



**BESTEMMINGSPLAN
BUITENGEBIED 2009,
HERZIENING RIJSSENSESTRAAT 58-60**

BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBIED 2009, HERZIENING RIJSSENSESTRAAT 58-60

GEMEENTE WIERDEN

IDN: NL.IMRO.0189.BP2015000002-VA01

Datum: Januari 2017

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	4
1.1	AANLEIDING	4
1.2	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	4
1.3	LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED	4
1.4	HUIDIG PLANOLOGISCH REGIEM	5
1.5	PLANPROCES EN COMMUNICATIE	7
1.6	LEESWIJZER	7
HOOFDSTUK 2	HET PLANGEBIED EN DE OMGEVING	8
2.1	LANDSCAPPELIJKE ASPECTEN	8
2.2	HUIDIGE SITUATIE	8
2.3	GEWENSTE SITUATIE	10
HOOFDSTUK 3	BELEIDSKADER	11
3.1	RIJKSBELEID	11
3.2	PROVINCIAAL BELEID	13
3.3	GEMEENTELIJK BELEID	21
HOOFDSTUK 4	RANDVOORWAARDEN EN ONDERZOEK.....	28
4.1	INLEIDING.....	28
4.2	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	28
4.3	WAARDEN.....	34
HOOFDSTUK 5	PLANBESCHRIJVING	40
5.1	INLEIDING.....	40
5.2	UITGANGSPUNTEN	40
5.3	GEWENSTE ONTWIKKELING	40
HOOFDSTUK 6	TOELICHTING OP DE PLANREGELS.....	44
6.1	INLEIDING.....	44
6.2	OPZET VAN DE REGELS	44
6.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS.....	45
HOOFDSTUK 7	UITVOERING EN HANDHAVING.....	48
7.1	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	48
7.2	HANDHAVING	48
HOOFDSTUK 8	INSPRAAK, VOOROVERLEG EN ZIENSWIJZEN.....	49
8.1	INSPRAAK.....	49
8.2	VOOROVERLEG	49
8.3	ZIENSWIJZEN.....	49
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING	50	
BIJLAGE 1	RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN.....	51
BIJLAGE 2	KGO-PLAN.....	52
BIJLAGE 3	VERKENNEND BODEMONDERZOEK.....	53
BIJLAGE 4	QUICKSCAN NATUURWAARDEN.....	54
BIJLAGE 5	UITGANGSPUNTENNOTITIE.....	55
BIJLAGE 6	ONDERZOEK GRONDWATERBESCHERMINGSGEBIED	56

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Autobedrijf Zwijnenberg is al geruime tijd gevestigd aan de Rijssensestraat 58-58a/60, in het dorpsrandgebied van de gemeente Wierden. Door de groei van het autobedrijf in de afgelopen jaren is er een tekort aan ruimte voor de handelsvoorraad auto's en parkeerruimte voor bezoekers. Daarnaast is er dringend behoefte aan opslagruimte voor auto-onderdelen waar onder autobanden. Dit betreffen veelal de extra sets winter c.q. zomerbanden van klanten van het bedrijf.

Het bedrijf is voornemens om het bestaande bedrijf uit te breiden door het naastgelegen voormalig agrarisch erf (Rijssensestraat 58), het voormalige woonperceel Rijssensestraat 60 alsmede enkele omliggende agrarische gronden bij het bedrijfsperceel te betrekken. De woning (nr. 60) op het voormalige woonperceel is reeds gesloopt en ingericht als parkeer-/uitstallingsruimte voor auto's. Deze inrichting en gebruik van het perceel (nr. 60) is echter niet in overeenstemming met de geldende planologische kaders. De bestaande bebouwing op het perceel nr. 58 zal tevens worden gesloopt en ook worden ingericht als parkeer-/uitstallingsruimte. Achter de bestaande bedrijfsbebouwing zal uitbreiding plaatsvinden met dezelfde omvang als de te slopen bebouwing. De uitbreiding zal bestaan uit een kantoor en een bedrijfshal voor opslagdoeleinden. Tot slot wordt het omliggende terrein heringericht met parkeer- en groenvoorzieningen.

Het realiseren van de voorgenomen ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt middels het nieuwe bestemmingsplan, waarbij gebruik is gemaakt van het 'Beleid Vrijkomende Agrarische Bebouwing gemeente Wierden' in combinatie met de 'Beleidslijn toepassing Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving' (KGO).

Het uitbreiden van het bedrijfsperceel en het realiseren van de nieuwe bebouwing is, vanwege het ontbreken van de juiste gebruiks- en bouw mogelijkheden, niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan. Dit geldt ook voor de huidige inrichting en gebruik van het voorterrein. Dit bestemmingsplan voorziet in de gewenste juridisch-planologische kaders om zodoende de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken. Aangetoond zal worden dat het voornemen in overeenstemming is met 'een goede ruimtelijke ordening'.

1.2 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan "Buitengebied 2009, herziening Rijssensestraat 58-60" bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.0189.BP2015000002-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 Rijssensestraat 58 en 58a/60 in het dorpsrandgebied van de gemeente Wierden. De ligging van het plangebied ten opzichte van Wierden wordt op onderstaande topografische kaart weergegeven. Voor de begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding.



Figuur 1.1: Ligging van het plangebied ten opzichte van Wierden (Bron: www.opentopo.nl)

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 met waarden – Landschap’, ‘Bedrijf’, ‘Groen’ en ‘Wonen’. Daarnaast is het plangebied voorzien van de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologische verwachtingswaarde’ en de gebiedsaanduidingen ‘milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied’ en ‘reconstructiewetzone – verwevingsgebied’. Op figuur 1.2 is een uitsnede van het geldend bestemmingsplan opgenomen.



Figuur 1.2: Uitsnede van de verbeelding behorend bij het bestemmingsplan “Buitengebied 2009 ” (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.4.2. Beschrijving bestemmingen en gebiedsaanduidingen

'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.

'Bedrijf'

De tot 'Bedrijf' bestemde gronden zijn bestemd voor het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten, opslag en installaties, met daar bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouw zijnde, werken, geen bouwwerken zijnde, tuinen, erven, terreinen en parkeervoorzieningen. Op het perceel Rijssensestraat 58a is een garage toegestaan, inclusief de detailhandel in auto's en weggebonden artikelen. De maximale oppervlakte aan bebouwing ten behoeve van de hiervoor genoemde functie mag niet meer bedragen dan 1.219 m²

'Groen'

De tot 'Groen' bestemde gronden zijn bestemd voor tuinen, groenvoorzieningen, paden, speelvoorzieningen, parkeerstroken en waterhuishoudkundige voorzieningen; met daar bijbehorende bouwwerken, geen gebouw zijnde en verhardingen. Binnen deze bestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde ten dienste van de bestemming worden gebouwd, waarbij de bouwhoogte niet meer dan 2,5 meter mag bedragen.

'Wonen'

De tot 'Wonen' bestemde gronden zijn voornamelijk bedoeld voor het wonen in woonhuizen, met dien verstande dat de gronden mede zijn bestemd voor landschappelijke inpassing en bed & breakfast is toegestaan in de woning en/of een aan de woning aangebouwd gebouw. Op basis van de bouwregels mag er per bestemmingsvlak niet meer dan één woonhuis worden gebouwd, waarbij de maximale gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen per woning niet meer bedragen dan 100 m². Tot slot zijn bouwwerken, geen gebouw zijnde, waaronder begrepen overkappingen, binnen het gehele bestemmingsvlak toegestaan.

'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.

'milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied'

Hiervoor geldt dat die gronden - naast de andere voor die gronden aangewezen bestemming(en) en aanduidingen - tevens bestemd zijn voor het behoud van de kwaliteit van het grondwater als onderdeel van de drinkwatervoorziening en voor de waterhuishouding, met daar bijbehorende bouwwerken.

'reconstructiewetzone – verwevingsgebied'

Deze gebiedsaanduiding volgt uit de reconstructiezonering Salland-Twente. De ontwikkelingsmogelijkheden van agrarische bedrijven zijn gekoppeld aan de ligging in diverse reconstructiezones. Deze gebiedsaanduiding is in voorliggend geval niet relevant en kan buiten beschouwing worden gelaten.

1.4.3. Strijdigheid

Het uitbreiden van het bedrijfsperceel en het realiseren van de nieuwe bebouwing is, vanwege het ontbreken van de gebruiks- en bouw mogelijkheden, niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan. Daarnaast is het huidige gebruik van het voorterrein niet in overeenstemming met de geldende planologische kaders.

Dit bestemmingsplan voorziet in de gewenste juridisch-planologische kaders om zodoende de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken en de bestaande situatie op een juiste wijze in te passen. Aangetoond zal worden dat het voornemen in overeenstemming is met 'een goede ruimtelijke ordening'.

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 “Buitengebied 2009, herziening Rijssensestraat 58-60” 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 HET PLANGEBIED EN DE OMGEVING

In dit hoofdstuk wordt de huidige situatie in en rondom het plangebied beschreven. Hierbij wordt gekeken naar de landschappelijke aspecten en de huidige situatie binnen het plangebied. Daarnaast is er een beschrijving op hoofdlijnen opgenomen van het gewenste plan. Het plan wordt nader beschreven in het hoofdstuk 'Planbeschrijving'.

2.1 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. 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.

2.2 Huidige situatie

Het plangebied bestaat uit de percelen Rijssensestraat 58 en 58a/60. Het plangebied is gelegen in het dorpsrandgebied op circa 250 meter ten zuidoosten van de kern Wierden. De belangrijkste ruimtelijke structuurdragers in de directe omgeving van het plangebied zijn de A35-N35, de Rijssensestraat en de parallelweg Rijssensestraat (verstedelijkt lint). De functionele structuur van de omgeving bestaat uit wonen, infrastructuur en (agrarische) bedrijvigheid.

