



**Bestemmingsplan
Buitengebied 2009,
herziening Enterweg 18**

Bestemmingsplan

**Buitengebied 2009,
herziening Enterweg 18**

GEMEENTE WIERDEN

(IDN: NL.IMRO.0189.BP2012000007-VA01)

Datum: 20-09-2012

Status: Vastgesteld

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	5
1.1	AANLEIDING	5
1.2	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	5
1.3	BEGRENZING PLANGEBIED.....	5
1.4	PLANPROCES EN COMMUNICATIE	7
1.5	LEESWIJZER	7
HOOFDSTUK 2	DE HUIDIGE SITUATIE EN GEWENSTE SITUATIE	8
2.1	LANDSCAPPELIJKE STRUCTUUR	8
2.2	BESTAANDE SITUATIE	8
2.3	GEWENSTE SITUATIE.....	9
HOOFDSTUK 3	BELEIDSKADER	10
3.1	RIJKSBELEID	10
3.2	PROVINCIAAL BELEID	11
3.3	GEMEENTELIJK BELEID.....	18
HOOFDSTUK 4	RANDVOORWAARDEN EN ONDERZOEK.....	25
4.1	INLEIDING.....	25
4.2	MILIEUASPECTEN.....	25
4.3	WAARDEN.....	34
HOOFDSTUK 5	PLANBESCHRIJVING	38
5.1	ADVIES HET OVERSTICHT.....	38
5.2	UITGANGSPUNTEN	38
5.3	GEWENSTE ONTWIKKELING	39
HOOFDSTUK 6	TOELICHTING OP DE PLANREGELS.....	42
6.1	INLEIDING.....	42
6.2	OPZET VAN DE REGELS	42
6.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS.....	43
HOOFDSTUK 7	UITVOERING EN HANDHAVING.....	45
7.1	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	45
7.2	HANDHAVING	45
7.3	RETROSPECTIEVE TOETS.....	45
HOOFDSTUK 8	INSPRAAK, VOOROVERLEG EN ZIENSWIJZEN.....	47
8.1	INSPRAAK.....	47
8.2	VOOROVERLEG	47
8.3	ZIENSWIJZEN.....	47
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING	48	
BIJLAGE 1	ERFINRICHTINGSPLAN	49
BIJLAGE 2	VERKENNEND BODEMONDERZOEK.....	50
BIJLAGE 3	AKOESTISCH ONDERZOEK WEGVERKEERSLAWAAL	51
BIJLAGE 4	WATERTOETS: STANDAARD WATERPARAGRAAF.....	52
BIJLAGE 5	ADVIES HET OVERSTICHT.....	53

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer, nieuwe eigenaar van het perceel, is voornemens om het bestaande erf aan de Enterweg 18 in Wierden te herontwikkelen. Het betreft een locatie waar een lange tijd bebouwing aanwezig is geweest. De bebouwing verkeerde in zodanig slechte staat, dat het is gesloopt om ruimte te maken voor de nieuwe ontwikkeling.

Er wordt op het erf een woonboerderij met twee bijgebouwen gerealiseerd. Het eerste bijgebouw gaat dienen als berging met carport ten behoeve van de woonboerderij. Het tweede bijgebouw wordt in gebruik genomen als accountantskantoor voor het bedrijf van de initiatiefnemer en wordt gerealiseerd in het kader van het gemeentelijk VAB-beleid (Vrijkomende Agrarische Bebouwing). Het uitgangspunt van het VAB-beleid is hergebruik binnen bestaande gebouwen. Er bestaat echter de mogelijkheid om gebouwen te slopen en te herbouwen, indien er sprake is van een toename van de ruimtelijke kwaliteit. Vanwege de slechte staat van de voormalige schuur is er gekozen om het te slopen, de vrijkomende vierkante meters worden gebruikt voor het nieuwe accountantskantoor.

Het perceel heeft in het geldende bestemmingsplan "Buitengebied 2009" de bestemming "Wonen" en "Agrarisch met waarden - Landschap". Het is niet mogelijk om binnen deze bestemmingen het initiatief te verwezenlijken, daarom dienen de geldende bestemmingen te worden gewijzigd. Onderliggend bestemmingsplan voorziet hier in.

Er zal worden aangetoond dat het gewenste plan vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt verantwoord is. In dit bestemmingsplan is rekening gehouden met onder meer:

- nota's en visies op rijks, provinciaal en gemeentelijk niveau;
- de nieuwe eisen ten aanzien van de vormgeving van het plan; hierbij wordt bedoeld op gestandaardiseerde regels en een digitale plankaart, gebaseerd op objectgerichte vlakken en voorzien van een codering zoals omschreven in het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening (IMRO);
- de inwerkingtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

1.2 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan "Buitengebied 2009, herziening Enterweg 18" bestaat uit de volgende stukken:

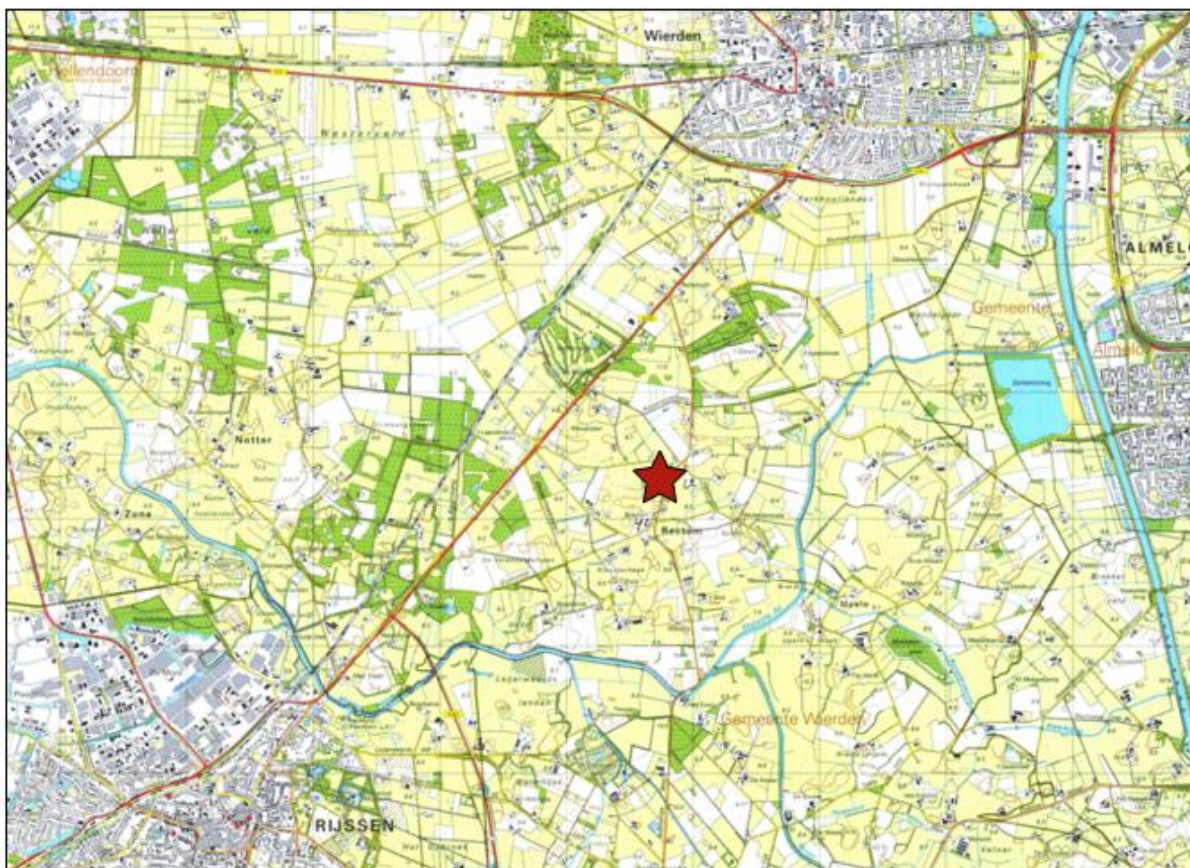
- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.0189.BP2012000007-VA01) en een renvooi;
- regels.

Op de verbeelding is de nieuwe bestemming van het bewuste perceel 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 deel van het bestemmingsplan.

1.3 Begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen op de hoek Enterweg – 1^e Nieuwstadsweg, en het perceel is kadastraal bekend als gemeente Wierden sectie W, nummer 149. Op afbeelding 1.1 is de situering van het plangebied in het buitengebied van de gemeente Wierden weergegeven. Afbeelding 1.2 geeft de directe omgeving van het plangebied weer.



Afbeelding 1.1

Ligging plangebied in het buitengebied van gemeente Wierden (Bron: Kadaster)



Afbeelding 1.2

Bestaand erf met voormalige bebouwing en directe omgeving (Bron: Provincie Overijssel)

1.4 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. Eventuele zienswijzen zullen verwerkt worden in Hoofdstuk 8 van de plantoelichting.

1.5 Leeswijzer

De toelichting van het bestemmingsplan “Buitengebied 2009, herziening Enterweg 18” is na dit inleidende hoofdstuk als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 2: een beschrijving van de huidige en (wanneer relevant) gewenste situatie. De bestaande situatie wordt hier besproken;
- Hoofdstuk 3: een korte schets van het/de beleidskader(s) voor zover van toepassing;
- Hoofdstuk 4: Randvoorwaarden en onderzoek ten behoeve van de planuitvoering. Hier spelen milieuaspecten en waarden een rol;
- Hoofdstuk 5: De planbeschrijving. Hier staat de planologische afweging;
- Hoofdstuk 6: De toelichting op de regels. De gebruikte bestemmingen en aanduidingen worden hier toegelicht.
- Hoofdstuk 7: Uitvoering en handhaving. Hierbij wordt onder meer ingegaan op de financiële aspecten;
- Hoofdstuk 8: Hier staan de resultaten van het gevoerde overleg en de inspraak.

HOOFDSTUK 2 DE HUIDIGE SITUATIE EN GEWENSTE SITUATIE

In dit hoofdstuk wordt het plangebied beschreven. Dit hoofdstuk gaat zowel in op de landschappelijke structuur in de omgeving van het plangebied, de bestaande en gewenste situatie in het plangebied.

2.1 Landschappelijke structuur

Het plangebied ligt op de overgang van de dekzandvlakte naar het veengebied, op de rand van het oude hoevenlandschap. Ten westen ervan strekt zich het jonge ontginningslandschap uit.

De bodemopbouw en waterhuishouding bepalen de structuren van het landschap. De verspreid liggende percelen met houtwallen, de bosjes en de laanbeplanting langs wegen geven het landschap een kleinschalig karakter. De erven sluiten van oorsprong aan op deze structuren in het landschap. Ook het erf aan de Enterweg 18 kent deze traditionele opbouw. Met name aan de noordzijde is groene, opgaande beplanting aanwezig.

Er is op het erf veel beplanting aangebracht: kastanjes staan aan weerszijden van de oprit vanaf de Enterweg, er is een kleine boomgaard, er staan populieren en berken in een singel aan de westzijde en er staat, een lange beukenhaag aan de zuidkant. Verder zijn er knotwilgen en is er een grote verscheidenheid aan sierbeplanting aan de west- en noordzijde van het erf.

2.2 Bestaande situatie

Het plangebied is op 2,5 kilometer afstand van de noordelijk gelegen kern Wierden. Het gebied wordt aan twee zijden begrenst door wegen te weten de Enterweg en de 1^e Nieuwstadsweg, het bestaande erf wordt op beide wegen ontsloten. Aan de overige zijden wordt het plangebied begrenst door agrarisch gebied. Het erf is in het verleden in gebruik geweest ten behoeve van agrarische doeleinden. De afgelopen jaren was er geen sprake meer van agrarische activiteiten en was de hoofdfunctie wonen. In afbeelding 2.2 is het gehele erf aan de Enterweg 18 aangegeven, de bebouwing is reeds gesloopt.



Afbeelding 2.2.

Het voormalige erf aan de Enterweg 18 (Bron: provincie Overijssel)

2.3 Gewenste situatie

Het initiatief behelst de bouw van een woonboerderij met twee bijgebouwen. Het eerste bijgebouw gaat dienen als berging/carport ten behoeve van de woonboerderij. Het tweede bijgebouw wordt in gebruik genomen door het accountantskantoor van de initiatiefnemer en wordt gerealiseerd op basis van het gemeentelijk VAB-beleid.

Het betreft een landelijke locatie gelegen in het midden van het landelijk gebied. Wierden, Almelo en Rijssen zijn gelegen op korte afstand en het terrein is van voldoende oppervlakte om een scheiding tussen werk en privé aan te brengen, alsmede te voorzien in de benodigde parkeerplaatsen.

Voor een uitgebreide beschrijving van het planvoornemen wordt verwezen naar paragraaf 5.1 van deze toelichting.

HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifieke voor dit plangebied geldende uitgangspunten weergegeven. Het beleid is in dit bestemmingsplan afgewogen en doorvertaald op de verbeelding en in de regels.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is in juni 2011 als ontwerp vastgesteld en op 22 november 2011 door de 2^e Kamer aangenomen. Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en heeft de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving vervangen. 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.

