

**BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBIED
2009, HERZIENING ZANDINKSWEG 6-6a**

BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBIED 2009, HERZIENING ZANDINKSWEG 6-6a

GEMEENTE WIERDEN

IDN: NL.IMRO.0189.BP2015000015-VA01
Plannaam: Bestemmingsplan Buitengebied 2009, herziening Zandinksweg 6-6a
Datum: September 2016
Status: Vastgesteld



Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo

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



INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	5
1.1	AANLEIDING	5
1.2	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	5
1.3	LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED	5
1.4	HUIDIG PLANOLOGISCH REGIEM	6
1.5	PLANPROCES EN COMMUNICATIE	8
1.6	LEESWIJZER	8
HOOFDSTUK 2	HET PLANGEBIED EN DE OMGEVING	9
2.1	HUURNE	9
2.2	LANDSCHAPPELIJKE ASPECTEN	9
2.3	RUIMTELIJKE STRUCTUUR	10
2.4	DE AANWEZIGE FUNCTIES	10
2.5	HET PLANGEBIED	10
2.6	GEWENSTE SITUATIE	12
HOOFDSTUK 3	BELEIDSKADER	13
3.1	RIJKSBELEID	13
3.2	PROVINCIAAL BELEID	14
3.3	GEMEENTELIJK BELEID	22
HOOFDSTUK 4	RANDVOORWAARDEN EN ONDERZOEK.....	30
4.1	INLEIDING.....	30
4.2	MILIEU-ASPECTEN.....	30
4.3	WAARDEN.....	38
HOOFDSTUK 5	PLANBESCHRIJVING	43
5.1	INLEIDING.....	43
5.2	UITGANGSPUNTEN	43
5.3	HET TOEKOMSTIGE ERF	44
HOOFDSTUK 6	TOELICHTING OP DE PLANREGELS.....	49
6.1	NADERE TOELICHTING OP DE REGELS.....	49
HOOFDSTUK 7	UITVOERING EN HANDHAVING.....	50
7.1	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	50
7.2	HANDHAVING	50
HOOFDSTUK 8	INSPRAAK, VOOROVERLEG EN ZIENSWIJZEN.....	51
8.1	INSPRAAK.....	51
8.2	VOOROVERLEG	51
8.3	ZIENSWIJZEN.....	51
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING.....		52
BIJLAGE 1	ONDERZOEK BOERDERIJENSTICHTING TWENTSE ERVEN, HERBOUW ERVE 'T SANDINK	53
BIJLAGE 2	RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN.....	54

BIJLAGE 3	BEELDKWALITEITSPLAN	55
BIJLAGE 4	VERKENNEND BODEM- EN ASBESTONDERZOEK	56
BIJLAGE 5	NADER ASBESTONDERZOEK.....	57
BIJLAGE 6	AKOESTISCH ONDERZOEK WEGVERKEERSLAWAAL	58
BIJLAGE 7	QUICKSCAN NATUURWAARDENONDERZOEK	59
BIJLAGE 8	WATERTOETS	60
BIJLAGE 9	FINANCIËLE ONDERBOUWING	61

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Op het perceel Zandinksweg 6a te Wierden, in buurtschap De Huurne, bevindt zich een tweetal opstallen (330 m²) die gesloopt worden. Na sloop van de bebouwing en verwijdering van alle uitheemse beplanting wordt het historische erf 't Sandink hersteld, waarbij een nieuwe woonboerderij met bijgebouwen worden gerealiseerd. Het geheel wordt op een landschappelijke verantwoorde wijze ingepast. Stichting Twentse erven heeft in opdracht van de gemeente Wierden onderzoek gedaan naar de historische situatie ter plaatse van Erve 't Sandink. Het onderzoek met aanbevelingen is de basis van zowel het bouwkundige ontwerp, de situering van de bebouwing en landschappelijke inpassing van het te herstellen erf. De ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt op basis van de regeling Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO). Het te investeren bedrag voor de kwaliteitsimpuls vloeit voort uit de waardevermeerdering die ontstaat bij de bestemmingsplanwijziging. In voorliggend geval wordt het resterende bedrag geïnvesteerd in versterking van een aantal cultuurhistorische waardevolle objecten in buurtschap De Huurne. Het geld zal benut worden om de Wagenmakerij Langenhof op te knappen en eventueel een aardappelschuur en schaapskot te bouwen.

