

**BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBIED
2009, HERZIENING SCHAPENDIJK 14**

BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBIED 2009, HERZIENING SCHAPENDIJK 14

GEMEENTE WIERDEN

IDN: NL.IMRO.0189.BP2015000006-VA01

Datum: November 2015

Status: Vastgesteld

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	5
1.1	AANLEIDING	5
1.2	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	5
1.3	LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED	5
1.4	HUIDIG PLANOLOGISCH REGIEM	6
1.5	PLANPROCES EN COMMUNICATIE	8
1.6	LEESWIJZER	8
HOOFDSTUK 2	LANDSCHAPPELIJKE ASPECTEN EN PLANGEBIED	9
2.1	LANDSCHAPPELIJKE ASPECTEN	9
2.2	HUIDIGE SITUATIE	9
2.3	GEWENSTE SITUATIE OP HOOFDLIJNEN	11
HOOFDSTUK 3	BELEIDSKADER	12
3.1	RIJKSBELEID	12
3.2	PROVINCIAAL BELEID	14
3.3	GEMEENTELIJK BELEID	21
HOOFDSTUK 4	RANDVOORWAARDEN EN ONDERZOEK.....	31
4.1	INLEIDING.....	31
4.2	MILIEU-ASPECTEN.....	31
4.3	WAARDEN.....	39
HOOFDSTUK 5	PLANBESCHRIJVING	45
5.1	INLEIDING.....	45
5.2	TE SLOPEN EN TE BEHOUDEN BEBOUWING	45
5.3	ADVIES VAN ‘HET OVERSTICHT’	45
5.4	GEWENSTE ONTWIKKELING	47
HOOFDSTUK 5	TOELICHTING OP DE PLANREGELS.....	50
5.1	INLEIDING.....	50
5.2	OPZET VAN DE REGELS	50
5.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS.....	51
HOOFDSTUK 6	UITVOERING EN HANDHAVING.....	53
6.1	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	53
6.2	HANDHAVING	53
HOOFDSTUK 7	INSPRAAK, VOOROVERLEG EN ZIENSWIJZEN.....	54
7.1	INSPRAAK.....	54
7.2	VOOROVERLEG	54
7.3	ZIENSWIJZEN.....	54

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING..... 55

BIJLAGE 1	KOSTENOVERZICHT	56
BIJLAGE 2	BEELDKWALITEITSPAN	57
BIJLAGE 3	VERKENNEND BODEMONDERZOEK.....	58
BIJLAGE 4	RAPPORT ASBESTINVENTARISATIE	59
BIJLAGE 5	STANDAARD WATERPARAGRAAF	60

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer is eigenaar van het perceel aan de Schapendijk 14 in het buitengebied van Wierden. Op het perceel wordt op dit moment een handelscentrum (kwekerij/groothandel) in bloemen en planten geëxploiteerd. Initiatiefnemer is voornemens de bedrijfsactiviteiten op korte termijn te beëindigen en het perceel in het kader van de regeling Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving te herontwikkelen.

De bedrijfsgebouwen, waaronder kassen, die hun functie gaan verliezen worden gesloopt. Tevens worden overige bedrijfsvoorzieningen en overbodige verhardingen gesaneerd. In de voormalige karakteristieke boerderij, welke nu in gebruik is als schuur, wordt een extra woning gerealiseerd. Door renovatie en in pandige verbouwing wordt een oud, karakteristiek gebouw behouden en de leefbaarheid van het platteland verhoogt. Tot slot wordt op het achtererf een nieuwe hooiberg gerealiseerd, die in gebruik zal worden genomen als hooiopslagruimte en berging. In samenhang met deze herontwikkeling vindt door middel van landschapsmaatregelen een aanzienlijk verbetering van de ruimtelijke kwaliteit plaats.

Het voornemen is, vanwege het feit dat op het perceel slechts één woning is toegestaan, niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan. Een herziening van het bestemmingsplan is noodzakelijk. In dit bestemmingsplan zal worden aangetoond dat het voornemen in overeenstemming is met een ‘goede ruimtelijke ordening’.

Opgemerkt wordt dat Burgemeester en Wethouders op 30 september 2014 heeft besloten om in principe medewerking te willen verlenen aan het voornemen.

1.2 De bij het plan behorende stukken

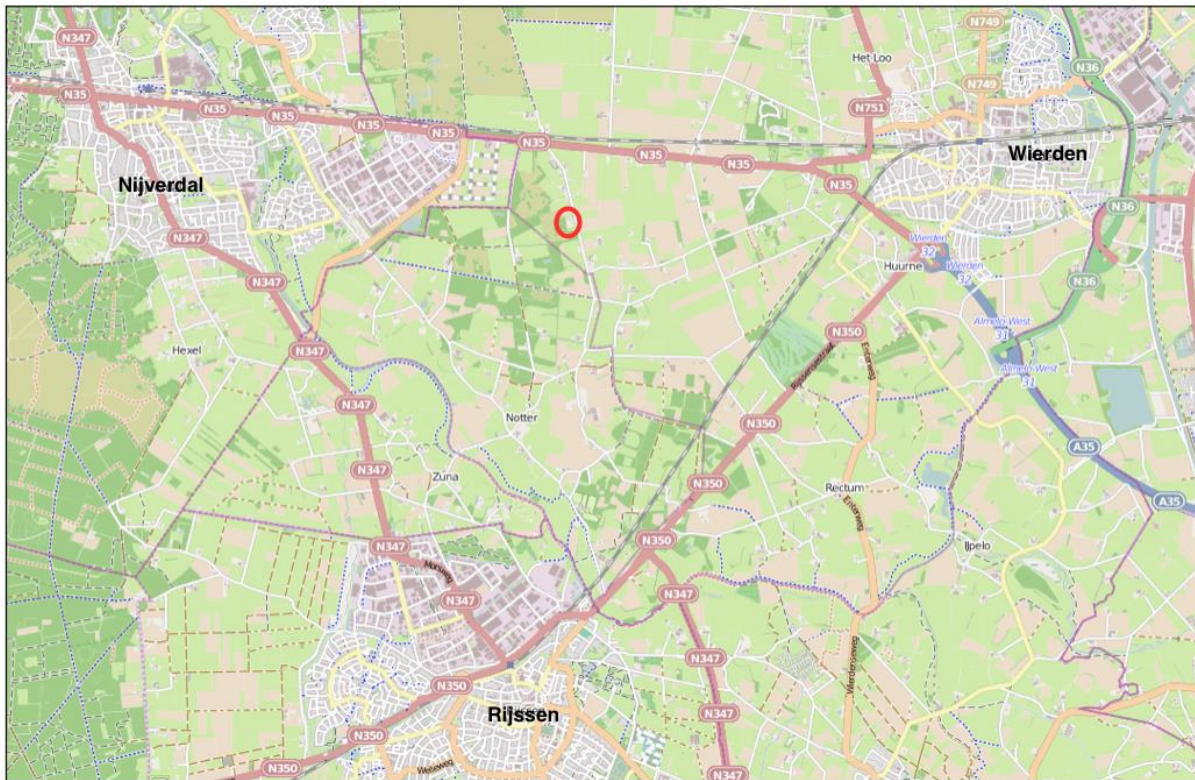
Het bestemmingsplan ‘Buitengebied 2009, herziening Schapendijk 14’ bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.0189.BP2015000006-VA01) en een renvooi;
- regels (met bijbehorende bijlagen).

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

1.3 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Schapendijk 14 in het buitengebied van Wierden. De ligging van het plangebied ten opzichte van Wierden, Rijssen en Nijverdal wordt op onderstaande topografische kaart weergegeven. Voor een indicatieve begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar figuur 1.2. Voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding behorende bij dit bestemmingsplan.



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

1.4 Huidig planologisch regiem

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), ‘Buitengebied 2009, herziening 2012 (veegplan)’ (vastgesteld op 2 juli 2013) en ‘bouw van gebouwtjes voor algemeen belang’(9 december 2014) van toepassing.

In het bestemmingsplan “Buitengebied 2009” is het plangebied bestemd tot ‘Wonen’ en ‘Agrarisch met waarden - Natuur en Landschap’. Op de woonbestemming is tevens de functieaanduiding ‘bedrijf aan huis’ opgenomen en op het achterliggende terrein de functieaanduiding ‘intensieve kwekerij’. Tot slot is op het gehele plangebied voorzien van de gebiedsaanduiding ‘reconstructiewetzone – verwevingsgebied’. In figuur 1.2 is een uitsnede van de verbeelding van het geldende bestemmingsplan opgenomen.



Figuur 1.2: Uitsnede verbeelding geldende bestemmingsplan (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

De voor ‘Wonen’ aangewezen gronden zijn bestemd voor het wonen in woonhuizen, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding ‘bedrijf aan huis’ de voor het betrokken perceel genoemde (bedrijfs)activiteit plaats mag vinden, met dien verstande dat de activiteiten plaatsvinden binnen de bestaande bebouwing. Op basis van de bouwregels mag per bestemmingsvlak niet meer dan één woonhuis worden gebouwd, waarbij de inhoud niet meer mag bedragen dan 750 m³ (exclusief de inhoud van kelders voor zover deze zijn gelegen onder een gebouw en deze van buiten niet toegankelijk is). In geval van afwijkende maatvoering op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van het geldende bestemmingsplan geldt dat deze maten en afmetingen gehandhaafd mogen worden ook in voorkomend geval van herbouw.

De tot ‘Agrarisch met waarden - Natuur en Landschap’ aangewezen gronden zijn bestemd voor de uitoefening van het agrarisch bedrijf (niet zijnde opslag van veevoer en agrarische producten), het hobbymatig houden van vee, het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke en de natuurlijke waarden en ter plaatse van de aanduiding ‘intensieve kwekerij’ is het gebruik van de gronden ten behoeve van een boomkwekerij tevens toegestaan.

Het verbouwen van de voormalige boerderij zodat het weer in gebruik kan worden genomen als woning is, met behoud van de bestaande woning, niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan aangezien er slechts één woning is toegestaan. In dit bestemmingsplan wordt de gewenste situatie vastgelegd. Tevens wordt de aanduiding ‘intensieve kwekerij’ verwijderd zodat het in de toekomst niet meer mogelijk is om ter plaatse een boomkwekerij te exploiteren.

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.

1.6 Leeswijzer

De toelichting van het bestemmingsplan “Buitengebied 2009, herziening Schapendijk 14” is na dit inleidende hoofdstuk als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 2: een beschrijving van de huidige 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;
- Hoofdstuk 8. Hier staan de resultaten van het gevoerde overleg en de inspraak.

HOOFDSTUK 2 LANDSCHAPPELIJKE ASPECTEN EN PLANGEBIED

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de landschappelijke aspecten, de huidige situatie in en rondom het plangebied op hoofdlijnen. Het plan wordt nader beschreven in het hoofdstuk 5 ‘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 het jonge heide- en broekontginningslandschap. Kenmerkend voor dit landschap waren oorspronkelijk de grote oppervlakte aan – voormalige – natte en droge heidegronden. Deze waren functioneel verbonden met het essen- en oude hoevenlandschap; hier werd geweid en werden de plaggen gestoken voor in de stal; in de stal bemeste plaggen dienden als structuurverbeteraar en bemesting voor de akkergronden op de essen. Ten opzichte van omliggend essen- en hoevenlandschap zijn de landbouwontginningen relatief grote open ruimtes, deels omzoomd door boscomplex. Erven liggen als blokken aan de weg geschakeld. Wegen zijn lanen met lange rechtstanden. Vaak zijn het 'inbreidings'landschappen met rommelige driehoekstructuren als resultaat.

In figuur 2.1 zijn drie (historische) kaarten opgenomen waarin de ontwikkeling van het landschap in de omgeving van het plangebied goed waarneembaar is.



Figuur 2.1: Topografische kaarten van de omgeving van het plangebied uit 1900, 1950 en 2014 (Bron: Provincie Overijssel/OpenTopo)

Een vergelijking tussen de topografische kaarten laat zien dat de veranderingen die tussen 1900 en 2014 hebben plaatsgevonden in het gebied voornamelijk bestaan uit het verdwijnen van de heidevelden, de aanplant van boscomplexen en cultiveren van de gronden ten behoeve van de landbouw.