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 IJsselvedelta (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.

De beoogde ontwikkeling is niet in strijd met de nieuwe structuurvisie, het draagt bij aan de vitaliteit van het landelijk gebied.

3.1.2 Conclusie toetsing aan de uitgangspunten van het rijksbeleid

Geconstateerd wordt dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling voldoet, vooral vanwege de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en versterking van de economische vitaliteit van het landelijk gebied. Daarnaast is er geen sprake van nationaal belang en is de ontwikkeling niet in strijd met de uitgangspunten zoals verwoord in het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is verwoord in een aantal plannen. Het belangrijkste plan betreft de Omgevingsvisie Overijssel die op 1 juli 2009 door Provinciale Staten is vastgesteld

3.2.1 Uitgangspunten van de Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel betreft een integrale visie die het voorheen geldende Streekplan Overijssel 2000+, het Verkeer- en vervoerplan, het Waterhuishoudingsplan en het Milieubeleidsplan samen brengt in één document. Hiermee is de Omgevingsvisie het integrale provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. De Omgevingsvisie is op 1 juli 2009 vastgesteld door Provinciale Staten en op 1 september 2009 in werking getreden.

Leidende thema's voor de Omgevingsvisie zijn:

- Duurzaamheid;
- Ruimtelijke kwaliteit.

De definitie van duurzaamheid luidt: "duurzame ontwikkeling voorziet in de behoefte van de huidige generatie, zonder voor toekomstige generaties de mogelijkheden in gevaar te brengen om ook in hun behoeften te voorzien". Duurzaamheid vraagt om een transparante afweging van ecologische, economische en sociaal-culturele beleidsambities.

De definitie van ruimtelijke kwaliteit luidt: "het resultaat van menselijk handelen en natuurlijke processen dat de ruimte geschikt maakt en houdt voor wat voor mens, plant en dier belangrijk is". Ruimtelijke kwaliteit is het resultaat (bedoeld en onbedoeld) van menselijk handelen en natuurlijke processen. De provincie wil ruimtelijke kwaliteit realiseren door, naast bescherming, ook vooral in te zetten op het verbinden van bestaande kwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen. De essentiële gebiedskenmerken zijn daarbij uitgangspunt.

De hoofdamijsie van de Omgevingsvisie is een toekomstvaste groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke hulpbronnen en voorraden. 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 bij bebouwing door hantering van de zogenaamde 'SER-ladder'; 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; hierbij is afstemming tussen gemeenten over woningbouwprogramma's en bedrijfslocaties noodzakelijk;
- ruimtelijke plannen ontwikkelen aan de hand van gebiedskenmerken en keuzes voor duurzaamheid.

3.2.2 Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

De provincie wil ontwikkelingen in de Groene omgeving samen laten gaan met een impuls in kwaliteit. Daarom is de "Kwaliteitsimpuls Groene omgeving" ontwikkeld als een eenduidige bundeling van diverse bestaande regelingen als rood voor rood, rood voor groen, vab's, landgoederen etc. Deze regelingen blijven daarin overigens wel herkenbaar.

Er is een eenvoudige werkwijze ontwikkeld om principes van ontwikkelingsplanologie toepasbaar te maken voor sociaal-economische ontwikkelingen in de Groene omgeving. De basis ligt in de principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, de ontwikkelingsperspectieven en "Catalogus Gebiedskenmerken".

Ontwikkelingen in de Groene omgeving worden als volgt benaderd:

Er wordt ruimte voor sociaal-economische ontwikkeling geboden als deze ontwikkeling vanuit zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik verantwoord is en in het ontwikkelingsperspectief ter plekke past en volgens de "Catalogus Gebiedskenmerken" wordt uitgevoerd.

Aan de geboden ontwikkelruimte worden dus voorwaarden verbonden om ruimtelijke kwaliteit te handhaven danwel in voorkomende gevallen de gewenste ruimtelijke kwaliteit te kunnen realiseren. Het gaat hierbij in alle gevallen in ieder geval om een goede ruimtelijke inpassing van de ontwikkeling. Op deze manier wordt aantasting van de omgevingskwaliteit en een verlies aan ecologisch en landschappelijk kapitaal als gevolg van de nieuwe ontwikkeling voorkomen danwel in voldoende mate gecompenseerd.

3.2.3 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. ontwikkelperspectieven;
3. gebiedskenmerken.

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

3.2.3.1 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 nader ingegaan op het principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik.

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

3.2.3.2 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 ontwikkelingsperspectieven. De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend en bieden de nodige flexibiliteit voor de toekomst.

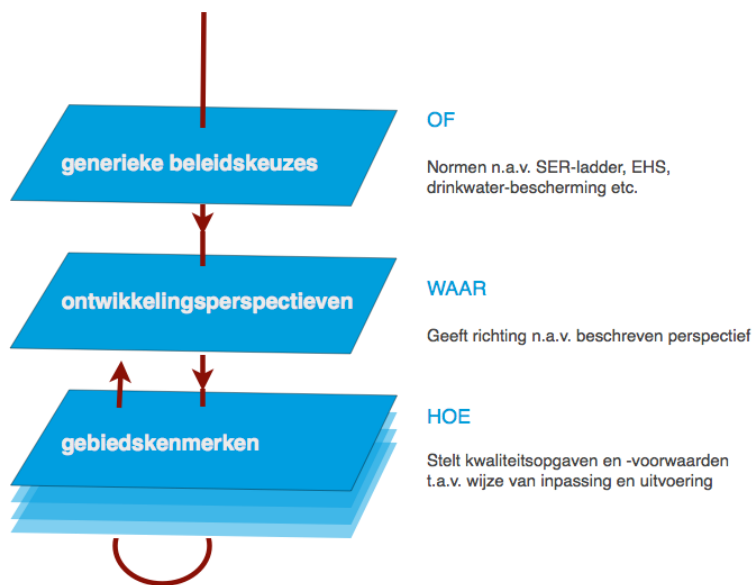
3.2.3.3 Gebiedskenmerken

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.

Afbeelding 3.1. geeft dit schematisch weer.

Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel



Afbeelding 3.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

3.2.4 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten van de regeling 'Kwaliteitsimpuls Groene omgeving' en de Omgevingsvisie Overijssel 2009

Indien het concrete initiatief wordt getoetst aan de regeling 'Kwaliteitsimpuls Groene omgeving' en de Omgevingsvisie Overijssel ontstaat globaal het volgende beeld.

3.2.4.1 Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

Voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling is een erfinrichtingsplan opgesteld, opgenomen in bijlage 1 bij deze toelichting. Hierbij worden de toekomstige woonwerkperceel op een zorgvuldige wijze ingepast in het landschap, waarbij de geldende gebiedskenmerken leidend zijn geweest bij het opstellen van het erfinrichtingsplan. Door onderstaande aspecten wordt er geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit:

- De voormalige bebouwing dat in slechte staat verkeerde is reeds gesloopt en wordt vervangen door een kwalitatief hoogwaarde woning en de bijgebouwen;
- De waardevolle beplanting wordt behouden;
- De bestaande erfstructuur wordt behouden en verder versterkt;
- De oude houtwallen worden hersteld;
- Als laatste wordt er geïnvesteerd in een forse toename van streekeigengroen met de aanplant van een grove houtsingel, en solitaire (vrucht-) bomen.

Door de voorgenoemde investeringen wordt er goed aangesloten bij de uitgangspunten zoals verwoord in de regeling 'Kwaliteitsimpuls groene omgeving'. Zoals uit de volgende paragrafen zal blijken, past deze ruimtelijke ontwikkeling, binnen het ontwikkelingsperspectief ter plekke en wordt het plan volgens de 'Catalogus Gebiedskenmerken' uitgevoerd.

Hiermee wordt voldaan aan de wens van de provincie Overijssel met betrekking tot de impuls aan de groene omgeving.

3.2.4.2 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

3.2.4.2.1 Generieke beleidskeuzes

Bij de afwegingen in de eerste fase “generieke beleidskeuzes” gaat het om de vraag of er beleidsmatig sprake is van grote belemmeringen. Geconstateerd wordt dat daarvan geen sprake is.

Verder is bij de afwegingen in de eerste fase “generieke beleidskeuzes” gebleken dat de locatie aan de Enterweg is gelegen binnen het intrekgebied “Wierden”. De Omgevingsverordening Overijssel 2009 kent bepalingen ten aanzien van 'intrekgebieden' die voor voorliggend ontwikkeling van belang zijn.

Grondwaterbeschermingsgebieden en intrekgebieden

In de Omgevingsverordening Overijssel 2009 zijn ook bepalingen opgenomen ter bescherming van de waterwingebieden in Overijssel. Voor zover in dit kader van belang is in artikel 2.13.3. bepaald dat bestemmingsplannen voorzien in een dubbelbestemming voor grondwaterbeschermingsgebieden en intrekgebieden waarbij alleen functies worden toegestaan die harmoniëren met de functie voor de drinkwatervoorziening.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.13.3. van de Omgevingsverordening Overijssel 2009

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

- Niet-risicovolle functies: alle functies behalve harmoniërende functies en grotere of grootschalige risicovolle functies.
- stand-stillprincipe: beginsel dat erop gericht is verslechtering van de grondwaterkwaliteit tegen te gaan en het vergroten van risico's op verontreiniging van het grondwater te voorkomen.

In voorliggend geval gaat het om de bouw van een nieuwe woonboerderij met bijgebouw en een kantoor in het buitengebied van de gemeente Wierden. De bouw van woningen tot maximaal tien individuele woningen, tenzij het onderdeel uitmaakt van een groter plan, is toegestaan binnen een grondwaterbeschermingsgebied of intrekgebied. Geconcludeerd kan worden dat de functie wonen geen verslechtering van de grondwaterkwaliteit met zich mee brengt en kan worden aangemerkt als niet-risicovolle functie.

Het initiatief is niet strijdig met de ligging in een intrekgebied in relatie tot de Omgevingsverordening. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in mogelijkheden om voorzieningen te treffen ten behoeve van grondwaterbescherming middels de aanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied'.

3.2.4.2.2 Ontwikkelingsperspectieven

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving. Met de ontwikkelingsperspectieven wordt de ruimtelijke ontwikkelingsvisie van de provincie Overijssel vormgegeven. Hiervoor gelden de gebiedskenmerken als onderligger.

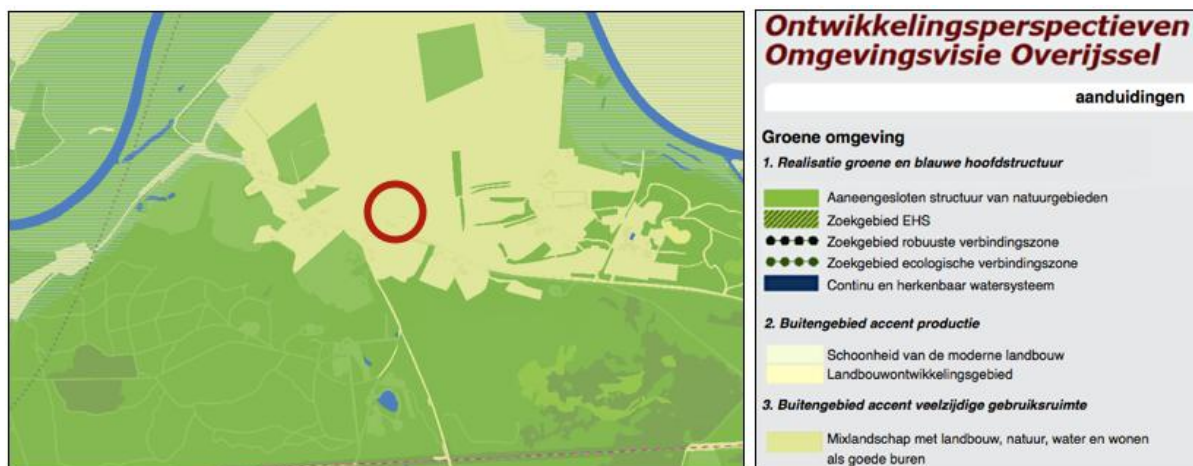
Het ontwikkelingsperspectief geeft een hoofdcoers op provinciaal niveau. Dit vraagt maatwerk op lokaal niveau. De begrenzing van de gebieden moet worden gezien als signaleringsgrens. Bij doorvertaling naar gemeentelijk niveau betekent dit dat er nog variaties en detailleringen kunnen voorkomen.

Omdat ontwikkelingsperspectieven geen functies bepalen maar een ruimtelijk ontwikkelingsperspectief schetsen voor een combinatie aan functies is er, naast een lokale invulling van de begrenzing, ook ruimte voor lokale afwegingen binnen de ontwikkelingsperspectieven.

De ontwikkelingsperspectieven zijn dan ook niet normstellend maar richtinggevend. Afwijkingen van de ontwikkelingsperspectieven zijn mogelijk als daar op lokaal niveau maatschappelijke of sociaaleconomische redenen voor zijn, mits de ruimtelijke kwaliteit conform de gebiedskenmerken wordt versterkt en er voor de beoogde ontwikkeling geen sprake is van een m.e.r.-plicht.

