



**BESTEMMINGSPLAN  
BUITENGEBIED 2009, HERZIENING  
VRIEZENVEENSEWEG 31**

## BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBIED 2009, HERZIENING VRIEZENVEENSEWEG 31

GEMEENTE      WIERDEN  
IDN:            NL.IMRO.0189.2015000008-VA01  
Datum:        Oktober 2015  
Status:        Vastgesteld



Twentepoort Oost 16a  
7609 RG ALMELO

t.      0546-45 44 66  
e.      [info@bjz.nu](mailto:info@bjz.nu)  
i.      [www.bjz.nu](http://www.bjz.nu)

## TOELICHTING

## INHOUDSOPGAVE

|                                          |                                                      |           |
|------------------------------------------|------------------------------------------------------|-----------|
| <b>HOOFDSTUK 1</b>                       | <b>INLEIDING .....</b>                               | <b>6</b>  |
| 1.1                                      | AANLEIDING .....                                     | 6         |
| 1.2                                      | DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN .....              | 6         |
| 1.3                                      | LIGGING VAN HET PLANGEBIED .....                     | 6         |
| 1.4                                      | HUIDIG PLANOLOGISCH REGIEM .....                     | 7         |
| 1.5                                      | PLANPROCES EN COMMUNICATIE .....                     | 8         |
| 1.6                                      | LEESWIJZER .....                                     | 8         |
| <b>HOOFDSTUK 2</b>                       | <b>DE HUIDIGE SITUATIE .....</b>                     | <b>9</b>  |
| 2.1                                      | HET PLANGEBIED .....                                 | 9         |
| <b>HOOFDSTUK 3</b>                       | <b>PLANBESCHRIJVING .....</b>                        | <b>11</b> |
| 3.1                                      | SLOOP .....                                          | 11        |
| 3.2                                      | UITGANGSPUNT INITIATIEFNER .....                     | 11        |
| 3.3                                      | ADVIES HET OVERSTICHT .....                          | 11        |
| 3.4                                      | RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN .....                      | 11        |
| 3.5                                      | VERKEER EN PARKEREN .....                            | 13        |
| <b>HOOFDSTUK 4</b>                       | <b>BELEIDSKADER .....</b>                            | <b>14</b> |
| 4.1                                      | RIJKSBELEID .....                                    | 14        |
| 4.2                                      | PROVINCIAAL BELEID .....                             | 16        |
| 4.3                                      | GEMEENTELIJK BELEID .....                            | 23        |
| <b>HOOFDSTUK 5</b>                       | <b>RANDVOORWAARDEN EN ONDERZOEK .....</b>            | <b>31</b> |
| 5.1                                      | INLEIDING .....                                      | 31        |
| 5.2                                      | MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN .....                   | 31        |
| <b>HOOFDSTUK 6</b>                       | <b>TOELICHTING OP DE PLANREGELS .....</b>            | <b>45</b> |
| 6.1                                      | INLEIDING .....                                      | 45        |
| 6.2                                      | OPZET VAN DE REGELS .....                            | 45        |
| 6.3                                      | VERANTWOORDING VAN DE REGELS .....                   | 46        |
| <b>HOOFDSTUK 7</b>                       | <b>UITVOERING EN HANDHAVING .....</b>                | <b>49</b> |
| 7.1                                      | ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID .....                    | 49        |
| 7.2                                      | HANDHAVING .....                                     | 49        |
| 7.3                                      | RETROSPECTIEVE TOETS .....                           | 49        |
| <b>HOOFDSTUK 8</b>                       | <b>VOOROVERLEG .....</b>                             | <b>51</b> |
| 8.1                                      | VOOROVERLEG .....                                    | 51        |
| 8.2                                      | INSPRAAK .....                                       | 51        |
| <b>BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING .....</b> | <b>52</b>                                            |           |
| BIJLAGE 1                                | ADVIES HET OVERSTICHT .....                          | 52        |
| BIJLAGE 2                                | RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN .....                      | 52        |
| BIJLAGE 3                                | KGO-PLAN VRIEZENVEENSEWEG 31, WIERDEN .....          | 52        |
| BIJLAGE 4                                | VERKENNEND BODEMONDERZOEK .....                      | 52        |
| BIJLAGE 5                                | AKOESTISCH ONDERZOEK WEGVERKEERSLAWAAI .....         | 52        |
| BIJLAGE 6                                | QUICKSCAN NATUURWAARDENONDERZOEK .....               | 52        |
| BIJLAGE 7                                | WATERTOETSRESULTAAT – STANDAARD WATERPARAGRAAF ..... | 52        |



## HOOFDSTUK 1 INLEIDING

### 1.1 Aanleiding

Op het perceel Vriezenveenseweg 31 aan de rand van de kern Wierden is Tuincentrum Wierden gevestigd. De tuinmarkt is en blijft zeer competitief. Niet alleen de onderlinge concurrentie, maar ook de concurrentie van branchevreemde aanbieders, zoals bouwmarkten en woonwarenhuizen neemt toe. Daarnaast steeg het aandeel internetaankopen voor huis- en tuinartikelen de afgelopen jaren sterk. Ook is de markt sterk aan mode en trends onderhevig, waardoor (snelle) schakeling tussen artikelgroepen noodzakelijk is, en eist het snel veranderende consumentengedrag een scherpere en meer onderscheidende positionering. Er is een toenemende behoefte aan beleving, vermaak, service, advies, informatie, gemak en ‘groen’ (milieuvriendelijkheid/MVO/duurzaamheid/ecologie). Tevens is er behoefte aan one-stop-shopping, waardoor tuincentra het assortiment uitbreiden met allerlei (branchevreemde) artikelgroepen, zoals tuinspeelgoed en/of interieurproducten. Trends in de markt zorgen voor een toenemende schaalgrootte en branchevergroting/-vervaging.

Voor Tuincentrum Wierden ontbreekt al enige tijd de benodigde investeringskracht en is in de huidige vorm en omvang niet meer rendabel. Het huidige tuincentrum zal worden beëindigd. Gelet op de hiervoor geschetste marktsituatie van tuincentra ligt een directe vervolgfunctie niet voor de hand. In verband daarmee bestaat het voornemen om de locatie te herontwikkelen, waarbij de bedrijfsbebouwing met bijbehorende voorzieningen wordt gesaneerd en vier nieuwe woningen worden gerealiseerd. De herontwikkeling vindt plaats in het kader van KGO (Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving).

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

### 1.2 De bij het plan behorende stukken

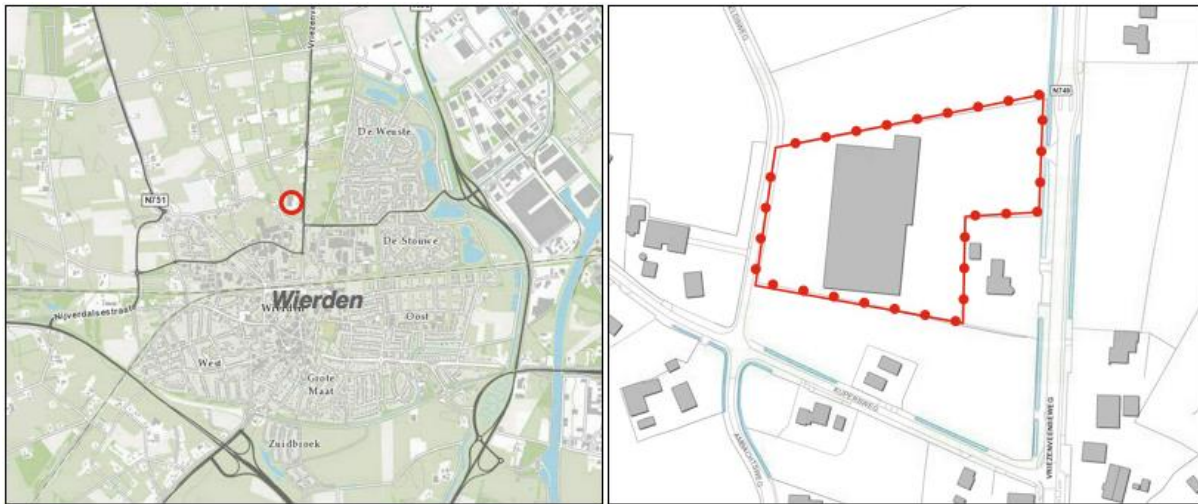
Het bestemmingsplan “Buitengebied 2009, herziening Vriezenveenseweg 31” bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.0189.2015000008-VA01) en een renvooi;
- regels (met bijbehorende bijlagen).

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

### 1.3 Ligging van het plangebied

De locatie aan de Vriezenveenseweg 31 ligt aan de noordrand van de kern Wierden, in het gebied tussen de nieuwe woonwijken De Weuste en Zenderink. Het perceel is kadastraal bekend als gemeente Wierden, sectie N, nummer 1361. In figuur 1.1 is de ligging van de locatie ten opzichte van Wierden en de directe omgeving weergegeven.



Figuur 1.1 Ligging van het plangebied (Bron: ArcGIS)

## 1.4 Huidig planologisch regiem

De locatie aan de Vriezenveenseweg 31 is gelegen binnen de plangrenzen van:

- bestemmingsplan “Buitengebied 2009”;
- bestemmingsplan “Buitengebied 2009, herziening waterwinning Wierden”;
- bestemmingsplan “Buitengebied 2009, herziening 2012 (veegplan)”;
- paraplubestemmingsplan “Bouw van gebouwtjes voor algemeen belang”

Gelet op voorgenoemde bestemmingsplannen is in dit kader uitsluitend het bestemmingsplan “Buitengebied 2009” ruimtelijk relevant. In figuur 1.2 is een uitsnede van het bestemmingsplan “Buitengebied 2009” weergegeven.



Figuur 1.2 Uitsnede vigerende bestemmingsplannen (Bron: gemeente Wierden)

De locatie is bestemd als ‘Detailhandel – Tuincentrum’. De gronden met deze bestemming zijn bedoeld voor het kweken van en de (detail)handel in bloemen en planten én in samenhang daarmee de detailhandel in overige tuinartikelen en -benodigdheden.

Het bestemmingsvlak ‘Detailhandel – Tuincentrum’ heeft een oppervlakte van 12.905 m<sup>2</sup>. Binnen dit bestemmingsvlak mag maximaal 4.950 m<sup>2</sup> bedrijfsbebouwing, één bedrijfswoning en bijgebouwen gerealiseerd worden, met uitzondering van de gronden ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding uitgesloten – bebouwing’. In de huidige situatie is 3.610 m<sup>2</sup> aan bedrijfsbebouwing aanwezig. Een bedrijfswoning met bijgebouwen is tot op heden niet gerealiseerd.

Het bouwen van reguliere woningen en het gebruik hiervan voor reguliere woningen past niet binnen het geldende bestemmingsplan. Voorliggend plan voorziet in de benodigde herziening van het geldend bestemmingsplan.

## 1.5 Planproces en communicatie

Het planproces wordt op de volgende manieren vormgegeven:

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

## 1.6 Leeswijzer

De toelichting van het bestemmingsplan “Buitengebied 2009, herziening Vriezenveenseweg 31” is na dit inleidende hoofdstuk als volgt opgebouwd:

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

Hoofdstuk 3 betreft de planbeschrijving.

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

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

Hoofdstuk 6 gaat in op de wateraspecten.

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

Hoofdstuk 9 gaat in op het vooroverleg en de inspraak.

## HOOFDSTUK 2 DE HUIDIGE SITUATIE

### 2.1 Het plangebied

De oost- en westzijden van de locatie worden begrenst door respectievelijk de 2<sup>e</sup> Lageveldsweg en de Vriezenveenseweg. Direct ten oosten van het tuincentrum is een burgerwoning (Vriezenveenseweg 31) aanwezig, die ruimtelijk gezien bij het tuincentrum lijkt te behoren. Tevens is ten zuiden van het tuincentrum, aan de Kupersweg, een atelier en beeldentuin aan de Kupersweg aanwezig. In figuur 2.1 is de huidige situatie op twee luchtfoto's weergegeven.