2.2 Huidige situatie

Het plangebied omvat het perceel aan de Schapendijk 14 in Wierden. In de directe omgeving van het plangebied zijn uitsluitend woningen aanwezig. Op grotere afstand komen er meerdere agrarische bedrijven voor. Aan de noordzijde van het plangebied bevindt zich een woonperceel (Schapendijk 12), aan de oostzijde infrastructuur (Schapendijk), aan de zuidzijde agrarische cultuurgronden en tot slot aan de westzijde bosgebied.

In figuur 2.2 is het plangebied in de directe omgeving weergegeven.



Figuur 2.2: Ligging van het plangebied in de directe omgeving (Bron: provincie Overijssel)

Het erf is kleinschalig van opzet en kent een vrij traditionele opbouw. De traditionele ingetogen woning heeft aan de voorzijde een bescheiden siertuin. Het achtererf kenmerkt zich door de functionele indeling om zo efficiënt mogelijk de bedrijfsactiviteiten (kwekerij en groothandel) te kunnen uitvoeren.

De bebouwing bestaat in de huidige situatie uit een woning met bijgebouwen, een voormalige boerderij (nu in gebruik als schuur), een tweetal schuren en enkele kassen. De gronden aan de westzijde zijn onbebouwd en thans in gebruik als kweekgrond. Afgezien van enkele bomen langs de Schapendijk en achter de voormalige boerderij, is er op het bestaande erf weinig opgaand groen aanwezig.

De voormalige boerderij is gebouwd in de 19^e eeuw en betrof één van de eerste nederzettingen aan de Schapendijk. Gezien de aanpassingen die in de loop van de tijd aan de boerderij zijn gedaan, als ook gezien de erfinrichting, staat het gebouw niet op de gemeentelijke lijst met karakteristieke panden. Wel is de hoofdvorm van de boerderij bewaard gebleven, is het dak onaangetast en de gevelopeningen en muren zitten nog op dezelfde plaats. Via dit plan worden oude elementen teruggebracht. Ook wijzigt de erfinrichting, zodat deze past bij de oude boerderij. Op deze wijze is er in de nieuwe situatie wel degelijk sprake van een karakteristieke boerderij, met bijbehorende erfinrichting.

In figuur 2.3 en 2.4 zijn respectievelijk een oude foto van de boerderij opgenomen en enkele foto's met daarin de huidige situatie binnen het plangebied.



Figuur 2.3: Foto omstreeks 1940



Figuur 2.4: Foto's huidige situatie links: voormalige boerderij rechts: huidige woning (Bron: V.A.B. Rijssen)

2.3 Gewenste situatie op hoofdlijnen

De gewenste situatie betreft het slopen van vrijkomende gebouwen, het renoveren en verbouwen van de voormalige boerderij ten behoeve van bewoning en het realiseren van een hooiberg welke dienst zal doen als hooiopslagruimte en berging.

Voor een andere toelichting op het voornemen wordt verwezen naar hoofdstuk 5 'Planbeschrijving'.

HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER

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

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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.

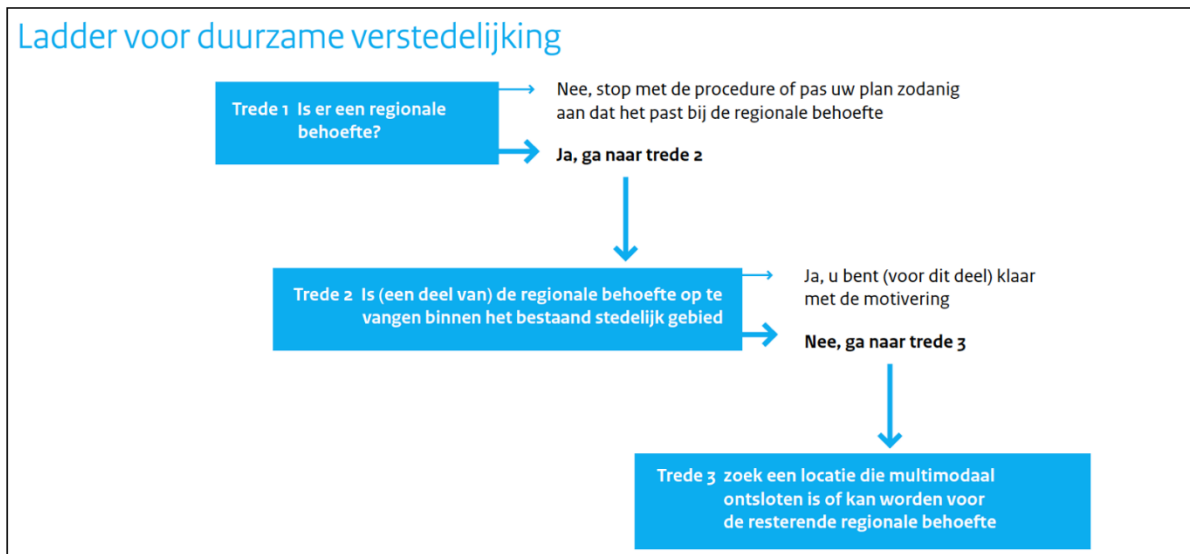
De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Opgaven van nationaal belang in Oost-Nederland (de provincies Gelderland en Overijssel) zijn:

- 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 hoofdenenergienetwerk (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 in figuur 3.1 genoemde begrippen ‘regionale behoefte’ en ‘bestaand stedelijk gebied’.

2.1 Regionale behoefte

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.

2.2 Bestaand stedelijk gebied.

De ruimtevraag moet bij voorkeur worden opgevangen in het bestaand stedelijk gebied. Op basis van gebiedsspecifieke situatie dient bepaald te worden wat wordt ervaren als stedelijk gebied.

In de Bro is in artikel 1.1.1 een definitie opgenomen voor *bestaand stedelijk gebied*. De definitie luidt: ‘bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur’.

3.1.2 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten in het rijksbeleid

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte laat zich niet specifiek uit over dergelijke lokale ontwikkelingen. De voorgenomen ontwikkeling raakt geen rijksbelangen als opgenomen in de structuurvisie. Wat betreft de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’ wordt opgemerkt dat de drie treden (behoefte, bestaand stedelijk gebied en bouwen buiten bestaand stedelijk gebied) van toepassing zijn bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen (3.1.6 Bro). Er zijn inmiddels meerdere gerechtelijke uitspraken geweest over deze begripsdefinitie. Op het realiseren van woningen is onder meer de uitspraak van 18 december 2013 van de RvS (201302867/1/R4) van toepassing. Uit deze uitspraak blijkt dat het realiseren van zes woningen (waarvan 3 opgenomen in een wijzigingsbevoegdheid) niet wordt gezien als stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, Bro. In voorliggend geval is de ladder voor duurzame verstedelijking dan ook niet van toepassing aangezien sprake is van een netto toevoeging van één nieuwe woning. Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van strijd met het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

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

3.2.1 Uitgangspunten van de Omgevingsvisie Overijssel

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

3.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

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

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

3.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

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

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

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

3.2.3.1 Generieke beleidskeuzes

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

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

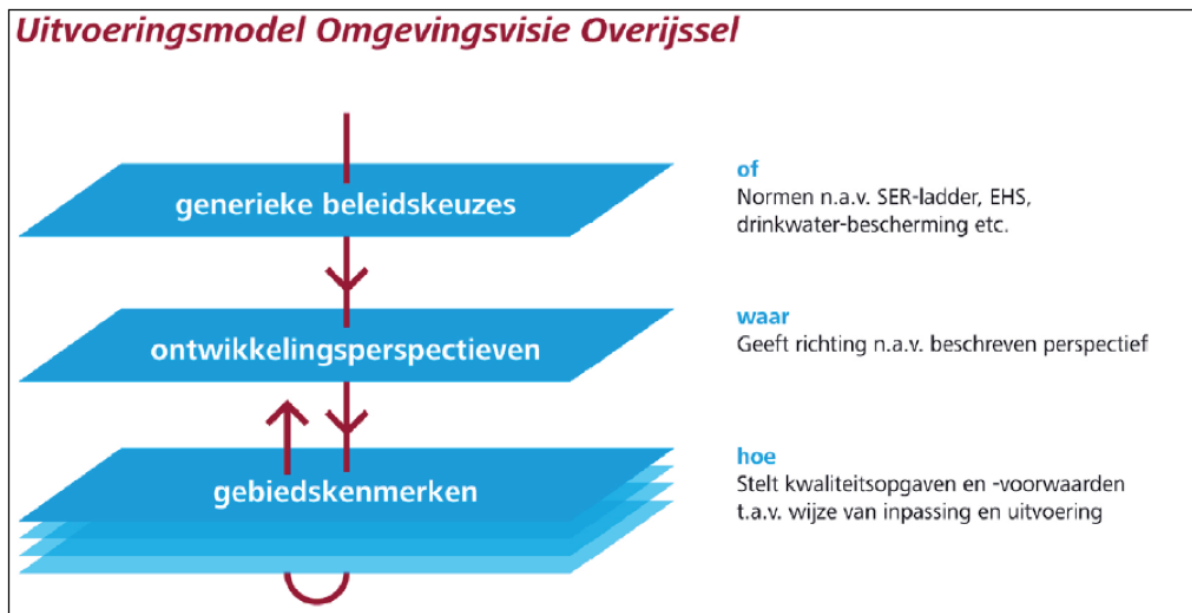
3.2.3.2 Ontwikkelingsperspectieven

Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes 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.

3.2.3.3 Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisure-laag) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het is de vraag ‘hoe’ een ontwikkeling invulling krijgt. Aan de hand van de drie genoemde niveaus kan worden gezien of een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is en er behoefte aan is, waar het past in de ontwikkelingsvisie en hoe het uitgevoerd kan worden. Figuur 3.2. geeft dit schematisch weer.



Figuur 3.2: Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

3.2.4 Toetsing aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

3.2.4.1 Generieke beleidskeuzes

Bij de afwegingen in de eerste fase ‘generieke beleidskeuzes’ blijkt dat met name artikel 2.1.2. lid 1 (Principe van concentratie), artikel 2.1.4 (Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik), artikel 2.1.6 (Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving) en artikel 2.2.2 (Nieuwe woningbouwlocaties) van de Omgevingsverordening Overijssel van toepassing zijn.

Artikel 2.1.2:

Principe van concentratie

Lid 1. Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in woningbouw, aanleg van bedrijventerreinen voor lokaal gewortelde bedrijvigheid en het realiseren van stedelijke voorzieningen, met bijbehorende infrastructuur en groenvoorzieningen om te voldoen aan de lokale behoefte en de behoefte van bijzondere doelgroepen.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.2 van de Omgevingsverordening Overijssel

Zoals is blijkt uit paragraaf 3.3.2 is er sprake van een lokale behoefte. Korte tijdshalve wordt naar deze paragraaf verwezen. Hier wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling voldoet aan het bepaalde in artikel 2.1.2, lid 1 van de Omgevingsverordening Overijssel.

Artikel 2.1.4:

Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in andere dan stedelijke ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verharding 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 van de Omgevingsverordening Overijssel

Het principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik is een variant op de SER-ladder ten behoeve van de toepassing binnen de groene omgeving. Met de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling vindt per saldo geen toename van bebouwing plaats. De nieuwe hooiberg worden gerealiseerd op het bestaande erf. Van een ruimtebeslag op de groene omgeving is dan ook geenszins sprake. Samenvattend wordt geconcludeerd dat in voldoende mate rekening is gehouden met de *principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik.*

Artikel 2.1.6:

Kwaliteitsimpuls Groene omgeving

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

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.6 van de Omgevingsverordening Overijssel

Het voorliggende project leidt tot een versterking van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied van de gemeente Wierden. Deze meerwaarde vertaalt zich in:

- het renoveren van de boerderij en geschikt maken ten behoeve van bewoning. De gevelopeningen worden op een juiste wijze hersteld en er zal bij de verbouwing gebruik worden gemaakt van natuurlijke materialen (inlands hout, glas, baksteen);
- het slopen van niet-karakteristieke bebouwing, die afbreuk doet aan het karakteristieke karakter van het erf en niet zullen worden aangewend ten behoeve van de woonfunctie. Dit betreft onder meer een tweetal schuren en de aanwezige kassen;
- het versterken van de landschappelijke kwaliteit door het vervangen van de stalen hekken door draad- of gaashekken, het herstellen en verjongen van de boomgaard en het vervangen van niet-streekeigen beplanting door streekeigen soorten

Artikel 2.2.2:

Nieuwe woningbouwlocaties

1. *Bestemmingsplannen en projectbesluiten voorzien in de totstandkoming van nieuwe woningbouwlocaties voor zover de nieuwe woningbouwlocatie naar aard, omvang en locatie in overeenstemming is met een woonvisie waarover overeenstemming is bereikt met de buurgemeenten en met Gedeputeerde Staten van Overijssel.*
2. *In afwijking van het bepaalde in lid 1 geldt de eis van overeenstemming met buurgemeenten niet voor buurgemeenten buiten de provincie Overijssel. In dat geval is het voldoende dat aangetoond is dat afstemmingsoverleg heeft plaatsgevonden.*

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel

Zoals uit artikel 2.2.2 blijkt mogen plannen enkel voorzien in nieuwe woningbouwlocaties indien deze nieuwe woningbouwlocatie in overeenstemming is met een gemeentelijke woonvisie waarover overeenstemming is bereikt met de buurgemeenten en met Gedeputeerde Staten van Overijssel.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Wierden en Gedeputeerde Staten van de provincie Overijssel hebben de gezamenlijke woningbouwafspraken vastgelegd in de "Prestatieafspraken wonen gemeente Wierden 2010-2015". Over de gemeentelijke woonvisie 'Woonvisie 2010 tot 2015 'Nieuwe dynamiek in wonen', waarin tevens een doorkijk tot 2020 wordt gegeven, is overeenstemming bereikt met de provincie en de buurgemeenten.