In dit geval zijn vooral de ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving van belang. In de groene omgeving gaat het - kort door de bocht - om het behoud en de versterking van het landschap en het realiseren van de groen-blauwe hoofdstructuur alsmede om de ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw en andere economische dragers.

In afbeelding 3.2. is een uitsnede van de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen



Afbeelding 3.2 Uitsnede ontwikkelingsperspectievenkaart Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

Het plangebied behoort tot het ontwikkelingsperspectief “Buitengebied accent veelzijdige gebruiksruimte” met de nadere aanduiding “mixlandschap met landbouw, natuur, water en wonen als goede burens”.

“Buitengebied accent veelzijdige gebruiksruimte”

Gebieden, aangewezen als “Buitengebied - accent veelzijdige gebruiksruimte (mixlandschap)”, zijn bedoeld voor gespecialiseerde landbouw, mengvormen van landbouw-recreatie-zorg, landbouw-natuur en landbouw-water, bijzondere woon-, werk- en recreatiemilieus, die de karakteristieke gevarieerde opbouw van het cultuurlandschappen in deze gebieden versterken. Naast de bescherming van kwaliteiten wil de provincie vooral ontwikkeling en dynamiek benutten voor duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit.

Toetsing van het initiatief aan het “ontwikkelingsperspectief”

De in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling gaat uit van de herontwikkeling van een bestaand erf naar een woonwerkerf. Het erf wordt zodanig ingericht dat optimaal gebruik wordt gemaakt van de aanwezige landschappelijke elementen, daarnaast zijn de aspecten duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit in dit plan leidend.

Geconcludeerd wordt dat het ontwikkelingsperspectief “Buitengebied accent veelzijdige gebruiksruimte” zich niet verzet niet tegen de ontwikkeling.

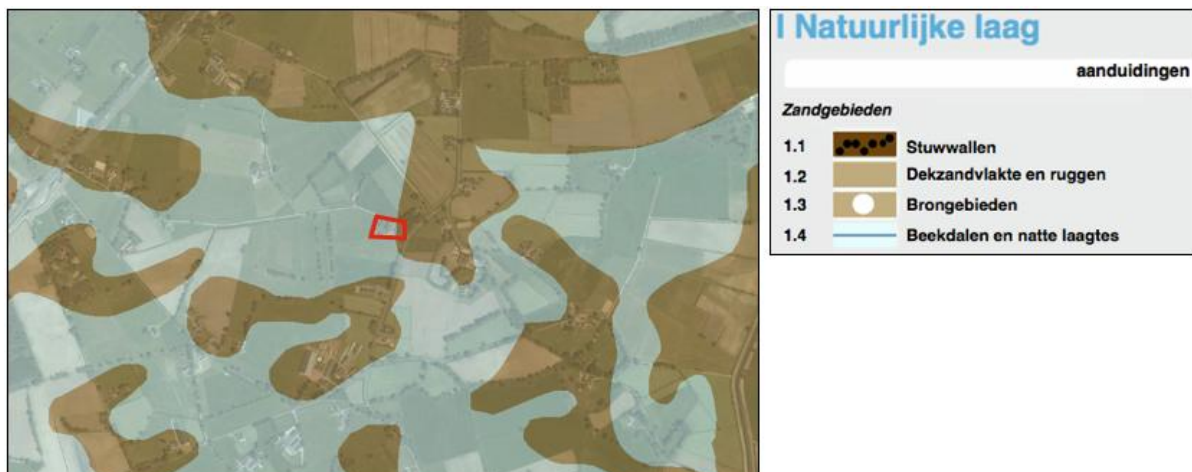
3.2.2.2.3 Gebiedskenmerken

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 gebiedstypen "Dekzandvlakte en ruggen" en "Beekdalen en natte laagtes". In afbeelding 3.3 is dat aangegeven.



Afbeelding 3.3 Natuurlijke laag: "Dekzandvlakte en ruggen" en "Beekdalen en natte laagtes" (Bron: Provincie Overijssel)

"Dekzandvlakte en ruggen"

Met betrekking tot dekzandvlakte is de ambitie gericht op het beleefbaar maken van de verschillen tussen hoog en laag en tussen droog en nat. Dit kan bijvoorbeeld door een meer natuurlijk watersysteem en door beplanting met 'natuurlijke' soorten. Ook de strekkingsrichting van het landschap kan worden benut.

"Beekdalen en natte laagtes"

De ambitie is om de beekdalen als functionele en ruimtelijke dragende structuren van het landschap betekenis te geven. Ruimte voor water, continuïteit van het systeem zijn leidend. Tevens is de ambitie afwenteling van wateroverlast op stroomafwaarts gelegen gebieden te voorkomen door het beekstelsel als eenheid te beschouwen en het vasthouden van water te bevorderen. Tot slot zijn beekdalen belangrijke verbindingen voor mens, plant en dier.

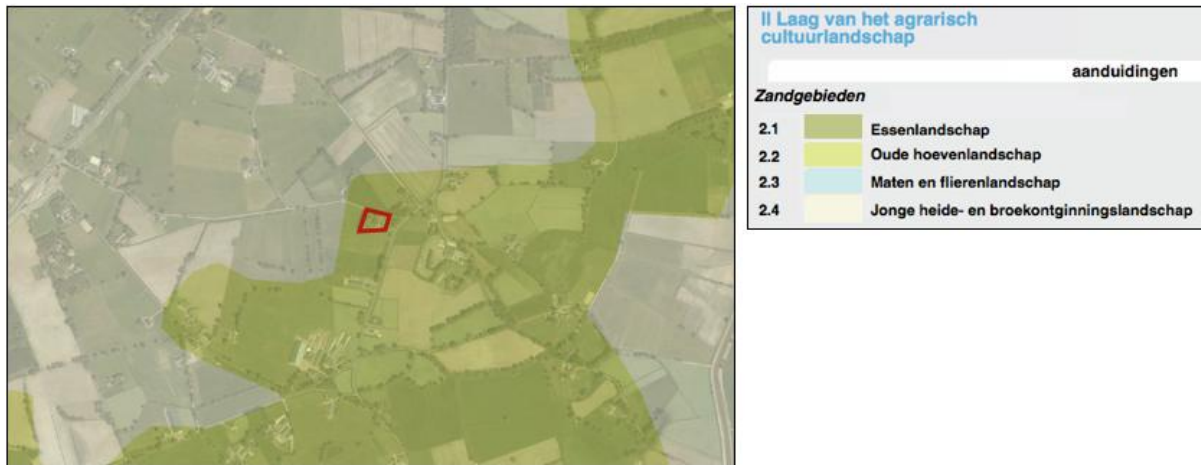
Toetsing van het initiatief aan de "Natuurlijke laag"

In het gebied zijn de kenmerken van het oorspronkelijke landschap nauwelijks meer waarneembaar. In het erfinrichtingsplan, opgenomen in bijlage 1 bij deze toelichting, is te zien hoe het erf landschappelijk wordt ingepast. Hiermee sluit het toekomstige woonwerkperceel goed aan bij de gebiedskenmerken van omliggend landschap en wordt het initiatief landschappelijk ingepast.

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" gelegen in het landschapstype "oude hoevenlandschap". In afbeelding 3.4 is dat aangegeven.



Afbeelding 3.4 Laag van het agrarisch cultuurlandschap: "Oude hoevenlandschap" (Bron: Provincie Overijssel)

"Oude hoevenlandschap"

Dit is een landschap met verspreide erven. Het werd ontwikkeld nadat de complexen met de grote essen 'bezet' waren en een volgende generatie boeren nieuwe ontwikkelingsruimte zocht. Die vonden ze bij kleine dekzandkopjes die individueel werden ontgonnen. De ambitie is het kleinschalige, afwisselende oude hoevenlandschap vanuit de verspreid liggende erven een ontwikkelingsimpuls te geven. Deze erven bieden veel ruimte voor landbouw, wonen, werken, recreatie, mits er wordt voortgebouwd aan kenmerkende structuren van het landschap: de open esjes, de routes over de erven, de erf- en landschapsbeplantingen.

Toetsing van het initiatief aan de "Laag van het agrarisch cultuurlandschap"

Het initiatief sluit aan op de ambitie om ruimte te bieden aan wonen en werken. In het erfinrichtingsplan is rekening gehouden met de kenmerkende structuren van het landschap en worden er landschappelijke inpassingen gedaan in de vorm van aanplanting van streekeigen elementen. Dit sluit goed aan op de moderne toevoegingen die onderliggend plan met zich mee brengt en het erf wordt zodanig ingericht dat er weer sprake is van een erfensemble.

3. De "Stedelijke laag"

De locatie heeft op de gebiedskenmerkenkaart de "Stedelijke laag" geen bijzondere eigenschappen. Deze gebiedskenmerken kunnen derhalve buiten beschouwing worden gelaten.

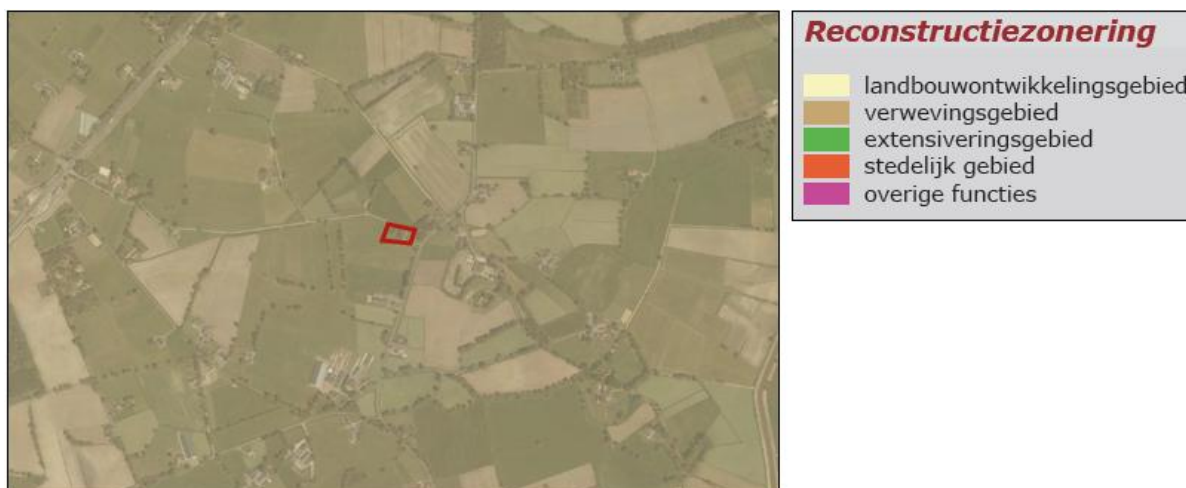
4. De "Lust en Leisurelaag"

De locatie heeft op de gebiedskenmerkenkaart de "Lust en Leisurelaag" geen bijzondere eigenschappen. Deze gebiedskenmerken kunnen derhalve buiten beschouwing worden gelaten.

3.2.5 Reconstructieplan Salland-Twente

Op 1 april 2002 is de Reconstructiewet concentratiegebieden in werking getreden. Hoofddoel van de wet is het bevorderen van een goede ruimtelijke structuur van het concentratiegebied. In het bijzonder met betrekking tot landbouw, natuur, bos, landschap, recreatie en toerisme, water, milieu en infrastructuur, alsmede ter verbetering van een goed woon-, werk- en leefklimaat en van de economische structuur.

Via het Reconstructieplan is het reconstructiegebied ingedeeld in drie zones: het landbouwontwikkelingsgebied, het verwevingsgebied en het extensiveringsgebied. Het plangebied aan de Enterweg 18 is gelegen in het verwevingsgebied (afbeelding 3.5).



Afbeelding 3.5 Reconstructiezonering: "verwevingsgebied" (Bron: Provincie Overijssel)

De hoofdlijn in het verwevingsgebied is het ruimte bieden en handhaven van meerdere functie (wonen, recreatie, economie, natuur, landschap etc.) naast elkaar en in combinatie met elkaar. Nieuwvestiging van grondgebonden veehouderijen is hier toegestaan, dat van intensieve veehouderijen niet. Voor de locatie geldt dat er in het uitvoeringsprogramma gebiedsuitwerkingen zijn opgenomen, hier wordt in de volgende paragraaf nader op ingegaan.

Toetsing van het initiatief aan de 'reconstructieplan Salland-Twente'

De ontwikkelingen van het initiatief sluiten goed op hetgeen hierboven aangegeven. Het initiatief gaat uit van het herontwikkelen van een bestaand woonerf naar een woonwerkerf. Het initiatief voldoet aan hetgeen gesteld in het reconstructieplan Salland-Twente.

3.2.6 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

Geconcludeerd kan worden dat de in dit voorliggende bestemmingsplan besloten ruimtelijke ontwikkeling in overeenstemming is met het in de Omgevingsvisie Overijssel verwoorde en in de Omgevingsverordening verankerde provinciaal ruimtelijk beleid. Het erfinrichtingsplan voorziet een forse kwaliteitsverbetering ter plaatse.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Wierden

3.3.1.1 Inleiding

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

3.3.1.2 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.