Figuur 2.1 Ligging van de projectlocatie ten opzichte van Wierden en de directe omgeving (Bron: Provincie Overijssel)

De locatie bestaat uit het bestaande bedrijfsperceel, dat nagenoeg volledig verhard en bebouwd is en functioneel is ingericht ten behoeve van het tuincentrum. In de huidige situatie is een oppervlakte van 3.610 m<sup>2</sup> aan bedrijfsbebouwing ten behoeve van het tuincentrum aanwezig. De bebouwing bestaat voor een groot deel uit een kascomplex die centraal op het perceel is gesitueerd. De overige gronden bestaan uit buiten- verkoopoppervlakte, parkeerruimte en opslagruimte voor materiaal en buitenplanten. De ontsluiting van het parkeerterrein vindt plaats via de Vriezenveenseweg, doormiddel van één in- en uitrit. De randen van bedrijfsperceel zijn gedeeltelijk voorzien van coniferen en andere niet-streekeigen beplanting. Daarnaast zijn beeldbepalende grote eiken aanwezig. In figuur 2.2 zijn enkele foto's en straatbeelden van de huidige situatie weergegeven.



Figuur 2.2 Straatbeeld en foto's achterterrein (Bron: Buro Stad+Land)

## HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

### 3.1 Sloop

De bedrijfsactiviteiten van het tuincentrum zullen worden beëindigd. De initiatiefnemer is voornemens alle bebouwing, met een oppervlakte van 3.610 m<sup>2</sup>, te slopen. Tevens zullen verhardingen en overige voorzieningen verwijderd worden. Door de sloop/sanering op de locatie ontstaat ruimte voor herontwikkeling.

### 3.2 Uitgangspunt initiatiefnemer

De gewenste situatie biedt de initiatiefnemer de mogelijkheid voor een verantwoorde financiële afronding van de bedrijfsactiviteiten, waarbij de complete locatie wordt herontwikkeld. Met de realisatie van vier vrijstaande woningen, die commercieel worden aangewend, wordt de gehele herontwikkeling financieel uitvoerbaar geacht.

### 3.3 Advies Het Oversticht

Het voorgenomen plan moet bijdragen aan een versterking van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied. De nieuw te bouwen woningen moeten binnen het bestaande landschap passen en de entree van Wierden versterken. Daarom is Het Oversticht gevraagd advies uit te brengen. Het advies wordt hierna toegelicht. Voor het volledige advies wordt verwezen naar bijlage 1.

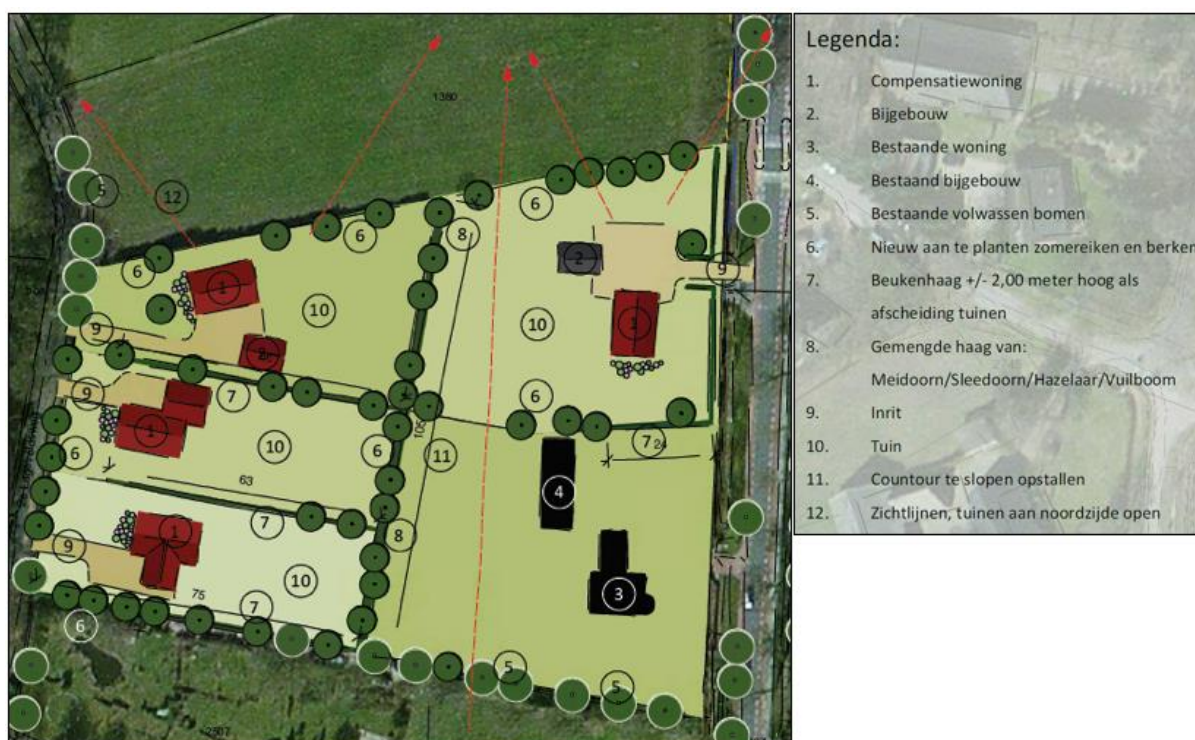
Door de sloop ontstaat veel ruimte voor de bouw van de woningen. De locatie van de woningen en vormgeving moeten logisch aansluiten op al aanwezige bebouwing en beplanting. Overeenkomstig het voorstel van de initiatiefnemer worden drie woningen aan de 2<sup>e</sup> Lageveldsweg en één woning aan de Vriezenveenseweg geadviseerd. Wel wordt geadviseerd om twee woningen aan de 2<sup>e</sup> Lageveldsweg onder één kap uit te voeren. Gelet op de kavelgrootte zal dit de landelijke uitstraling ten goede komen. Echter is het bouwen van uitsluitend vrijstaande woningen wel een alternatief, maar alleen als er geen sprake is van seriematige opzet. De woning dienen in dat geval niet op gelijke afstand van elkaar worden gesitueerd en dienen te verschillen in architectuur. De woningen aan de 2<sup>e</sup> Lageveldsweg moeten zich meer richten op de aanwezige landelijke omgeving.

De nieuwe woning aan de Vriezenveenseweg dient wat betreft architectonische uitstraling aan te sluiten bij de andere woningen langs deze weg. Vanwege de verscheidenheid is hier meer vrijheid. Hoogwaardige architectuur is daarbij belangrijk.

Voor wat betreft beplanting is het behoud van bestaande beeldbepalende beplanting belangrijk. De grote eiken voegen een belangrijke verticale dimensie toe aan de projectlocatie.

### 3.4 Ruimtelijk kwaliteitsplan

De gewenste ontwikkeling is uitgewerkt in een Ruimtelijk kwaliteitsplan dat is opgesteld door Buro Stad+Land. Het complete Ruimtelijk kwaliteitsplan is opgenomen in bijlage 2 van deze toelichting. Hierin zijn de uitgangspunten vanuit de initiatiefnemer, Het Oversticht, het beleid en de landschappelijke situatie verwerkt. Het Ruimtelijk kwaliteitsplan wordt aansluitend toegelicht. In figuur 3.1 wordt de inrichtingstekening van het Ruimtelijk kwaliteitsplan weergegeven.



Figuur 3.1 Ruimtelijke kwaliteitsplan (Bron: Buro Stad+Land)

### 3.4.1 Nieuwe bebouwing

De woningen worden op ruime kavels gerealiseerd, passend bij de omgeving. De architectuur van de woning aan Vriezenveenseweg mag bijzonder zijn. Deze woning met bijbehorend bijgebouw zullen qua verschijning op elkaar aan moeten sluiten. Wel dient het bijgebouw qua vormgeving en materialisatie ondergeschikt aan de woning te zijn.

Met het plan wordt toepassing gegeven aan het alternatief vanuit het advies van het Oversticht voor de drie woningen aan de 2<sup>e</sup> Lageveldsweg. De woningen zullen verschillen in architectuur, de rooilijn zal onderling verspringen en zullen niet op gelijke onderlinge afstand worden gebouwd. Van een seriematige uitstraling zal geen sprake zijn. Voor alle te realiseren woningen geldt een maximale inhoudsmaat van 750 m<sup>3</sup> en een maximale goothoogte van 4 meter. Per woning is 100 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen toegestaan.

### 3.4.2 Landschappelijke inpassing

Naast het slopen van de bebouwing en het verwijderen van verhardingen en voorzieningen, wordt ook de niet streekeigen beplanting verwijderd, zoals de coniferen haag aan de noordzijde. Bomen langs de wegen en op de perceelgrens aan de zuidzijde blijven behouden. De ruimtelijke kenmerken van het landschap vormen belangrijke uitgangspunten voor het uitwerken van het plan. Het betreft hier de (half)openheid en het gebruik van inheemse gesloten beplanting en bomen op of nabij het erf.

Het gedeelte achter de bestaande woning (Vriezenveenseweg 31) en de nieuwe woning aan de Vriezenveenseweg zal dusdanig worden ingericht zodat een doorzicht op het landelijk gebied ontstaat, parallel aan de Vriezenveenseweg. De gronden zijn derhalve vervat in de agrarische bestemming.

De noordzijde van de projectlocatie zal, op enkele bomen na, open blijven. Met een gemengde wilde haag wordt een natuurlijke afscheiding tussen achterzijden van de tuinen gerealiseerd. Tussen de kavels worden beukenhagen aangeplant om de privacy te waarborgen. Schuttingen moeten voorkomen worden. Bij voorkeur blijven de tuinen zo open mogelijk. De voortuinen aan de 2<sup>e</sup> Lageveldsweg krijgen geen erfafscheiding langs de openbare weg, waardoor het 'losse' karakter behouden blijft. De herstellen laanbeplanting langs de 2<sup>e</sup> Lageveldsweg geven de toekomstige erven een eenheid en een groen karakter. De zuidzijde van de projectlocatie zal worden afgeschermd met een beukenhaag.

### 3.5 Verkeer en parkeren

#### 3.5.1 Uitgangspunten

Bij het opstellen van bestemmingsplannen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling. Hiertoe kunnen berekeningen worden uitgevoerd op basis van de publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, publicatie 317 (oktober 2012)' van het CROW.

Uitgaande van volgende uitgangspunten:

- Functie: wonen, koop, vrijstaand
- Verstedelijkingsgraad: weinig stedelijk / gemeente Wierden (Bron: CBS Statline)
- Stedelijke zone: buitengebied
- Parkeerbehoefte (per woning): minimaal 2,0 en maximaal 2,8
- Verkeersgeneratie (per woning): minimaal 7,8 en maximaal 8,6

#### 3.5.2 Verkeer

##### 3.5.2.1 Verkeersgeneratie

Om inzicht te krijgen in de verkeersgeneratie die het project met zich meebrengt wordt een vergelijking gemaakt tussen het geldend bestemmingsplan en de concrete ontwikkeling waarin dit bestemmingsplan voorziet.

Uitgaande van de gemiddelde verkeersgeneratie betreft de verkeersgeneratie in de nieuwe situatie met 4 woningen 33 verkeersbewegingen per etmaal.

Op basis van het geldend bestemmingsplan heeft het bestaande bedrijfspand de bestemming 'Detailhandel – Tuincentrum'. Op basis van de hiervoor genoemde CROW-publicatie wordt de functie geschaard onder 'tuincentrum'. Hiervoor geldt een verkeersgeneratie van minimaal 15,1 en maximaal 18,0 per 100 m<sup>2</sup> bvo. In de huidige situatie is een bebouwd oppervlakte van 3.610 m<sup>2</sup> aanwezig. Uitgaande van de gemiddelde verkeersgeneratie van 16,55 per 100 m<sup>2</sup> bvo betreft de (theoretische) verkeersgeneratie van de huidige functie (16,55 x 36,1) 597 verkeersbewegingen per etmaal.

