

**BESTEMMINGSPLAN
RONDWEG ENTER 2010,
HERZIENING RONDWEG 40**

BESTEMMINGSPLAN RONDWEG ENTER 2010, HERZIENING RONDWEG 40

GEMEENTE WIERDEN
IDN: NL.IMRO.0189.BP2013000017-VA01
Datum: Juli 2014
Status: Vastgesteld



Twentepoort Oost 16a
7609 RG ALMELO

t. 0546-45 44 66
e. info@bjz.nu
i. www.bjz.nu

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	5
1.1	AANLEIDING	5
1.2	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	5
1.3	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	5
1.4	HUIDIG PLANOLOGISCH REGIEM	6
1.5	PLANPROCES EN COMMUNICATIE	6
1.6	LEESWIJZER	7
HOOFDSTUK 2	DE HUIDIGE SITUATIE EN GEWENSTE SITUATIE	8
2.1	HUIDIGE SITUATIE	8
2.2	GEWENSTE SITUATIE	10
HOOFDSTUK 3	BELEIDSKADER	11
3.1	RIJKSBELEID	11
3.2	PROVINCIAAL BELEID	13
3.3	GEMEENTELIJK BELEID	19
HOOFDSTUK 4	RANDVOORWAARDEN EN ONDERZOEK.....	24
4.1	INLEIDING.....	24
4.2	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	24
HOOFDSTUK 5	WATERASPECTEN.....	36
5.1	VIGEREND BELEID.....	36
5.2	WATERPARAGRAAF	37
HOOFDSTUK 6	TOELICHTING OP DE PLANREGELS.....	38
6.1	INLEIDING.....	38
6.2	OPZET VAN DE REGELS	38
6.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS.....	39
HOOFDSTUK 7	UITVOERING EN HANDHAVING.....	41
7.1	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	41
7.2	HANDHAVING	41
7.3	RETROSPECTIEVE TOETS.....	41
HOOFDSTUK 8	VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN	43
8.1	VOOROVERLEG	43
8.2	INSPRAAK	43
8.3	ZIENSWIJZEN.....	43
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING.....		44
BIJLAGE 1	ADVIES HET OVERSTICHT.....	45
BIJLAGE 2	BEELDKWALITEITSPARAGRAAF	45
BIJLAGE 3	VERKENNEND BODEMONDERZOEK	45
BIJLAGE 4	AKOESTISCH ONDERZOEK WEGVERKEERSLAWAAL	45
BIJLAGE 5	WATERTOETSRESULTAAT – GEEN WATERSCHAPSBELANG	45

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

De initiatiefnemer is eigenaar van het perceel aan de Rondweg 40 te Enter. Dit perceel maakt in de huidige situatie onderdeel uit van het perceel Mettenkampsweg 11 ten dienste van (lichte) bedrijfsactiviteiten. Op de percelen staat momenteel één (bedrijfs)woning (Mettenkampsweg 11), een karakteristieke voormalige woonboerderij (Rondweg 40), verschillende voormalige agrarische bedrijfsgebouwen en een bedrijfshal.

De voormalige boerderij is met de bouw van de woning aan de Mettenkampsweg 11 onbewoonbaar gemaakt. Vanwege de karakteristieke waarde is de voormalige boerderij behouden. De karakteristieke uitstraling hangt samen met de erfinrichting en is onderschreven in een advies van Het Oversticht. Het voornemen betreft om de voormalige boerderij opnieuw als woning te gebruiken. Hiermee wordt de karakteristieke voormalige boerderij gerestaureerd en duurzaam in stand gehouden.

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

1.2 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan "Rondweg Enter 2010, herziening Rondweg 40" bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr.: NL.IMRO.0189.BP2013000017-VA01) en een renvooi;
- regels.

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

1.3 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Rondweg 40 te Enter in de gemeente Wierden. De locatie is kadastraal bekend als Gemeente Wierden, sectie L, nummer 1346. In figuur 1.1 is de ligging van het plangebied ten opzichte van de kern Enter en de directe omgeving weergegeven.



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

1.4 Huidig planologisch regiem

De locatie is gelegen binnen de planbegrenzing van wijzigingsplan "1^e wijziging bestemmingsplan Rondweg Enter 2010, Mettenkampsweg 11". Dit wijzigingsplan is opgesteld voor de realisatie van de woon-werklocatie op de percelen Mettenkampsweg 11 en Rondweg 40. In dit geldende plan is genoemd dat op termijn de voormalige boerderij (Rondweg 40) als burgerwoning bestemd wordt.

In dit wijzigingsplan heeft het plangebied de bestemming 'Bedrijf' en is voor een groot deel van het plangebied een bouwvlak opgenomen. Daarnaast zijn aan de noord- en zuidzijde van het plangebied delen van het plangebied bestemd als 'Waarde – Besloten gebied'. In figuur 1.2 is een uitsnede van de geldende bestemmingsplannen weergegeven. De rode stippellijn geeft het plangebied indicatief weer.



Figuur 1.2 Uitsnede verbeelding geldend bestemmingsplan (Bron: Gemeente Wierden)

Gronden met de bestemming 'Bedrijf' zijn hoofdzakelijk bestemd voor het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten, opslag en installaties met daarbij behorende gebouwen, (bouw)werken, geen gebouwen zijnde, tuinen, erven, water(huishoudkundige voorzieningen), terreinen en parkeervoorzieningen. Op het adres aan de Mettenkampsweg 11 zijn bedrijfsactiviteiten van categorie 1 en 2 van de bijbehorende bedrijvenlijst toegestaan. Per bestemmingsvlak is één bedrijf en één bedrijfswoning toegestaan.

Het gebruiken van de bebouwing en gronden ten behoeve van een burgerwoning is op basis het geldend bestemmingsplan niet toegestaan. Een herziening van het bestemmingsplan ter plaatse van het plangebied is noodzakelijk voor de in dit plan beschreven ontwikkeling. Voorliggend plan voorziet hierin.

1.5 Planproces en communicatie

Het planproces wordt op de volgende manieren vormgegeven:

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

1.6 Leeswijzer

De toelichting van het bestemmingsplan “Rondweg Enter 2010, herziening Rondweg 40” is na dit inleidende hoofdstuk als volgt opgebouwd:

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

Hoofdstuk 3 gaat in op de planbeschrijving.

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

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

Hoofdstuk 6 gaat in op de wateraspecten.

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

Hoofdstuk 9 gaat in op het vooroverleg.

HOOFDSTUK 2 DE HUIDIGE SITUATIE EN GEWENSTE SITUATIE

2.1 Huidige situatie

Het plangebied is gelegen aan de Rondweg 40 en ligt aan de westzijde van de kern Enter. Het plangebied is globaal gelegen tussen het bestaande bedrijventerrein Baanakkers aan de oostzijde en het nieuwe bedrijventerrein Enter-Rijssen aan de westzijde van het plangebied.

Het plangebied wordt aan de noordzijde begrenst door de Mettenkampsweg en aan de westzijde door de Rondweg. Aan de zuidzijde grenst het plangebied aan een woonerf en aan oostkant is het bedrijfsp perceel van Mettenkampsweg 11 aanwezig. De ligging en begrenzing van het plangebied wordt weergegeven op de luchtfoto in figuur 2.1. Opgemerkt wordt dat de planbegrenzing in figuur 2.1 indicatief is. Voor de exacte planbegrenzing wordt verwezen naar de verbeelding. Op de luchtfoto zijn nog enkele voormalige agrarische bedrijfsgebouwen weergegeven. Aangegeven is welke bebouwing inmiddels gesloopt is. In figuur 2.2 zijn foto's van de boerderij en de schuur opgenomen.



Figuur 2.1 Ligging van het plangebied ten opzichte van de omgeving (Bron: Provincie Overijssel)

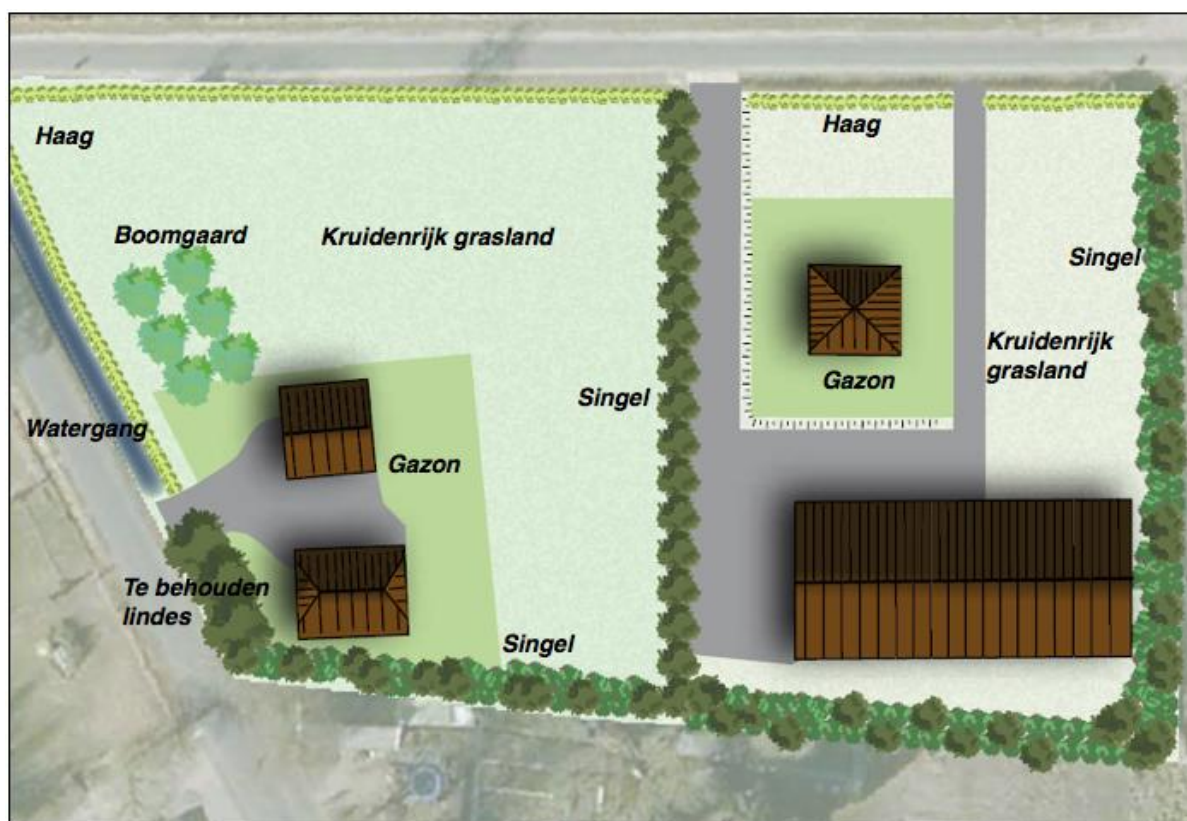


Figuur 2.2

Huidige situatie boerderij en schuur (Bron: CZT Ruimtelijk advies & Procesmanagement)