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

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

1.2 De bij het plan behorende stukken

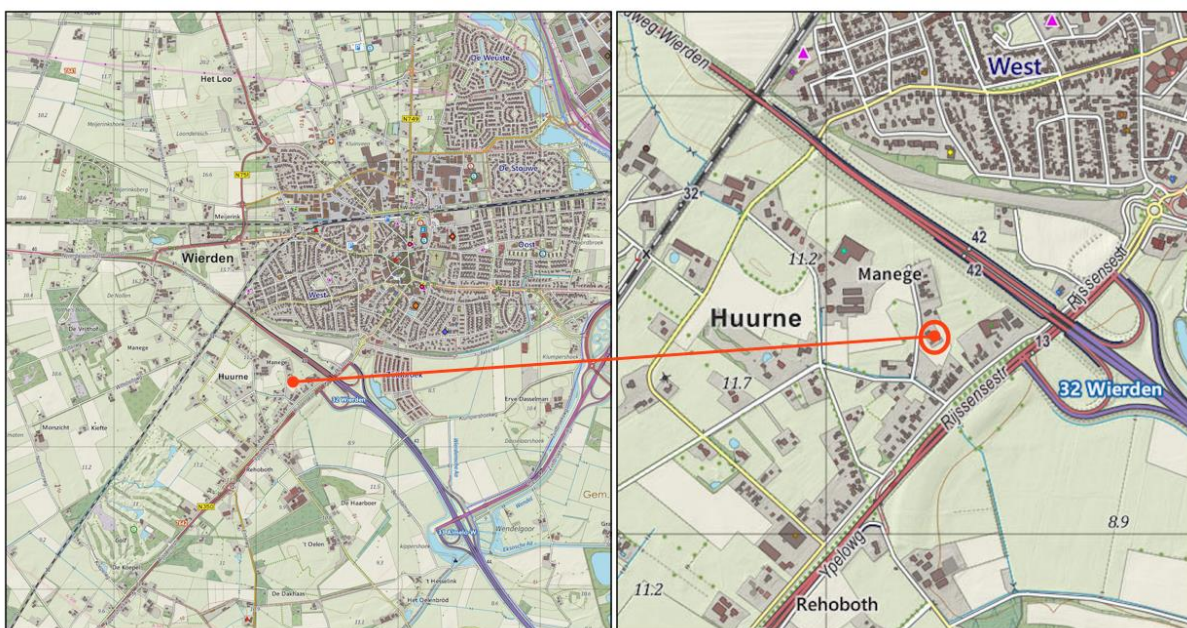
Het "bestemmingsplan Buitengebied 2009, herziening Zandinksweg 6-6a" bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.0189.BP2015000015-VA01) en een renvooi;
- regels (met bijbehorende bijlagen).

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

1.3 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Zandinksweg 6 in het buurtschap Huurne, in het buitengebied van de gemeente Wierden. Het buurtschap is gelegen ten zuiden van de kern Wierden. De ligging van het plangebied ten opzichte van Wierden wordt op onderstaande topografische kaart weergegeven.



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

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

1.4 Huidig planologisch regiem

1.4.1 Algemeen

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



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

1.4.2. Beschrijving bestemmingen en gebiedsaanduidingen

'Agrarisch met waarden – Landschap'

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

'Waarde – Archeologische verwachtingswaarde'

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

'milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied'

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

'reconstructiewetzone – verwevingsgebied'

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

1.4.3. Strijdigheid

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

1.5 Planproces en communicatie

Het planproces wordt op de volgende manieren vormgegeven:

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

1.6 Leeswijzer

De toelichting van het “bestemmingsplan Buitengebied 2009, herziening Zandinksweg 6” is na dit inleidende hoofdstuk als volgt opgebouwd:

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

HOOFDSTUK 2 HET PLANGEBIED EN DE OMGEVING

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

2.1 Huurne

Het buurtschap Huurne (Huurne betekent 'bij de hoek') heeft een oudere oorsprong dan de nabijgelegen kern Wierden, welk dorp 'pas' in de 13^e eeuw is ontstaan. De meeste erven die in de schatting van 1475 in het kerspel Wierden liggen, bevinden zich in de buurschap Huurne. De keuze voor deze plek lijkt vanuit bedrijfstechnisch oogpunt niet meer dan logisch. In het noorden ligt de stuwwal met haar bossen, in het westen heidevelden en in het zuiden en oosten de gras- en hooilanden. Uit een in 2005 uitgevoerd archeologisch onderzoek¹ is gebleken dat de oudst aangetroffen sporen van een huis dateren uit de 9^e eeuw. De ouderdom van het erf brengt de geschiedenis van de buurtschap terug van ergens in de 14^e eeuw, waaruit de oudste bronnen stammen die Huurne noemen, naar de 8^e of 9^e eeuw.

