



BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBIED 2009, HERZIENING SCHAPENDIJK 27

BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBIED 2009, HERZIENING SCHAPENDIJK 27

GEMEENTE WIERDEN

IDN: NL.IMRO.0189.BP2014000010-VA01

Datum: 25 november 2014

Status: Vastgesteld



Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo

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

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	5
1.1	AANLEIDING	5
1.2	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	5
1.3	LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED	5
1.4	HUIDIG PLANOLOGISCH REGIEM	6
1.5	PLANPROCES EN COMMUNICATIE	8
1.6	LEESWIJZER	8
HOOFDSTUK 2	NOTTER EN PLANGEBIED	9
2.1	HISTORIE BUURTSCHAP NOTTER	9
2.2	LANDSCHAPPELIJKE ASPECTEN	9
2.3	RUIMTELIJKE STRUCTUUR	10
2.4	DE AANWEZIGE FUNCTIES	10
2.5	HUIDIGE SITUATIE	10
2.6	GEWENSTE SITUATIE	12
HOOFDSTUK 3	BELEIDSKADER	13
3.1	RIJKSBELEID	13
3.2	PROVINCIAAL BELEID	14
3.3	GEMEENTELIJK BELEID	23
HOOFDSTUK 4	RANDVOORWAARDEN EN ONDERZOEK.....	30
4.1	INLEIDING.....	30
4.2	MILIEU-ASPECTEN.....	30
4.3	WAARDEN.....	36
HOOFDSTUK 5	PLANBESCHRIJVING	42
5.1	INLEIDING.....	42
5.2	UITGANGSPUNTEN	42
5.3	INRICHTING	43
HOOFDSTUK 6	TOELICHTING OP DE PLANREGELS.....	48
6.1	NADERE TOELICHTING OP DE REGELS.....	48
HOOFDSTUK 7	UITVOERING EN HANDHAVING.....	49
7.1	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	49
7.2	HANDHAVING	49
HOOFDSTUK 8	INSPRAAK, VOOROVERLEG EN ZIENSWIJZEN.....	51
8.1	INSPRAAK.....	51
8.2	VOOROVERLEG	51
8.3	ZIENSWIJZEN.....	51
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING.....	52	
BIJLAGE 1	VERKENNEND BODEMONDERZOEK	53

BIJLAGE 2	AKOESTISCH ONDERZOEK.....	54
BIJLAGE 3	QUICKSCAN FLORA EN FAUNA	55
BIJLAGE 4	STANDAARD WATERPARAGRAAF.....	56
BIJLAGE 5:	RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN.....	57
BIJLAGE 6	ADVIES ERVENCONSULENT HET OVERSTICHT.....	58
BIJLAGE 7	FINANCIËLE ONDERBOUWING	59

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Op het voormalig agrarisch erf aan de Schapendijk 27 te Notter bevindt zich een voormalige bedrijfswoning en een grote oppervlakte aan voormalige, landschapontsierende bedrijfsgebouwen. De bedrijfsgebouwen hebben geen (bedrijfsmatige) vervolgfunctie. Hierdoor zal niet langer geïnvesteerd worden in het onderhoud van de gebouwen, waardoor de staat van onderhoud op termijn zal verslechteren. Daarnaast zijn op het erf en op aangrenzende gronden diverse dierenweides aangelegd met hoge, landschapverstorende hekwerken en houtsingels met uitheemse beplanting. Het geheel geeft een rommelige aanblik en is niet passend in het landschap.

De gewenste erftransformatie wordt mogelijk gemaakt op basis van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving. Initiatiefnemer is voornemens een oppervlakte van 1.442 m² aan landschapontsierende bebouwing te slopen, inclusief de niet-streekeigen, voormalige bedrijfswoning. Deze woning wordt vervangen door een meer passende woning op deze plek in het landschap. Om de gewenste ruimtelijke kwaliteitsimpuls te bereiken, is het gewenst om alle storende elementen op en rondom het erf te verwijderen. Daarnaast hebben de laatste 15 jaar diverse illegale activiteiten plaatsgevonden op het erf zoals illegale bouw, illegale vuilstortingen en troep in gebouwen en ondergrond. Initiatiefnemer van voorliggend bestemmingsplan heeft dit allemaal opgeruimd / gesaneerd. Dit is een forse investering in de kwaliteit van de omgeving. Om naast de kosten tevens de investeringen ter verbetering van de ruimtelijke kwaliteit te kunnen financieren, wordt een tweetal woningbouwkwavels verkregen. De bestaande wagenloods verkeert nog in goede staat en zal gerenoveerd worden. Dit gebouw zal in de toekomst gebruikt worden ten dienste van agrarische activiteiten (waaronder tevens hobbymatig agrarisch gebruik wordt begrepen), niet zijnde het bedrijfsmatig houden van dieren. De kapschuur zal niet gebruikt worden ten dienste van de woningen.

De gewenste ontwikkeling leidt tot een zeer forse versterking van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. Aangeetoond zal worden dat de verkregen ontwikkelingsruimte in evenwicht is met de investeringen (prestaties) in de ruimtelijke kwaliteit.

De gewenste ontwikkeling is niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan “Buitengebied 2009” van de gemeente Wierden. Om het voornemen mogelijk te maken is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin.

1.2 De bij het plan behorende stukken

Het ‘bestemmingsplan Buitengebied 2009, herziening Schapendijk 27’ bestaat uit de volgende stukken:

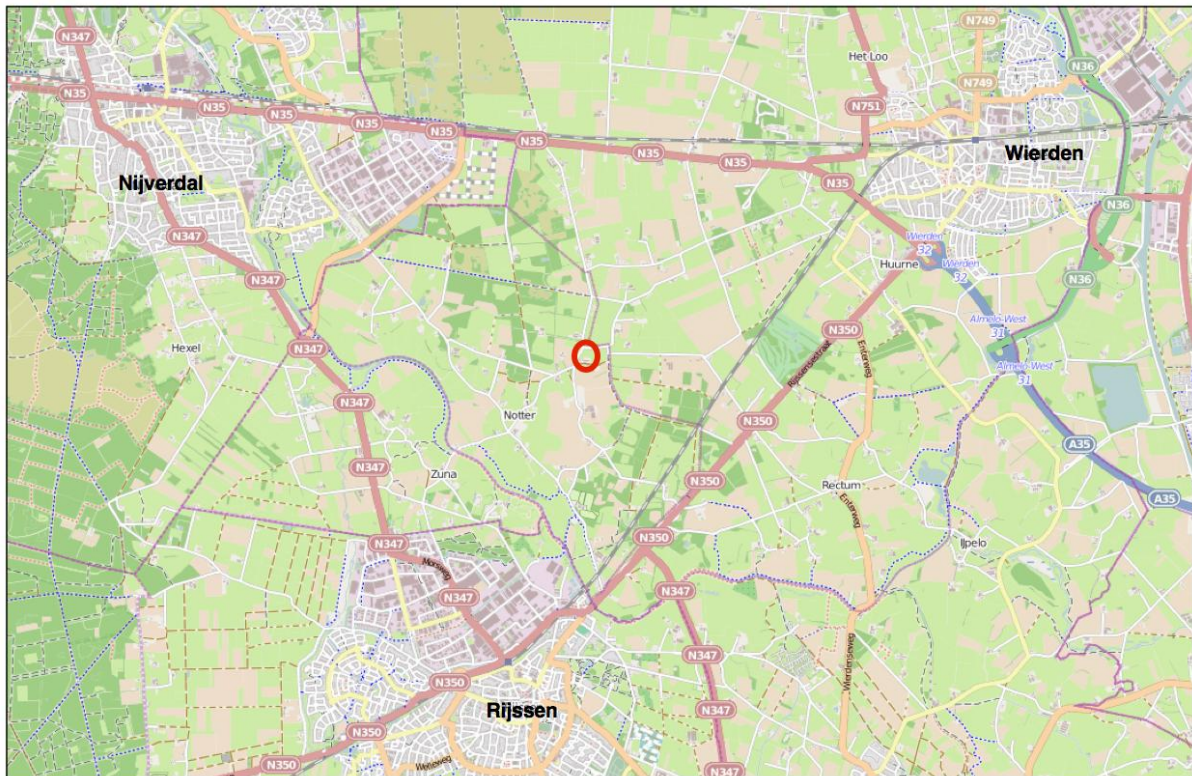
- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.0189.BP2014000010-VA01) en een renvooi;
- regels (met bijbehorende bijlagen).

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen 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 en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Schapendijk 27 in het buurtschap Notter, in het buitengebied van de gemeente Wierden. Het buurtschap is gelegen tussen de kernen Wierden, Rijssen en Nijverdal in. De ligging

van het plangebied ten opzichte van de hiervoor genoemde kernen wordt op onderstaande topografische kaart weergegeven. Het plangebied is aangegeven met de rode cirkel.



Figuur 1.1: Ligging van het plangebied ten opzichte van de kernen Wierden, Rijssen en Nijverdal (Bron: ArcGIS)

Voor de begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar figuur 1.2. Opgemerkt wordt dat voor de desbetreffende begrenzing is gekozen vanwege het feit dat binnen dit gebied alle landschapsmaatregelen zullen plaatsvinden en het wenselijk is om deze maatregelen te koppelen aan een voorwaardelijke verplichting (verzekeren aanleg en instandhouding landschapsmaatregelen).

1.4 Huidig planologisch regiem

1.4.1 Algemeen

Het plangebied is gelegen binnen de begrenzing van het bestemmingsplan “Buitengebied 2009” van de gemeente Wierden. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad op 12 januari 2010. Tevens zijn de regels van de bestemmingsplannen ‘Buitengebied 2009, herziening waterwinning Wierden’ (vastgesteld op 4 oktober 2011) en ‘Buitengebied 2009, herziening 2012 (veegplan)’ (vastgesteld op 2 juli 2013) van toepassing. In het bestemmingsplan “Buitengebied 2009” heeft het plangebied de enkelbestemmingen ‘Agrarisch – Agrarisch Bedrijf’ en ‘Agrarisch met waarden – Landschap’, deels de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologische verwachtingswaarde’ en de gebiedsaanduiding ‘reconstructiewetzone – verweingsgebied’. Op figuur 1.2 is een uitsnede van het geldend bestemmingsplan opgenomen.



Figuur 1.2: Het plangebied in het bestemmingsplan "Buitengebied 2009" (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.4.2. Beschrijving bestemmingen

'Agrarisch – Agrarisch bedrijf'

De voor 'Agrarisch – Agrarisch Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor de uitoefening van het agrarische bedrijf met daarbijbehorende gebouwen (niet zijnde rijhallen), bouwwerken, geen gebouw zijnde, tuinen, erven en agrarische gronden, met dien verstande dat per bestemmingsvlak niet meer dan 1 agrarisch bedrijf is toegestaan.

'Agrarisch met waarden – Landschap'

De tot 'Agrarisch met waarden – Landschap' bestemde gronden zijn voornamelijk bedoeld voor de uitoefening van het agrarisch bedrijf, niet zijnde de opslag van veevoer en agrarische producten, het hobbymatig houden van vee en het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke waarde. Binnen deze bestemming zijn geen gebouwen toegestaan, enkel bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

'Waarde – Archeologische verwachtingswaarde'

De tot 'Waarde – Archeologische verwachtingswaarde' bestemde gronden zijn – behalve de daar voorkomende bestemming(en) (basisbestemming), mede bestemd voor het behoud, de bescherming en/of herstel van de archeologische waarden. Ter bescherming van deze waarden is een omgevingsvergunningstelsel aan de bestemming gekoppeld.

1.4.3. Strijdigheid

Binnen de begrenzing van het plangebied is de bouw van burgerwoningen niet toegestaan. De ontwikkeling is daarom niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan. Een bestemmingsplanherziening is noodzakelijk om het gewenste initiatief mogelijk te maken. Voorliggend plan voorziet hierin.

1.5 Planproces en communicatie

Het planproces wordt op de volgende manieren vormgegeven:

- Landelijke website (www.ruimtelijkeplannen.nl): het ontwerp bestemmingsplan zal te zijner tijd op de landelijke website gepubliceerd worden.
- Terinzagelegging: een ontwerp bestemmingsplan zal voor een periode van 6 weken ter inzage worden gelegd. Eventuele zienswijzen zullen verwerkt worden in hoofdstuk 8 van deze plantoelichting.

1.6 Leeswijzer

De toelichting van het "bestemmingsplan Buitengebied 2009, herziening Schapendijk 27" is na dit inleidende hoofdstuk als volgt opgebouwd:

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

HOOFDSTUK 2 NOTTER EN PLANGEBIED

In dit hoofdstuk wordt de huidige situatie in en rondom het plangebied beschreven. Hierbij wordt gekeken naar de landschappelijke aspecten, de ruimtelijke structuur, de aanwezige functies en een beschrijving op hoofdlijnen van het gewenste plan. Het plan wordt nader beschreven in het hoofdstuk 'Planbeschrijving'.

2.1 Historie buurtschap Notter

Het buurtschap is gelegen tussen de kernen Wierden, Rijssen en Nijverdal in. Dit is goed te zien op figuur 2.2. De agrarische sector is voor het buurtschap altijd bepalend geweest. Het gebied kende dan ook lang een eigen boerenbond. Het buurtschap Notter deelt samen met het buurtschap Zuna een basisschool en een kulturhus. Buurtschap Notter bestaat uit Notter, de Grimberg, het Grimbergerveld, de Nottermors, het Notterveld en de Eversberg.

De buurtschappen Notter en Zuna waren één gezamenlijke marke. Tot aan de opheffing in het midden van de 19^e eeuw deelden voornamelijk de landheren de dienst uit. Notter bezat een groot kasteel, de Grimberg. In Zuna lag het huis te Sudena. In het noorden lag de Eversberg. Net in het noorden van het Grimbergerkwartier lag De Doorninck. Deze landheren bezaten ook een grote invloed op het gebeuren in de naastgelegen stad Rijssen. Deze historie is af te lezen uit het landschap in het gebied.



Figuur 2.1: Historie Notter op historische kaarten uit 1848, 1901 en 1935 (Bron: watwaswaar.nl)

2.2 Landschappelijke aspecten

Het landschap in de gemeente Wierden is tot stand gekomen door abiotische factoren als bodem, water, klimaat en reliëf. Daarnaast zijn menselijke ingrepen sterk bepalend geweest voor het huidige landschap. Door ontginningen en abiotische factoren zijn in de gemeente de volgende landschapstypen te onderscheiden:

- Kampenlandschap (oude hoevenlandschap);
- Essenlandschap;
- Ontginningenlandschap;
- Maten- en flierenlandschap.