Het plangebied wordt aan de noordoost- en zuidoostzijde begrensd door respectievelijk de A35-N35 en de parallelweg van de Rijssensestraat. Aan de zuidwestzijde van het plangebied bevinden zich agrarische gronden en een woning (Rijssensestraat 62). Tot slot bevinden zich ten noordwesten van het plangebied agrarische cultuurgronden.

Binnen het plangebied is diverse bebouwing aanwezig, te weten bedrijfsbebouwing ten behoeve van het autobedrijf (nr. 58a/60) en voormalige agrarische bedrijfsbebouwing (nr. 58). Voorheen was op het voorterrein van het autobedrijf een woning (nr. 60) aanwezig. Deze woning is recentelijk gesloopt.

De bebouwing ten behoeve van het autobedrijf bestaat uit een showroom en een werkplaats. De gebouwen zijn relatief nieuw en verkeren in goede bouwkundige staat. Op het voormalige agrarische bedrijfsperceel is een boerderij en een tweetal stallen aanwezig. Deze gebouwen verkeren in slechte bouwkundige staat en het terrein oogt verpauperd.

In figuur 2.1 is een luchtfoto opgenomen met een indicatieve begrenzing van het plangebied. In figuur 2.2 zijn foto's van de huidige situatie opgenomen. Opgemerkt wordt dat de woning nr. 60 nog op de luchtfoto waarneembaar is, maar zoals aangegeven inmiddels gesloopt is.



Figuur 2.1: Indicatieve begrenzing van het plangebied (Bron: Provincie Overijssel)



Figuur 2.2: Huidige situatie in het plangebied boven: nr. 58a/60 (reeds gesloopte woning) onder: nr. 58 (Bron: Google streetview)

2.3 Gewenste situatie

De gewenste situatie betreft het slopen van de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, het uitbreiden van de bestaande bedrijfsbebouwing met een kantoor en bedrijfshal en het herinrichten van het omliggende terrein met parkeer- en groenvoorzieningen. Daarnaast is het wenselijk om de bestaande situatie, daar waar deze niet in overeenstemming is met de geldende planologische kaders, op een juiste juridisch-planologische wijze in te passen.

Voor een nadere toelichting op het voornemen wordt verwezen naar hoofdstuk 5 'Planbeschrijving' of het ruimtelijk kwaliteitsplan opgenomen in bijlage 1 bij deze toelichting.

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

3.1.1.1 Algemeen

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

3.1.1.2 Opgaven van nationaal belang

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

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

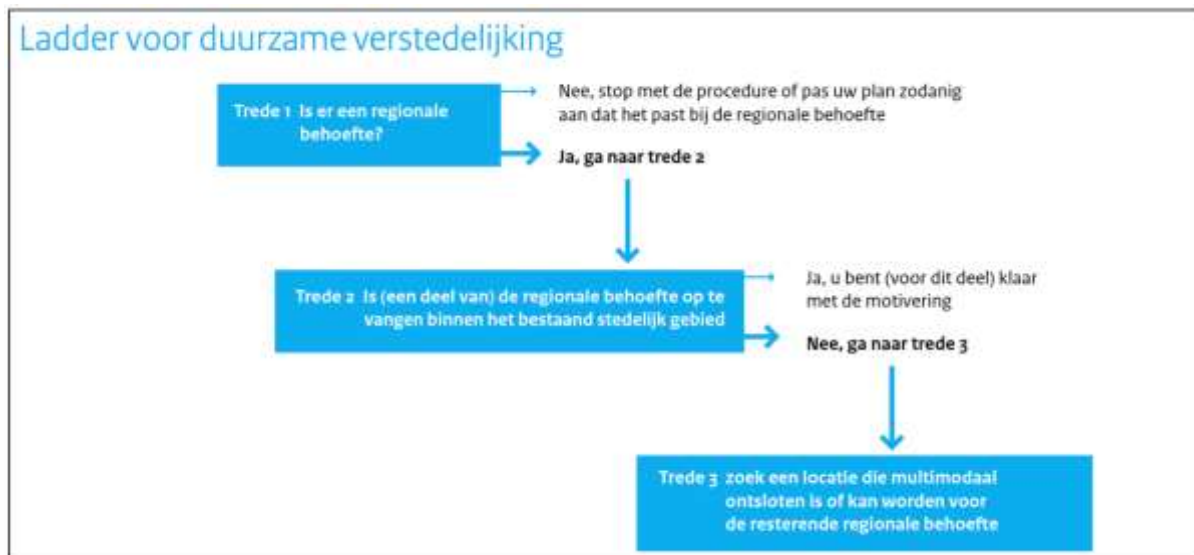
Voor de drie rijksdoelen worden de 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd. Hiermee geeft het Rijk aan waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

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

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

3.1.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

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



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

Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen ‘stedelijke ontwikkeling’, ‘bestaand stedelijk gebied’ en ‘regionale behoefte’.

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

bestaand stedelijk gebied: ‘bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur’.

stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Voor **regionale behoefte** is geen definitie in artikel 1.1.1 van de Bro opgenomen. Uit de nota van toelichting behorende bij artikel 3.1.6 Bro (Staatsblad 2012, 388, pp. 49-50) blijkt dat met regionale behoefte niet per se wordt bedoeld op een bovengemeentelijke behoefte (regionaal in de zin van meerdere gemeenten omvattende). Centraal staat een passend regionaal schaalniveau; in geval van een lokale ontwikkeling kan het daarom ook gaan om een lokale (binnen de gemeente) vallende behoefte. Een dergelijke behoefte kan dan worden gezien als “regionale behoefte” zoals bedoeld in artikel 3.1.6 lid 2 Bro.

3.1.2 Toetsing van het initiatief aan het rijksbeleid

De SVIR laat zich niet specifiek uit over dergelijke lokale ontwikkelingen. De in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling raakt dan ook geen rijksbelangen zoals opgenomen in de SVIR. Hierna wordt de ontwikkeling getoetst aan de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’.

Ladder duurzame verstedelijking

Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Het streven is om te komen tot zorgvuldig ruimtegebruik en daarmee het voorkomen van (onaanvaardbare) leegstand en onnodig bouwen in de groene omgeving.

Dit bestemmingsplan voorziet in de herontwikkeling van het plangebied, waarbij alle bebouwing op een tweetal erven (nr. 58 en nr. 60) wordt gesloopt en het bestaande bedrijfsperceel ter plaatse wordt uitgebreid. Het bedrijf mag wat betreft bedrijfsgebouwen evenveel uitbreiden dan dat er wordt gesloopt (1.035 m²). Als gevolg van het bestemmingsplan is van een toename van bebouwing (verstening) dan ook geenszins sprake. Langdurig leegstaande bebouwing wordt dan ook vervangen door bedrijfsbebouwing ten behoeve van het bedrijf. Hiermee is sprake van optimale herbenutting van de bouw mogelijkheden, wordt de omvang aan leegstaand vastgoed in Wierden teruggebracht en wordt de ruimtelijke kwaliteit en vitaliteit

(toekomstperspectief bedrijf) verbeterd. Dit plan is dan ook in lijn met hetgeen Raad van State meerdere keren heeft uitgesproken, namelijk dat ontwikkelingen zonder of met een beperkte toename van bebouwingsmogelijkheden niet worden aan gemerkt als 'stedelijke ontwikkeling'¹. Daarnaast is in dit plan, overeenkomstig jurisprudentie, voldoende aandacht besteed aan het aspect leegstand. Ten aanzien van de uitbreiding van het bedrijfsperceel met onbebouwde bedrijfsgronden wordt opgemerkt dat het grotendeels gaat om gronden welke behoren tot de te saneren erven (nr. 58 en nr. 60). Deze gronden hebben reeds een stedelijke functie, waardoor van een ruimtebeslag ter plaatse geen sprake is. Voor wat betreft het overige deel van de uitbreidingslocatie wordt opgemerkt dat de invulling niet zodanig substantieel is dat deze aangemerkt dient te worden als 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'.

Conclusie

Gezien het vorenstaande is een gedegen afweging gemaakt om het bedrijf uit te breiden binnen het plangebied en wordt geconcludeerd dat dit project niet nader getoetst hoeft te worden aan de ladder van duurzame verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

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

3.2.1 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:

¹ ABRvS 22 juni 2016, ECLI:NL:RVS:2016:1757, r.o. 10.8.

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 3.2. geeft dit schematisch weer.



Figuur 3.2: 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

Uit de afweging in de eerste fase 'generieke beleidskeuzes' blijkt dat met name de artikelen 2.1.4, 2.1.5 lid 1 t/m 3, 2.1.6 en 2.13.6 in dit kader van belang zijn. Op de betreffende artikelen wordt hierna ingegaan.

Artikel 2.1.4 Principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

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

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

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

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.4

In dit geval is (her)benutting van bestaande bebouwing redelijkerwijs geen optie. Er is sprake van een bestaand bedrijf dat wil uitbreiden. Per saldo (sloop/nieuwbouw) zal er geen sprake zijn van een toename van bebouwing. Voor de ondernemer is het vanuit het oogpunt van een efficiënte en doelmatige bedrijfsvoering niet gewenst op verschillende locatie bedrijfsbebouwing te hebben. Met het ontwikkelen van het huidige bedrijfsperceel is juist getracht om binnen het plangebied de bedrijfsactiviteiten te centraliseren. Daarnaast is uitbreiding direct grenzend aan het bestaande bedrijfsperceel, vanuit kwalitatief en landschappelijk oogpunt het meest verantwoord gebleken. Het benutten van bestaande bebouwing in de groene omgeving en het combineren van de functies op bestaande erven is in voorliggend geen optie.

Artikel 2.1.5 Ruimtelijke kwaliteit

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

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.5

1. De uitbreiding van het bedrijfsperceel wordt op een adequate wijze ingepast in het landschap. Daarnaast wordt bestaande landschapsontsierende stallen gesloopt. In hoofdstuk 5 wordt nader ingegaan op de te treffen (landschaps)maatregelen. Korthedshalve wordt hiernaar verwezen. Hier wordt geconcludeerd dat de te treffen maatregelen per saldo leiden tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse.
2. In 3.2.5.3 wordt nader ingegaan de wijze waarop de Catalogus Gebiedskenmerken is gebruikt. Korthedshalve wordt hier naar verwezen.
3. In 3.2.5.2 wordt nader ingegaan op het ter plekke geldende ontwikkelingsperspectief. Hier wordt geconcludeerd dat het initiatief in overeenstemming is met het ter plekke geldende ontwikkelingsperspectief.

