

**BESTEMMINGSPLAN
BUITENGEBIED 2009, HERZIENING
YPELOSCHOOLWEG 13**

BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBIED 2009, HERZIENING YPELOSCHOOLWEG 13

GEMEENTE WIERDEN
IDN: NL.IMRO.0189.BP2014000001-VA01
Datum: Juni 2016
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	6
1.1	AANLEIDING	6
1.2	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	6
1.3	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	6
1.4	HUIDIG PLANOLOGISCH REGIEM	7
1.5	PLANPROCES EN COMMUNICATIE	8
1.6	LEESWIJZER	9
HOOFDSTUK 2	DE HUIDIGE SITUATIE	10
2.1	LANDSCHAPSKARAKTERISTIEK	10
2.2	HET PLANGEBIED	10
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING	13
3.1	ONTWIKKELING	13
3.3	LANDSCHAPPELIJKE INPASSING.....	14
3.4	VERKEER EN PARKEREN	16
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	17
4.1	RIJKSBELEID	17
4.2	PROVINCIAAL BELEID	19
4.3	GEMEENTELIJK BELEID.....	25
HOOFDSTUK 5	RANDVOORWAARDEN EN ONDERZOEK.....	31
5.1	INLEIDING.....	31
5.2	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	31
HOOFDSTUK 6	WATERASPECTEN.....	42
6.1	VIGEREND BELEID.....	42
6.2	WATERPARAGRAAF	43
HOOFDSTUK 7	TOELICHTING OP DE PLANREGELS.....	44
7.1	INLEIDING.....	44
7.2	OPZET VAN DE REGELS	44
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS.....	46
HOOFDSTUK 8	UITVOERING EN HANDHAVING.....	48
8.1	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	48
8.2	HANDHAVING	48
8.3	RETROSPECTIEVE TOETS.....	48
HOOFDSTUK 9	VOOROVERLEG.....	50
9.1	VOOROVERLEG.....	50
9.2	INSPRAAK.....	50
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING.....		51
BIJLAGE 1	LANDSCHAPPELIJK INPASSINGSPLAN	51
BIJLAGE 2	TAXATIE KGO	51
BIJLAGE 3	MEERWAARDE DOOR TOENAME BEBOUWING I.V.T. DE INVESTERINGEN IN DE RUIMTELIJKE KWALITEIT	51

BIJLAGE 4	VERKENNEND BODEMONDERZOEK	51
BIJLAGE 5	QUICKSCAN NATUURWAARDENONDERZOEK	51
BIJLAGE 6	WATERTOETSRESULTAAT	51

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemers zijn eigenaar van het erf aan Ypeloschoolweg 13 in het buitengebied van Enter. Op deze locatie wordt sinds enkele jaren een zorgboerderij geëxploiteerd. Het aanbod van de zorgboerderij bestaat uit dagopvang (doordeweeks) voor senioren en ouderen met een beperking op het gebied van dementie, sociale redzaamheid en lichamelijke verzorging (somatiek). Ook bestaat de doelgroep uit jong dementerenden en jonge mensen met een (zware) somatische aandoening. Het doel van de initiatiefnemers is om de zorgboerderij een optimaal toekomstperspectief te bieden door het zorgaanbod uit te breiden met een woonzorgruimte met 24-uurs zorg.

Deze woonzorgruimte wordt gerealiseerd aan de zuidzijde van het erf ter plaatse van de bestaande schuren. In het nieuwe gebouw is ruimte voor 12 woonzorgunits, een gemeenschappelijke ruimte en een slaapruijnte met kantoor voor personeel.

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

1.2 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan “Buitengebied 2009, herziening Ypeloschoolweg 13” bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.0189.BP2014000001-VA01) en een renvooi;
- regels (met bijbehorende bijlagen).

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

1.3 Ligging van het plangebied

Het plangebied bestaat uit de gronden ter plaatse van het erf aan de Ypeloschoolweg 13, in het buitengebied van Enter. Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Wierden, sectie C, nummers 1789 en 1926. In figuur 1.1 is de ligging van het plangebied globaal weergegeven.



Figuur 1.1

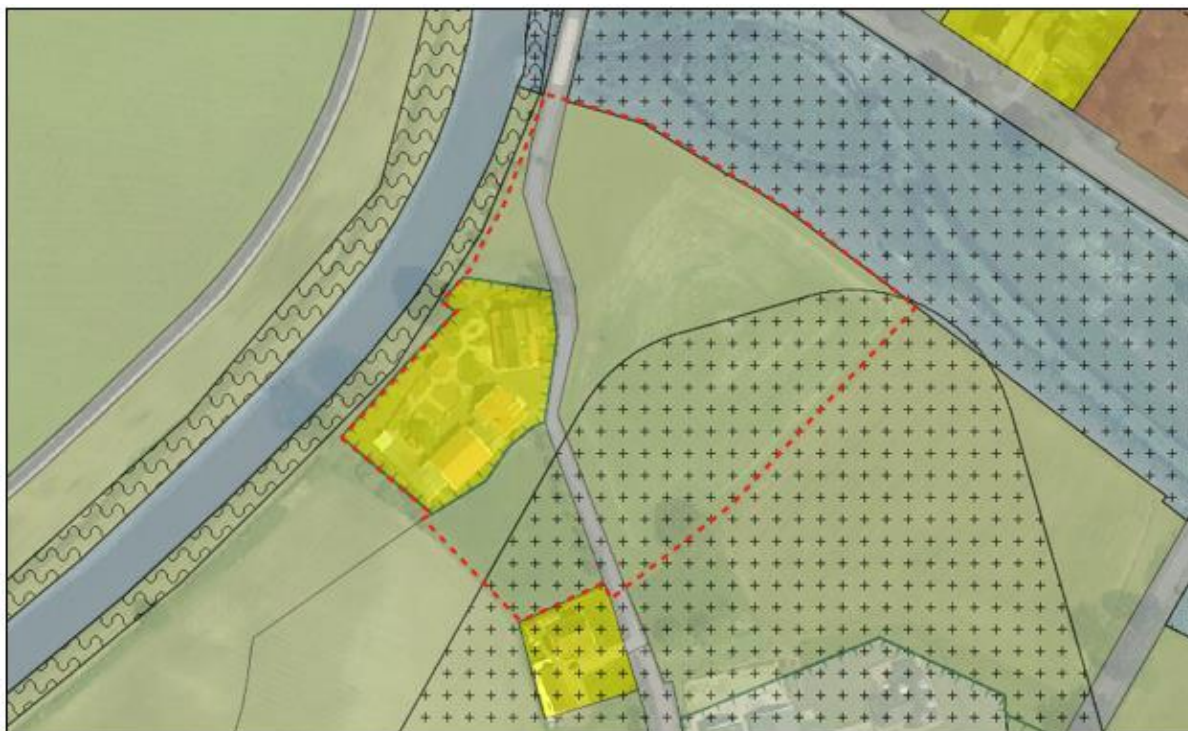
Ligging van het plangebied (Bron: ArcGIS)

1.4 Huidig planologisch regiem

Het plangebied is gelegen binnen de bestemmingsplannen “Buitengebied 2009”, “Buitengebied 2009, herziening waterwinning Wierden” en “Buitengebied 2009, herziening 2012 (veegplan)”.

Het bestemmingsplan “Buitengebied 2009” is vastgesteld door de gemeenteraad op 12 januari 2010. In dit bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemmingen ‘Wonen’, ‘Agrarisch met waarden – Landschapswaarden’ en ‘Verkeer – 4’. Tevens is de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologische verwachtingswaarde’ en de gebiedsaanduiding ‘reconstructiewetzone – verwevingsgebied’ van toepassing.

Daarnaast zijn de regels van de bestemmingsplannen “Buitengebied 2009, herziening waterwinning Wierden” en “Buitengebied 2009, herziening 2012 (veegplan)” van toepassing. Met het ‘veegplan’ is de aanduiding ‘bedrijf aan huis’ toegevoegd ter plaatse van de woonbestemming in het plangebied. Omdat het bestemmingsplan “Buitengebied 2009, herziening waterwinning Wierden” niet ruimtelijk relevant is voor onderhavig plangebied, wordt dit bestemmingsplan buiten beschouwing gelaten. In figuur 1.2 is een uitsnede van de vigerende bestemmingsplannen weergegeven.



Figuur 1.2 Uitsnede vigerende bestemmingsplannen (Bron: gemeente Wierden)

Gronden met de bestemming ‘Wonen’ zijn hoofdzakelijk bestemd voor het wonen in woonhuizen. Ter plaatse van de aanduiding ‘bedrijf aan huis’ is voor het betrokken perceel een zorgboerderij binnen bestaande bebouwing toegestaan, met een maximaal bebouwingsoppervlakte van 500 m².

Gronden met de bestemming ‘Agrarisch met waarden – Landschap’ zijn onder andere bedoeld voor de uitoefening van het agrarisch bedrijf (niet zijnde de opslag van veevoer en agrarische producten). Daarnaast zijn de gronden bestemd voor het hobbymatig houden van vee, het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke waarden.

Gronden met de bestemming ‘Verkeer – 4’ zijn bestemd voor het vervoer over de weg, met daarbij behorende gebouwen, zoals bushaltes, bouwwerken, geen gebouw zijnde en voorzieningen, fietspaden, bermen en berm sloten, taluds, ongelijkvloerse kruisingen, carpoolplaatsen, faunapassages, parkeer- en groenvoorzieningen.

De beoogde bebouwing wordt gedeeltelijk opgericht buiten de geldende (woon)bestemming en past daarmee niet binnen de bouw-/gebruiksmogelijkheden van het geldende bestemmingsplan. Tevens krijgt het erf door de uitbreiding van de zorgboerderij, een maatschappelijke voorziening als hoofdfunctie. Dit past niet binnen de geldende woonbestemming. Voorliggend plan voorziet hierin. Om deze uitbreiding mogelijk te maken is een herziening van het geldend bestemmingsplan noodzakelijk.

1.5 Planproces en communicatie

Het planproces wordt op de volgende manieren vormgegeven:

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

1.6 Leeswijzer

De toelichting van het bestemmingsplan “Buitengebied 2009, herziening Ypeloschoolweg 13” is na dit inleidende hoofdstuk als volgt opgebouwd:

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

Hierna volgt in hoofdstuk 3 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 en de inspraak.

HOOFDSTUK 2 DE HUIDIGE SITUATIE

2.1 Landschapskarakteristiek

Een groot deel van de gemeente Wierden is van oudsher kleinschalig van karakter. Het vormt daardoor een aantrekkelijk en afwisselend gebied. Dit karakter wordt sterk bepaald door onder andere het reliëf van het beekdal van de Regge en de dekzandkoppen, de hogere ruggen bij Enter en Hoge Hexel, de laagtes ertussen en de hoogveencomplexen. De aanwezigheid van de Sallandse Heuvelrug aan de westkant en de stuwwal van Oldenzaal aan de oostkant hebben een grote rol gespeeld in het ontstaan van dit kleinschalige landschap. Door het specifieke landbouwkundige gebruik heeft ook de mens bijgedragen aan de vorming van het landschap.

In de 20e eeuw is het landschap meer onder druk komen staan door modernisering van de landbouw, stads- en dorpsuitbreidingen en de aanleg van onder andere infrastructuur. Dit heeft op verschillende plekken geleid tot vermindering van de kwaliteit en diversiteit van het landschap. De laatste jaren vragen de verandering van bestemming van agrarische gebouwen aandacht, en de toenemende burgererven en niet-grondgebonden bedrijvigheid in het gebied. De gemeente Wierden kent nog steeds een grote variatie aan karakteristieke, streekgebonden landschappen.

2.2 Het plangebied

Het plangebied ligt aan de Ypeloschoolweg 13 te Enter. De functionele structuur van de omgeving van het plangebied bestaat voornamelijk uit verspreid liggende erven met burgerwoningen en bedrijven. De omliggende gronden zijn hoofdzakelijk in gebruik als agrarische gronden. Aan de westzijde van het plangebied stroomt de Exosche Aa en aan de noordzijde van het plangebied zijn gronden ingezet voor het realiseren van de beek ‘de Doorbraak’. Het doel van deze beek is het voorkomen van wateroverlast en verdroging. Bovendien komt hierdoor een verbinding tot stand tussen de natuur op de Sallandse Heuvelrug en de natuur in Noordoost-Twente.

Ten zuiden van het plangebied is een burgerwoning aanwezig. Aan de noordwest en noordoostelijke zijden wordt het plangebied begrenst door de Exosche Aa en de Doorbraak. De overige zijden worden begrenst door agrarische en natuurgerichte gronden. De ligging en begrenzing van het plangebied wordt weergegeven op de luchtfoto in figuur 2.2. Opgemerkt wordt dat de planbegrenzing indicatief is. Voor de exacte planbegrenzing wordt verwezen naar de verbeelding.