Onderhavig plangebied is gelegen in een essenlandschap. Opvallend in het essenlandschap is het sterk wisselende reliëf. De hogere dekzandruggen en de beekdalen veroorzaken de hoogteverschillen. Op de hoogtes werden ooit akkerkampen of eenmansessen aangelegd, terwijl de lagere delen bestonden uit grasland of woeste grond. De hoevenzwerm Notter ligt op de escomplexen aan noordelijke zijde van de Regge. Het gebied kent vele kleinere eenmansessen (kampen) verspreid in het gebied, landgoederen en bos- en natuurgebieden. Om het akkerland tegen het vee te beschermen werd elke kamp omgeven door hagen of

houtwallen. Deze beplantingen bepalen nog grotendeels het karakter van het gebied. De houtwallen, singels, bosjes, boomgroepen, weg- en erfbeplantingen maken het landschap aantrekkelijk. In de houtopstanden komen bovendien veel soorten planten en dieren voor. De verkaveling die mede gevormd is door de loop van de beken, de hoogteverschillen en de tracering van de wegen is de afgelopen eeuw weinig veranderd. De kavels zijn klein en onregelmatig van vorm. De ontwikkelingen in de laatste decennia worden gekenmerkt door de transformatie van agrarische erven naar particuliere erven.

2.3 Ruimtelijke structuur

De ligging van het plangebied op de overgang van een essen- en kampenlandschap naar het jonge heide- en broekontginningslandschap is duidelijk terug te zien in de ruimtelijke structuur. Het essen- en kampenlandschap ten zuiden en zuidwesten is de afgelopen eeuw weinig veranderd. Dit is goed te zien op de historische kaarten in figuur 2.1 in vergelijking tot de luchtfoto's opgenomen in figuur 2.2. De ruimtelijke structuur in het jonge heide- en broekontginningslandschap ten noorden en noordwesten van het plangebied (Notterveld) is de afgelopen eeuw wel aanzienlijk veranderd. Waar hier tot het begin van de twintigste eeuw nog sprake was van woeste heidegronden, is nu sprake van veel lineaire structuren door de ontginningen. Vorenstaande is herkenbaar op de luchtfoto's in figuur 2.2.



Figuur 2.2: Luchtfoto's huidige situatie plangebied (Bron: Bing maps)

2.4 De aanwezige functies

De functionele structuur wordt gekarakteriseerd door verspreid liggende woningen (voornamelijk de laatste decennia getransformeerd van agrarische erven naar particuliere erven) en agrarische bedrijvigheid. Het gaat hierbij, voor wat betreft agrarische bedrijvigheid, vooral om grondgebonden landbouw.

2.5 Huidige situatie

Het erf is functioneel ingericht ten behoeve van de voormalige agrarische bedrijfsfunctie. Het voormalig agrarisch erf bestaat voornamelijk uit gebouwen (eind 20^e eeuw), waaronder een niet-streekeigen woning, meerdere varkensstallen en een grote loods. Ook bevindt zich een oude schuur op het erf, vermoedelijk een restant van het erf dat zich hier eind 19^e eeuw bevond. Op het perceel werden voorheen uitheemse dieren gehouden. De hoge gaashekken ter afscherming en weides zijn nog aanwezig. De weides zijn deels omgeven

door uitheemse houtsingels. Het geheel geeft een zeer rommelige aanblik en wordt als niet passend in de omgeving beschouwd. Een luchtfoto met daarin de oppervlaktes van de huidige bebouwing wordt weergegeven in figuur 2.3. De nummers corresponderen met de foto's zoals weergegeven in figuur 2.4.



Figuur 2.3: Luchtfoto met oppervlakte bebouwing



Figuur 2.4: Foto's van de huidige bebouwing en gronden (Bron: Buro Stad+Land)

2.6 Gewenste situatie

De gewenste erftransformatie op basis van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving bestaat uit:

- De sloop van een grote oppervlakte landschapsontsierende en niet-streekeigen bebouwing;
- De realisatie van twee woningen (maximaal 750 m³) met bijgebouwen (maximaal 100 m²);
- De realisatie van een streekeigen burgerwoning, ter vervanging van de voormalige bedrijfswoning;
- Het behoud en renovatie van een bestaande wagenloods;
- Het landschappelijk inpassen van het toekomstige erfensemble;
- Het leveren van aanvullende kwaliteitsprestaties onder meer door het versterken van de laanbeplanting langs de Schapendijk (30 zomereiken), het verwijderen van alle 'storende' elementen zoals de hoge hekken en niet-streekeigen bomen en struiken, het omvormen van bestaande houtsingels naar streekeigen singels en het herstellen van een historisch pad (gaat dienen als ontsluitingsweg voor de woningen).

De concrete ontwikkeling wordt nader toegelicht in Hoofdstuk 5 'Planbeschrijving'.

HOOFDSTUK 3 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.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

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

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

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

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

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

3.1.2 Toetsing van het initiatief aan het rijksbeleid

Het rijksbeleid laat zich niet specifiek uit over dergelijke ontwikkelingen. Het initiatief raakt geen rijksbelangen zoals opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Derhalve wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van strijd met het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

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

3.2.1 Uitgangspunten van de Omgevingsvisie Overijssel

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

3.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

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

Eén van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie te laten doorwerken is de Omgevingsverordening Overijssel 2009. De Omgevingsverordening is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch geborgd is.

3.2.3 Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

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

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

Ontwikkelingen in de Groene omgeving worden als volgt benaderd:

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

Aan de geboden ontwikkelruimte worden dus voorwaarden verbonden om ruimtelijke kwaliteit te handhaven danwel in voorkomende gevallen de gewenste ruimtelijke kwaliteit te kunnen realiseren. Het gaat hierbij in alle gevallen in ieder geval om een goede ruimtelijke inpassing van de ontwikkeling. Een en ander moet nader worden onderbouwd in een bij het ruimtelijk plan behorende toelichting.

3.2.4 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

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

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

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

3.2.4.1 Generieke beleidskeuzes

Generieke beleidskeuzes zijn keuzes die bepalend zijn voor de vraag of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. In deze fase wordt beoordeeld of er sprake is van een behoefte aan een bepaalde voorziening. Ook wordt in deze fase de zgn. 'SER-ladder' gehanteerd. Deze komt er kort gezegd op neer dat eerst bestaande bebouwing en herstructurering worden benut, voordat er uitbreiding kan plaatsvinden.

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

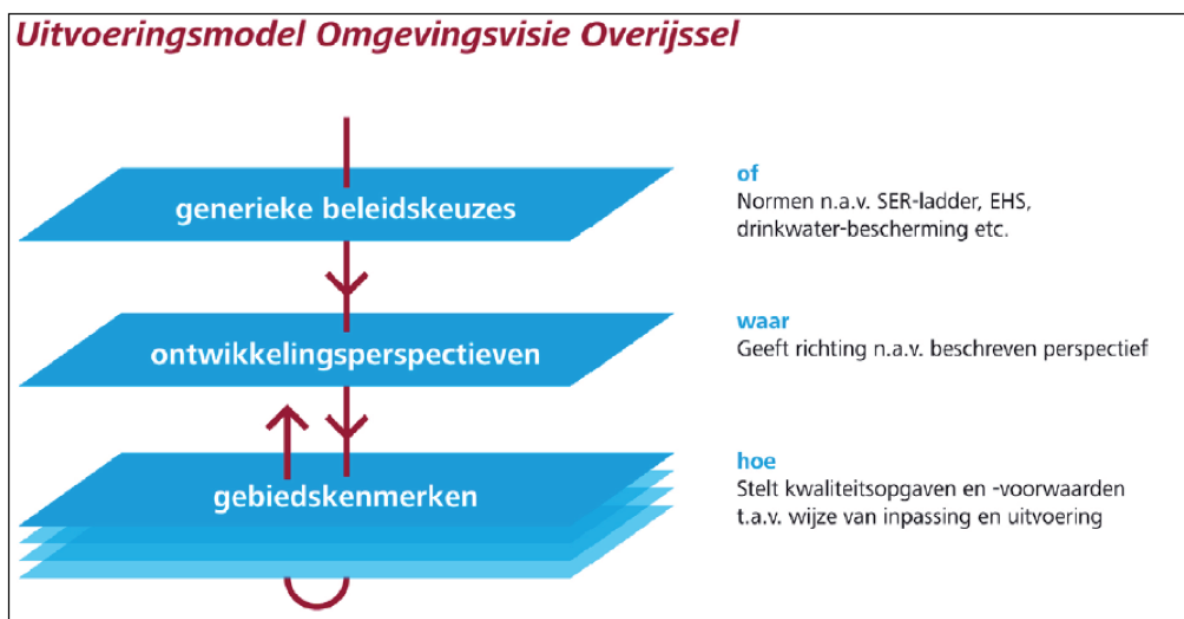
3.2.4.2 Ontwikkelingsperspectieven

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

3.2.4.3 Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisure-laag) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het is de vraag 'hoe' een ontwikkeling invulling krijgt. Aan de hand van de drie genoemde niveaus kan worden gezien of een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is en er behoefte aan is, waar het past in de ontwikkelingsvisie en hoe het uitgevoerd kan worden. Figuur 3.1. geeft dit schematisch weer.



Figuur 3.1: Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

3.2.5 Toetsing aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

3.2.5.1 Generieke beleidskeuzes

Bij de afwegingen in de eerste fase 'generieke beleidskeuzes' blijkt dat met name artikel 2.1.6 (Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving) van de Omgevingsverordening Overijssel van toepassing is.

Artikel 2.1.6 Kwaliteitsimpuls Groene omgeving

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

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.6. van de Omgevingsverordening

Het voorliggende project leidt tot een zeer forse versterking van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied van de gemeente Wierden. De nadere uitwerking van de provinciale 'Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving' is opgenomen in paragraaf 3.2.7. Hieruit zal blijken dat de ontwikkelingsruimte in overeenstemming is met de forse investeringen in de ruimtelijke kwaliteit.

Voor het overige zijn er in het kader van de "generieke beleidskeuzes" geen aspecten die nadere onderbouwing behoeven.

3.2.5.2 Ontwikkelingsperspectieven

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

economische dragers. In figuur 3.2. is een uitsnede van de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen. Het plangebied behoort tot het ontwikkelingsperspectief “Buitengebied accent veelzijdige gebruiksruimte”.



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

“Buitengebied accent veelzijdige gebruiksruimte”

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

Toetsing van het initiatief aan de ‘Ontwikkelingsperspectieven’

Door de ontwikkeling vindt er een forse verbetering van de ruimtelijke kwaliteit plaats ten opzichte van de huidige situatie. Het ontwikkelingsperspectief verzet zich niet tegen de functie ‘Wonen’. In de toetsing in hoofdstuk 4 zal worden aangetoond dat deze nieuwe functie zich verhoudt tot omliggende bedrijvigheid. Geconcludeerd wordt dat het ontwikkelingsperspectief zich niet verzet tegen de beoogde ontwikkeling.

3.2.5.3 Gebiedskenmerken

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

1. De natuurlijke laag

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

De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart de “natuurlijke laag” aangeduid met het gebiedstype “Dekzandvlakte en ruggen”. In figuur 3.3 is dat aangegeven.



Figuur 3.3: De natuurlijke laag: "Dekzandvlakte en ruggen" (Bron: Provincie Overijssel)

"Dekzandvlakte en ruggen"

De dekzandgronden beslaan een groot gedeelte van de oppervlakte van de provincie. Na de ijstijden bleef er in grote delen een reliëfrijk – door de wind gevormd – zandlandschap achter, dat gekenmerkt wordt door relatief grote verschillen tussen hoog/droog en laag/ nat gebied. Soms vlak bij elkaar, soms verder van elkaar verwijderd. De ambitie is de natuurlijke verschillen tussen hoog en laag en tussen droog en nat functioneel meer sturend en beleefbaar te maken. Dit kan bijvoorbeeld door een meer natuurlijk watersysteem, door beplanting met 'natuurlijke' soorten en door de (strekkings)richting van het landschap te benutten in gebiedsontwerpen.

Toetsing van het initiatief aan de 'Natuurlijke laag'

In het ruimtelijk kwaliteitsplan is aangegeven hoe het plangebied landschappelijk wordt ingepast. Uitheemse beplanting wordt bijvoorbeeld verwijderd. Daarnaast zijn de gebiedskenmerken van de "natuurlijke laag" niet tot nauwelijks herkenbaar, aangezien het gebied in cultuur is gebracht ten behoeve van het agrarische gebruik. Door de zorgvuldige landschappelijke inpassing sluit het toekomstige plangebied goed aan bij de gebiedskenmerken van omliggend landschap en past de voorgenomen invulling in het landschap.

2. De laag van het agrarische 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" met name aangeduid met het gebiedstype "Oude hoevenlandschap". Voor een klein gedeelte bevindt het plangebied zich binnen het gebiedstype "Jonge heide- en broekontginningslandschap". In figuur 3.4. is een en ander aangegeven.



Figuur 3.4: De laag van het agrarisch cultuurlandschap: “Oude hoevenlandschap” en “Jonge heide- en broekontginningslandschap” (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 ‘Cultuur-agrarische laag’

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in het realiseren van een vervangende woning en twee extra woningen op basis van Kwaliteitimpuls Groene Omgeving. Hiertoe worden er diverse landschapsontsierende gebouwen gesloopt en forse investeringen gepleegd in de verbeteringen in de ruimtelijke kwaliteit. In de planbeschrijving wordt hier nader op ingegaan. Door voor het gebied kenmerkende landschapselementen te behouden en te

versterken wordt goed aangesloten op het omliggende waardevolle cultuurlandschap. Uitheemse beplanting wordt verwijderd. De aanleg van nieuwe streekeigen beplanting zorgt voor behoud en versterking van het kleinschalige landschap van houtwallen, singels en bossen. De materialisering zal afgestemd worden op bebouwingskenmerken ten aanzien van omliggend landschap. Ten opzichte van de huidige situatie betekent het plan een forse verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse.

3. De stedelijke laag

De locatie heeft op de gebiedskenmerkenkaart 'de stedelijke laag' geen bijzondere eigenschappen. Deze gebiedskenmerken kunnen derhalve feitelijk buiten beschouwing worden gelaten.