Indien de verkeersbewegingen van de huidige en gewenste situatie met elkaar worden vergeleken dan blijkt dat er in de toekomstige situatie sprake is van een sterke afname aan verkeersbewegingen per dag. Vanuit planologisch oogpunt in relatie tot de verkeersgeneratie is derhalve sprake van een aanzienlijke verbetering.

##### 3.5.2.2 Ontsluiting

De bestaande in- en uitrit aan de Vriezenveenseweg blijft behouden ten behoeve van de nieuwe woning aan deze weg. De woningen aan de 2<sup>e</sup> Lageveldsweg worden via deze weg ontsloten. De 3 woningen krijgen ieders een eigen in- en uitrit.

Gezien de beperkte verkeersintensiteiten en het realiseren van overzichtelijke in- en uitritten wordt geconcludeerd dat er vanuit verkeerskundig oogpunt geen bezwaren zijn tegen de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkelingen.

#### 3.5.3 Parkeren

Uitgaande van de parkeerbehoefte dienen 2 á 3 parkeerplaatsen per woning te worden gerealiseerd. Het parkeren ten behoeve van de woningen vindt plaats op eigen terrein. Zoals weergegeven in figuur 3.1 wordt voldoende ruimte gecreëerd voor het parkeren van 3 auto's per woning op eigen terrein. Geconcludeerd wordt dat er vanuit het aspect parkeren geen bezwaren zijn tegen de ontwikkelingen in dit plan.

## HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

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

### 4.1 Rijksbeleid

#### 4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

##### 4.1.1.1 Algemeen

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

##### 4.1.1.2 Rijksdoelen en regionale opgaven

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

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

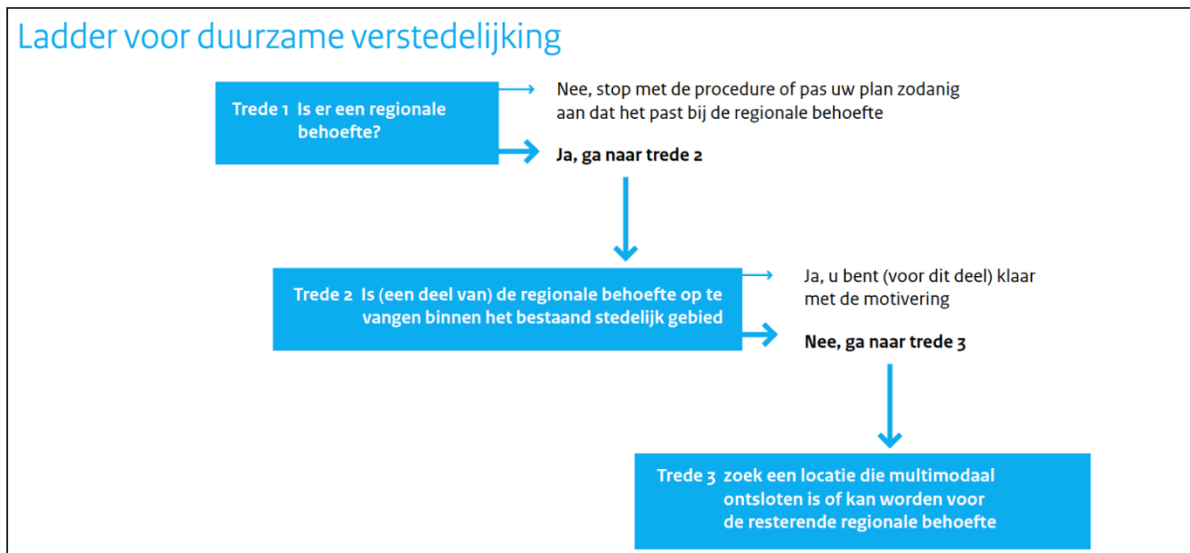
Voor de drie rijksdoelen worden de 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd. Hiermee geeft het Rijk aan waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

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

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

#### 4.1.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

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



Figuur 4.1

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

Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de in figuur 4.1 genoemde begrippen 'regionale behoefte' en 'bestaand stedelijk gebied'.

#### 4.1.2 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 zijn ondermeer de uitspraken ABRvS 27 augustus 2014, ECLI:NL:RVS:2014:3223 en ABRvS 11 juni 2014, ECLI:NL:RVS:2014:2077 van toepassing. Uit deze uitspraken blijkt dat het realiseren van respectievelijk 4 en 7 woningen 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 toevoeging van vier nieuwe woningen. Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van strijd met het rijksbeleid.

## 4.2 Provinciaal beleid

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

### 4.2.1 Uitgangspunten van de Omgevingsvisie Overijssel

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

Leidende thema's voor de Omgevingsvisie zijn:

- Duurzaamheid;
- Ruimtelijke kwaliteit.

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

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

### 4.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

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

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

### 4.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel 2009

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

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

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

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

#### 4.2.3.1 Generieke beleidskeuzes

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

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

#### 4.2.3.2 Ontwikkelingsperspectieven

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

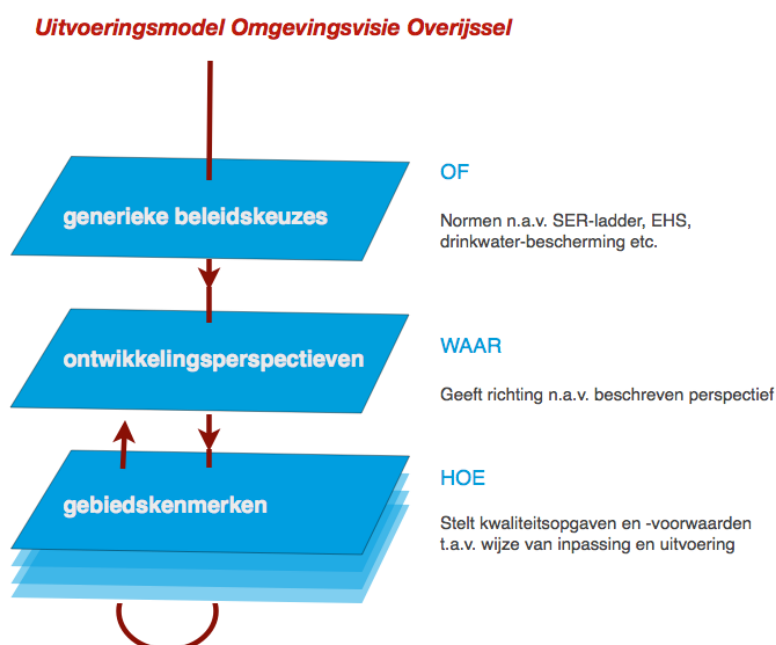
De ontwikkelperspectieven geven richting aan wat waar ontwikkeld zou kunnen worden. Daar waar generieke beleidskeuzes een geografische begrenzing hebben, zijn ze consistent doorvertaald in de ontwikkelingsperspectieven. De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend en bieden de nodige flexibiliteit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

#### 4.2.3.3 Gebiedskennmerken

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

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

Figuur 4.2. geeft dit schematisch weer.



Figuur 4.2

Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

#### 4.2.4 Toetsing aan de uitgangspunten van het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

##### 4.2.4.1 Generieke beleidskeuzes

Ten aanzien van de generieke beleidskeuzes zijn de beleidskeuzes 'SER-ladder' en 'Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving' van toepassing. De artikelen 2.1.3 en 2.1.6 lid 1 uit de Omgevingsverordening Overijssel worden hierna beschreven en getoetst.

Voordat wordt ingegaan op de van belang zijnde artikelen worden de volgende begrippen nader gedefinieerd:

- 'groene omgeving': de gronden die niet vallen onder bestaand bebouwd gebied.
- 'bestaand bebouwd gebied': de gronden die benut kunnen worden voor stedelijke functies op grond van geldende bestemmingsplannen en op grond van voorontwerp-bestemmingsplannen voor zover de provinciale diensten daarover schriftelijk een positief advies hebben uitgebracht in het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro/artikel 10 BRO.
- 'stedelijke ontwikkelingen': het realiseren van stedelijke functies zoals woningbouw, bedrijventerreinen, detailhandel, horeca, maatschappelijke, educatieve en religieuze voorzieningen met de daarbij behorende infrastructuur met bijbehorende groen en water en het hiertoe bouwrijp maken van gronden.
- 'stedelijke functies': wonen, bedrijvigheid, detailhandel, horeca, maatschappelijke, educatieve, culturele en religieuze voorzieningen, met de bijbehorende infrastructuur, stedelijk water en stedelijk groen.

##### Artikel 2.1.3 SER-ladder

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

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

##### *Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.3*

Het betreft in het voorliggende geval een herontwikkeling van de locatie. De bestaande bebouwing met een oppervlakte van 3.610 m<sup>2</sup> met bijbehorende verhardingen en voorzieningen wordt gesloopt/verwijderd. Hiervoor in de plaats komen vier vrijstaande woningen met bijgebouwen. Van een extra ruimtebeslag door bouwen en verhardten is geen sprake. Samenvattend wordt gesteld dat de ontwikkeling past binnen de SER-ladder voor de stedelijke omgeving.

##### Artikel 2.1.5 Ruimtelijke kwaliteit

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

Artikel 2.1.6 lid 1 Kwaliteitsimpuls Groene omgeving

1. *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 de artikelen 2.1.5 en 2.1.6 lid 1*

De gemeente Wierden heeft een uitwerking gemaakt ten aanzien van de toepassing van KGO. Daarin wordt het gehele buitengebied als uitgangspunt voor het toepassingsbereik van de KGO gehanteerd. In paragraaf 4.3.4 wordt deze gemeentelijke beleidslijn getoetst.

*4.2.4.2 Ontwikkelingsperspectieven*

Het plangebied is op basis van de ontwikkelingsperspectievenkaart gelegen in de ontwikkelingsperspectieven "Buitengebied accent veelzijdige gebruiksruimte – mixlandschap" en met de beleidsaanduiding "Stadsrandgebied".

"Buitengebied accent veelzijdige gebruiksruimte – mixlandschap"

In dit ontwikkelingsperspectief is sprake van verweving van functies. Het betreffen gebieden voor gespecialiseerde landbouw en mengvormen van landbouw met andere functies (recreatie-zorg, natuur, water) en bijzondere woon-, werk- en recreatiemilieus die de karakteristieke gevarieerde opbouw van de cultuurlandschappen in deze gebieden versterken.

"Stadsrandgebied"

Overgang tussen bebouwd gebied en groene omgeving, zowel entree van de stad als verbinding met het buitengebied. Kansen voor recreatiemogelijkheden, nieuwe landgoederen en eventueel stedelijke uitbreiding volgens gebiedskenmerken, bijv. woon- /werklandschappen

*Toetsing van het initiatief aan de Ontwikkelingsperspectieven*

Realisatie van de woningen waarbij het cultuurlandschap wordt versterkt past binnen het ontwikkelingsperspectief 'mixlandschap' en de beleidsaanduiding 'stadsrandgebied'. Tevens draagt de ontwikkeling bij aan de sloop van de landschapsontsierende bebouwing. De ruimtelijke kwaliteit op deze overgang tussen bebouwd gebied en groene omgeving wordt aanzienlijk versterkt met dit plan. Geconcludeerd wordt dat het plan in overeenstemming is met het ter plaatse geldende ontwikkelingsperspectief en de beleidsaanduiding.