Figuur 2.2 Huidige situatie van het plangebied (Bron: Provincie Overijssel)

Het plangebied bestaat uit het bestaande erf en de bijbehorende gronden. De Ypeloschoolweg doorsnijdt het plangebied. De agrarische bedrijfsactiviteiten zijn al geruime volledig beëindigd op het erf. Het voormalige agrarische erf wordt in de huidige situatie gebruikt als woonerf en als zorgboerderij.

De bebouwing op het erf bestaat uit een woonboerderij aan de noordzijde van het erf en een aantal bijgebouwen / voormalige agrarische bedrijfsgebouwen ten zuiden van de woonboerderij. Het voorhuis van de boerderij wordt gebruikt als woning en het achterhuis staat ten dienste van de zorgboerderij.

Een deel van de bedrijfsgebouwen is ingericht als verblijfsruimte ten behoeve van de zorgboerderij. Tevens worden er ondergeschikt aan de zorgboerderij nog enkele dieren gehouden in de bebouwing. Tussen de bebouwing is erfverharding en een siertuin aanwezig.

Ten zuiden van het erf en aan de oostzijde van de weg zijn de gronden ingericht als (agrarisch) grasland. De locatie kent momenteel reeds een waardevolle, karakteristieke inrichting. Aan de noordzijde is tussen de weg en de Exosche Aa een hoogstamfruitboomgaard aanwezig, zonder omkadering waardoor een fraaie relatie met het omliggende landschap is voorzien. Direct langs de Exosche Aa staat een korte bomenrij die het begin van het erf markeert. De boerderij ligt ingebed in een siertuin, omsloten door een beukenhaag. Aan de wegzijde is deze niet afgekaderd met hagen waardoor de weg de suggestie wekt dat deze (zoals meer in de omgeving gebruikelijk is) over het erf heenloopt. In figuur 2.3 zijn foto's van de bestaande situatie opgenomen.



Figuur 2.3 Foto's van de huidige situatie van het plangebied (Bron: Buro Stad+Land)

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

3.1 Ontwikkeling

3.1.1 Functie en doel van de zorgboerderij

De zorgboerderij is sinds een aantal jaren op het erf gevestigd. Het aanbod van de zorgboerderij bestaat uit dagopvang (doordeweeks) voor senioren en ouderen met een beperking op het gebied van dementie, sociale redzaamheid en lichamelijke verzorging (somatiek). Ook bestaat de doelgroep uit jong dementerenden en jonge mensen met een (zware) somatische aandoening. Het doel van de initiatiefnemers is om de zorgboerderij een optimaal toekomstperspectief te bieden door het zorgaanbod uit te breiden met een woonzorgruimte met 24-uurs zorg.

Het verblijf op de zorgboerderij kan zowel langdurig (bewoners) als tijdelijk zijn, ten behoeve van dagopvang of opvang van cliënten ter ontlasting van mantelzorgers (respijtzorg), waarbij steeds vraaggerichte zorg en dienstverlening op maat wordt geleverd.

Zorgbehoevende senioren die een leven gewend zijn tussen dieren en groen zijn in veel gevallen sterk aan hun levensstijl en leefomgeving gehecht. Veranderingen daaraan en het feit dat cliënten zijn aangewezen op hulp van een reguliere zorginstelling, kunnen moeilijkheden opleveren. De grootschaligheid van reguliere zorginstellingen en beperking in bewegingsvrijheid (bijv. op een gesloten afdeling) zorgen voor veel onzekerheid bij bewoners. Door het verblijf op een herkenbare plek tussen dieren, groen en ruimte, waar men zich veilig en vertrouwd voelt, kan het niveau van persoonlijke ontwikkeling langer behouden blijven.

Voor de deelnemers zijn er verschillende activiteiten, zoals het bereiden van de warme maaltijd, het voeren en verzorgen van de dieren, en activiteiten in de moes- en siertuinen, in de hobbyruimte en de huiskamer. De tuin wordt net als in de huidige situatie gebruikt als ontdekkings-/belevingstuin. In de naastgelegen weide worden schapen geweid. Op deze wijze zijn er veel (herkenbare) activiteiten en belevenissen voor de bewoners. De locatie aan de Ypeloschoolweg, in het buitengebied, past dan ook uitstekend bij deze zorgfunctie. De zorgboerderij draagt op deze wijze bij aan de sociale kwaliteit (leefbaarheid) van de omgeving.

3.1.2 Bebouwing

De bestaande schuren ten zuiden van de woonboerderij worden gesloopt. Op nagenoeg dezelfde locatie van de te slopen bebouwing wordt de nieuwe woonzorgruimte gerealiseerd. Ook de L-vormige contour van de bebouwing wordt teruggebracht rond de siertuin.

Het ontwerp van het gebouw (12 eenheden) en berging/schuur is gebaseerd op de vorm van de kapschuur. Op het bestaande erf staan ook 2 kapschuren die als inspiratie hebben gediend voor het ontwerp. De buitenzijde van het gebouw is laag en gaat langzaam op in het landschap; ook is er een geleding aangebracht in de gevel met een groot overstek en veranda met houten kolommen voor een zachtere overgang naar het weiland. Aan de binnenzijde zijn de hogere gevels met glasopeningen met daarachter een “kloostergang”. Zodoende wordt een afgesloten, intieme en veilige binnenruimte gecreëerd voor de dementerende ouderen. Vanuit het landschap gezien is de “kapschuur” architectuur kenmerkend voor bijgebouwen op boerenerven en past zodoende bij de bestaande boerderij. De gevels worden uitgevoerd in verticale houten delen zoals bij vele kapschuren uit de omgeving. *(Bron: Architect: Erik ten Brummelhuis)*

In het nieuwe gebouw van één bouwlaag met een kap is ruimte voor 12 woonzorgunits, een gemeenschappelijke ruimte en een slaapruijmt met kantoor voor personeel. De nieuwbouw wordt uitgevoerd in karakteristieke Twentse stijl. De materialisering voor de nieuwbouw is klassiek modern, maar ingetogen waardoor deze een sobere uitstraling verzorgt naar de omgeving. De bouw wordt uitgevoerd in metselwerk, hout en sandwichpanelen (dak). Kozijnen zijn donkergrijs, windveren en dakbedekking antraciet of donkergrijs. Het nieuwe gebouw wordt middels een gang verbonden met de bestaande woonboerderij. Verder vinden er met dit plan geen fysieke ingrepen plaats aan de woonboerderij.

Tevens wordt een nieuwe kapschuur gerealiseerd. De schuur wordt zodanig gerealiseerd dat een knooperf ontstaat, waarmee het entreeplein wordt omsloten door bebouwing. De ontsluiting van het erf en achterland loopt als het ware over het erf. De kapschuur zal dienst doen voor opslag en wordt uitgevoerd met zwarte pannen (mat) en zwarte, gepotdekselde buitenwanden met (gebroken) witte windveren. Deze architectuur zorgt, in vergelijking tot een ‘gestandaardiseerde’ baksteen schuur, voor een betere ruimtelijke uitstraling. Vanuit landschappelijk en functioneel oogpunt is dit de meest geschikte locatie voor de kapschuur.

In de toekomstige situatie zal maximaal 1050 m² aan gebouwen en overkappingen op de locatie aanwezig zijn. In figuur 3.1 is een impressie van de nieuwe bebouwing weergegeven.



Figuur 3.1

Impressie van het nieuwe bebouwingensemble (Bron: Braem architectuur + vormgeving)

3.3 Landschappelijke inpassing

In verband met de voorgenomen ontwikkeling heeft Buro Stad+Land een Landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Het Landschappelijk inpassingsplan geeft aan op welke wijze geïnvesteerd wordt in verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Voor het complete Landschappelijk inpassingsplan wordt verwezen naar bijlage 1 van deze toelichting.



Figuur 3.2

Naast het feit dat het erf al goed landschappelijk is ingepast, worden enkele extra inrichtingsmaatregelen getroffen om de ruimtelijke kwaliteit te optimaliseren. Om het knooperfprincipe te versterken wordt de haag, welke de noordzijde van de tuin begrensd aan de overzijde van de weg doorgezet, waardoor het erf een sterke ruimtelijke eenheid gaat vormen. Ten zuiden van het erf blijft de bomenrij langs de weg aanwezig en worden singels met boom- en struikvormers geplant. Dit om het directe zicht van omwonenden op zorgboerderij en de daarbij behorende activiteiten te beperken en de privacy van omwonenden tegemoet te komen. Tevens wordt inschijnend licht van auto's (dat als hinderlijk ervaren kan worden) die gebruik maken van de parkeergelegenheid beperkt. Aan de noordkant van het erf wordt de bomenrij (els) langs de weg doorgezet.

De groep fruitbomen op het voorerf blijft behouden, aan de waterkant worden nog enkele grotere solitairen toegevoegd.

3.4 Verkeer en parkeren

3.4.1 Uitgangspunten

Bij nieuwe ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de effecten op de parkeerbehoefte die ontstaat door de nieuwe ontwikkeling. Hiertoe kunnen berekeningen worden uitgevoerd op basis van de publicatie ‘Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, publicatie 317 (oktober 2012)’ van het CROW. Het CROW ontwikkelt en publiceert kennis onder andere op het gebied van verkeer en parkeren. Specifiek voor verkeersgeneratie en parkeren heeft het CROW de publicatie, ‘Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie’ opgesteld. Deze kencijfers zijn gebaseerd op literatuuronderzoek en praktijkervaringen van gemeenten. De kencijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van de verkeergeneratie en het benodigde aantal parkeerplaatsen.

Qua verstedelijkingsgraad en functie worden de volgende uitgangspunten gehanteerd. Opgemerkt wordt dat de parkeerbehoefte per stedelijke zone niet verschilt.

- Verstedelijkingsgraad: weinig stedelijk / gemeente Wierden (Bron: CBS Statline)
- Functie: verpleeg- en verzorgingstehuis
- Benodigd aantal parkeerplaatsen: minimaal 0,5 en maximaal 0,7 per wooneenheid¹

De nieuwe ontwikkeling betreft een woonzorggebouw ten behoeve van maximaal 12 cliënten.

3.4.2 Situatie parkeren

In dit geval wordt uitgegaan van de maximale parkeerbehoefte, omdat de locatie buitenstedelijke is gelegen, op een locatie zonder reële alternatieven als openbaar vervoer. Uitgaande van de maximale parkeerbehoefte, betreft het totaal te realiseren aantal parkeerplaatsen ($0,7 \times 12 =$) 8,4 parkeerplaatsen. In dit geval wordt het benodigde aantal van 9 parkeerplaatsen gerealiseerd in het plangebied, zoals weergegeven in figuur 3.2.

Ook is op het entreeplein een mogelijkheid voor (kortstondig) parkeren. Dit is specifiek bedoeld voor het halen en brengen van cliënten voor de dagopvang en voor het parkeren bij een eventuele calamiteit.

3.4.3 Situatie verkeer

De cliënten van die verblijven in het woonzorggebouw beschikken (over het algemeen) niet over eigen vervoer. De extra verkeersbewegingen bestaan voornamelijk uit het halen en brengen in geval van familiebezoek of andere activiteiten die plaatsvinden buiten de zorgboerderij. Er zijn daarmee geen verkeersbewegingen benodigd voor het halen en brengen. Wel wordt uitgegaan dat de cliënten enkele keren per week worden bezocht en/of worden opgehaald.

Naast de aanwezige dagopvang zal dit zorgen voor een beperkte toename van verkeersbewegingen op de Ypeloschoolweg. Voor wat betreft parkeren wordt uitgegaan van een haal en breng functie voor de dagopvang.

Bij de inrichting van het erf (knooperfprincipe) is rekening gehouden met de verkeersveiligheid. Opgemerkt wordt dat dit deel van de Ypeloschoolweg uitsluitend wordt gebruikt door bestemmingsverkeer van enkele erven. De verkeerintensiteit is zeer beperkt op dit deel van de Ypeloschoolweg. Cliënten zullen over het algemeen geen gebruik maken van de kapschuur aan de overzijde van de weg omdat deze uitsluitend gebruikt wordt voor opslag en privégebruik. Het erf wordt deels afgescheiden door hagen ten behoeve van de scheiding van functies en de veiligheid van specifieke bewoners.

Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat er vanuit verkeerskundig oogpunt geen bezwaren zijn tegen de in deze toelichting besloten ontwikkeling.

¹ Parkeercijfers zijn inclusief parkeren voor personeel.