In relatie tot de herontwikkeling van het erf Rondweg 40/Mettenkampsweg 11 is de sloop van landschapsontsierende bebouwing vastgelegd. Deze herontwikkeling is planologisch vastgelegd in het geldende wijzigingsplan. De bebouwing op het erf bestaat momenteel uit een voormalige boerderij (1) en een voormalig agrarisch bedrijfsgebouw (2). Tevens is met dat plan de gewenste landschappelijke inpassing voor beide percelen vastgelegd in een inrichtingsplan. Figuur 2.3 geeft de situatie met de landschapsmaatregelen weer, zoals deze is vastgelegd in het geldende bestemmingsplan. Deze situatie op het erf past binnen het destijds afgegeven advies van Het Oversticht. Voor het volledige advies wordt verwezen naar bijlage 1 van deze toelichting.

Met de sloop van de voormalige bedrijfsbebouwing en uitvoering van de landschapsmaatregelen komt de cultuurhistorische waarde van de boerderij tot haar recht en kan de boerderij als karakteristiek worden aangemerkt. De boerderij is waarschijnlijk één van de weinige 19^e eeuwse vrij gave boerderijen in de gemeente. Het erf en de bijbehorende grond aan de overzijde van de weg zorgen voor afwisseling van bebouwing en open weides langs de Rondweg.



Figuur 2.3 Landschappelijke invulling Rondweg 40/Mettenkampsweg 11 (Bron: Eelerwoude)

2.2 Gewenste situatie

Zoals beschreven is in het advies van Het Oversticht is, door het vastleggen van de sloop van landschapsontsierende voormalige agrarische bedrijfsbebouwing en de uitvoering van de landschapsmaatregelen, de voormalige boerderij aan te merken als karakteristiek. De aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen (bijlage 1 van de regels) die zijn vastgelegd in het geldende wijzigingsplan, worden met dit bestemmingsplan opnieuw vastgelegd.

Initiatiefnemers willen de voormalige boerderij gaan bewonen als burgerwoning. Omdat het gebruik van deze woning als burgerwoning niet in overeenstemming is met de bedrijfsbestemming wordt de bestemming ter plaatse van het perceel Rondweg 40 gewijzigd in een woonbestemming. De boerderij krijgt hiermee een passende vervolgfunctie, waarmee de duurzame instandhouding van het karakteristieke gebouw kan worden gewaarborgd. Middels beeldkwaliteit wordt de regie van de vormgeving, detaillering en kwaliteit van de gebouwde objecten en de buitenruimte verzorgt. Hiertoe is een beeldkwaliteitsparagraaf opgesteld ter aanvulling op de welstandsnota. In paragraaf 3.3.4 wordt nader ingegaan op de gewenste beeldkwaliteit.

De boerderij wordt uitsluitend gerestaureerd/gerenoveerd om de boerderij bewoonbaar te maken. Ten behoeve van het moderne wooncomfort zullen aanpassingen nodig zijn met betrekking tot bijvoorbeeld isolatie en lichtinval. Overige verbouw van het bestaande gebouw is niet aan de orde. Met deze restauratie/renovatie wordt de cultuurhistorische waarde van de boerderij hersteld en versterkt. Voorliggend plan voorziet uitsluitend in de wijziging van de bestemming. Fysieke ingrepen, met uitzondering van restauratie/renovatie, zijn in het kader van dit plan niet aan de orde.

Restauratie en duurzame instandhouding van de karakteristieke boerderij is, gezien de hoge kosten, niet mogelijk indien er geen passende vervolgfunctie wordt toegekend aan de boerderij. Deze vervolgfunctie is gevonden door de boerderij in gebruik te nemen als woning.

HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het Rijks-, provinciale- en gemeentelijk beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifiek voor het plangebied geldende uitgangspunten weergegeven.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

3.1.1.1 Algemeen

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

3.1.1.2 Rijksdoelen en regionale opgaven

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

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

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

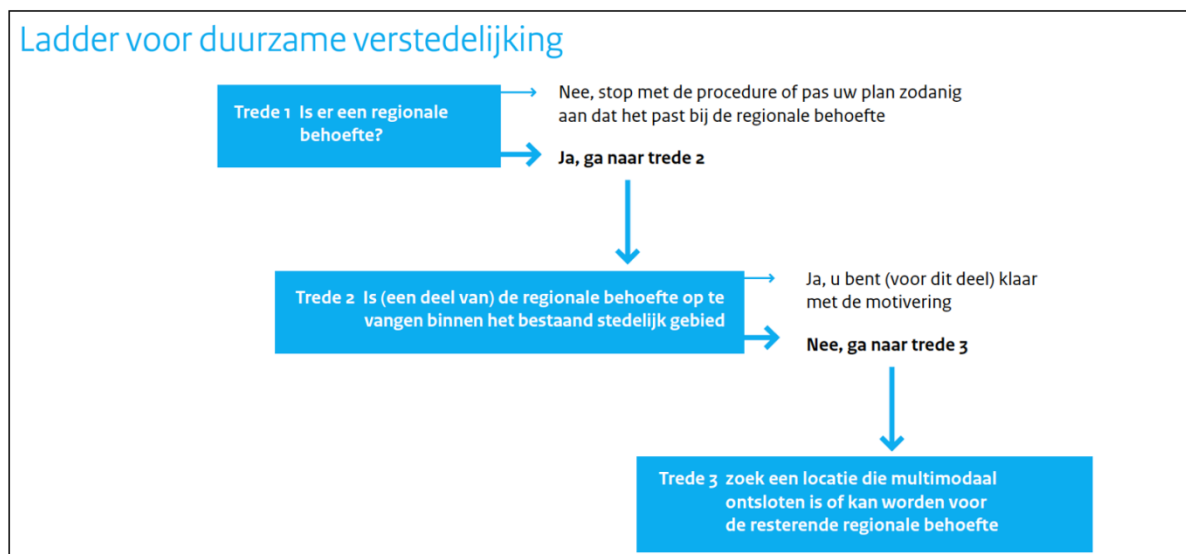
De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Opgaven van nationaal belang in Oost-Nederland (de provincies Gelderland en Overijssel) zijn:

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

3.1.1.3 Duurzame verstedelijkingsladder

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

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



Figuur 3.1 Ladder voor duurzame verstedelijking (Bron: Ministerie van Infrastructuur en Milieu)

3.1.2 Conclusie toetsing aan het rijksbeleid

Het rijksbeleid laat zich niet specifiek uit over dergelijke binnenstedelijke ontwikkelingen. De functiewijziging van de locatie raakt geen rijksbelangen zoals opgenomen in de SVIR.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Ten aanzien van de ladder van duurzame verstedelijking wordt het volgende geconstateerd:

Trede 1: dit wijzigingsplan is specifiek opgesteld voor de gebruiker van de woning. Daarmee is de behoefte voldoende aangetoond.

Trede 2: In de Bro is een definitief opgenomen voor *bestaand stedelijk gebied*. De definitie luidt: '*bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur*'.

Gezien het vorenstaande kan worden geconcludeerd dat het plangebied onderdeel uitmaakt van *bestaand stedelijk gebied*. Dit wordt nog eens bevestigd door de in figuur 3.3 en 3.6 opgenomen (provinciale) ontwikkelingsperspectievenkaart en de 'stedelijke laag'.

Trede 3: Niet van toepassing.

Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat dit project voldoet aan de ladder van duurzame verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

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

3.2.1 Uitgangspunten van de Omgevingsvisie Overijssel

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

Het provinciaal beleid voorziet primair in de ontwikkeling van woningbouw in bebouwd gebied of in aansluiting op de kernen. De rust en de ruimte van het buitengebied bieden echter ook andere aantrekkelijke woonmilieus, waar mensen goed en plezierig wonen, nu en in de toekomst. De ambitie van de provincie met betrekking tot de invulling van de woonomgeving is gericht op: *Aantrekkelijke en gevarieerde woonmilieus die voorzien in woonvraag.*

3.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

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

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

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. ontwikkelingsperspectieven;
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 de zgn. ‘SER-ladder’ gehanteerd. Deze komt er kort gezegd op neer dat eerst bestaande bebouwing en herstructurering worden benut, voordat er uitbreiding kan plaatsvinden.

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

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.

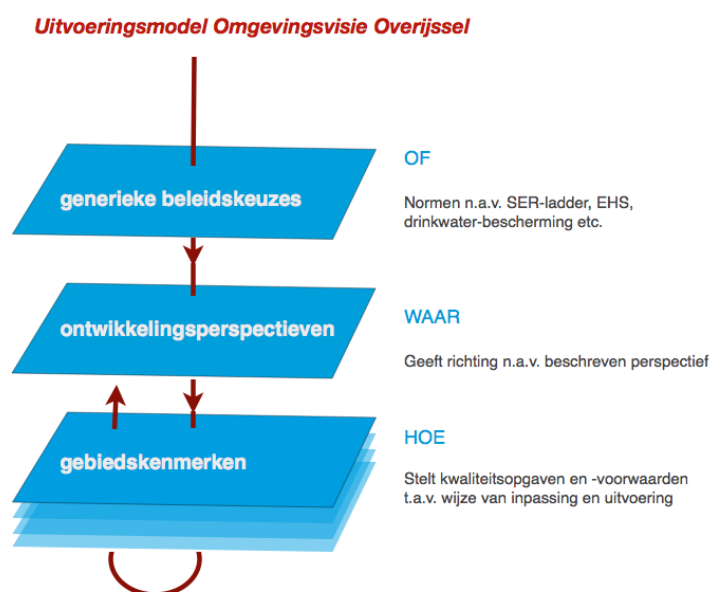
De ontwikkelperspectieven geven richting aan wat waar ontwikkeld zou kunnen worden. Daar waar generieke beleidskeuzes een geografische begrenzing hebben, zijn ze consistent doorvertaald in de ontwikkelingsperspectieven. De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend en bieden de nodige flexibiliteit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

3.2.3.3 Gebiedskkenmerken

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

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

Figuur 3.2 geeft dit schematisch weer.