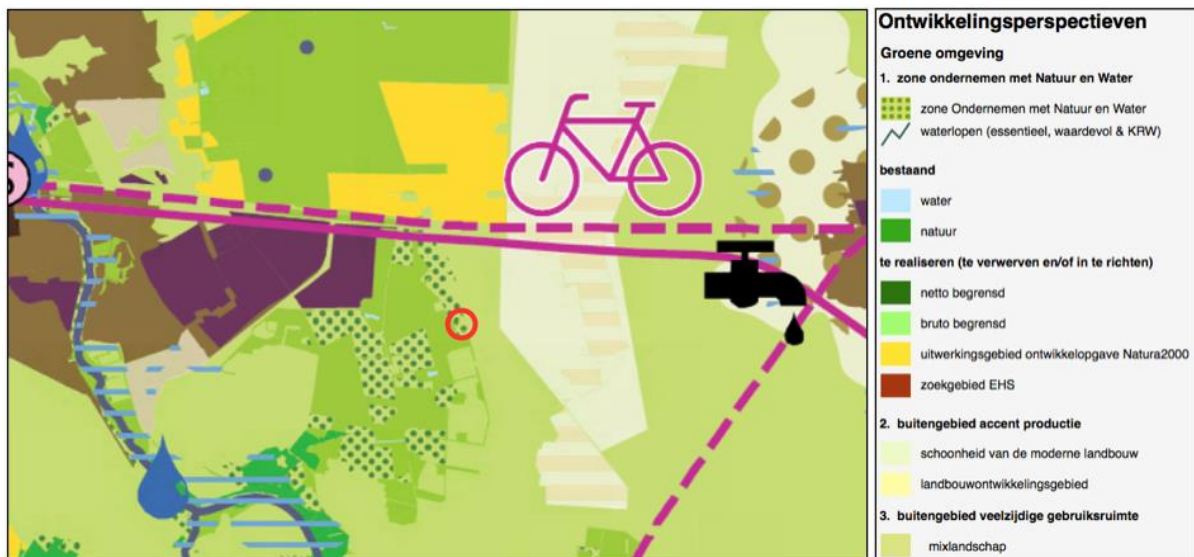
De in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling betreft de realisatie van een één woning. Het toevoegen van een woning is passend binnen de gemeentelijke 'Woonvisie 2010 tot 2015 'Nieuwe dynamiek in wonen' (hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 3.3 'Gemeentelijk beleid').

Overigens wordt opgemerkt dat initiatiefnemer zelf zal gaan wonen in de boerderij en één van de kinderen zal in de huidige woning komen te wonen. In voorliggend geval is dan ook sprake van concrete behoefte.

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

3.2.5.2 Ontwikkelingsperspectieven

In dit geval zijn de ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving van belang. In de groene ruimte gaat het - kort door de bocht - om het behoud en de versterking van het landschap en het realiseren van de groen-blauwe hoofdstructuur alsmede om de ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw en andere economische dragers. In figuur 3.3. is een uitsnede van de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen. Het plangebied behoort tot het ontwikkelingsperspectief “Zone Ondernemen met natuur en water – overige gebieden buiten de EHS”.



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

“Zone Ondernemen met natuur en water – overige gebieden buiten de EHS”

Ruimtelijke ontwikkelingen dragen bij aan een kwaliteitsimpuls voor natuur, landschap en water, waarmee tevens het samenhangend stelsel van natuurgebieden en de regionale economie worden versterkt.

Ontwikkelingen worden gekoppeld aan de Kwaliteitsimpuls Groene omgeving met betrekking tot natuur, water en landschap. Ondernemerschap, waaronder landbouw, staat hier centraal. In deze gebieden wordt gefocust op de KGO, de hoogte van de investering in vergelijking tot andere gebieden buiten de EHS is gelijk.

Toetsing van het initiatief aan de ‘Ontwikkelingsperspectieven’

Het herontwikkelen van het perceel, waaronder het renoveren en verbouwen van de boerderij ten behoeve van een woonfunctie, is passend binnen het ontwikkelingsperspectief. Door de ontwikkeling vindt er een forse verbetering van de ruimtelijke kwaliteit plaats ten opzichte van de huidige situatie. Het voornemen leidt niet tot een beperking van de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende agrarische bedrijven. Verwezen wordt naar het volgende hoofdstuk waar dit nader beschreven wordt. Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met het gestelde in het “Ontwikkelingsperspectief”.

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 (strekings)richting van het landschap te benutten in gebiedsontwerpen.

Toetsing van het initiatief aan de ‘Natuurlijke laag’

Ter plaatse van het plangebied is niet of nauwelijks nog iets waarneembaar van de oorspronkelijke gebiedskenmerken van de ‘Natuurlijke laag’. Het bestaande erf en de omliggende gronden zijn functioneel ingericht ten behoeve van de agrarische functie (kwekerij). Met het treffen van de in het schetsontwerp opgenomen maatregelen, waarbij wat betreft landschappelijke inpassing wordt uitgegaan van ‘natuurlijke’ soorten, wordt aanzienlijk bijgedragen aan het versterken van het landschap ter plaatse. Geconcludeerd wordt dat de ‘Natuurlijke laag’ zich niet verzet tegen de voorgenomen ontwikkeling.

2. De laag van het agrarisch cultuurlandschap

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

De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart de “Laag van het agrarisch cultuurlandschap” aangeduid met het gebiedstype “Jonge heide- en broekontginningslandschap”. In figuur 3.5. is een en ander aangegeven.



Figuur 3.5: De laag van het agrarisch cultuurlandschap: “jonge heide- en broekontginningslandschap” (Bron: Provincie Overijssel)

“Jonge heide- en broekontginningslandschap”

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

Toetsing van het initiatief aan de ‘Cultuur-agrarische laag’

De realisatie van het voornemen vindt op een verantwoorde wijze plaats waarbij rekening wordt gehouden met het kenmerkende ontginningslandschap. Zo wordt onder meer een bijdrage geleverd aan de ruimtelijke kwaliteit door het vervangen van exoten door gebiedseigen beplanting. Voor de overige landschappelijke inpassingen wordt verwezen naar hoofdstuk 5. Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling goed past binnen de ‘Laag van het agrarisch 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.

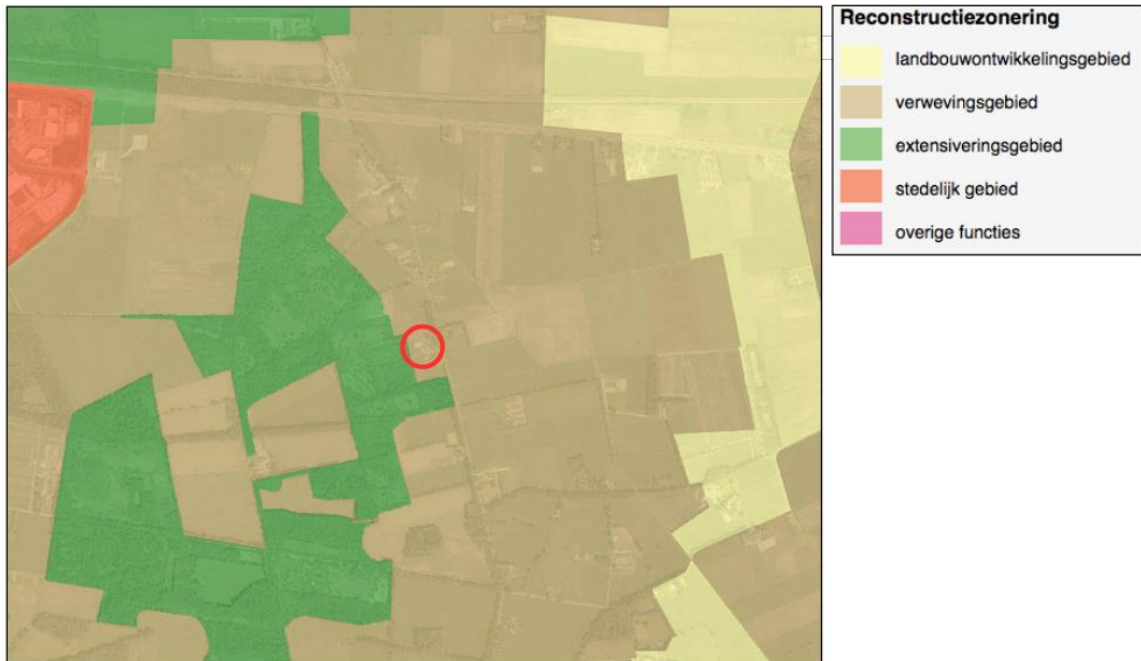
4. De lust- en leisurelaag

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

3.2.6 Reconstructieplan Salland-Twente

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

Via het Reconstructieplan is het reconstructiegebied ingedeeld in drie zones: het landbouwontwikkelingsgebied, het verwevingsgebied en het extensiveringsgebied. Het plangebied is gelegen in het verwevingsgebied (figuur 3.6).



Figuur 3.6: Uitsnede reconstructieplan “Verwevingsgebied” (Bron: Provincie Overijssel)

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

Toetsing van het initiatief aan de reconstructiezoning “Verwevingsgebied”

De gebiedszoning verzet zich niet tegen de voorgenomen ontwikkeling. Omliggende agrarische bedrijven worden niet belemmerd. Voor een nadere toelichting wordt naar paragraaf 4.2.1.

3.2.7 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

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

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Wierden

3.3.1.1 Inleiding

De Structuurvisie Wierden is opgesteld voor het gehele grondgebied van de gemeente Wierden en betreft de periode tot 2030. De structuurvisie vormt het toetsingskader voor de beoordeling van nieuwe plannen en

initiatieven. Bestemmings-, wijzigingsplannen en projectbesluiten moeten getoetst worden aan de structuurvisie. De structuurvisie is op 5 oktober 2010 door de gemeenteraad vastgesteld.