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

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

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

4.1.1.1 Algemeen

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

4.1.1.2 Rijksdoelen en regionale opgaven

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

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

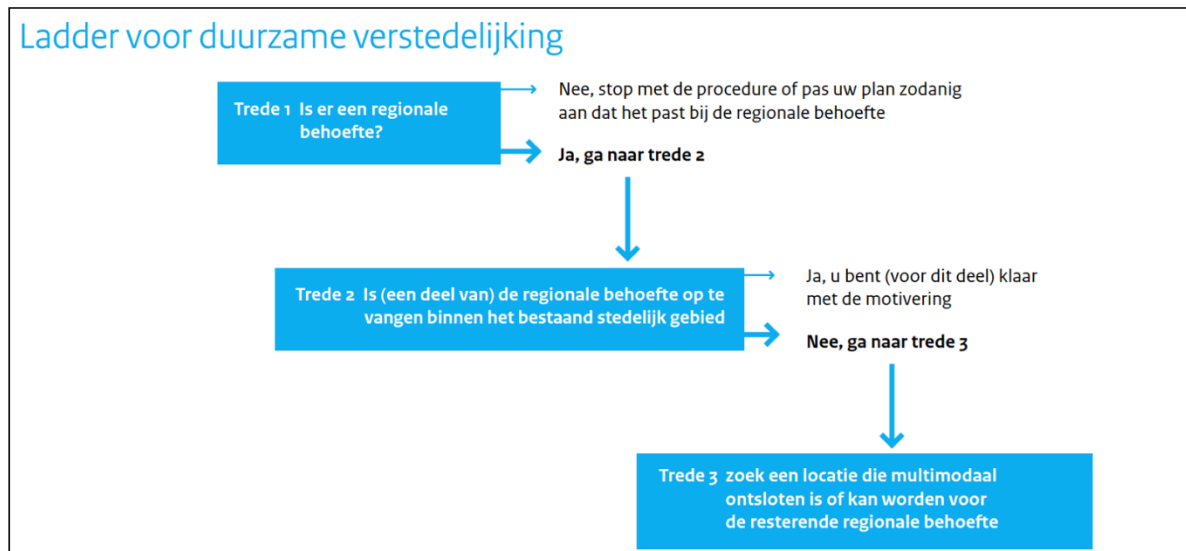
Voor de drie rijksdoelen worden de 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd. Hiermee geeft het Rijk aan waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

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

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

4.1.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij dient de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling te worden aangetoond. De ladder kent drie treden die achter elkaar worden doorlopen.



Figuur 4.1

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

4.1.2 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten in het rijksbeleid

De SVIR laat zich niet specifiek uit over dergelijke lokale ontwikkelingen. De uitbreiding van het bedrijventerrein raakt geen rijksbelangen zoals opgenomen in de SVIR.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Eerst moet worden gezien of de Ladder voor duurzame verstedelijking van toepassing is. Dat hangt af van de vraag of wordt voorzien in een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'.

Stedelijke ontwikkeling

Het begrip 'stedelijke ontwikkeling' wordt in Bro 1.1.1. als volgt gedefinieerd: *'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.*

Uit Afdelingsjurisprudentie blijkt dat de vraag wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in grote mate casuïstisch wordt beantwoord. Zo heeft de Raad van State in een uitspraak van 23 april 2014 geoordeeld dat een plan dat voorzorg in een bedrijfsgebouw met een maximale oppervlakte van 400 m², op een bedrijfspersceel met een oppervlakte van circa 2.360 m², vanwege de kleinschalige bedrijfsbebouwing en de beperkte omvang en de beperkte gebruiksmogelijkheden, niet kan worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6, lid 2 van het Bro (Ladder voor duurzame verstedelijking) (zie AbRvS 23 april 2014, nr. 201306183/1/R3).

De uitbreiding van het oppervlakte aan bedrijfsbebouwing beslaat een oppervlakte van ± 339,5 m². Het bestemmingsvlak wordt gewijzigd van 'Wonen' naar 'Maatschappelijk' en wordt beperkt vergroot. Daarbij opgemerkt dat in het geldend plan al 500 m² bebouwing ten behoeve van de zorgboerderij mag worden gebruikt. Gezien het vorenstaande kan daarom redelijkerwijs worden geconcludeerd dat, in dit geval geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6, lid 2 van het Bro. Het nader toetsen van het initiatief aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is niet noodzakelijk.

4.2 Provinciaal beleid

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

4.2.1 Uitgangspunten van de Omgevingsvisie Overijssel

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

Leidende thema's voor de Omgevingsvisie zijn:

- Duurzaamheid;
- Ruimtelijke kwaliteit.

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

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

4.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

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

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

4.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel 2009

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

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

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

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

4.2.3.1 Generieke beleidskeuzes

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

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

4.2.3.2 Ontwikkelingsperspectieven

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

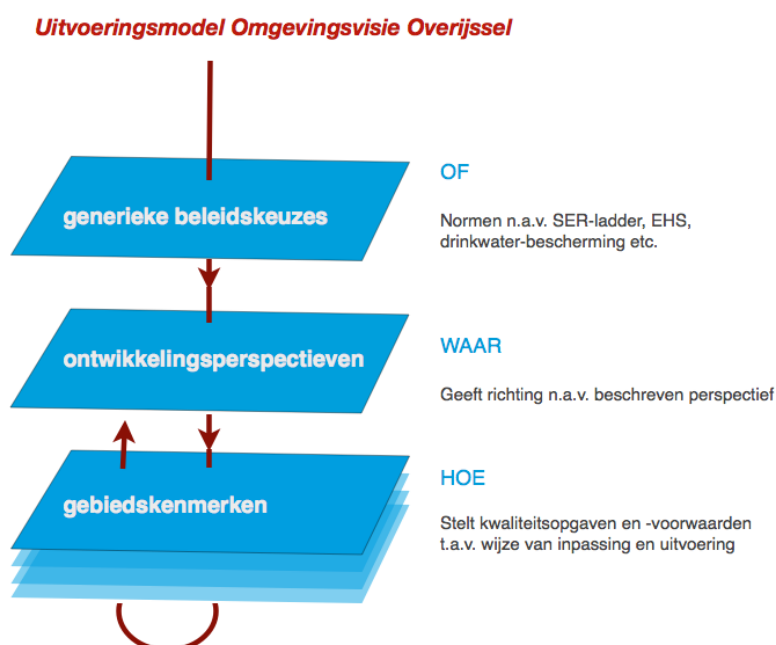
De ontwikkelperspectieven geven richting aan wat waar ontwikkeld zou kunnen worden. Daar waar generieke beleidskeuzes een geografische begrenzing hebben, zijn ze consistent doorvertaald in de ontwikkelingsperspectieven. De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend en bieden de nodige flexibiliteit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

4.2.3.3 Gebiedskennmerken

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

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

Figuur 4.2. geeft dit schematisch weer.



Figuur 4.2

Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

4.2.4 Toetsing aan de uitgangspunten van het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Indien het concrete initiatief wordt getoetst aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel ontstaat globaal het volgende beeld.

4.2.4.1 Generieke beleidskeuzes

Ten aanzien van de generieke beleidskeuzes zijn de artikelen 2.1.4 (Principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik) en 2.1.5 (Ruimtelijke kwaliteit) van belang. Deze artikelen uit de Omgevingsverordening Overijssel worden hierna beschreven en getoetst. Op deze plaats wordt opgemerkt dat de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO), zoals genoemd in 2.1.6 van de Omgevingsverordening Overijssel van toepassing is. In paragraaf 4.3.3 wordt de uitwerking beschreven in de gemeentelijke ‘Beleidslijn toepassing kwaliteitsimpuls groene omgeving’.

Principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik (Artikel 2.1.4)

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

- *dat (her)benutting van bestaande bebouwing in de groene omgeving in redelijkheid niet mogelijk is;*
- *dat mogelijkheden voor combinatie van functies op bestaande erven optimaal zijn benut.*

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.4 van de Omgevingsverordening Overijssel

Dit plan voorziet in de uitbreiding van een bestaande zorgboerderij op een voormalig agrarisch erf. De activiteiten en de zorgboerderij zijn functioneel gebonden aan het buitengebied. Met dit plan wordt bestaande bebouwing gesloopt en in een groter oppervlakte herbouwd. De vergroting van het bestemmingsvlak en bebouwing is beperkt waardoor het ruimtebeslag op de groene omgeving beperkt blijft. Samenvattend wordt geconcludeerd dat in voldoende mate rekening is gehouden met de *principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik*.

Ruimtelijke kwaliteit (Artikel 2.1.5)

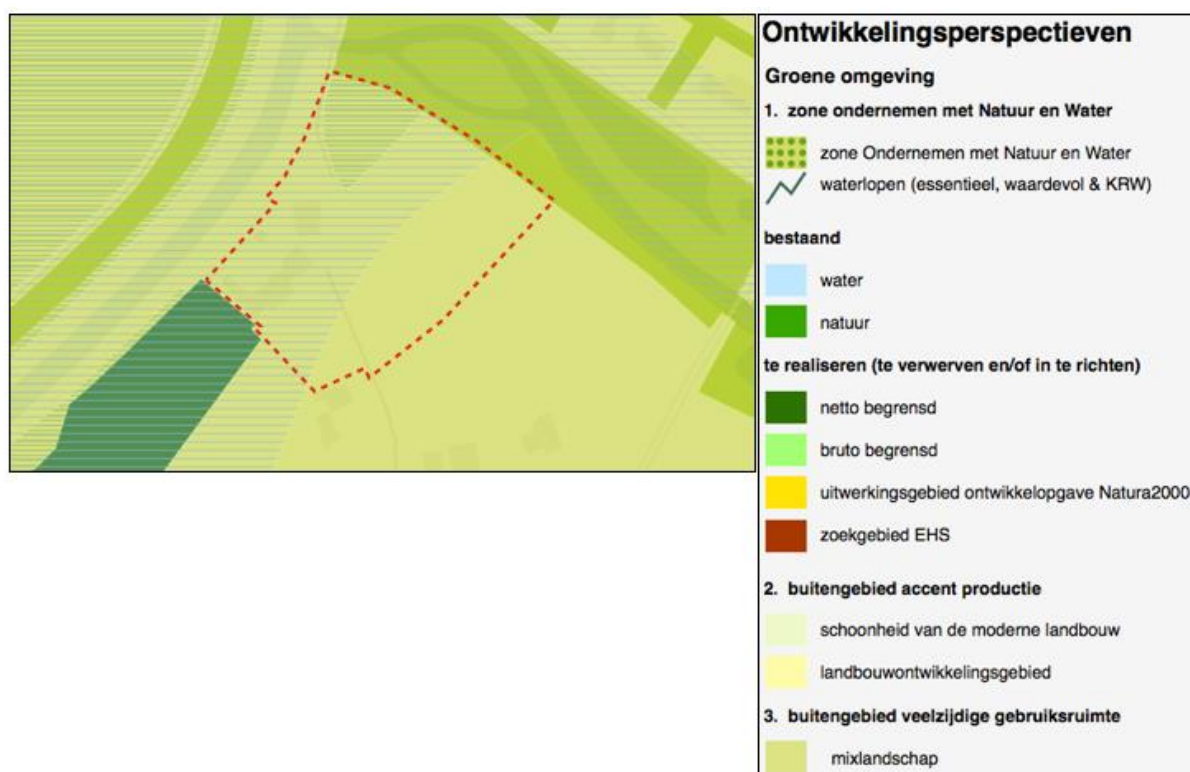
Nieuwe ontwikkelingen in bestemmingsplannen kunnen mogelijk worden gemaakt indien deze de ruimtelijke kwaliteit versterken en wordt gemotiveerd dat de ontwikkeling past binnen het geldende ontwikkelingsperspectief. De mogelijkheid bestaat om van het ontwikkelingsperspectief af te wijken indien er sprake is van een sociaaleconomische en/of maatschappelijk belang en voldoende verzekerd is dat er sprake is van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.5 van de Omgevingsverordening Overijssel

De beperkte ontwikkelingsruimte is in balans met de investeringen in de ruimtelijke kwaliteit. De investeringen in de ruimtelijke kwaliteit bestaan uit de aanleg en instandhouding van landschapsmaatregelen conform de gebiedskenmerken zoals in paragraaf 4.2.4.3 wordt beschreven. Tevens draagt het plan bij aan de sociale kwaliteit van de zorgfunctie zoals beschreven in paragraaf 3.1.1.

4.2.4.2 Ontwikkelingsperspectieven

Het plangebied behoort tot het ontwikkelingsperspectieven “Buitengebied accent veelzijdige gebruikruimte – mixlandschap” en “Zone Ondernemen met natuur en water - buiten de EHS”. Tevens is ter plaatse van het plangebied de beleidsaanduiding “Buitendijksgebied, beekdal of veenweidegebied” opgenomen. In figuur 4.3 is een uitsnede van de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen.



Figuur 4.3

Uitsnede ontwikkelperspectievenkaart Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

“Buitengebied accent veelzijdige gebruiksruimte - mixlandschap”

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

“Zone Ondernemen met natuur en water - buiten de EHS”

Ruimtelijke ontwikkelingen dragen bij aan een kwaliteitsimpuls voor natuur, landschap en water, waarmee tevens het samenhangend stelsel van natuurgebieden en de regionale economie worden versterkt. Ontwikkelingen worden gekoppeld aan de Kwaliteitsimpuls Groene omgeving met betrekking tot natuur, water en landschap. Ondernemerschap, waaronder landbouw, staat hier centraal. In deze gebieden wordt gefocust op de KGO, de hoogte van de investering in vergelijking tot andere gebieden buiten de EHS is gelijk.