Artikel 2.1.6 Kwaliteitsimpuls Groene omgeving (KGO)

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 Overijssel

De provincie Overijssel biedt gemeenten de gelegenheid om een eigen beleidsinvulling te geven aan het KGO-beleid. De gemeente Wierden heeft in voorliggend geval de toepassing van de KGO uitgewerkt in de Beleidslijn toepassing Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (hierna: de beleidslijn KGO), welke is geaccordeerd door de provincie. Korthedshalve wordt dan ook verwezen naar paragraaf 3.2.5 waarin de ontwikkeling wordt getoetst aan de beleidslijn. Hier wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling in overeenstemming is met de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving.

Artikel 2.13.3 Grondwaterbeschermingsgebieden

1. Bestemmingsplannen voorzien in een aanduiding voor grondwaterbeschermingsgebieden waarbij alleen functies worden toegestaan die harmoniëren met de functie voor de drinkwatervoorziening;
2. In afwijking van het bepaalde in lid 1 kunnen in grondwaterbeschermingsgebieden ook nieuwe niet-risicovolle functies worden toegestaan, mits daarbij wordt voldaan aan het stand still-principe;
3. In afwijking van het bepaalde in lid 1 en onverlet het bepaalde in lid 2, kunnen nieuwe grote of grootschalige risicovolle functies in grondwaterbeschermingsgebieden alleen worden toegestaan als dit noodzakelijk is vanuit een zwaarwegend maatschappelijk belang, waarvoor redelijke alternatieven ontbreken en mits voldaan wordt aan het stap vooruit-principe.

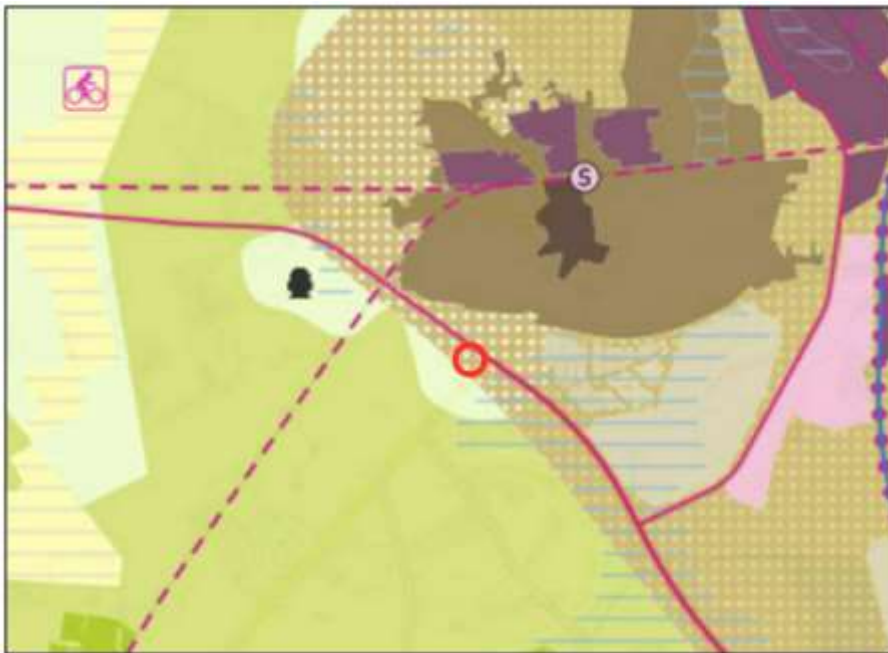
Toetsing van het initiatief aan artikel 2.13.3

Allereerst wordt opgemerkt dat er feitelijk geen sprake is van een nieuwe functie. Het betreft immers de uitbreiding van een bestaand bedrijf. In het kader van de voorbereiding is in verband met de ligging in het grondwaterbeschermingsgebied een onderbouwing opgesteld. In paragraaf 4.3.3 wordt nader ingegaan op de onderbouwing en de overige aspecten in het kader van de waterhuishouding. Hier wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling in overeenstemming is met artikel 2.13.3 van de omgevingsverordening.

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

3.2.5.2 Ontwikkelingsperspectieven

Het plangebied is gelegen in het ontwikkelingsperspectief “Stadsrandgebied”. In figuur 3.3 is een uitsnede van de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen.



Figuur 3.3: Ontwikkelingsperspectief: “Stadsrandgebied” (Bron: Provincie Overijssel)

“Stadsrandgebied”

Veel stadsrandgebieden in Overijssel liggen tegen aantrekkelijke natuurcomplexen of landgoederen aan. Het vormgeven van de stadsrandgebieden als entrees van zowel de Groene als Stedelijke omgeving is een belangrijk kwaliteitsdoel. Specifiek hierop toegesneden nieuwe woon- en werkmilieus kunnen worden ingezet ter versterking van de landschappelijke structuur in deze gebieden. Ontwikkelingen in stadsrandgebieden moeten gepaard gaan met substantiële investeringen in de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid. In deze gebieden wordt de functie als ‘uitloop’-gebied voor de stad versterkt door verdichting van het routenetwerk voor langzaam verkeer. Ook recreatieve functies en culturele voorzieningen kunnen op specifieke plekken in de stadsranden de kwaliteit en de aantrekkelijkheid verhogen.

Toetsing van het initiatief aan de “Ontwikkelingsperspectieven”

In voorliggend geval is het plangebied gelegen in de stads-/dorpsrandzone van Wierden. De locatie is gelegen aan de belangrijkste invalsweg van de kern Wierden tegenover de op- en afrit van de N35/A35. Het plangebied vormt dan ook de (hoofd)entree van Wierden. Vanuit functioneel oogpunt is de beoogde uitbreiding in beginsel aan te merken als gebiedsvreemd, immers gaat het om een uitbreiding van een autobedrijf. Het voornemen brengt echter geen belemmering met zich mee ten aanzien van omliggende woningen en (agrarische) bedrijven. Hiervoor wordt ook verwezen naar hoofdstuk 4 waar nader wordt ingegaan op diverse milieu- en omgevingsaspecten. Het perceel Rijssensestraat 58, waar de uitbreiding zal plaatsvinden, oogt in de

huidige situatie rommeling en is zwaar verpauperd. De gebouwen verkeren in slechte staat en de stallen zijn landschapsontsierend. Met de voorgenomen herontwikkeling, waarbij ontsierende bebouwing wordt gesloopt en geïnvesteerd wordt in landschappelijke inpassing, zal dan ook sprake zijn van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Geconcludeerd wordt dat het ontwikkelingsperspectief zich niet verzet tegen de voorgenomen uitbreiding van het autobedrijf.

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 3.4 is dat aangegeven.



Figuur 3.4: 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’

De gebiedskenmerken van de “natuurlijke laag” niet tot nauwelijks herkenbaar, aangezien het gebied in cultuur is gebracht. Door de zorgvuldige landschappelijke inpassing, zoals verwoord en verbeeld in hoofdstuk 5, sluit het toekomstige bedrijfsperceel goed aan bij de gebiedskenmerken van het omliggende landschap.

Hierna wordt nader ingegaan op het agrarisch cultuurlandschap. Geconcludeerd wordt dat de 'Natuurlijke laag' geen belemmering vormt voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

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” aangeduid met het gebiedstype “Essenlandschap”. In figuur 3.5 is dit aangegeven.



Figuur 3.5: De laag van het agrarisch cultuurlandschap: “Essenlandschap” (Bron: Provincie Overijssel)

“Essenlandschap”

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

Toetsing van het initiatief aan de ‘Laag van het agrarisch cultuurlandschap’

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in het uitbreiden van een bestaand autobedrijf op basis van het ‘Beleid Vrijkomende Agrarische Bebouwing gemeente Wierden’ in combinatie met de ‘Beleidslijn toepassing Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving’ (KGO). Bestaande voormalige agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en de uitbreiding wordt gerealiseerd achter de bestaande bebouwing. Vanuit de omgeving is de uitbreiding dan ook slechts in beperkte mate waarneembaar en per saldo is van een toename van bebouwing geen sprake. Wat betreft bebouwingskenmerken zal de nieuwe bebouwing qua vormgeving en materialisatie aansluiten op de bestaande bedrijfsbebouwing, passend in de omgeving. Tot slot wordt het bedrijfsperceel op een landschappelijke wijze ingepast (bijlage 1) en extra investeringen gepleegd in het kader van de ‘Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving’ (bijlage 2). Ten opzichte van de huidige situatie betekent het plan een

forse verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. Geconcludeerd wordt dat het voornemen in overeenstemming is met de laag van het agrarische cultuurlandschap.

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

Met de natuurlijke laag, de laag van het agrarische cultuurlandschap en de stedelijke laag is het spectrum van de ruimtelijke kwaliteit nog niet compleet. De lust & leisurelaag is het domein van de belevenis, de betekenis en identiteit. Het voegt kenmerken toe als landgoederen, recreatieparken, recreatieve routes maar benut ook vooral de kwaliteit van de andere drie lagen. Het maakt ze beleefbaar en tot een belevenis. Het belevenisaspect wordt een steeds belangrijke pijler onder het ruimtelijk kwaliteitsbeleid.

De ambitie is gericht op sterke ruimtelijke identiteiten als motor voor gebiedsontwikkeling. Het gaat er om beleving, betekenis en kwaliteit van de omgeving te versterken en de beleefbaarheid en toegankelijkheid van het landschap te vergroten.

Het plangebied heeft op de gebiedskenmerkenkaart de "Lust- en leisurelaag" de aanduiding "Stads- en dorpsranden". In figuur 3.6 is dat aangegeven.