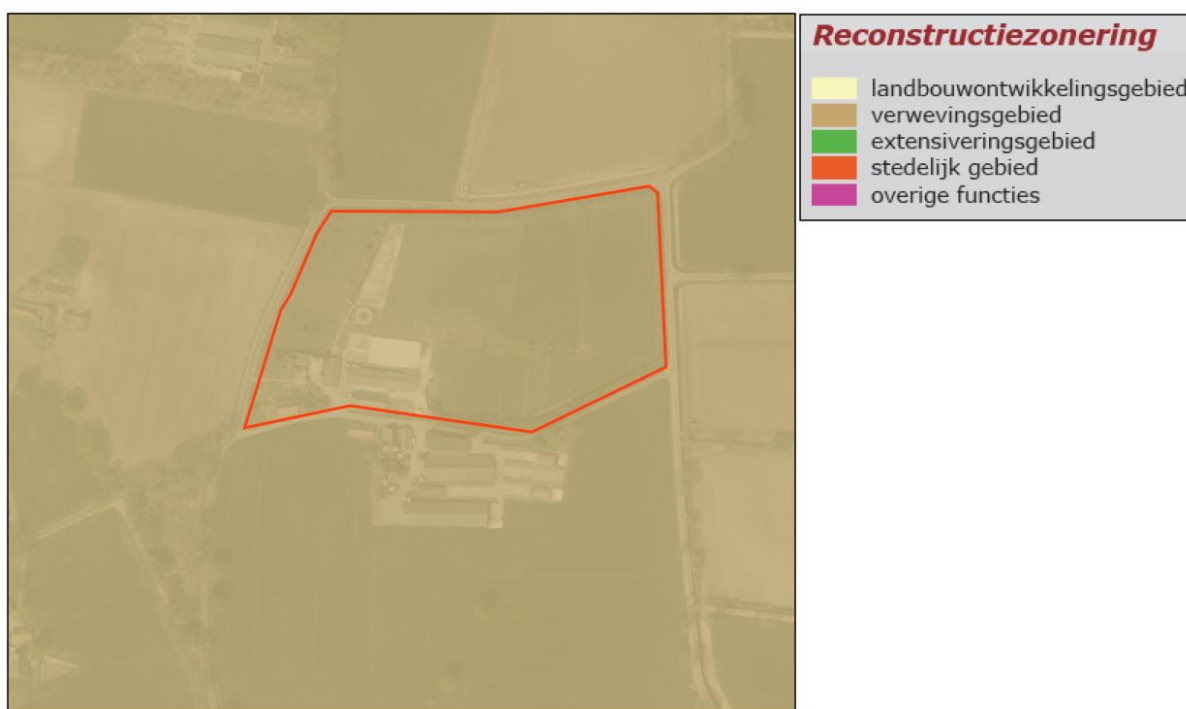
4. De lust- en leisurelaag

De locatie heeft op de gebiedskenmerkenkaart 'de lust- en leisurelaag' geen bijzondere eigenschappen. Deze gebiedskenmerken kunnen derhalve feitelijk buiten beschouwing worden gelaten.

3.2.6 Reconstructieplan Salland-Twente

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

Via het Reconstructieplan is het reconstructiegebied ingedeeld in drie zones: het landbouwontwikkelingsgebied, het verwevingsgebied en het extensiveringsgebied. Het plangebied is gelegen in het verwevingsgebied (figuur 3.5).



Figuur 3.5: Uitsnede reconstructieplan "Verwevingsgebied" (Bron: Provincie Overijssel)

De hoofdlijn in het verwevingsgebied is het ruimte bieden en handhaven van meerdere functie (wonen, recreatie, economie, natuur, landschap etc.) naast elkaar en in combinatie met elkaar.

Toetsing van het initiatief aan de reconstructiezonering "Verwevingsgebied"

De gebiedszonering verzet zich niet tegen de voorgenomen ontwikkeling. Omliggende agrarische bedrijven worden niet belemmerd. Verwezen wordt naar paragraaf 4.2.1. waar dit nader toegelicht wordt.

3.2.7 Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

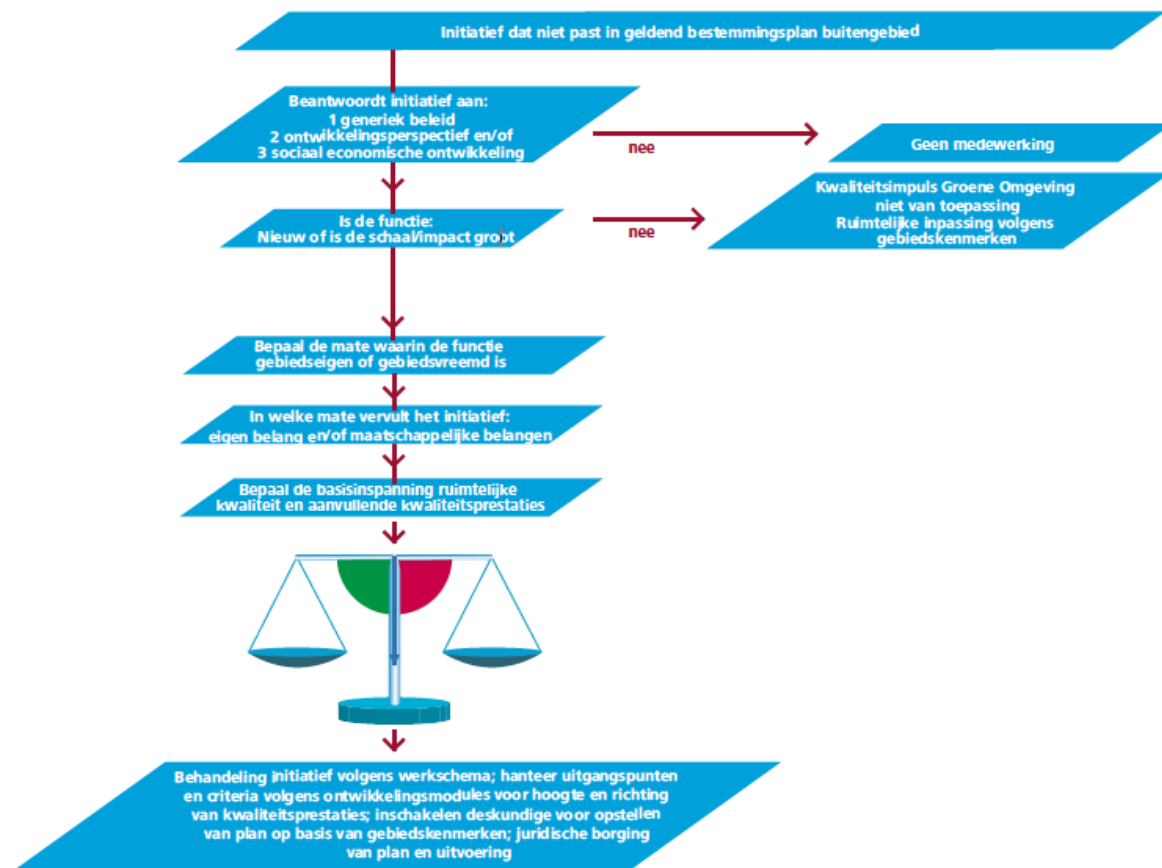
3.2.7.1 Algemeen

De kwaliteit van het Overijsselse landschap en de sociaal-economische ontwikkeling van het landelijk gebied gaan hand in hand en vormen de basis voor allerlei ontwikkelingen. Nieuwe ontwikkelingen moeten mogelijk zijn onder voorwaarde dat ze bijdragen aan de kwaliteit van de leefomgeving. Met de kwaliteitsimpuls Groene Omgeving biedt de provincie Overijssel beleidsruimte aan gemeenten voor ontwikkelingen in de groene ruimte. In het buitengebied is ruimte voor grootschalige uitbreidingen en nieuwe ontwikkelingen mits die gelijk opgaan met verbeteringen van de ruimtelijke kwaliteit.

Ruimtelijke kwaliteit wordt gerealiseerd door naast bescherming vooral in te zetten op het verbinden van bestaande gebiedskwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen, waarbij bestaande kwaliteiten worden beschermd en versterkt en nieuwe kwaliteiten worden toegevoegd.

3.2.7.2 Methodiek

De methodiek voor het bepalen van de balans tussen ontwikkelingsruimte en de gevraagde investering in de groene omgeving, is gericht op het volgende: hoe meer de ontwikkeling als gebiedsvreemd te beschouwen is en /of hoe groter de schaal en impact op de ruimtelijke kwaliteit is, des te zwaarder weegt dat aan de ontwikkelingskant van de balans en hoe hoger de aanvullende kwaliteitsprestaties dan dienen te zijn. Als het gaat om een gebiedsvreemde ontwikkeling van een grote schaal en met een grote impact op de omgeving, dan zal een forse investering in het landschap nodig zijn. Om te beoordelen of medewerking kan worden verleend aan het verzoek, dienen het volgende model gevolgd te worden:



Figuur 3.6: Modelschema Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (Bron: Provincie Overijssel)

4.2.7.3 Toetsing aan de uitgangspunten van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

Generiek beleid

Zoals blijkt uit deze paragraaf en de toetsing aan de generieke beleidskeuzes, brengen deze generieke beleidskeuzes geen belemmering met zich mee. Kortekeerdschalve wordt verwezen naar deze subparagraaf.

Ontwikkelingsperspectieven

In paragraaf 3.2.5.2. wordt getoetst aan het ter plekke geldende ontwikkelingsperspectief. Hieruit blijkt dat de ontwikkeling goed passend is binnen het geldende ontwikkelingsperspectief.

Gebiedseigen of gebiedsvreemd

Het onderscheid in gebiedseigen en gebiedsvreemde functies geeft een indicatie voor de mogelijke bijdrage vanuit de functie zelf aan behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Een gebiedseigen functie past in de beleidsdoelstellingen ofwel het ontwikkelingsperspectief van een gebied. Bij een gebiedsvreemde functie is er eerder sprake van gebruikseffecten die een negatieve invloed kunnen hebben op (ontwikkelingsmogelijkheden van functies in) de omgeving (verkeer, milieu, geurgevoeligheid, e.d.). Het (voormalige) boerenhof is gebiedseigen, net als de woningen(aangezien deze passen binnen het ontwikkelingsperspectief zoals hiervoor beschreven).

Eigen belang of maatschappelijk belang

Deels is er sprake van een maatschappelijk belang en deels van eigen belang. Het maatschappelijk belang bestaat de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse door de sloop van landschapsontsierende (voormalige) bedrijfsbebouwing en de investeringen in de groene omgeving. Voor het grootste deel is echter sprake van een eigen belang.

Basisinspanning ruimtelijke kwaliteit en aanvullende kwaliteitsprestatie.

In voorliggend geval wordt een oppervlakte van 1.442 m² aan landschapsontsierende bebouwing gesloopt, inclusief de voormalige bedrijfswoning. Deze woning wordt vervangen door een meer passende woning op deze plek in het landschap. Om de gewenste ruimtelijke kwaliteitsimpuls te bereiken, is het gewenst om alle storende elementen (zoals de hekwerken, niet-streekeigen bebouwing, dierenweides, uitheemse beplanting etcetera) op en rondom het erf te verwijderen. Het verkrijgen van de twee woningbouwkwavels is noodzakelijk om de aanvullende kwaliteitsprestaties te kunnen financieren. In paragraaf 5.3.3. worden de investeringen in de ruimtelijke kwaliteit nader beschreven. In paragraaf 5.3.4. wordt ingegaan op de financiële berekening. Verwezen wordt naar deze paragraaf. Geconcludeerd kan worden dat er een goede balans is gevonden in de investering in de ruimtelijke kwaliteit en de nieuw geboden ontwikkelingsruimte.

3.2.8 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

Geconcludeerd kan worden dat de in dit voorliggende bestemmingsplan besloten ruimtelijke ontwikkeling in overeenstemming is met het van toepassing zijnde provinciale beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Wierden

3.3.1.1 Inleiding

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

3.3.1.2 Ruimtelijke Ontwikkelingsvisie

Ambitieniveau

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

Centrale waarden

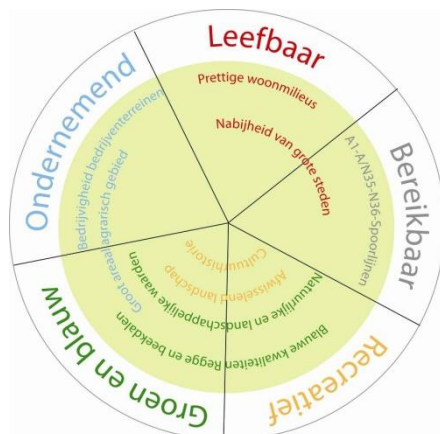
De gemeente Wierden ontleent haar identiteit aan haar ligging op het overgangsgebied tussen de Sallandse Heuvelrug en het Twentse landgoederenlandschap, op de kruising van snelwegen en spoorlijnen, doorsneden door de Regge en dichtbij de Twentse steden. De identiteit kan kort worden samengevat als *een gemeente die*

verbindt. Het gaat daarbij om verschillende soorten verbindingen en verbindingen op verschillende niveaus. Gemeente Wierden verbindt:

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

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

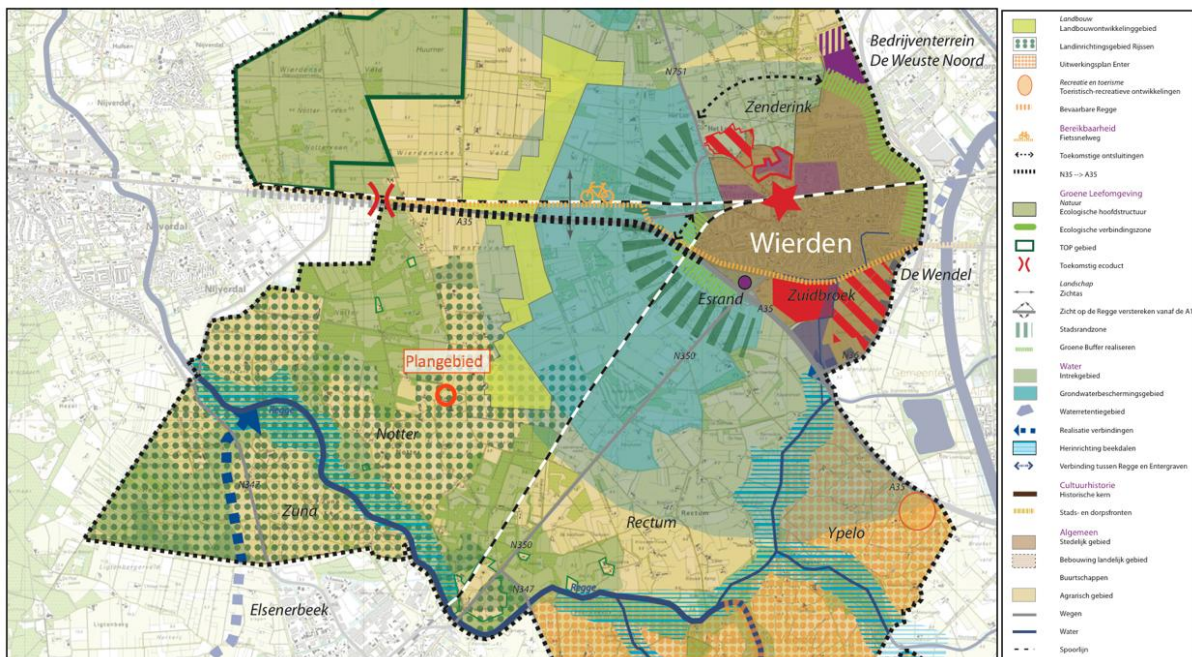
3.3.1.3 Kernkwaliteiten en centrale waarden gemeente Wierden