“Buitendijksgebied, beekdal of veenweidegebied”

Gebieden met veenpakket in de ondergrond en/of laaggelegen gebieden langs waterlopen. Ontwatering niet dieper dan nodig is voor gebruik als grasland. In dit geval valt het plangebied gedeeltelijk binnen een gebied dat is aangemerkt als 'beekdal' behorende bij de Exosche Aa.

Toetsing van het initiatief aan het 'Ontwikkelingsperspectief'

Het overgrote deel van het plangebied, waaronder het erf, is aangeduid als 'mixlandschap'. De zorgboerderij wordt uitgebreid met dit plan. Deze mengvorm van wonen-zorg-landbouw past uitstekend in het ter plekke geldende 'mixlandschap'. Met de uitbreiding wordt rekening gehouden met de karakteristieke opbouw van het cultuurlandschap. Bestaande landschappelijke elementen worden vastgelegd en met enkele landschapsmaatregelen wordt het cultuurlandschap ter plaatse versterkt.

Een deel van het plangebied is aangemerkt als ‘zone voor ondernemen met natuur en water – buiten de EHS’. De benodigde investeringen in de ruimtelijke kwaliteit worden aan landschapsmaatregelen besteed. Onder meer middels een bomenrij ter plaatse van deze zone.

Geconcludeerd wordt dat het plan in overeenstemming is met de ter plaatse geldende ontwikkelingsperspectieven.

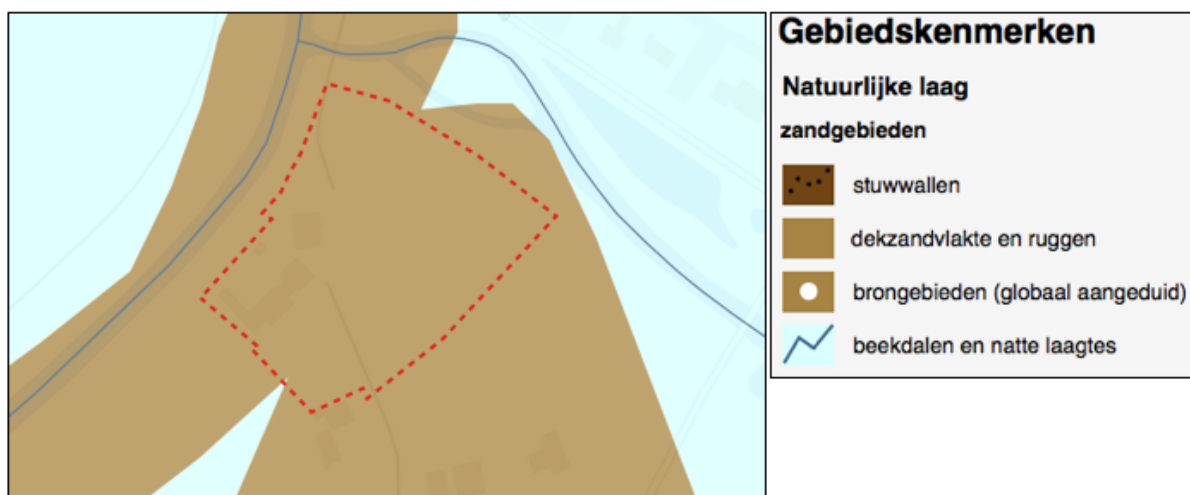
4.2.4.3 Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisurelaag) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en -opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. De ‘Stedelijke laag’ en de ‘Lust- en leisurelaag’ worden in dit geval buiten beschouwing gelaten omdat er voor de locatie geen bijzondere eigenschappen vanuit deze lagen gelden.

1. De “Natuurlijke laag”

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

De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart de “Natuurlijke laag” aangeduid met het gebiedstype “Dekzandvlakte en ruggen”. In figuur 4.4 is dat aangegeven.



Figuur 4.4 Natuurlijke laag (Bron: Provincie Overijssel)

“Dekzandvlakte en ruggen”

De afwisseling van opgewaaide ruggen en uitgesleten beekdalen en de daarbij horende hoogteverschillen kenmerken de dekzandvlaktes van Overijssel. Opvallend is de overwegend oost-west georiënteerde richting van ruggen en dalen. Dekzandvlakten en ruggen dienen een beschermende bestemming te krijgen gericht op de instandhouding van het huidige reliëf. Als ontwikkelingen plaatsvinden dan dragen deze bij aan het beter zichtbaar maken en beleefbaar maken van hoogteverschillen en het watersysteem. Beiden zijn uitgangspunt bij inrichting. De strekkingsrichting van het landschap, gevormd door de afwisseling van beekdalen en ruggen, dient uitgangspunt te zijn. Hiermee dient bij de planuitwerking rekening te worden gehouden.

Toetsing van het initiatief aan het de “Natuurlijke laag”

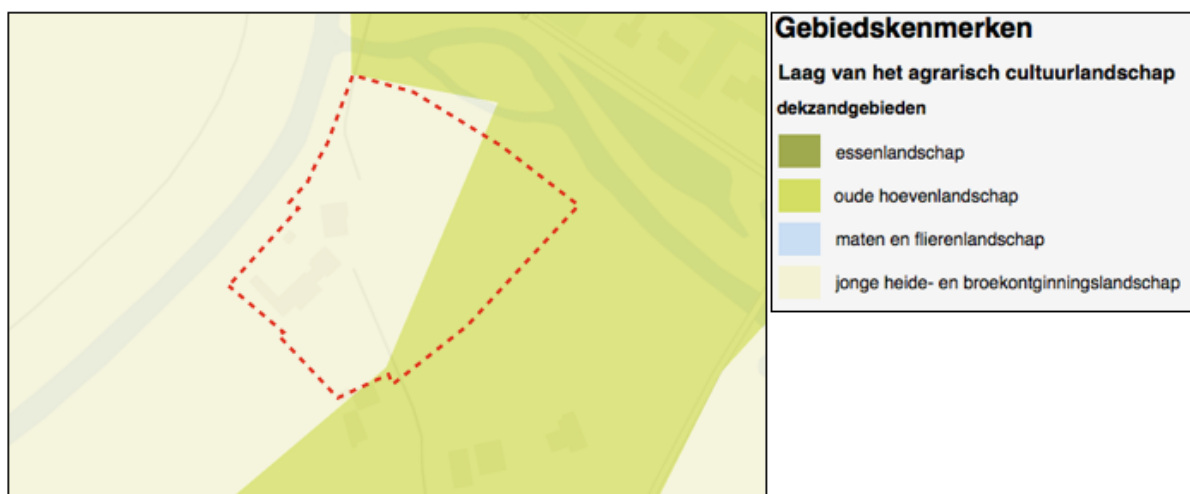
Door het bebouwingensemble nagenoeg op dezelfde locatie te realiseren worden hoogteverschillen (voor zover aanwezig) en de beleefbaarheid van het watersysteem niet aangetast. Door de landschappelijke inpassing van het gehele erf met streekeigen beplanting, worden de kenmerken van het oorspronkelijke

landschap versterkt. De ontwikkelingen zullen geen negatieve invloed hebben op de kenmerken 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 de gebiedstypen “Jonge heide- en broekontginningslandschap” en “Oude hoevenlandschap”. In figuur 4.5 is dit weergegeven.



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

“Jonge heide- en broekontginningslandschap”

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

“Oude hoevenlandschap”

Het Oude Hoevenlandschap betreft een landschap met verspreide erven. Het werd ontwikkeld nadat de complexen met de grote essen ‘bezet’ waren. Die vonden ze bij kleine dekzandkopjes die individueel werden ontgonnen. Dit leidde tot een landschap dat de zelfde opbouw kent als het essenlandschap, alleen in een meer kleinschalige, meer individuele en jongere variant. Deze kleinere maat en schaal is tevens de reflectie van de natuurlijke ondergrond. Het landschap is contrastrijk met veel variatie op de korte afstand. Als ontwikkelingen plaats vinden in het oude hoevenlandschap, dan dragen deze bij aan behoud en accentuering van de dragende structuren (groenstructuur en routes) van het oude hoevenlandschap, en aan de samenhang en de karakteristieke verschillen tussen de landschapselementen.

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

Door de landschappelijke inpassing van het gehele erf met streekeigen beplanting, worden de kenmerken van het landschap versterkt. De nieuwe bebouwing draagt bij aan versterking van het knooperfprincipe. Tevens zal de nieuwe bebouwing qua vormgeving en materialisatie passen in het landschap. Derhalve is de ontwikkeling in overeenstemming met het gestelde in de “Laag van het agrarisch cultuurlandschap”.

4.2.5 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

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

4.3 Gemeentelijk beleid**4.3.1 Structuurvisie Wierden***4.3.1.1 Algemeen*

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

*4.3.1.2 Ruimtelijke Ontwikkelingsvisie*Ambitieniveau

De gemeente Wierden zet in op de verdere uitwerking van de lijnen die zijn uitgezet in de Ontwikkelingsvisie 2005. De ambitie van de gemeente is *“een actieve en zelfbewuste gemeente zijn, die kwaliteit hoog in het vaandel heeft en die onderneemt”*. Over 20 jaar is de gemeente nog meer een groene, ondernemende, recreatieve gemeente met (deels) stedelijke trekjes en een hele mooie woon- en leefomgeving. Waar nodig wordt samengewerkt met andere gemeenten of andere overheden. Er wordt aansluiting gezocht bij de Omgevingsvisie Overijssel. Rode draden in de Omgevingsvisie Overijssel vormen duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit.

Centrale waarden

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

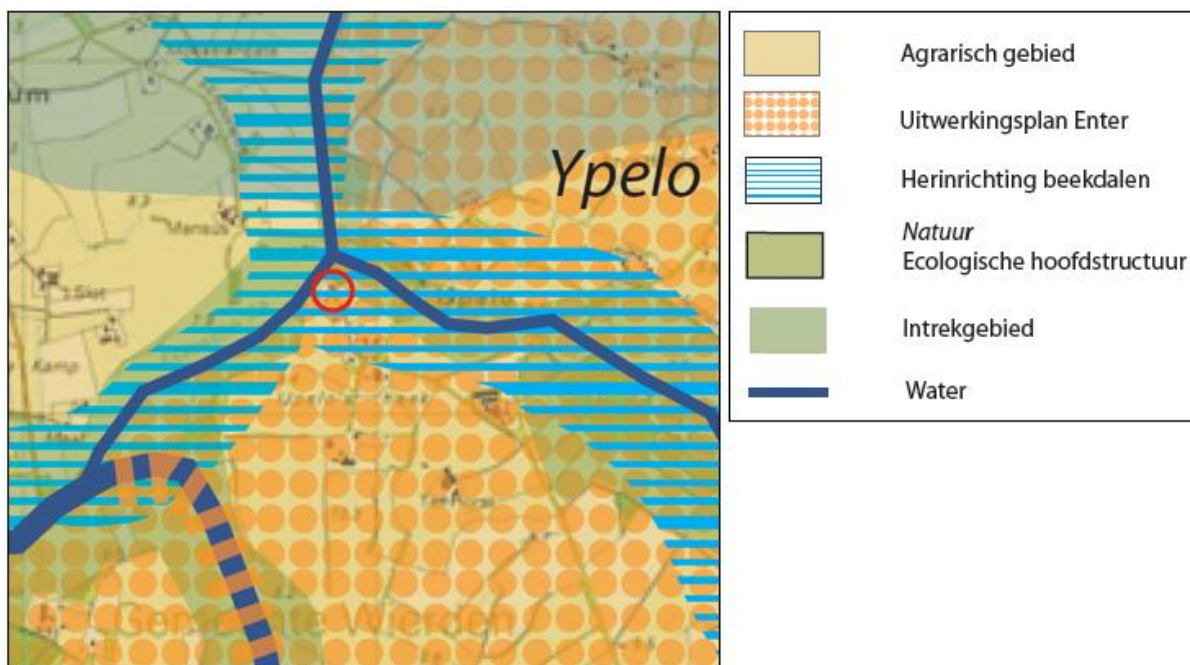
- Stad en land;
- Wonen, werken en recreëren (kruispunt van snelwegen en spoorlijnen);
- Landschapstypen.

4.3.1.3 Kernkwaliteiten en centrale waarden gemeente Wierden

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

4.3.1.4 Deelgebiedvisies

De structuurvisie onderscheidt drie deelgebieden. Per deelgebied is een visie gemaakt. Het plangebied is gelegen in een gebied dat is aangemerkt “agrarisch gebied”, waarvoor de kenmerken en kansen vanuit het “landelijk gebied” gelden. Daarnaast is het plangebied gelegen in “Herinrichting beekdalen” en “Uitwerkingsplan Enter”. In figuur 4.6 wordt een uitsnede van de structuurvisiekaart weergegeven.