Figuur 3.2 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

3.2.4 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Indien de ontwikkeling wordt getoetst aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel ontstaat globaal het volgende beeld.

3.2.4.1 Generieke beleidskeuzes

Gezien het feit dat er in het plangebied sprake is een stedelijke ontwikkeling in de vorm van een burgerwoning is artikel 2.1.3 (SER-ladder voor de Stedelijke omgeving) van belang. Op dit artikel wordt hierna nader ingegaan.

De Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving is niet van toepassing, aangezien de gronden reeds bestemd zijn voor een stedelijke functie (bedrijf) op grond van het geldende bestemmingsplan.

Artikel 2.1.3 SER-ladder voor de Stedelijke omgeving

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

- *dat er voor deze opgave in redelijkheid geen ruimte beschikbaar is binnen het bestaande bebouwd gebied en de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied ook niet geschikt te maken is door herstructurering en/of transformatie;*
- *dat mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik binnen het bestaand bebouwd gebied optimaal zijn benut.*

In de Omgevingsverordening Overijssel is het begrip “groene omgeving” nader gedefinieerd als: *de gronden die niet vallen onder bestaand bebouwd gebied.*

In de Omgevingsverordening Overijssel is het begrip “bestaand bebouwd gebied” nader gedefinieerd als: *de gronden die benut kunnen worden voor stedelijke functies op grond van geldende bestemmingsplannen en op grond van voorontwerp-bestemmingsplannen voor zover de provinciale diensten daarover schriftelijk een positief advies hebben uitgebracht in het kader van het vooroverleg.*

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.3 van de Omgevingsverordening Overijssel

op basis van de Omgevingsverordening betreft de ontwikkeling aan de Rondweg een ontwikkeling in bestaand bebouwd gebied. De huidige bedrijfsbestemming wordt gewijzigd in een woonbestemming (beiden worden op basis van de verordening aangemerkt als ‘stedelijke functies’). Het ter plaatse geldende ontwikkelingsperspectief en het ter plekke geldende gebiedskenmerk van de ‘Stedelijke laag’ geven tevens aan de het plangebied is gelegen in bestaand bebouwd gebied. Er vindt geen extra ruimtebeslag plaats op de groene omgeving. In verband hiermee is het voorliggende bestemmingsplan in overeenstemming met artikel 2.1.3 uit de Omgevingsverordening Overijssel.

Bij de overige afwegingen in de eerste fase “generieke beleidskeuzes” zijn er verder geen aspecten die bijzondere aandacht verdienen. Een en ander blijkt ook uit hoofdstuk 4 van deze plantoelichting waarin uitgebreid op de diverse omgevingsaspecten wordt ingegaan.

3.2.4.2 Ontwikkelingsperspectieven

In dit geval zijn vooral de ontwikkelingsperspectieven voor de stedelijke omgeving van belang. In de stedelijke omgeving is de uitdaging om de economische centra bereikbaar te houden en door herstructurering de kwaliteit van de woonomgevingen en bedrijfslocaties te vergroten. In figuur 3.3 is een uitsnede van de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen.



Figuur 3.3 Uitsnede Perspectievenkaart Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

“Woonwijk”

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

Toetsing van het initiatief aan het “Ontwikkelingsperspectief”

Het initiatief, waarbij een burgerwoning mogelijk wordt gemaakt in een voormalige boerderij, past binnen het ontwikkelingsperspectief. De functiewijzing (transformatie) naar diverse woon- werk- en gemengde stadsmilieus is gewenst. Het karakter van het gebied aan weerszijden van de Rondweg wordt hiermee niet aangetast. Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met het gestelde in het “Ontwikkelingsperspectief”.

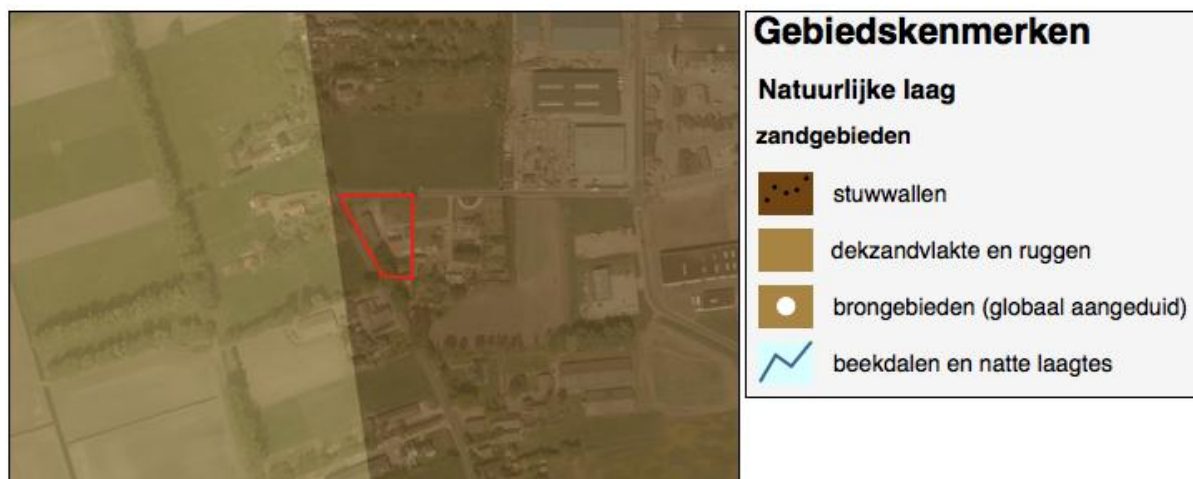
3.2.4.3 Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (Natuurlijke laag, Laag van het agrarisch-cultuurlandschap, Stedelijke laag en Lust- en leisurelaag) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. De ‘Lust- en leisurelaag’ wordt in dit geval buiten beschouwing gelaten, omdat vanuit deze laag geen bijzondere eigenschappen ter plaatse van het plangebied en de nabije omgeving aanwezig zijn.

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.

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de ‘Natuurlijke laag’ aangeduid met de gebiedstypen ‘Stuwwallen’. In figuur 3.4 is dat weergegeven.



Figuur 3.4 Uitsnede van de 'Natuurlijke laag' (Bron: Provincie Overijssel)

'Stuwwallen'

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

Toetsing van het initiatief aan de 'Natuurlijke laag'

In en nabij het plangebied is een groot hoogteverschil waarneembaar door de ligging aan de rand van de stuwwal. Met dit plan vinden geen fysieke ingrepen plaats en wordt uitsluitend uitgegaan van functiewijziging naar wonen. Het initiatief is in overeenstemming met de gebiedskenmerken van de 'Natuurlijke laag'.

2. De "Laag van het agrarisch cultuurlandschap"

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

De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap' aangeduid met het gebiedstype 'Essenlandschap'. In figuur 3.5 wordt dit weergegeven.



Figuur 3.5 Uitsnede van de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap' (Bron: Provincie Overijssel)

'Essenlandschap'

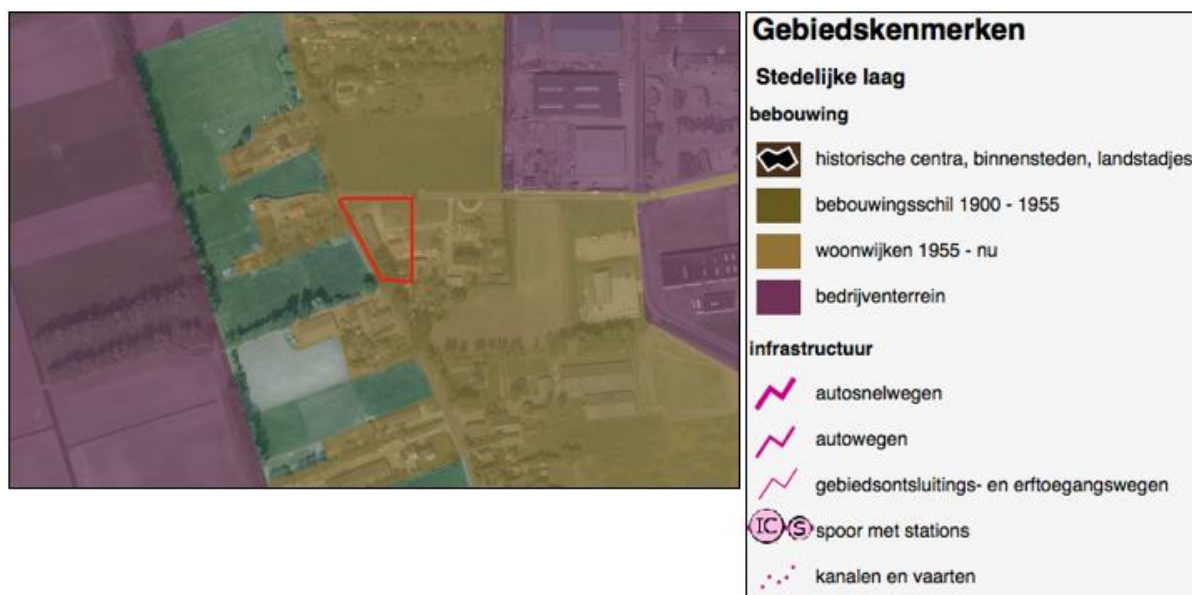
Het essenlandschap is geordend vanuit de erven en de essen en de eeuwenoude akkercomplexen die op de hogere dekzandkoppen en flanken van stuwwallen werden aangelegd. Eeuwenlange bemesting (met heideplaggen en stalmest) heeft geleid tot een karakteristiek reliëf met soms hoge steilranden. De ambitie is het behouden van de es als ruimtelijke eenheid en het versterken van de contrasten tussen de verschillende landschapsonderdelen: grote open maat van de essen, het mozaïek van de flank van de es, de open beekdalen en vroegere heidevelden. Als ontwikkelingen plaats vinden in het essenlandschap, dan krijgen deze in de flanken een plaats, met respect voor en bijdragend aan de aanwezige bebouwingsstructuren (lint, erf) en versterking van het landschappelijk raamwerk.

