukken.

HOOFDSTUK 5 RANDVOORWAARDEN EN ONDERZOEK

5.1 Inleiding

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op het bestemmingsplan een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. Bovendien is een bestemmingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieuaspecten en ruimtelijke ordening.

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

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 mogelijk is.

5.2.1.2 Gebiedstypen

Volgens de VNG-uitgave “Bedrijven en Milieuzonering” dient eerst te worden beoordeeld of in de omgeving sprake is van een ‘rustige woonwijk’ of een ‘gemengd gebied’.

Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer. In de VNG-uitgave wordt het buitengebied veelal gerekend tot het omgevingstype ‘rustige woonwijk’.

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

Het plangebied is gelegen in het buitengebied, waar geen sprake is van een matige of sterke functiemenging. Derhalve wordt in dit geval uitgegaan van het omgevingstype ‘rustige woonwijk’.

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

5.2.1.3 Situatie plangebied

5.2.1.3.1 Algemeen

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

Er wordt bij het realiseren van nieuwe bestemmingen gekeken te worden naar de omgeving waarin de nieuwe bestemmingen gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen en rol:

1. past de nieuwe functie in de omgeving? (externe werking);
2. laat de omgeving de nieuwe functie toe? (interne werking).

5.2.1.3.2 Externe werking

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

De functie ‘wonen’ is niet milieubelastend voor de omgeving. Er is geen sprake van een aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden. De kleinschalige bedrijfsmatige werkzaamheden ter plaatse van de aanduiding ‘bedrijf aan huis’ hebben een dusdanige beperkte milieu-uitstraling dat deze ondergeschikt aan de woonfunctie zijn en direct naast andere woningen kunnen voorkomen.

5.2.1.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of nieuwe functies binnen het plangebied hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving. De woningen worden als milieugevoelig aangemerkt.

Ten westen van het plangebied bevindt zich het waterwinterrein van Vitens. Dergelijke terreinen worden afhankelijk van het pompvermogen geschaard in milieucategorie 3.2. of 4.2. De grootste richtafstand voor dergelijke terreinen geldt voor het aspect ‘geluid’. Alle geluidsproducerende activiteiten bevinden zich op grote afstand (meer dan 100 meter) van het plangebied, waardoor er geen sprake is van belemmeringen.

5.2.1.4 Conclusie milieuzonering

Het aspect milieuzonering vormt derhalve geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

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.

Door Rouwmaat Groep is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van de twee nieuwe woningbouwkavels. Voor het omzetten van de bestemming ter plaatse van het perceel Hexelseweg 95 is geen bodemonderzoek noodzakelijk. De resultaten van het verkennend bodemonderzoek worden hierna beschreven. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar bijlage 2.

5.2.2.2 Onderzoeksresultaten verkennend bodemonderzoek

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

- in de grond geen van de onderzochte componenten is aangetoond in een concentratie boven de achtergrondwaarde en/of detectiegrens;
- het grondwater licht verontreinigd is met Barium, Nikkel en Naftaleen.

Het is bekend dat in het grondwater zware metalen in sterk fluctuerende gehalten kunnen voorkomen, zowel door natuurlijke bronnen als door menselijke activiteiten veroorzaakt (vermesting). De gehalten betreffen dan (natuurlijke) achtergrondwaarden.

5.2.2.3 Conclusie

Op basis van de onderzoeksresultaten zijn er, vanuit milieuhygiënische overwegingen in relatie tot de bodemkwaliteit, geen belemmeringen ten aanzien van de geplande ontwikkelingen. De bodem wordt geschikt geacht voor het huidige en toekomstige gebruik.

5.2.3 Geluid

5.2.3.1 Wettelijke kader

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan, wijzigingsplan 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

De te realiseren woningen worden in het kader van de Wgh aangemerkt als geluidsgevoelige objecten.

5.2.3.2.1 Railverkeerslawaai

Railverkeerslawaai kan in dit geval buiten beschouwing gelaten aangezien de dichtstbijzijnde spoorweg op ruime afstand is gelegen.

5.2.3.2.2 Industrielawaai

In de nabijheid van het plangebied zijn geen gezoneerde industrieterreinen als bedoeld in de Wgh aanwezig. Industrielawaai wordt derhalve buiten beschouwing gelaten. De invloed van individuele bedrijven/instellingen op de woningen in het plangebied is reeds beschreven in paragraaf 5.2.1 (hinder).

5.2.3.2.3 Wegverkeerslawaaai

Buijvoets Bouw- en Geluidsadviesing heeft een akoestisch onderzoek uitgevoerd inzake wegverkeerslawaaai. De resultaten worden hierna beschreven. Het volledige onderzoek is opgenomen in bijlage 3 van deze toelichting.