Figuur 4.6 Uitsnede structuurvisiekaart (Bron: gemeente Wierden)

“Landelijk gebied”

Voor dit deelgebied wordt gestreefd naar goede ontwikkelingsmogelijkheden voor agrarische bedrijven en worden daarnaast kansen voor verbrede landbouw, zoals zorg, kamperen bij de boer, agrarisch natuur- en landschapsbeheer geboden. Ook is er ruimte voor functieverandering in vrijkomende agrarische bebouwing en de ontwikkeling van enkele nieuwe landgoederen. Verrommeling en verpaupering worden zoveel mogelijk tegengegaan. De Ecologische Hoofdstructuur is ontwikkeld en de wateropgaven in de verdroogde natuurgebieden met nog steeds grote natuurwaarden (TOP-gebieden) en voor de beken zijn uitgevoerd. Het landelijk gebied heeft zich nog meer ontwikkeld als aantrekkelijk recreatiegebied op regionaal niveau. Daarnaast wordt aangegeven dat er onvoldoende aanbod is in het kader van zorg- en welzijnssfeer. Er is ruimte voor landelijk wonen, waarbij de leefbaarheid in het landelijk gebied en de buurtschappen optimaal is gebleven.

In het landelijk gebied kan onder andere worden ingespeeld op:

- schaalvergroting in de landbouw;
- verbrede landbouw (zorg, kamperen bij de boer, agrarisch natuur- en landschapsbeheer);
- het behoud van een vitaal platteland door ontwikkeling van nieuwe functies via beleid voor VAB's, Rood voor Rood en nieuwe landgoederen;
- landschapsversterking via groene en blauwe diensten;
- landschapsversterking door middel van richtlijnen voor inpassing erven;
- de belevingswaarden van natuur en cultuurhistorie voor recreanten en toeristen;
- recreatie en toerisme via Nota Recreatie en Toerisme en UVT;
- natuur- en landschapsbehoud en -ontwikkeling door implementatie LOP;
- duurzaamheid en cultuurhistorische waarden bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

“Herinrichting beekdalen”

Landschappelijk gezien is een halfopen landschap met een natuurlijk karakter wenselijk, bestaande uit extensieve hooi- en weilanden. Ook wordt gestreefd naar landschappelijke versterking van de beekdalranden langs de Midden Regge en Eksosche Aa met beekdalrandbeplantingen.

4.3.1.5 Toetsing van het initiatief aan de Structuurvisie Wierden

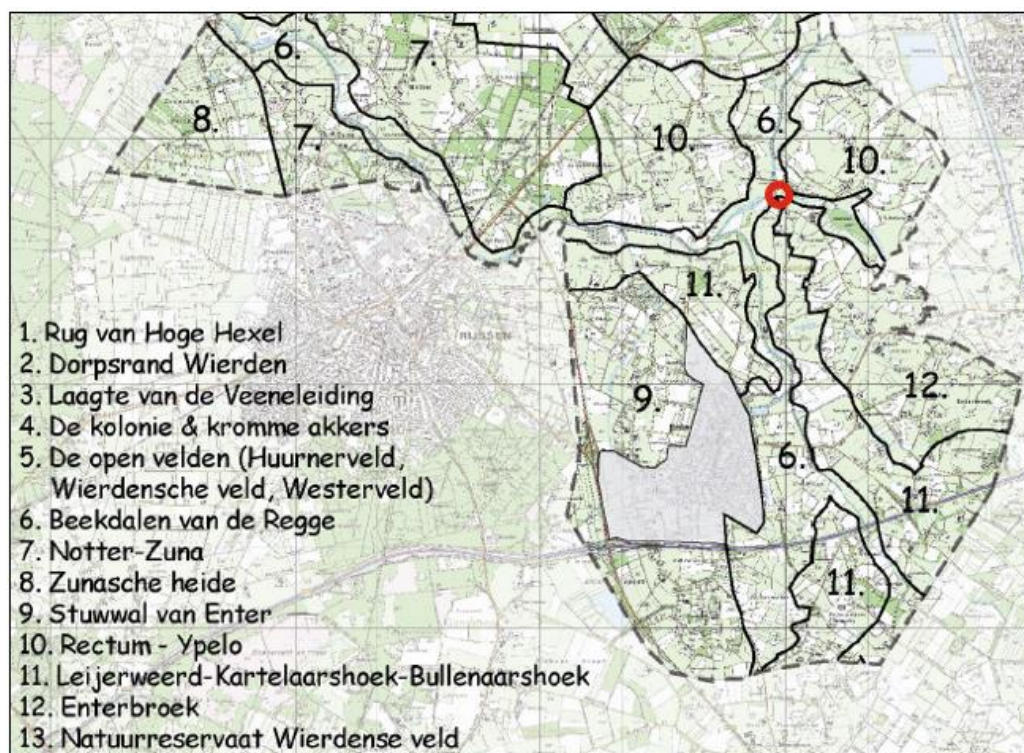
Functieverandering en verbrede landbouw, zoals een zorgfunctie, worden als gewenste ontwikkeling gezien in het landelijk gebied. De ontwikkeling zorgt niet voor een beperkingen van andere (agrarische) functies in de omgeving. Het bebouwingsoppervlakte wordt beperkt uitgebreid om te komen tot een optimaal ontwikkelingsperspectief voor de zorgboerderij. Op en rond het erf worden landschapsmaatregelen getroffen die de ter plaatse aanwezige gebiedskenmerken versterken. Geconcludeerd wordt het initiatief in overeenstemming is met de Structuurvisie Wierden.

4.3.2 Landschapsontwikkelingsplan gemeente Wierden*4.3.2.1 Inleiding*

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

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

In het LOP is de gemeente Wierden onderverdeeld in verschillende deelgebieden, die onderling een sterke samenhang hebben, maar die tegelijkertijd ruimtelijk, functioneel en qua ontwikkelingen en beleid van elkaar verschillen. Per deelgebied zijn de eigen kenmerken, kwaliteiten, ontwikkelingen, kansen en bedreigingen uiteengezet. Daarnaast zijn de verschillende specifieke opgaven voor de deelgebieden bepaald. Het plangebied is gelegen in deelgebied 6: “Beekdalen van de Regge”. Tevens zijn de deelgebieden ‘11. Leijerweerd-Kartelaarshoek-Bullenaarshoek’ en ‘12. Enterbroek’ aangrenzend aan de locatie gelegen. In figuur 4.7 is een uitsnede van de visiekaart LOP weergegeven.



Figuur 4.7

Deelgebieden LOP Wierden (Bron: gemeente Wierden)

4.3.2.2 *Deelgebied 6: Beekdalen van de Regge*

Voor dit deelgebied zijn de Reggevisie van het waterschap, het Natuurgebiedsplan Zuid-Twente van de provincie Overijssel en het Landinrichtingsplan Rijssen en het Uitwerkingsplan Enter leidend. Omvorming van de huidige onnatuurlijke rivier naar een meer natuurlijk riviersysteem met bijbehorende inrichting, gebruik en natuurwaarden is het doel.

Het gewenste landschappelijke beeld; een half-open natuurlijk beekdal met extensieve hooi- en weilanden. De beekdalranden langs de Midden Regge en de Eksosche Aa zijn versterkt met beekdalrandbeplantingen. Figuur 9 geeft een voorbeeld. Toe te passen beplantingssoorten zijn: Haagbeuk, Hazelaar, Zomereik (hoofdboomsoorten drogere delen), Es, Gelderse roos, Vogelkers, Zwarte els (hoofdboomsoorten nattere delen).

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

De beoogde landschapsmaatregelen zijn beschreven in het Landschappelijke inpassingsplan (bijlage 1). Een korte beschrijving van de landschapsmaatregelen is opgenomen in paragraaf 3.3 van deze toelichting. In de analyse van het Landschappelijk inpassingsplan wordt ook rekening gehouden met de kenmerken en kwaliteiten van de aangrenzende deelgebieden meegenomen. De beplanting wordt uitgevoerd met streekeigen beplanting, zoals is genoemd in het LOP. Het initiatief past daarmee goed binnen de ontwikkelingsrichting van dit gebied zoals beschreven in het Landschapsontwikkelingsplan.

4.3.3 **Beleidslijn toepassing kwaliteitsimpuls groene omgeving**

4.3.3.1 *Algemeen*

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

De gemeente Wierden heeft een werkwijze ontwikkeld aan de hand waarvan wordt bekeken of een ontwikkeling in het buitengebied gewenst is. Indien de ontwikkeling als wenselijk is beoordeeld, wordt gekeken naar de vereiste kwaliteitsimpuls.

4.3.3.2 *Kwaliteitsinvestering*

De rekenmethode gaat ervan uit dat als gevolg van een initiatief een bepaalde meerwaarde van de betrokken gronden van het initiatief ontstaat. De KGO-bijdrage is de uitkomst van de opbrengsten minus de kosten. De berekening geschiedt op basis van taxaties. In dit geval is een taxatie uitgevoerd op basis waarvan de meerwaarde van de betrokken gronden is berekend.

4.3.3.3 *Taxatie*

Door Regtervoort Rentmeesters & Taxateurs is een taxatie uitgevoerd naar de waardeontwikkeling van bestemming in het kader van KGO. De taxatie beperkt zich tot enkel het erfperceel. Deze in de taxatie betrokken perceeloppervlakte betreft 2.800 m² en heeft de bestemming ‘Wonen’, uitgaande van de vigerend planologische situatie volgens het bestemmingsplan “Buitengebied 2009”, “Buitengebied 2009, herziening waterwinning Wierden” en “Buitengebied 2009, herziening 2012 (veegplan)”. Voor de volledige taxatie wordt verwezen naar bijlage 2 van deze toelichting.

Wanneer uit wordt gegaan van eenzelfde oppervlakte ontstaat er, als gevolg van de planologische wijziging naar de bestemming ‘Maatschappelijk’, een waardevermindering. De waardevermindering bedraagt € 60.000. Gezien het feit dat sprake is van een waardevermindering door de bestemmingswijziging is in dat geval geen investering in ruimtelijke kwaliteit van toepassing. In elk geval blijft de basisinspanning (landschappelijk inpassing) onverminderd van kracht.

4.3.3.4 Toetsing van het initiatief aan de Beleidslijn toepassing kwaliteitsimpuls groene omgeving

Afwijkend van de taxatie neemt het oppervlakte van de nieuwe bestemming (Maatschappelijk) toe met 176 m² ten opzichte van de geldende bestemming (Wonen). Ter plaatse van de uitbreiding van de bestemming wijzigt de bestemming van 'Agrarisch' naar 'Maatschappelijk'. Met zekerheid kan worden gesteld dat deze waardeverandering voor een oppervlakte van 176 m² het bedrag van € 60.000,- niet overstijgt, waardoor er met dit plan nog steeds een waardevermindering op zal treden. In verband hiermee is een investering in ruimtelijke kwaliteit (naast de basisinspanning) in principe niet nodig.

Gezien het feit dat de bebouwingsmogelijkheden met dit plan wel enigszins worden verruimd met 339,5 m², is beoordeeld of de ontwikkelwaarde van het extra bebouwingsoppervlak in verhouding staat met de investering in de ruimtelijke kwaliteit. Aan de hand van de taxatiewaarden van de huidige en nieuwe bestemming bedraagt deze meerwaarde van de extra bebouwing € 9.506. De totale investering in de ruimtelijke kwaliteit is gewaardeerd op € 12.342, waarmee is aangetoond dat het extra bebouwingsoppervlak in verhouding staat met de investering in de ruimtelijke kwaliteit. Samenvattend bestaan de investeringen in ruimtelijke kwaliteit uit landschapmaatregelen, afwaardering van gronden, architectuur en advieskosten. In bijlage 3 zijn de uitgangspunten voor de ontwikkelwaarde van het extra bebouwingsoppervlak en de investeringen in de ruimtelijke kwaliteit opgenomen. Opgemerkt wordt dat de architectuur van de woonzorgruimte ook zorgt voor extra investering in ruimtelijke kwaliteit. Echter is deze investering niet in de berekening meegenomen, aangezien deze meerwaarde op dit moment nog niet te kwantificeren is.

Op welke wijze invulling wordt gegeven aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit wordt beschreven in het Landschappelijk inpassingsplan (bijlage 1) en in paragraaf 3.3. Naast het behoud van de landschappelijke inpassing, worden enkele extra inrichtingsmaatregelen getroffen om de ruimtelijke kwaliteit te optimaliseren. Tevens draagt het plan bij aan de sociale kwaliteit van de zorgfunctie zoals beschreven in paragraaf 3.1.1. Geconcludeerd wordt dat de investeringen in de ruimtelijke kwaliteit in balans zijn met de geboden ontwikkelingsruimte.

4.3.4 Woonvisie 2010 tot 2015

4.3.4.1 Algemeen

De gemeente Wierden kent aantrekkelijke dorpse woonmilieus. Ze biedt met deze woonmilieus een woonklimaat die bij veel groepen op de woningmarkt in trek is. De gemeente wil in de komende jaren die aantrekkelijkheid voor alle groepen behouden en waar mogelijk versterken.