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

Met het geldende wijzigingsplan is de landschappelijke inpassing, zoals in figuur 2.3 is weergegeven, gewaarborgd. De hoogteverschillen op lokale schaal worden door het toepassen van passende beplanting versterkt. Met dit plan zijn geen fysieke ingrepen aan de orde. Het initiatief is in overeenstemming met de gebiedskenmerken van de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap'.

3. De "Stedelijke laag"

In de stedelijke laag ontstaat de koppeling van de sociale en fysieke dynamiek van de stedelijke functies aan het verbindende netwerk van wegen, paden, spoorwegen en kanalen. Elke stad of dorp bezit zijn eigen karakteristieke ruimtelijke, sociale en functionele opbouw en kwaliteiten. Het plangebied is gelegen in de gebiedstype "Woonwijken 1955 - nu", dit is in figuur 3.6 weergegeven.



Figuur 3.6 Uitsnede van de 'Stedelijke laag' (Bron: Provincie Overijssel)

'Woonwijken 1955 – nu'

De woonwijken van 1955 tot nu zijn planmatig opgezette uitbreidingswijken op basis van een collectief idee en grotere bouwstromen. De functies (wonen, werken, voorzieningencentra) zijn uiteengelegd en de wijken zijn opgedeeld in buurten met een homogeen bebouwingskarakter: buurten met eengezinswoningen, flatwijken, villawijken, wijk(winkel)centra. Er is sprake van een tijdsgebonden verkavelingsstructuur op basis van verschillende ordeningsprincipes. Er is aandacht voor de aansluiting op de binnenstad en het hoofdwegennetwerk, maar vaak minder op fietsaansluitingen naar het buitengebied. Lokaal zijn kleine eenheden die afwijken van het systeem, zoals 'goudkustjes' aan de rand van de wijk. Steeds is sprake van een afgeronde eenheid met duidelijke in- en uitgangen.

Toetsing van het initiatief aan de 'Stedelijke laag'

Het wijzigen van de functie naar wonen past goed binnen het gebiedskenmerk vanuit de stedelijke laag. Er vinden geen fysieke ingrepen plaats. De kenmerkende verkavelingsstructuur aan weerszijden van de Rondweg blijft behouden met dit plan. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling aansluit op de kenmerken en uitgangspunten van de "Stedelijke laag".

3.2.5 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

Geconcludeerd kan worden dat dit bestemmingsplan in overeenstemming is met het in de Omgevingsvisie Overijssel verwoorde en in de Omgevingsverordening verankerde provinciaal ruimtelijk beleid.

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.

3.3.1.3 Deelgebiedvisies

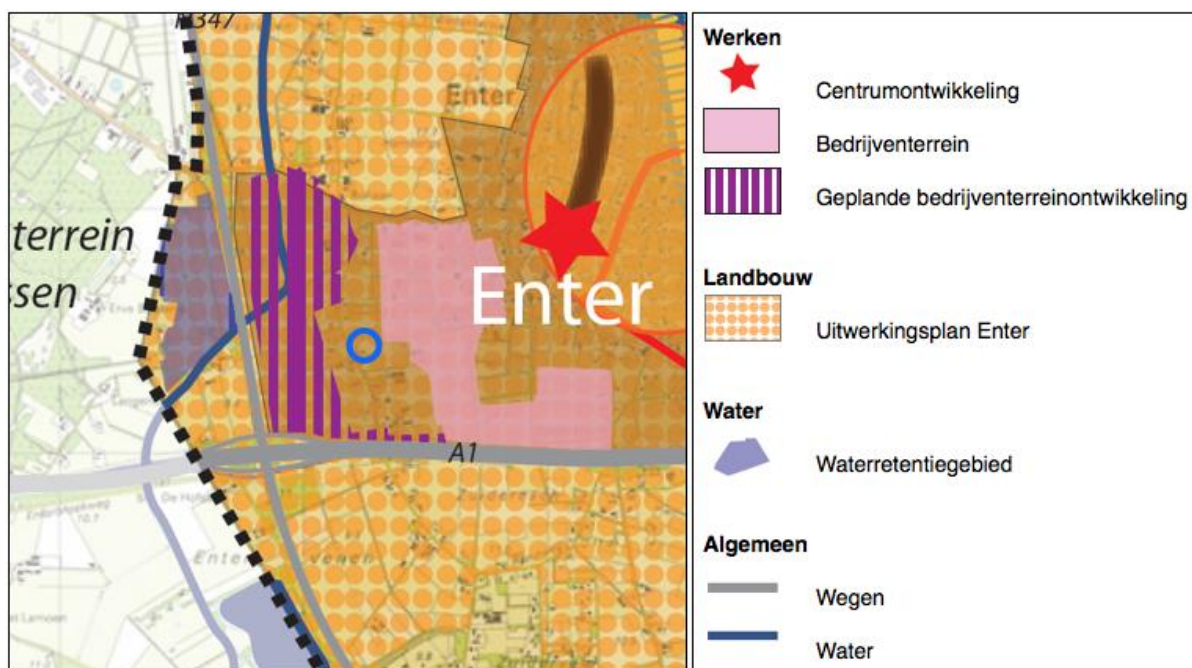
De structuurvisie kent verschillende deelgebieden. Dit zijn achtereenvolgens kern Wierden, kern Enter en het landelijk gebied. Per deelgebied zijn de specifieke kernkwaliteiten, het streefbeeld voor de toekomst en de bijbehorende ontwikkelingsrichtingen uitgewerkt. Het plangebied is gelegen in het deelgebied “Kern Enter”.

Kernkwaliteiten

- Een aantrekkelijk en historisch karakter als krans-es dorp (noord).
- Ligging aan de Regge.
- Een goede bereikbaarheid (via A1 en N347).
- Sterke sociale cohesie en actief verenigingsleven.
- Sterk lokaal ondernemerschap.
- Goed en gevarieerd voorzieningenniveau.

Streefbeeld

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



Figuur 3.7 Uitsnede structuurvisiekaart (Bron: Gemeente Wierden)

3.3.1.4 Toetsing van het initiatief aan de 'Structuurvisie Wierden'

Met de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling wordt het historische karakter van de boerderij gewaarborgd en wordt een bijdrage geleverd aan het historisch karakter van het krans-es dorp Enter. Tevens blijft de kenmerkende structuur aan weerszijden van de Rondweg behouden. De bedrijvigheid in de omgeving wordt niet belemmerd. Geconcludeerd wordt dat het initiatief past binnen de uitgangspunten van de Structuurvisie Wierden.

3.3.2 Ruimtelijke visie Rondweg Enter

3.3.2.1 Inleiding

Door de gemeente Wierden is in samenspraak met de bewoners de visie "Rondweg Enter Ruimtelijke visie" opgesteld (vastgesteld op 4 september 2007). Deze visie vloeide voort uit de voorgenomen ontwikkeling van het bedrijventerrein Enter-Rijssen 2008. Door deze ontwikkeling komt het gebied aan de Rondweg tussen het bedrijventerrein Baanakkers en het nieuwe bedrijventerrein Enter-Rijssen 2008 te liggen. In figuur 3.7 is de visiekaart weergegeven. In de visie is een landschapsanalyse uitgevoerd.

Uitgangspunten, op hoofdlijnen, in de visie voor de ontwikkeling van het gebied zijn:

- Het behouden en accentueren van de cultuurhistorische elementen;
- Uitgaan van de afwisseling met open en bebouwde kavels;
- Versterken van het groene karakter.

3.3.2.2 Toetsing van het initiatief aan de Ruimtelijke visie Enter

In dit geval wordt wijziging uitsluitend de functie van het bestaande erf met bebouwing. Fysieke ingrepen zijn niet aan de orde, met uitzondering van restauratiewerkzaamheden. Door de restauratie blijven de cultuurhistorische elementen behouden en door het bieden van een woonfunctie aan de voormalige boerderij kan het duurzaam in stand worden gehouden. In relatie tot de herontwikkeling van het erf Rondweg 40/Mettenkampsweg 11 is de sloop van de landschapsontsierende bebouwing vastgelegd. Deze herontwikkeling is planologisch vastgelegd in het geldende wijzigingsplan. Tevens is met dat plan de gewenste

landschappelijke inpassing voor beide percelen vastgelegd in een inrichtingsplan, waarmee het groene karakter versterkt wordt. Met inachtneming van deze ontwikkelingen heeft Het Oversticht een advies uitgebracht waaruit blijkt dat hierdoor een grote kwaliteitsverbetering op het erf plaatsvindt. Geconcludeerd wordt dat het plan voldoet aan de hoofdlijnen vanuit de Ruimtelijke visie Rondweg Enter.

3.3.3 Welstandsnota 2010 Wierden

3.3.3.1 Algemeen

Eén van de instrumenten die het gemeentebestuur heeft om een actief beleid te voeren om de kwaliteit van de leefomgeving te bevorderen, is het welstandstoezicht. Het welstandstoezicht 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.

3.3.3.2 Deelgebied ‘Heuvels’

De welstandsnota maakt onderscheid tussen een aantal deelgebieden waarvoor gebiedsgerichte welstandscriteria ontwikkeld zijn. Het plangebied ligt in het deelgebied ‘Heuvels’. De stedenbouwkundige en landschappelijke situering gaat uit van behoud van de huidige landschappelijke situering, waarbij nieuwe bebouwing alleen langs de es gesitueerd mag worden. De oorspronkelijk streekeigen architectonische kenmerken dienen als inspiratiebron voor nieuwe bebouwing.