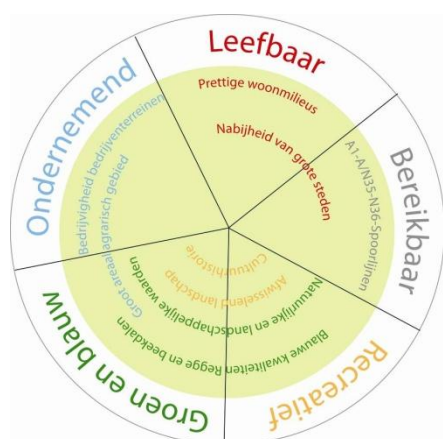
Centrale waarden

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.

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

3.3.1.3 Kernkwaliteiten en centrale waarden gemeente Wierden

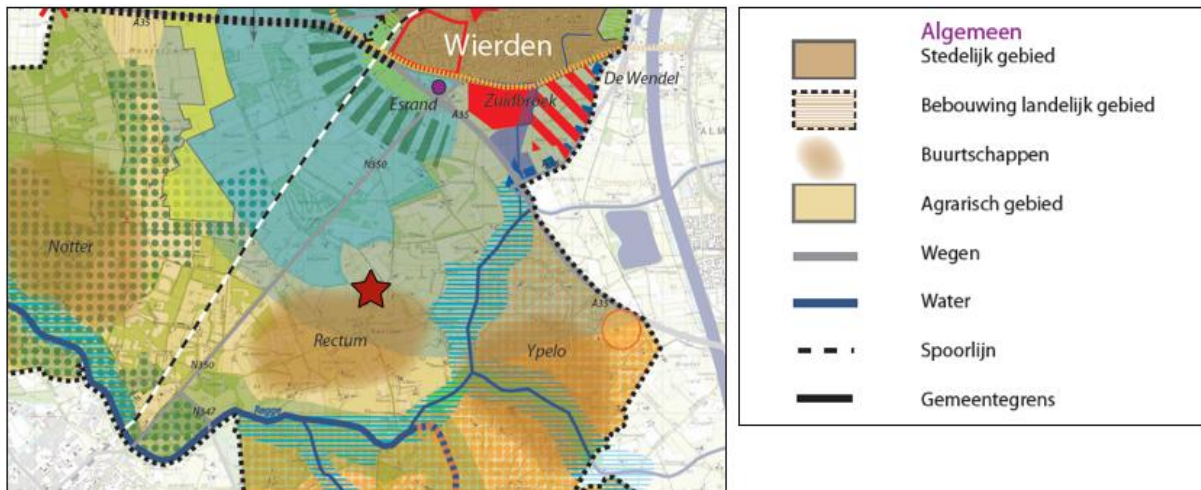


Afbeelding 3.6 Kernwaarden gemeente Wierden (Bron: gemeente Wierden)

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.

3.3.1.4 Deelgebiedvisies

De structuurvisie onderscheidt drie deelgebieden. Per deelgebied is een visie gemaakt. Onderhavig plangebied valt onder het deelgebied "Landelijk gebied, Rectum Ypelo". Voor dit deelgebied wordt 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. De Ecologische Hoofdstructuur is ontwikkeld en de wateropgaven in de verdroogde natuurgebieden met nog steeds grote natuurwaarden (TOP-gebieden) en voor de beken zijn uitgevoerd. Het landelijk gebied heeft zich nog meer ontwikkeld als aantrekkelijk recreatiegebied op regionaal niveau. De Regge is bevaarbaar. Er is ruimte voor landelijk wonen, waarbij de leefbaarheid in het landelijk gebied en de buurtschappen optimaal is gebleven. Hieronder wordt een uitsnede van de structuurvisiekaart weergegeven.



Afbeelding 3.7 Uitsnede structuurvisiekaart (Bron: gemeente Wierden)

3.3.1.5 Toetsing

Onderhavig initiatief zorgt in zijn algemeenheid voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Door de herontwikkeling van het bestaande erf naar een unieke locatie waar zowel gewoond als gewerkt gaat worden wordt er bijgedragen aan de versterking van de vitaliteit van het landelijk gebied.

3.3.2 Beleid Vrijkomende agrarische bebouwing

3.3.2.1 Algemeen

Uitgangspunt van rood voor rood (RVR) is de sloop van het hele complex met uitsluiting van de voormalige dienstwoning. Een combinatie van RVR en vrijkomende agrarische bebouwing (VAB) is daarom slechts mogelijk indien direct hergebruik aan de orde is. Met name wanneer er sprake is van een karakteristiek gebouw op een locatie, kan een combinatie van VAB en RVR uitkomst bieden. Om zoveel mogelijk tegemoet te komen aan de doelstelling van ontstening van het buitengebied, geldt dat in totaal maximaal 300 m² bedrijfsbebouwing aanwezig mag blijven. Mocht de deelnemer hiervan af willen wijken, dan is een duidelijk zichtbare meerwaarde in ruimtelijke kwaliteit vereist. Het totaalbeleid is hierbij bepalend.

3.3.2.2 Toetsingscriteria VAB-beleid

Het uitgangspunt van het VAB-beleid is hergebruik binnen bestaande gebouwen. In sommige situaties is het denkbaar dat de ruimtelijke kwaliteit beter gediend wordt met het direct slopen en herbouwen overeenkomstig kwalitatieve criteria. Hierbij geldt onder meer dat de nieuwbouw tegemoet komt aan de beeldkwaliteit van het erf als geheel, alsmede dat er een reductie van steen plaatsvindt: alle niet voor hergebruik bestemde schuren moeten worden gesloopt.

Daarnaast zijn in het VAB-beleid toetsingscriteria opgenomen waar aan moet worden voldaan. Hieronder zijn de van belangzijnde toetsingscriteria opgenomen voor wat betreft de functie 'Werken':

- De activiteiten moeten binnen de gebouwen plaatsvinden;
- Er mag geen buitenopslag plaatsvinden;
- De nieuwe functie moet leiden tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit (o.a. relatie met welstandsnota en het (op te stellen) Landschapsonwikkelingsplan) en mag geen ongewenste verstedelijking of aantasting van landschappelijke/natuurlijke waarden veroorzaken. Dit moet eventueel gepaard gaan met sloop van een deel van de bestaande bebouwing;
- De nieuwe activiteit mag bestaande agrarische bedrijven in de omgeving niet belemmeren in de bedrijfsvoering;

- De nieuwe activiteit moet zich verhouden tot een woonfunctie in de directe omgeving (bijvoorbeeld categorie 1 en 2 van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering', dan wel een daarmee naar aard en omvang gelijk te stellen activiteit);
- Het milieu mag niet extra worden belast ten opzichte van de milieubelasting van het stoppende of gestopte (deel van het) bedrijf (stank, geluid, luchtkwaliteit, veiligheid, etc);
- De bestaande infrastructuur moet berekend zijn op de nieuwe activiteit, er mag geen sprake zijn van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
- Eventuele parkeerplaatsen worden ingepast in het groen c.q. de omgeving;
- Er mag geen sprake zijn van een industriële uitstraling, dergelijke activiteiten horen thuis op een bedrijventerrein;
- Er moet sprake zijn van landschappelijke inpassing, waarvoor, afhankelijk van de impact van de nieuwe activiteit, een landschapsplan c.q. beeldkwaliteitsplan voor het totale erf (en de directe omgeving) ingediend moet worden. De vorm en omvang van de gebouwen in relatie tot de landschapskwaliteit en het handhaven of verbeteren van de landelijke uitstraling van het gebied. Daarbij gaat het vooral ook om het ensemble van gebouwen op en de inpassing van het gehele erf in de omgeving. Ook is de zonering van de groene ruimte (o.a. Streekplan, maar ook de welstandsnota en het op te stellen landschapsonwikkelingsplan), de situering in het landschap, de aanwezige natuur- en landschapswaarden en de ligging ten opzichte van de woonkern bepalend;
- Er mag enkel sprake zijn van detailhandel indien de detailhandelsactiviteiten kleinschalig en duidelijk ondergeschikt zijn aan de 'hoofdactiviteit' en daarmee een directe relatie hebben;
- Reclame-uitingen dienen in overeenstemming met de welstandsnota te zijn.

3.3.2.3 Toetsing

De voormalige landschapsontsierende bebouwing is reeds gesloopt en in het kader van het VAB-beleid mag er naast de woning met bijgebouw ook een bijgebouw worden gerealiseerd ten behoeve van het accountantskantoor. De bebouwing verkeerde in zodanig slechte staat dat sloop en herbouw tot de enige mogelijkheid behoort. Van belang is dat de gewenste bedrijfsactiviteit wordt getoetst aan de toetsingscriteria voor wat betreft de functie 'Werken'. De bedrijfsactiviteiten zullen binnen het gebouw plaatsvinden en er is geen sprake van buitenopslag. Agrarische bedrijven worden niet door de ontwikkeling belemmerd. Het accountantskantoor is zelf als bedrijfsactiviteit aangemerkt als categorie 1 inrichting en er is geen sprake van een onevenredige toename van verkeersaantrekkende werking. Daarnaast wordt er qua architectuur en vorming aangesloten bij de woonboerderij en is er geen sprake van industriële uitstraling. Door de herontwikkeling wordt de ruimtelijke kwaliteit versterkt en gaat het erf meer samenhang vertonen.

Gesteld wordt dat de nieuwe werkfunctie op het perceel in overeenstemming is met de toetsingscriteria zoals opgenomen in het VAB-beleid.

3.3.3 Landschapsonwikkelingsplan

3.3.3.1 Inleiding

Het Landschapsonwikkelingsplan (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.

3.3.3.2 Deelgebied 10: 'Rectum-Ypelo'

Dit deelgebied Rectum- Ypelo van het Landschapsontwikkelingsplan is in de loop der jaren opener en grootschaliger geworden, omdat veel landschapselementen zijn verdwenen. Hierdoor heeft het deelgebied een deel van zijn kleinschalige karakter en identiteit verloren. In het kader van het Landinrichtingsplan Rijssen zijn de afgelopen jaren al veel nieuwe houtwallen, singels en laanbeplantingen herplant. De visie is daarom ten eerste gericht op het behoud van de oude en nieuwe landschapselementen. Subsidies zoals 'Groene diensten' en 'Behoud en Versterking van de kwaliteit van het cultuurlandschap' in het kader van het Provinciaal Meerjarenprogramma spelen hierbij een belangrijke rol.

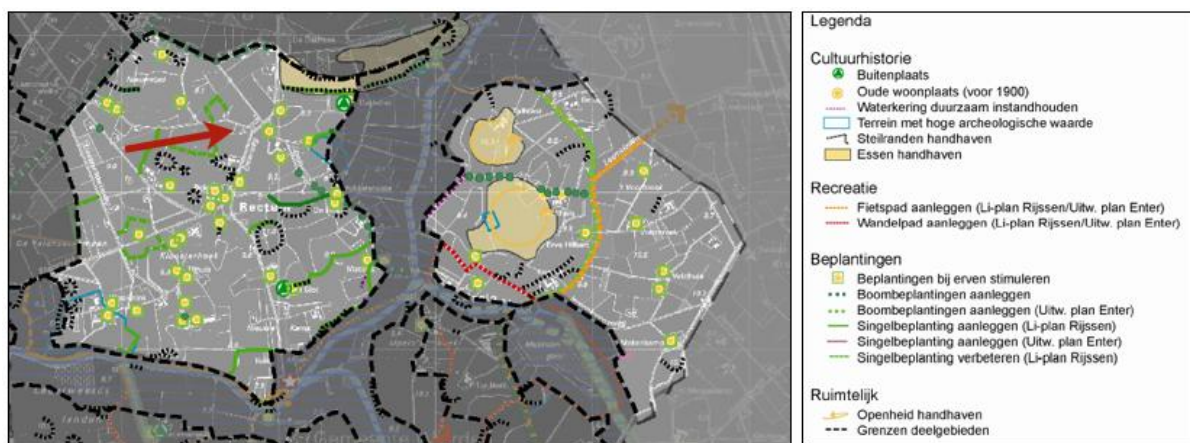
Als tweede gaat aandacht uit naar verdere versterking van het kleinschalige karakter van de directe omgeving van de buurtschappen Rectum en Ypelo. Hierbij wordt gedacht aan de aanleg van beplantingsstroken langs wegen, bermen en sloten. Niet in de vorm van strakke lanen, maar in gedeelten dan weer links en dan weer rechts van de weg of sloot. Ook de historische erven in het gebied verdienen bijzondere aandacht. Met name rond Rectum en Ypelo heeft versterking van de identiteit door streekeigen beplantingen prioriteit.

Voor het overige deel van het gebied (verder van de buurtschappen) blijft de grondgebonden landbouw belangrijk als (landschaps)beheerder van de open ruimten. Daarom moet ruimte worden geboden aan ontwikkeling van deze agrarische bedrijven. Nieuwvestigingen en uitbreidingen moeten passen binnen een landschappelijke kader. Hierbij moet aandacht worden besteed aan de positionering, schaal, architectuur en landschappelijke inpassing, in het bijzonder bij historische erven. Tevens moeten agrariërs de ruimte krijgen om naast hun agrarische activiteiten nieuwe initiatieven te ontplooiën. Verbrede landbouw in de vorm van bijvoorbeeld agrotourisme, woonzorg, agro-educatie, biologische landbouw, water vasthouden, waterberging- en winning, agrarisch natuur en landschapsbeheer worden gestimuleerd.