Demografische cijfers laten zien dat de bevolkingsgroei de komende jaren stagneert. Kwantitatieve groei is niet meer dé dominante richting; er zal meer moeten worden ingespeeld op kwaliteit. De bevolkings- en huishoudensamenstelling verandert; de bevolking telt steeds minder jongeren en meer ouderen. Op deze ontwikkelingen wil de gemeente Wierden tijdig inspelen onder meer door het uitzetten van een duidelijke koers ten aanzien van woonkwaliteit en een gedifferentieerd woningaanbod voor verschillende groepen.

Om de daad bij het woord te voegen heeft de gemeente Wierden haar beleidskader wonen bijgesteld. Op 14 september 2010 heeft de gemeenteraad dit beleidskader in de vorm van de gemeentelijke Woonvisie "Nieuwe dynamiek in wonen" vastgesteld.

4.3.4.2 Kwaliteitsomslag voor een gedifferentieerd woningaanbod

Tegen deze achtergronden benoemt de gemeente Wierden de volgende groepen waarop het kwalitatieve programma zich meer en meer op moet gaan richten, naar volgorde van prioriteit:

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

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

4.3.4.3 Toetsing van het initiatief aan de Woonvisie 2010 tot 2015

De ontwikkeling sluit goed aan op de binnen de Woonvisie gestelde prioriteit ten aanzien van senioren en zorgvragers. Het plan draagt bij aan geschikte wooneenheden met een aanbod van zorg en activiteiten. Voor een nadere beschrijving van het plan wordt verwezen naar hoofdstuk 3.

4.3.5 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

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

HOOFDSTUK 5 RANDVOORWAARDEN EN ONDERZOEK

5.1 Inleiding

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

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

5.2 Milieu- en omgevingsaspecten

5.2.1 Hinder

5.2.1.1 Algemeen

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

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

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

5.2.1.2 Gebiedstypen

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

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

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

Het plangebied aan de Ypeloschoolweg is gelegen in het buitengebied, waar geen sprake is van een matige of sterke functiemenging. Derhalve wordt in dit geval uitgegaan van het omgevingstype “rustige woonwijk”.

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

5.2.1.3 Onderzoeksresultaten milieuzonering

5.2.1.3.1 Algemeen

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

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

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

5.2.1.3.2 Externe werking

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

De zorgboerderij voorziet in dagbesteding en logeerverblijven. Een dergelijke inrichting wordt niet specifiek genoemd in de VNG-uitgave “Bedrijven en milieuzonering”. De zorgboerderij kan het best worden vergeleken met “Verpleeghuizen”. Een dergelijke inrichting valt onder milieucategorie 2, waarvoor een grootste richtafstand van 30 meter geldt. Het dichtstbijzijnde milieugevoelige object, de woning aan de Ypeloschoolweg 11, ligt op een afstand van circa 33 meter van het plangebied. Daarmee wordt voldaan aan de richtafstanden.

Opgemerkt wordt dat bijvoorbeeld middelgrote verpleeghuizen met bijbehorende centrale keuken/voorzieningen en verkeersbewegingen ook worden geschaard onder “Verpleeghuizen”. Gelet op de beperkte omvang van de zorgboerderij in dit plan zal de milieubelasting zeer waarschijnlijk beperkter zijn dan bij bijvoorbeeld middelgrote verpleeghuizen en mag worden aangenomen dat er met dit plan het woon- en leefklimaat van omwonenden niet onevenredig wordt aangetast.

5.2.1.3.3 Interne werking

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

Veehouderijen

Bij veehouderijen geldt, op basis van de VNG-uitgave ‘Bedrijven en milieuzonering’, de grootste richtafstand veelal voor het aspect geur. Bij veehouderijen zijn echter niet de richtafstanden, maar de wettelijk aan te houden afstanden of de berekenende geuremissiecontouren voor vergunningplichtige veebedrijven bepalend. 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. In paragraaf 5.6 wordt nader ingegaan op het aspect geur.

In de omgeving zijn enkele agrarische bedrijven aanwezig. Het dichtstbijzijnde agrarisch bedrijf betreft een grondgebonden veehouderij aan Broezeweg 2. Naast de agrarische bedrijfsactiviteiten is op dit erf ook een grondverzetbedrijf als nevenactiviteit aanwezig.

In de VNG-uitgave “Bedrijven en Milieuzonering” wordt de veehouderij aangemerkt als “Fokken en houden van rundvee”. Een dergelijke inrichting valt onder milieucategorie 3.2, waarvoor een grootste richtafstand van 30 meter geldt voor de aspecten stof en geluid (met uitzondering van het aspect geur).

In de VNG-uitgave “Bedrijven en Milieuzonering” wordt het grondverzetbedrijf aangemerkt als “Dienstverlening t.b.v. de landbouw – algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o. >500 m²”. Een dergelijke inrichting valt onder milieucategorie 3.1, waarvoor een grootste richtafstand van 50 meter geldt.

De afstand tussen de agrarische bedrijfsbestemming en de bestemming ‘Maatschappelijk’ binnen plangebied bedraagt circa 85 meter. Hiermee wordt voldaan aan de minimale richtafstand (zonder toetsing aan het aspect geur van het agrarisch bedrijf). Het agrarisch bedrijf wordt derhalve niet in haar bedrijfsvoering belemmerd en van een beperking van de uitbreidingsmogelijkheden door de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling is geen sprake.

Basisschool

Tevens is in de nabijheid van plangebied een basisschool (Ypeloschoolweg 2a) gevestigd. In de VNG-uitgave “Bedrijven en Milieuzonering” wordt een basisschool aangemerkt als “Scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs”. Een dergelijke inrichting valt onder milieucategorie 2, waarvoor een grootste richtafstand van 30 meter geldt. De afstand tussen de maatschappelijk bestemming en het plangebied bedraagt circa 170 meter. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de richtafstanden.

5.2.1.4 Conclusie milieuzonering

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

5.2.2 Geur

5.2.2.1 Wet geurhinder en veehouderij en Activiteitenbesluit

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor vergunningsplichtige veehouderijen, als het gaat om geurhinder. Voor meldingsplichtige veehouderijbedrijven is het beoordelingskader voor geurhinder opgenomen in het Activiteitenbesluit.

De Wgv stelt één landsdekkend beoordelingskader met een indeling in twee categorieën. Voor diercategorieën waarvan de geuremissie per dier is vastgesteld, wordt deze waarde uitgedrukt in een ten hoogste toegestane geurbelasting op een geurgevoelig object. Voor de andere diercategorieën is die waarde een wettelijke vastgestelde afstand die ten minste moet worden aangehouden.

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

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

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

Voor meldingsplichtige veehouderijbedrijven gelden tevens vaste afstandseisen. Deze eisen zijn gebaseerd op en komen overeen met de vaste afstanden zoals opgenomen in de Wgv.

5.2.2.2 *Situatie plangebied*

In de omgeving van het plangebied bevindt zich een aantal grondgebonden veehouderijen. Met het initiatief wordt een nieuw geurgevoelig object gerealiseerd, namelijk het woonzorggebouw. De dichtstbijzijnde grondgebonden veehouderij ligt aan de Broezeweg 2. In dit geval is het plangebied gelegen buiten de bebouwde kom en moet voldaan worden aan de vaste afstand van 50 meter.

De afstand tussen de agrarische bedrijfsbestemming en de bestemming ‘Maatschappelijk’ binnen het plangebied bedraagt circa 85 meter. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de vaste afstand van 50 meter. Het agrarisch bedrijf wordt derhalve niet in haar bedrijfsvoering belemmerd.

Overige grondgebonden veehouderijen zijn op meer dan 200 meter afstand van het plangebied gelegen en vormen geen belemmering. De dichtstbijzijnde intensieve veehouderij is op meer dan 500 meter afstand van het plangebied gelegen en vormt geen belemmering. Gezien de afstand tot aan de veehouderijen is het te verwachten dat in het plangebied sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat.

5.2.2.3 *Conclusie*

De Wet geurhinder en veehouderijen vormt geen belemmering voor dit plan.

5.2.3 **Bodem**

5.2.3.1 *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 Kruse Milieu is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De resultaten van het verkennend bodemonderzoek worden hierna beschreven. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar bijlage 4.

5.2.3.2 *Onderzoeksresultaten verkennend bodemonderzoek*

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

- de bovengrond licht verontreinigd is met kwik en PCB;
- de ondergrond niet verontreinigd is;
- het grondwater licht verontreinigd is met barium en nikkel.

De hypothese “onverdachte locatie” dient te worden verworpen, aangezien enkele overschrijdingen van de achtergrond- en streefwaarden zijn aangetoond. Aangezien de tussenwaarden niet worden overschreden is nader onderzoek niet noodzakelijk. Er zijn zintuiglijk geen asbestverdachte materialen waargenomen.

5.2.3.3 *Conclusie*

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

5.2.4 Geluid

5.2.4.1 Wettelijke kader

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan, wijzigingsplan of het nemen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeursgrenswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

5.2.4.2 Situatie plangebied

De te realiseren woonzorgunits worden in het kader van de Wgh aangemerkt als geluidsgevoelig object.

5.2.4.2.1 Railverkeers- en industrielawaai

Railverkeerslawaai kan in dit geval buiten beschouwing gelaten aangezien de dichtstbijzijnde spoorweg op grote afstand is gelegen. In de nabijheid van het plangebied zijn geen industriële of gezoneerde industrieterreinen aanwezig. Industrielawaai wordt derhalve buiten beschouwing gelaten. De invloed van de zorgboerderij op omliggende functies en andersom is reeds beschreven in paragraaf 5.2.1 (hinder).

5.2.4.2.2 Wegverkeerslawaai

Het nieuwe geluidsgevoelige object, het woonzorggebouw, is gelegen binnen de zones (250 meter) van de Ypeloschoolweg, Broezeweg en Ijpelo. De voorkeursgrenswaarde voor geluidsgevoelige bebouwing is 48 dB.

De afstanden van het woonzorggebouw tot de Ypeloschoolweg, Broezeweg en Ijpelo bedragen respectievelijk 150, 195 en 200 meter. Gezien de ruime afstanden tot deze wegen en de beperkte verkeersintensiteiten op deze wegen, kan ervan uit worden gegaan dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet wordt overschreden. Hierdoor wordt gesteld dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuw te realiseren woonzorggebouw inzake wegverkeerslawaai. Nader onderzoek inzake wegverkeerslawaai wordt niet noodzakelijk geacht.

5.2.4.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de Wet geluidhinder geen belemmering vormt voor het plan.

5.2.5 Externe veiligheid

5.2.5.1 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. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Een en ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

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

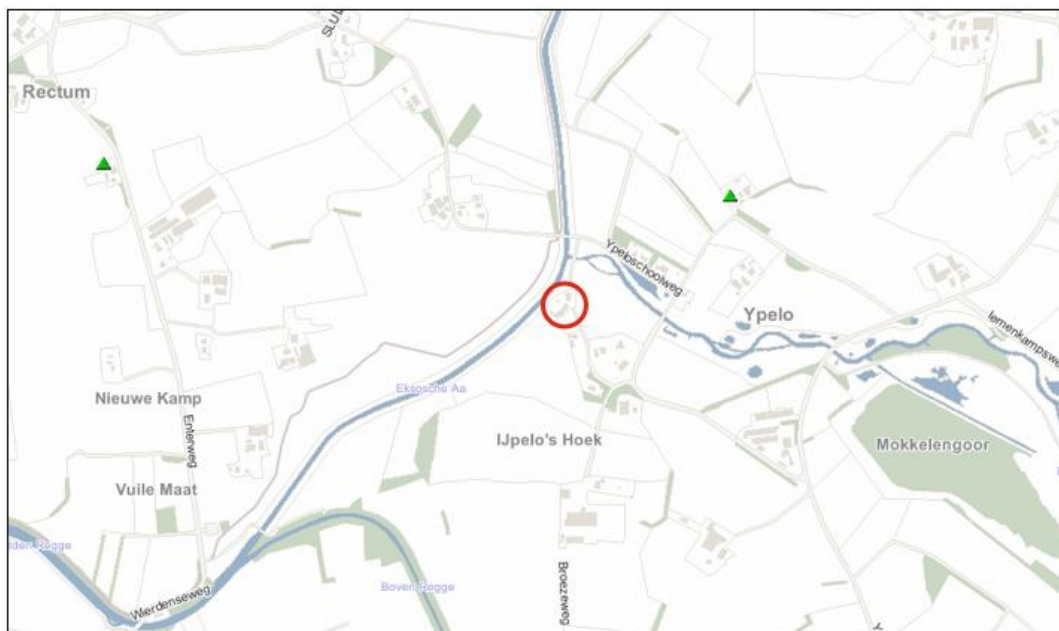
Voor vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de ‘Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen’ (Wet Basisnet). Dat vervoer gaat over water, spoor, wegen, per buisleiding of door de lucht. De regels van het Basisnet voor ruimtelijke ordening zijn vastgelegd in:

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

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

5.2.5.2 Situatie plangebied

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



Figuur 5.1 Uitsnede risicokaart (Bron: Risicokaart)

Uit de inventarisatie blijkt dat het plangebied:

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

5.2.5.3 Conclusie

Een en ander brengt met zich mee dat het project in overeenstemming is met wet- en regelgeving inzake externe veiligheid.