3.3.3.3 Beeldkwaliteitsparagraaf

De woning in Hallehuistype is, zoals beschreven in hoofdstuk 2, in het advies van het Oversticht benoemd als karakteristiek. De overblijvende schuur overigens niet, maar behoud en restauratie wordt als gewenst gezien. CZT Ruimtelijk advies & Procesmanagement heeft een beeldkwaliteitsparagraaf opgesteld waarmee de vormgeving, detaillering en kwaliteit van de gebouwde objecten en de buitenruimte worden vastgelegd. Hierna worden de uitgangspunten kort toegelicht. Voor de volledige beeldkwaliteitsparagraaf wordt verwezen naar bijlage 2.

Het bestaande Hallehuis, bestaande uit woning en deel, zal worden getransformeerd ten behoeve van de woonfunctie. Dit gebeurt met respect voor de huidige verschijningsvorm en het authentieke agrarische karakter. Getracht wordt om de aan de buitenzijde aanwezige details en materialen te herstellen daar waar mogelijk, zodat de karakteristiek van de boerderij gewaarborgd blijft.

De hoofdvorm van het gebouw blijft gehandhaafd. Het kenmerkende schilddak met uilenbord, de combinatie van materialen (boven riet, onder de knik in het dakvlak pannen) wordt hersteld. Het metselwerk van de gevels wordt hersteld. De houten elementen (kozijnen, borden en goten) worden vervangen. Grote, opvallende dakkapellen zijn ongewenst, ingrepen in de kap zullen terughoudend toegepast moeten worden.

De oorspronkelijke materiaalkeuzes en kleurstellingen worden gerespecteerd. Hierbij denken we aan roodbruine baksteen, roodbruine pannen, witte kozijnen met donkergroene deuren en luiken en een donkergroen trasraam of kimlaag. Toevoegingen uit de tweede helft van de vorige eeuw worden vervangen door meer traditionele invullingen of juist moderne oplossingen. In de Beeldkwaliteitsparagraaf (bijlage 2) zijn een aantal criteria opgenomen voor de verschillende onderdelen, zoals: kavelinrichting, verschijningsvorm, detaillering en materialen.

Omdat er sprake is van een gedeeltelijke functiewijziging, de oorspronkelijke deel wordt onderdeel van het woonprogramma, zullen er een aantal maatregelen worden genomen welke noodzakelijk zijn om het gebouw

te laten voldoen aan de hedendaagse maatstaven, wensen en eisen met betrekking tot comfort, kwaliteit, lichttoetreding, duurzaamheid en energie. Deze veranderingen zullen herkenbaar zijn als hedendaagse toevoegingen in hun eigen moderne materialisatie en vormgeving. De ingrepen zullen echter altijd ondergeschikt zijn aan de traditionele sfeer van het gebouw, waarbij de contrasten tussen modern en traditioneel accenten zijn voor het oorspronkelijk karakter.

In de Beeldkwaliteitsparagraaf (bijlage 2) zijn een aantal criteria opgenomen voor de verschillende onderdelen, zoals: kavelinrichting, verschijningsvorm, detaillering en materialen.

3.3.3.4 Toetsing

De welstandscriteria uit de beeldkwaliteitsparagraaf zijn een specificatie van de welstandscriteria uit de geldende welstandsnota. Hiermee wordt het karakteristieke uitstraling van de oude boerderij gewaarborgd. De criteria gelden ook voor de schuur, zodat deze schuur past bij de karakteristieke boerderij.

3.3.4 Conclusie toetsing initiatief aan gemeentelijk beleid

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

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. Het betreft de thema's hinder, geur, bodem, geluid, externe veiligheid, luchtkwaliteit, ecologie, archeologie & cultuurhistorie en Besluit milieueffectrapportage.

4.2 Milieu- en omgevingsaspecten

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:

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

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

4.2.1.2 Gebiedstypen

Er worden twee gebiedstypen onderscheiden; ‘rustige woonwijk’ en ‘gemengd gebied’.

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

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

Het plangebied aan de Rondweg 40 is gelegen in een gebied waar in een zekere mate functiemenging aanwezig is. In de nabijheid van het plangebied zijn industrieterreinen, een agrarisch bedrijf, een recreatiebedrijf en burgerwoningen aanwezig. Daarnaast behoort het plangebied op basis van het geldend plan tot een bedrijfsperceel en worden op korte afstand ook daadwerkelijk bedrijfsactiviteiten uitgeoefend. Derhalve wordt in dit geval uitgegaan van het omgevingstype "gemengd 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

4.2.1.3 Onderzoeksresultaten milieuzonering

Algemeen

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

Zoals reeds hiervoor genoemd, wordt bij het realiseren van nieuwe bestemmingen gekeken naar de omgeving waarin de nieuwe bestemmingen gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen en rol:

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

Externe werking

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

In de nieuwe situatie sprake woonfunctie. De functie 'wonen' betreft geen milieubelastende activiteit voor de omgeving. Van enige vorm van aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden is dan ook geenszins sprake.

Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functies binnen het plangebied hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving. In het plangebied wordt één milieugevoelig object (woning) toegestaan.

Veehouderij

In de omgeving van het plangebied bevinden zich een aantal milieubelastende inrichtingen, waaronder een veehouderij. Bij veehouderijen geldt, op basis van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering', de grootste richtafstand veelal voor het aspect geur. Bij agrarische bedrijven zijn echter niet de richtafstanden, maar de wettelijk aan te houden afstanden of de berekenende geuremissiecontouren voor vergunningplichtige veehouderijen bepalend. Hier wordt in paragraaf 4.2.2 nader op ingegaan. In deze paragraaf zullen de richtafstanden bij veehouderijen voor wat betreft het aspect geur derhalve buiten beschouwing worden gelaten, wel worden de overige milieuaspecten behandeld.

De veehouderij met de kleinste afstand tot het plangebied is aan de Rondweg 36/36a gelegen. Op deze locatie wordt tevens een intensieve veehouderij toegestaan. Voor een dergelijke inrichting geldt een richtafstand van 30 meter geldt uitgaande van 'gemengd gebied'.

De afstand tussen de woning in het plangebied en het bouwvlak van voorgenemd agrarisch bedrijf bedraagt circa 93 meter. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de richtafstanden (met uitzondering van een toetsing aan het aspect geur). Tevens wordt opgemerkt dat het agrarisch bedrijf niet in ontwikkelingsmogelijkheden wordt belemmerd omdat er reeds burgerwoningen tussen de veehouderij en het plangebied aanwezig zijn.

Bedrijvigheid (cat. 1 en 2)

Naast het plangebied, aan de Mettenkampsweg 11, is bedrijvigheid toegestaan tot milieucategorie 2. Deze typen bedrijvigheid wordt over het algemeen, gezien hen geringe milieubelasting, toelaatbaar geacht naast of onmiddellijk boven woonbebouwing. Dit geldt voornamelijk voor het gebiedstype 'gemengd gebied'. De afstand van de woning tot aan de bedrijfsbestemming bedraagt circa 5 meter.

Opgemerkt wordt dat de omliggende bedrijventerreinen inwaarts gezoneerd zijn. Andere woningen zijn al op kortere afstand van de omliggende bedrijventerreinen gelegen en zijn derhalve maatgevend. Derhalve leveren omliggende bedrijven / inrichtingen geen belemmering op voor de in dit bestemmingsplan besloten functiewijziging. Gelet op de onderlinge afstanden van het plangebied tot aan de milieubelastende functies en de aard en omvang de milieubelastende functies zal er ter plaatse van de woningen sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

4.2.1.4 Conclusie milieuzonering

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

4.2.2 Geur

4.2.2.1 Wet geurhinder en veehouderij

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor inrichtingen, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) dient tussen een emissiepunt van een dierenverblijf waarin melkkoeien en/of vrouwelijk jongvee worden gehouden en een geurgevoelig object binnen de bebouwde kom een afstand van 100 meter en buiten de bebouwde kom een afstand van 50 meter te worden aangehouden. Voor de overige dieren welke binnen de inrichting worden gehouden, is in de Wet geurhinder en veehouderij een geurnorm opgenomen. Deze bedraagt voor geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom 3 odour units per kubieke meter lucht. Voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom bedraagt deze 14 odour units per kubieke meter lucht.

4.2.2.2 Onderzoeksresultaten geur

In de omgeving van het plangebied bevindt zich één veehouderij. Ter plaatse van de nabijgelegen veehouderij bedrijf is een intensieve veehouderij toegestaan. De afstand tussen de woning in het plangebied en het emissiepunt (stal) van voorgenoemd agrarisch bedrijf bedraagt circa 110 meter.

Gezien de onderlinge afstand wordt ter plaatse van het plangebied aangenomen dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Tevens wordt opgemerkt dat het agrarisch bedrijf niet in ontwikkelingsmogelijkheden wordt belemmerd omdat er reeds burgerwoningen tussen de veehouderij en het plangebied aanwezig zijn.

4.2.2.3 Conclusie

De ontwikkeling is in overeenstemming met de Wet geurhinder en veehouderij.

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. Om hierin inzicht te krijgen, dient doorgaans een bodemonderzoek te worden verricht conform de richtlijnen NEN 5740.

Door Ingenieursbureau AsmA is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De resultaten van het verkennend onderzoek worden hierna behandeld. Voor het volledige verkennend onderzoek wordt verwezen naar bijlage 3 van deze toelichting.

4.2.3.2 Onderzoeksresultaten verkennend bodemonderzoek

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

- de bovengrond licht verontreinigd is met PAK;
- de ondergrond licht verontreinigd is met cobalt en minerale olie;
- het grondwater licht verontreinigd is met barium;

Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat de milieuhygiënische kwaliteit overeenkomt met de verwachting (onverdacht). Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

4.2.3.3 Conclusie

Op basis van de onderzoeksresultaten zijn er, vanuit milieuhygiënische overwegingen in relatie tot de bodemkwaliteit, geen belemmeringen ten aanzien van het huidige en gewenste gebruik.