Kader

In artikel 74 van de Wgh is aangegeven dat wegen aan weerszijden van de weg een wettelijke geluidszone hebben. De hiervoor genoemde zones gelden niet voor:

- wegen die zijn aangeduid als woonerf (art 74.2);
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt (art 74.2).

De geplande woningen liggen in "buitenstedelijk" gebied binnen de wettelijk vastgestelde geluidszone, als bedoeld in art. 74 van de Wet geluidhinder, van de Hexelseweg. De voorkeursgrenswaarde voor de geluidbelasting L_{DEN} op de gevels van een woning ten gevolge van een weg bedraagt 48 dB.

Onder bepaalde voorwaarden kan voor een geluidgevoelige bestemming volgens de Wet geluidhinder door B&W een ontheffing worden verleend tot een hogere grenswaarde van maximaal 53 dB voor wegverkeerslawaaai (art 83 lid 2 van de Wgh) in stedelijk gebied.

De gemeente Wierden heeft door adviesbureau DGMR de "nota hogere grenswaardenbeleid" laten opstellen op basis van de nieuwe Wet geluidhinder waarin de ontheffingscriteria en aandachtspunten voor de uitvoeringspraktijk worden beschreven.

Wierden hanteert een gebiedsgericht geluidbeleid waarin 7 gebiedstypen kunnen worden onderscheiden. Het onderhavige bouwplan ligt in het gebiedstype "verwevingsgebied" met een ambitieklasse van "redelijk rustig" en bovengrens voor de geluidsklasse van "onrustig". De ambitiewaarde bedraagt 44-48 dB en de bovengrens is 48-53 dB waarmee de bovengrens aansluit bij de maximale grenswaarde van 53 dB conform de Wet geluidhinder voor nieuwe woningen in buitenstedelijk gebied.

Resultaten

De geluidsbelasting L_{DEN} bedraagt maximaal 58 en 59 dB op de voorgevel van de nieuw te bouwen woningen en 59 dB op de te transformeren woning waarmee de voorkeursgrenswaarde van 48 dB en de maximale grenswaarde van 53 dB ruimschoots wordt overschreden. Op de overige gevels overschrijdt de geluidsbelasting de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, maar de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting van 53 dB worden daarbij niet overschreden. De hoogste geluidsbelasting per woning is opgenomen in onderstaande tabel.

TABEL II: overzicht hoogst berekende geluidbelasting L_{DEN} t.g.v. de N-761 per woning						
Woning	punt	gevel	Waarneem-hoogte	excl. aftrek	incl. aftrek	overschrijding max. grenswaarde
Nieuwe woning	1	Oost	$H_w = 1.5$	59	57	4
Nieuwe woning	1	Oost	$H_w = 4.5$	60	58	5
Nieuwe woning	5	Oost	$H_w = 1.5$	59	57	4
Nieuwe woning	5	Oost	$H_w = 4.5$	61	59	6
Te transformeren woning	9	Oost	$H_w = 1.5$	60	58	5
Te transformeren woning	9	Oost	$H_w = 4.5$	61	59	6

Hogere grenswaarde

In onderhavig plan worden de nieuwe woningen zo gesitueerd dat een open plaats tussen de aanwezige bebouwing wordt opgevuld en de woningen vervangen de bedrijfsgebouwen. Het plan voor de twee nieuwe woningen voldoet daarmee aan het ontheffingscriterium 2 en 3. Gebleken is dat maatregelen en de bron en overdracht geen optie zijn, zodat een hogere grenswaarde wordt vastgesteld.

Het gebouw aan de Hexelseweg 95 is ooit voor woondoeleinden gebouwd en later gewijzigd in een kantoorfunctie. Het plan is nu om de woonfunctie te herstellen. Het geluidbeleid gaat niet in op een functiewijziging van bestaande gebouwen. Feitelijk is een functiewijziging te vergelijken met het ontheffingscriterium 3 en daardoor toelaatbaar. De drie woningen hebben aan de westzijde een geluidluwe gevel, een voorwaarde uit het geluidbeleid. Op de verbeelding is een aanduiding ‘geveelijn’ opgenomen die is gekoppeld aan een bepaling in de regels, zodat de woningen nooit dichterbij de weg kunnen worden gebouwd dan opgenomen in het akoestisch onderzoek.

5.2.3.3 Conclusie

Met inachtneming van het verkrijgen van de hogere waarde wordt geconcludeerd dat de Wet geluidhinder geen belemmering vormt voor het plan.