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

3.3.1.4 Deelgebiedsvisies

De structuurvisie onderscheidt drie deelgebieden. Per deelgebied is een visie gemaakt. Onderhavig plangebied valt onder het deelgebied "Landelijk gebied, inclusief Hoge Hexel en buurtschappen". Voor dit deelgebied wordt gestreefd naar goede ontwikkelingsmogelijkheden voor agrarische bedrijven en biedt daarnaast kansen voor verbrede landbouw. Ook is er ruimte voor functieverandering in vrijkomende agrarische bebouwing, natuurbeheer en de ontwikkeling van enkele nieuwe landgoederen. Verrommeling en verpaupering worden zoveel mogelijk tegengegaan. De Ecologische Hoofdstructuur is ontwikkeld en de wateropgaven in de verdroogde natuurgebieden met nog steeds grote natuurwaarden (TOP-gebieden) en voor de beken zijn uitgevoerd. Het landelijk gebied heeft zich nog meer ontwikkeld als aantrekkelijk recreatiegebied op regionaal niveau. De Regge is bevaarbaar. Er is ruimte voor landelijk wonen, waarbij de leefbaarheid in het landelijk gebied en de buurtschappen optimaal is gebleven. Hierna wordt een uitsnede van de structuurvisiekaart weergegeven.



Figuur 3.7: Uitsnede structuurvisiekaart met aanduiding plangebied (Bron: gemeente Wierden)

3.3.1.5 Toetsing van het initiatief aan de 'Structuurvisie Wierden'

De structuurvisie biedt ruimte voor landschappelijk wonen, waarbij de leefbaarheid in het landelijk gebied en de buurtschappen optimaal blijft. Door de sloop van een groot oppervlak aan landschapontsierende schuren, het verwijderen van alle niet-streekeigen en landschapsverstorende elementen, de inpassing van kavels in de omgeving en het treffen van landschappelijke inpassingen (inclusief aanvullende kwaliteitsprestaties) conform het ruimtelijk kwaliteitsplan, vindt een forse verbetering van de ruimtelijke kwaliteit plaats. Tevens wordt er ruimte geboden voor landelijk wonen, waarbij de leefbaarheid in het landelijk gebied en de buurtschappen optimaal blijft. De ontwikkeling is derhalve in overeenstemming met de 'Structuurvisie Wierden'.

3.3.2 Landschapsontwikkelingsplan (LOP)

3.3.2.1 Inleiding

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

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

In het LOP is de gemeente Wierden onderverdeeld in verschillende deelgebieden, die onderling een sterke samenhang hebben, maar die tegelijkertijd ruimtelijk, functioneel en qua ontwikkelingen en beleid van elkaar verschillen. Per deelgebied zijn de eigen kenmerken, kwaliteiten, ontwikkelingen, kansen en bedreigingen uiteengezet. Daarnaast zijn de verschillende specifieke opgaven voor de deelgebieden bepaald.

3.3.2.2 Deelgebied 7: 'Notter-Zuna'

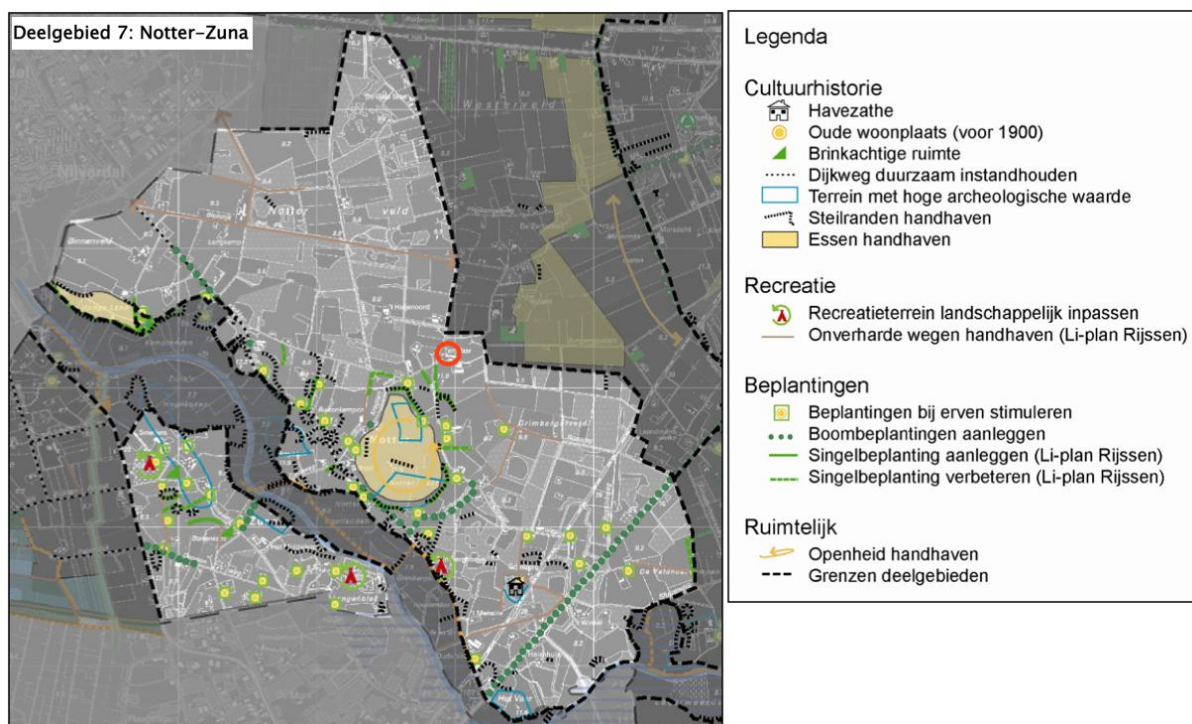
De visie in dit deelgebied is gericht op behoud, herstel en ontwikkeling van de hoge landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van het gebied. Het kleinschalige landschap rond Notter en Zuna is door deze

kwaliteiten immers van grote betekenis als toeristische trekpleister. De gemeente Wierden streeft er naar om deze toeristische waarden verder te ontwikkelen.

Om deze doelen te bereiken is het belangrijk dat de waardevolle essen, steilranden, onverharde wegen, oude historische erven en beplantingen duurzaam behouden blijven. Daarnaast is het belangrijk dat nieuwvestigingen en uitbreidingen passen binnen een landschappelijk kader. Er moet aandacht worden besteed aan positionering, schaal, architectuur en landschappelijke inpassing, en dan met name bij historische erven.

In het kader van het Landruimtelijk kwaliteitsplan Rijssen zijn recent beekdalrandbeplantingen aangelegd en zijn de randbeplantingen rond de Notterres hersteld. Ook zijn nieuwe recreatieve paden voorgesteld en behoud van onverharde wegen. De visie sluit hier bij aan. Daarnaast wordt voorgesteld om langs enkele wegen de boombeplantingen verder te versterken. Niet in de vorm van een strakke laan, maar in gedeelten dan weer links en dan weer rechts van de weg. Op deze manier wordt het kleinschalige en historische karakter van het gebied versterkt. Extra aandacht voor de historische erven en streekeigen beplantingen wordt belangrijk geacht. Toe te passen beplantingssoorten zijn: Haagbeuk, Hazelaar, Zomereik (hoofdboomsoorten drogere delen), Es, Gelderse roos, Vogelkers, Zwarte els (hoofdboomsoorten nattere delen).

Ten behoeve van instandhouding van de landschappelijke kleinschalige variatie, is het belangrijk dat de grondgebonden landbouw als beheerder van het gebied behouden blijft. Gestreefd wordt naar een slimme combinatie van landgebruik waarbij zaken als landbouw, waterwinning, water vasthouden, (genieten van) natuur en landschap, recreatief gebruik (o.a. routes, knooppunten) en behoud van landschaps- en cultuurwaarden worden gecombineerd. Hieronder is een uitsnede van de visiekaart deelgebied 7 (Notter-Zuna) te zien.



Figuur 3.8: Uitsnede visiekaart LOP (Bron: gemeente Wierden)

3.3.2.3 Toetsing van het initiatief aan het 'Landschapsontwikkelingsplan'

Het initiatief past binnen de kaders van LOP die voor dit gebied gelden. Er is een ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld, waaruit de aandacht voor de landschappelijke inpassing blijkt. Het ruimtelijk kwaliteitsplan voorziet in het toevoegen van streekeigen beplanting, waardoor het kleinschalige en historische karakter van het

gebied versterkt wordt. Niet streekeigen beplanting en storende elementen worden verwijderd. Kortheidshalve wordt hier voor verwezen naar de bijlage waarin het ruimtelijk kwaliteitsplan is opgenomen.

3.3.3 Beleidsnota Archeologie

3.3.3.1 Inleiding

Het gemeentelijke archeologiebeleid staat beschreven in de Beleidsnota Archeologie die door de gemeenteraad op 5 oktober 2010 is vastgesteld. Voor de hele gemeente is onderzoek verricht om inzicht te krijgen in de aanwezige archeologische waarden én in de kans dat archeologische resten in de ondergrond aanwezig zijn.

3.3.3.2 Verwachtingenkaart

Op basis van het archeologisch onderzoek is een verwachtingskaart opgesteld. Aan de op kaart voorkomende verwachtingszones zijn beleidsadviezen gekoppeld. De verwachtingskaart kan worden gebruikt voor toetsing van ruimtelijke ontwikkelingsplannen. Doel van de verwachtingenkaart is deze met bijbehorende bestemmingen en regels in de gemeentelijke structuurvisies en bestemmingsplannen wordt overgenomen. De juridische bescherming wordt geregeld in de bestemmingsplanregels. Er zijn drie verschillende categorieën:

I. Beschermd archeologisch monument

Deze terreinen zijn op grond van de Monumentenwet 1988 aangewezen als beschermd archeologisch monument. Het beschermingsregime voor deze terreinen staat geheel los van het bestemmingsplan. Wel moeten deze terreinen opgenomen worden op de verbeelding. De gemeente Wierden heeft zes terreinen van zeer hoge archeologische waarde, beschermd.

II. Archeologisch waardevol gebied

Dit zijn terreinen die staan op de Archeologische Monumenten Kaart (AMK) van Overijssel. In deze terreinen zijn archeologische waarden vastgesteld. Voor deze terreinen geldt een omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden. Binnen de gemeente Wierden zijn 23 van dergelijke terreinen aanwezig. Deze terreinen hebben allemaal een hoge archeologische waarde.

III. Archeologisch onderzoeksgebied

Voor deze gebieden met een hoge archeologische verwachting geldt een omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden. Ontheffing voor ontwikkelingen in het buitengebied ligt voor gebieden met een lage archeologische verwachtingswaarde op 10 ha, voor gebieden met een middelhoge en hoge verwachting op 5.000 m², respectievelijk 2.500 m². Bij plannen binnen de bebouwde kom geldt een ontheffing voor gebieden met een lage archeologische verwachtingswaarde op 5 ha, voor gebieden met een middelhoge verwachting kleiner dan 250 m² en gebieden met hoge verwachting kleiner dan 100 m². Deze ontheffingen gelden niet wanneer een plangebied binnen een straal van 50 meter van een AMK-terrein of archeologische waarneming ligt.

3.3.3.3 Toetsing van het initiatief aan de 'Beleidsnota Archeologie'

In het volgende hoofdstuk wordt de ontwikkeling getoetst aan de gemeentelijke archeologische verwachtingskaart. Kortheidshalve wordt hier naar verwezen.

3.3.4 Welstandsnota 2010 Wierden

3.3.4.1 Algemeen

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

de gemeenteraad vastgestelde beleid. Via haar welstandsnota wil de gemeente de ruimtelijke kwaliteit van de dagelijkse leefomgeving duurzaam bevorderen. Hiervoor zijn verschillende criteria ontwikkeld die bij de welstandsbeoordeling van een bouwplan een rol spelen. In oktober 2010 heeft de gemeenteraad van Wierden de herziene welstandsnota vastgesteld.

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

3.3.4.2 Deelgebied 'Heuvelranden'

De welstandsnota maakt onderscheid tussen een aantal deelgebied waarvoor gebiedsgerichte welstandscriteria ontwikkeld zijn. Het plangebied ligt in het deelgebied "Heuvelranden". Gebouwen in het landelijk gebied dienen ook de karakteristiek uitstraling van gebouwen in dit deel van Twente te hebben. De bebouwing dient zich te houden aan de beschreven gebiedskenmerken. In geval van plannen voor nieuwvestiging, hervestiging en uitbreiding van (grote) agrarische bedrijven gelden naast de criteria uit de welstandsnota de criteria uit het beeldkwaliteitplan voor landbouwonwikkelingsgebieden (LOG's).

3.3.4.3 Toetsing

In het Ruimtelijk kwaliteitsplan is een beeldkwaliteitsparagraaf opgenomen. Deze beeldkwaliteitsparagraaf vervangt de welstandscriteria uit de geldende welstandsnota. In hoofdstuk 5 (Planbeschrijving) en bijlage 5 (Ruimtelijk kwaliteitsplan) worden deze nieuwe welstandscriteria uitgebreid beschreven. Verwezen wordt naar voornoemd hoofdstuk en bijlage.

3.3.5 Beleidslijn toepassing kwaliteitsimpuls groene omgeving

3.3.5.1 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.