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 en industriellawaai. 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.

4.2.4.2 Railverkeerslawaaï en industrielawaaï

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

In de nabijheid van het plangebied zijn geen gezoneerde industrieterreinen aanwezig. Derhalve is het aspect industrielawaaï buiten beschouwing gelaten. In paragraaf 4.2.1 is reeds nader ingegaan op (individuele) geluidbelastende functies in de omgeving van het plangebied.

4.2.4.3 Wegverkeerslawaaï

Buijvoets Bouw- en Geluidsadvies heeft een akoestisch onderzoek uitgevoerd inzake het aspect wegverkeerslawaaï. De resultaten worden in de volgende paragraaf besproken. Het volledige onderzoek is opgenomen in de bijlage 4 van deze toelichting.

Beoordelingskader

De woning ligt in "buitenstedelijk" gebied binnen de wettelijk vastgestelde geluidszone, als bedoeld in art. 74 van de Wet geluidhinder, van de Rijksweg A1. Voor de Mettenkampsweg, de Vonderweg en de Rondweg ligt de woning in "stedelijk" gebied.

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

Op basis van het gemeentelijk geluidbeleid 'nota hogere grenswaardenbeleid' ligt de woning in het gebiedstype "woon-werkgebied" met een ambitieklasse van "redelijk rustig" en bovengrens voor de geluidsklasse van "lawaaïig". De ambitiewaarde bedraagt 44-48 dB en de bovengrens is 59-63 dB, waarmee de bovengrens aansluit bij de maximale grenswaarde van 63 dB conform de Wet geluidhinder voor een nieuwe woning in stedelijk gebied. Het geluidbeleid gaat niet specifiek in op een vervangende woning in buitenstedelijk gebied, het geluidbeleid is met name bedoeld voor nieuwe woonbestemmingen.

Voor vervanging van een bestaande woning ligt de maximale grenswaarde conform de Wet geluidhinder 5 dB hoger en bedraagt maximaal:

- 58 dB voor een woning in buitenstedelijk gebied m.b.t. de snelweg A-1;
- 68 dB voor een woning in stedelijk gebied m.b.t. de overige wegen.

Resultaten

Omdat voor de lokale wegen (Mettenkampsweg, Rondweg en Vonderweg) de woning op ruime afstand buiten de 48 dB contour is gelegen wordt nader onderzoek naar de geluidbelasting buiten beschouwing gelaten.

De geluidbelasting van de A1 bedraagt maximaal 51 en 55 dB op de zuidgevel op een hoogte van respectievelijk 1,5 en 4,5 meter waarmee de voorkeursgrenswaarde met maximaal 7 dB wordt overschreden. De ten hoogste toelaatbare geluidbelasting van 58 dB voor een vervangende woning wordt niet overschreden.

Hogere grenswaarde

Aan de ontheffingscriteria hogere grenswaarden en de Locatie specifieke criteria wordt voldaan. In alle gevallen waarin ontheffing wordt verleend, worden eisen gesteld aan het binnenniveau en de indeling van de woning. De binnenwaarde, waaraan bij het realiseren van de nieuwe woning zal moeten worden voldaan, bedraagt 33 dB (Bouwbesluit art 3.1).

4.2.4.4 Conclusie

Voor de woning dient een hogere grenswaarde inzake wegverkeerslawaaï worden aangevraagd. De aanvraag voor een hogere grenswaarde dient tegelijkertijd met het ontwerp bestemmingsplan ter inzage te worden gelegd. Hiermee vormt de Wet geluidhinder geen belemmering voor dit plan.

4.2.5 Externe veiligheid

4.2.5.1 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 27 oktober 2004 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:

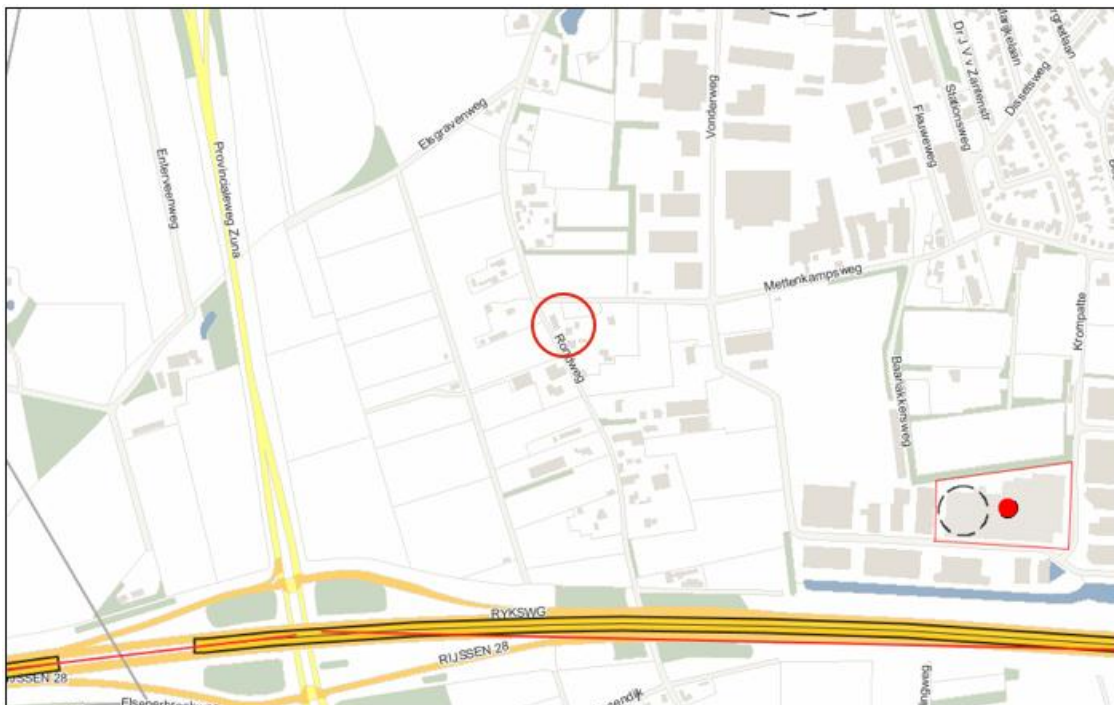
- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's zware ongevallen 1999 (Brzo 1999);
- het Vuurwerkbesluit.

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

Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is het tot een aanvaardbaar minimum beperken van risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten. Hierbij is het noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en het plaatsgebonden en het groepsrisico.

4.2.5.2 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 figuur 4.1 is een uitsnede van de Risicokaart weergegeven.



Figuur 4.1 Uitsnede Risicokaart Overijssel (Provincie Overijssel)

Uit de inventarisatie blijkt dan ook dat het plangebied:

- zich niet bevindt binnen de risicocontour van Bevi- en Brzo-inrichtingen danwel inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit (plaatsgebonden risico);
- zich niet bevindt binnen een gebied waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico nodig is;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer gevaarlijke stoffen;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Ten zuiden van het plangebied is de rijksweg A1 aanwezig. Het deel van de transportroute betreft afrit 28 (Rijssen) – knooppunt Azelo. Op basis van de 'Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen' is de veiligheidszone is niet buiten het wegvlak gelegen. Het plangebied is op circa 360 meter van de rijksweg A1 gelegen, derhalve wordt ten aanzien van dit plan geen belemmering verwacht.

4.2.5.3 Conclusie

Een en ander brengt met zich mee dat het project vanuit oogpunt externe veiligheid verantwoord is.

4.2.6 Luchtkwaliteit

4.2.6.1 Beoordelingskaders

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);

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: 1.500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3.000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekende mate bijdragen. De bijdrage aan NO₂ en PM₁₀ moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

Besluit gevoelige bestemmingen

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

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

4.2.6.2 *Situatie plangebied*

Het plan is uitsluitend gericht op het wijzigen van de bestemming 'Bedrijf' naar 'Wonen' zodat de locatie mag worden gebruikt ten behoeve van een burgerwoning. Gelet op de aard en omvang van het plan, in verhouding tot de categorieën welke niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging, kan worden aangenomen dat voorliggend plan 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging.

Uit de jaarlijkse 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.

Tot slot wordt geconcludeerd dat deze ontwikkeling niet wordt aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van het Besluit gevoelige bestemmingen.

4.2.6.3 *Conclusie*

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor dit plan. Aanvullend onderzoek naar de luchtkwaliteit is niet noodzakelijk.

4.2.7 **Ecologie**

4.2.7.1 *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.

4.2.7.2 *Gebiedsbescherming*

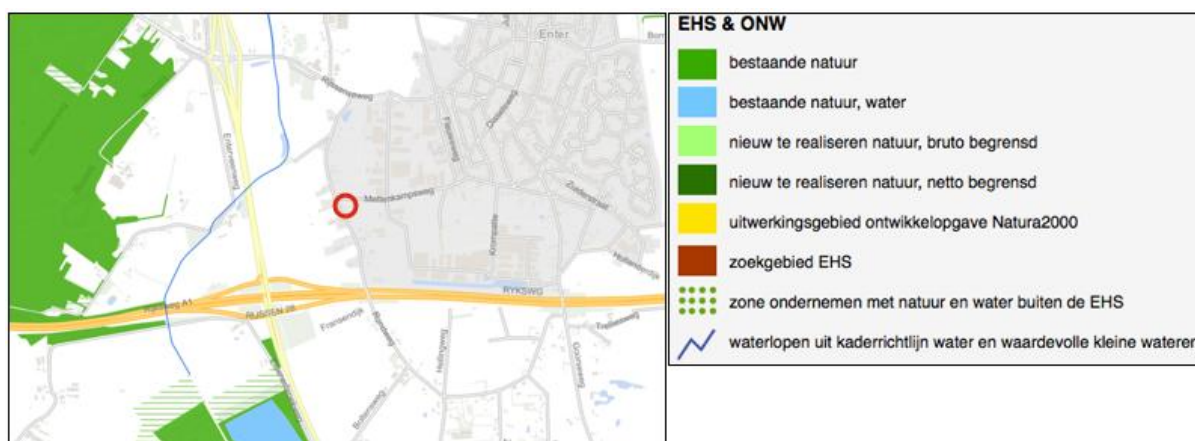
Natura 2000-gebieden

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

Het plangebied is niet gelegen binnen een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied "Borkeld" is gelegen op een afstand van circa 2,1 kilometer van het plangebied. Gezien de aard van het plan, de afstand tot Natura 2000-gebieden en de invulling van het tussenliggende met bebouwing en infrastructuur wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van negatieve effecten op de instandhoudings- en uitbreidingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden.