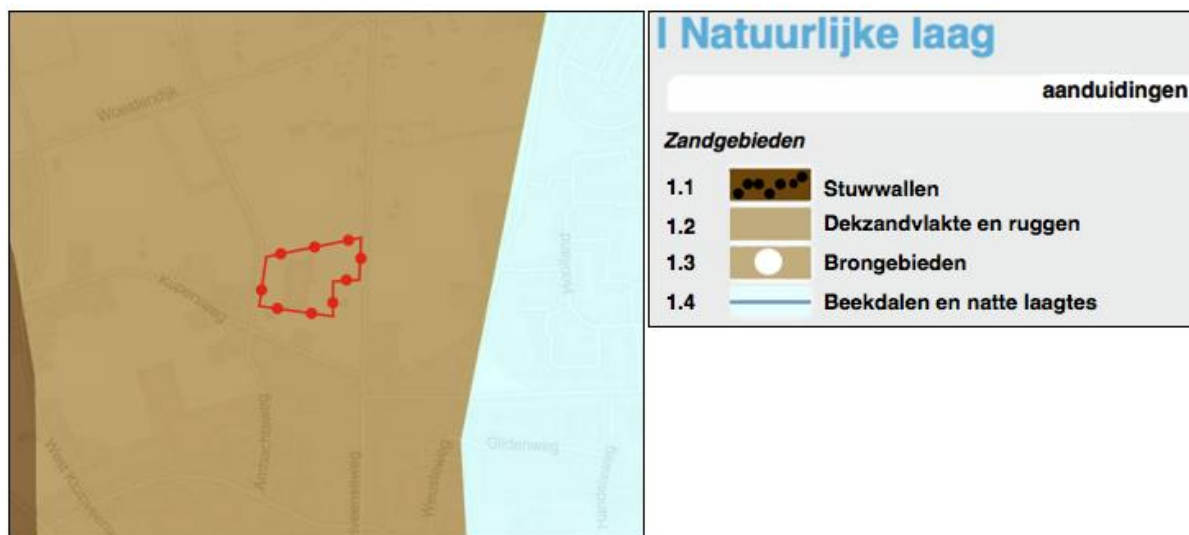
*4.2.4.3 Gebiedskenmerken*

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

1. De "Natuurlijke laag"

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

De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart de "Natuurlijke laag" aangeduid met het gebiedstype "Dekzandvlakte en ruggen". In figuur 4.3 is dat aangegeven.



Figuur 4.3 Natuurlijke laag (Bron: Provincie Overijssel)

### "Dekzandvlakte en ruggen"

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

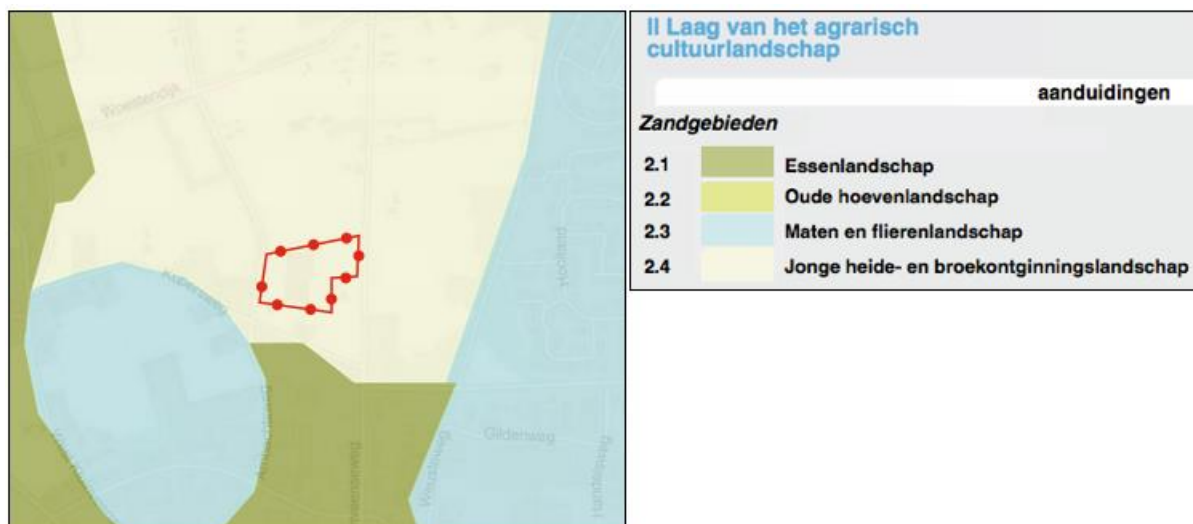
### Toetsing van het initiatief aan het de "Natuurlijke laag"

Door de huidige invulling van het plangebied zijn natuurlijke hoogteverschillen niet meer aanwezig in het plangebied. Ook de zichtbaarheid op de direct omgeving is beperkt. Door de sloop van landschapsontsierende bebouwing en de landschappelijke inpassing van het gehele plangebied met streekeigen beplanting, worden de kenmerken van het oorspronkelijke landschap versterkt. Met de situering van bebouwing en landschapselementen is rekening gehouden met een doorzicht richting het halfopen landschap aan de noordzijde. Daarmee draagt de ontwikkeling bij aan het zichtbaar maken en beleefbaar maken van eventuele hoogteverschillen in de omgeving. Gesteld wordt dat de ontwikkeling is overstemming met het gestelde in de "Natuurlijke laag".

## 2. De "Laag van het agrarische cultuurlandschap"

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

De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart de "Laag van het agrarisch cultuurlandschap" aangeduid met het gebiedstype "Jonge heide- en broekontginningslandschap". In figuur 4.4 is dit weergegeven.



Figuur 4.4

Laag van het agrarisch cultuurlandschap (Bron: Provincie Overijssel)

*“Jonge heide- en broekontginningslandschap”*

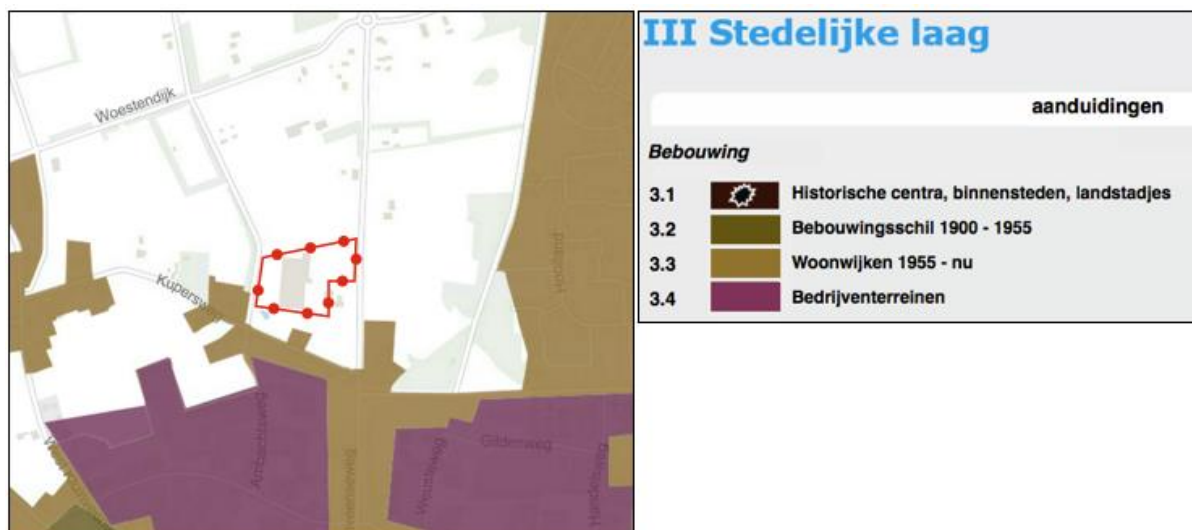
Kenmerkend voor het jonge heide- en broekontginningslandschap waren oorspronkelijk de grote oppervlakte aan – voormalige – natte en droge heidegronden. Deze waren functioneel verbonden met het essen- en oude hoevenlandschap; hier werd geweid en werden de plaggen gestoken voor in de stal; in de stal bemeste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

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

Door de sloop van landschapsontsierende bebouwing en de landschappelijke inpassing van het gehele plangebied met streekeigen beplanting, worden de kenmerken van het oorspronkelijke landschap versterkt. Met de situering van bebouwing en landschapselementen is rekening gehouden met een doorzicht richting het halfopen landschap aan de noordzijde. Tevens wordt de laanbeplanting langs de Vriezenveenseweg en 2<sup>e</sup> Lageveldsweg versterkt en behouden. Daarmee is de ontwikkeling in overstemming met het gestelde in de “Laag van het agrarisch cultuurlandschap”.

3. De “Stedelijke laag”

In de stedelijke laag ontstaat de koppeling van de sociale en fysieke dynamiek van de stedelijke functies aan het verbindende netwerk van wegen, paden, spoorwegen en kanalen. Elke stad of dorp bezit zijn eigen karakteristieke ruimtelijke, sociale en functionele opbouw en kwaliteiten. In figuur 4.5 is een uitsnede van de ‘Stedelijke laag’ weergegeven.

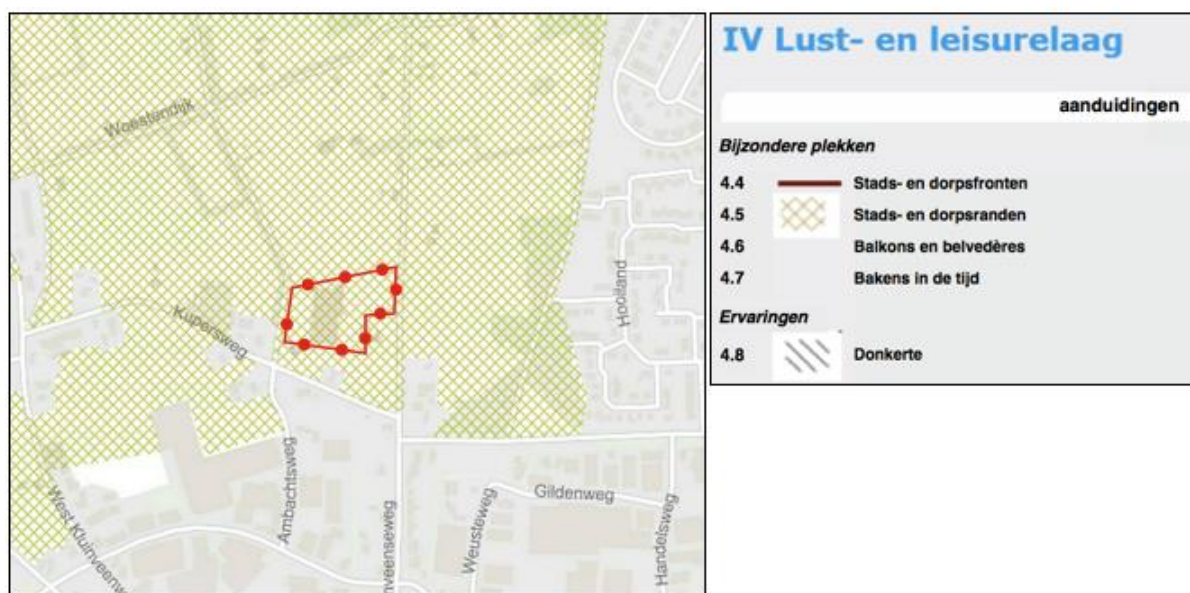


Figuur 4.5 Stedelijke laag (Bron: Provincie Overijssel)

Het plangebied heeft op de gebiedskenmerkenkaart de “Stedelijke laag” geen bijzondere eigenschappen. Echter zijn in de omgeving van het plangebied enkele elementen uit de “Stedelijke laag” aanwezig, namelijk gebieden met de aanduidingen ‘Woonwijken 1955-nu’ en ‘Bedrijventerrein’. In de direct omgeving van het plangebied gaat het voornamelijk om gebied met de aanduiding ‘Woonwijken 1955-nu’. De nieuwe ruimtelijke karakteristiek en functionele opbouw in het plangebied sluit daarmee aan op de omgeving.