3.3.5.2 Uitgangspunten

Ontwikkelingen in de groene omgeving worden als volgt benaderd: er wordt ruimte voor sociaal-economische ontwikkeling geboden als deze ontwikkeling vanuit zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik verantwoord is en in het ontwikkelingsperspectief ter plekke past en volgens de 'Catalogus Gebiedskenmerken' wordt uitgevoerd. Aan de geboden ontwikkelruimte worden dus voorwaarden verbonden om ruimtelijke kwaliteit te handhaven dan wel in voorkomende gevallen de gewenste ruimtelijke kwaliteit te kunnen realiseren. Het gaat hierbij in alle gevallen om een goede ruimtelijke inpassing (basisinspanning) van de ontwikkeling. Op deze manier wordt aantasting van de omgevingskwaliteit en een verlies aan ecologisch en landschappelijk kapitaal als gevolg van de nieuwe ontwikkeling voorkomen dan wel in voldoende mate gecompenseerd. Een en ander moet nader worden onderbouwd in een bij het ruimtelijk plan behorende toelichting.

Naast een investering in de ontwikkeling zelf wordt ook tegelijkertijd gevraagd om een investering in de omgevingskwaliteit rondom de betreffende locatie te plegen. Daarbij wordt rekening gehouden met de

catalogus Gebiedskenmerken uit de Omgevingsvisie Overijssel. Ontwikkelingsruimte en kwaliteitsprestatie moeten in evenwicht zijn.

3.3.5.3 Toetsing van het initiatief aan de 'Beleidslijn toepassing kwaliteitsimpuls groene omgeving

In paragraaf 3.2.7. wordt de ontwikkeling getoetst aan de uitgangspunten van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving. In paragraaf 5.3.3. worden de investeringen in de ruimtelijke kwaliteit nader beschreven. In paragraaf 5.3.4. wordt ingegaan op de financiële berekening. Geconcludeerd kan worden dat er een goede balans is gevonden in de investering in de ruimtelijke kwaliteit en de nieuw geboden ontwikkelingsruimte.

HOOFDSTUK 4 RANDVOORWAARDEN EN ONDERZOEK

4.1 Inleiding

Op grond van artikel 3.2 van de Awb dient een bestuursorgaan bij de voorbereiding van een besluit de nodige kennis te vergaren over de relevante feiten en de af te wegen belangen. Het vaststellen of wijzigen van een bestemmingsplan kan gevolgen hebben voor de belangen van natuur en milieu, voor cultuurhistorische, landschappelijke en archeologische waarden, de waterhuishouding en andere waarden. Verder zal in dit hoofdstuk aandacht worden besteed aan de diverse onderzoeksaspecten. Dit hoofdstuk geeft een samenvatting van de verschillende onderzoeken die zijn uitgevoerd.

4.2 Milieu-aspecten

4.2.1 Geur

4.2.1.1 Wet geurhinder en veehouderij

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

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

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

4.2.1.2 Beoordeling

Het plangebied bevindt zich in een gebied met enkele (intensieve en grondgebonden) agrarische bedrijven. Op basis van de Wet geurhinder en veehouderij worden compensatiewoningen in het kader van de Kwaliteitsimpuls gelijk gesteld aan een bedrijfswoning. In deze gevallen dient rekening te worden gehouden met een minimale (vaste) afstandsnorm van 50 meter. In onderstaande toetsing is uitgegaan van de meest nabijgelegen woning (rand bestemmingsvlak 'Wonen'. Relevante agrarische bedrijven in dit geval zijn:

- Schapendijk 29, intensieve veehouderij, op een afstand van 50 meter.
- Van Kregtenweg 2/2a, grondgebonden veehouderij, op een afstand van circa 160 meter.
- Schapendijk 18, grondgebonden veehouderij, op een afstand van circa 120 meter.

4.2.1.3 Conclusie

De Wet geurhinder staat de gewenste ontwikkeling niet in de weg. De bedrijfsvoering van omliggende agrarische bedrijven wordt niet belemmerd en ter plaatse van de woningen zal sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling in overeenstemming is met het gestelde in de Wet geurhinder en veehouderij.

4.2.2 Bodem

4.2.2.1 Inleiding

Bij het nemen van een omgevingsvergunning 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, kan een bodemonderzoek nodig zijn. Hiertoe is door Rouwmaat Groep uit Groenlo op de locatie van de nieuwe woningbouwkavels een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het verkennend bodemonderzoek is bijgevoegd in bijlage 1 van deze toelichting.

4.2.2.2 Resultaten verkennend bodemonderzoek

Tijdens de veldwerkzaamheden is gelet op het voorkomen van asbest. Visueel is op de bodem en in het opgeboorde materiaal geen asbestverdacht materiaal waargenomen. Zintuiglijk zijn er geen afwijkingen waargenomen.

Op basis van de analyseresultaten kan geconcludeerd worden dat:

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

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

De hypothese "De gehele locatie is onverdacht" dient grotendeels aangenomen te worden. Op basis van de onderzoeksresultaten bestaat er op grond van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geen bezwaar voor het toekomstige gebruik van het terrein.

4.2.2.3 Slotconclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

4.2.3 Geluid

4.2.3.1 Inleiding

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 of het nemen van een projectbesluit indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeursgrenswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

Dit bestemmingsplan voorziet in de planologische kaders voor de bouw van 3 woningen (waarvan 1 vervangende woning). Op basis van de Wgh worden woningen beschouwd als geluidsgevoelige objecten. In de nabijheid van het plangebied is echter geen sprake van spoorrails of industriële inrichtingen of geluidsproducerende bedrijvigheid waardoor deze aspecten buiten beschouwing kunnen blijven.

Om te onderzoeken of het gewenste plan in het kader van het aspect wegverkeerslawaai aanvaardbaar is, is door Buijvoets Bouw- en geluidsadvisering een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd. Dit onderzoek is bijgevoegd in bijlage 2 van deze plantoelichting.

4.2.3.2 Resultaten akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

Berekend is per weg de afstand waarop de geluidbelasting L_{DEN} gelijk is aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Deze afstand ligt op 21 m uit de weg van zowel de Notterweg als Schapendijk uitgaande van de maatgevende hoogte op 4.5 m (1^e verdieping). Voor de woningen op een grotere afstand dan 21 m uit de weg is sprake van een goed woon- en leefklimaat voor het aspect wegverkeerslawaaï.

De meest zuidelijke nieuwe woning ligt binnen de afstand van 21 m. Bij een berekening volgens methode II volgt een geluidbelasting L_{DEN} van maximaal 51 en 50 dB op een waarneemhoogte van 1.5 respectievelijk 4.5 m boven het maaiveld.

In art 110a lid 5 van de Wet geluidhinder is bepaald dat een hogere grenswaarde alleen kan worden verleend indien maatregelen ter beperking van de geluidbelasting zijn onderzocht. Verwezen wordt naar bijlage 2 waarin deze maatregelen zijn onderzocht.

4.2.3.3 Conclusie

De Wet geluidhinder vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan. Voor de meest zuidelijk woning wordt een hogere grenswaarden vastgesteld. Voor de overige 2 woningen op een grotere afstand dan 21 m uit de weg, is sprake van een goed woon- en leefklimaat voor het aspect wegverkeerslawaaï.

4.2.4 Verkeer

Het huidige agrarische bedrijfsperceel is tweezijdig ontsloten op de Schapendijk. De (voormalige) bedrijfswoning is te bereiken via de westzijde van de Schapendijk. De overige bebouwing is ontsloten via de zuidzijde van de Schapendijk. In de toekomstige situatie wordt het plangebied ontsloten via de bestaande in- en uitrit aan de zuidzijde en een in- en uitrit aan de noordzijde op de Notterweg. Dit betekent een herstel van het historische pad als ontsluiting van de drie woningen. De ontwikkeling zorgt niet voor een toename aan verkeersbewegingen. Door het verdwijnen van een bedrijfsmatige agrarische functie verdwijnen de zware verkeersbewegingen. De ontwikkeling brengt in het kader van het aspect 'verkeer' geen belemmeringen met zich mee.

4.2.5 Externe veiligheid

4.2.5.1 Algemeen

Op 28 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. In dit besluit zijn de normen voor de risico's als gevolg van risicovolle inrichtingen vastgelegd.

De risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen dienen tot een aanvaardbaar minimum te worden beperkt. Daartoe zijn in het Bevi regels gesteld. Bij het toekennen van bepaalde bestemmingen dient onderzocht te worden:

- of voldoende afstand in acht wordt genomen tussen (beperkt) kwetsbare objecten enerzijds en risicovolle inrichtingen anderzijds in verband met het plaatsgebonden risico;
- of (beperkt) kwetsbare objecten liggen binnen in het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen en zo ja, wat de bijdrage is aan het groepsrisico.

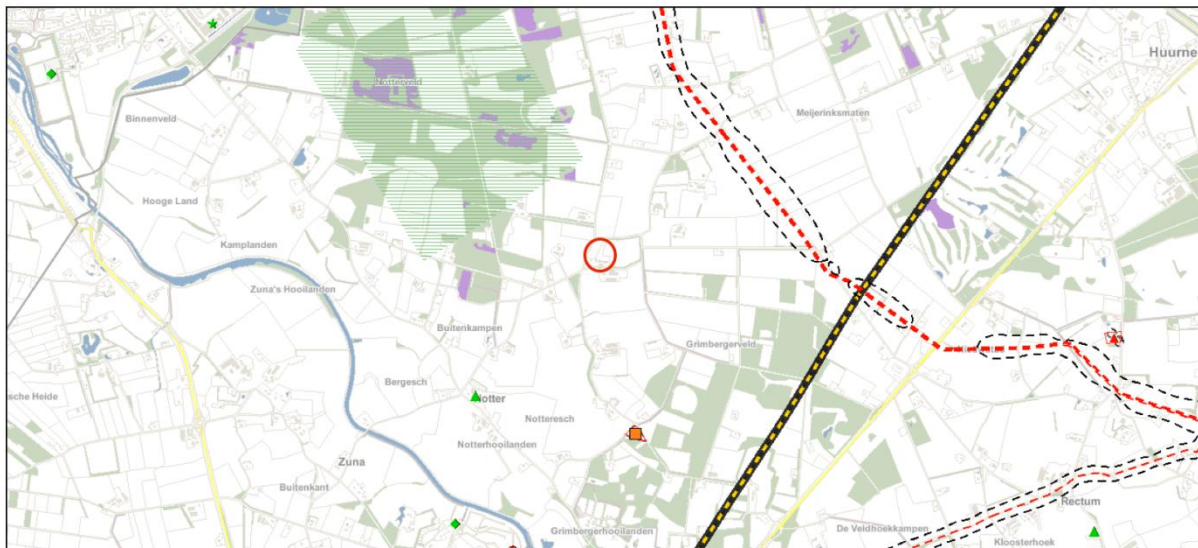
Het plaatsgebonden risico is de kans dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op een plaats buiten een inrichting zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. De wettelijke norm is een kans van eens per miljoen jaar.

Het groepsrisico bestaat uit de cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1.000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

Daarnaast geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen voor transportleidingen en geldt de Circulaire Risico Normering Vervoer Gevaarlijke Stoffen voor het (spoor)wegtransport van gevaarlijke stoffen.

4.2.5.2 Situatie plangebied

Aan 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 de volgende figuur is een uitsnede van de Risicokaart weergegeven.



Figuur 4.1: Uitsnede risicokaart (Bron: Risicokaart)

Uit de inventarisatie blijkt dat het plangebied:

- zich niet bevindt binnen de risicocontour van Bevi- en Brzo-inrichtingen dan wel 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.

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

4.2.6 Luchtkwaliteit

4.2.6.1 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).

4.2.6.2 *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: 1500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

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

4.2.6.3 *Besluit gevoelige bestemmingen*

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

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

4.2.6.4 *Situatie plangebied*

Het aantal verkeersbewegingen neemt als gevolg van de ontwikkelingen niet toe. Er is sprake van een afname, gezien de planologische beëindiging van de bedrijfsmatige agrarische functie. Als gevolg hiervan verdwijnen de zware verkeersbewegingen (vervoersbewegingen van trekkers, melkwagens, mesttransport etcetera). De ontwikkeling is aan te merken als een project welke “niet in betekenende mate bijdraagt” aan luchtverontreiniging.

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

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

4.2.6.5 *Conclusie*

Het aspect ‘luchtkwaliteit’ staat de uitvoering van de ontwikkeling niet in de weg.

4.2.7 **Milieuzonering**

4.2.7.1 *Algemeen*

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of

inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

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

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

Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. Met betrekking tot de in dit besloten plangebied geldt het omgevingstype rustige woonwijk in verband met de rustige ligging in het buitengebied.

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

4.2.7.2 Onderzoeksresultaten milieuzonering

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

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

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

Externe werking

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

De functie wonen betreft geen milieubelastende functie voor de omgeving. Van enige aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden is dan ook geen sprake.

Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de realisatie van de nieuwe gevoelige bestemmingen hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving.

In de omgeving van het plangebied zijn een aantal (agrarische) bedrijven aanwezig waarmee rekening moet worden gehouden. Bij dergelijke agrarische bedrijven geldt, op basis van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering', de grootste richtafstand veelal voor het aspect geur. Bij agrarische bedrijven zijn echter niet de adviesafstanden maar de wettelijk aan te houden afstanden of de berekenende geuremissiecontouren voor vergunningplichtige veebedrijven bepalend. Hier is in paragraaf 4.2.1 reeds op ingegaan.

Voor deze grondgebonden agrarisch bedrijven geldt, indien het aspect geur buiten beschouwing wordt gelaten, een grootste richtafstand van 30 meter voor de aspecten stof en geluid. Aan deze richtafstand wordt ruimschoots voldaan. Het meest nabijgelegen grondgebonden bedrijf is gelegen op circa 120 meter. Voor intensieve veehouderijen geldt een grootste richtafstand van 50 meter voor het aspect 'geluid'. In alle gevallen wordt aan de richtafstand van 50 meter voldaan. De gewenste ontwikkeling brengt ten aanzien van de agrarische bedrijfsvoering van voorgenoemd bedrijf dan ook geen belemmeringen met zich mee.