3.3.1.2 Ruimtelijke Ontwikkelingsvisie

Ambitieniveau

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

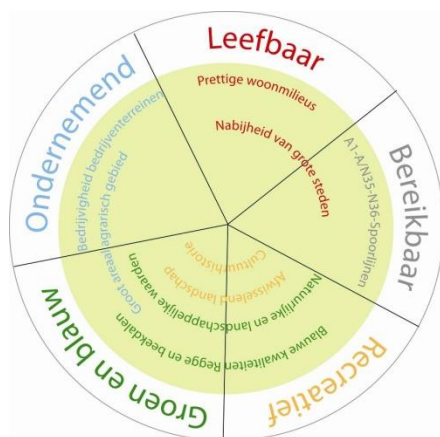
Centrale waarden

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

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

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

3.3.1.3 Kernkwaliteiten en centrale waarden gemeente Wierden

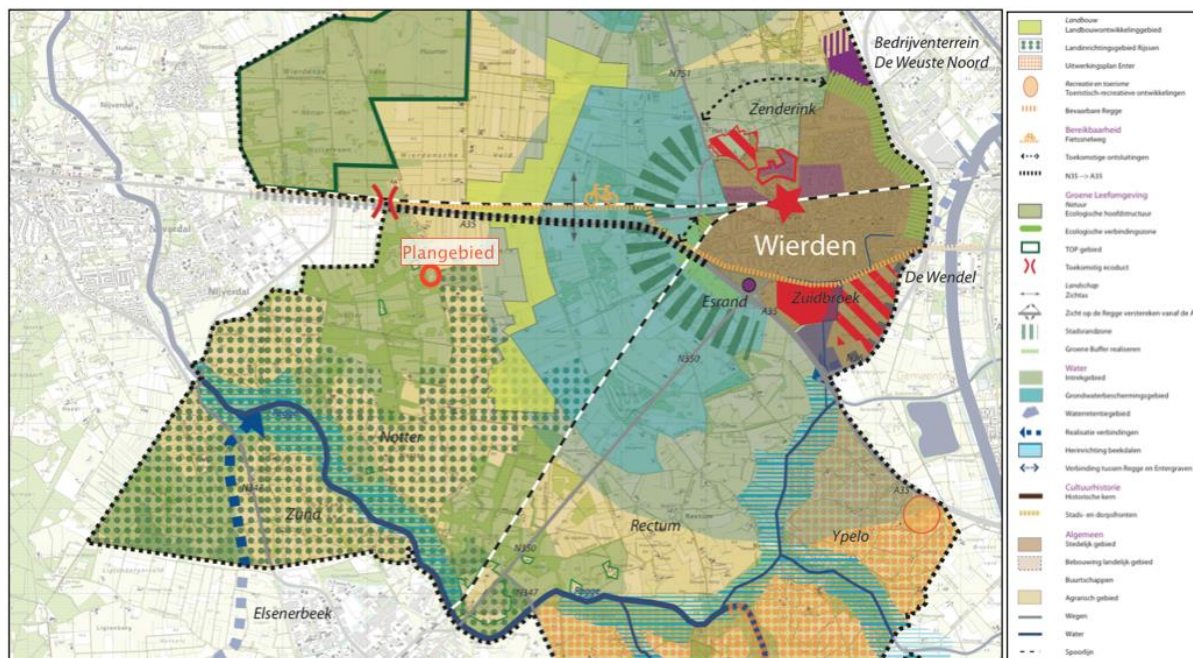


Het versterken van de centrale waarden vormt de basis voor de toekomstige ontwikkeling van Wierden. Kiezen voor deze waarden betekent kiezen voor een duidelijke identiteit. Het verder ontwikkelen van deze identiteit vormt dan ook het vertrekpunt voor de visie op de toekomstige (ruimtelijke) ontwikkeling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

3.3.1.4 Deelgebiedsvisies

De structuurvisie onderscheidt drie deelgebieden. Per deelgebied is een visie gemaakt. Onderhavig plangebied valt onder het deelgebied "Landelijk gebied, inclusief Hoge Hexel en buurtschappen". Voor dit deelgebied wordt gestreefd naar goede ontwikkelingsmogelijkheden voor agrarische bedrijven en biedt daarnaast kansen voor verbrede landbouw. Ook is er ruimte voor functieverandering in vrijkomende agrarische bebouwing, natuurbeheer en de ontwikkeling van enkele nieuwe landgoederen. Verrommeling en verpaupering worden

zoveel mogelijk tegengegaan. De Ecologische Hoofdstructuur is ontwikkeld en de wateropgaven in de verdroogde natuurgebieden met nog steeds grote natuurwaarden (TOP-gebieden) en voor de beken zijn uitgevoerd. Het landelijk gebied heeft zich nog meer ontwikkeld als aantrekkelijk recreatiegebied op regionaal niveau. De Regge is bevaarbaar. Er is ruimte voor landelijk wonen, waarbij de leefbaarheid in het landelijk gebied en de buurtschappen optimaal is gebleven. Hierna wordt een uitsnede van de structuurvisiekaart weergegeven.



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

3.3.1.5 Toetsing van het initiatief aan de ‘Structuurvisie Wierden’

Onderhavig initiatief zorgt in zijn algemeenheid voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Door de sloop van ontsierende bebouwing (schuren en kassen), het renoveren en verbouwen van de voormalige boerderij, het realiseren van een streekeigen hooiberg en het treffen van landschappelijke inpassingen conform het ruimtelijk kwaliteitsplan, vindt een algehele verbetering van de ruimtelijke kwaliteit plaats, waarbij goed wordt aangesloten bij de gebiedskenmerken. Het renoveren van de oude boerderij past binnen de wens van de gemeente om oude, behoudenswaardige en karakteristieke gebouwen te behouden, en de beleefbaarheid van het platteland te verhogen. Daarnaast kan de initiatiefnemer via eventuele mantelzorg langer in de voormalige boerderij blijven wonen. Dit past binnen de beleidswens om mensen lang(er) zelfstandig te laten wonen. De ontwikkeling is derhalve in overeenstemming met de ‘Structuurvisie Wierden’.

3.3.2 Woonvisie 2010 tot 2015 ‘Nieuwe dynamiek in wonen’

3.3.2.1 Algemeen

De gemeente Wierden kent aantrekkelijke dorpse woonmilieus. Ze biedt met deze woonmilieus een woonklimaat die bij veel groepen op de woningmarkt in trek is. De gemeente wil in de komende jaren die aantrekkelijkheid voor alle groepen behouden en waar mogelijk versterken. Recente demografische cijfers laten zien dat de bevolkingsgroei de komende jaren stagneert. Kwantitatieve groei is niet meer de dominante richting; er zal meer moeten worden ingespeeld op kwaliteit. De bevolking- en huishoudensamenstelling verandert; de bevolking telt steeds minder jongeren en meer ouderen. Op deze ontwikkelingen wil de gemeente Wierden tijdig inspelen onder meer door het uitzetten van een duidelijke koers ten aanzien van woonkwaliteit en een gedifferentieerd woningaanbod voor verschillende groepen.

De gemeente Wierden heeft het beleidskader wonen hierop bijgesteld. Op 27 april 2010 heeft de gemeenteraad dit beleidskader in de vorm van de gemeentelijke Woonvisie "Nieuwe dynamiek in wonen" vastgesteld.

3.3.2.2 Visie op het wonen

Deze beleidsomslag is echter niet van vandaag op morgen realiteit. Vanuit het bestaande beleid zijn ontwikkelingen ingezet die nog tot bloei moeten komen. De gemeente wil haalbaar beleid neerzetten dat meer ruimte biedt voor de vraag van de woonconsument, en waarbij op een vloeiende wijze de omslag van beleid wordt gerealiseerd. Initiatieven vanuit het verleden krijgen dan ook de kans om tot ontwikkeling te komen, terwijl bij nieuwe ontwikkelingen het nieuwe beleid wordt ingezet. Zo wil de gemeente Wierden de dynamiek behouden en voorkomen dat wisselende inzichten leiden tot een situatie waarin elke ontwikkeling onmogelijk wordt.

De groepen waar het kwalitatieve woningbouwprogramma zich meer en meer op moet richten betreffen, naar volgorde van prioriteit:

- Door de vergrijzing neemt het aantal senioren en zorgvragers de komende jaren fors toe, terwijl de huidige woningvoorraad nog onvoldoende aansluit bij de behoefte van deze doelgroepen: een behoefte aan zorggeschikte nultredenwoningen. Nog meer dan in de huidige Woonvisie verdient deze doelgroep prioriteit. Dit is te meer van belang omdat bij onvoldoende zorggeschikte woningen mensen in hun huidige woning zorg moeten krijgen. Dit gaat vaak gepaard met kostbare woningaanpassingen waarvoor de gemeente verantwoordelijk is. Deze aanpassingen komen onder druk te staan door onvoldoende Wmo-middelen.
- De gemeente wil jonge starters die sociaal gebonden zijn aan de gemeente, meer mogelijkheden bieden om in de eigen kern te blijven wonen. Dit vraagt meer aanbod van goedkope en middeldure woningen.
- Het woningbouwprogramma van de gemeente Wierden heeft lange tijd in het teken gestaan van (koopkrachtige) doorstromers (gezinnen). De gemeente heeft voor deze groep reeds de nodige plannen in de pijplijn. Zij wil deze plannen deels aanpassen en deels uitvoeren, om te voorzien in een blijvende kwaliteitsvraag vanuit deze groep.

Voor wat betreft woningbouwaantallen moeten, indien wordt uit van de prognose gebaseerd op een trendmatig vertrekoverschot van -1%, de komende 5 jaar (2010 tot 2015) ten minste 285 woningen worden gebouwd. De gemeente streeft echter naar het ombuigen van het vertrekoverschot van de afgelopen jaren, tot meer evenwicht tussen vestiging en vertrek. Om die reden wil de gemeente, in samenspraak met de provincie Overijssel, uitgaan van een grotere eigen woningbehoefte van 515 woningen. Deze woningbehoefte is in de prestatieafspraken Wonen 2010-2015 met de provincie vastgelegd. Daarbij houdt de gemeenten rekening met vervanging van woningen (sloop-nieuwbouw) en de opgave voor bijzondere doelgroepen, zoals senioren en zorgvragers. Daarnaast gaat de gemeente uit van een buffer aan plancapaciteit van 30%, om stagnatie in woningbouwproductie te voorkomen (zie kader). Omdat een bestemmingsplan geldt voor een periode van 10 jaar is er een doorkijk gemaakt naar de periode 2015-2020, met de Primos-prognoses als belangrijkste graadmeter. Gelet op deze uitgangspunten, houdt de gemeente Wierden in haar woonbeleid voor de periode 2010 tot 2015 en de doorkijk naar 2020 rekening met een plancapaciteit van ca. 870 woningen.

Uitgangspunt bij nieuwe plannen is dat planontwikkeling moet aansluiten bij het karakter van de kern of buurtschap. Om de open ruimte zo min mogelijk geweld aan te doen kiest de gemeente voor inbreiding boven uitbreiding. Soms is uitbreiding echter noodzakelijk. Ook in kwantiteit moet nieuwbouw aansluiten bij de schaal en het 'dorpse' karakter. Dit betekent dat de komende jaren met name de kernen Wierden en Enter zullen groeien. In de buurtschappen zullen enkel toevoegingen plaatsvinden op basis van de inzet van de onderstaande regelingen.

3.3.2.3 Toetsing van het initiatief aan de ‘Woonvisie 2010 tot 2015 ‘Nieuwe dynamiek in wonen’

De voorgenomen ontwikkeling is niet in de lijst met het woningbouwprogramma van de gemeente Wierden opgenomen. Dit betreft echter geen statische lijst en de mogelijkheid bestaat om hier nieuwe plannen aan toe te voegen. Het gaat hierbij om het renoveren en verbouwen van een voormalige boerderij tot levensloopbestendige woning. Door de boerderij te verbouwen is het voor de initiatiefnemer mogelijk op het erf te blijven wonen. Eén van de kinderen zal in de bestaande woning komen te wonen. Hierdoor is het mogelijk om eenvoudig mantelzorg te verlenen. Dit past binnen de beleidswens om mensen lang(er) zelfstandig te laten wonen. Resumerend wordt dan ook gesteld dat er sprake is van een specifieke behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling. Tot slot past het netto toevoegen van één woning binnen de woningbouwaantallen van de gemeente, zoals afgesproken met de provincie Overijssel. Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met de ‘Woonvisie 2010 tot 2015 ‘Nieuwe dynamiek in wonen’.

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.