Figuur 3.6: Lust- en leisurelaag: "Stads- en dorpsranden" (Bron: Provincie Overijssel)

"Stads- en dorpsranden"

In de stads- en dorpsranden komen stad en land elkaar tegen. De randen zijn bepalend voor de identiteit van zowel de steden en dorpen als het landschap daaromheen. In de stads- en dorpsranden sluiten recreatieve en utilitaire routes van buiten de stad/ het dorp aan op de binnenstedelijke/dorpsstructuur. In deze gebieden komen veel opgaven en belangen samen zoals dorps- en stadsuitbreidingen, infrastructuur, landbouw, landschapsontwikkeling, water en natuur.

Toetsing van het initiatief aan de "Lust- en leisurelaag"

Dit bestemmingsplan voorziet in het uitbreiden van een bestaand bedrijf in een dorps-/stadsrandzone. Het betreft een gebied waar veel opgaven en belangen samen komen. Het realiseren van de voorgenomen ontwikkeling in combinatie met het uitvoeren van landschapsmaatregelen op de voorgenomen locatie is zowel vanuit functioneel als stedenbouwkundig oogpunt passend in de omgeving. Voor een nadere toelichting op de

landschapsmaatregelen wordt verwezen naar hoofdstuk 5 (Planbeschrijving). Geconcludeerd wordt dat het voornemen voldoet aan de gebiedskenmerken behorend bij "Stads- en dorpsranden".

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 landbouwon ontwikkelingsgebied, het verwevingsgebied en het extensiveringsgebied. Het plangebied is gelegen in het verwevingsgebied. 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 in hun bedrijfsvoering. Verwezen wordt naar paragraaf 4.2.1. waar dit nader toegelicht wordt.

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 overgangsbied 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 landelijk gebied en dan specifiek in het deelgebied 'Stadsrandzone'. Daarnaast is het plangebied gelegen in de zones 'groene buffer' en 'grondwaterbeschermingsgebied'.

Voor plaatselijke bedrijven is er ruimte op de diverse opgeknapte bedrijventerreinen en het nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein De Weuste Noord. Wierden is nog beter bereikbaar en zet in op het verbeteren van de kwaliteit van de rand van het dorp (stadsrandzone).

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'

Dit bestemmingsplan voorziet in het uitbreiden van een bestaand bedrijf in een gebied aangemerkt als 'dorprandszone'. Het bedrijf wordt hoofdzakelijk uitgebreid aan de achterzijde van het bedrijfsperceel en tussen het bestaande bedrijfsperceel en de A35-N35. Het bedrijf komt dan ook niet dicht op de naastgelegen woningen te liggen. Vanuit functioneel oogpunt is de uitbreiding ten opzichte van de omgeving inpasbaar en van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat is geen sprake. Door de sloop van een groot oppervlak aan landschapsontsierende stallen, het realiseren van nieuwe bebouwing passend in de omgeving en het treffen van landschappelijke inpassingen (inclusief aanvullende kwaliteitsprestaties), vindt een forse verbetering van de ruimtelijke kwaliteit plaats. In het kader van grondwaterbescherming is een onderzoek uitgevoerd, waaruit blijkt dat de voorgenomen toelaatbaar is. Voor meer informatie wordt verwezen naar paragraaf 4.3.3. Tot slot wordt opgemerkt dat met de uitbreiding een bestaand lokaal geworteld bedrijf voldoende toekomstperspectief krijgt en de werkgelegenheid wordt gestimuleerd. Hiermee wordt in belangrijke mate bijgedragen aan de doelstellingen van de gemeente Wierden om de werkgelegenheid en economische vitaliteit van het landelijk gebied te versterken. De ontwikkeling is derhalve in overeenstemming met de 'Structuurvisie Wierden'.

3.3.2 Dorpsrandvisie

3.3.2.1 Inleiding

De gemeente Wierden heeft voor de dorpsrand van het dorp Wierden een visie opgesteld. In de visie wordt de gewenste toekomstige ontwikkeling van de dorpsrand op hoofdlijnen geschetst. Wierden wordt gekarakteriseerd als 'een maximaal ontsloten, groen woondorp met verbinding als sleutelwoord'. De visie is opgesteld samen met bewoners en gebruikers van het gebied.

Uitgangspunten voor het dorpsrandgebied zijn:

- behoud en versterking van het groene karakter; sterk landschappelijk casco realiseren, waarbinnen nieuwe ontwikkelingen een plek kunnen krijgen;
- (nieuwe) functies zoeken die bijdragen aan een vitale en toekomstbestendige dorpsrandzone;
- maximale beleving en ontsluiting van het gebied voor zowel de bewoners uit het dorp als de bewoners en gebruikers van het gebied zelf;
- versterking sociale cohesie;
- entrees als profileringslocaties voor het dorp Wierden.

Het plangebied is gelegen in de 'buitengebiedzone'.

3.3.2.2 Gebiedtypering: Buitengebiedzone

Kwaliteitsopgaven:

Voor het hele deelgebied gelden de volgende kwaliteitsopgaven:

- Versterking landschappelijke structuren, waaronder het herstel van de oude structuren in De Huurne en daarmee vergroting van de biodiversiteit.
- Ruimte bieden aan instandhouding en ontwikkeling van een duurzame en perspectiefvolle grondgebonden landbouw en aan mogelijkheden voor verbreding van de landbouw.
- Zeer terughoudend omgaan met uitbreiding / toevoeging rode functies; het moet samengaan met investering in ruimtelijke kwaliteit.
- Benutten kansen voor de duurzame energie opwekking met zonnepanelen op de daken of door biomassateelt verspreid door het gebied.

Om de identiteit en leefbaarheid van buurtschap De Huurne te versterken, wordt daarnaast ingezet op de volgende kwaliteitsopgaven:

- Verbeteren verkeersveiligheid (met name voor langzaam verkeer), zodat betere uitlooptmogelijkheden en ommetjes ontstaan.

- Versterking van de relatie De Huurne met het dorp Wierden door verbetering van de verbindingen (Rijssensestraat, Stegeboersweg en Ten Cateweg).
- Behoud en versterking saamhorigheid buurtschap.

3.3.2.3 Toetsing van het initiatief aan de 'Dorpsrandvisie'

De in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling gaat uit van het uitbreiden van een bestaand lokaal geworteld bedrijf. Als gevolg van de ontwikkeling krijgt het bedrijf een duurzaam toekomstperspectief en wordt de werkgelegenheid (direct en indirect) gestimuleerd. Daarnaast wordt de ruimtelijke kwaliteit verbeterd door het slopen van ontsierende stallen, het realiseren van nieuwe bebouwing passend in de omgeving en het landschappelijk inpassen van het bedrijfsperceel. Het voornemen draagt dan ook bij aan de uitgangspunten om het groene karakter te behouden en verder te versterken, functies te realiseren die bijdragen aan een vitale en toekomstbestendige dorpsrandzone en het verbeteren van de locatie als zijnde de (hoofd)entree voor het dorp Wierden. In het kader van grondwaterbescherming, waarbij sprake dient te zijn van een maatschappelijk belang, gaat initiatiefnemer een bijdrage leveren aan het verbeteren van de verkeerssituatie ter plaatse van het plangebied. Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling bijdraagt aan de ambities genoemd in de dorpsrandvisie.

3.3.3 Landschapsontwikkelingsplan (LOP)

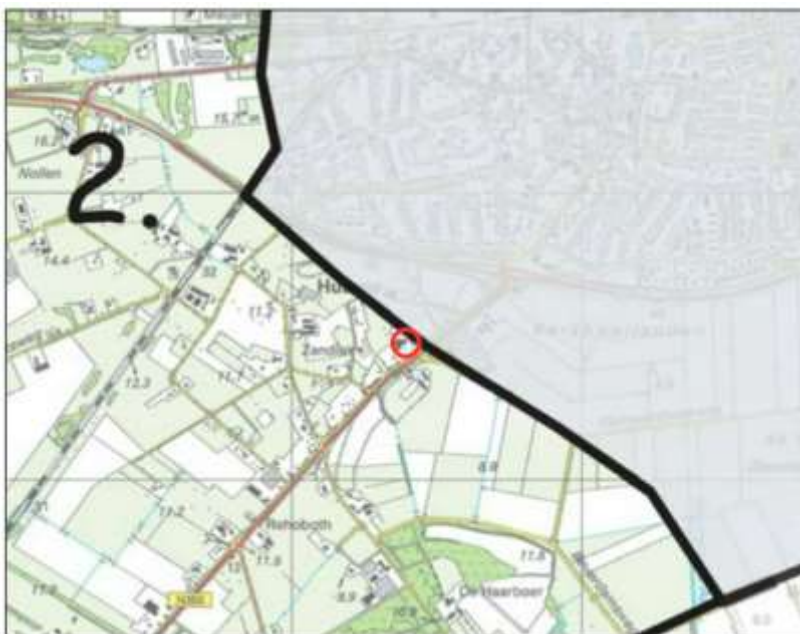
3.3.3.1 Inleiding

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.

Hierna is een uitsnede van de verbeelding behorende bij het LOP opgenomen. Het plangebied is gelegen in het landelijk gebied in het deelgebied 2 'Dorpsrand Wierden'.



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

3.3.3.2 Deelgebied 2: 'Dorpsrand Wierden'

In dit deelgebied wordt gestreefd naar het realiseren van een aantrekkelijke overgang van de kern van Wierden naar het buitengebied. Het gebied moet een aantrekkelijk uitloop-, woon- en werkgebied gaan vormen, waarbij ruimte wordt geboden aan initiatieven en functieveranderingen (nieuwe ontwikkelingen). Om de landschappelijke kwaliteit te kunnen waarborgen en nieuwe ontwikkelingen te kunnen inpassen in het landschap, is het daarom belangrijk dat een stevige landschappelijke groenstructuur wordt ontwikkeld. Daarbij is het niet alleen belangrijk dat waardevolle bestaande landschapsstructuren behouden blijven, maar dat ook nieuwe landschapsstructuren worden toegevoegd.