De erven in de omgeving van Wierden en de buurtschap de Huurne omvatten verschillende boerderijtypen variërend van Sallandse en Twentse boerderijen tot ontginningsboerderijen. De gemeente Wierden ligt op de overgang tussen Twente en Salland, dit is de reden dat beide typen voorkomen in de omgeving. Als we de kaarten van 1811-1934 in en om de Huurne bestuderen dan komen we een aantal grote oude boerenerven tegen. Een aantal van deze boerenerven zijn al genoemd zoals het Altingh, Hofhuis, Vrijlink, Gooslink, Westerik en Veldhuis. Op historische kaarten zijn grote erven als Beernink, Roelvink, Gierveld en Sandink te zien. Tegenwoordig omvat Huurne circa 50 huizen met ongeveer 125 inwoners.

2.2 Landschappelijke aspecten

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

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

Onderhavig plangebied is gelegen in een essenlandschap. Opvallend in het essenlandschap is het sterk wisselende reliëf. De hogere dekzandruggen en de beekdalen veroorzaken de hoogteverschillen. Op de hoogtes werden ooit akkerkampen of eenmansessen aangelegd, terwijl de lagere delen bestonden uit grasland of woeste grond. Om het akkerland tegen het vee te beschermen werd elke kamp omgeven door hagen of houtwallen. Deze beplantingen bepalen nog grotendeels het karakter van het gebied. De houtwallen, singels, bosjes, boomgroepen, weg- en erfbeplantingen maken het landschap aantrekkelijk. In de houtopstanden komen bovendien veel soorten planten en dieren voor. De verkaveling die mede gevormd is door de loop van de beken, de hoogteverschillen en de tracering van de wegen is de afgelopen eeuw weinig veranderd. De kavels zijn klein en onregelmatig van vorm. De ontwikkelingen in de laatste decennia worden gekenmerkt door de transformatie van agrarische erven naar particuliere erven.

¹ Prangma, N.M. (2005): *Middeleeuwse bewoning in Huurne, gemeente Wierden*.

2.3 Ruimtelijke structuur

De ruimtelijke structuur in de directe omgeving wordt voornamelijk bepaald door de aanwezige landschapselementen in de vorm van singels en houtwallen, passend bij het essenlandschap. Belangrijke structuurdragers zijn de infrastructurele voorzieningen N35-A35 en de Rijssensestraat (N350).

2.4 De aanwezige functies

De functionele structuur bestaat voornamelijk uit woonerven. Voor het overige bestaat de omgeving uit agrarische cultuurgronden, infrastructuur (zie ook paragraaf 2.3), een enkel bedrijfsperceel (autobedrijf Zwijnenberg), een intensieve veehouderij en een paardenhouderij.

2.5 Het plangebied

2.5.1 Het Sandink of Zandink

De oorspronkelijke boerderij op deze locatie wordt al genoemd in het Schattingsregister van 1425 en heette Ten Sande. Het zal deze naam hebben gekregen, omdat het gelegen was aan de rand van de Huurne en grensde aan de Witte Belten: toen woeste gronden met heide en een soort van zandwoestijn. Het erve wordt reeds genoemd in een Gelderse leenacte van het jaar 1402. Het erve was als leen onderhorig aan het Graafschap Zutphen. Ene Johan van Markelo ontving anno 1402 dat santhuis tot Wederden in leen was bij Anno van Rijssen. Anno 1440 wordt een Hendrick Vrijgreven Johanszoon met 'het Sandhuis' beleend. In het vuurstedenregister van 1682 heet het 'Sandinkman' en is dan bewoond door een Hendrik Sandink. De Volkstelling van 1748 noemt als bewoners van 'het Sandink' Derk Sandink, weduwnaar. Met zijn zoons Hendrik Frerik en Jan alle boven de tien jaar. Een Eva Oonks dient er dan als meid. Het erve is dan eigendom van de familie Schimmelpennink uit Almelo. 'Het Zandink' was het laatst bewoond door Zandinks Jans (Huiskes) en zijn vrouw Pieterellen Siene. De boerderij werd in 1975 afgebroken. De oorspronkelijke erfopzet en verschijningsvorm van de bebouwing is uitgebreid geanalyseerd door de Boerderijenstichting Twentse Erven. Verwezen wordt naar het in bijlage 1 opgenomen 'Onderzoek Boerderijenstichting Twentse Erven, herbouw erve 't Sandink'.