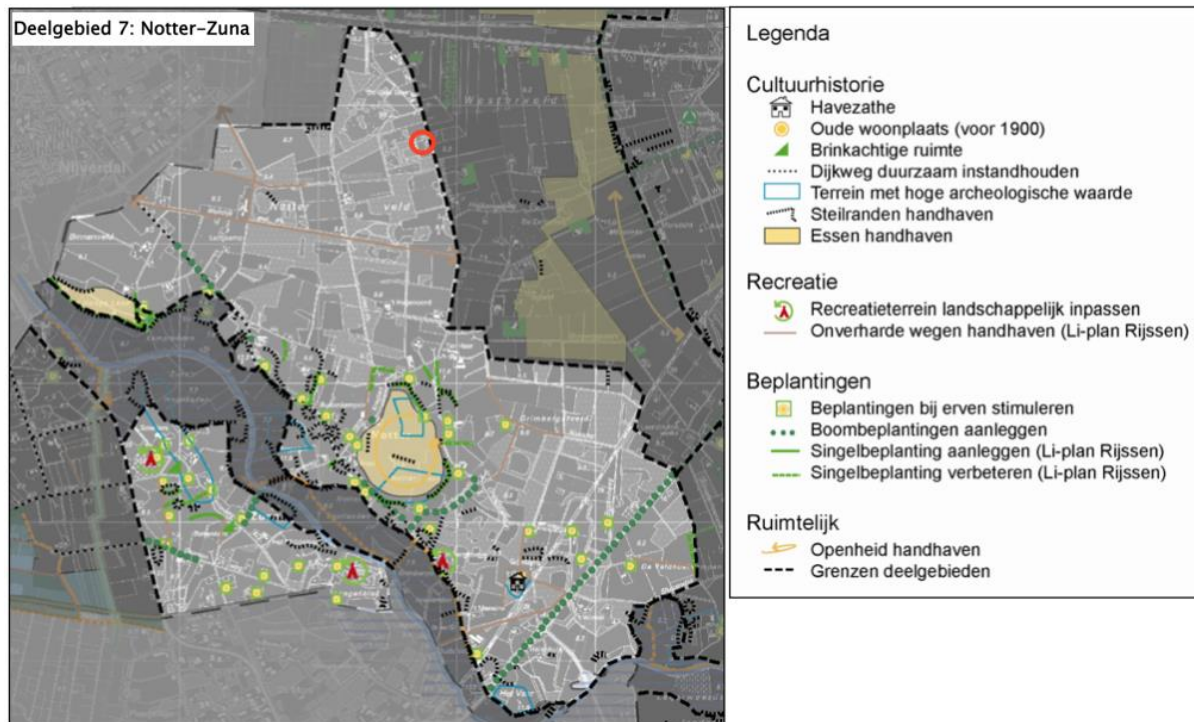
3.3.3.2 Deelgebied 7: ‘Notter-Zuna’

De visie in dit deelgebied is gericht op behoud, herstel en ontwikkeling van de hoge landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van het gebied. Het kleinschalige landschap rond Notter en Zuna is door deze kwaliteiten immers van grote betekenis als toeristische trekpleister. De gemeente Wierden streeft er naar om deze toeristische waarden verder te ontwikkelen.

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

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

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



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

3.3.3.3 Toetsing van het initiatief aan het 'Landschapsontwikkelingsplan'

Het initiatief past binnen de kaders van LOP die voor dit gebied gelden. Voor het bestemmingsplan is een schetsontwerp opgesteld, waaruit de aandacht voor de landschappelijke inpassing blijkt. Het schetsontwerp voorziet onder meer in het vervangen door gebiedsvreemde beplanting door streekeigen soorten en het herstellen en verjongen van de boomgaard. Storende elementen worden verwijderd. Korthedshalve wordt verwezen naar hoofdstuk waarin nader op het plan wordt ingegaan.

3.3.4 Beleidslijn toepassing kwaliteitsimpuls groene omgeving

3.3.4.1 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 dit geval heeft de gemeente Wierden in haar principebesluit van 29 september 2014 (verzonden op 30 september 2014) aangegeven in principe medewerking te willen verlenen aan de voorgenomen ontwikkeling.

3.3.4.2 Kwaliteitsinvestering

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

Uit de verrichte taxatie blijkt dat de meerwaarde die met de ontwikkeling wordt gegenereerd € 100.000,- bedraagt.

3.3.4.3 Wegingsfactoren

In de Omgevingsvisie Overijssel wordt een aantal (wegings)factoren genoemd die van invloed zijn op de hoogte van de aanvullende kwaliteitsprestaties. De gemeente Wierden hanteert deze wegingsfactoren om te bekijken of het bedrag van de meerwaardeberekening naar boven of naar beneden worden bijgesteld. Aan de diverse wegingsfactoren is een percentage gekoppeld. Door de van toepassing zijnde percentages bij elkaar op te tellen worden bepaald op welke wijze de meerwaarde dient te worden aangepast.

De op de ontwikkeling van toepassing zijnde factoren en percentages zijn dikgedrukt in de volgende tabel weergegeven. Onder de tabel wordt dit nader toegelicht.

Percentageberekening		
Is de functie gebiedseigen of gebiedsvreemd	Gebiedseigen	20%
	Beetje gebiedsvreemd	30%
	Gebiedsvreemd	40%
Wat is de impact/ schaal in relatie tot de omgeving	Klein	20%
	Middel	30%
	Groot	40%
In welke mate vervult het initiatief eigen belang of ook maatschappelijke belangen	Groot maatschappelijk belang	20%
	Beetje maatschappelijk belang	30%
	Eigen belang	40%
Conclusie (optelsom waardering)		80%

Ad 1: Een reguliere woonfunctie in het buitengebied is niet volledig gebiedseigen. Echter is wel sprake van een voormalige boerderij welke in het verleden reeds bewoond is geweest en past het voornemen binnen het ter plekke geldende ontwikkelingsperspectief. In dit geval kan dan ook worden uitgegaan van ‘beetje gebiedsvreemd’.

Ad 2: Gezien de omvang van het plangebied en gelet op de voorgenomen ontwikkelingen kan uitsluitend worden geconcludeerd dat de impact/ schaal in relatie tot de omgeving ‘klein’ is.

Ad 3: In hoofdzaak is sprake van eigen belang, immers zal initiatiefnemer zelf in de boerderij komen te wonen. Wel wordt de karakteristieke boerderij gerenoveerd en kan straks, gelet op het feit dat één van de kinderen in de huidige woning komt te wonen, op eenvoudige wijze mantelzorg worden verleend hetgeen waar op basis van het gemeentelijk beleid naar gestreefd wordt. In dit geval wordt dan ook uitgegaan van een ‘beetje maatschappelijk belang’.

3.3.4.4 Bijdrage Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

Zoals blijkt uit het vorenstaande dient de meerwaarde van de ontwikkeling niet naar boven of beneden te worden aangepast. De uitkomst van de wegingsfactoren betreft een percentage van 80% wat inhoudt dat de meerwaarde die ontstaat als gevolg van de ontwikkeling, een bedrag van € 80.000,-, geïnvesteerd dient te worden in het kader van de KGO. De KGO wordt hoofdzakelijk ingevuld door renovatie van de boerderij. De complete verbouwing van de boerderij kost 175.000 euro, echter betreft dit tevens de inrichting. De renovatie van de buitenzijde, welke ook zichtbaar zijn voor de omgeving en dan ook mee kunnen worden genomen in het kader van KGO, bedraagt circa 85.482,27. Hiermee wordt voldaan aan het minimaal te investeren bedrag. Voor een verkorte kostenoverzicht (waarbij de interne verbouwing buiten beschouwing is gelaten) wordt verwezen naar bijlage 1 bij deze toelichting.

Om te verzekeren dat de meerwaarde in het kader van de KGO ook daadwerkelijk wordt geïnvesteerd is een overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en gemeente. Daarnaast is in dit bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Op deze wijze is verzekerd dat de meerwaarde, het genoemde bedrag, in het kader van de KGO ook daadwerkelijk geïnvesteerd wordt.

3.3.5 Beleidsnota Archeologie

3.3.5.1 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.

3.3.5.2 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.

3.3.5.3 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.

3.3.6 Welstandsnota 2010 Wierden

3.3.6.1 Algemeen

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

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

3.3.6.2 Deelgebied ‘Heideontginningen’

Gebouwen in het landelijk gebied dienen ook de karakteristiek uitstraling van gebouwen in dit deel van Twente te hebben. De bebouwing dient zich te houden aan de beschreven gebiedskenmerken. Verder gelden onder meer de volgende criteria:

Stedenbouwkundige en landschappelijke situering

- Het verschil in de huidige landschappelijke situering tussen de vier kwadranten van dit gebied moet gehandhaafd blijven: in het zuidoosten moet de bebouwing gekoppeld zijn aan de dekzandkoppen. In het noordoostelijk deel dient de openheid versterkt te worden door het karakter van de erven als ‘oases’ in het open landschap te behouden.
- Handhaven van de regelmatigheid en de relatieve kleinschaligheid.
- Oorspronkelijke erfindeling handhaven of verbeteren.
- De gebouwen staan geclusterd of in onderlinge samenhang op het erf.

Massa en vorm

- Bij renovatie en verbouw van boerderijen de originele vorm als uitgangspunt nemen.
- De oorspronkelijke streekeigen architectonische kenmerken behouden, herstellen en als uitgangspunt nemen voor vervangende nieuwbouw.
- De hoofdvorm moet bestaan uit een rechthoekige plattegrond en een forse kap.
- Onderscheid tussen woongedeelte en oorspronkelijk bedrijfsgedeelte moet herkenbaar blijven.
- Nieuwbouw voegt zich naar bestaande bebouwing op het erf.
- Bijgebouwen moeten ondergeschikt zijn aan het hoofdgebouw.

Gevels

- Gevelindeling en details dienen aan te sluiten op het oorspronkelijk boerderijtype van dit gebied.
- Een nieuwe gevel dient volgens streekeigen kenmerken opgebouwd worden.

Materiaal-, kleurgebruik en detaillering

- Natuurlijke, ingetogen, streekeigen materialen en kleuren gebruiken.
- Kunststof, spiegelende en glimmende oppervlakken zijn niet toegestaan.
- Gevels bestaan in hoofdzaak uit rode of roodbruine baksteen en hout.
- Het gebruik van donkere damwandprofielen en golfplaten is alleen bij agrarische schuren toegestaan.
- Oorspronkelijke bescheiden detaillering toepassen.
- Zink als bedekking voor dakkapellen alleen toegestaan als het past bij het karakter en de overige materialen van het huis.

3.3.6.3 Toetsing van het initiatief aan de ‘Welstandsnota 2010 Wierden’

Op dit moment is nog geen volledig bouwplan aanwezig voor de boerderij en de nieuwe hooiberg. Voor het renoveren en verbouwen van de schuur naar woning is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Dit plan is opgenomen in bijlage 2 van deze toelichting. Bij de omgevingsvergunning voor het verbouwen van dit bouwwerken zal het ontwerp getoetst worden aan de criteria opgenomen in het beeldkwaliteitsplan.

3.3.7 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

Geconcludeerd wordt dat dit bestemmingsplan in overeenstemming is met het gemeentelijk beleid zoals verwoord in hiervoor behandelde gemeentelijke beleidsdocumenten.

HOOFDSTUK 4 RANDVOORWAARDEN EN ONDERZOEK

4.1 Inleiding

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

4.2 Milieu-aspecten

4.2.1 Geur

4.2.1.1 *Wet geurhinder en veehouderij & Activiteitenbesluit*

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.

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

4.2.1.2 *Situatie plangebied*

Het dichtstbijzijnde agrarisch bedrijf betreft een grondgebonden veehouderij aan de Schapendijk 15. Voor grondgebonden veehouderijen gelden geen geurnormen, maar in het buitengebied een vaste afstandseis van 50 meter. Overige agrarische bedrijven zijn op grotere afstanden gelegen.

In voorliggend geval bedraagt de afstand tussen het bouwvlak van het agrarisch bedrijf en het plangebied circa 400 meter. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de vaste afstandseis en mag er van worden uitgegaan dat ter plaatse van de te verbouwen boerderij sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat. Daarnaast brengt de ontwikkeling geen belemmering voor de bedrijfsvoering van de veehouderij met zich mee. Dit vanwege het feit dat er woningen van derden op kortere afstand gelegen zijn en hierdoor maatgevend.

4.2.1.3 *Conclusie*

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

4.2.2 Bodem

4.2.2.1 Inleiding

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, dient doorgaans een bodemonderzoek te worden verricht.

Kruse Milieu en Advies heeft ter plaatse van de boerderij een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Een samenvatting van de resultaten en de conclusies uit dit onderzoek zijn in de volgende subparagraaf opgenomen. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar het complete bodemonderzoek welke is opgenomen in bijlage 3 bij deze toelichting.

4.2.2.2 Situatie plangebied

Op basis van de resultaten van de chemische analyses kan het volgende worden geconcludeerd:

- de bovengrond is licht verontreinigd met drins (som);
- de ondergrond is niet verontreinigd;
- het grondwater is licht verontreinigd met barium en zink.