5.2.4 Externe veiligheid

5.2.4.1 Algemeen

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Een en ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's zware ongevallen 2015 (Brzo 2015);
- het Vuurwerkbesluit.

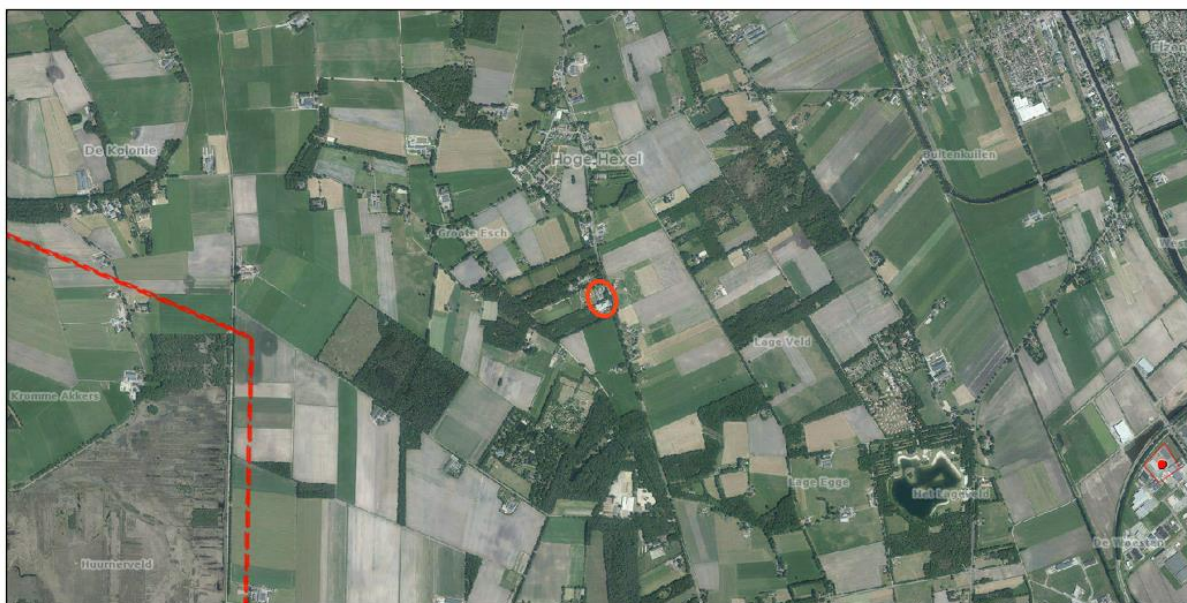
Voor vervoer gevaarlijke stoffen geldt de ‘Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen’ (Wet Basisnet). Dat vervoer gaat over water, spoor, wegen of door de lucht. De regels van het Basisnet voor ruimtelijke ordening zijn vastgesteld in:

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

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 Bevi- en Brzo-inrichtingen danwel inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit (plaatsgebonden risico);
- 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

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.

Tevens wordt opgemerkt dat de woonfunctie 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 dit plan.

5.2.6 Ecologie

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

Natuurbank Overijssel heeft een Quickscan natuurwaardenonderzoek uitgevoerd ter plaatse van het plangebied. De resultaten van het onderzoek worden hierna toegelicht. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar bijlage 4.

5.2.6.1 Gebiedsbescherming

5.2.7.1.1 Natura 2000-gebieden

Op 1 oktober 2005 is de gewijzigde Natuurbeschermingswet 1998 in werking getreden. Vanaf dat moment heeft Nederland de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn in nationale wetgeving verankerd. Nederland zal aan de hand van een vergunningenstelsel de zorgvuldige afweging waarborgen rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden.

De locatie is niet gelegen binnen een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied “Wierdense veld” is gelegen op circa 2 kilometer van het plangebied.



Figuur 5.2 Ligging van het plangebied t.o.v. Natura 2000 (Bron: Provincie Overijssel)