3.3.3.3 Toetsing van het initiatief aan het Landschapsontwikkelingsplan gemeente Wierden

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 karakter van het gebied versterkt wordt. Landschapsontsierende bebouwing wordt gesloopt en niet streekeigen beplanting verwijderd. Voor een nadere toelichting op de landschappelijke inpassingen wordt verwezen naar hoofdstuk 5 Planbeschrijving of het ruimtelijk kwaliteitsplan opgenomen in bijlage 1 bij deze toelichting. Geconcludeerd wordt dat het ruimtelijk kwaliteitsplan in overeenstemming met het LOP is opgesteld.

3.3.4 Beleidsnota Archeologie

3.3.4.1 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.

3.3.4.2 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.

3.3.4.3 Toetsing van het initiatief aan de 'Beleidsnota Archeologie'

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

3.3.5 Welstandsnota 2010 Wierden

3.3.5.1 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.

Het plangebied is gelegen in het deelgebied 'Heuvels'.

3.3.5.2 Deelgebied 'Heuvels'

De heuvels zijn twee noord-zuid gerichte stuwwallen waarop de dorpen Wierden en Enter zijn gebouwd. De stuwwallen zijn hoofdzakelijk in gebruik als essen: oude, permanente bouwlanden. Op de heuvels bevinden zich meerdere essen. Rond deze bouwlanden ligt een krans van erven en beplanting. De stedenbouwkundige en landschappelijke situering gaat uit van behoud van de huidige landschappelijke situering, waarbij nieuwe bebouwing alleen langs de es gesitueerd mag worden. De oorspronkelijk streekeigen architectonische kenmerken dienen als inspiratiebron voor nieuwe bebouwing.

3.3.5.3 Toetsing van het initiatief aan de 'Welstandsnota 2010 Wierden'

Op dit moment is er nog geen concreet bouwplan bekend. Bij de aanvraag omgevingsvergunning van het bouwen wordt het ontwerp getoetst aan de geldende welstandscriteria.

3.3.6 Beleid Vrijkomende Agrarisch Bedrijfsbebouwing Gemeente Wierden

3.3.6.1 Algemeen

In juli 2006 heeft de gemeente Wierden beleid vastgesteld ten aanzien van vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing (VAB). Een gevolg van een dalend aantal agrarische bedrijven komen er in toenemende mate agrarische bedrijfsbebouwing leeg te staan die, bij het ontbreken van een passend beleid, kunnen leiden tot allerlei negatieve gevolgen zoals onder meer: verlies aan werkgelegenheid, vermindering van de leefbaarheid, verpaupering en leegstand. Het doel van de gemeente Wierden betreft:

"Het bieden van (verantwoorde) ruimte aan ontwikkelingen die de sociale en economische kwaliteit van het landelijk gebied vergroten zodat de resterende economische waarde van leeggekomen schuren kan worden benut voor nieuwe activiteiten, waarbij tevens de ruimtelijke (landschappelijke) kwaliteit wordt verbeterd."

3.3.6.2 Toetsing van het initiatief aan het 'Beleid Vrijkomende Agrarische Bedrijfsbebouwing'

Met de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling wordt een voormalig agrarisch bedrijfsperceel, welke niet meer functioneel ten behoeve van agrarische bedrijvigheid wordt benut, gesaneerd en worden de gesloopte vierkante meters aan de achterzijde van het autobedrijf teruggebouwd. Met de voorgenomen ontwikkeling neemt de versterking van het buitengebied niet toe, maar zal de omvang aan leegstaande bebouwing afnemen. Als gevolg van de ontwikkeling krijgt het bedrijf een duurzaam toekomstperspectief en zal de werkgelegenheid worden gestimuleerd zowel direct (arbeidsplaatsen) als indirect (toeleverende diensten en onderhoud). Tot slot wordt opgemerkt dat met de voorgenomen ontwikkeling een bijdrage wordt geleverd aan het vitaal houden van het platteland. Geconcludeerd wordt dat het voornemen in overeenstemming is met het 'Beleid Vrijkomende Agrarische Bedrijfsbebouwing'.

3.3.7 Beleidslijn toepassing kwaliteitsimpuls groene omgeving

3.3.7.1 Algemeen

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

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

In het genomen principebesluit van 24 november 2014 (verzonden op 25 november 2014) is aangegeven dat de voorgenomen ontwikkeling past binnen het VAB-beleid en het coalitie-akkoord.

3.3.7.2 Toetsing van het initiatief aan het 'Beleidslijn toepassing kwaliteitsimpuls groene omgeving'

In voorliggend geval is er een KGO-plan opgesteld waarin de ontwikkeling is getoetst aan de gemeentelijke beleidslijn. Het plan voorziet in een nadere concretisering / kwantificering van het KGO-beleid, specifiek voor de gewenste uitbreiding van de activiteiten. Hier wordt geconcludeerd dat de geboden ontwikkelingsruimte en investering in de ruimtelijke kwaliteit in evenwicht zijn.

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.

Het geldende bestemmingsplan biedt de mogelijkheid voor het realiseren van een bedrijfswoning bij het bedrijf. Deze mogelijkheid is in voorliggend bestemmingsplan overgenomen, echter is er op dit moment geen concreet voornemen om een bedrijfswoning te realiseren. In het kader van dit bestemmingsplan heeft het overnemen van de planologische regeling dan ook geen milieurelevantie en wordt dan ook buiten beschouwing gelaten in dit hoofdstuk.

4.2 Milieu- en omgevingsaspecten

4.2.1 Geur

4.2.1.1 Algemeen

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

Dit bestemmingsplan biedt de mogelijkheid tot het oprichten van nieuwe geurgevoelige objecten binnen het plangebied.

In de omgeving van het plangebied zijn een tweetal agrarische bedrijven aanwezig, te weten een grondgebonden veehouderij (Huurnerweg 8) en een intensieve veehouderij (Huurnerweg 4).

Op basis van de Wet geurhinder en veehouderij moet in het buitengebied voor een grondgebonden veehouderij een minimale (vaste) afstandsnorm van 50 meter te worden aangehouden. In voorliggend geval bedraagt de afstand tussen het plangebied en het agrarisch bouwvlak (Hunnerweg 8) meer dan 200 meter. Hiermee wordt voldaan aan de vaste afstandsnorm.

Wat betreft de intensieve veehouderij wordt opgemerkt dat de afstand tussen het plangebied en het agrarisch bouwvlak (Huurnerweg 4) meer dan 200 meter bedraagt. Gelet op de grote onderlinge afstand is het derhalve te verwachten dat voldaan wordt aan de geurnormen opgenomen in de Wgv.

Omgekeerd worden de veehouderij en als gevolg van de ontwikkeling niet extra beperkt in hun bedrijfsvoering. Dit vanwege het feit dat er woningen van derden (Zandinksweg) op kortere afstand zijn gelegen.

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 het plangebied zal sprake zijn van een aanvaardbaar 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 Algemeen

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.

Rouwmaat Groep uit Groenlo heeft op de locatie een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Hierna zijn de resultaten en conclusies uit het onderzoek opgenomen. Het volledige bodemonderzoek is bijgevoegd in bijlage 3 van deze toelichting.

4.2.2.2 Beoordeling

Tijdens de veldwerkzaamheden is gelet op het voorkomen van asbest. Visueel is op de bodem en in het opgeboorde materiaal geen asbestverdacht materiaal waargenomen. Op zintuiglijke wijze zijn de navolgende afwijkingen waargenomen:

- boring 10 (van 0-30 cm-mv) gestaakt wegens puin;
- boring 13 (van 0-40 cm-mv) gestaakt wegens puin;
- boring 15 (van 0-40 cm-mv) gestaakt wegens puin.

Op basis van de analyseresultaten kan geconcludeerd worden dat:

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

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.

4.2.2.3 Conclusie

Op basis van de onderzoeksresultaten bestaat er op grond van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geen bezwaar het onderzochte terreindeel voor de geplande bouwdoeleinden te gebruiken.

4.2.3 Geluid

4.2.3.1 Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industriellawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt.

4.2.3.2 Beoordeling

Bedrijfsgebouwen worden in het kader van de Wgh niet aangemerkt als geluidsgevoelige objecten. Daarnaast maakt het plangebied geen onderdeel uit van een wettelijk gezoneerd industrieterrein. Inhoudende dat de aspecten wegverkeer-, railverkeer- en industrielawaai niet van toepassing zijn op dit bestemmingsplan.

Wat betreft de invloed van de bedrijfsactiviteiten op de omgeving wordt verwezen naar paragraaf 4.2.7 (milieuzonering).

4.2.3.3 Conclusie

De Wet geluidhinder vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

4.2.4 Verkeer

Het huidige bedrijfsp perceel is eenzijdig ontsloten op de parallelweg Rijssensestraat. De voormalig agrarisch erf is tevens via één in- en uitrit op de parallelweg. In de toekomstige situatie wordt het bedrijfsp perceel ontsloten via een tweetal brede in- en uitritten. Daarnaast vindt het laden en lossen van vrachtwagens in de toekomstige situatie op eigen terrein plaats, in tegenstelling tot de bestaande situatie waar dit aan de Rijssensestraat plaatsvindt. Dit betekent een aanzienlijke verbetering van de verkeersveiligheid ten opzichte van de huidige situatie. De ontwikkeling zorgt daarnaast niet voor een (onevenredige) toename aan verkeersbewegingen. Dit vanwege het feit dat de voorgenomen ontwikkeling vooral dient ter vergroting van de opslag- en stallingsmogelijkheden. De ontwikkeling brengt in het kader van het aspect 'verkeer' geen belemmeringen met zich mee.

Met het uitbreiden van de buitenruimte is op eigen terrein meer dan voldoende ruimte beschikbaar. Het parkeeraspect vormt dan ook geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

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.

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

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

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.