4.2.7.3 Conclusie

Het aspect 'milieuzonering' vormt geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

4.3 Waarden

4.3.1 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 voor het plangebied. De resultaten van het onderzoek zijn verwerkt in deze paragraaf. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar bijlage 3 bij deze toelichting

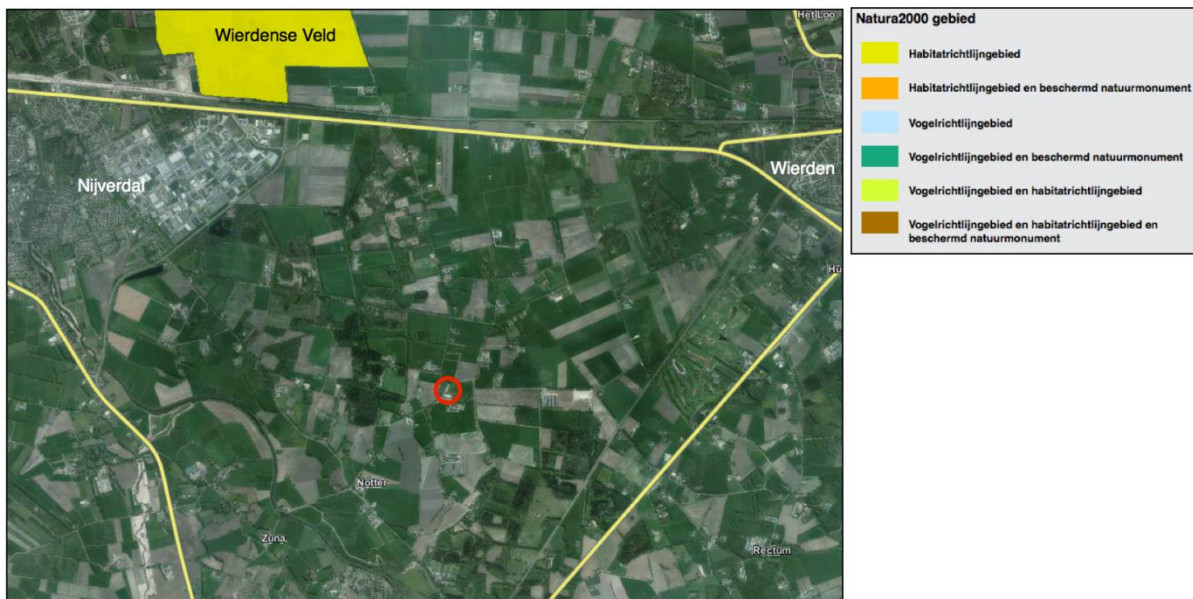
4.3.1.1 Gebiedsbescherming

Natuurgebieden of andere gebieden die belangrijk zijn voor flora en fauna kunnen op basis van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn (Natura 2000) worden aangemerkt als speciale beschermingszones (SBZ's).

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

Natura 2000

Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Deze gebieden worden in Nederland op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 beschermd. De ligging van het plangebied ten opzichte van het meest nabijgelegen Natura-2000 gebied "Wierdense Veld" is hierna weergegeven.



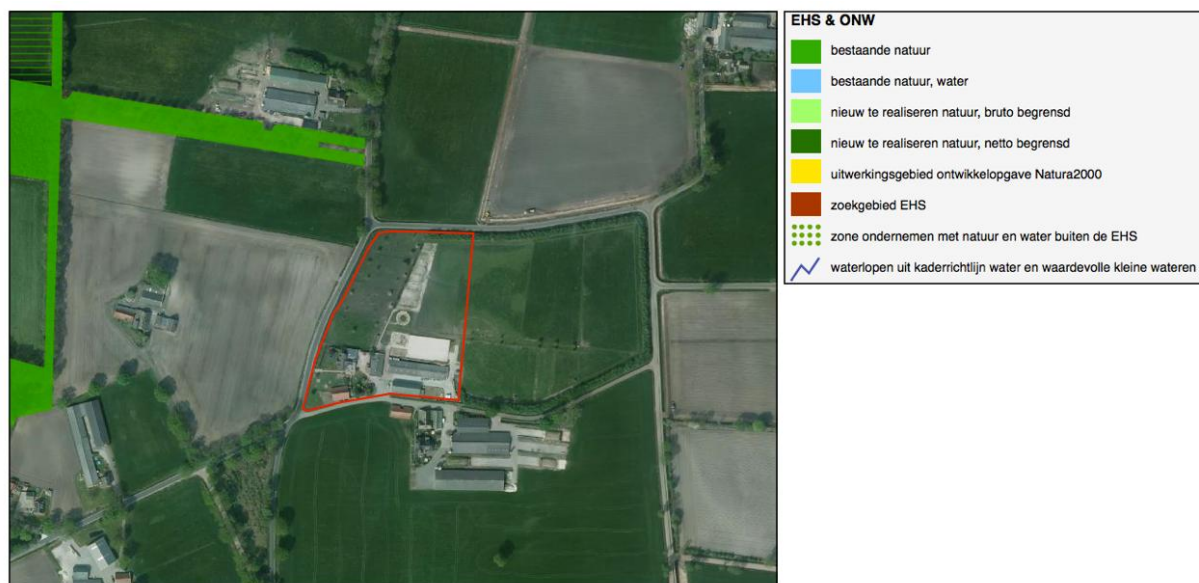
Figuur 4.2: Ligging plangebied t.o.v. het Natura 2000 gebied 'Wierdense Veld' (Bron: Provincie Overijssel)

Toetsing

Er is geen sprake van Natura 2000-gebieden ter plaatse of in de directe omgeving van het plangebied. De afstand tot het meest nabijgelegen Natura-2000 gebied "Wierdense Veld" bedraagt circa 2,7 kilometer. Gezien de afstand en aard en omvang van de ontwikkeling, is toetsing aan de Natuurbeschermingswet 1998 hier niet aan de orde.

Ecologische Hoofdstructuur (EHS)

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



Figuur 4.3: Ligging plangebied t.o.v. de EHS (Bron: Provincie Overijssel)

Toetsing

Het plangebied ligt op een afstand van ongeveer 60 meter van het meest nabijgelegen gebied dat is aangewezen als EHS. Met de functieverandering worden geen negatieve effecten of aantasting van de wezenlijke waarden en kenmerken van de EHS verwacht. Een toetsing aan de EHS wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

4.3.1.2 Soortenbescherming

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

Het onderzoeksgebied bestaat hoofdzakelijk uit intensief beheerd grasland en gedeeltelijk uit bebouwing en erfverharding. Het onderzoeksgebied behoort tot het functionele leefgebied van vogels en sommige amfibieën- en zoogdiersoorten.

Bezette vogelnesten mogen niet verstoord/vernield worden. De gebouwen dienen daarom buiten de voortplantingsperiode gesloopt te worden. De woning wordt door Huismussen benut als broedplaats en vaste rustplaats. Naar schatting nestelen er 3-5 paar Huismussen onder de dakpannen van de woning. Deze nest- en rustplaatsen zijn jaarrond beschermd. Formeel is een ontheffing ex. art. 75C van de Ff-wet vereist om de woning te mogen slopen.

De schuren vormen een ongeschikte verblijfplaats voor vleermuizen, maar een verblijfplaats van vleermuizen in de woning kan op basis van het uitgevoerde onderzoek niet volledig uitgesloten worden. Er zijn geen sporen gevonden die op de aanwezigheid van een verblijfplaats duiden, maar als de dieren de spouw als verblijfplaats benutten, dan zijn doorgaans geen sporen zichtbaar aan de buitenzijde. Vaste verblijfplaatsen van vleermuizen zijn jaarrond beschermd. Het onderzoeksgebied maakt geen onderdeel uit van een vliegroute van vleermuizen, maar wordt mogelijk wel gebruikt als foerageergebied. De betekenis als foerageergebied is beperkt. Door de voorgenomen activiteit wordt deze functie niet negatief beïnvloed. De aanleg van erf- en landschappelijke beplanting zal de betekenis van het gebied als foerageergebied versterken.

4.3.1.3 Zorgplichtbepaling

Overigens wordt benadrukt dat rekening wordt gehouden met de in artikel 2 van de Flora- en faunawet opgenomen zorgplichtbepaling. Op grond van artikel 2, lid 1 neemt een ieder voldoende zorg in acht voor de in het wild levende dieren en planten, evenals voor hun directe leefomgeving. In artikel 2, lid 2 is bepaald dat de zorg, bedoeld in het eerste lid, in ieder geval inhoudt dat een ieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat door zijn handelen of nalaten nadelige gevolgen voor flora of fauna kunnen worden veroorzaakt, verplicht is dergelijk handelen achterwege te laten voor zover zulks in redelijkheid kan worden gevergd, dan wel alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van hem kunnen worden gevergd teneinde die gevolgen te voorkomen of, voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken. De zorgplicht geldt altijd en voor alle planten en dieren, of ze beschermd zijn of niet, en in het geval dat ze beschermd zijn ook als er ontheffing of vrijstelling is verleend.

4.3.2 Archeologie

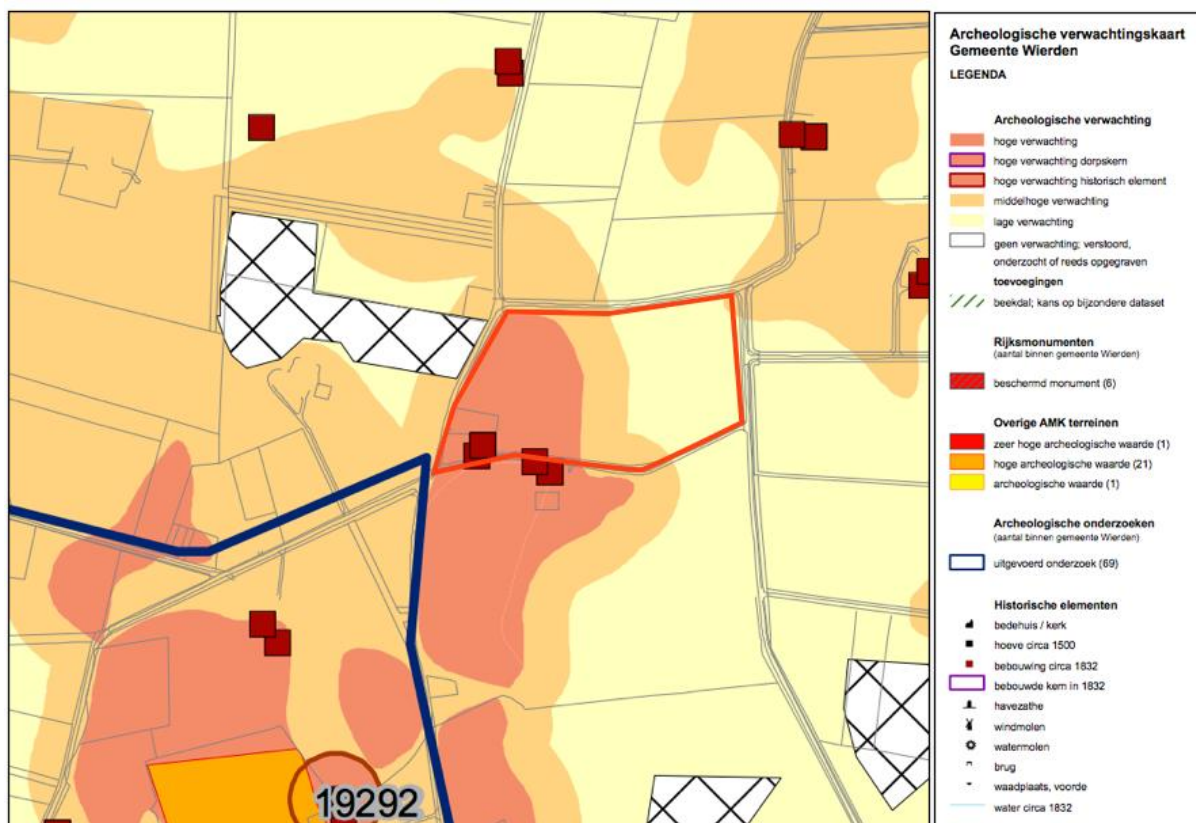
4.3.2.1 Inleiding

De Monumentenwet 1988 regelt de omgang met het archeologisch erfgoed. Gemeenten hebben een archeologische zorgplicht en initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, zijn verplicht 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.

4.3.2.2 Archeologische verwachting

Zoals in paragraaf 3.3.3 reeds is aangegeven heeft Bureau Baac voor het grondgebied van de gemeente Wierden een inventarisatie opgesteld van de archeologische verwachtingen. Het plangebied is getoetst aan archeologische verwachtingskaart. Daar waar de ingrepen in de bodem plaatsvinden binnen het plangebied, is sprake van een hoge archeologische verwachtingswaarde. Een uitsnede van de waarop dit te zien is, is opgenomen in figuur 4.4.



Figuur 4.4: Uitsnede Archeologische Verwachtingskaart gemeente Wierden (Bron: gemeente Wierden)

4.3.2.3 Conclusie

Voor plangebieden in het buitengebied met een hoge verwachting geldt een onderzoeksplicht bij bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 2.500 m². De in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling overschrijdt deze oppervlakte niet. Nader archeologisch onderzoek kan derhalve achterwege blijven. Om de mogelijke archeologische verwachtingswaarde planologisch te verankeren is de geldende dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachtingswaarde' overeenkomstig het bestemmingsplan "Buitengebied 2009" overgenomen.

4.3.3 Water

4.3.3.1 Algemeen

In het moderne waterbeheer (waterbeheer 21^e eeuw) wordt er gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten. Belangrijk instrument hierbij is de watertoets, die sinds 1 november 2003 in ruimtelijke plannen is verankerd. Het doel van de watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

4.3.3.2 Beleid 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 (voorheen Velt en Vecht en Regge en Dinkel), 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 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.

Waterschap Vechtstromen hanteert de bestaande waterbeheerplannen van voor de fusie. Deze plannen gaan over het waterbeheer in het hele stroomgebied en het omvat alle watertaken van het waterschap: waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterketen.

Het waterbeleid van het waterschap is met name gericht op een duurzame aanpak van het waterbeheer: geen afwenteling, herstel van de veerkracht van het watersysteem, streven naar een meer natuurlijker waterbeheer, zoeken naar meer ruimte voor water, water toepassen als ordenend principe middels het gebruik van waterkansenkaarten en water langer vasthouden mede door flexibeler peilbeheer. Ook het streven naar een betere waterkwaliteit als onderdeel van duurzaamheid is een belangrijk speerpunt (tegengaan van lozingen, minder belasting van het water en het zoveel mogelijk tegengaan van diffuse verontreinigingen).