Ecologische Hoofdstructuur

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



Figuur 4.2 Ligging van het plangebied ten opzichte van de EHS (Bron: Provincie Overijssel)

Het plangebied is niet gelegen in de concreet begrensde EHS. De dichtstbijzijnde concreet begrensde EHS is gelegen op een afstand van circa 700 meter. Gezien de afstand tot aan dit gebied en de aard van het plan wordt gesteld dat er geen sprake is van negatieve effecten op de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS. Ontheffing in het kader van de EHS is niet noodzakelijk.

4.2.7.3 Soortenbescherming

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

Het bestemmingsplan voorziet in de wijziging van de bedrijfsbestemming in een woonbestemming. In het kader van dit bestemmingsplan worden geen opstallen gesloopt of beplanting gerooid. De karakteristieke boerderij en het bijbehorende bijgebouw zijn enigszins verouderd. Deze bebouwing zal worden gerenoveerd. Gezien het feit dat de wijziging van de bestemming geen fysieke wijzigingen met zich meebrengt ten opzichte van de huidige feitelijke situatie, is het uitvoeren van een Quicksan Flora- en fauna niet noodzakelijk.

4.2.7.4 Conclusie

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan, waarmee uitsluitend een planologische wijziging wordt beoogd.

4.2.8 Archeologie & cultuurhistorie

4.2.8.1 Archeologie

Algemeen

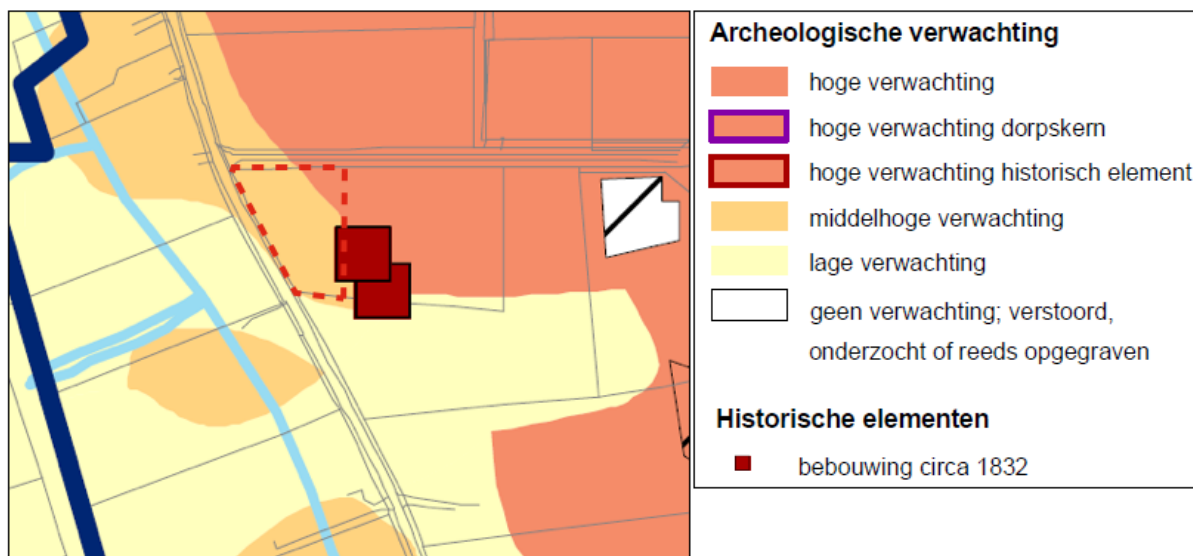
Op 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) van kracht geworden. Deze wet, een wijziging op de Monumentenwet 1988, regelt de omgang met het archeologisch erfgoed. Nieuw in de wet is dat gemeenten een archeologische zorgplicht krijgen en dat initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, verplicht zijn rekening te houden met de archeologische relicten die in het projectgebied aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor is archeologisch (voor)onderzoek noodzakelijk.

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.

Situatie plangebied

De gemeente Wierden beschikt over een archeologische verwachtingskaart. Deze kaart geeft de kans weer op archeologische vondsten met hoog, middelhoog of laag. Een uitsnede van deze archeologische verwachtingskaart is opgenomen in figuur 4.3.



Figuur 4.3 Uitsnede archeologische verwachtingskaart (Bron: gemeente Wierden)

Op basis van de archeologische verwachtingskaart van de gemeente Wierden blijkt dat het plangebied (binnen de bebouwde kom) ligt in een gebied met een gedeeltelijk middelhoge en gedeeltelijk een hoge archeologische verwachtingswaarde. Middels het rode kader is het plangebied weergegeven.

- Ter plaatse van de middelhoge verwachting geldt er een onderzoeksplicht bij ingrepen met een oppervlakte groter dan 250 m² en bij een verstoring dieper dan 50 cm.
- Ter plaatse van de hoge verwachting geldt er een onderzoeksplicht bij ingrepen met een oppervlakte groter dan 100 m² en bij een verstoring dieper dan 50 cm.

In dit geval is uitsluitend sprake van bestemmingswijziging. Fysieke ingrepen in de bodem naar aanleiding van dit plan zijn niet aan de orde. Derhalve wordt gesteld dat eventuele aanwezige archeologische waarden niet worden geschaad en dat het uitvoeren van een archeologisch onderzoek in dit kader niet noodzakelijk is.

Voor de bescherming van de eventueel aanwezige archeologische waarden zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 1' en 'Waarde - Archeologie 2' opgenomen in het plangebied.

4.2.8.2 Cultuurhistorie

Algemeen

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Deze 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.

Situatie plangebied

De door het Oversticht als karakteristiek aangemerkte boerderij wordt net als het bijgebouw gerestaureerd/gerenoveerd zodat deze duurzaam in stand kunnen worden gehouden. Dit heeft positieve gevolgen voor de cultuurhistorische waarde van de bebouwing.

Er bevinden zich, op basis van de Cultuurhistorische Atlas Overijssel, in of direct aangrenzend aan het plangebied geen (rijks / gemeentelijke) monumenten of andere cultuurhistorische elementen.

4.2.8.3 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er geen archeologisch onderzoek benodigd is en dat er sprake is van een positief effect op cultuurhistorische waarden in het plangebied.

4.2.9 Besluit milieueffectrapportage

4.2.9.1 Algemeen

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

Een bestemmingsplan kan m.e.r.-(beoordelings)plichtig zijn op de volgende manieren:

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

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

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

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

4.2.9.2 Onderzoeksresultaten Besluit milieueffectrapportage

In dit geval is artikel 19j sub 2 van de Natuurbeschermingswet 1998 niet aan de orde. In het voorliggende geval is geen sprake van activiteiten die op grond van onderdeel C van het Besluit milieueffectrapportage m.e.r.-plichtig zijn. Wel is sprake van een activiteit die is opgenomen in onderdeel D van het Besluit m.e.r., namelijk: 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject.'

Dit bestemmingsplan valt onder kolom 4 (besluiten). Hiervoor geldt een m.e.r.-beoordelingsplicht indien de volgende drempelwaarden worden overschreden:

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

Indien het project wordt vergeleken met de drempelwaarden uit de D-lijst kan worden geconcludeerd dat er geen sprake is van een m.e.r.-plichtige activiteit aangezien deze pas geldt bij 2.000 woningen of meer. Echter, zoals ook in het voorgaande aangegeven, dient ook wanneer ontwikkelingen onder drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er van te vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben.

Indien hierbij de drempelwaarden uit de D-lijst voor deze activiteit (o.a. 2.000 woningen of meer) wordt vergeleken met de omvang van ontwikkeling (toevoeging van één woning), wordt geconcludeerd dat sprake is van een wezenlijk ander schaalniveau en een activiteit die vele male kleinschaliger is. Daarnaast is het plangebied niet gelegen binnen een kwetsbaar, waardevol of beschermd gebied.

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

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

4.2.9.3 Conclusie

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

HOOFDSTUK 5 WATERASPECTEN

5.1 Vigerend beleid

5.1.1 Europees beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Voor het uitwerken van de doelstellingen worden er op (deel)stroomgebied plannen opgesteld. In deze (deel)stroomgebiedbeheersplannen staan de ambities en maatregelen beschreven voor de verschillende (deel)stroomgebieden. Met name de ecologische ambities worden op het niveau van de deelstroomgebieden bepaald.

5.1.2 Rijksbeleid

In december 2009 is het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welke beleid het Rijk in de periode 2009-2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstroming, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Het beleidsdoel is het realiseren of in stand houden van duurzame en klimaatbestendige watersystemen. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) heeft tot doel om in de periode tot 2015 het hoofdwatersysteem in Nederland te verbeteren en op orde te houden. Belangrijk onderdeel is om de drietrapsstrategie 'vasthouden, bergen, afvoeren' in alle overheidsplannen als verplicht afwegingsprincipe te hanteren. In het Nationaal Bestuursakkoord is vastgelegd dat de watertoets een verplicht te doorlopen proces is in waterrelevante ruimtelijke planprocedures, waarbij een vroegtijdige betrokkenheid van de waterbeheerder in de planvorming wordt gewaarborgd.

Het bestuursakkoord water richt zich primair op het vergroten van de doelmatigheid van het beheer van het watersysteem en de waterketen. De doelen, zoals deze eerder zijn verwoordt in het NBW (2003 en 2008) op het gebied van waterveiligheid, waterbeschikbaarheid, klimaatverandering en duurzaamheid, blijven onverkort van kracht.