#### 4. De “Lust- en leisurelaag”

De lust- en leisurelaag is het domein van de belevenis, de betekenis en identiteit. Het voegt kenmerken toe als landgoederen, recreatieparken, recreatieve routes maar benut ook vooral de kwaliteit van de andere drie lagen. Het maakt ze beleefbaar en tot een belevenis. Het belevenisaspect wordt een steeds belangrijke pijler onder het ruimtelijk kwaliteitsbeleid. De ambitie is gericht op sterke ruimtelijke identiteiten als motor voor gebiedsontwikkeling. Het gaat er om beleving, betekenis en kwaliteit van de omgeving te versterken en de beleefbaarheid en toegankelijkheid van het landschap te vergroten. De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart van de ‘lust- en leisurelaag’ aangeduid met “Stads- en dorpsranden”. In figuur 4.6 is dit weergegeven.



Figuur 4.6 Lust- en leisurelaag (Bron: Provincie Overijssel)

### "Stads- en dorpsranden"

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

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

De herontwikkeling van de locatie naar ruime woningbouwkavels samenhangend met de landschappelijk inpassing past goed binnen de overgang van stedelijk naar landelijk gebied. Het plan brengt geen negatieve effecten ten aanzien van de recreatieve en utilitaire routes met zich mee. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling goed past binnen op de kenmerken van de "Lust- en leisurelaag".

### 4.2.5 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

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

## 4.3 Gemeentelijk beleid

### 4.3.1 Structuurvisie Wierden

#### 4.3.1.1 Algemeen

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

#### 4.3.1.2 Ruimtelijke Ontwikkelingsvisie

##### Ambitieniveau

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

##### Centrale waarden

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

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

#### 4.3.1.3 Kernkwaliteiten en centrale waarden gemeente Wierden

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

#### 4.3.1.4 Deelgebiedvisies

De structuurvisie onderscheidt drie deelgebieden. Per deelgebied is een visie gemaakt. Het plangebied is gelegen in een gebied dat is aangemerkt “agrarisch gebied”, waarvoor de kenmerken en kansen vanuit het “landelijk gebied” gelden. In figuur 4.7 wordt een uitsnede van de structuurvisiekaart weergegeven.



Figuur 4.7 Uitsnede structuurvisiekaart (Bron: gemeente Wierden)

### “Landelijk gebied”

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

In het landelijk gebied kan onder andere worden ingespeeld op:

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

- natuur- en landschapsbehoud en -ontwikkeling door implementatie LOP;
- duurzaamheid en cultuurhistorische waarden bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

#### 4.3.1.5 Toetsing van het initiatief aan de Structuurvisie Wierden

Door de sloop van landschapsontsierende bebouwing en de landschappelijke inpassing van het gehele plangebied met streekeigen beplanting, worden de kenmerken van het oorspronkelijke landschap versterkt. Verrommeling en verpaupering van het huidige tuincentrum wordt voorkomen, door direct na beëindiging van de bedrijfsactiviteiten over te gaan tot herontwikkeling. De ruime opzet van de woningbouwkavels zorgen voor een landelijke uitstraling. Overigens wordt opgemerkt dat (agrarische) bedrijvigheid in de omgeving niet wordt belemmerd door deze ontwikkeling, zoals wordt beschreven in hoofdstuk 5. Geconcludeerd wordt het initiatief in overeenstemming is met de Structuurvisie Wierden.

#### 4.3.2 Woonbeleid

De provincie Overijssel geeft aan dat bij woningbouw herstructurering/ inbreiding altijd voorgaat op uitbreiding. Hier voldoet het plan aan. De gemeente Wierden schrijft in de gemeentelijke Woonvisie 2010-2015 dat zij ruimte wil bieden om in te spelen op wensen van mensen.

Dat hier sprake van is, blijkt wel uit het feit dat al 3 van de 4 woningen verkocht zijn, voordat de woningen daadwerkelijk in de verkoop zijn gezet. De mogelijkheid bestaat om hier levensloopbestendig te bouwen.

Op dit moment is de gemeente Wierden druk bezig met de herprogrammering van de woningbouwopgave in Twente. Het zal blijken dat de gemeente Wierden woningen teveel in planning heeft (harde plancapaciteit). Nadat deze herprogrammering heeft plaatsgevonden is echter de verwachting dat 4 nieuwe woningen op het terrein aan de Vriezenveenseweg/ 2e Lageveldsweg wel passen binnen de te bouwen aantallen.

#### 4.3.3 Landschapsontwikkelingsplan gemeente Wierden

##### 4.3.3.1 Inleiding

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

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

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

Formeel valt het plangebied niet binnen de omschreven gebieden van het LOP. Wel is het LOP gelet op deze ontwikkeling van belang bij de uitwerking. Het deelgebied 2: “Dorpsrand Wierden” is daarom bij de uitwerking betrokken. In figuur 4.8 is een uitsnede van de deelgebiedenkaart van het LOP weergegeven.



Figuur 4.8 Uitsnede Deelgebiedenkaart LOP Wierden (Bron: gemeente Wierden)

#### 4.3.3.2 Deelgebied 2: Dorpsrand Wierden

In dit deelgebied wordt gestreefd naar het realiseren van een aantrekkelijke overgang van de kern van Wierden naar het buitengebied. Het gebied moet een aantrekkelijk uitloop-, woon- en werkgebied gaan vormen, waarbij ruimte wordt geboden aan initiatieven en functieveranderingen (nieuwe ontwikkelingen).

Om de landschappelijke kwaliteit te kunnen waarborgen en nieuwe ontwikkelingen te kunnen inpassen in het landschap, is het daarom belangrijk dat een stevige landschappelijke groenstructuur wordt ontwikkeld. Daarbij is het niet alleen belangrijk dat waardevolle bestaande landschapsstructuren behouden blijven, maar dat ook nieuwe landschapsstructuren worden toegevoegd.

#### 4.3.3.3 Toetsing van het initiatief aan het Landschapsontwikkelingsplan gemeente Wierden

Door de sloop van landschapsontsierende bebouwing en de landschappelijke inpassing van het gehele plangebied met streekeigen beplanting, wordt de overgang van de kern naar het buitengebied versterkt. Door middel van de landschapsmaatregelen wordt een stevig landschappelijk kader ontwikkeld rond de bebouwing en ontstaat er een halfopen landschap. Het initiatief past daarmee goed binnen de ontwikkelingsrichting van dit gebied zoals beschreven in het Landschapsontwikkelingsplan.

### 4.3.4 Beleidslijn toepassing kwaliteitsimpuls groene omgeving

#### 4.3.4.1 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 24 november 2014 (verzonden op 25 november 2014) aangegeven in principe medewerking te willen verlenen aan de herontwikkeling.

#### 4.3.4.2 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. In dit geval is een taxatie uitgevoerd op basis waarvan de meerwaarde van de betrokken gronden is berekend.

Voor een complete financiële verantwoording wordt verwezen naar 'KGO-plan Vriezenveenseweg 31, Wierden' zoals opgenomen in bijlage 3 van deze toelichting.

Het KGO-plan is op basis van de beleidslijn uitgewerkt. Met inbreng van kosten (waarde oude bestemming, sloopkosten, bouwrijpmaken, plankosten en leges) en de opbrengsten (te verkopen woningbouwkwavels) wordt de meerwaarde bepaald. De meerwaarde bestaat uit de totale opbrengsten minus de totale kosten, waardoor de meerwaarde in dit geval € 40.686,- bedraagt.

#### 4.3.4.3 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. Aansluitend na de tabel worden de keuzes nader toegelicht.

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

#### *Gebiedseigen of gebiedsvreemd*

Het onderscheid in gebiedseigen en gebiedsvreemde functies geeft een indicatie voor de mogelijke bijdrage vanuit de functie zelf aan behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Een gebiedseigen functie past in de beleidsdoelstellingen ofwel het ontwikkelingsperspectief van een gebied. Bij een gebiedsvreemde functie is er eerder sprake van gebruikseffecten die een negatieve invloed kunnen hebben op (ontwikkelingsmogelijkheden van functies in) de omgeving (verkeer, milieu, geurigevoeligheid, e.d.). In dit geval betreft de nieuwe functie een woonfunctie, die gelet op de locatie aan de rand van de kern Wierden en passend is op basis van het provinciale ontwikkelingsperspectief, als gebiedseigen wordt aangemerkt.

#### *Impact & schaal*

Het betreft in het voorliggende geval een herontwikkeling van de locatie. De bestaande bebouwing met een oppervlakte van 3.610 m<sup>2</sup> met bijbehorende verhardingen en voorzieningen wordt gesloopt/verwijderd. Hiervoor in de plaats komen vier vrijstaande woningen met bijgebouwen en wordt de locatie landschappelijk ingepast. Door de ruime opzet van de kavels ontstaat een landelijke uitstraling, passend bij de omgeving. Daarmee wordt de impact & schaal van de herontwikkeling in verhouding tot de bestaande situatie aangemerkt als klein.

*Eigen belang of maatschappelijk belang*

Verkoop van grond en opstallen voor een gebruik binnen de gelden bestemming ligt niet voor de hand gelet op de hiervoor geschetste marktsituaties van tuincentra. De gewenste situatie biedt de initiatiefnemer de mogelijkheid voor een verantwoorde financiële afronding van de bedrijfsactiviteiten, waarbij de complete locatie wordt herontwikkeld. Met de realisatie van de vier vrijstaande woningen, die commercieel worden aangewend, wordt de gehele herontwikkeling financieel uitvoerbaar geacht. Daarmee wordt de ontwikkeling aangemerkt als een ontwikkeling met een eigen belang.

*4.3.4.4 Bijdrage Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving*

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 € 32.549,-, geïnvesteerd dient te worden in het kader van de KGO.

Gelet op de maatregelen zoals beschreven in hoofdstuk 3, wordt deze landschappelijke inpassing aangemerkt als een deel basisinspanning en een deel KGO, voornamelijk vanwege het aanzienlijk aantal nieuwe bomen. Daarom wordt 50% van de landschappelijke inpassing gezien als basisinspanning en 50% daarvan gezien als KGO. De totale investering in KGO bestaat daarmee voor een deel uit 50% van de landschappelijke inpassing wordt  $(15.350 \times 0,5 = )$  € 7.652,50.

Om de halfopenheid van het landschap te herstellen zal het verder investeren in 'groen' van het plangebied niet bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit. Tevens zal dit mogelijke vrijheden van toekomstige bewoners kunnen beperken. Het resterende bedrag betreft de totale KGO-investering van € 32.549,- minus het bedrag voor landschappelijk inpassing € 7.652,50 dat uitkomt op € 24.897,-. Resumerend wordt gesteld dat de herontwikkeling voldoet aan het KGO-beleid, mits de resterende KGO-investering van € 24.897,- elders binnen de gemeente wordt geïnvesteerd in de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ten aanzien van de noordelijke dorpsrand van Wierden. Projecten waaraan dit bedrag besteed wordt komen voort uit de vastgestelde "Dorpsrandvisie Wierden".

Om te verzekeren dat de meerwaarde in het kader van de KGO ook daadwerkelijk wordt geïnvesteerd is een voorwaardelijke verplichting in de regels van dit plan opgenomen. Op deze wijze is verzekerd dat de meerwaarde, het genoemde bedrag, in het kader van de KGO ook daadwerkelijk geïnvesteerd wordt.

**4.3.5 Welstandsnota 2014 Wierden***4.3.5.1 Algemeen*

In de gemeente Wierden is het aantrekkelijk om te wonen. Iedere inwoner heeft te maken met de woonkwaliteit. Of het nu gaat om je eigen huis, het huis van buurman of het bedrijf is waar hij of zij werkt, alles moet goed verzorgd zijn. Om te waarborgen dat het ook aantrekkelijk wonen blijft, is er in de gemeente Wierden welstandstoezicht. Het welstandstoezicht wordt gedaan op basis van de welstandsnota. In de welstandsnota staan criteria/regels waaraan een bouwplan moet voldoen, wil het passen in de omgeving waar het staat of komt te staan. In de raadsvergadering van 9 september 2014 is deze welstandsnota vastgesteld.

De welstandsnota maakt onderscheid tussen een aantal deelgebieden waarvoor gebiedsgerichte welstandscriteria ontwikkeld zijn. Het plangebied wordt getoetst aan de criteria uit deelgebied 1 "Buitengebied" en is aangeduid als 'Heuvels'.