5.2.6 Luchtkwaliteit

5.2.6.1 Beoordelingskader

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

In de Wet luchtkwaliteit staan ondermeer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende Besluiten en Regelingen:

- Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen);

5.2.6.1.1 Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip “niet in betekenende mate” is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele voorbeelden zijn:

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

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

5.2.6.1.2 Besluit gevoelige bestemmingen

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

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

5.2.6.2 Situatie plangebied

De bestaande zorgboerderij wordt uitgebreid met een woonzorggebouw met 12 woonzorgunits. In paragraaf 5.3.1.1 zijn voorbeelden gegeven van categorieën die “niet in betekenende mate bijdragen” aan luchtverontreiniging. In vergelijking met deze categorieën is de uitbreiding van de zorgboerderij zeker aan te merken als een project dat “niet in betekenende mate bijdraagt” aan luchtverontreiniging.

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

De zorgboerderij kan worden vergeleken met een ‘gevoelige bestemming’ als een verpleeg- en verzorgingstehuis. De dichtstbijzijnde rijksweg en provinciale weg zijn echter gelegen op zeer ruime afstand van het plangebied. Gezien de grote afstand van het plangebied tot aan deze wegen en het bepaalde in het Besluit gevoelige bestemming is derhalve geen toetsing aan de grenswaarden zoals deze zijn genoemd in de Wet luchtkwaliteit nodig.

5.2.6.3 Conclusie

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

5.2.7 Ecologie

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

Natuurbank Overijssel heeft een Quicksan natuurwaardenonderzoek uitgevoerd ter plaatse van het plangebied. De resultaten van het onderzoek worden hierna toegelicht. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar bijlage 5.

5.2.7.1 Gebiedsbescherming

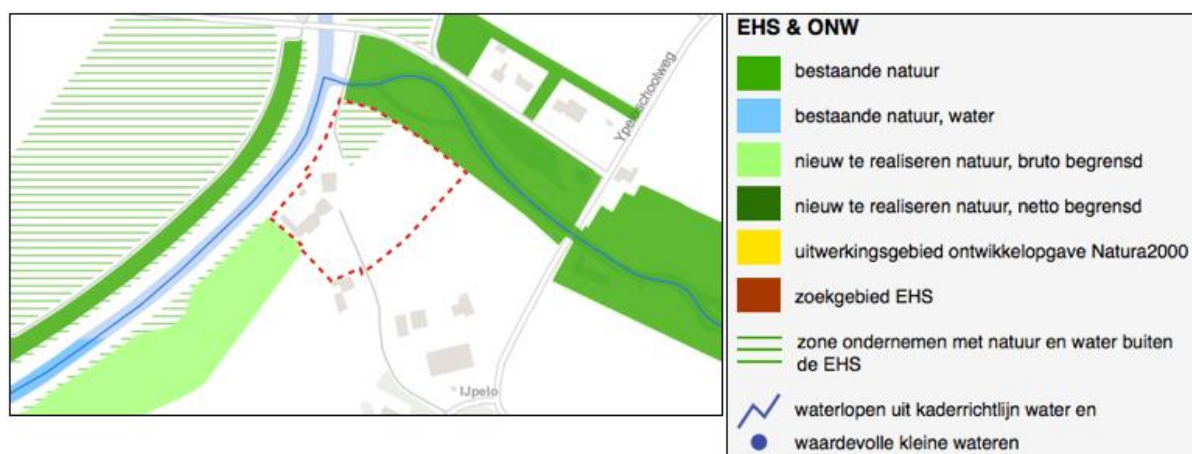
5.2.7.1.1 Natura 2000-gebieden

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

De locatie is niet gelegen binnen een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied “Borkeld” is gelegen op ruim 6 kilometer van het plangebied. Gezien de aard van de ontwikkeling en de afstand tot dit Natura 2000-gebieden wordt geconcludeerd dat er als gevolg van de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling geen sprake is van significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden.

5.2.7.1.2 Ecologische Hoofdstructuur

De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. De EHS is in provinciale Actualisatie Omgevingsvisie en -verordening uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van de EHS geldt het ‘nee, tenzij’- principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten. In figuur 5.2 is de ligging van het plangebied ten opzichte van de EHS weergegeven.



Figuur 5.2 Ligging van het plangebied ten opzichte van de EHS (Bron: Provincie Overijssel)

De gronden in het plangebied maken geen deel uit van de concreet begrensde EHS. Wel is aan de noord- en zuidzijde respectievelijk ‘bestaande natuur’ en ‘nieuw te realiseren natuur (bruto begrensd)’ aanwezig. De noordelijke hoek van het plangebied is aangeduid als ‘zone ondernemen met natuur en water - buiten de EHS’.

De ontwikkeling brengt een beperkte wijziging en uitbreiding van bebouwing en erfverharding met zich mee. Gelet op de invloedsfeer van de voorgenomen activiteit, wordt geconcludeerd dat de voorgenomen activiteit geen negatief effect heeft op kernkwaliteiten en omgevingscondities van de EHS.

Binnen de ‘zone ondernemen met natuur en water – buiten de EHS’ vindt een verbetering van de natuur- en landschapswaarden plaats door de bomenrij aan de oostkant van de weg door te zetten. Overige ontwikkelingen binnen deze zone zijn niet aan de orde.

5.2.7.2 Soortenbescherming

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

5.2.7.2.1 Planten

Het gevoerde beheer en de inrichting maken het plangebied tot een nagenoeg ongeschikte groeiplaats voor beschermde soorten.

5.2.7.2.2 Broedvogels

Waarschijnlijk nestelen er ieder voortplantingsseizoen vogels in de te slopen bebouwing. Daarbij gaat het om soorten waarvan uitsluitend de bezette nesten beschermd zijn, niet de oude nesten of de nestplaats. Werkzaamheden die leiden tot het verstoren/vernielen van vogelnesten dienen buiten de voortplantingsperiode uitgevoerd te worden. De meest geschikte periode om de bebouwing te slopen is augustus-maart. Daarbij is niet de datum leidend, maar de aan- of afwezigheid van bezette nesten. Nader onderzoek of het aanvragen van een ontheffing wordt niet noodzakelijk geacht. Opgemerkt wordt dat op het erf Huismussen zijn vastgesteld. Deze soort broedt achter de gevelplanken aan de voorzijde van de woning. Deze verblijfplaatsen worden niet negatief beïnvloed door de voorgenomen activiteit.

5.2.7.2.3 Vleermuizen

Ten aanzien van vleermuizen wordt onderscheid gemaakt tussen vaste rust-/verblijfplaatsen, foerageergebieden en vliegroutes. Er zijn geen aanwijzingen gevonden dat vleermuizen een verblijfplaats in de te slopen gebouwen hebben. De te slopen gebouwen worden als een ongeschikte verblijfplaats voor vleermuizen beschouwd. Het onderzoeksgebied vormt geen foerageergebied van enig belang voor vleermuizen. Het onderzoeksgebied vormt geen verbindende schakel in een lijnvormig landschapselement en maakt daarom geen onderdeel uit van een vliegroute.

5.2.7.2.4 Zoogdieren; grondgebonden soorten

In het onderzoeksgebied komen geen soorten voor die vermeld worden in tabel 2 en 3 van de Ff-wet. Mogelijk komen incidenteel en in lage dichtheden enkele soorten die vermeld staan in tabel 1 van de Ff-wet in het onderzoeksgebied voor. Dit betreft meer algemene en minder kritische soorten. Voor het verstoren, verwonden en doden van deze soorten geldt een algemene vrijstelling.

5.2.7.2.5 Overige soorten

Overige beschermde soorten zijn niet aangetroffen en voor enkele soorten ontbreken geschikte leefgebieden.

5.2.7.3 Conclusie

Er worden geen negatieve effecten op de EHS en Natura 2000-gebieden verwacht. Daarnaast zijn er geen negatieve effecten op beschermde soorten te verwachten en wordt nader onderzoek niet noodzakelijk geacht. Wel dient rekening te worden gehouden met bezette vogelnesten. De meest geschikte periode om de bebouwing te slopen is augustus-maart.

5.2.8 Archeologie & Cultuurhistorie

5.2.8.1 Archeologie

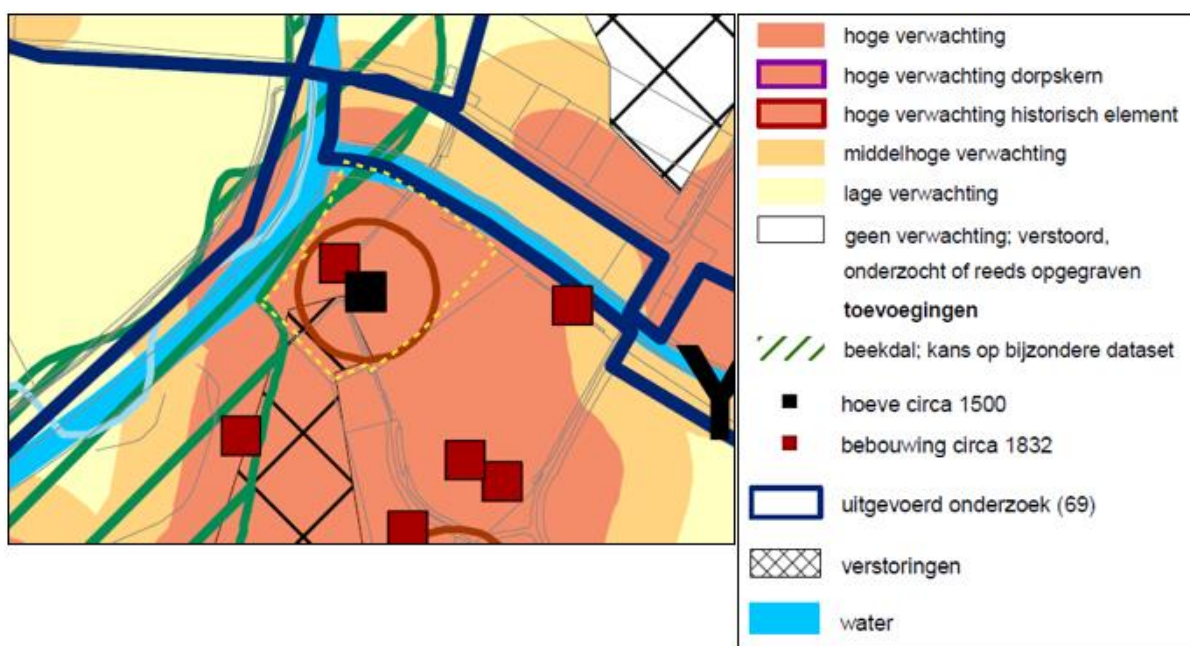
5.2.8.1.1 Algemeen

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

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

5.2.8.1.2 Situatie plangebied

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



Figuur 5.4 Uitsnede archeologische verwachtingskaart (Bron: gemeente Wierden)

Op basis van de archeologische verwachtingskaart van de gemeente Wierden blijkt dat het plangebied ligt in een gebied met een hoge verwachting, mede vanwege de ligging nabij een historisch element. Tevens is de bebouwing in het plangebied, de boerderij en het bijgebouw, op de archeologische verwachtingskaart aangemerkt als ‘historische elementen – bebouwing circa 1832’ en ‘hoeve circa 1500’. Daarnaast is een gedeelte van het plangebied gelegen binnen een ‘beekdal’ waar de kans bestaat op een bijzondere dataset.

Ter plaatse geldt vanwege de hoge verwachting een onderzoekspllicht bij ingrepen met een oppervlakte groter dan 2.500 m² en bij een verstoring dieper dan 50 cm. De totale nieuwbouw beslaat een kleinere oppervlakte, waardoor de onderzoeksgrens niet wordt overschreden. Archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk. Daarbij wordt toegevoegd dat de nieuwbouw grotendeels wordt gerealiseerd ter plaatse van de bestaande bebouwing en daardoor deze gronden al geroerd zijn.

5.2.8.2 Cultuurhistorie

5.2.8.2.1 Algemeen

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

5.2.8.2.2 Situatie plangebied

Er bevinden zich, op basis van de Cultuurhistorische Atlas Overijssel, in of in de directe nabijheid van het plangebied geen rijks- danwel gemeentelijke monumenten. De karakteristieke erfinrichting wordt versterkt door de landschappelijke inpassing. Met de situering van de bebouwing wordt het knooperfprincipe versterkt. Tevens wordt de bebouwing gebouwd in traditionele stijl. In de directe omgeving van het plangebied is geen sprake van bijzondere cultuurhistorische waarden. Gesteld wordt dat cultuurhistorie geen belemmering vormt voor dit plan.