De hypothese "onverdachte locatie" dient te worden verworpen, gezien de aangetoonde lichte overschrijdingen in de bovengrond en in het grondwater.

Aangezien de tussenwaarden niet worden overschreden, is er geen reden om een nader onderzoek uit te voeren. De ondergrond is niet verontreinigd.

Er heeft inmiddels ook een asbestinventarisatie onderzoek plaatsgevonden. Tijdens de uitgevoerde asbestinventarisatie type A zijn asbestverdachte materialen aangetroffen. Van de asbestverdachte materialen zijn 2 materiaalmonsters genomen, die asbesthoudend blijken te zijn. Het rapport zal worden bijgevoegd bij de omgevingsvergunning voor het slopen en het een en ander zal conform wet- en regelgeving worden afgevoerd. Voor het volledige rapport wordt verwezen naar bijlage 4 bij deze toelichting.

4.2.2.3 Conclusie

Uit milieukundig oogpunt is er ten aanzien van de bodemkwaliteit geen bezwaar tegen de voorgenomen bestemmingsplanwijziging en nieuwbouwplannen, aangezien de vastgestelde lichte verontreinigingen geen risico's voor de volksgezondheid opleveren. De bodem wordt geschikt geacht voor het huidige en toekomstige gebruik (wonen met tuin).

4.2.3 Geluid

4.2.3.1 Inleiding

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

4.2.3.2 Situatie plangebied

De te verbouwen boerderij wordt op basis van de Wet geluidhinder aangemerkt als geluidsgevoelig object. Hierna wordt ingegaan op de aspecten wegverkeers- en spoorwegverkeerslawaai en industriellawaai.

Wegverkeerslawaaï

De boerderij is gelegen binnen de wettelijke geluidszone van de Schapendijk. De afstand tussen de locatie van de boerderij en de as van de Schapendijk bedraagt circa 30 meter. Op de Schapendijk is sprake van een lage verkeersintensiteit. Gelet op het vorenstaande kan er van uit worden gegaan dat de voorkeursgrenswaarde onder de 48 dB, ex artikel 82 van de Wgh ligt.

Spoorwegverkeerslawaaï

In voorliggend geval is het aspect railverkeerslawaaï niet van belang aangezien er geen spoorweg in de directe omgeving aanwezig is.

Industrielawaai

In de omgeving van het plangebied is geen gezoneerd bedrijventerrein, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder, aanwezig. Het aspect industrielawaai is niet van toepassing. Wat betreft de invloed van individuele bedrijven op de boerderij wordt verwezen naar subparagraaf 4.2.7 (milieuzonering).

4.2.3.3 Conclusie

De Wet geluidhinder vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan. Gelet op de afstand tot de weg is sprake van een goed woon- en leefklimaat voor het aspect wegverkeerslawaaï.

4.2.4 Verkeer

In de bestaande situatie wordt het erf ontsloten via de Schapendijk, dit blijft in de toekomst ongewijzigd. Beide woningen zullen gebruik maken van dezelfde in- en uitrit. Wel wordt de in- en uitrit versmald, aangezien de huidige toegangsweg erf relatief breed is in verband met het verkeer ten behoeve van de bedrijfsmatige activiteiten. Gelet op de beperkte verkeersintensiteit op de Schapendijk levert de ontwikkeling vanuit verkeerskundig oogpunt geen bezwaren op. Verwacht wordt dat de verkeerskundige situatie verbeterd door het vervallen van bedrijfsmatige verkeersbewegingen.

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 ongevoerd 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 ongevoerd 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 versterking 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)

Op ruim 300 meter afstand van het plangebied zijn hogedruk aardgasleidingen van de Nederlandse Gasunie B.V. gelegen. Het plangebied is ruimschoots gelegen buiten de plaatsgebonden risicocontouren. Het betreffen leidingen met een werkdruk van 80 bar en een diameter van 36 inch. Bij dergelijke gasleidingen ligt de 1% letaliteitsgrens op 470 meter. Het plangebied is gelegen binnen het groepsrisico-aandachtsgebied.

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 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.

Onderbouwing groepsrisico

Op dit moment wordt er op de locatie een handelscentrum (kwekerij en groothandel) geëxploiteerd. Deze activiteiten worden beëindigd en er wordt een voormalige boerderij weer geschikt gemaakt voor bewoning. In de toekomstige situatie zullen er, uitgaande van de richtlijnen opgenomen in de HART, 4,8 personen op de

locatie verblijven. Er zal dan ook, gelet op de huidige bedrijfsactiviteiten, sprake zijn van een afname van het aantal personen overdag. Uitsluitend 's nachts zullen er gemiddeld 2,4 personen meer aanwezig zijn. De personen die ter plaatse verblijven zijn in beginsel zelfredzaam en kunnen zichzelf dan ook in veiligheid brengen. Het is mogelijk om het perceel in diverse richtingen te verlaten en zodoende bij een calamiteit de afstand tot de gasleidingen te vergroten.

Gelet op de zeer beperkte toename van het aantal personen 's nachts (2,4 personen), de omgeving (lage bevolkingsdichtheid), de grote afstand tot de leidingen, de zelfredzaamheid van de personen en het feit dat bij een calamiteit de afstand tot de gasleidingen 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 lage bevolkingsdichtheid van de omgeving en de omvang van de ontwikkeling, 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 Beoordelingskader

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

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

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

4.2.6.2 Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

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

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

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

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

4.2.6.3 Besluit gevoelige bestemmingen

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

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

4.2.6.4 Situatie plangebied

Het aantal verkeersbewegingen neemt als gevolg van de ontwikkelingen niet toe. De ontwikkeling is aan te merken als een project welke “niet in betekenende mate bijdraagt” aan 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 buitengebied.

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

4.2.7.2 *Situatie plangebied*

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

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

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

Externe werking

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

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

Interne werking

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

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

Voor deze grondgebonden agrarisch bedrijven geldt, indien het aspect geur buiten beschouwing wordt gelaten, een grootste richtafstand van 30 meter voor de aspecten stof en geluid. Voor intensieve veehouderijen geldt een grootste richtafstand van 50 meter voor het aspect 'geluid'. In alle gevallen wordt aan de grootste richtafstand van 50 meter voldaan. De gewenste ontwikkeling brengt ten aanzien van de agrarische bedrijfsvoering van omliggende bedrijven dan ook geen belemmeringen met zich mee. Dit mede vanwege het feit dat woningen van derden op kortere afstand zijn gelegen en hierdoor maatgevend.

4.2.7.3 *Conclusie*

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

4.2.8 Besluit milieueffectrapportage

4.2.8.1 *Algemeen*

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

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

overschrijden. Bij een overschrijding van de drempelwaarden uit onderdeel C is in dit geval sprake van een m.e.r.-plicht. Bij een overschrijding van de drempelwaarden uit onderdeel D is het plan m.e.r.-beoordelingsplichtig.

In het Besluit m.e.r. neemt het bestemmingsplan een bijzondere positie in, want het kan namelijk tegelijkertijd opgenomen zijn in zowel kolom 3 als in kolom 4 van het Besluit m.e.r.. Of het bestemmingsplan in deze gevallen voldoet aan de definitie van het ‘plan’ uit kolom 3 of aan de definitie van het ‘besluit’ uit kolom 4 is afhankelijk van de wijze waarop de activiteit in het bestemmingsplan wordt bestemd. Als voor de activiteit eerst één of meerdere uitwerkings- of wijzigingsplannen moeten worden vastgesteld dan is sprake van ‘kaderstellend voor’ en voldoet het bestemmingsplan aan de definitie van het plan. Is de activiteit geheel of gedeeltelijk als eindbestemming opgenomen voldoet het aan de definitie van het besluit.

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

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

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

4.2.8.2 Situatie plangebied

Artikel 19j, lid 2 van de Natuurbeschermingswet 1998

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is gelegen op circa 1,3 kilometer afstand van het plangebied. Gezien de aard en omvang van de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in relatie tot de ruime afstand tot Natura 2000-gebied wordt geconcludeerd dat geen sprake zal zijn van een aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura-2000 gebied. Een passende beoordeling op basis van artikel 19j van de Natuurbeschermingswet 1998 is in het kader van dit bestemmingsplan dan ook niet noodzakelijk. Derhalve is geen sprake van een m.e.r.-plicht op basis van artikel 7.2a van de Wet milieubeheer.

Drempelwaarden Besluit m.e.r.

Dit bestemmingsplan voorziet in principe in een directe eindbestemming ‘Wonen’ voor wat betreft de binnen het plangebied geplande ontwikkeling en voldoet daarmee aan de definitie van een ‘besluit’ als bedoeld in het Besluit m.e.r. Dit betekent dat dit bestemmingsplan m.e.r.-(beoordelings)plichtig is indien activiteiten worden mogelijk gemaakt die genoemd worden in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. en de daarin opgenomen drempelwaarden overschrijden.

In dit geval is sprake van een ontwikkeling die niet wordt genoemd in onderdeel C van het Besluit m.e.r. en is daarom niet direct m.e.r.-plichtig. Op basis van onderdeel D kan de in dit plan besloten ontwikkeling worden aangemerkt als: ‘De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen’.

De ontwikkeling in dit bestemmingsplan is m.e.r.-beoordelingsplichtig indien de volgende drempelwaarden worden overschreden:

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

Gezien de drempelwaarden kan worden geconcludeerd dat voor dit bestemmingsplan geen sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplicht. Echter, zoals ook in het voorgaande aangegeven, dient ook wanneer ontwikkelingen onder drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er van te vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben.

Indien de mogelijkheden van dit plan worden vergeleken met de drempelwaarden uit onderdeel D van het Besluit m.e.r. kan worden geconcludeerd dat er dat sprake is van een wezenlijk ander schaalniveau en een activiteit die vele malen kleinschaliger is. Daarnaast blijkt uit dit hoofdstuk en het volgende hoofdstuk dat dit bestemmingsplan geen belangrijk nadelige milieugevolgen tot gevolg heeft die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

4.2.8.3 Conclusie

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

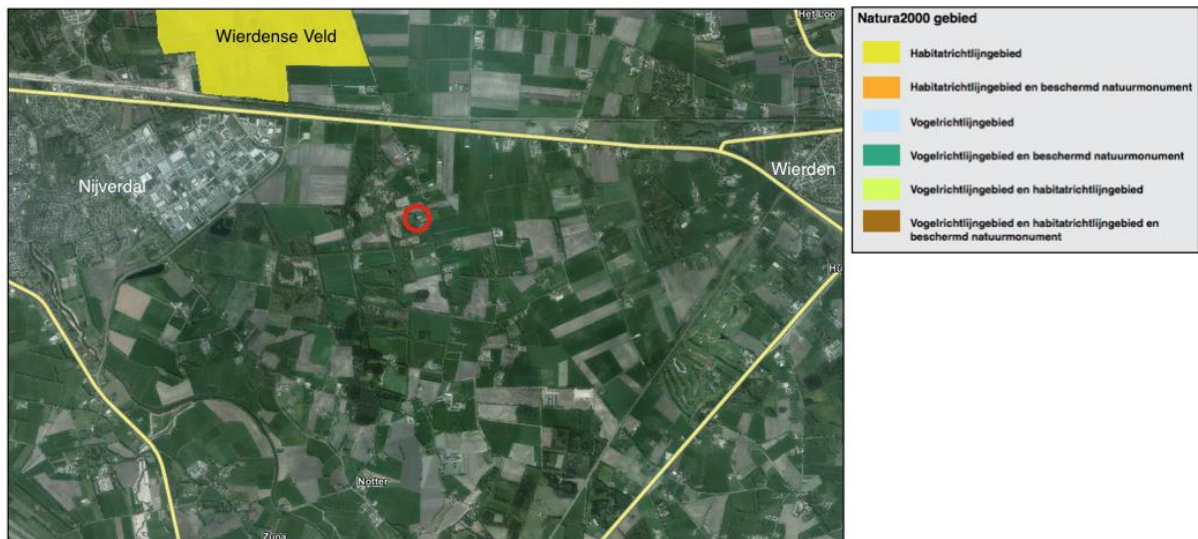
4.3.1.1 Gebiedsbescherming

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 vergunningstelsel de zorgvuldige afweging waarborgen rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden. Deze vergunningen worden verleend door de provincies of door de Minister van EZ.