*4.3.5.2 Deelgebied 1 "Buitengebied"*

Landschap: De heuvels zijn twee noord-zuid gerichte stuwwallen waarop de dorpen Wierden en Enter zijn gebouwd. De stuwwallen zijn hoofdzakelijk in gebruik als essen: oude, permanente bouwlanden. Op de heuvels bevinden zich meerdere essen. Rond deze bouwlanden ligt een krans van erven en beplanting. Het kenmerk van beide heuvels is een halfopen landschap met een gesloten rand van bomen en bebouwing.

De buitenplaatsen en de recreatiegebieden zorgen met hun park, bosaanleg en erfbeplanting samen voor de kenmerkende afwisseling in open en beslotenheid. Andere kenmerken zijn hoogteverschillen, onregelmatige en kleinschalige verkaveling, een licht kronkelig wegenpatroon, verspreid staande bebouwing, bossen, lanen en houtwallen.

**Bebouwingstypen:** De bebouwing op de heuvels stamt uit verschillende tijden. Er zijn rijksmonumenten, waaronder boerderijen van het hallenhuistype (rechthoekige plattegrond) en het dwarshuistype (dwars geplaatst voorhuis), schuren en schaapskooien bij de essen. De bebouwing is redelijk kleinschalig, er zijn veel burgerwoningen waaronder kleine verfraaide arbeidershuisjes. Daarnaast heeft men een groot aantal boerderijen in het landelijk gebied tot woningen verbouwd. Ook is na sloop nieuwbouw gepleegd, waarbij de nieuwe bebouwing varieert in grootte en type: van stadswoning met een eenvoudige plattegrond en een zadeldak, tot nieuwe woningen in traditionele boerenstijl, notariswoningen en grote villa's van één bouwlaag met royale rieten kap.

**Bebouwingskenmerken:** De aard van de bebouwing is zeer divers. Over het algemeen bestaat de agrarische bebouwing uit één bouwlaag met kap. De bebouwing heeft een eenvoudige hoofdvorm, waarbij de goothoogte meestal laag of hoog is, afhankelijk van de bouwtijd van het pand. Naast zadeldaken al of niet met dakkapellen, komen ook wolfseinden voor. Er komen zadeldaken voor, al of niet geknikt met windveren, schilddaken en bij de schuren ook a-symmetrische zadeldaken. Bij gebouwen met woon- en schuurdeel onder één dak is er een duidelijk onderscheid tussen beide functies te herkennen. De gevels zijn opgetrokken uit baksteen van diverse aardkleurige tinten, soms ook wit geschilderd. De daken zijn bedekt met rode of donkere gebakken pannen, riet of een combinatie hiervan. Schuren zijn van wisselend formaat, opgetrokken uit baksteen. Af en toe bestaan ze ook uit hout of damwandprofiel, afgedekt met een golfplaten zadeldak. Gevelopeningen zijn licht verticaal of horizontaal, afhankelijk van de bouwtijd. De detaillering is over het algemeen eenvoudig en bestaat voornamelijk uit plinten, witte windveren en houten topgevels. Andere karakteristieke details zijn onder andere gepleisterde plinten, muurankers, sierspanten, uilenborden, segmentbogen, vakwerk van houtskelet, kroonlijsten, windveren, roedeverdeelde ramen en luiken.

#### 4.3.5.3 Toetsing van het initiatief aan de Welstandsnota 2014 Wierden

Bij concrete bouwplannen zal rekening worden gehouden met de gebiedskenmerken en de algemene welstandscriteria voor het deelgebied 1 ‘Buitengebied’. De hiervoor genoemde criteria zijn van toepassing met daarop aangevuld:

- de woningen langs de 2<sup>e</sup> Lageveldsweg moeten onderling verschillen qua oriëntatie, rooilijn en architectuur;
- de architectuur voor de woning langs de Vriezenveenseweg mag hoogwaardiger/ bijzonder zijn.

In de Beeldkwaliteitsparagraaf in het Ruimtelijk kwaliteitsplan (Bijlage 1 van de regels) zijn de van toepassing zijnde welstandscriteria van het deelgebied 1 ‘Buitengebied’ met de hiervoor genoemde aanvullingen opgenomen. De Beeldkwaliteitsparagraaf wordt samen met het bestemmingsplan vastgesteld en vormt het toetsingskader voor wat betreft de welstandscriteria.

#### 4.3.6 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

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

## HOOFDSTUK 5 RANDVOORWAARDEN EN ONDERZOEK

### 5.1 Inleiding

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

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

### 5.2 Milieu- en omgevingsaspecten

#### 5.2.1 Hinder

##### 5.2.1.1 Algemeen

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

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

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

##### 5.2.1.2 Gebiedstypen

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

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

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

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

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

### 5.2.1.3 Situatie plangebied

#### 5.2.1.3.1 Algemeen

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

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

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

#### 5.2.1.3.2 Externe werking

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

De functie 'wonen' is niet milieubelastend voor de omgeving. Er is geen sprake van een aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

#### 5.2.1.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of nieuwe functies binnen het plangebied hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving. De nieuwe woningen wordt als milieugevoelig aangemerkt. In de omgeving van het plangebied zijn een aantal milieubelastende functies aanwezig, namelijk de beeldentuin, begraafplaats en bedrijventerrein Kluiveen.

#### *Beeldentuin (Kupersweg)*

Direct aangrenzend aan de zuidzijde van het plangebied is een beeldentuin aanwezig. Op basis van de VNG-uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" is deze functie het best te vergelijken met "Bibliotheken, musea, ateliers, e.d.". Een dergelijke inrichting valt onder milieucategorie 1, met een bijbehorende richtafstand van 10 meter. De milieucategorieën 1 worden over het algemeen, gezien de geringe milieubelasting, toelaatbaar geacht onmiddellijk naast woonbebouwing. Opgemerkt wordt dat de bebouwing met onder andere

atelierruimte(s) alleen is toegestaan op meer dan 20 meter van het plangebied. Hiermee wordt ter plaatse van het plangebied ruimschoots voldaan aan de voor de verschillende categorieën geldende richtafstanden en is ter plaatse van de nieuwe woningen derhalve een goed woon- en leefklimaat te verwachten.

#### *Begraafplaats (Vriezenveenseweg)*

Ten noordoosten van het plangebied is een begraafplaats aanwezig. Op basis van de VNG-uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" is deze functie aangemerkt als "Begraafplaatsen". Een dergelijke inrichting valt onder milieucategorie 1, met een bijbehorende richtafstand van 10 meter. De milieucategorieën 1 worden over het algemeen, gezien de geringe milieubelasting, toelaatbaar geacht onmiddellijk naast woonbebouwing. Het plangebied ligt op een afstand van meer dan 100 meter vanaf het bestemmingsvlak 'Maatschappelijk – Begraafplaats'. Derhalve wordt ruimschoots voldaan aan de richtafstand.

#### *Bedrijventerrein Kluinveen*

Ten zuiden van het plangebied is bedrijventerrein Kluinveen aanwezig. Op het bedrijventerrein zijn functies tot en met milieucategorie 3.2 toegestaan. Echter is het bedrijventerrein inwaarts gezoneerd. Inhoudende dat de hoogte van de toegestane milieucategorieën afhangt van de afstand tot omliggende woningen. Hoe korter de afstand tot een woning hoe lager de milieucategorie (minder milieubelastend). De woningen aan de Kupersweg, die tussen het bedrijventerrein en het plangebied zijn gelegen, zijn leidend voor de zonering.

Gelet op het voorgenoemde zal ter plaatse van het plangebied zal sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Overige milieubelastende functies, waaronder agrarische bedrijven, zijn op zeer ruime afstand van het plangebied gelegen.

#### *5.2.1.4 Conclusie milieuzonering*

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

### **5.2.2 Bodem**

#### *5.2.2.1 Algemeen*

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, dient doorgaans een bodemonderzoek te worden verricht conform de richtlijnen NEN 5740.

Door Rouwmaat Groep is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De resultaten van het verkennend bodemonderzoek worden hierna beschreven. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar bijlage 4.

#### *5.2.2.2 Onderzoeksresultaten verkennend bodemonderzoek*

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

- in de grond geen van de onderzochte componenten is aangetoond in een concentratie boven de achtergrondwaarde en/of detectiegrens;
- het grondwater licht verontreinigd is met Barium, Zink en Molybdeen;
- het grondwater matig verontreinigd is met Koper. Het is bekend dat in het grondwater zware metalen in sterk fluctuerende gehalten kunnen voorkomen, zowel door natuurlijke bronnen als door menselijke activiteiten veroorzaakt (vermesting). Een nader onderzoek naar deze verontreiniging wordt derhalve dan ook niet noodzakelijk geacht.

### 5.2.2.3 Conclusie

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

## 5.2.3 Geluid

### 5.2.3.1 Wettelijke kader

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

### 5.2.3.2 Situatie plangebied

De te realiseren woningen worden in het kader van de Wgh aangemerkt als geluidgevoelige objecten.

#### 5.2.3.2.1 Railverkeerslawaaï

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

#### 5.2.3.2.2 Industrielawaai

In de nabijheid van het plangebied zijn geen gezoneerde industrieterreinen als bedoeld in de Wgh aanwezig. Industrielawaai wordt derhalve buiten beschouwing gelaten. De invloed van individuele bedrijven/instellingen op de woningen in het plangebied is reeds beschreven in paragraaf 5.2.1 (hinder).

#### 5.2.3.2.3 Wegverkeerslawaaï

Buijvoets Bouw- en Geluidsadviesering heeft een akoestisch onderzoek uitgevoerd inzake wegverkeerslawaaï. De resultaten worden hierna beschreven. Het volledige onderzoek is opgenomen in bijlage 5 van deze toelichting.

### Kader

In artikel 74 van de Wgh is aangegeven dat wegen aan weerszijden van de weg een wettelijke geluidszone hebben. De hiervoor genoemde zones gelden niet voor:

- wegen die zijn aangeduid als woonerf (art 74.2);
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt (art 74.2).

De geplande woningen liggen in “stedelijk” gebied binnen de wettelijk vastgestelde geluidszone, als bedoeld in art. 74 van de Wet geluidhinder, van de Vriezenveenseweg en 2<sup>e</sup> Lageveldsweg. De Kupersweg heeft een geluidszone (30 km/uur), in het kader van een goede ruimtelijke ordening dient volgens jurisprudentie ook deze weg te worden getoetst. De voorkeursgrenswaarde voor de geluidbelasting  $L_{DEN}$  op de gevels van een woning ten gevolge van een weg bedraagt 48 dB.

Onder bepaalde voorwaarden kan voor een geluidgevoelige bestemming volgens de Wet geluidhinder door B&W een ontheffing worden verleend tot een hogere grenswaarde van maximaal 63 dB voor wegverkeerslawaaï (art 83 lid 2 van de Wgh) in stedelijk gebied.

De gemeente Wierden heeft door adviesbureau DGMR de “nota hogere grenswaardenbeleid” laten opstellen op basis van de nieuwe Wet geluidhinder waarin de ontheffingscriteria en aandachtspunten voor de uitvoeringspraktijk worden beschreven.

Wierden hanteert een gebiedsgericht geluidbeleid waarin 7 gebiedstypen kunnen worden onderscheiden. Het onderhavige bouwplan ligt in het gebiedstype “woon-werkgebied” met een ambitieklasse van “redelijk rustig” en bovengrens voor de geluidsklasse van “lawaaig”. De ambitiewaarde bedraagt 44-48 dB en de bovengrens is 59-63 dB waarmee de bovengrens aansluit bij de maximale grenswaarde van 63 dB conform de Wet geluidhinder voor nieuwe woningen in stedelijk gebied.

### Resultaten

De woningen zijn ruimschoots buiten de 48 dB contouren van de 2<sup>e</sup> Lageveldsweg (10-12 meter vanuit wegas) en de Kupersweg (8-9 meter vanuit wegas) gelegen.