Opgemerkt wordt dat over de rijksweg A35 en de provincialeweg N350 (Rijssensestraat) vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

Op basis van de Regeling basisnet geldt voor de rijksweg geen pr-contour, geen plasbrandrisico en een gr-plafond van 73 meter. De uitbreiding van bebouwing, waar de personen langdurig zullen verblijven (kantoor), is gelegen op circa 90 meter. Hiermee is het plangebied ruimschoots buiten het GR-plafond gelegen. Uitgaande van de N350 bedraagt de afstand tussen de weg en de nieuwe bebouwing circa 100 meter. Over de provincialeweg vinden minder vervoersaantallen gevaarlijke stoffen plaats dan over de rijksweg. Gesteld wordt dat ook in dit geval dan ook voldaan wordt aan het GR-plafond. Dit mede vanwege het feit dat dit bestemmingsplan voorziet in het herontwikkelen van het plangebied waarbij twee woonbestemmingen komen te vervallen, waardoor 's nachts minder personen binnen het plangebied zullen verblijven.

Overigens zijn de personen die ter plaatse verblijven zelfredzaam en zij kunnen zichzelf bij calamiteiten in veiligheid brengen. Het is mogelijk om het plangebied in diverse richtingen te verlaten en zodoende bij een calamiteit de afstand tot beide wegen te vergroten.

Gelet op de beperkte toename van het aantal personen overdag, de afname van het aantal personen 's nachts, de omgeving (relatief lage bevolkingsdichtheid), de grote afstand tot de wegen, de zelfredzaamheid van de personen en het feit dat bij een calamiteit de afstand tot de wegen kan worden vergroot, wordt derhalve gesteld dat de ontwikkeling geen onevenredige toename van het groepsrisico met zich mee brengt. Het uitvoeren van een kwantitatieve risicoanalyse wordt, gelet op het vorenstaande, niet noodzakelijk geacht.

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 Algemeen

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).

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.

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 Beoordeling

Het aantal verkeersbewegingen neemt als gevolg van de ontwikkelingen niet toe. Gelet op de aard en omvang van dit project, in verhouding tot categorieën van gevallen zoals beschreven in paragraaf 4.2.6.1 kan worden gesteld dat voorliggend project 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging.

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 dorpsrandgebied.

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.

Op basis van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' wordt het bedrijf aangemerkt als 'Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven'. Een dergelijk bedrijf valt onder milieucategorie 2. De richtafstanden voor de hiervoor genoemde bedrijven bedragen 10 meter voor het aspect geur, 0 meter voor het aspect stof, 30 meter voor het aspect geluid en 10 meter voor het aspect gevaar. In voorliggend geval bedraagt de afstand tussen de dichtstbijzijnde woning (Rijssensestraat 62) en het plangebied circa 17 meter. Hiermee wordt niet voldaan aan de richtafstand. Het is echter mogelijk om gemotiveerd van de richtafstand af te wijken.

In voorliggend geval is ter plaatse sprake van het uitbreiden van een bestaand bedrijfsperceel met parkeervoorzieningen. Het uitsluitend uitstallen/parkeren van auto's brengt niet tot nauwelijks milieubelasting op de omgeving met zich mee. Het realiseren van bebouwing ter plaatse is op basis van dit bestemmingsplan niet toegestaan. Bij autobedrijven zijn de werkplaatsen maatgevend wat betreft milieubelasting. De afstand tussen de bestaande werkplaats en de naastgelegen woningen wordt niet verkleind. De echte uitbreiding vindt plaats aan de achterzijde van het bestaande bedrijfsperceel en aan de zijde van de A35-N35. Ter plaatse zijn op korte afstand geen milieugevoelige objecten aanwezig. Daarnaast hebben de voorgenomen functies, opslag/kantoor en uitstalling auto's, niet tot nauwelijks relevantie in het kader van milieuzonering. Resumerend wordt dan ook gesteld dat geen sprake is van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

Interne werking

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

De functie 'bedrijvigheid' is niet aan te merken als een milieugevoelige functie. Van enige vorm van hinder is dan ook geen sprake.

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 Quickscan natuurwaardenonderzoek uitgevoerd voor het plangebied. De resultaten van het onderzoek zijn verwerkt in deze paragraaf. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar bijlage 4 bij deze toelichting

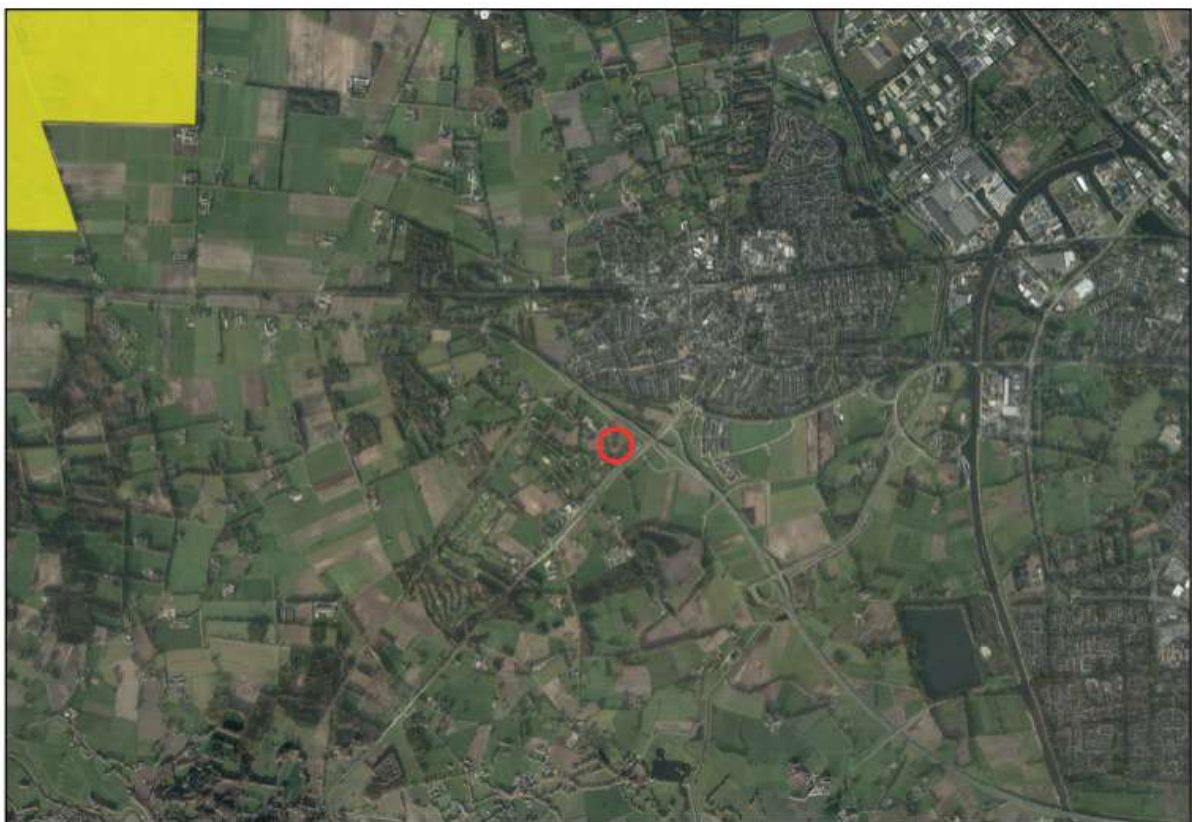
4.3.1.1 Gebiedsbescherming

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)

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 3,7 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 (NNN). 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)

Het plangebied ligt op een afstand van ongeveer 1,7 kilometer van het meest nabijgelegen gebied dat is aangewezen als EHS. De invloedsfeer van de voorgenomen activiteit is lokaal. Dat wil zeggen dat de voorgenomen activiteit geen negatief effect heeft op de kernkwaliteiten van de EHS.

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 vormt het functionele leefgebied van sommige algemene- en weinig kritische amfibieën-, zoogdier- en vogelsoorten. Mogelijk benutten sommige amfibieën-, vleermuizen- en grondgebonden zoogdiersoorten de buitenruimte als foerageergebied. Deze soorten bezetten geen vaste verblijf- of voortplantingsplaats in het gebied. De voorgenomen activiteit heeft geen wettelijke consequenties voor deze soorten. Het is aannemelijk dat er ieder voortplantingsseizoen vogels nestelen in de te slopen gebouwen en beplanting in het onderzoeksgebied. Daarbij gaat het om soorten waarvan de bezette nesten beschermd zijn, niet de oude nesten of de nestplaats. Om de bebouwing te slopen en de beplanting te rooien in overeenstemming met de Ff-wet, dienen deze werkzaamheden buiten de voortplantingsperiode van vogels uitgevoerd te worden. Omdat de voorgenomen activiteit niet als een in de wet genoemd 'belang' wordt beschouwd, kan geen ontheffing verkregen worden voor het verstoren/vernielen van nesten of het verwonden/doden van vogels. Mits bezette vogelnesten beschermd worden, heeft de voorgenomen activiteit geen wettelijke consequenties. Er is geen nader onderzoek nodig en er hoeft geen ontheffing ex. art. 75C van de Ff-wet aangevraagd te worden.

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 relict(en) 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 Beoordeling

De gemeente Wierden heeft de archeologische verwachtingswaarde doorvertaald in het bestemmingsplan middels dubbelbestemmingen. Voor het plangebied geldt de dubbelbestemming '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. Bij het realiseren van bouwwerken en –projecten met een oppervlakte van meer dan 2.500 m² is een archeologisch onderzoek noodzakelijk. Daarnaast zijn in een omgevingsvergunningstelsel onderzoeksverplichtingen opgenomen ten aanzien van het uitvoeren van werken en of werkzaamheden.

4.3.2.3 Conclusie

Voor plangebieden in het buitengebied met een hoge verwachting geldt een onderzoekspllicht bij bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 2.500 m². Verwacht wordt dat het uitvoeren van een nader archeologisch onderzoek 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 Rijn en IJssel, Vechtstromen, Vallei en Veluwe, Drents Overijsselse Delta, en Zuiderzeeland. Om te voldoen aan de eisen van de Kaderrichtlijn Water hebben deze waterschappen een Waterbeheerplan opgesteld.