De twee belangrijkste onderdelen van het waterplan worden gevormd door:

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

4.3.3.3 Watertoetsproces

De initiatiefnemer heeft het waterschap Vechtstromen geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de korte procedure van de watertoets is toegepast. De bestemming en de grootte van het plan hebben een geringe invloed op de waterhuishouding. De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen. Het waterschap Vechtstromen geeft een positief wateradvies. De standaard waterparagraaf is opgenomen in bijlage 4. Hieronder volgt een uitwerking van de relevante wateraspecten.

Oppervlaktewater

In gebied zijn geen (hoofd)watergangen aanwezig.

Grondwater

Het plan gebied bevindt zich niet in een grondwaterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied.

Riolering

Er wordt aangesloten op nabijgelegen riolering.

Hemelwater

De gemeente streeft er naar waar mogelijk de duurzaamheidprincipes voor waterbeheer toe te passen. De nadruk ligt daarbij op nieuw te ontwikkelen bebouwing, maar dit wordt tevens beoordeeld voor delen waar geen structurele ingrepen zijn voorzien. De aandacht is hierbij voornamelijk gericht op het verbeteren van de waterkwaliteit en de afkoppeling van schoon verhard oppervlak van de riolering. Dit is alleen mogelijk wanneer gelijktijdig voldoende ruimte wordt gerealiseerd ten behoeve van waterberging. In voorliggend geval hoeft geen extra waterberging te worden gerealiseerd. Het realiseren van extra waterberging is met name noodzakelijk in gevallen waarbij extra verhard oppervlak wordt gerealiseerd. In voorliggend geval is juist sprake van een afname van het verhard oppervlak binnen de begrenzing van het plangebied.

HOOFDSTUK 5 PLANBESCHRIJVING

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk staat het door de gemeente voorgestane ruimtelijk beleid centraal. De uitgangspunten voor dit beleid worden in de volgende paragraaf beschreven.

5.2 Uitgangspunten

5.2.1 Beleidsuitgangspunten

Het doel van dit project is een ruimtelijke en landschappelijke kwaliteitsslag te maken. Landschapontsierende bedrijfsgebouwen worden daarbij gesloopt en het erf wordt landschappelijk ingericht. In totaal wordt een oppervlakte van 1.442 m² aan landschapontsierende bebouwing gesloopt. Tevens wordt 287,5 m² aan mestkelders gesloopt. Op onderstaand figuur wordt weergegeven om welke bebouwing het gaat en welke oppervlakte elk object heeft.



Figuur 5.1: Weergave te slopen bebouwing (Bron: BJZ.nu)

Ter compensatie van de te slopen schuren en forse investeringen (zowel basisinspanning als aanvullende kwaliteitsprestaties) in de groene omgeving, wordt het recht op een tweetal woningbouwkavels verkregen. Een bestaande, voormalige agrarische bedrijfswoning wordt herbouwd. Vanuit ruimtelijk en landschappelijk oogpunt is het niet gewenst de kavels op de slooplocatie aangegeven met nummer 3 en 4 in figuur 5.1. te

projecteren. Hiermee zou een nieuw geurgevoelig object binnen de aan te houden vaste afstand van 50 meter vanuit de Wgv gerealiseerd worden. Hiermee zou het agrarische bedrijf aan de Schapendijk 29 belemmerd worden in de bedrijfsvoering, hetgeen in het kader van een goede ruimtelijke ordening niet wenselijk is. Tevens is het vanuit landschappelijk oogpunt gewenst om de beoogde woningen te projecteren zoals hierna zal worden beschreven. Om het plangebied op een landschappelijk verantwoorde manier in te passen, is een ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld. Belangrijk uitgangspunt voor het opstellen van het ruimtelijk kwaliteitsplan betreft het advies van het Oversticht. Ook is voorafgaand aan het opstellen van dit ruimtelijk kwaliteitsplan een analyse van het landschap gemaakt. Vanuit het landschap en het beleid zijn uitgangspunten en randvoorwaarden voor de inrichting van het plangebied opgesteld. Deze zijn uiteindelijk vertaald naar een ruimtelijk kwaliteitsplan. Het ruimtelijk kwaliteitsplan is opgenomen in bijlage 5.

5.2.2 Randvoorwaarden en onderzoeken

Uit Hoofdstuk 4 en de daarin behandelde onderzoeken is gebleken dat het plan voldoet aan de gestelde randvoorwaarden ten aanzien van milieu en overige waarden. Daarnaast wordt in het ruimtelijk kwaliteitsplan aandacht besteed aan de landschappelijke inpassing conform de geldende gebiedskenmerken. Hier wordt in paragraaf 5.3 nader op ingegaan.

5.3 Inrichting

5.3.1 Advies ervenconsulent

Voorafgaand aan het opstellen van het ruimtelijk kwaliteitsplan is advies ingewonnen bij de ervenconsulent van het Oversticht. Bij het advies is gekeken naar de onderdelen 'landschap en erf', 'beplanting' en 'gebouwen'. Korthedshalve wordt voor een volledige weergave verwezen naar bijlage 6, waarin het volledige advies van Het Oversticht is opgenomen. Een weergave van deze schets wordt hieronder weergegeven.



Figuur 5.2: Weergave schets advies ervenconsulent Het Oversticht (Bron: gemeente Wierden)

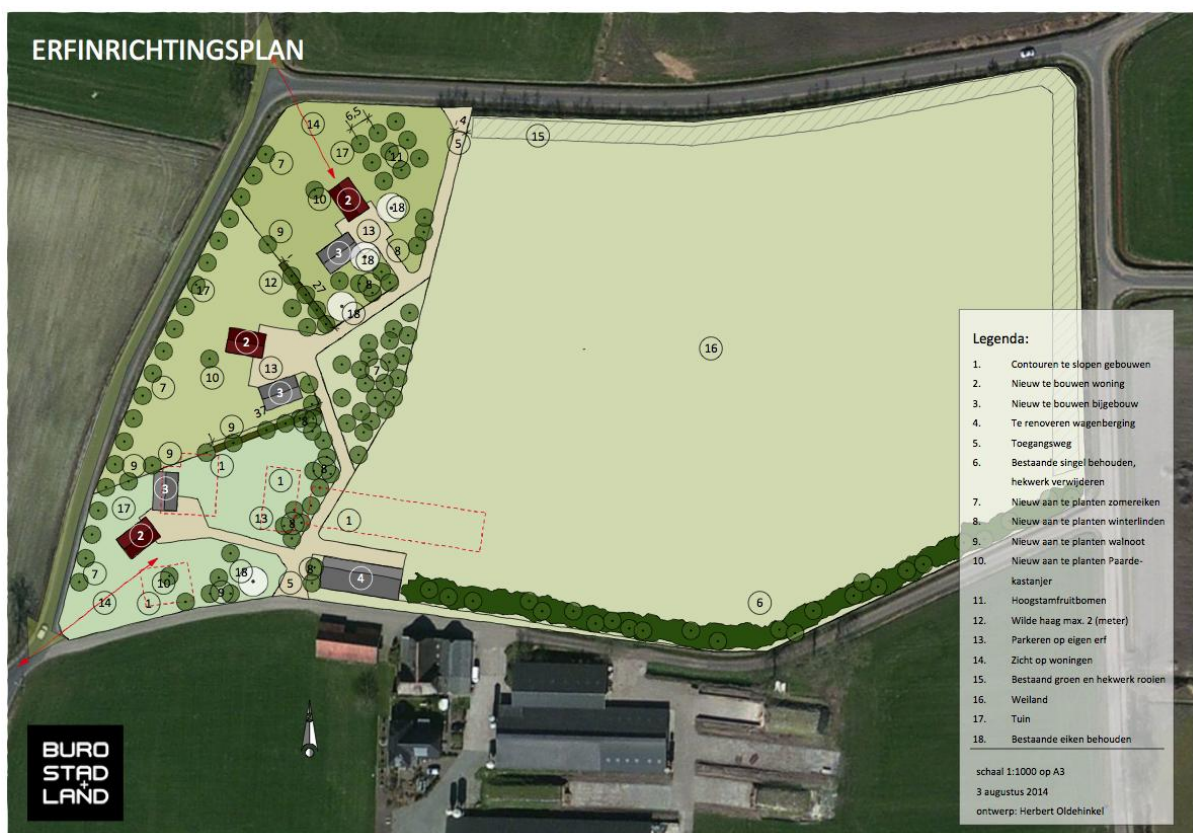
De conclusie van het advies luidt als volgt: *“Het plan voor ontwikkeling van het terrein zal bijdragen aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plekke als aan een aantal randvoorwaarden wordt voldaan: een erfensemble met gebouwen die bij elkaar horen en op details van elkaar verschillen”*. Hierna wordt nader ingegaan op het ruimtelijk kwaliteitsplan en het ontwerp van de nieuwe bebouwing.

5.3.2 Uitgangspunten bij de inrichting van het erf

De uitgangspunten bij de inrichting van het plangebied zijn:

- De karakteristiek van het landschap versterken;
- sloop van alle landschapsontsierende bebouwing en overige elementen;
- behoud van bestaande goede wagenloods en deze betrekken bij plan;
- deels zicht op erf behouden;
- realisatie 3 nieuwe woningen met bijgebouwen die zich als eenheid in het landschap presenteren;
- rekening houden met omliggende erven;
- ontsluiting middels van Kregtenweg en Notterweg;
- keren en parkeren op eigen erf;
- centrale open deel van het erf behouden;
- streekeigen beplanting toepassen.

De uiteindelijke erfinrichting wordt weergegeven op figuur 5.3.



Figuur 5.3: Erfinrichtingsplan (Bron: Buro Stad + Land)

5.3.3 Investerings in de ruimtelijke kwaliteit

Er worden diverse investeringen in de ruimtelijke kwaliteit gedaan. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen de basisinspanning en extra kwaliteitsimpuls:

Basisinspanning:

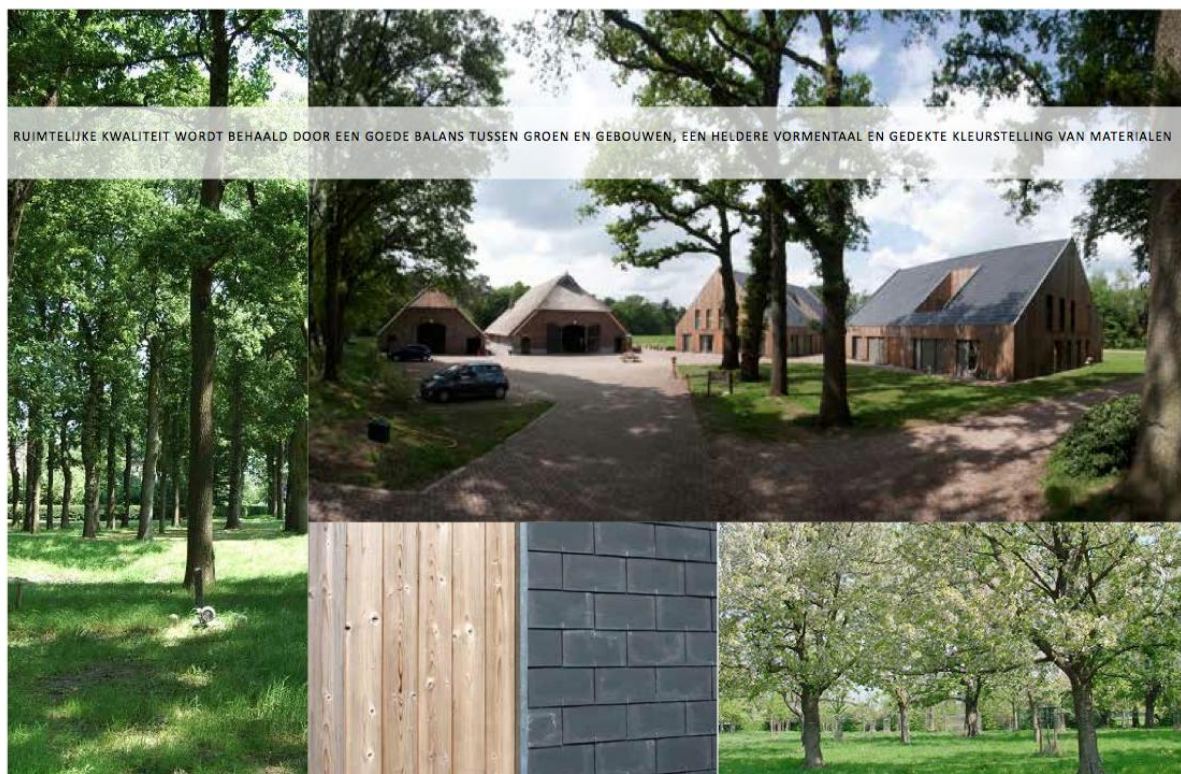
- De 3 woningen presenteren zich als één ensemble in het landschap door het vele nieuwe groen;
- de woningen zijn verspreid gepositioneerd in het landschap, passend in het Oude Hoevenlandschap;
- de bestaande wagenloods wordt gerenoveerd waardoor deze past in het landschap;
- aanplant hoogstam fruitbomen.

- op het erf wordt enkel gebruik gemaakt van streekeigen beplantingen als zomereik, linde, walnoot, kastanje.

Extra kwaliteitsimpuls:

- Sloop van minimaal 850m² landschapsontsierende bebouwing;
- vervangen huidige woning door een meer passende woning;
- opruimen hekwerk rondom weide en op het erf;
- rooien singel met een veelheid aan exoten aan de noord en oostzijde van het weiland;
- omvorming van de bestaande singel langs de van Kregtenweg naar een meer passende streekeigen singel;
- herstel historisch pad als ontsluiting van de drie woningen (ontlast verkeer aan Schapendijk);
- aanplant 30 zomereiken langs de Schapendijk die een groene verbinding vormen.

De ruimtelijke kenmerken van het landschap vormen belangrijke uitgangspunten voor het uitwerken van het plan. Het betreft hier de (half)openheid en het gebruik van inheemse beplanting en bomen op of nabij het erf. Met de ontwikkeling van het agrarische bedrijf is het erf door de jaren heen veranderd. Dit is echter niet zorgvuldig gebeurd als gevolg waarvan een veelheid aan materialen en kleuren is ontstaan. Ook de archetypen van de bebouwing zijn niet kenmerkend en ogen rommelig. De Van Kregtenweg vormt de huidige toegang naar de woning. Na sloop van de opstallen zal deze inrit kunnen blijven fungeren als ontsluiting. Wel zal middels een goede landschappelijke inpassing gezocht moeten worden naar een nieuwe balans tussen gebouwen en groen. Hierbij hoeven de erven niet afgesloten te worden. Op de kaart van 1900 is een pad te zien. Dit pad zal hersteld worden en als ontsluiting van de drie erven gaan dienen. Door de aanplant van veel bomen als eik, linde, noot en kastanje zal een groene eenheid ontstaan. Middels wilde hagen zal het gebied in drieën onderverdeeld worden waardoor privacy in de tuinen ontstaat. De drie woningen oriënteren zich op de Schapendijk. Van belang is dat deze woningen in eenheid ontworpen worden. Daarbij zal zorgvuldig gekeken moeten worden naar materialen en kleurstelling. Materialen die mooi verouderen en gedekte kleurstellingen genieten de voorkeur. Referentiebeelden zijn hierna weergegeven.