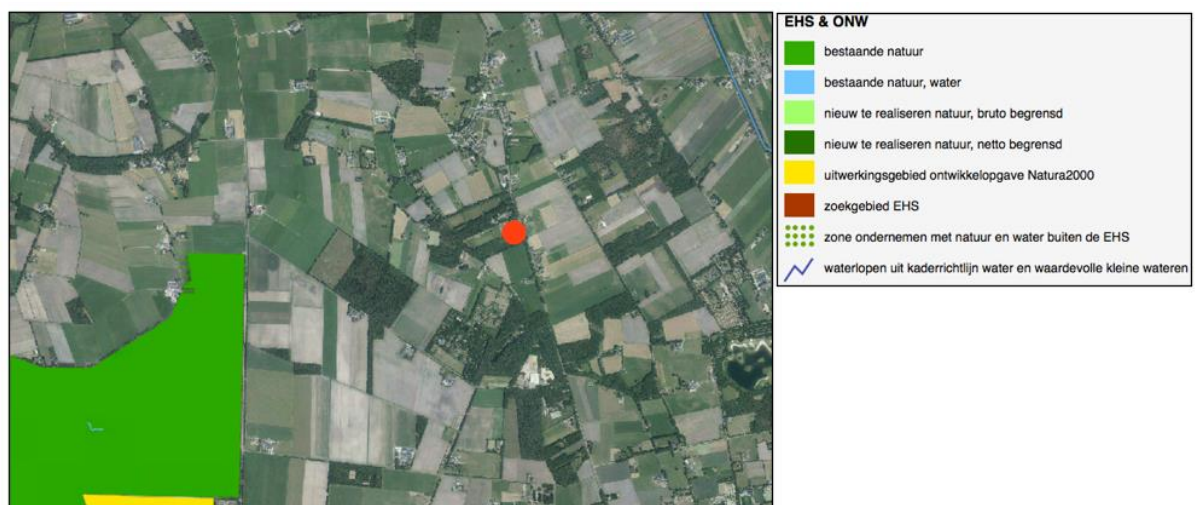
Gezien de aard en omvang van de ontwikkeling en de afstand tot dit Natura 2000-gebieden wordt geconcludeerd dat er als gevolg van de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling geen sprake is van significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden.

5.2.6.1.2 Ecologische Hoofdstructuur

Provincies zijn verantwoordelijk voor de veiligstelling en ontwikkeling van het Natuurnetwerk Nederland (verder NNN genoemd). De beoordeling of de voorgenomen activiteit past in het NNN dient met name uitgevoerd te worden in de afweging van een ‘goede ruimtelijke ordening’ als onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing. De aanwezigheid van beschermde planten en dieren is daarbij niet direct van belang.

De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid (NNN). De EHS is in provinciale Actualisatie Omgevingsvisie en -verordening uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van de EHS geldt het ‘nee, tenzij’- principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

De gronden in het plangebied maken geen deel uit van de concreet begrensde EHS. Het dichtstbijzijnde gebied dat is aangemerkt als EHS is gelegen op circa 2 kilometer van het plangebied.



Figuur 5.3 Ligging van het plangebied t.o.v. EHS (Bron: Provincie Overijssel)

Gezien de aard en omvang van de ontwikkeling en de afstand tot de EHS, wordt geconcludeerd dat de voorgenomen activiteit geen negatief effect heeft op kernkwaliteiten en omgevingscondities van de EHS.

5.2.6.2 Soortenbescherming

Wat betreft de soortbescherming is de Flora- en Faunawet van toepassing. Hierin wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden gevraagd.

De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied tot een weinig bijzonder leefgebied voor beschermde flora- en faunasoorten. Het plangebied behoort tot het functionele leefgebied van sommige beschermde vogel-, grondgebonden zoogdier-, amfibieën- en vleermuissoorten.

Van de in het plangebied nestelende vogelsoorten zijn uitsluitend de bezette nesten beschermd, niet de oude nesten of de nestplaats. Voor het verstoren/vernielen van bezette nesten (eieren) en het verwonden/doden van vogels kan geen ontheffing van de verbodsbepalingen van de Ff-wet verkregen worden omdat de voorgenomen activiteit niet als een in de wet genoemd wettelijk belang wordt beschouwd. Werkzaamheden die leiden tot het verstoren/vernielen van vogelnesten, zoals het rooien van beplanting en het slopen van bebouwing, dienen buiten de voortplantingsperiode van vogels uitgevoerd te worden gerooid.

De grondgebonden zoogdier-, vleermuis- en amfibieënsoorten benutten het plangebied hoofdzakelijk als foerageergebied. Deze functie wordt door uitvoering van de voorgenomen activiteit niet aangetast. Mogelijk benutten sommige grondgebonden zoogdiersoorten het plangebied ook als voortplantingslocatie. Deze soorten staan vermeld in tabel 1 van de Ff-wet of zijn niet beschermd (mol).

Voor soorten van tabel 1 geldt een vrijstelling van de verbodsbepalingen ‘verstoren, doden en verwonden’ als gevolg van handelingen die in het kader van een ruimtelijke ontwikkeling worden uitgevoerd.

5.2.6.3 Conclusie

Het plan heeft geen negatieve effecten op de EHS en Natura 2000-gebieden. Daarnaast zijn er geen negatieve effecten op beschermde soorten te verwachten en wordt nader onderzoek niet noodzakelijk geacht. Wel dient rekening te worden gehouden met bezette vogelnesten. De meest geschikte periode voor de activiteiten is augustus-februari.