5.1.3 Provinciaal beleid

In de Omgevingsvisie Overijssel wordt ruim aandacht besteed aan de wateraspecten. De ambities zijn, naast de uitvoering van de Kaderrichtlijn Water, gericht op de verbetering van de kwaliteit van de kleinere wateren, de veiligheid, de grondwaterbescherming, bestrijding van wateroverlast, de kwantiteit en kwaliteit van grond- en oppervlakte water en waterbeleving zowel in de groene ruimte als stedelijk gebied.

5.1.4 Waterschap Vechtstromen

Waterschap Vechtstromen heeft een waterbeheerplan opgesteld voor de periode 2010-2015. Het waterbeheerplan is vastgesteld door het Algemeen Bestuur van het waterschap op 28 oktober 2009. Het plan gaat over het waterbeheer in het hele beheersgebied van Regge en Dinkel en het omvat alle watertaken van het waterschap: waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterketen.

Het waterbeleid van het waterschap is met name gericht op een duurzame aanpak van het waterbeheer: geen afwenteling, herstel van de veerkracht van het watersysteem, streven naar een meer natuurlijker waterbeheer, zoeken naar meer ruimte voor water, water toepassen als ordenend principe middels het gebruik van waterkansenkaarten en water langer vasthouden mede door flexibeler peilbeheer.

Ook het streven naar een betere waterkwaliteit als onderdeel van duurzaamheid is een belangrijk speerpunt (tegengaan van lozingen, minder belasting van het water en het zoveel mogelijk tegengaan van diffuse verontreinigingen).

De twee belangrijkste onderdelen van het waterplan worden gevormd door:

- het tekort aan waterberging in het landelijk gebied;
- de inpassing van inrichtingsmaatregelen binnen de maatregelen voor de Kaderrichtlijn Water.

5.2 Waterparagraaf

5.2.1 Algemeen

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

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

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

5.2.2 Watertoetsproces

Het waterschap Vechtstromen is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets (<http://www.dewatertoets.nl>). Het plan betreft alleen een functieverandering van bestaande bebouwing en heeft geen invloed op de waterhuishouding. Met de voorgenomen ontwikkeling zijn geen waterbelangen gemoeid. Het waterschap Vechtstromen heeft dan ook geen bezwaren tegen de voorgenomen ontwikkeling. Deze conclusie is getrokken naar aanleiding van een digitale watertoets. Het proces van de watertoets is goed doorlopen. Het watertoetsresultaat “Geen waterschapsbelang” is opgenomen in bijlage 5 van deze toelichting.

HOOFDSTUK 6 TOELICHTING OP DE PLANREGELS

6.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het plangebied, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het maken van het juridische deel van het bestemmingsplan: de verbeelding en de regels. In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de opzet van dit juridische deel. Daarnaast wordt een verantwoording gegeven van de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels.

6.2 Opzet van de regels

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

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

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

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels (begrippen en wijze van meten);
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels (o.a. afwijkingsregels);
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.

6.2.2 Bestemmingsregels

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

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bouwhoogte, inhoudsmaat, etc.);
- Nadere eisen: burgemeester en wethouders kunnen nader eisen stellen aan plaats en afmetingen van de bebouwing;
- Specifieke gebruiksregels: welk gebruik van gronden en opstallen in ieder geval strijdig zijn;

- Afwijken van de bouw- en gebruiksregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bouwregels en bestemming;
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- Wijzigingsregels: onder welke voorwaarde het plan mag worden gewijzigd.

In paragraaf 6.3 worden de bestemmingen nader toegelicht.

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 7)*
Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.
- *Algemene gebruiksregels (Artikel 8)*
In dit artikel worden de algemene gebruiksregels beschreven. Deze gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming. Dit brengt met zich mee dat de bestemmingsomschrijving van de te onderscheiden bestemming helder en duidelijk moet zijn.
- *Algemene aanduidingsregels (Artikel 9)*
In dit artikel worden de regels ten aanzien van de karakteristieke bebouwing beschreven.
- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 10)*
In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.
- *Algemene procedure regels (Artikel 11)*
In dit artikel worden procedureregels ten aanzien van het stellen van een nadere eis beschreven.
- *Overige regels (Artikel 12)*
In dit artikel wordt aangegeven dat de wettelijke regelingen waar in de regels wordt naar verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment vaststelling van dit plan.

6.2.4 Overgangs- en slotregels

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

6.3 Verantwoording van de regels

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

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

In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd.

Wonen (Artikel 3)

Vanwege het beoogde gebruik van het perceel ten behoeve van een burgerwoning is de locatie bestemd als 'Wonen'. De gronden met de bestemming 'Wonen' zijn hoofdzakelijk bestemd voor het wonen in woonhuizen. Tevens zijn de gronden mede bestemd voor landschappelijke inpassing en een bed&breakfast in de woning en/of een aan de woning aangebouwd gebouw.

In dit geval is binnen het bouwvlak één woning toegestaan. Voor de boerderij is de aanduiding 'karakteristiek' opgenomen. Daarbij wordt uitgegaan van de bestaande bouwhoogte, goothoogte en dakvorm. Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van de bestaande bouwhoogte, goothoogte en dakvorm, mits dit benodigd is voor het bewoonbaar maken van de boerderij.

Voor de boerderij geldt de bestaande inhoud als maximum. Deze inhoud mag met 50 m³ worden vergroot om de boerderij bewoonbaar te maken.

De gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen per woning mag niet meer bedragen dan 100 m². Daarnaast gelden regels ten aanzien van goot- en bouwhoogte, dakhelling en dergelijke.

De bouwhoogte van perceels- en erfafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen.

In de specifieke gebruiksregels van deze bestemming is de zogenaamde voorwaardelijke verplichting opgenomen. De voorwaardelijke verplichting voorziet in een borging van de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen zoals opgenomen in het Inrichtingsplan (Bijlage 1 van de regels). Deze voorwaardelijke verplichting geldt uitsluitend voor de landschapsmaatregelen die in het plangebied van dit plan zijn beoogd.

Waarde – Archeologie 1 (Artikel 4)

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

Waarde – Archeologie 2 (Artikel 5)

Deze dubbelbestemming is gegeven aan de gronden met een middelhoge trefkans (volgens de gemeentelijke archeologische verwachtingenkaart). Ter bescherming van de archeologische waarden zijn omgevingsvergunningen opgenomen bij de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische 1'. In verband met (verwachte) archeologische waarden is het gebied met de dubbelbestemming opgenomen dat in beginsel een bouwverbod geldt en dat een omgevingsvergunning is vereist voor ingrepen dieper dan 50 cm beneden het maaiveld. Archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk wanneer het bouwwerken of -projecten betreft met een oppervlakte van minder dan 250 m².

Waarde – Besloten gebied (Artikel 6)

De dubbelbestemming 'Waarde – Besloten gebied' is net als in het geldende bestemmingsplan opgenomen voor de aanleg, het behoud, de bescherming en/of het herstel van de landschappelijke en cultuurhistorische waarden, in de vorm van een besloten gebied met houtsingelstructuur en daarbij behorende verkaveling van agrarische gronden.

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

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

7.2 Handhaving

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

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de wijziging van de bestemming ‘Bedrijf’ naar de bestemming ‘Wonen’. De bouwmogelijkheden worden met dit plan ingeperkt door verkleining van het aanwezige bouwvlak. De dubbelbestemming ‘Waarde – Besloten gebied’ blijft met dit plan ongewijzigd ten opzichte van het geldende bestemmingsplan. Tevens worden de dubbelstemmingen ‘Waarde – Archeologie 1’ en ‘Waarde – Archeologie 2’. Gebleken is dat deze herziening past binnen de geldende beleidskaders en geen hinder met zich meebrengt voor andere in de omgeving aanwezige functies. Daarnaast is met voorliggend bestemmingsplan aangesloten bij actuele wet- en regelgeving.

HOOFDSTUK 8 VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN

8.1 Vooroverleg

Op grond van artikel 3.1.1 Bro is vooroverleg vereist met het waterschap en met de diensten van de provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

8.1.1 Rijk

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Geoordeeld wordt dat dit bestemmingsplan geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

8.1.2 Provincie Overijssel

De provincie Overijssel heeft een vooroverleglijst opgesteld van categorieën van bestemmingsplannen van lokale aard waarover vooroverleg niet noodzakelijk is. In deze vooroverleglijst wordt onderscheidt gemaakt tussen bestaand ‘stedelijk gebied (A)’ en ‘buitengebied (B)’. In dit geval betreft het een ontwikkeling in bestaande stedelijk gebied, echter wordt de ontwikkeling op basis van de VAB regeling van karakteristieke panden mogelijk gemaakt. Derhalve valt de ontwikkeling onder:

B.3: Plannen voor uitbreiding van agrarische bouwblokken, Rood voor Rood en Vrijkomende Agrarische Bedrijfslocaties (VAB's) mits passend in een gemeentelijk kwaliteitskader dat in lijn is met het Werkboek Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving en de Omgevingsvisie Overijssel.

De ontwikkeling past binnen gemeentelijk beleid voor karakteristieke panden. De Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving is niet van toepassing, aangezien de gronden reeds bestemd zijn voor een stedelijke functie (bedrijf) op grond van het geldende bestemmingsplan. Vooroverleg met de provincie Overijssel is niet noodzakelijk.

8.1.3 Waterschap Vechtstromen

De watertoets heeft plaats gevonden op de website www.dewatertoets.nl. Deze toets resulteerde in een positief wateradvies van het waterschap Regge en Dinkel. De uitkomsten van deze watertoets hebben ertoe geleid dat nader overleg in het kader van vooroverleg niet noodzakelijk is.

8.2 Inspraak

Gezien de relatief beperkte planologische betekenis is geen voorontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegd.

8.3 Zienswijzen

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft voor een periode van 6 weken vanaf 3 april t/m 14 mei 2014 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1	Advies Het Oversticht
Bijlage 2	Beeldkwaliteitsparagraaf
Bijlage 3	Verkennd bodemonderzoek
Bijlage 4	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
Bijlage 5	Watertoetsresultaat – Geen waterschapsbelang