5.2.8.3 Conclusie

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

HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN

6.1 Vigerend beleid

6.1.1 Europees beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Streefdatum voor het bereiken van gewenste waterkwaliteit is 2015. Eventueel kan er, mits goed onderbouwd, uitstel (derogatie) verleend worden tot uiteindelijk 2027. Voor het uitwerken van de doelstellingen worden er op (deel)stroomgebied plannen opgesteld. In deze (deel)stroomgebiedbeheersplannen staan de ambities en maatregelen beschreven voor de verschillende (deel)stroomgebieden. Met name de ecologische ambities worden op het niveau van de deelstroomgebieden bepaald.

6.1.2 Rijksbeleid

In december 2009 is het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welke beleid het Rijk in de periode 2009-2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstroming, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan zal het beleid uit de Vierde Nota Waterhuishouding voortzetten. Het beleidsdoel is het realiseren of in stand houden van duurzame en klimaatbestendige watersystemen. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet, die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

6.1.3 Provinciaal beleid

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

6.1.4 Waterschap Vechtstromen

Door de invoering van de Kaderrichtlijn Water is Nederland verdeeld in vijf deelstroomgebieden. Het deelstroomgebied Rijn-Oost wordt beheerd door de waterschappen Reest en Wieden, Vechtstromen, Groot Salland en Rijn en IJssel. Om te voldoen aan de eisen van de Kaderrichtlijn Water hebben deze waterschappen de afgelopen jaren intensief samengewerkt met elkaar en met andere partners. Het nieuwe Waterbeheerplan is één van de resultaten van deze samenwerking. De opzet en grote delen van dit Waterbeheerplan zijn inhoudelijk hetzelfde als dat van de andere waterschappen in Rijn-Oost.

De waterschappen Regge en Dinkel en Velt en Vecht zijn op 1 januari 2014 gefuseerd. Op dit moment heeft waterschap Vechtstromen nog geen eigen waterbeheerplan daarom wordt, temeer omdat de waterbeheersplannen in het deelstroomgebied Rijn-Oost, inhoudelijk grotendeels hetzelfde zijn, ingegaan op het beleid van het voormalige waterschap Regge en Dinkel.

Waterschap Regge en Dinkel heeft een waterbeheerplan opgesteld voor de periode 2010-2015. Dit plan gaat over het waterbeheer in de hele stroomgebieden van de waterschappen en het omvatten alle watertaken van de waterschappen: waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterketen.

Het waterbeleid van het waterschap is met name gericht op een duurzame aanpak van het waterbeheer: geen afwenteling, herstel van de veerkracht van het watersysteem, streven naar een meer natuurlijker waterbeheer, zoeken naar meer ruimte voor water, water toepassen als ordenend principe middels het

gebruik van waterkansenkaarten en water langer vasthouden mede door flexibeler peilbeheer. Ook het streven naar een betere waterkwaliteit als onderdeel van duurzaamheid is een belangrijk speerpunt (tegengaan van lozingen, minder belasting van het water en het zoveel mogelijk tegengaan van diffuse verontreinigingen).

De twee belangrijkste onderdelen van het waterplan worden gevormd door:

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

6.2 Waterparagraaf

6.2.1 Algemeen

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

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

6.2.2 Watertoetsproces

Het waterschap Vechtstromen is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. Het plan betreft de realisatie van een woonzorggebouw bij een zorgboerderij. De beantwoording van de vragen heeft geleid tot de zogenoemde “normale procedure”. Dit vanwege de ligging in het beperkingsgebied ‘strokenkaart’. De uitgangspuntennotitie vanuit het waterschap, behorende bij de “normale procedure”, is opgenomen in bijlage 6. Het beleid van het waterschap gaat uit van het vasthouden en bergen van water op het eigen terrein.

In navolgende subparagraaf wordt ingegaan op de waterhuishoudkundige aspecten in het plangebied.

6.2.3 Waterhuishoudkundige aspecten in het plangebied

Het plangebied is gelegen in het beperkingsgebied: strokenkaart, waarbinnen beperkingen gelden. Onder meer de zuidelijke schuur is gelegen in de strokenkaart. De schuur wordt gesloopt. Nagenoeg op deze locatie wordt het woonzorggebouw gerealiseerd. Het nieuwe gebouw wordt op grotere afstand van de Exosche Aa gebouwd in vergelijking tot de huidige situatie. Tevens wordt er minder oppervlakte aan bebouwing in de strokenkaart gesitueerd.

Het afvalwater wordt afgevoerd naar de RWZI door middel van het rioleringsstelsel. Er worden 12 éénpersoons-units met eigen sanitaire voorzieningen gerealiseerd.

De hemelwaterafvoer in voorliggend plan geschiedt conform het vigerende beleid van het waterschap: schoon hemelwater wordt volledig gescheiden van afvalwater. Schoon hemelwater wordt opgevangen in de tuin, agrarische graslanden en de singel. Bij extreme hoeveelheden neerslag zal het overtollige schone hemelwater afstromen naar de Exosche Aa.

In de huidige situatie is er geen sprake van grondwateroverlast. Het grondwater wordt aangevuld met schoon hemelwater.

HOOFDSTUK 7 TOELICHTING OP DE PLANREGELS

7.1 Inleiding

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

7.2 Opzet van de regels

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

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

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. 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. afwijkingen);
4. Overgangs- en slotregels.

7.2.1 Inleidende regels

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

- *Begrippen (Artikel 1)*

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

- *Wijze van meten (Artikel 2)*

Dit artikel geeft onder meer bepalingen waar mag worden gebouwd en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden. De op de verbeelding of in de regels aangegeven bouwhoogte wordt gemeten vanaf peil tot het hoogste punt (exclusief elementen zoals een schoorsteen, liftopbouw en dergelijke).

7.2.2 Bestemmingsregels

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

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bouw- en goothoogte, bebouwingsoppervlak, etc.);
- Nadere eisen: het recht van burgemeester en wethouders om nadere eisen te stellen aan diverse aspecten van bebouwing;
- Specifieke gebruiksregels: eisen die gesteld zijn aan de wijze waarop bebouwing en gronden worden gebruikt;
- Afwijkingen van de gebruiks- en bouwregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bestemmingen en bouwregels.
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.

7.2.3 Algemene regels

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

- Anti-dubbeltelregel (Artikel 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 bouwregels (Artikel 8)
In dit artikel worden nadere eisen gesteld aan de positionering van gebouwen ten opzichte van verkeersbestemmingen.
- Algemene gebruiksregels (Artikel 9)
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 10)
In dit artikel worden de algemene aanduidingsregels beschreven, vanwege de ligging in de reconstructiewetzone: verwevingsgebied.
- Algemene afwijkingsregels (Artikel 11)
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.
- Overige regels (Artikel 12)
In dit artikel worden de overige regels beschreven, waarmee de wettelijke regelingen ten tijde van de vaststelling van dit plan van toepassing worden verklaard.

7.2.4 Overgangs- en slotregels

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

7.3 Verantwoording van de regels

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

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

In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd.

Agrarisch met waarden - Landschap (Artikel 3)

De bestemming ‘Agrarisch met waarden - Landschap’ is toegekend aan de gronden rond de bestemming ‘Maatschappelijk’ welke gedeeltelijk worden gebruikt voor de landschapsmaatregelen. De gronden met de bestemming ‘Agrarisch met waarden - Landschap’ zijn hoofdzakelijk bestemd voor de uitoefening van het agrarisch bedrijf, niet zijnde de opslag van veevoer en agrarische producten. Daarnaast zijn de gronden bestemd voor het hobbymatig houden van vee, het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke waarden.

Maatschappelijk (Artikel 4)

De bestemming ‘Maatschappelijk’ is toegekend aan de gronden ten behoeve van het erf. De gronden met deze bestemming zijn bestemd voor een zorgboerderij, met:

- woonzorgruimte voor maximaal 12 personen;
- opvang, zorg en/of begeleiding voor cliënten met beperkingen;
- bijbehorende bedrijfswoning;
- bijbehorende bedrijfsruimtes.

Tevens is het houden van dieren ten behoeve van de zorgboerderij toegestaan en is detailhandel dat voortvloeit uit de zorgboerderij toegestaan. Het totale bebouwingsoppervlakte (bedrijfsgebouwen, overkappingen, bedrijfswoning en bijgebouwen) bedraagt maximaal 1050 m². Daarnaast zijn per bebouwingstype (bedrijfsgebouwen, bedrijfswoning, etc.) bouwregels zoals goothoogte, bouwhoogte en dakhelling vastgelegd.

In de specifieke gebruiksregels van deze bestemming is de voorwaardelijke verplichting opgenomen. De voorwaardelijke verplichting voorziet in een borging van de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen zoals opgenomen in het Landschappelijk inpassingsplan (Bijlage 2 van de regels).

Verkeer - 4 (Artikel 5)

De bestemming ‘Verkeer – 4’ is toegekend aan de gronden ten behoeve van de Ypeloschoolweg (conform bestemmingsplan “Buitengebied 2009”). De gronden met deze bestemming zijn bestemd voor het vervoer over de weg; met daarbij behorende gebouwen, zoals bushaltes, bouwwerken, geen gebouw zijnde en voorzieningen, fietspaden, bermen en bermsloten, taluds, ongelijkvloerse kruisingen, carpoolplaatsen, faunapassages, parkeer- en groenvoorzieningen.

Waarde – Archeologische verwachtingswaarde (Artikel 6)

Deze dubbelbestemming is gegeven aan de gronden met een hogere trefkans (conform bestemmingsplan “Buitengebied 2009”). Ter bescherming van de archeologische waarden zijn omgevingsvergunningen opgenomen bij de dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologische verwachtingswaarde’. In verband met (verwachte) archeologische waarden is voor een nader aangeduid gebied een dubbelbestemming opgenomen en is bepaald dat in beginsel een bouwverbod geldt en dat een omgevingsvergunning is vereist voor ingrepen

dieper dan 50 cm beneden het maaiveld. Archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk wanneer het bouwwerken of -projecten betreft met een oppervlakte van minder dan 2.500 m².

HOOFDSTUK 8 UITVOERING EN HANDHAVING

8.1 Economische uitvoerbaarheid

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan 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.

8.2 Handhaving

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

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

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

2. *Realistische en inzichtelijke regeling*

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

3. *Actief handhavingsbeleid*

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

8.3 Retrospectieve toets

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

Deze situatie kan gaandeweg de planperiode wijzigen, bijvoorbeeld door veranderd stedenbouwkundig inzicht, functiewijziging en/of veranderingen in gebruik. Ook ruimtelijke ontwikkelingen en vernieuwing van onder

andere ruimtelijk, economisch, verkeerskundig en milieubeleid dragen bij aan de veroudering van geldende bestemmingsplannen.

Om recht te doen aan een goede ruimtelijke ordening binnen het plangebied wordt daarom aangegeven in welke situaties de bestemming wordt gekozen gelijk aan de oude bestemming (na strijdige situatie te hebben gewraakt) en in welke situaties een nieuwe bestemming wordt gegeven (positief bestemmen), waarmee de strijdige situatie wordt gelegaliseerd. Daarnaast wordt, indien van toepassing, aangegeven wanneer een strijdige situatie onder het overgangsrecht wordt gebracht.

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in het wijziging van bestemming ‘Wonen’ waarbinnen een zorgboerderij (tot 500 m²) is toegestaan, naar een bestemming ‘Maatschappelijk’. Dit omdat de zorgboerderij door de uitbreiding de hoofdfunctie van het erf betreft. Het bestemmingsvlak ‘Maatschappelijk’ en de bijbehorende bebouwingsmogelijkheden worden ten opzichte van het geldend planologische kader beperkt vergroot. Gebleken is dat deze ontwikkeling 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 9 VOOROVERLEG

9.1 Vooroverleg

9.1.1 Het Rijk

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

9.1.2 Provincie Overijssel

Op basis van artikel 3.1.1, lid 2 heeft de provincie de mogelijkheid om plannen aan te wijzen waarvoor geen vooroverleg is vereist. De provincie Overijssel heeft van deze mogelijkheid gebruik gemaakt en een dergelijke lijst opgesteld. In deze lijst staat onder lid B sub 5 het volgende:

Plannen voor een uitbreiding van een bestaand en bestemd niet agrarisch bedrijf, mits deze kleinschalig van omvang is.

In dit geval wordt het bestemmingsvlak en bebouwingsoppervlakte van de bestaande en bestemde zorgboerderij beperkt vergroot. Er worden basisinspanningen geleverd in de ruimtelijke kwaliteit. Overige provinciale belangen (bijvoorbeeld EHS) zijn niet aan de orde. Derhalve is vooroverleg met de provincie Overijssel niet noodzakelijk.

9.1.3 Waterschap Vechtstromen

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

9.2 Inspraak

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

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1	Landschappelijk inpassingsplan
Bijlage 2	Taxatie KGO
Bijlage 3	Meerwaarde door toename bebouwing i.v.t. de investeringen in de ruimtelijke kwaliteit
Bijlage 4	Verkennd bodemonderzoek
Bijlage 5	Quickscan natuurwaardenonderzoek
Bijlage 6	Watertoetsresultaat