5.2.7 Archeologie & Cultuurhistorie

5.2.7.1 Archeologie

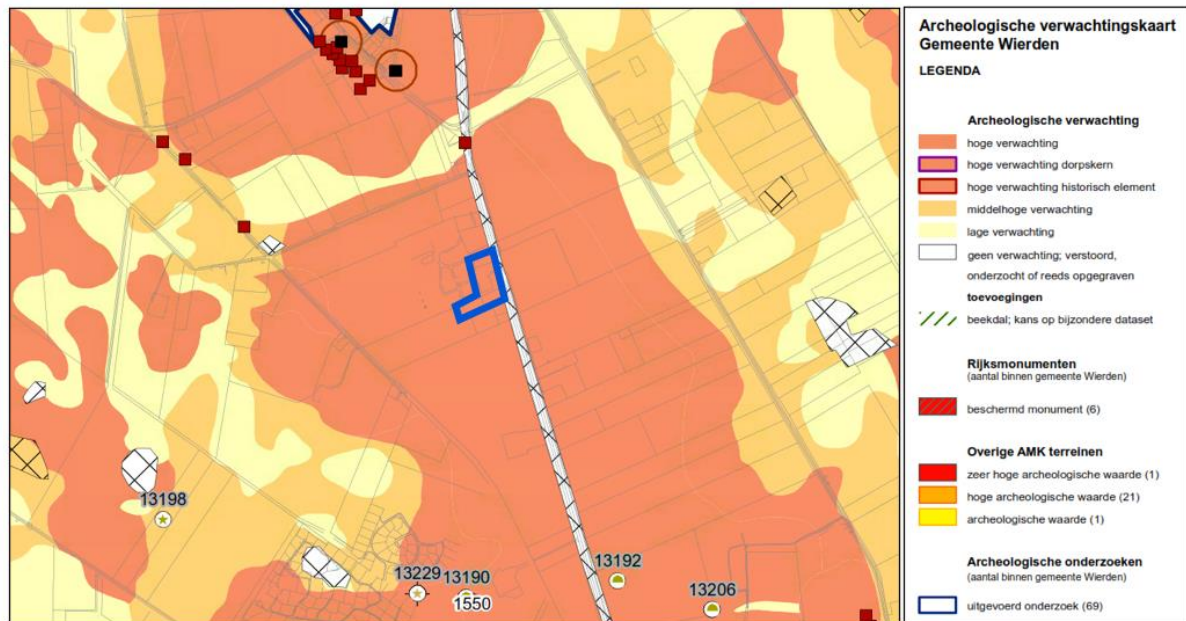
5.2.7.1.1 Algemeen

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz), een wijziging op de Monumentenwet 1988, van kracht geworden. Deze wijziging van de wet heeft ervoor gezorgd dat gemeenten een archeologische zorgplicht krijgen en dat initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, verplicht zijn rekening te houden met de archeologische relictten die in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek.

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

5.2.7.1.2 Situatie plangebied

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



Figuur 5.4 Uitsnede archeologische verwachtingskaart (Bron: gemeente Wierden)

Op basis van de archeologische verwachtingskaart van de gemeente Wierden blijkt dat het plangebied ligt in gebieden met een hoge archeologische verwachting. Er geldt in dergelijke gebieden een bij bodemingrepen groter dan 2500 m² en dieper dan 50 cm. De ingrepen in de bodem als gevolg van de nieuwe woningen zijn kleiner dan de onderzoeksgrens van 2.500 m². Archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk.

5.2.7.2 Cultuurhistorie

5.2.7.2.1 Algemeen

De Monumentenwet 1988 is per 1 juli 2016 vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze in 2019 in werking treedt. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is.

5.2.7.2.2 Situatie plangebied

Er bevinden zich, op basis van de Cultuurhistorische Waardenkaart Overijssel, in of in de directe nabijheid van het plangebied geen rijks- danwel gemeentelijke monumenten. In de directe omgeving van het plangebied is geen sprake van bijzondere cultuurhistorische waarden. Gesteld wordt dat cultuurhistorie geen belemmering vormt voor dit plan.

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 Water

5.2.8.1 Vigerend beleid

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

5.2.8.1.2 Rijksbeleid

Het Rijksbeleid op het gebied van 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).

5.2.8.1.3 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.