De geluidbelasting  $L_{DEN}$  bedraagt maximaal 47 en 49 dB op de voorgevel van de woning aan de Vriezenveenseweg op een hoogte van 1.5 respectievelijk 4.5 m waarmee de voorkeursgrenswaarde/ ambitiewaarde met maximaal 1 dB wordt overschreden. De ten hoogste toelaatbare geluidbelasting van 63 dB wordt niet overschreden. Aan de ontheffingscriteria hogere grenswaarden (Hfdst 3.2. nota) en de locatie specifieke criteria (Hfdst 3.2.2. nota) wordt voldaan. Voor de woning op 25 meter uit de wegas van de Vriezenveenseweg wordt een hogere grenswaarde van 49 dB aangevraagd.

#### *5.2.3.3 Conclusie*

Met inachtneming van het verkrijgen van de hogere grenswaarde voor de woning aan de Vriezenveenseweg wordt geconcludeerd dat de Wet geluidhinder geen belemmering vormt voor het plan.

### **5.2.4 Externe veiligheid**

#### *5.2.4.1 Algemeen*

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Een en ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

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

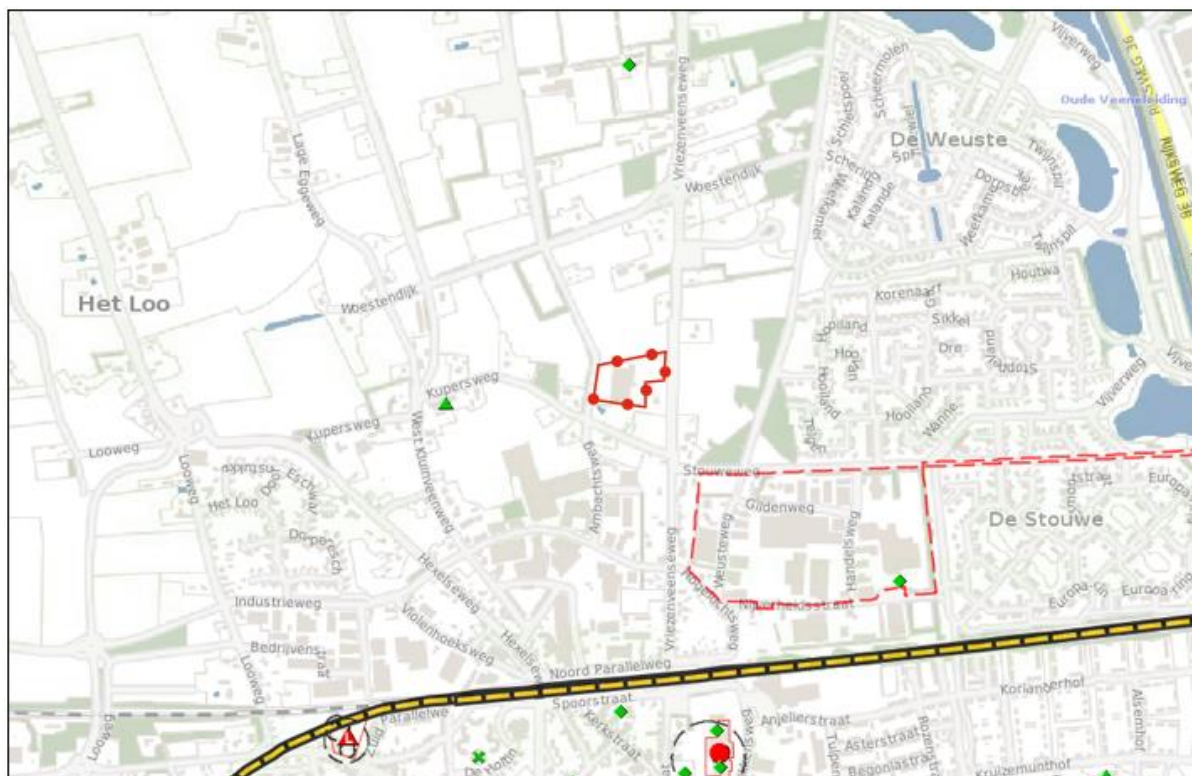
Voor vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de ‘Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen’ (Wet Basisnet). Dat vervoer gaat over water, spoor, wegen, per buisleiding of door de lucht. De regels van het Basisnet voor ruimtelijke ordening zijn vastgelegd in:

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

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

#### 5.2.4.2 Situatie plangebied

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



Figuur 5.1 Uitsnede risicokaart (Bron: Risicokaart)

Uit de inventarisatie blijkt dat het plangebied:

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

Opgemerkt wordt dat ten zuidoosten van het plangebied een hogedruk aardgasleiding (N-531-31) van de Nederlandse Gasunie B.V. is gelegen. Het betreft een leiding met een werkdruk van 40 bar en een diameter van 114 mm. Bij dergelijke gasleidingen ligt de 1% letaliteitsgrens op 50 meter. Het plangebied ligt op circa 170 meter van de gasleiding en valt buiten het groepsrisico-aandachtsgebied. Het berekenen van of nader verantwoorden van het groepsrisico is niet noodzakelijk.

#### 5.2.4.3 Conclusie

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

## 5.2.5 Luchtkwaliteit

### 5.2.5.1 Beoordelingskader

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

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

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

#### 5.2.5.1.1 Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip “niet in betekenende mate” is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub>). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

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

- woningen: 1.500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3.000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m<sup>2</sup> 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 NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

#### 5.2.5.1.2 Besluit gevoelige bestemmingen

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

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

### 5.2.5.2 Situatie plangebied

In paragraaf 5.2.5.1.1 zijn voorbeelden van de lijst met categorieën van gevallen opgenomen, die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Gelet op de aard en omvang van dit project in vergelijking met de voorgenoemde categorieën, kan worden aangenomen dat voorliggend project ‘niet in betekenende mate bijdraagt’ aan de luchtverontreiniging.

Tevens wordt opgemerkt dat de woonfunctie niet wordt aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van het Besluit gevoelige bestemmingen.

### 5.2.5.3 Conclusie

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

### 5.2.6 Ecologie

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

Natuurbank Overijssel heeft een Quicksan natuurwaardenonderzoek uitgevoerd ter plaatse van het plangebied. De resultaten van het onderzoek worden hierna toegelicht. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar bijlage 6.

#### 5.2.6.1 Gebiedsbescherming

##### 5.2.7.1.1 Natura 2000-gebieden

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

De locatie is niet gelegen binnen een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied "Wierdense veld" is gelegen op ruim 3,8 kilometer van het plangebied. Gezien de aard en omvang van de ontwikkeling en de afstand tot dit Natura 2000-gebieden wordt geconcludeerd dat er als gevolg van de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling geen sprake is van significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden.

##### 5.2.6.1.2 Ecologische Hoofdstructuur

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

De gronden in het plangebied maken geen deel uit van de concreet begrensde EHS. Het dichtstbijzijnde gebied dat is aangemerkt als EHS is gelegen op 3,4 kilometer van het plangebied. Gezien de aard en omvang van de ontwikkeling en de afstand tot de EHS, wordt geconcludeerd dat de voorgenomen activiteit geen negatief effect heeft op kernkwaliteiten en omgevingscondities van de EHS.

#### 5.2.6.2 Soortenbescherming

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

##### 5.2.6.2.1 Planten

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

##### 5.2.6.2.2 Broedvogels

Mogelijk nestelen ieder voortplantingsseizoen vogels in de opgaande beplanting en dichte bodembegroeiing in het plangebied. Daarbij gaat het om soorten waarvan uitsluitend de bezette nesten beschermd zijn, niet de oude nesten of de nestplaats. Het plangebied vormt geen essentieel onderdeel van een beschermd leefgebied van soorten die buiten het plangebied nestelen.

Opgaande beplanting en ruige bodembegroeiing dienen buiten de voortplantingstijd van vogels verwijderd te worden. De meest geschikte periode om deze werkzaamheden uit te voeren is augustus-februari. Voor het verstoren van bezette nesten evenals het verwonden/doden van vogels kan geen ontheffing van de

verbodsbepalingen verkregen worden omdat de voorgenomen activiteit niet als een in de wet genoemd wettelijk belang beschouwd wordt.

#### 5.2.6.2.3 Vleermuizen

Ten aanzien van vleermuizen wordt onderscheid gemaakt tussen vaste rust-/verblijfplaatsen, foerageergebieden en vliegroutes. Er zijn geen aanwijzingen gevonden dat vleermuizen een verblijfplaats in de het plangebied hebben. De te slopen gebouwen worden als een ongeschikte verblijfplaats voor vleermuizen beschouwd en potentiële verblijfplaatsen in natuurlijke hopen in bomen ontbreken. Het is aannemelijk dat incidenteel vleermuizen het plangebied benutten om te foerageren. Door uitvoering van de voorgenomen activiteit wordt deze functie niet aangetast. Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een vliegroute van vleermuizen. De voorgenomen activiteit heeft geen wettelijke consequentie voor dit aspect of het functionele leefgebied van vleermuizen.

#### 5.2.6.2.4 Zoogdieren; grondgebonden soorten

Het plangebied behoort mogelijk tot het functionele leefgebied van sommige grondgebonden zoogdiersoorten die vermeld staan in tabel 1 van de Ff-wet. Voor deze soorten geldt een vrijstelling voor het verstoren, verwonden en doden. Deze soorten komen incidenteel en in lage aantallen in het gebied voor en bezetten geen vaste verblijfplaatsen in het gebied.

#### 5.2.6.2.5 Amfibieën en reptielen

Het plangebied behoort niet tot het functionele leefgebied reptielen, maar mogelijk behoort het plangebied tot het functionele leefgebied van sommige grondgebonden amfibieënsoorten die vermeld staan in tabel 1 van de Ff-wet. Voor deze soorten geldt een vrijstelling voor het verstoren, verwonden en doden. Deze soorten komen incidenteel en in lage aantallen in het gebied voor en benutten het plangebied hoofdzakelijk als foerageergebied.

#### 5.2.6.2.6 Overige soorten

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

#### *5.2.6.3 Conclusie*

Het plan heeft geen negatieve effecten op de EHS en Natura 2000-gebieden. Daarnaast zijn er geen negatieve effecten op beschermde soorten te verwachten en wordt nader onderzoek niet noodzakelijk geacht. Wel dient rekening te worden gehouden met bezette vogelnesten. De meest geschikte periode voor de activiteiten is augustus-februari.

### **5.2.7 Archeologie & Cultuurhistorie**

#### *5.2.7.1 Archeologie*

##### 5.2.7.1.1 Algemeen

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

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

#### 5.2.7.1.2 Situatie plangebied

De gemeente Wierden beschikt over een archeologische verwachtingskaart. Deze kaart geeft de kans weer op archeologische vondsten met hoog, middelhoog of laag. Een uitsnede van deze archeologische verwachtingskaart is opgenomen in figuur 5.2.



Figuur 5.2 Uitsnede archeologische verwachtingskaart (Bron: gemeente Wierden)

Op basis van de archeologische verwachtingskaart van de gemeente Wierden blijkt dat het plangebied ligt in gebieden met een middelhoge en lage verwachting. Er geldt een onderzoeksplicht in gebieden met een:

- middelhoge archeologische verwachting: bij bodemingrepen groter dan 5000 m<sup>2</sup> en dieper dan 50 cm;
- lage archeologische verwachting: bij bodemingrepen groter dan 10 ha;

De totale nieuwbouw van 4 woningen met bijbehorende bijgebouwen beslaat een gezamenlijke oppervlakte dan kleiner is dan onderzoeksgrens van 5.000 m<sup>2</sup>. Archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk.

#### 5.2.7.2 Cultuurhistorie

##### 5.2.7.2.1 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 bestemmingsplan "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.

##### 5.2.7.2.2 Situatie plangebied

Er bevinden zich, op basis van de Cultuurhistorische Waardenkaart Overijssel, in of in de directe nabijheid van het plangebied geen rijks- dan wel gemeentelijke monumenten. In de directe omgeving van het plangebied is geen sprake van bijzondere cultuurhistorische waarden. Gesteld wordt dat cultuurhistorie geen belemmering vormt voor dit plan.