Op dit moment is een proces van veranderingen gaande dat van invloed is op de identiteit van het gebied. Het streven is daarom naar een extra kwaliteitsverhoging van de bebouwde omgeving, eventueel door functieverandering mogelijk te maken en deze gepaard te laten gaan met investeringen in het landschap.

Toe te passen soorten op de hogere delen (koppen en ruggen) zijn: Beuk (hoofdboomsoort), Hulst, Lijsterbes, Peer, Vuilboom, Winterlinde, Zomereik (aanvullende soorten). Toe te passen soorten in de lagere delen zijn: Es, Gelderse roos, Vogelkers, Zwarte els (hoofdboomsoorten).

Hieronder is een uitsnede van de visiekaart deelgebied 10 te zien.



Afbeelding 3.8 Uitsnede visiekaart LOP (Bron: gemeente Wierden)

3.3.3.3 Toetsing

Het initiatief past binnen de kaders van LOP die voor dit gebied gelden. Het erfinrichtingsplan heeft de LOP als uitgangspunt genomen bij het invullen van de landschappelijke inpassingen. Zichtlijnen op het fraaie landschap wordt behouden en er wordt ingestoken op de kleinschaligheid van het landschap.

3.3.4 Welstandsnota 2010 Wierden

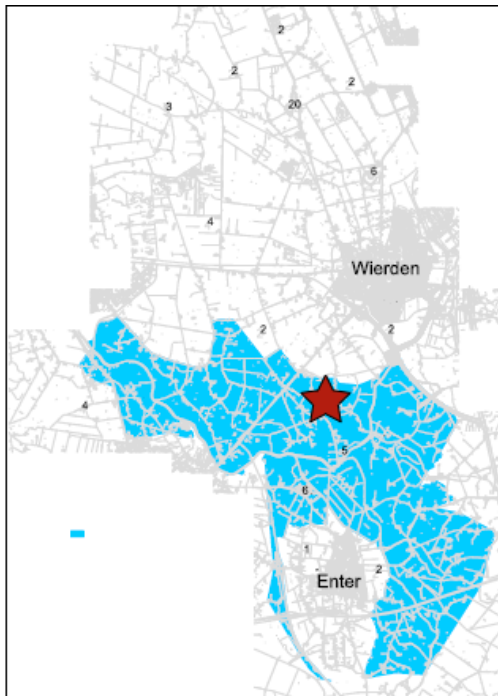
3.3.4.1 Algemeen

Eén van de instrumenten die het gemeentebestuur heeft om een actief beleid te voeren om de kwaliteit van de leefomgeving te bevorderen, is het welstandstoezicht. Het welstandstoezicht gebeurt op basis van het door de gemeenteraad vastgestelde beleid. Via haar welstandsnota wil de gemeente de ruimtelijke kwaliteit van de dagelijkse leefomgeving duurzaam bevorderen. Hiervoor zijn verschillende criteria ontwikkeld die bij de welstandsbeoordeling van een bouwplan een rol spelen. In oktober 2010 heeft de gemeenteraad van Wierden de herziene welstandsnota vastgesteld.

Het welstandsbeleid van de gemeente Wierden is opgesteld vanuit de overtuiging dat de lokale overheid het belang van een aantrekkelijke gebouwde omgeving dient te behartigen. Door het opstellen van een welstandsbeleid kan de gemeente in alle openheid een effectief en inzichtelijk welstandstoezicht inrichten. Het welstandsbeleid in de gemeente Wierden kent algemene en gebiedsgerichte welstandscriteria.

3.3.4.2 Deelgebied 'Koppen en beken'

De welstandsnota maakt onderscheid tussen een aantal deelgebied waarvoor gebiedsgerichte welstandscriteria ontwikkeld zijn. Het plangebied ligt in het deelgebied "Koppen en beken". Onderstaande afbeelding geeft een uitsnede van de welstandskaart weer.



Afbeelding 3.9

Uitsnede gebiedenkaart Welstandsnota (Bron: gemeente Wierden)

Gebouwen in het landelijk gebied dienen ook de karakteristiek uitstraling van gebouwen in dit deel van Twente te hebben. De bebouwing dient zich te houden aan de beschreven gebiedskenmerken.

3.3.4.3 Toetsing

Bij het opstellen van het concrete bouwplan is rekening gehouden met de redelijke eisen van welstand die gelden voor het gebied. De unieke ontwerpen voor de gebouwen zijn een combinatie van streekeigen elementen met moderne toevoegingen. Er is reeds overleg gevoerd met de welstandscommissie, in dit overleg werd positief gereageerd op het initiatief. Derhalve wordt aangenomen dat de toetsing van het bouwplan, in het kader van de welstandseisen, zal leiden tot een positief welstandsadvies.

3.3.5 Conclusie toetsing initiatief aan gemeentelijk beleid

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

HOOFDSTUK 4

RANDVOORWAARDEN EN ONDERZOEK

4.1 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. Allereerst wordt er ingegaan op de milieuaspecten: hinder, bodem, geluid, verkeer, externe veiligheid, luchtkwaliteit, geur en vormvrije m.e.r.-beoordeling. Na de milieuaspecten worden de waarden behandeld te weten; ecologie, archeologie&cultuurhistorie en water.

4.2 Milieuaspecten

4.2.1 Hinder

4.2.1.1 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:

1. het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
2. 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/wijzigingsplan mogelijk is.

Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. Met betrekking tot de in dit bestemmingsplan besloten plangebied geldt het omgevingstype 'rustig gebied'.

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

4.2.1.2 Onderzoeksresultaten milieuzonering

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. Een erf met zowel een woon- als werkfunctie kan worden aangemerkt als milieugevoelig object alsmede in beperkte mate milieubelastend. De VNG uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" geeft een eerste inzicht in de milieuhinder van inrichtingen.

Zoals reeds hiervoor genoemd 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).

Ad 1

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.

Het accountantskantoor wordt op grond van de VNG-uitgave aangemerkt als: 'Overige zakelijke dienstverlening: kantoren'. Een dergelijk bedrijf valt onder milieucategorie 1, waarvoor een grootste richtafstand van 10 meter geldt op basis van het aspect geluid.

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen milieugevoelige objecten, hiermee wordt voldaan aan de richtafstand.

Ad 2

In de omgeving zijn overwegend woonfuncties aanwezig, met uitzondering van het autobergingsbedrijf Wolves Autoberging BV aan de Ypeloschoolweg 27 en een intensieve veehouderij aan de Enterweg 11. Hieronder wordt nader ingegaan op het autobergingsbedrijf, de intensieve veehouderij wordt in paragraaf 4.2.2 behandeld.

Autobergingsbedrijven zijn niet als zodanig opgenomen in de VNG-uitgave "Bedrijven en Milieuzonering". Wat betreft het effect van dergelijke bedrijfsactiviteiten op de omgeving kan er aansluiting worden gezocht bij andere type inrichtingen. Een dergelijk bedrijf valt onder milieucategorie 3.1, waarvoor de grootste richtafstand van 50 meter geldt op basis van het aspect geluid.

In voorliggend geval betreft de afstand tussen het plangebied en de bedrijfsbestemming ruim 130 meter, hiermee wordt voldaan aan de richtafstand zoals genoemd in de VNG-uitgave.

4.2.1.3 Conclusie

In het voorliggende geval is er sprake van een goede ruimtelijke ordening en is er geen sprake van belemmeringen.

4.2.2 Geur

4.2.2.1 *Wet geurhinder en veehouderij*

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader vergunningverlening, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. De Wgv stelt één landsdekkend beoordelingskader met een indeling in twee categorieën. Voor diercategorieën waarvan de geuremissie per dier is vastgesteld, wordt deze waarde uitgedrukt in een ten hoogste toegestane geurbelasting op een geurgevoelig object. Voor de andere diercategorieën is die waarde een wettelijke vastgestelde afstand die ten minste moet worden aangehouden.

Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) dient voor diercategorieën waarvoor per dier geen geuremissie is vastgesteld (bijvoorbeeld melkkoeien en paarden) en een geurgevoelig object de volgende afstanden aangehouden te worden:

- 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.

Voor diercategorieën waarvoor in de Wgv een geuremissie per dier is vastgesteld geldt dat, binnen een concentratiegebied, de geurbelasting op geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom niet meer dan 3 odour units per kubieke meter lucht mag bedragen. Voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom mag deze niet meer bedragen dan 14 odour units per kubieke meter lucht.

4.2.2.2 *Onderzoeksresultaten geur*

In het voorliggende geval betreft het de herontwikkeling van het erf aan de Enterweg 18. In de omgeving komen geen grondgebonden veehouderijen voor die van invloed zijn op het plangebied, er wordt derhalve voldaan aan de vaste afstanden.

Aan de Enterweg 11 wordt een intensieve veehouderij geëxploiteerd, deze is gelegen op een afstand van circa 200 meter. Gezien de ruime afstand van dit bedrijf tot aan het plangebied wordt niet verwacht dat er sprake zal zijn van enige vorm van hinder, dit medegezien het feit dat het altijd als woonerf heeft gediend. Daarnaast wordt het bedrijf al belemmerd door geurgevoelige objecten die op een kortere afstand zijn gelegen, onderliggend plan heeft dus geen nadelige gevolgen voor de bedrijfsvoering.

4.2.2.3 *Conclusie*

Er wordt voldaan aan de vaste afstanden met betrekking tot grondgebonden veehouderijen, daarnaast is de afstand tot intensieve veehouderijen zeer ruim te noemen en is een duurzaam woon- en leefklimaat te verwachten.

4.2.3 Bodem

4.2.3.1 *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. Bekend is dat in het verleden op de locatie bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden, in de vorm van ondergrondse opslag van brandstof/diesel en bovengrondse opslag van smeerolie. Om inzicht te krijgen in de kwaliteit van de bodem ter plaatse, moet een bodemonderzoek te worden verricht conform de richtlijnen NEN-5725 en NEN 5740.

Sigma Bouw & Milieu uit Emmen heeft een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Voor het volledige onderzoek zie Bijlage 2 van deze toelichting.

4.2.3.2 Onderzoeksresultaten verkennend bodemonderzoek

Het verkennend bodemonderzoek geeft de volgende resultaten:

- De bovengrond bevat plaatselijk puin- en puindeeltjes. Daarnaast is in meerdere monsters een verhoogd gehalte lood (zware metalen) en PAK's ten opzichte van de achtergrondwaarde aangetoond. Deze verhoogde waardes overschrijden de tussenwaarde niet en geven daardoor geen aanleiding tot het instellen van aanvullend onderzoek.
- De ondergrond bevat plaatselijk puin- en puindeeltjes. Er zijn geen verhoogde waardes ten opzichte van de achtergrondwaarde en/of detectiewaarde aangetroffen.
- Het grondwater bevat een verhoogd gehalte barium (zware metalen) ten opzichte van de streefwaarde. Deze waarde overschrijdt de tussen waarde niet en geeft daardoor geen aanleiding tot het instellen van aanvullend onderzoek.

Op basis van de vooraf gestelde hypothese is de onderzoekslocatie in eerste aanleg als milieukundig onverdacht aangemerkt. De onderzoeksresultaten stemmen niet geheel overeen met de gestelde hypothese, de vooraf gestelde hypothese "onverdacht" dient formeel verworpen te worden. Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat er beïnvloeding van de bodemkwaliteit heeft plaatsgevonden.

4.2.3.3 Conclusie

Sigma Bouw & Milieu concludeert in haar onderzoek dat er uit milieuhygiënische overwegingen geen belemmeringen zijn ten aanzien van de geplande nieuwbouw van een woning en kantoor op de onderzoekslocatie.

4.2.4 Geluid

4.2.4.1 Algemeen

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

In dit geval is er sprake van een gevoelige bestemming in het kader van de Wet geluidhinder. In voorliggend geval is uitsluitend een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai noodzakelijk.

Buijvoets bouw- en geluidsadviesing uit Oldenzaal heeft een akoestisch onderzoek uitgevoerd met betrekking op het plangebied. Het volledige onderzoek is opgenomen in bijlage 3.

4.2.4.2 Wegverkeerslawaai

De geplande woning ligt in "buitenstedelijk" gebied binnen de wettelijk vastgestelde geluidszones, als bedoeld in art. 74 van de Wet geluidhinder, van de Enterweg en de 1^e Nieuwstadsweg.

De voorkeursgrenswaarde voor de geluidbelasting L_{DEN} op de gevels van een woning t.g.v. een weg bedraagt 48 dB.

De op de geplande woning invallende geluidbelasting L_{DEN} kan worden bepaald met een rekenmodel, volgens het Reken- en Meetvoorschrift Geluidhinder 2006, standaardmethode I of II. In deze situatie is binnen de randvoorwaarden methode I toegepast. Deze methoden zijn gebaseerd op het berekenen van de geluidemissie (afhankelijk van het aantal en type voertuigen, het soort wegdek, de rijsnelheid en enkele correctiefactoren) en de geluidoverdracht tussen de weg en het immissiepunt (woninggevel).