Figuur 5.4: Referentiebeelden materialen en kleurstelling (Bron: Buro Stad + Land)

In het Oude Hoevenlandschap staan de erfensembles verspreid in het landschap. Er is daarom ook gekozen de woningen ieders een andere richting te geven. Vanaf de Schapendijk zal er zicht op de gevels ontstaan waardoor het erf een kenmerkende plek in het landschap wordt. Aan de noordzijde worden hoogstamfruitbomen geplant. Er is bewust gekozen deze niet bij iedere woning te voorzien omdat dan het beeld van 3 afzonderlijke erven zal ontstaan.

Langs de Schapendijk staat veel beplanting met uitzondering van het plangebied. Door langs deze weg een enkele rij zomereiken te planten wordt het organische wegenpatroon versterkt. Ook verbindt het bestaande groenstructuren met elkaar. De kern van de drie erven is een cluster van een fors aantal zomereiken. Deze groene kern verbindt de verschillende erven met elkaar en voorkomt dat de drie woningen afzonderlijk in het landschap staan. Bestaande uitheemse beplanting wordt gerooid. Deze singels worden met streekeigen, dichte beplanting. Deze schermt de opstallen en kuilplaten van de burens af en maakt dat er een verbinding ontstaat met de nieuwe te realiseren woningen. De bestaande wagenloods verkeert nog in goede staat. Om de architectonische uitstraling te laten aansluiten bij de toekomstige uitstraling van het erf, zal dit bouwwerk gerenoveerd worden. De schuur wordt gepotdekseld met hout waardoor het een meer landelijke en onopvallende verschijning krijgt. Door aan de westzijde een drietal bomen te planten behoudt deze schuur een relatie met de nieuw te bouwen woningen. Overigens wordt opgemerkt dat deze schuur niet ten dienste zal staan van de woningen, maar een agrarische functie krijgt, waarbij het bedrijfsmatig houden van dieren is uitgesloten.

Het aspect 'duurzaamheid' speelt een belangrijke rol in de planontwikkeling. De investeringen in duurzaamheid bestaan uit:

- Saneren asbest dak van de te renoveren loods en nieuwe platen aanbrengen.
- Stroomvoorziening middels zonnecollectoren op het dak van de te renoveren wagenloods
- Verwarming middels aardwarmte.

5.3.4. Financiële onderbouwing

De kwaliteit van het Overijsselse landschap en de sociaal-economische ontwikkeling van het landelijk gebied gaan steeds meer hand in hand. Nieuwe ontwikkelingen zijn mogelijk onder voorwaarde dat ze bijdragen aan de kwaliteit van de leefomgeving. Hoofddoel van de gewenste ontwikkeling is een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. De Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving gaat uit van het principe dat de geboden ontwikkelingsruimte en investering in de ruimtelijke kwaliteit in evenwicht zijn. Om de gewenste ruimtelijke kwaliteitsimpuls te bereiken, is initiatiefnemer bereid om fors te investeren. Om naast de kosten tevens de investeringen ter verbetering van de ruimtelijke kwaliteit te kunnen financieren, wordt een tweetal woningbouw kavels verkregen. Een financiële onderbouwing van de ontwikkeling, inclusief bijlagen, is bijgevoegd in bijlage 7.

5.3.5. Beeldkwaliteit en architectuur

Algemeen

- duidelijk zichtbare hiërarchie in gebouwen, (bijgebouwen onderdanig aan woningen);
- samenhang in vorm, kleur en materiaalgebruik van de zeven gebouwen (in familie ontworpen maar wel verschillend)
- er zijn twee clusters van gebouwen (noord- en zuid), het noordelijke cluster bestaat uit 4 gebouwen, twee woningen en twee bijgebouwen. Volgorde van hiërarchie (zie ook figuur 5.5.) is:
 - 1. noordelijke woning,
 - 2. andere woning en
 - 3. bijgebouwen.

De meest zuidelijke cluster bestaat uit één woning met bijgebouw. Hier moet de woning het hoofdgebouw zijn;

- de bijgebouwen kunnen ook aan de woning vast gebouwd worden.

Massa en vorm

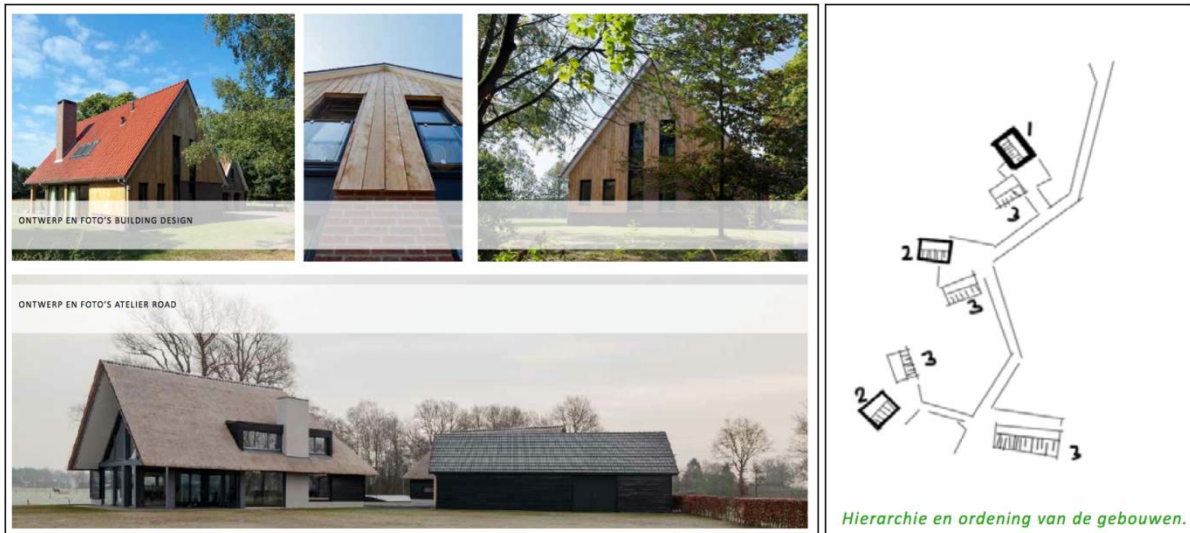
- Oorspronkelijk streekeigen architectonische kenmerken als uitgangspunt nemen
- hoofdvorm moet bestaan uit een rechthoekige plattegrond, een lage goothoogte en een forse, hoogoplopende zadeldkap
- bijgebouwen moeten ondergeschikt zijn aan het hoofdgebouw;
- zo gesloten mogelijk dakvlak.

Gevels

- De gevels bestaan in hoofdzaak uit aardkleurige bakstenen en/of hout;
- de gevels zullen eenvoudig en ingetogenheid moeten kennen maar mogen wel opvallen.

Materiaal-, kleurgebruik en detaillering

- Streekeigen materialen en kleuren gebruiken;
- kunststof, spiegellende en glimmende oppervlakten zijn niet toegestaan;
- dakbedekking in rode of donkere pannen, riet of combinatie hiervan.



Figuur 5.5: Referentiebeelden beeldkwaliteit en architectuur (Bron: Buro Stad + Land)

HOOFDSTUK 6 TOELICHTING OP DE PLANREGELS

6.1 Nadere toelichting op 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. Hierbij zullen de bestemmingen in dezelfde volgorde als in de regels worden behandeld.

‘Agrarisch met waarden – Landschap’

De gronden die buiten de woonpercelen vallen zijn bestemd tot ‘Agrarisch met waarden – Landschap’. Deze gronden zijn nu ook al voor een groot deel als zodanig bestemd. Binnen deze gronden mogen in principe uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde (afrostering en dergelijke) tot een hoogte van 2 meter worden opgericht. Voor de te behouden wagenloods is maatwerk geleverd door ter plaatse van deze bestaande bebouwing een aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding –gebouw’ op te nemen. Aan deze aanduiding zijn een aantal regels gekoppeld, zoals het vastleggen van de bestaande maatvoering, het uitsluiten van bewoning, het toestaan van agrarische activiteiten waaronder tevens hobbymatig agrarisch gebruik wordt verstaan en het uitsluiten van het bedrijfsmatig houden van dieren.

Bij deze bestemming is een artikel met betrekking tot een omgevingsvergunning voor het uitvoeren een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (voormalige aanlegvergunning) opgenomen.

‘Wonen’

De toekomstige woonpercelen zijn bestemd tot ‘Wonen’. Evenals in het bestemmingsplan ‘Buitengebied 2009’ zijn de gronden met de bestemming ‘Wonen’ hoofdzakelijk bestemd voor het wonen in woonhuizen. Tevens zijn de gronden mede bestemd voor landschappelijke inpassing en een bed & breakfast in de woning en/of een aan de woning aangebouwd gebouw.

Bij de benadering van de woonfunctie is uitgegaan van maximale inhoud, namelijk 750 m^3 . Ten aanzien van het toegestane aantal woningen is in de regels bepaald dat per bestemmingsvlak 1 woning is toegestaan. De gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen per woning mag niet meer bedragen dan 100 m^2 . Daarnaast gelden ten aanzien van hoofdgebouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde bouwregels ten aanzien van goot- en bouwhoogtes en dakhellingen. In de specifieke gebruiksregel is tevens een zogenaamde voorwaardelijke verplichting opgenomen. De voorwaardelijke verplichting voorziet in een borging van de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen zoals opgenomen in het beplantingsplan (Bijlage 2 van de regels) en de verplichte sloop van de bestaande woning Schapendijk 27, zodat deze niet onder het overgangsrecht komt te vallen.

HOOFDSTUK 7 UITVOERING EN HANDHAVING

7.1 Economische uitvoerbaarheid

7.1.1. Grondexploitatie

Sinds 1 juli 2008 heeft de Grondexploitatiewet als Afdeling 6.4 van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening rechtskracht gekregen. Doel van de wet is te komen tot een verbetering van het stelsel van kostenverhaal en het kunnen stellen van locatie-eisen bij particuliere grondexploitatie. In de wet is opgenomen dat een gemeente de gemaakte kosten op een particuliere grondeigenaar moet verhalen in het geval deze eigenaar tot ontwikkeling van een bouwplan overgaat. Daarnaast kan de gemeente eisen stellen met betrekking tot de te ontwikkelen locatie, zoals kwaliteitseisen van het openbaar gebied of eisen met betrekking tot woningbouwcategorieën (particulier opdrachtgeverschap en sociale woningbouw).

De wet geeft in principe twee manieren voor gemeenten om de kosten te verhalen op grondeigenaren en locatie-eisen te stellen:

1. Via een privaatrechtelijke overeenkomst met een grondeigenaar op vrijwillige basis. In deze overeenkomst kunnen beide partijen over alle mogelijke onderwerpen afspraken met elkaar maken.
2. Wanneer het niet lukt om er met de grondeigenaar via een privaatrechtelijke overeenkomst uit te komen, dan moet de gemeente een exploitatieplan opstellen. In het exploitatieplan legt de gemeente het verhalen van kosten bindend op aan de grondeigenaar.

Het project betreft een volledig particulier initiatief. De financiering van het project is rond. Voor dit project is een anterieure overeenkomst gesloten zodat het kostenverhaal voor de gemeente volledig is verzekerd.

In de overeenkomst is afgesproken aan welke voorwaarden de ontwikkelingen moeten voldoen en wie welke kosten en welk risico draagt. De gemeente zal, om deze bouw te kunnen realiseren, zich inspannen de bouw planologisch mogelijk te maken door herziening van het bestemmingsplan en de noodzakelijke vergunningen te verlenen. Tevens is overeengekomen dat de exploitant volledig voor eigen rekening en risico het perceel bouw- en woonrijp maakt. De exploitant ontwikkelt voor eigen rekening en risico. Voordat met de ontwikkeling kan worden begonnen, dient de gemeente het definitieve ontwerp eerst schriftelijk goed te keuren. Verder is geregeld dat de exploitant verplicht is het exploitatiegebied landschappelijk in te passen conform het ruimtelijk kwaliteitsplan dat is opgesteld. Tot slot zijn in de overeenkomst afspraken gemaakt over vergoeding van de schade als bedoeld in artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening (planschade) en overige vormen van schade, de bijdrage voor gemaakte en te maken kosten, tussentijdse beëindiging/ontbinding van de overeenkomst en geschillen.

7.2 Handhaving

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

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

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

2. *Realistische en inzichtelijke regeling*

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

3. *Actief handhavingsbeleid*

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

HOOFDSTUK 8 INSPRAAK, VOOROVERLEG EN ZIENSWIJZEN

8.1 **Inspraak**

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

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

8.2 **Vooroverleg**

8.2.1 *Rijk*

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

8.2.2 *Provincie Overijssel*

De ontwikkeling past binnen de beleidskaders van de provincie Overijssel.

8.2.3 *Waterschap Vechtstromen*

De watertoets heeft plaats gevonden op de website www.dewatertoets.nl. Daarmee zijn de waterhuishoudkundige aspecten voldoende belicht. De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen. Het waterschap geeft een positief wateradvies. De beantwoording van de vragen heeft er niet toe geleid dat er nader overleg met het waterschap moet worden gevoerd.

8.3 **Zienswijzen**

Het ontwerpbestemmingsplan heeft voor een periode van zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn er geen zienswijzen ingediend.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

BIJLAGE 1 VERKENNEND BODEMONDERZOEK

BIJLAGE 2 AKOESTISCH ONDERZOEK

BIJLAGE 3 QUICKSCAN FLORA EN FAUNA

BIJLAGE 4 STANDAARD WATERPARAGRAAF

BIJLAGE 5: RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

BIJLAGE 6 ADVIES ERVENCONSULENT HET OVERSTICHT

BIJLAGE 7 FINANCIËLE ONDERBOUWING