### 5.2.7.3 Conclusie

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

## 5.2.8 Water

### 5.2.8.1 Vigerend beleid

#### 5.2.8.1.1 Europees beleid

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

#### 5.2.8.1.2 Rijksbeleid

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

#### 5.2.8.1.3 Provinciaal beleid

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

#### 5.2.8.1.4 Waterschap Vechtstromen

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

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

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

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

De twee belangrijkste onderdelen van het waterplan worden gevormd door:

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

#### 5.2.8.2 Waterparagraaf

##### 5.2.8.2.1 Algemeen

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

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

##### 5.2.8.2.2 Watertoetsproces

Het waterschap Vechtstromen is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft geleid tot de zogenoemde “korte procedure”. De bij deze procedure behorende ‘standaard waterparagraaf’ is opgenomen in bijlage 7 van deze toelichting. In navolgende subparagraaf wordt ingegaan op de waterhuishoudkundige aspecten in het plangebied.

#### 5.2.8.3 Waterhuishoudkundige aspecten in het plangebied

Het plan loopt geen verhoogd risico op wateroverlast als gevolg van overstromingen. Het plan heeft geen schadelijke gevolgen voor de waterkwaliteit en ecologie. In het verleden is er in of rondom het plangebied geen wateroverlast of grondwateroverlast geconstateerd. De herontwikkeling zorgt voor een afname van het verharde oppervlak. Het plangebied bevindt zich niet binnen een beschermingszone of herinrichtingszone langs een waterloop, primair watergebied, invloedszone zuiveringstechnisch werk of een retentiecompensatiegebied.

Het afvalwater wordt afgevoerd naar de RWZI door middel van het rioleringsstelsel. De hemelwaterafvoer in voorliggend plan geschiedt conform het vigerende beleid van het waterschap: schoon hemelwater wordt volledig gescheiden van afvalwater. Het verhard oppervlakte (bebouwing en verharding) zal afnemen met dit plan. Schoon hemelwater wordt opgevangen en geïnfiltreerd in de tuinen en groenvoorzieningen. In de huidige situatie is er geen sprake van grondwateroverlast. Het grondwater wordt aangevuld met schoon hemelwater.

### 5.2.9 Besluit milieueffectrapportage

#### 5.2.9.1 Algemeen

In de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) 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 plan 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 een 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.

### 5.2.9.2 Situatie plangebied

#### 5.2.9.2.1 Artikel 19j, lid 2 van de Natuurbeschermingswet 1998

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is gelegen op circa 3,8 kilometer afstand van het plangebied. Van een aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura 2000-gebied zal dan ook geen sprake zijn. Een passende beoordeling op basis van artikel 19j van de Natuurbeschermingswet 1998 is in verband met deze ontwikkeling dan ook niet noodzakelijk. Derhalve is geen sprake van een m.e.r.-plicht op basis van artikel 7.2a van de Wet milieubeheer.

#### 5.2.9.2.2 Drempelwaarden Besluit m.e.r.

Voor wat betreft het gehele plangebied wordt voorzien in een directe eindbestemmingen waardoor, 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, is sprake van een m.e.r.-beoordelingsplichtig plan.

In het voorliggende geval is geen sprake van activiteiten die op grond van onderdeel C van het Besluit milieueffectrapportage m.e.r.-plichtig zijn. Wel is sprake van een activiteit die is opgenomen in onderdeel D van het Besluit m.e.r., namelijk: *'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject.'*

Aangezien hier in dit geval sprake van is dient te worden getoetst of sprake is van m.e.r.-beoordelingsplicht. Hier is sprake van indien de activiteiten de volgende drempelwaarden uit onderdeel D overschrijden:

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 m<sup>2</sup> of meer.

Indien het plan wordt vergeleken met de drempelwaarden uit de D-lijst kan worden geconcludeerd dat er geen sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit aangezien deze pas geldt bij 2.000 woningen of meer of een oppervlakte van 100 hectare of meer. Echter, zoals ook in het voorgaande aangegeven, dient ook wanneer ontwikkelingen onder drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er van te vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben.

Indien hierbij de drempelwaarden uit de D-lijst voor deze activiteit (o.a. 2000 of meer woningen of 100 hectare of meer) wordt vergeleken met de omvang van ontwikkeling (4 woningen op een totale oppervlakte van ±1,2 ha), wordt geconcludeerd dat sprake is van een wezenlijk ander schaalniveau en een activiteit die vele male kleinschaliger is.

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

#### 5.2.9.3 Conclusie

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

## HOOFDSTUK 6 TOELICHTING OP DE PLANREGELS

### 6.1 Inleiding

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

### 6.2 Opzet van de regels

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

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

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

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

#### 6.2.1 Inleidende regels

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

- *Begrippen ( Artikel 1)*

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

- *Wijze van meten ( Artikel 2)*

Dit artikel geeft 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.

### 6.2.2 Bestemmingsregels

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

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

### 6.2.3 Algemene regels

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

- Anti-dubbeltelregel (Artikel 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.

### 6.2.4 Overgangs- en slotregels

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

## 6.3 Verantwoording van de regels

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een bestemmingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing

mag worden opgericht. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar worden mogelijk gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden.

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

In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd.

### **Agrarisch met waarden - Landschap (Artikel 3)**

De bestemming ‘Agrarisch met waarden - Landschap’ is toegekend aan de gronden ter plaatse van de wilde haag en de open ruimte ten behoeve van de gewenste zichtlijn.

De gronden met de bestemming ‘Agrarisch met waarden - Landschap’ zijn hoofdzakelijk bestemd voor de uitoefening van het agrarisch bedrijf, niet zijnde de opslag van veevoer en agrarische producten of kwekerij. Daarnaast zijn de gronden bestemd voor het hobbymatig houden van vee en het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke waarde en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding. Tevens kan worden opgemerkt dat binnen de deze bestemming ook tuinen behorende bij de woningen (binnen de naastgelegen bestemmingen) zijn toegestaan.

In principe zijn alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan tot een bouwhoogte van maximaal 1 meter. Echter is ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding - overkapping wonen’ ten behoeve van de woningen binnen de aangrenzende bestemming ‘Wonen’ één overkapping per woning toegestaan. Dit betreffen de twee woningen (nieuwe binnen het plangebied en bestaande buiten het plangebied) aan de Vriezenveenseweg. Een overkapping mag maximaal 30 m<sup>2</sup> bedragen en telt mee aan het maximale oppervlakte aan bijgebouwen. De maximale bouwhoogte van de overkapping mag maximaal 3,5 meter bedragen.

Aan deze bestemming is een omgevingsvergunningstelsel voor werken en werkzaamheden opgenomen.

### **Wonen (Artikel 4)**

Met inachtneming van de verkaveling hebben de gronden de bestemming ‘Wonen’ gekregen en zijn hoofdzakelijk bestemd voor het wonen in woonhuizen. Tevens zijn de gronden mede bestemd voor landschappelijke inpassing en een bed & breakfast in de woning en/of een aan de woning aangebouwd gebouw.

In dit geval zijn in totaal 4 woningen toegestaan met een inhoud van 750 m<sup>3</sup>. De goothoogte van een hoofdgebouw/woning mag niet meer dan 4 meter bedragen en de dakhelling mag niet meer dan 25° en niet meer dan 60° bedragen.

Het plangebied kent twee bestemmingsvlakken ‘Wonen’. Aan de zijde van de 2<sup>e</sup> Lageveldsweg is een bestemmingsvlak opgenomen waarbinnen middels de aanduiding ‘maximum aantal wooneenheden’ 3 woningen zijn toegestaan. Aan de zijde van de Vriezenveenseweg is één bestemmingsvlak opgenomen, waarbinnen 1 woning is toegestaan.

Binnen beide bestemmingsvlakken is een aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding uitgesloten – gebouwen’ opgenomen. Binnen de aanduiding zijn zowel geen hoofdgebouwen als bijgebouwen toegestaan.

Per woning zijn bijgebouwen toegestaan tot een maximum 100 m<sup>2</sup>. De goothoogte van een bijgebouw mag maximaal 3 meter bedragen. De bouwhoogte mag niet meer dan 8 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte 15% lager dient te zijn dan de woning, met een minimum van 1 m. De dakhelling mag niet meer dan 25° en niet meer dan 60° bedragen.

Daarnaast gelden er bouwregels ten aanzien van bouwwerken geen gebouw zijnde, zoals perceels- en erfafscheidingen, lichtmasten en overige bouwwerken.

Aan de regels zijn twee voorwaardelijke verplichtingen toegevoegd. De voorwaardelijke verplichtingen voorzien in:

- de borging van de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen zoals opgenomen in het Ruimtelijk kwaliteitsplan (Bijlage 1 van de regels), binnen de gestelde termijn van 2 jaar na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan. Bij omgevingsvergunning kan onder voorwaarden worden afgeweken van de opgenomen landschapsmaatregelen.
- de borging dat het resterende bedrag a € 24.897,- in het kader van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving wordt geïnvesteerd in ruimtelijke kwaliteit in het kader van de 'Dorpsrandvisie Wierden', binnen de gestelde termijn van 6 maanden na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan.

## HOOFDSTUK 7      UITVOERING EN HANDHAVING

### 7.1      Economische uitvoerbaarheid

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

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

### 7.2      Handhaving

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

### 7.3      Retrospectieve toets

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

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

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

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

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in het wijziging van bestemming ‘Detailhandel - Tuincentrum’ naar een bestemming ‘Wonen’, waarbij in totaal 4 woningen mogelijk gemaakt kunnen worden. Gebleken is dat deze ontwikkeling past binnen de geldende beleidskaders en geen hinder met zich meebrengt voor andere in de omgeving aanwezige functies. Daarnaast is met voorliggend bestemmingsplan aangesloten bij actuele wet- en regelgeving.

## HOOFDSTUK 8 VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN

### 8.1 Vooroverleg

#### 8.1.1 Het Rijk

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

#### 8.1.2 Provincie Overijssel

In het kader van vooroverleg is het plan voorgelegd aan de provincie Overijssel. Op 11 mei 2015 heeft de provincie een vooroverlegreactie gegeven, inzake woonbeleid, definitie ‘groene omgeving’ van de Omgevingsverordening en de voorwaardelijke verplichting voor het resterende bedrag van de KGO investering. Het plan is aangepast naar aanleiding van deze reactie en is nader overleg niet noodzakelijk.

#### 8.1.3 Waterschap Vechtstromen

In het kader van de watertoets heeft er een digitale watertoets plaatsgevonden via de website [www.dewatertoets.nl](http://www.dewatertoets.nl). De uitkomsten van deze watertoets hebben geleid tot de “korte procedure”. Derhalve wordt het plan niet voorgelegd aan het waterschap in het kader van vooroverleg.

### 8.2 Inspraak

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

### 8.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft voor een periode van 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen. In deze periode zijn er 4 zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de 'Notitie behandeling zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Buitengebied 2009, herziening Vriezenveenseweg 31'. Deze notitie is opgenomen als bijlage bij het vaststellingsbesluit.

De ingediende zienswijzen hebben niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

## **BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING**

|                  |                                                       |
|------------------|-------------------------------------------------------|
| <b>Bijlage 1</b> | <b>Advies Het Oversticht</b>                          |
| <b>Bijlage 2</b> | <b>Ruimtelijk kwaliteitsplan</b>                      |
| <b>Bijlage 3</b> | <b>KGO-plan Vriezenveenseweg 31, Wierden</b>          |
| <b>Bijlage 4</b> | <b>Verkennend bodemonderzoek</b>                      |
| <b>Bijlage 5</b> | <b>Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï</b>         |
| <b>Bijlage 6</b> | <b>Quickscan natuurwaardenonderzoek</b>               |
| <b>Bijlage 7</b> | <b>Watertoetsresultaat – standaard waterparagraaf</b> |