Bij het berekenen van de geluidbelasting wordt rekening gehouden met een prognose van de verkeersgegevens in de toekomstige situatie over 10 jaar (2021).

Alvorens de geluidbelasting te toetsen aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB mag de berekende waarde op grond van art. 110g van de Wgh. worden verminderd met 5 dB voor wegen met een snelheid tot 70 km/uur.

De 48 dB geluidcontour van de Enterweg en de 1^e Nieuwstadsweg op een maatgevende waarneemhoogte van 4.5 m (verdieping) zonder rekening te houden met afscherming (zgn poldercontour) ligt op 25 respectievelijk 17 m uit de wegas.

De woning op een grotere afstand dan de berekende 48 dB contour zodat de voorkeursgrenswaarde niet wordt overschreden.

4.2.4.3 Conclusie

Voor het aspect geluid is sprake van een goede ruimtelijke ordening aangezien de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet wordt overschreden.

4.2.5 Luchtkwaliteit

4.2.5.1 Besluit en de Regeling niet in betekende mate

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 betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen);
- Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007.

4.2.5.1.1 Besluit en de Regeling niet in betekende mate

Het Besluit niet in betekende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekende mate is. Het begrip "niet in betekende 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 betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele voorbeelden zijn:

- woningen: 1500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3000 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 betekende mate bijdragen. De bijdrage aan NO₂ en PM₁₀ moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

4.2.5.1.2 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.

4.2.5.1.3 Regeling Beoordeling luchtkwaliteit 2007

De Regeling Beoordeling luchtkwaliteit 2007 bevat voorschriften voor het meten en berekenen van de concentratie - en depositie - van luchtverontreinigende stoffen. In de Regeling zijn gestandaardiseerde rekenmethoden opgenomen om concentraties van diverse luchtverontreinigende stoffen te kunnen berekenen. Hieronder een overzicht van de rekenmodellen:

- CARII: berekening van emissies voor binnenstedelijk verkeer;
- NIBM-tool: eenvoudige berekening van emissies van verkeer volgens worst case benadering;
- ISL2: berekening van emissies voor buitenstedelijk verkeer;
- ISL3a: berekening van emissies van industrie en veehouderijen.

4.2.5.2 Onderzoeksresultaten luchtkwaliteit

De in voorliggend bestemmingsplan besloten ruimtelijke ontwikkeling is aan te merken als een project welke "niet in betekenende mate bijdraagt" aan luchtverontreiniging. De ontwikkeling valt onder de Regeling NIBM.

Uit de rapportage van de luchtkwaliteit blijkt dat er, in de omgeving van het plangebied, langs wegen geen overschrijdingen van de grenswaarden aan de orde zijn. Een overschrijding van de grenswaarden is ook in de toekomst niet te verwachten.

Tevens wordt opgemerkt dat de objecten niet worden aangemerkt als gevoelige bestemming.

4.2.5.3 Conclusie

Gezien de onderzoeksresultaten kan worden geconcludeerd dat de Wet Luchtkwaliteit en het Besluit NIBM geen belemmering vormt voor het project.

4.2.6 Externe veiligheid

4.2.6.1 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. Per 1 januari 2010 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 (Revi);
- de Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's Zware Ongevallen (Brzo);
- het Vuurwerkbesluit.

Voor vervoer gevaarlijke stoffen geldt de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (cRvgs). Op transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) van toepassing.

Het doel van het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' is om de 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.

4.2.6.2 *(Beperkt) kwetsbare objecten*

Onder beperkt kwetsbare objecten wordt onder andere verstaan verspreid liggende woningen van derden met een dichtheid van maximaal 2 woningen per hectare en dienst- en bedrijfswoningen van derden, hotels, restaurants, kantoren en winkels voor zover deze objecten niet tot de kwetsbare objecten behoren en bedrijfsgebouwen en vergelijkbare objecten.

Kwetsbare objecten zijn onder andere woningen (met uitzondering van de beperkt kwetsbare objecten) en andere objecten waar zich gedurende een groot deel van de dag grote groepen mensen bevinden of een deel van de dag kwetsbare groepen mensen bevinden.

4.2.6.3 *Plaatsgebonden risico*

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans per jaar dat een persoon dodelijk getroffen wordt door een ongeval, indien hij zich onafgebroken (dat wil zeggen 24 uur per dag en gedurende het hele jaar) en onbeschermd op een bepaalde plaats zou bevinden. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting. De grenswaarde voor het PR is voor nieuwe kwetsbare objecten (op enkele uitzonderingssituaties na) gesteld op een niveau van 10⁻⁶ per jaar op het object. Voor beperkt kwetsbare objecten is deze waarde een richtwaarde, wat wil zeggen dat hiervan alleen om gewichtige redenen van afgeweken kan worden. De norm 10⁻⁶ per jaar betekent dat de kans op een dodelijke situatie door een ongeval met gevaarlijke stoffen op een te bebouwen plek maximaal één op de miljoen per jaar mag zijn.

4.2.6.4 *Groepsrisico*

Het groepsrisico (GR) drukt de cumulatieve kans per jaar uit dat tenminste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting, waarbij een gevaarlijke stof of gevaarlijke afvalstof betrokken is. Dit wordt vertaald in een dichtheid van personen binnen het invloedsgebied van de inrichting. De normen voor het GR hebben een oriënterende waarde.

4.2.6.5 *Situatie in en bij het plangebied*

Aan hand van de Risicokaart Overijssel is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart Overijssel 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 de volgende afbeelding is een uitsnede van de Risicokaart weergegeven.



Afbeelding 4.1. Uitsnede Risicokaart Overijssel (Provincie Overijssel 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 bevindt in een gebied waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico nodig is;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer gevaarlijke stoffen;
- is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Het plangebied is gelegen nabij gasleidingen van de Nederlandse Gasunie NV. De afstand met de dichtstbijzijnde leiding bedraagt circa 170 meter en 130 meter tot de plaatsgebonden contour. Hieronder wordt nader ingegaan op het plaatsgebonden risico alsmede het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico

Het plangebied is gelegen buiten de 10^{-6} jr^{-1} -risicocontour, op een afstand van circa 130 meter. Er is geen belemmering vanuit de plaatsgebondenrisicocontouren om het plan te realiseren. Er is aan de normstelling voldaan.

Groepsrisico

Het erf is in het verleden voor een lange tijd bewoond en brengt de vervanging van de woning geen verandering van het groepsrisico met zich mee. Echter wordt er in voorliggend geval ook een kleinschalig accountantskantoor gevestigd, waardoor het aantal personen op het erf in beperkte mate gaat toenemen. Een nadere verantwoording van het groepsrisico is hierdoor noodzakelijk.

Gesteld wordt dat er momenteel sprake is van een lage bevolkingsdichtheid in het desbetreffende gebied en dat de beperkte toename van het aantal personen hier geen verandering in brengt. Daarnaast is er sprake van een ruime afstand tot de leidingen en zijn de personen die op de locatie verblijven aan te merken als personen die zelfredzaam zijn. Dit brengt met zich mee dat door de beperkte toename van het aantal personen, die zelfredzaam zijn, er ter plaatse geen sprake is van een onevenredige toename van het groepsrisico.

Gelet op het bovengenoemde is er een verantwoord evenwicht tussen de ruimtelijke ontwikkeling en de veiligheidsrisico's van de buisleidingen.

4.2.6.6 Conclusie

De omstandigheden brengen met zich mee dat het project vanuit oogpunt van externe veiligheid verantwoord is.

4.2.7 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

4.2.7.1 Kader

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 (betreft de m.e.r.-beoordeling) 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'. Indien een activiteit een omvang heeft die onder de grenswaarden ligt, dient op grond van de selectiecriteria in de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling te worden vastgesteld of belangrijke nadelige gevolgen van de activiteit voor het milieu kunnen worden uitgesloten. Pas als dat het geval is, is de activiteit niet m.e.r.- (beoordelings)plichtig. In het kader van de wijziging van het Besluit m.e.r. is een handreiking opgesteld over de vraag hoe moet worden vastgesteld of een activiteit met een omvang onder de drempelwaarde toch belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben. In de handreiking is opgenomen dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst en die een omvang hebben die beneden de drempelwaarden liggen een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gebruikt. Uit deze toets kunnen twee conclusies volgen: belangrijke nadelige milieueffecten zijn uitgesloten of belangrijke nadelige milieueffecten zijn niet uitgesloten. In het eerste geval is de activiteit niet m.e.r.- (beoordelings)plichtig in het andere geval dient een m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd en de bijbehorende procedure te worden gevolgd. De toetsing in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te geschieden aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling.

4.2.7.2 Onderzoek

De in dit voorliggende onderbouwing besloten ontwikkeling maakt geen onderdeel uit van de D-lijst zoals opgenomen in het Besluit milieueffectrapportage. In het kader van de voorbereiding is geconstateerd dat het plan niet binnen een kwetsbaar of waardevol gebied ligt.

De onderzoekslocatie ligt op circa 5 kilometer van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied "Wierdenseveld". Gezien de afstand, de aard van de beoogde ingreep en de invulling van het tussengelegen gebied zijn er geen negatieve effecten te verwachten op de natuurwaarden of de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied. Toetsing aan de Natuurbeschermingswet 1998 is hier niet aan de orde. Tevens is het plangebied gelegen op een afstand van ongeveer 900 meter ten opzichte van natuur dat onderdeel uitmaakt van de Ecologische Hoofdstructuur. Er worden geen negatieve effecten of aantasting van de wezenlijke waarden en kenmerken van de EHS verwacht. Een toetsing aan de EHS wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat het milieubelang van de in dit plan besloten ontwikkeling en overige omgevingsaspecten in voldoende mate zijn afgewogen en dat er geen nadelige effecten zijn te verwachten.

4.2.7.3 Conclusie

Het plan is niet binnen een kwetsbaar of waardevol gebied gelegen en heeft ook geen belangrijke nadelige gevolgen voor de omgeving, waardoor de ontwikkeling in het betreffende gebied niet m.e.r.-beoordelingsplichtig is.

4.3 Waarden

4.3.1 Ecologie

4.3.1.1 Algemeen

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. Soortenbescherming komt voort uit de Flora- en faunawet.

4.3.1.2 Natuurbeschermingswet

Natuurgebieden of andere gebieden die belangrijk zijn voor flora en fauna kunnen op basis van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn (Natura2000) worden aangemerkt als speciale beschermingszones (SBZ's).

4.3.1.2.1 Natura-2000

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

Het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied 'Wierdenseveld' is gelegen op een afstand van circa 5 kilometer. Gezien de grote afstand, de aard van de ontwikkeling en het tussengelegen gebied wordt derhalve gesteld dat geen negatieve effecten te verwachten zijn.

4.3.1.2.2 Ecologische hoofdstructuur

De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. De EHS is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van de EHS geldt het 'nee, tenzij'- principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten. In afbeelding 4.2 is de ligging van de ecologische hoofdstructuur ten opzichte van het plangebied weergegeven.



Afbeelding 4.2. Ligging plangebied ten opzichte van de Ecologische hoofdstructuur (Provincie Overijssel)

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een gebied dat is aangewezen als EHS. De afstand met natuur dat hiervan onderdeel uitmaakt ligt op circa 900 meter. Gezien de aard van de ontwikkeling en de grote

afstand kan worden geconcludeerd dat er geen sprake is van aantasting van de wezenlijke kenmerken of waarden van de EHS.

4.3.1.3 Flora en faunawet

Wat betreft de soortenbescherming 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.

In het plangebied is er geen sprake van bebouwing en voor de rest is er sprake van grasland dat intensief is beheerd. Geconcludeerd wordt dat het plangebied, gelet op de terreingesteldheid, ongeschikt is voor beschermde flora. Gelet op de kenmerken van het plangebied is een foerageergebied evenmin te verwachten en heeft de locatie geen of een zeer lage natuurwaarde. Van een negatief effect van de ingrepen in het gebied op de flora en fauna lijkt dan ook geen sprake.

Gezien de inrichting en het gebruik van dit deel van het plangebied worden geen beschermde soorten in en direct rond het plangebied verwacht.

4.3.1.4 Conclusie

Het initiatief heeft geen invloed op gebieden die aangemerkt zijn in de natuurbeschermingswet. Op basis van de gesteldheid en kenmerken van het plangebied wordt onderzoek naar flora- en fauna derhalve niet noodzakelijk geacht. Wel dient de zorgplicht zoals opgenomen in de Flora- en faunawet in acht te worden genomen.