De bescherming van het grondwater voor de openbare drinkwatervoorziening is een provinciaal belang. Daarom beschermt de provincie de bestaande en toekomstige drinkwaterwinningen via de ruimtelijke ordening. Om de nadelige gevolgen van onttrekkingen in de toekomst en conflicten met andere (ruimtelijke) belangen zoveel mogelijk te voorkomen, streeft de provincie naar duurzame winningen.

Voor het ruimtelijke ordeningsbeleid is het uitgangspunt: het risico op verontreiniging van het grondwater dient binnen grondwaterbeschermingsgebieden en intrekgebieden te worden tegengegaan door:

- het bevorderen van (ro)functies die bijdragen aan kwalitatief goed grondwater;
- het stellen van voorwaarden aan ro-functies ten einde het risico van grondwaterverontreiniging te verkleinen;
- het weren van functies die risico van grondwaterverontreiniging met zich meebrengen.

De bescherming is verankerd in artikel 2.13.3 van de provinciale Omgevingsverordening zoals beschreven in paragraaf 4.2.4.1. Verwezen wordt naar deze paragraaf ten aanzien van de toetsing.

5.2.8.1.4 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.

5.2.8.2 Waterparagraaf

5.2.8.2.1 Algemeen

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

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

5.2.8.2.2 Watertoetsproces

Het waterschap Vechtstromen is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft geleid tot de zogenoemde “korte procedure”. De bij deze procedure behorende ‘standaard waterparagraaf’ is opgenomen in bijlage 5 van deze toelichting. In navolgende subparagraaf wordt ingegaan op de waterhuishoudkundige aspecten in het plangebied.

5.2.8.3 Waterhuishoudkundige aspecten in het plangebied

Het plan loopt geen verhoogd risico op wateroverlast als gevolg van overstromingen. Het plan heeft geen schadelijke gevolgen voor de waterkwaliteit en ecologie. In het verleden is er in of rondom het plangebied geen wateroverlast of grondwateroverlast geconstateerd. De herontwikkeling zorgt voor een afname van het verharde oppervlak, waardoor hemelwater meer de ruimte krijgt om te infiltreren.

Het afvalwater wordt afgevoerd naar de RWZI door middel van het rioleringsstelsel. De hemelwaterafvoer in voorliggend plan geschiedt conform het vigerende beleid van het waterschap: schoon hemelwater wordt volledig gescheiden van afvalwater. Schoon hemelwater wordt opgevangen en geïnfiltreerd in de tuinen en groenvoorzieningen. In de huidige situatie is er geen sprake van grondwateroverlast. Het grondwater wordt aangevuld met schoon hemelwater.

5.2.9 Geur (Wet geurhinder en veehouderij)

5.2.9.1 Algemeen

De Wet geurhinder en veehouderij (hierna: Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor inrichtingen, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. Op grond van de Wgv dient tussen een emissiepunt van een dierenverblijf waarin melkkoeien en/of vrouwelijk jongvee worden gehouden en een geurgevoelig object binnen de bebouwde kom een afstand van 100 meter en buiten de bebouwde kom een afstand van 50 meter te worden aangehouden. Voor de overige dieren welke binnen de inrichting worden gehouden, is in de Wgv een geurnorm opgenomen. Deze bedraagt voor geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom 3 odour units

per kubieke meter lucht. Voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom bedraagt deze 14 odour units per kubieke meter lucht.

De afstand tussen een veehouderij waar dieren worden gehouden van een diercategorie waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld, en een geurgevoelig object bedraagt:

- ten minste 100 meter indien het geurgevoelige object binnen de bebouwde kom is gelegen, en
- ten minste 50 meter indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen.

5.2.9.2 *Situatie plangebied*

Het plangebied bevindt zich in het buitengebied. De agrarische bedrijven in de omgeving betreffen grondgebonden veehouderijen. Voor dergelijke bedrijven geldt een vaste afstand van 50 meter. Alle agrarische bouwvlakken in de omgeving zijn gelegen op ruimschoots grotere afstand. Gelet op vorenstaande is er ter plaatse van de nieuwe woningen sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en omgekeerd worden agrarische bedrijven niet belemmerd in de bedrijfsvoering.

5.2.9.3 *Conclusie*

Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling in overeenstemming is met het gestelde in de Wgv.

5.2.10 **Besluit milieueffectrapportage**

5.2.10.1 *Algemeen*

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

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

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

Op 1 april 2011 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging betreft het indicatief maken van de drempelwaarden in onderdeel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Concreet betekent dit dat, ook wanneer ontwikkelingen onder de in bijlage D opgenomen drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er nog steeds van moet vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben, de zogenaamde 'vergewisplicht'.

Het komt er op neer dat voor een bestemmingsplan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen in onderdeel D en beneden de drempelwaarden vallen, een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-(-beoordeling) noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-(-beoordeling) plaatsvinden.