Het algemeen bestuur van het waterschap Vechtstromen heeft in de vergadering van 7 oktober 2015 het 'Waterbeheerplan 2016-2021' vastgesteld.

In het Waterbeheerplan is aangegeven hoe het waterschap zijn taken de komende jaren (2016 tot 2021) wil uitvoeren. In het plan zijn doelen en maatregelen gesteld voor de thema's waterveiligheid, voldoende water, schoon water en het zuiveren van afvalwater. Deze zijn gericht op het:

- voorkomen of beperken van overstromingen, wateroverlast en droogte;
- beschermen en verbeteren van de kwaliteit van het oppervlaktewater en grondwater en het zorgen voor een goed functionerend regionaal watersysteem.
- het effectief en efficiënt behandelen van afvalwater in de afvalwaterzuiveringsinstallaties.

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 normale procedure van de watertoets van toepassing is. De uitgangspuntennotitie behorend bij de normale procedure is opgenomen in bijlage 5 bij deze toelichting.

Het plan wordt in het kader van advisering en het vooroverleg naar het waterschap toegezonden.

Grondwaterbescherming

In het kader van de voorbereiding is in verband met de ligging in het grondwaterbeschermingsgebied een onderbouwing opgesteld waarin achtereenvolgens wordt ingegaan op:

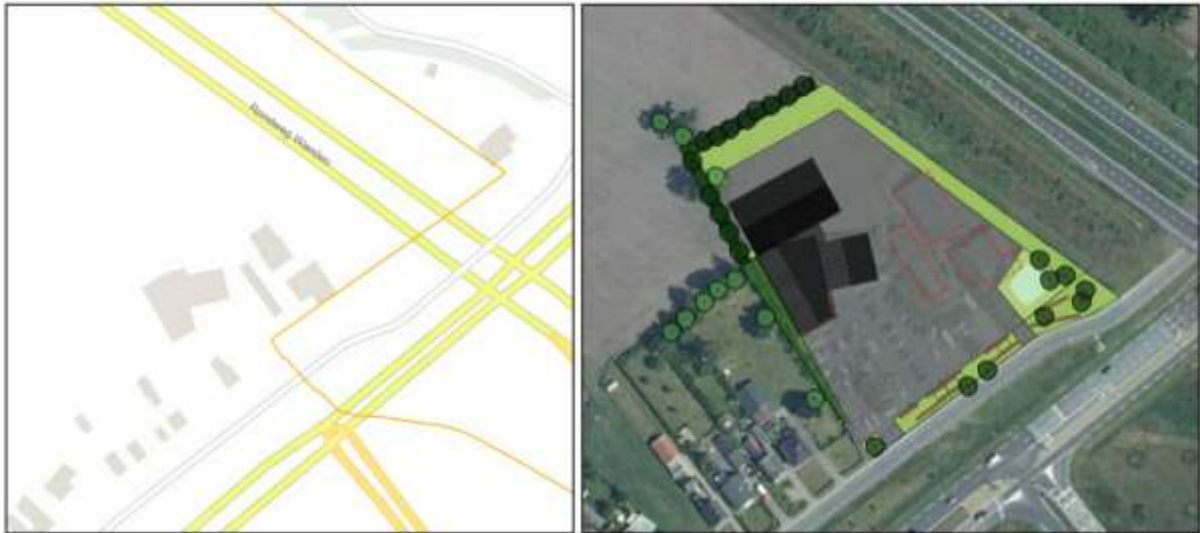
1. Het zwaarwegend maatschappelijk belang;
2. Het ontbreken van redelijke alternatieven;
3. Het stap-vooruit-principe.

Kortheidshalve wordt verwezen paragraaf 3.2 waar nader ingegaan op het aspect waterhuishouding en de ligging van het plangebied in een grondwaterbeschermingsgebied. Hier wordt geconcludeerd dat het voornemen voldoet aan de methodiek gebiedsgerichte grondwaterbescherming.

Afvoer afval- en hemelwater

Het afvalwater afkomstig van de nieuwe bebouwing zal overeenkomstig de bestaande bebouwing worden afgevoerd via het gemeentelijk rioleringsstelsel.

Als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling zal er sprake zijn van een toename van bebouwing/verharding. Het hemelwater zal worden afgevoerd naar een wadi, welke gelegen is buiten het grondwaterbeschermingsgebied. De wadi krijgt een omvang van circa 400 m² en is hiermee van ruim voldoende omvang om het hemelwater op een adequate wijze te laten infiltreren. Hierna is een afbeelding opgenomen met daarin de begrenzing van het grondwaterbeschermingsgebied en een uitsnede met daarin weergegeven de beoogde herinrichting. Duidelijk waarneembaar is dat de wadi tot maximaal de voorgevel van bestaande bebouwing wordt gelegd, hetgeen ook de grens van het grondwaterbeschermingsgebied vormt. Ter verzekering van het vorenstaande is in de voorwaardelijke verplichting de volgende bepaling opgenomen; '*hemelwater afkomstig van nieuwe bebouwing en verharding geïnfiltreerd wordt op een locatie buiten het grondwaterbeschermingsgebied*;'.



Figuur 4.4 Ligging wadi in relatie tot grondwaterbeschermingsgebied (Bron: Provincie Overijssel)

Conclusie

Vanuit het aspect waterhuishouding zijn er geen belemmeringen ten aanzien van de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

HOOFDSTUK 5 PLANBESCHRIJVING

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk staat de voorgenomen ontwikkeling centraal. Eerst wordt ingegaan op de te slopen en te behouden bebouwing. Daarna wordt ingegaan op de gewenste ontwikkeling en de inrichting van het bedrijfsperceel.

5.2 Uitgangspunten

Het doel van dit project is een ruimtelijke en landschappelijke kwaliteitsslag te maken. Landschapsontsierende bedrijfsgebouwen worden daarbij gesloopt en het toekomstige bedrijfsperceel wordt landschappelijk ingepast. In totaal wordt een oppervlakte van 1.035 m² aan - voormalige agrarische - bebouwing gesloopt. Tevens worden de mestkelders gesloopt en de verharding gedeeltelijk verwijderd. In onderstaand figuur is aangegeven om welke bebouwing het gaat.



Figuur 5.1: Weergave te slopen, reeds gesloopte en te handhaven bebouwing (Bron: BJZ.nu)

5.3 Gewenste ontwikkeling

5.3.1 Gewenste inrichting

Het voornemen gaat uit van de sloop van bestaande bebouwing, het realiseren van nieuwe bebouwing (opslagruimte en kantoor) en het herinrichten van het omliggende terrein. Bij het positioneren van de nieuwe bebouwing is rekening gehouden met de belemmeringstrook (50 meter) van de A35-N35.

De Erfgoed Ontwikkelaar heeft voor de voorgenomen ontwikkeling een ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld. Hierna worden enkele onderdelen uit het plan genoemd. Voor het volledige plan wordt verwezen naar bijlage 1 bij deze toelichting.



Figuur 5.2 : Uitsnede inrichtingsschets (Bron: De Erfgoed Ontwikkelaar)

De bestaande werkplaats wordt aan de achterzijde uitgebreid met een nieuwe bedrijfshal (1.000 m²). Deze hal zal hoofdzakelijk worden gebruikt als opslagruimte voor auto-onderdelen en autobanden. Wat betreft banden betreffen dit veelal de extra sets winter c.q. zomerbanden van klanten van het bedrijf. Tussen de bedrijfshal en de bestaande bebouwing wordt de bestaande kantoorruimte uitgebreid. Door de nieuwe bebouwing grotendeels achter de bestaande bebouwing te realiseren wordt het perceel in de diepte ontwikkeld en oogt het totale bedrijfscomplex minder groot vanaf de Rijssensestraat.

Rondom de bedrijfsbebouwing zal het terrein heringericht worden met parkeer- en groenvoorzieningen. Door het vergroten van het aantal parkeerplaatsen is het mogelijk om de handelsvoorraad te verruimen zonder dat dit leidt tot verrommeling van het bedrijfsperceel.

Opgemerkt wordt dat het geldende bestemmingsplan de mogelijkheid biedt voor het realiseren van een bedrijfswoning bij het bedrijf. Deze mogelijkheid is in voorliggend bestemmingsplan overgenomen, echter is er op dit moment geen concreet voornemen om een bedrijfswoning te realiseren.

5.3.2 Investerings in de ruimtelijke kwaliteit

De investeringen bestaan uit zowel de basisinspanning als uit een extra kwaliteitsimpuls (KGO). De landschappelijke inpassingen zijn weergegeven in figuur 5.2. In figuur 5.3 is een nadere detaillering van het voorterrein opgenomen.



Figuur 3.3 Detaillering voorterrein (Bron: De Erfgoed Ontwikkelaar)

Op basis van gemeentelijk beleid is de locatie gelegen in een gebied waar gestreefd wordt naar een groene bufferzone. Van belang in voorliggend geval is om het nieuwe voorterrein dan ook op een adequate wijze landschappelijk in te passen, waarbij het parkeren ter plaatse van de uitbreiding (nr. 58) grotendeels uit het zicht wordt gehaald.

In het ruimtelijk kwaliteitsplan is rekening gehouden met de bestaande parcelering aan de Rijssensestraat door het behouden van twee 'separate' in- en uitritten en het inrichten van het tussengelegen gedeelte met een brede groenvoorziening met schanskorven (0,5 en 1 meter hoog) en bomen. De ruimte tussen de voorste- en achterste schanskorven zal worden opgevuld met 0,5 meter aarde. Hierdoor verdwijnen de daarachter opgestelde auto's nagenoeg volledig uit het zicht. In de hoek van het perceel komen boomgroepen welke het groene karakter benadrukken en wordt een wadivoorziening aangelegd ten behoeve van de infiltratie van hemelwater. Met deze landschappelijke inpassingen worden de groene voortuinen van naastgelegen woonpercelen verbonden met het viaduct. Hiermee wordt het aanzicht ten opzichte van de huidige situatie aanzienlijk verbeterd en ontstaat er een groene bufferzone.