4.3.2 Archeologie & cultuurhistorie

4.3.2.1 Archeologie

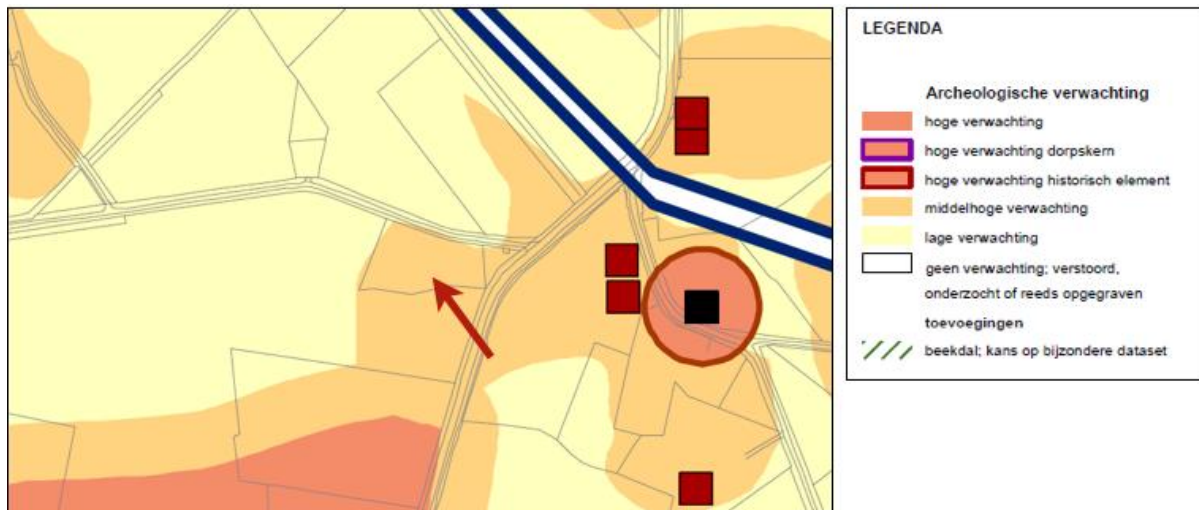
4.3.2.1.1 Algemeen

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 relicten 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.

4.3.2.1.2 Resultaten archeologisch onderzoek

De gemeente Wierden beschikt over een integrale archeologische waardenkaart. Deze kaart laat zien waar de kans op archeologische vondsten groot of klein is. Een uitsnede van deze kaart is opgenomen in afbeelding 4.3.



Afbeelding 4.3

Uitsnede Archeologische Waardenkaart (Bron: gemeente Wierden)

Op basis van de archeologische verwachtingskaart van de gemeente Wierden blijkt dat het plangebied ligt in een gebied met een 'middelhoge verwachting'.

Bij ontwikkelingen groter dan 5000 m² en bij een verstoring dieper dan 50 cm geldt er een onderzoeksplicht. In het voorliggende geval is de ontwikkeling kleiner dan 5000 m² en vindt het plaats op een bestaand erf waar de gronden al grotendeels verstoord zijn. Een nader archeologisch onderzoek wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

4.3.2.2 Cultuurhistorie

4.3.2.2.1 Algemeen

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten. De bescherming van cultuurhistorische elementen is vastgelegd in de Monumentenwet 1988. Deze wet is vooral gericht op het behouden van historische elementen voor latere generaties.

4.3.2.2.2 Onderzoekresultaten cultuurhistorie

Het plangebied zelf kent, op basis van de Cultuurhistorische Atlas Overijssel, geen bijzondere cultuurhistorische waarden. In de nabijheid van het plangebied bevinden zich tevens geen rijks- of gemeentelijke monumenten. Daardoor wordt gesteld dat cultuurhistorie geen belemmering vormt voor onderliggend plan.

4.3.2.3 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er geen archeologisch onderzoek is vereist en dat er geen cultuurhistorische waarden aan de orde zijn.

4.3.3 Water

4.3.3.1 Algemeen

In het moderne waterbeheer (waterbeheer 21e eeuw) wordt er gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten. Belangrijk instrument hierbij is de

watertoets, die sinds 1 november 2003 in ruimtelijke plannen is verankerd. Het doel van de watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

4.3.3.2 Watertoetsproces

Waterschap Regge en Dinkel is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de korte procedure van de watertoets is toegepast. De bestemming en de grootte van het plan hebben een geringe invloed op de waterhuishouding.

De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen. De standaard waterparagraaf is opgenomen in bijlage 4. Het waterschap Regge en Dinkel geeft een positief wateradvies.

4.3.3.3 Conclusie

Er wordt in het initiatief voldoende rekening gehouden met het aspect water.

HOOFDSTUK 5 PLANBESCHRIJVING

In de vorige hoofdstukken zijn het beleid en de randvoorwaarden behandeld, in dit hoofdstuk wordt er nader ingegaan op de invulling van het plangebied.

Herbert Oldehinkel uit Radewijk heeft op verzoek van de initiatiefnemer een erfinrichtingsplan opgesteld. In het erfinrichtingsplan staat de nieuwe situatie weergegeven, waarbij de samenhang van de nieuwe bebouwing centraal staat.

Ervenconsulent Het Oversticht heeft een advies uitgebracht op het concept erfinrichtingsplan. Het volledige advies is opgenomen in bijlage 5 bij deze toelichting. In paragraaf 5.2 wordt vervolgens enkele aspecten uit het definitieve erfinrichtingsplan toegelicht. Het gehele erfinrichtingsplan is opgenomen in bijlage 1.

Orbita Architectuur Kunst & Vormgeving uit Wierden heeft de gebouwen in samenwerking met Atelier Road uit Amsterdam ontworpen, er zijn enkele impressiebeelden opgenomen.

Derhalve wordt opgemerkt dat het indicatieve illustraties betreffen en dat eventuele wijzigingen mogelijk zijn.

5.1 Advies Het Oversticht

Vanuit de gemeente is de ervenconsulent van Het Oversticht gevraagd om advies uit te brengen op het concept erfinrichtingsplan. Hieronder wordt kort puntsgewijs het advies beschreven. Vervolgens volgt de conclusie van de ervenconsulent op onderliggend plan.

- Sloop en nieuwbouw betekenen een nieuw erf, in veel opzichten. De nieuwe rangschikking van de gebouwen op het erf zorgt voor een duidelijk samenhangend ensemble rondom het centrale plein.
- De twee ingangen blijven behouden. Het is een goede keuze om een scheiding aan te brengen tussen de zakelijke en de privétoegang.
- De veelheid aan beplanting en daardoor ontstane rommeligheid wordt teruggebracht tot de essentie, een stevige houtsingel aan de noordzijde en openruimten aan de zuidzijde. Verwijder de katansjes langs de oprit vanaf de Enterweg en verplant deze naar een andere plaats op het erf in plaats van toevoeging van linden.
- De getoonde ontwerpen voor de gebouwen zijn een combinatie van streekeigen elementen en moderne toevoegingen. Van belang is dat de carport ondergeschikt wordt aan de woning en kantoor als het gaat om materiaalgebruik en uitstraling.

De ervenconsulent concludeert dat sloop en nieuwbouw op dit erf een positieve verandering is ten opzichte van de huidige situatie. De erfindeling en –inrichting wordt eenvoudiger en het ensemble zal meer samenhang vertonen. De onderdelen uit het advies zijn verwerkt in het definitieve erfinrichtingsplan, in het volgende paragraaf wordt hier nader op ingegaan.

5.2 Uitgangspunten

Voor het ontwerp in het erfinrichtingsplan zijn uitgangspunten opgesteld. Deze betreffen vooral het versterken van de ruimtelijke kwaliteit en het behouden van de bestaande kwaliteiten van het gebied.

Relatie landschap:

- Zichtlijnen behouden op landschap aan de zuidzijde;
- het erf aan de noordzijde beplanten waardoor het goed aansluit op de bestaande structuren in het landschap;
- huidige inritten behouden;
- wonen en werken enigszins scheiden;
- de erftransformatie moet gebaseerd zijn op de kleinschaligheid van het landschap.

Erf:

- Het erf moet één ensemble vormen en zich als een eenheid in het landschap presenteren;
- het erf zal een zekere verspreiding van hoofdgebouw en bijgebouwen moeten kennen. Deze worden verspreid over het erf gepositioneerd;
- het erf zal een eenduidige structuur houden, wonen 'voor' en werken 'achter';
- de bewoners moeten zicht vanuit de woning op de tuin en weide hebben;
- waar mogelijk moeten bestaande beplantingen behouden blijven;
- het toepassen van streekeigen landschappelijke beplanting is noodzakelijk ;
- het huidige erf moet een relatie met de omliggende weiden krijgen;
- de parkeerplaats moet afgeschermd worden met groen.

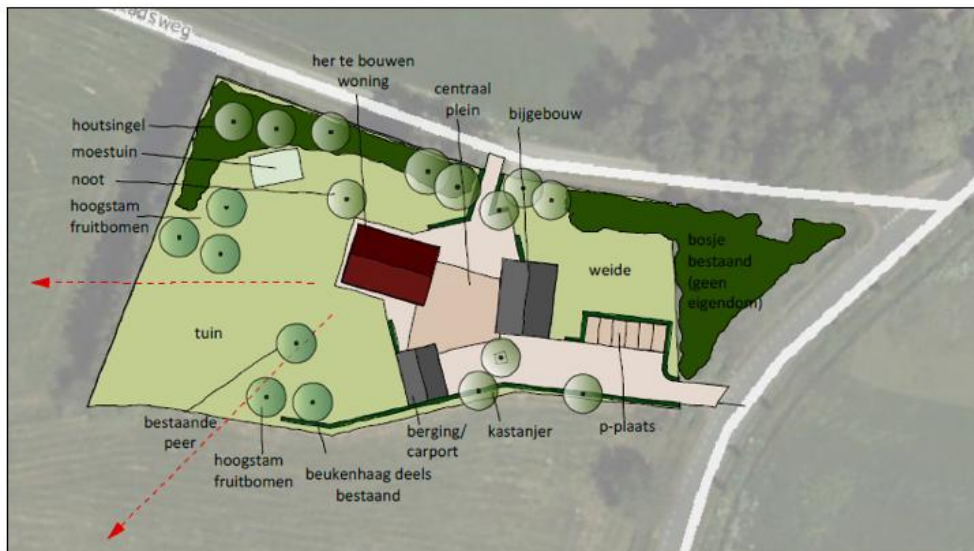
Bebouwing:

- de nieuw te bouwen woning moet passen bij de streek;
- het bijgebouw voor het kantoor gaat qua architectuur (materiaal en vormgeving) aansluiten op de woning, wel krijgt het bijgebouw een ondergeschikt karakter ten opzichte van de woning.
- op het erf zal tevens een berging/carport worden gebouwd, deze krijgt ook een ondergeschikt karakter ten opzichte van de woning en wordt sober vormgegeven. Er wordt hierbij gebruik gemaakt van andere materialen dan bij de woning en het kantoor.

5.3 Gewenste ontwikkeling

5.3.1 Erfinrichting

De in dit bestemmingsplan besloten ruimtelijke ontwikkeling bestaat uit het oprichten van een nieuwe woonboerderij met een bijgebouw alsmede een accountantskantoor. Ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid zijn leidend geweest bij zowel het inrichten van het erf als de kenmerkende eigenschappen van de bebouwing. In afbeelding 5.1 is de inrichtingsschets opgenomen, hierin is de transformatie van het erf zichtbaar.



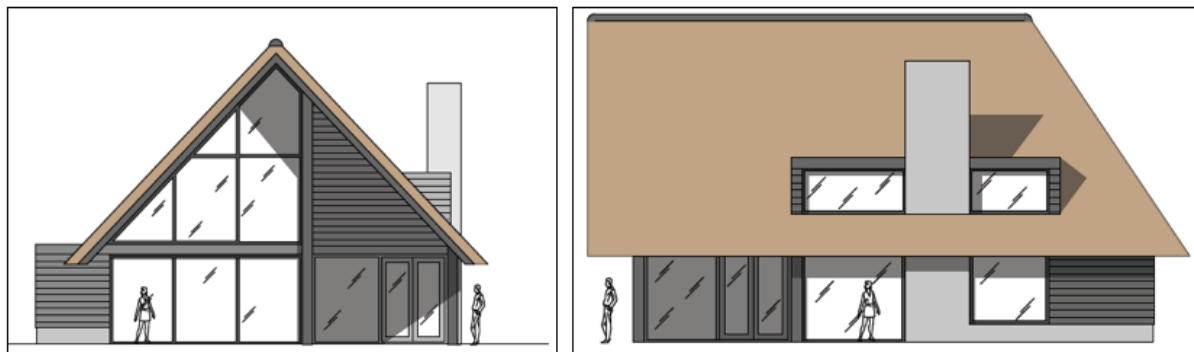
Afbeelding 5.1

Erfinrichtingsschets Enterweg 18 (Bron: OHO.nu)

Het plan gaat uit van het creëren van een woonwerkerf met een centraal plein. Alle bebouwing is gelegen aan het centrale plein en hierdoor is er sprake van samenhang van bebouwing, tevens scheidt het plein de woon- en de werkfunctie van het perceel.

Wonen

Het plan gaat uit van de realisatie van een nieuwe woonboerderij, met een oppervlakte van circa 150 m². De woning wordt parallel gesitueerd ten opzichte van de 1^e Nieuwstadsweg, met uitzicht op het fraaie achtergelegen landschap. Bij het ontwerpen is er rekening gehouden met het streekeigen karakter en zijn er enkele moderne toevoegingen opgenomen, dit zorgt voor een hoogwaardig unieke uitstraling van de woonboerderij. In afbeelding 5.2 is zowel een voor- als zij aanzicht van de woonboerderij opgenomen.