5.2.10.2 Situatie plangebied

Artikel 19j, lid 2 van de Natuurbeschermingswet 1998

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is gelegen op circa 2 kilometer afstand van het plangebied. Van een aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura 2000-gebied zal dan ook geen sprake zijn. Een passende beoordeling op basis van artikel 19j van de Natuurbeschermingswet 1998 is in verband met deze ontwikkeling dan ook niet noodzakelijk. Derhalve is geen sprake van een m.e.r.-plicht op basis van artikel 7.2a van de Wet milieubeheer.

Programmatistische 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 dit bestemmingsplan, de afstand tot Natura 2000-gebieden en het feit dat van een afname van verkeersbewegingen geen sprake is, 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.

Voor wat betreft het gehele plangebied wordt voorzien in een directe eindbestemmingen waardoor, 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, is sprake van een m.e.r.-beoordelingsplichtig plan.

In het voorliggende geval is geen sprake van activiteiten die op grond van onderdeel C van het Besluit milieueffectrapportage m.e.r.-plichtig zijn. Wel is sprake van een activiteit die is opgenomen in onderdeel D van het Besluit m.e.r., namelijk: *‘de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject.’*

Aangezien hier in dit geval sprake van is dient te worden getoetst of sprake is van m.e.r.-beoordelingsplicht. Hier is sprake van indien de activiteiten de volgende drempelwaarden uit onderdeel D overschrijden:

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

Indien het plan wordt vergeleken met de drempelwaarden uit de D-lijst kan worden geconcludeerd dat er geen sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit aangezien deze pas geldt bij 2.000 woningen of meer of een oppervlakte van 100 hectare of meer. 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 hierbij de drempelwaarden uit de D-lijst voor deze activiteit (o.a. 2000 of meer woningen of 100 hectare of meer) wordt vergeleken met de omvang van ontwikkeling, wordt geconcludeerd dat sprake is van een wezenlijk ander schaalniveau en een activiteit die vele male kleinschaliger is.

Gelet op de kenmerken van het project (zoals het karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r.), de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke nadelige milieugevolgen optreden. Eén en ander is tevens bevestigd in de in dit hoofdstuk en bod gekomen milieu- en omgevingsaspecten en de daarvoor, indien van toepassing, uitgevoerde onderzoeken.

5.2.10.3 Conclusie

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

HOOFDSTUK 6 TOELICHTING OP DE PLANREGELS

6.1 Inleiding

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

6.2 Opzet van de regels

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

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

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. Deze verbeelding kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels;
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels;
4. Overgangs- en slotregels.

6.2.1 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied en bevatten:

- *Begrippen (Artikel 1)*

In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee is een eenduidige interpretatie van deze begrippen vastgelegd.

- *Wijze van meten (Artikel 2)*

Dit artikel geeft 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.

6.2.2 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: eisen die gesteld zijn aan de wijze waarop bebouwing en gronden worden gebruikt;
- Afwijkingen van de gebruiks- en bouwregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bestemmingen en bouwregels.
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden: omgevingsvergunningstelsel voor welke werken en werkzaamheden een omgevingsvergunning benodigd is.

6.2.3 Algemene regels

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

- *Anti-dubbeltelregel (Artikel 5)*
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 6)*
In dit artikel worden nadere eisen gesteld aan de positionering van gebouwen ten opzichte van verkeersbestemmingen.
- *Algemene gebruiksregels (Artikel 7)*
In dit artikel worden de algemene gebruiksregels beschreven. Deze gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming. Dit brengt met zich mee dat de bestemmingsomschrijving van de te onderscheiden bestemming helder en duidelijk moet zijn.
- *Algemene aanduidingsregels (Artikel 8)*
In dit artikel worden de algemene aanduidingsregels beschreven, vanwege de ligging in het grondwaterbeschermings- en waterwingebied.
- *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.

6.2.4 Overgangs- en slotregels

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

6.3 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.

Bos (Artikel 3)

De bestemming ‘Bos’ is toegekend aan de gronden aan de westzijde die worden ingeplant met een bosplantsoen.

De gronden met de bestemming ‘Bos’ zijn conform de huidige wijze van bestemmen zoals opgenomen in het moederplan bestemd voor bos en/of dichte beplantingsstroken, het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de natuurlijke en landschappelijke waarden, infrastructurele voorzieningen zoals deze bestonden op het tijdstip van de terinzagelegging van het plan, alsmede voor voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van het vasthouden, bergen, aan- en afvoeren van water. Ook zijn dergelijk bestemde gronden bestemd voor voorzieningen ten behoeve van extensief recreatief medegebruik, zoals wandel-, fiets- en ruitersporen.