De nieuwe bebouwing wordt achter de bestaande bebouwing gerealiseerd. Hierdoor zal de bebouwing vanaf de parallelweg Rijssensestraat niet tot nauwelijks waarneembaar zijn. Het talud van de A35 zorgt voor een verdere afscherming van de bebouwing aan de noord- en oostzijde. Hoewel hierdoor volstaan kan worden met een beperkte landschappelijke inpassing is echter gekozen voor het aanleggen van een forse groenstrook in het kader van de kwaliteitsimpuls. Deze groenstrook wordt gelegd op de westelijke (gedeeltelijk) en noordelijke perceelsgrens. Door het feit dat de groenstrook wordt aangelegd op een lage grondwal, een breedte krijgt van 3 meter en deels voorzien wordt van wintergroen, heeft het achterterrein het hele jaar door een groene uitstraling. Met de groenstrook wordt het reeds beperkte zicht op de nieuwe bebouwing verder ingeperkt. Met de voorgenomen landschapsmaatregelen wordt het erf op een adequate wijze ingepast.

Op dit moment zijn de werkplaats en de showroom voorzien van verschillende gevelbeplatingen. De showroom heeft horizontale gevelbeplating, waarmee het een landelijke uitstraling heeft. De bestaande werkplaats, welke een hogere goothoogte kent, is voorzien van verticale gevelbeplating. Een en ander is hieronder weergegeven.



Figuur 5.4: Bestaande gevelbeplatingen showroom en werkplaats

Zoals waarneembaar in figuur 5.4 heeft de werkplaats vanwege de huidige gevelbeplating, grijze damwanden, de uitstraling van een industrieel bedrijfspand. Om de werkplaats beter in de omgeving te laten passen wordt, in het kader van de extra kwaliteitsimpuls, de voor- en zijgevel (t.p.v. ingang werkplaats) van de werkplaats voorzien van eenzelfde gevelbeplating als de showroom. Afgezien van het feit dat het gebouw hiermee beter passend wordt in de omgeving, zal er tevens sprake zijn van een betere samenhang met de bestaande showroom (kleur, materiaal en vormgeving). Ook bij het ontwerpen van de nieuwe bebouwing zal wat betreft vormgeving en materiaalgebruik nadrukkelijk rekening worden gehouden met de omgeving.

Door het treffen van deze landschappelijke inpassingen wordt een aanzienlijke bijdrage geleverd aan de ruimtelijke kwaliteit. Voor een nadere toelichting op het aspect KGO wordt verwezen naar bijlage 2 van deze toelichting.

HOOFDSTUK 6 TOELICHTING OP DE PLANREGELS

6.1 Inleiding

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

6.2 Opzet van de regels

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

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

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

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels (begrippen en wijze van meten);
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels (o.a. afwijkingen);
4. Overgangs- en slotregels.

6.2.1 Inleidende regels

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

- *Begrippen (Artikel 1)*
In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee is een eenduidige interpretatie van deze begrippen vastgelegd.
- *Wijze van meten (Artikel 2)*
Dit artikel geeft onder meer bepalingen waar mag worden gebouwd en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden. De op de verbeelding of in de regels aangegeven bouwhoogte wordt gemeten vanaf peil tot het hoogste punt (exclusief elementen zoals een schoorsteen, liftopbouw en dergelijke). Uitgangspunt is dat alleen gebouwd mag worden binnen de bouwgrenzen.

6.2.2 Bestemmingsregels

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

De regels zijn onderverdeeld in o.a.:

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bebouwingshoogte, bebouwingsoppervlak, etc.);
- Nadere eisen: het recht van burgemeester en wethouders om nadere eisen te stellen aan diverse aspecten van bebouwing;

- Afwijken van de bouw- en gebruiksregels: onder welke voorwaarden mag worden afgeweken van de aangegeven bouw- en gebruiksregels;
- Specifieke gebruiksregels: eisen die gesteld zijn aan de wijze waarop bebouwing en gronden worden gebruikt;

6.2.3 Algemene regels

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

- *Anti-dubbeltelregel (Artikel 7)*
Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.
- *Algemene gebruiksregels (Artikel 8)*
In dit artikel worden de algemene gebruiksregels beschreven. Deze gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming. Dit brengt met zich mee dat de bestemmingsomschrijving van de te onderscheiden bestemming helder en duidelijk moet zijn.
- *Algemene aanduidingsregels (Artikel 9)*
In dit artikel zijn de regels ten aanzien van de gebiedsaanduiding 'milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied' opgenomen.
- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 10)*
In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.
- *Algemene procedureregels (Artikel 11)*
In dit artikel worden de algemene procedureregels beschreven. Deze regels gelden in dit geval bij het stellen van een nadere eis.

6.2.4 Overgangs- en slotregels

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

6.3 Verantwoording van de regels

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

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

In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd.

Bedrijf (Artikel 3)

Functie

Het deel van het bedrijfsperceel wat bebouwd mag worden is bestemd tot 'Bedrijf'. Gronden met deze bestemming zijn bedoeld voor uitoefening van bedrijfsmatige activiteiten, met dien verstande dat ter plaatse van het plangebied een garage, inclusief de detailhandel in auto's en weggebonden artikelen is toegestaan. Eén en ander met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, tuinen, erven, terreinen en parkeervoorzieningen.

Bebouwingsmogelijkheden

In de bouwregels is onderscheid gemaakt tussen gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde. Er is een oppervlakte van 2.175 m² (exclusief ondergrondse bouwwerken) aan bedrijfsbebouwing toegestaan. Een bedrijfswoning met bijbehorende bijgebouwen is toegestaan uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'. Overige bedrijfsgebouwen mogen ter plaatse niet worden gerealiseerd. De toegane bebouwing is gekoppeld aan maximale goot- en bouwhoogtes en een minimale dakhelling. Opgemerkt wordt dat afwijkingen op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan en in het geval van herbouw mogen gehandhaafd worden.

Voorwaardelijke verplichting

In de specifieke gebruiksregels van deze bestemming is een zogenaamde voorwaardelijke verplichting opgenomen. De voorwaardelijke verplichting voorziet in een borging van de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen zoals opgenomen in de Inrichtingsschets (Bijlage 2 van de regels) en het vervangen van de gevelbeplating van de werkplaats (Bijlage 3 van de regels). Opgemerkt wordt dat de referentiefoto van de nieuwe situatie, zoals opgenomen in bijlage 3, de uitstraling van de gevelbeplating weergeeft die nagestreefd dient te worden.

Bedrijf - Parkeren (Artikel 4)

Functie

Het deel van het bedrijfsperceel wat uitsluitend dienst gaat doen als parkeervoorziening is bestemd tot 'Bedrijf - Parkeren'. Gronden met deze bestemming zijn bedoeld voor uitoefening van bedrijfsmatige activiteiten en parkeervoorzieningen. Eén en ander met de daarbij behorende bouwwerken geen gebouwen zijnde, tuinen, erven, terreinen en parkeervoorzieningen.

Bebouwingsmogelijkheden

Op basis van de bouwregels van deze bestemming zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan. De hoogte van vlaggenmasten en lichtmasten mag niet meer bedragen dan 6 meter en de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde niet meer dan 2,5 meter.

Voorwaardelijke verplichting

In de specifieke gebruiksregels van deze bestemming is een zogenaamde voorwaardelijke verplichting opgenomen. De voorwaardelijke verplichting voorziet in een borging van de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen zoals opgenomen in de Inrichtingsschets (Bijlage 2 van de regels) en het vervangen van de gevelbeplating van de werkplaats (Bijlage 3 van de regels). Opgemerkt wordt dat de referentiefoto van de nieuwe situatie, zoals opgenomen in bijlage 3, de uitstraling van de gevelbeplating weergeeft die nagestreefd dient te worden.

Groen (Artikel 6)

Functie

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen, groenvoorzieningen, paden, speelvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen; met daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde en verhardingen. Ondergeschikt is binnen deze bestemming ook in- en uitritten en het uitstallen van maximaal 3 voertuigen (auto's) toegestaan.

Bebouwingsmogelijkheden

Op de verbeelding voor 'Groen' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd; bouwwerken geen gebouw zijnde ten dienste van de bestemming met een bouwhoogte van niet meer dan 2,5 meter.

Waarde – Archeologische verwachtingswaarde (Artikel 7)

Deze dubbelbestemming is gegeven aan de gronden met een hogere trefkans (conform bestemmingsplan “Buitengebied 2009”). Ter bescherming van de archeologische waarden zijn omgevingsvergunningen opgenomen bij de dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologische verwachtingswaarde’. In verband met (verwachte) archeologische waarden is voor een nader aangeduid gebied een dubbelbestemming opgenomen en is bepaald dat in beginsel een bouwverbod geldt en dat een omgevingsvergunning is vereist voor ingrepen dieper dan 50 cm beneden het maaiveld. Archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk wanneer het bouwwerken of -projecten betreft met een oppervlakte van minder dan 2.500 m².

HOOFDSTUK 7 UITVOERING EN HANDHAVING

7.1 Economische uitvoerbaarheid

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

In het voorliggende geval worden de gemeentelijke kosten, op basis van de legesverordening, verhaald op initiatiefnemer. Met de initiatiefnemer wordt tevens een planschadeovereenkomst gesloten waarin het planschadeverhaal wordt geregeld. Hierdoor is het kostenverhaal voor de gemeente volledig verzekerd. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

7.2 Handhaving

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

In voorliggend geval wordt ten aanzien van dit bestemmingsplan 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*

Het bestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg naar de provincie toegezonden. De provincie is akkoord met de voorgenomen ontwikkeling.

8.2.3 *Waterschap Vechtstromen*

Het bestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg naar het waterschap toegezonden. Het waterschap is akkoord met de voorgenomen ontwikkeling.

8.3 **Zienswijzen**

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

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Ruimtelijk kwaliteitsplan

Bijlage 2 KGO-plan

Bijlage 3 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 4 Quickscan natuurwaarden

Bijlage 5 Uitgangspuntennotitie

Bijlage 6 Onderzoek grondwaterbeschermingsgebied