Afbeelding 5.2

Voor- en zij aanzicht woonboerderij (Bron: Orbita Architectuur Kunst & Vormgeving)

Om zoveel mogelijk zicht te geven vanuit de woning op het landelijke gebied is er in het ontwerp veel glas opgenomen. Dit versterkt het contrast tussen streekeigen en modern wat leidt tot een uniek aanzicht. Daarnaast vormde voor de woning duurzaamheid een belangrijk aspect, in het ontwerp is rekening gehouden met de ruimte benodigd voor duurzame maatregelen. Hierbij is als uitgangspunt gesteld dat de woonboerderij een GBR-norm moet hebben van 8 of hoger, dit is een ambitieus uitgangspunt dat verder gaat dan de huidige wettelijke norm bij nieuwbouw (2011: 0,6). In afbeelding 5.3 is een artist impressie opgenomen, waarin het ontwerp goed tot uiting komt.



Afbeelding 5.3

Artist impressie Enterweg 18 (Bron: Orbita Architectuur Kunst & Vormgeving)

Het bijgebouw behorend bij de woonboerderij gaat dienen als berging met daarbij een carport. Het krijgt in totaal een omvang van circa 90 m² en krijgt in tegenstelling tot de woonboerderij en het kantoor een meer

eenvoudigere uitstraling. Gekozen is, mede vanuit duurzaamheidoverwegingen, om geen riet als dakbedekking te nemen, maar de muldenpannen afkomstig van de gesloopte boerderij te hergebruiken.

Werken

Voor het bijgebouw ten behoeve van het accountantskantoor wordt er aansluiting gezocht met de elementen zoals opgenomen in de woonboerderij. Het krijgt een oppervlakte van circa 130 m² en krijgt twee bouwlagen. In het gebouw worden enkele kantoorruimten alsmede twee vergaderruimten gerealiseerd. Wat betreft materiaalkeuze wordt er tevens gebruik gemaakt van rieten dakbedekking, hout en baksteen. Dit geeft het gebouw net als de woonboerderij een streekeigen maar modern karakter. In afbeelding 5.4 is het voor- en zij aanzicht van het accountantskantoor opgenomen.



Afbeelding 5.4

Voor- en zij aanzicht accountantskantoor (Bron: Orbita Architectuur Kunst & Vormgeving)

5.3.2 Landschappelijke inpassingen

Het voorerf kent van oorsprong een representatief karakter. Het achtererf was functioneel en sober ingericht. Ook binnen het plan is deze kenmerkende opbouw herkenbaar. Het voorerf zal een hogere sierwaarde hebben. In dit deel van het erf komt de nuts- en siertuin. Deels wordt de tuin afgeschermd met een beukenhaag. In de tuin zijn fruitbomen voorzien.

Het achtererf kent een meerpraktische en soberder karakter. De parkeerplaats bevindt zich ook op het achtererf. Hierdoor wordt voorkomen dat er onnodige verkeersbewegingen op het erf plaatsvinden. De parkeerplaats wordt afgeschermd met een beukenhaag. Hierdoor wordt het zicht op de auto's beperkt. De nadrukkelijke wens van de initiatiefnemer is om wonen en werken te scheiden. Door de aanwezige gescheiden inritten is dit goed mogelijk.

Het erf moet aansluiten op het omliggende landschap. Dit wordt deels gerealiseerd door het erf niet helemaal dicht te planten met hagen en singels. Vanaf het erf en vanuit de woning blijft zicht op het fraaie landschap aan de zuidzijde behouden. De structuur van het halfopen landschap sluit hierdoor goed aan op de grenzen van het erf.

Voor het gehele beplantingsplan zie bijlage 1 bij deze toelichting.

5.3.3 Parkeren en bereikbaarheid

De ontsluiting van het erf vindt plaats via de bestaande ontsluiting op de Enterweg en 1^e Nieuwstadsweg. Net als bij de inrichting van het erf zal er ook voor het gebruik van de inritten een scheiding worden aangebracht. Het inrit op de Enterweg zal voornamelijk gaan dienen ten behoeve van het bedrijf en de 1^e Nieuwstadsweg ten behoeve van de woonfunctie. Gelet op de beperkte verkeersintensiteit en de rustige ligging van deze wegen levert dit vanuit verkeerskundig oogpunt geen bezwaren op. Parkeren ten behoeve van de woonfunctie vindt, overeenkomstig met de huidige situatie, plaats op het eigen erf. Ten behoeve van het kantoor worden er zes parkeervakken aangelegd, in eerste instantie lijkt dit voldoende. Gezien de omvang van het perceel is er voldoende ruimte voor een eventuele toevoeging van een extra parkeerplaats en levert dit geen problemen op.

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. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom een bepaalde functie ergens is toegestaan en waarom bepaalde bebouwing daar acceptabel is.

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. Ook de Standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen 2008 (SVBP2008) is vanaf deze datum verplicht. De Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 maakt het mogelijk bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op een zelfde manier worden verbeeld. Vergelijkbare bestemmingsplannen leiden tot een betere dienstverlening en tot een effectievere en efficiëntere overheid.

Met de SVBP2008 is in dit plan rekening gehouden, evenals met de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) die op 1 oktober 2010 in werking is getreden.

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 (begripsbepalingen en wijze van meten);
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels (o.a. afwijkingen);
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 onder meer bepalingen waar mag worden gebouwd en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden. Op de verbeelding zijn soms bebouwingspercentages aangegeven. Als er geen percentages zijn aangegeven, mag het hele bouwvlak worden bebouwd. De op de verbeelding of in de regels aangegeven bouwhoogte wordt gemeten vanaf peil tot het hoogste punt (exclusief elementen zoals een schoorsteen, liftopbouw en dergelijke). Uitgangspunt is dat alleen gebouwd mag worden binnen de bouwgrenzen.

6.2.2 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de juridische vertaling van de in het plangebied voorkomende bestemming. Hieronder wordt nader ingegaan op de bestemming alsmede de onderverdeling.

Wonen (Artikel 3)

De regels zijn onderverdeeld in o.a.:

- I. Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- II. Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bebouwingshoogte, bebouwingspercentage, etc.);
- III. Nadere eisen: het recht van burgemeester en wethouders om nadere eisen te stellen aan diverse aspecten van bebouwing;
- IV. Specifieke gebruiksregels: eisen die gesteld zijn aan de wijze waarop bebouwing en gronden worden gebruikt;
- V. Afwijkingen van de gebruiks- en bouwregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bestemmingen en bouwregels.

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 4)
De anti-dubbeltelbepaling is een bepaling dat ervoor zorgt dat een zelfde stuk grond niet nogmaals bij de beoordeling van latere bouwplannen kan worden betrokken.
- Algemene bouwregels (Artikel 5)
In dit artikel worden nadere eisen gesteld aan de positionering van gebouwen ten opzichte van verkeersbestemmingen.
- Algemene gebruiksregels (Artikel 6)
In dit artikel worden de gebruiksregels beschreven. Deze gelden voor het hele plangebied.
- Algemene aanduidingsregels (Artikel 7)
Dit artikel bevat een aanduidingsregel ter bescherming en veiligstelling van de kwaliteit van het grondwaterbeschermingsgebied.
- Algemene afwijkingsregels (Artikel 8)
In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels gelden voor het hele plangebied.

6.2.4 Overgangs- en slotbepalingen

In hoofdstuk 4 van de regels staan de overgangs- en slotregels. In de overgangsbepalingen 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.

Wonen (Artikel 3)

Functie

De gronden in het plangebied hebben de bestemming 'Wonen'. Gronden met deze bestemming zijn bedoeld voor het wonen in woonhuizen, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf aan huis' tevens het uitvoeren van bedrijfsmatige activiteiten toegestaan is in de vorm van zakelijke dienstverlening. Eén en ander met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tuinen, erven, ontsluitingspaden en dergelijke.

Bebouwingsmogelijkheden

Bij de benadering van de woonfunctie is uitgegaan van maximale inhoud, namelijk 750 m^3 . Ten aanzien van het toegestane aantal woningen is in de regels en op de verbeelding bepaald dat per bestemmingsvlak één woning is toegestaan. Bij recht mag maximaal 250 m^2 aan gezamenlijk oppervlakte aan bijgebouwen worden opgericht, dit mede vanwege het feit een bijgebouw gaat worden gebruikt als accountantskantoor. Daarnaast zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde ook toegestaan. Wat betreft de inhoud kan deze worden verruimd middels het afwijken bij omgevingsvergunning naar 900 m^3 , hieraan is de GPR-norm als duurzaamheidsnorm aan verbonden. Dit vanwege het feit dat in het plan wordt ingezet op duurzaamheid en de hierbij horende maatregelen de nodige ruimte inneemt.

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.

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

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 regels. Hierbij is een aantal punten in het bijzonder van belang:

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

Een goed handhavingsbeleid begint bij de kenbaarheid van het bestemmingsplan bij degenen die het moeten naleven. De inhoud van het plan kan slechts gehandhaafd worden, als het beleid en de regeling in grote kring ondersteund wordt door de gebruikers van het bestemmingsplan. Een algemene positieve benadering van het bestemmingsplan is om die reden wenselijk.

2. *Realistische en inzichtelijke regeling*

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

3. *Actief handhavingsbeleid*

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

7.3 Retrospectieve toets

Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het bestemmingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is. Deze situatie kan gaandeweg de planperiode wijzigen, bijvoorbeeld door veranderd stedenbouwkundig inzicht, functiewijziging en/of veranderingen in gebruik. Ook ruimtelijke ontwikkelingen en vernieuwing van onder andere ruimtelijk, economisch, verkeerskundig en milieubeleid dragen bij aan de veroudering van geldende bestemmingsplannen.

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet het plangebied niet van een nieuwe bestemming, de bestemming wordt enkel verruimd zodat het accountantskantoor kan worden gerealiseerd. De bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschap' is komen te vervallen. Het westelijke deel van het erf is, net als in het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied 2009", niet bij de bestemming 'Wonen' betrokken. Dit mede gezien het feit dat op de gronden met de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschap' tevens tuinen zijn toegestaan. Er is in de bouwregels een afwijking opgenomen waarmee de inhoudsmaat kan worden verruimd naar 900 m³, dit vanwege het feit dat in het plan wordt ingezet op duurzaamheid en de hierbij horende maatregelen de nodige ruimte inneemt. Daarnaast zijn er algemene afwijkingsmogelijkheden opgenomen, waaronder de 10% afwijking van de in het bestemmingsplan voorkomende maten. Er is in voorliggend bestemmingsplan aangesloten bij actuele wet- en regelgeving.

HOOFDSTUK 8

INSPRAAK, VOOROVERLEG EN ZIENSWIJZEN

8.1 Inspraak

In de Inspraakverordening van de gemeente Wierden is aangegeven op welke wijze belanghebbende natuurlijke en rechtspersonen bij de voorbereiding van het gemeentelijk beleid - inclusief bestemmingsplannen - worden betrokken. Met toepassing van deze verordening zal, via het plaatsen van een advertentie in de Driehoek bekend worden gemaakt dat het (voor-)ontwerpbestemmingsplan ter inzage ligt. In deze advertentie zal worden vermeld op welke wijze men nadere informatie kan verkrijgen en hoe men op het plan kan reageren.

Gelet op het ondergeschikte karakter van het voorliggende bestemmingsplan is ten aanzien van dit plan geen inspraakprocedure gevolgd.

8.2 Vooroverleg

Rijk:

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

Provincie Overijssel:

Op basis van artikel 3.1.1, lid 2 Bro heeft de provincie de mogelijkheid om plannen aan te wijzen waarvoor geen vooroverleg is vereist. Voor plannen voor geheel of gedeeltelijke vervanging van een bestaande en bestemde woning, binnen een afstand van 10 meter van de bestaande woning, en bij de woning behorend bijgebouw is geen vooroverleg nodig. Voor de accountantskantoor, dat in het kader van het gemeentelijk VAB-beleid wordt gerealiseerd, is tevens geen vooroverleg noodzakelijk.

Waterschap Regge en Dinkel

In het kader van de watertoets heeft er een digitale watertoets plaatsgevonden via de website www.dewatertoets.nl. De uitkomsten van deze watertoets hebben ertoe geleid dat de zogenoemde korte procedure van toepassing is (bijlage 4). Het waterschap Regge en Dinkel heeft aangegeven dat zij geen bezwaar hebben tegen voorliggend bestemmingsplan indien er rekening wordt gehouden met de ligging in het intrekgebied.

8.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied 2009, herziening Enterweg 18' te Wierden (inclusief eventueel bijbehorende bijlagen) heeft met ingang van donderdag 10 mei 2012 tot en met donderdag 21 juni 2012 voor een periode van zes weken voor iedereen ter inzage gelegen. Binnen de termijn van terinzagelegging is er geen zienswijze ingediend.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Erfinrichtingsplan

Bijlage 2 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 3 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai

Bijlage 4 Watertoets: standaard waterparagraaf

Bijlage 5 Advies Het Oversticht