Natura 2000

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



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

Toetsing

Er is geen sprake van Natura 2000-gebieden ter plaatse of in de directe omgeving van het plangebied. De afstand tot het meest nabijgelegen Natura-2000 gebied “Wierdense Veld” bedraagt circa 1,3 kilometer. Gezien de afstand en aard en omvang van de ontwikkeling, is toetsing aan de Natuurbeschermingswet 1998 hier niet aan de orde.

Ecologische Hoofdstructuur (EHS)

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



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

Toetsing

Het bestaande erf ligt op een afstand van ongeveer 25 meter van het meest nabijgelegen gebied dat is aangewezen als EHS. De fysieke ontwikkelingen, het verbouwen van de boerderij en het realiseren van een hooiberg, vinden plaats op het bestaande erf. De herontwikkeling heeft geen negatieve effecten op de omgeving, naar verwachting zal er juist sprake zijn van een verbetering van de situatie aangezien een kwekerij komt te vervallen. Een nadere toetsing aan de EHS wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

4.3.1.2 Soortenbescherming

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

De concrete ontwikkeling bestaat uit het slopen van een deel van de bebouwing (o.a. kassen), het renoveren en verbouwen van de boerderij en het realiseren van een hooiberg. De te slopen gebouwen verkeren in een matige tot slechte staat. De gebouwen, veelal kassen, zijn niet voorzien van een spouw en/of van dakpannen en worden op dit moment nog intensief gebruikt. Geschikte schuilplaatsen voor beschermde fauna als bijvoorbeeld vleermuizen of gierwaluwen ontbreken. Doordat het erf vrijwel geheel verhard is, is eveneens geen sprake van beschermde flora.

Er is geen onderzoek vereist 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 & Cultuurhistorie

4.3.2.1 Archeologie

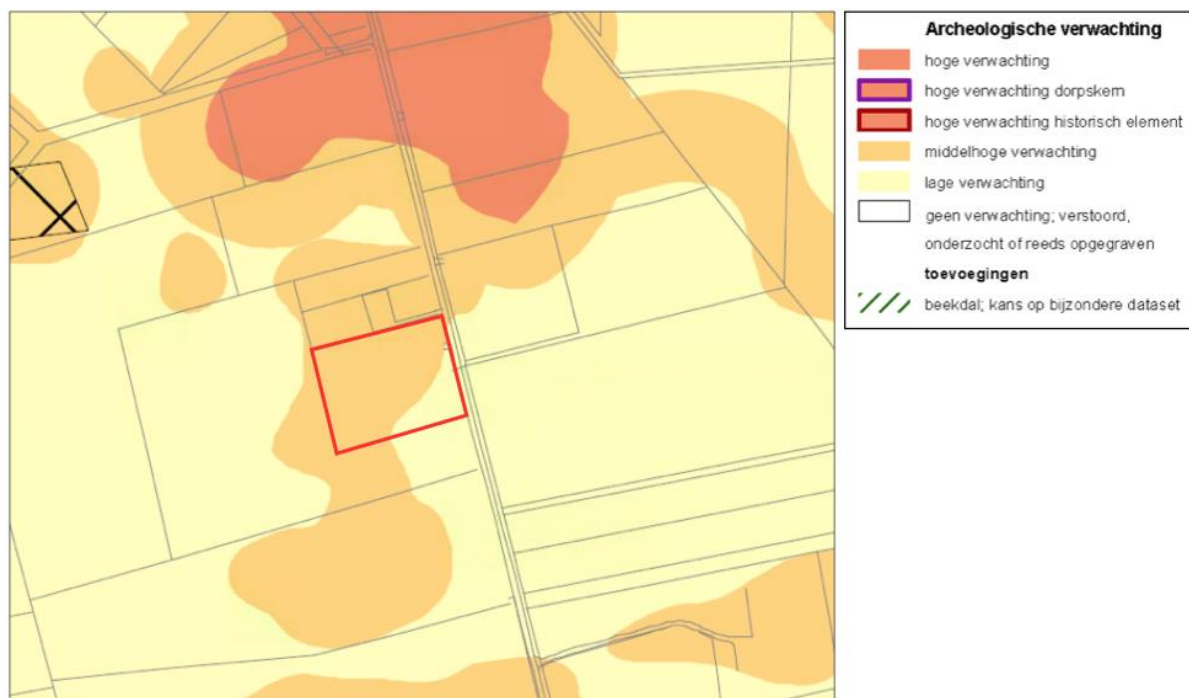
4.3.2.1.1 Algemeen

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz), een wijziging op de Monumentenwet 1988, van kracht geworden. Deze wijziging brengt met zich mee dat gemeenten een archeologische zorgplicht hebben gekregen en dat initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, verplicht zijn rekening te houden met de archeologische relictten die in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

4.3.2.1.2 Archeologische verwachting

Zoals in subparagraaf 3.3.4 reeds is aangegeven heeft Bureau Baac voor het grondgebied van de gemeente Wierden een inventarisatie opgesteld van de archeologische verwachtingen. Het plangebied is getoetst aan

archeologische verwachtingskaart. Daar waar de ingrepen in de bodem plaatsvinden binnen het plangebied, is sprake van een hoge archeologische verwachtingswaarde. Een uitsnede van de waarop dit te zien is, is opgenomen in figuur 4.4.



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

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

In gebieden met een middelhoge en lage archeologische verwachting moet bij bodemingrepen met respectievelijk een oppervlakte groter dan 5.000 m² en 10 hectare en met een diepte van meer dan 50 centimeter een archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

In voorliggend geval vinden er met uitzondering van de nieuwe hooiberg geen nieuwe bodemingrepen plaats. De bodemingrepen zullen aanzienlijk minder bedragen dan de drempelwaarden, inhoudende dat het uitvoeren van een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is. In het geldende bestemmingsplan zijn alleen gebieden met een hoge archeologische verwachtingswaarde doorvertaald in een dubbelbestemming. In dit bestemmingsplan is dan ook geen dubbelbestemming ten aanzien van archeologie opgenomen.

4.3.2.2 Cultuurhistorie

4.3.2.2.1 Algemeen

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten.

In de Bro is sinds 1 januari 2012 (artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a) opgenomen dat een wijzigingsplan “een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden” dient te bevatten.

4.3.2.2.2 Situatie plangebied

Er bevinden zich, op basis van de Cultuurhistorische Waardenkaart Overijssel, in of in de directe nabijheid van het plangebied geen rijks- danwel gemeentelijke monumenten. Daarnaast is de voormalige boerderij in huidige status niet karakteristiek, maar wel behoudenswaardig. Met het renoveren en verbouwen van de boerderij worden de (cultuurhistorische) waarden deels hersteld. Gesteld wordt dat cultuurhistorie geen belemmering vormt voor dit plan.

4.3.2.3 Conclusie

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

4.3.3 Water

4.3.3.1 Algemeen

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

4.3.3.2 Beleid waterschap Vechtstromen

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

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

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

De twee belangrijkste onderdelen van het waterplan worden gevormd door:

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

4.3.3.3 Watertoetsproces

Initiatiefnemer heeft het waterschap Vechtstromen geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de korte procedure van

toepassing is. De bestemming en de grootte van het plan hebben een geringe invloed op de waterhuishouding. De standaard waterparagraaf behorend bij de procedure is opgenomen in bijlage 5 van deze toelichting.

De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen. Het waterschap Vechtstromen geeft een positief wateradvies.

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 en het advies van ‘Het Oversticht’. Daarna wordt ingegaan op de gewenste ontwikkeling en de inrichting van het erf. Afgesloten wordt met het aspect parkeren.

5.2 Te slopen en te behouden bebouwing

Zoals beschreven in hoofdstuk 2 zijn er op het erf diverse gebouwen aanwezig. In onderstaande luchtfoto zijn de te behouden de te slopen bebouwing met respectievelijk de blauwe en rode arcering aangegeven.



Figuur 5.1: Te behouden en te slopen bebouwing plangebied (Bron: Atlas leefomgeving)

5.3 Advies van ‘Het Oversticht’

Het Oversticht is gevraagd om advies uit te brengen over de voorgenomen ontwikkeling. Het advies bestaat uit drie onderdelen, te weten; landschap, erf en bebouwing. Hieronder is het advies opgenomen alsmede een inrichtingsvoorstel.

Landschap

Op landschappelijk niveau adviseert men om de hoge schapenhekken te verwijderen en het versterken van aanwezige streekeigen beplanting (boomgaard en gemengde haag).

Erf

Op erf niveau zou men graag zien dat de boerderij weer het middelpunt van het erf word. Dit zou tot stand kunnen komen door:

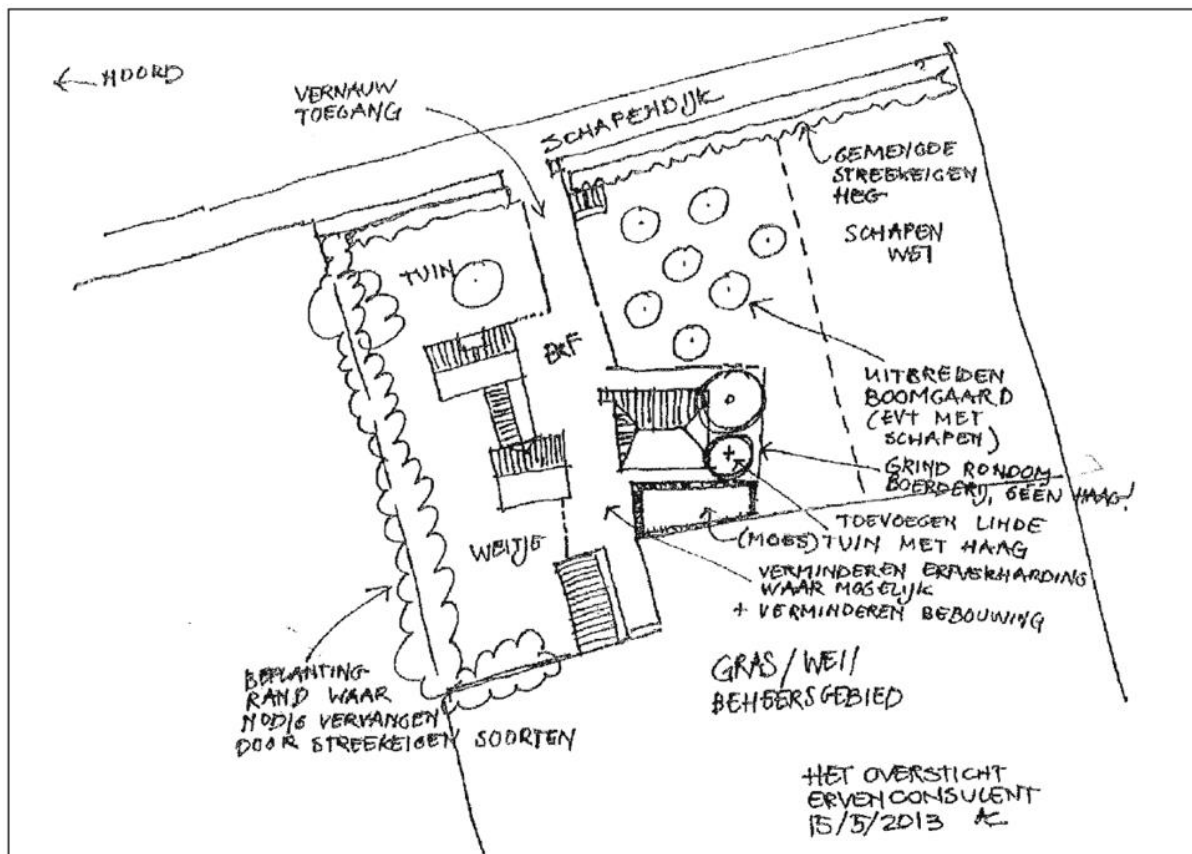
- verwijderen alle bedrijfsgerelateerde elementen
- voormalige bedrijfsgronden wijzigen in beheersgebieden (natuurlijke graslanden of andere beheersvormen, aansluitend op Notterveld)
- verwijderen stalen hekken. Afhankelijk van plaats vervangen door eenvoudiger draad- of gaashekken
- herstellen en verjongen boomgaard
- vervangen niet-streekeigen beplanting door streekeigen soorten, waar nodig en gepast.