In principe zijn alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan tot een bouwhoogte van maximaal 1 meter. In deze bestemming is een omgevingsvergunningstelsel voor werken en werkzaamheden opgenomen.

Wonen (Artikel 4)

Gelet op de toekomstige functie zijn de gronden voorzien van de bestemming ‘Wonen’ en zijn de gronden hoofdzakelijk bestemd voor het wonen in woonhuizen. Tevens zijn de gronden mede bestemd voor landschappelijke inpassing en een bed & breakfast in de woning en/of een aan de woning aangebouwd gebouw. Voor het perceel Hexelseweg 95 is een aanduiding ‘bedrijf aan huis’ opgenomen, zodat kleinschalige bedrijfsactiviteiten zoals beschreven in de tabel zijn toegestaan in de bestaande bebouwing.

In dit geval zijn in totaal 3 woningen toegestaan met een inhoud van 750 m³. De goothoogte van een hoofdgebouw/woning mag niet meer dan 4 meter bedragen en de dakhelling mag niet meer dan 25° en niet meer dan 60° bedragen, dan wel zoveel als bestaand.

Het plangebied kent twee bestemmingsvlakken ‘Wonen’. De twee compensatiekavels zijn in een bestemmingsvlak opgenomen waarbinnen middels de aanduiding ‘maximum aantal wooneenheden’ 2 woningen zijn toegestaan. Ter plaatse van het (verkleinde) perceel Hexelseweg 95 is één bestemmingsvlak opgenomen, waarbinnen 1 woning is toegestaan inclusief een bedrijf aan huis. De toegestane activiteiten zijn vastgelegd in een tabel (ontwikkeling, assemblage, opslag van houten speelgoed en boeken). Hier is de bestaande oppervlakte toegestaan. Ook dit is vastgelegd in de tabel.

Per woning zijn bijgebouwen toegestaan tot een maximum 100 m². De goothoogte van een bijgebouw mag maximaal 3 meter bedragen. De bouwhoogte mag niet meer dan 8 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte 15% lager dient te zijn dan de woning, met een minimum van 1 m. De dakhelling mag niet meer dan 25° en niet meer dan 60° bedragen.

Daarnaast gelden er bouwregels ten aanzien van bouwwerken geen gebouw zijnde, zoals perceels- en erfafscheidingen, lichtmasten en overige bouwwerken.

Aan de regels zijn voorwaardelijke verplichtingen toegevoegd. De voorwaardelijke verplichtingen voorzien in:

- de borging van de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen zoals opgenomen in het Ruimtelijk kwaliteitsplan (Bijlage 1 van de regels), binnen de gestelde termijn van 2 jaar na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan. Bij omgevingsvergunning kan onder voorwaarden worden afgeweken van de opgenomen landschapsmaatregelen.
- De verplichting tot sloop / sanering van bebouwing en het terrein, binnen de gestelde termijn van 1 jaar na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan.

HOOFDSTUK 7 UITVOERING EN HANDHAVING

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk bestemmingsplan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

De gemeentelijke kosten zijn beperkt tot de ambtelijke kosten, welke worden verhaald middels de gemeentelijke legesverordening. Eventuele planschade komt voor rekening van de initiatiefnemer. Hiermee is het kostenverhaal anderszins verzekerd en is op grond van artikel 6.12 Wro geen exploitatieplan nodig.

7.2 Handhaving

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

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

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

2. *Realistische en inzichtelijke regeling*

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

3. *Actief handhavingsbeleid*

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

HOOFDSTUK 8 VOOROVERLEG EN INSpraak

8.1 Vooroverleg

8.1.1 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. Geoordeeld wordt dat dit bestemmingsplan geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

8.1.2 Provincie Overijssel

Het plan is voorgelegd aan de provincie Overijssel. De provincie is akkoord met de inhoud van dit plan.

8.1.3 Waterschap Vechtstromen

In het kader van de watertoets heeft er een digitale watertoets plaatsgevonden via de website www.dewatertoets.nl. De uitkomsten van deze watertoets hebben geleid tot de “korte procedure”. Derhalve wordt het plan niet voorgelegd aan het waterschap in het kader van vooroverleg.

8.2 Inspraak

In voorliggend geval wordt geen voorontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegd.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1	Ruimtelijk kwaliteitsplan
Bijlage 2	Verkennend bodemonderzoek
Bijlage 3	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
Bijlage 4	Quickscan natuurwaardenonderzoek
Bijlage 5	Watertoetsresultaat – standaard waterparagraaf