Bebouwing

Op bebouwing niveau wordt geconcludeerd dat de gaafheid/authenticiteit van het boerderijtje door veranderingen in het verleden is aangetast. Echter de hoofdvorm is bewaard gebleven, het dak is onaangetast en de gevelopeningen en muren zitten nog op dezelfde plaats. streekeigenheid, herkenbaarheid en cultuurhistorische waarden blijken wel degelijk aanwezig te zijn. Het advies op dit niveau is:

- herstel de gevelopeningen op de juiste wijze
- maak bij de restauratie/verbouwing gebruik van natuurlijke materialen (inlands hout, glas, baksteen).

In figuur 5.2 is het inrichtingsvoorstel van Het Oversticht opgenomen.



Figuur 5.2: Inrichtingsvoorstel Het Oversticht (Bron: Het Oversticht)

Conclusie advies

Het gebouw staat terecht niet op de lijst van karakteristieke panden omdat het niet voldoet aan de criteria die de gemeente daarvoor hanteert.

De ruimtelijke kwaliteit van het erf in relatie tot het landschap zal in ruime mate worden verbeterd als de oorspronkelijke en streekeigen elementen van het erf en de voormalige boerderij hersteld worden. Veel aandacht voor inrichting van het erf en detaillering van het gebouw zijn daarbij een belangrijke voorwaarde.

5.4 Gewenste ontwikkeling

Voor de voorgenomen ontwikkeling is een schetsontwerp en een beeldkwaliteitsplan opgesteld. In de volgende subparagraaf is het schetsontwerp opgenomen. Voor het beeldkwaliteitsplan wordt verwezen naar bijlage 2 van deze toelichting.

5.4.1 Gewenste bebouwing

Het voornemen gaat uit van de sloop van ontsierende bebouwing (kassen en schuren), het renoveren en verbouwen van de voormalige boerderij om het zodoende geschikt te maken voor bewoning, het realiseren van een nieuwe hooiberg en het landschappelijk inpassen van het geheel.

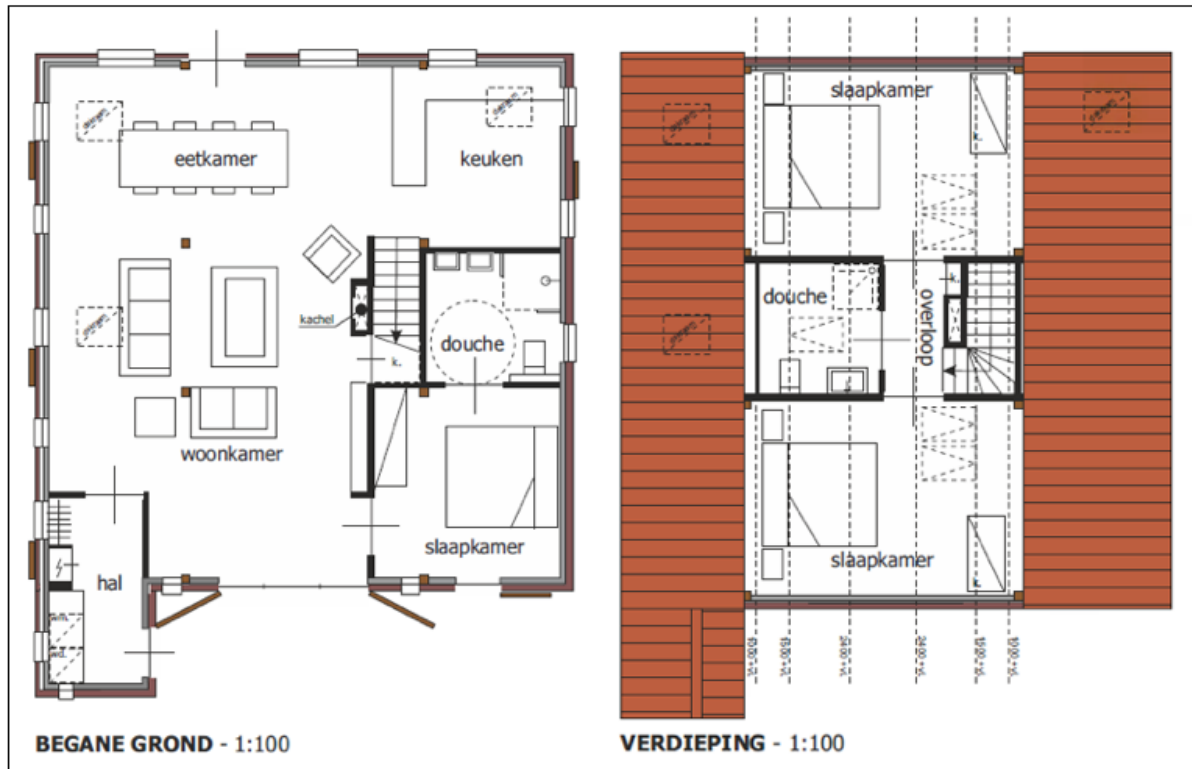
In de inrichtingsschets, opgenomen in figuur 5.3, zijn de uitgangspunten voortkomend uit de wensen en eisen van het landschap en het vigerend beleid verwerkt. Benadrukt wordt dat het slechts een indicatie betreft, eventuele wijzigingen zijn mogelijk.



Figuur 5.3: Inrichtingsschets met betrekking tot het plangebied (Bron: V.A.B. Rijssen)

De voormalige boerderij gaat worden gerenoveerd en verbouwd ten behoeve van de nieuwe woonfunctie. Hierbij zullen de authentieke eigenschappen van het huidige gebouw zoveel mogelijk worden teruggebracht. Onder meer worden de gevelopeningen hersteld.

In de woning zullen naast de woonkamer en keuken ook een slaap- en badkamer op de begane grond worden gesitueerd, oftewel er zal sprake zijn van een levensloopbestendige woning. Op de verdieping zijn slaapkamers en een badkamer aanwezig. In figuur 5.3 is een plattegrond van de toekomstige inrichting van de boerderij opgenomen. In figuur 5.4 zijn gevelaanzichten van de boerderij opgenomen.



Figuur 5.3: Plattegrond toekomstige inrichting van de boerderij (Bron: V.A.B. Rijssen)



Figuur 5.4: Gevelaanzichten boerderij (Bron: V.A.B. Rijssen)

Achter de boerderij wordt een nieuwe hooiberg gerealiseerd, die dienst gaat doen als hooiopslagruimte en berging bij de boerderij. De hooiberg, met een oppervlakte van circa 60 m², zal op een gebiedseigen wijze worden vormgegeven zodat het goed opgaat in het landschap.

Parkeren ten behoeve van beide woonfuncties (woning en boerderij) vindt plaats op het eigen erf. Het erf biedt hier voldoende ruimte voor.

5.4.2 Landschappelijke inpassing

De investeringen bestaan uit zowel de basisinspanning als uit een extra kwaliteitsimpuls (KGO). De landschappelijke inpassingen zijn weergegeven in figuur 5.3.

Het erf wordt landschappelijk ingepast middels:

- het uitbreiden en verjongen van de bestaande boomgaard;
- de aanleg van een gemengde streekeigen haag;
- vervangen van gebiedsvreemde beplanting door streekeigen soorten;
- aanleg van een moestuin met haag;
- vernauwen van de toegang (van bedrijfsmatig naar woonfunctie) (KGO);
- het omvormen van de (voormalige) kweekgronden naar gras/wei beheersgebied (KGO).

Door het treffen van deze landschappelijke inpassingen wordt een aanzienlijke bijdrage geleverd aan de ruimtelijke kwaliteit. De kosten voor het renoveren van de boerderij aan de buitenzijde wordt gezien als een investering in het kader van de KGO.

HOOFDSTUK 5 TOELICHTING OP DE PLANREGELS

5.1 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.

5.2 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;
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels;
4. Overgangs- en slotregels.

5.2.1 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 op een eenduidige manier aan op welke wijze afstanden, dakhellingen en oppervlakten moeten worden gemeten en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

5.2.2 Bestemmingsregels

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

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bouw- en goothoogte, bebouwingsoppervlak, etc.);

- Nadere eisen: het recht van burgemeester en wethouders om nadere eisen te stellen aan diverse aspecten van bebouwing;
- Specifieke gebruiksregels: welk gebruik van gronden en opstallen in ieder geval strijdig zijn.
- Afwijkingen van de gebruiks- en bouwregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bestemmingen en bouwregels.

5.2.3 Algemene regels

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

- *Anti-dubbeltelregel (Artikel 5)*

Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.

- *Algemene bouwregels (Artikel 6)*

In dit artikel worden nadere eisen gesteld aan de positionering van gebouwen ten opzichte van verkeersbestemmingen.

- *Algemene gebruiksregels (Artikel 7)*

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 8)*

In dit artikel worden de algemene aanduidingsregels beschreven, vanwege de ligging in de reconstructiewetzone: verwevingsgebied.

- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 9)*

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.

5.2.4 Overgangs- en slotregels

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

5.3 Verantwoording van de regels

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

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

In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd.

‘Agrarisch met waarden – Landschap’ (Artikel 3)

De voormalige kweekgronden welke op dit moment nog voorzien zijn van een aanduiding ‘intensieve kwekerij’ worden herbestemd. De bestemming blijft hetzelfde maar de aanduiding wordt verwijderd.

Gronden met deze bestemming zijn onder meer bedoeld voor de uitoefening van het agrarisch bedrijf, niet zijnde opslag van veevoer en agrarische producten, het hobbymatig houden van vee, het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke en de natuurlijke waarden.

Op deze gronden mogen in principe uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde (afrastering en dergelijke) tot een hoogte van 2 meter worden opgericht.

Wonen (Artikel 4)

De gronden die worden gebruikt voor de bestaande en nieuwe woonfunctie zijn bestemd als ‘Wonen’. Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor het wonen daaronder begrepen kleinschalige beroepen- en bedrijven-aan-huis. Voor deze licht bedrijfsmatige functies zijn nadere voorwaarden opgenomen in de ‘specifieke gebruiksregels’.

In elk bestemmingsplan is een woning toegestaan. Voor de woningen geldt een maximale inhoudsmaat van 750 m³, een maximale goothoogte van 4 meter. De dakhelling van woningen mag niet minder dan 25° en niet meer dan 60° bedragen. Per woning is 100 m² aan bijgebouwen toegestaan, de maximale goothoogte van bijgebouwen is 3 meter. De dakhelling van bijgebouwen mag niet minder dan 25° en niet meer dan 60° bedragen. In afwijking van het hier vorenstaande geldt ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding ‘afwijkende maatvoering bijbehorende bouwwerken’ dat ter plaatse de oppervlakte aan bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde gezamenlijk per woning niet meer mag bedragen dan 65 m². Op de woonbestemming waarbinnen de boerderij is gelegen is de aanduiding ‘karakteristiek’ opgenomen. Voor hoofdgebouwen met een dergelijke aanduiding (opgenomen in de algemene aanduidingsregels) geldt dat de hoofdvorm, bestaande goot- en bouwhoogten, als ook de bestaande kapvorm gehandhaafd moet worden.

Erf- en terreinafscheidingen mogen worden gebouwd tot een bouwhoogte van 2 meter. Overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, waaronder begrepen overkappingen, mogen worden gebouwd tot maximaal 5 meter.

In de specifieke gebruiksregels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Een dergelijke verplichting voorziet in de juridische waarborging dat de (landschaps)maatregelen, zoals opgenomen op de inrichtingstekening en het kostenoverzicht (bijlage 3 van de regels), ook als zodanig wordt uitgevoerd en in stand wordt gehouden.

HOOFDSTUK 6 UITVOERING EN HANDHAVING

6.1 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. Hoofdregel 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.

6.2 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. Hieronder wordt telkens gesproken van een bestemmingsplan. In voorliggend geval is sprake van een wijzigingsplan. De strekking voor een wijzigingsplan is hetzelfde. Toch zal in zijn algemeenheid hieronder worden gesproken over een bestemmingsplan.

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 7 **INSPRAAK, VOOROVERLEG EN ZIENSWIJZEN**

7.1 Inspraak

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

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

7.2 Vooroverleg

7.2.1 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.

7.2.2 Provincie Overijssel

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

7.2.3 Waterschap Vechtstromen

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

7.3 Zienswijzen

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

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Kostenoverzicht

Bijlage 2 Beeldkwaliteitsplan

Bijlage 3 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 4 Rapport asbestinventarisatie

Bijlage 5 Standaard waterparagraaf