Figuur 2.1: Het Sandink of Zandink (Bron: Historische kring Wierden)

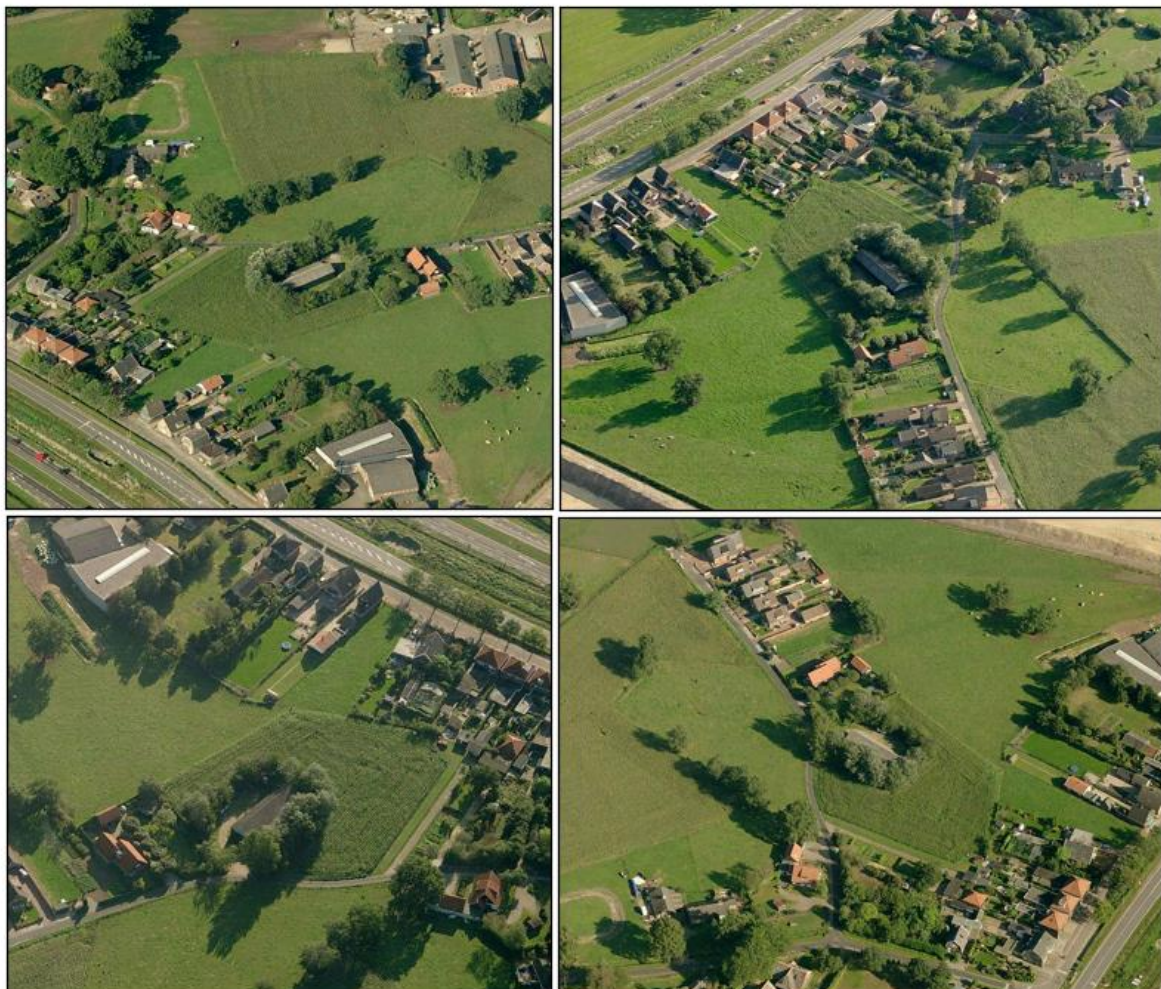
2.5.2 Huidige situatie

De locatie Zandinksweg 6 is kadastraal bekend gemeente Wierden, sectie Q nummer 926, ter grootte van circa 5.400 m². Hiervoor is reeds de ruimtelijk-functionele structuur van de omgeving beschreven. De bebouwing bevindt zich aan de noordzijde van het plangebied. De bebouwing wordt omzoomd door een groene singel van

uitheemse beplanting die niet waardevol is. Het overige plangebied is in gebruik als agrarische cultuurgrond en is onbebouwd.



Figuur 2.2: Luchtfoto ligging plangebied ten opzichte van Wierden en de omgeving (Bron: Bing maps)



Figuur 2.3: Vogelvluchtbeelden plangebied en omgeving (Bron: Bing maps)



Figuur 2.4: Huidige situatie plangebied (Bron: Google & Buro Stad + Land)

2.6 Gewenste situatie

Concreet betreft de ontwikkeling:

- de sloop van 330 m² aan bebouwing inclusief asbestsanering;
- de verwijdering van alle uitheemse beplanting;
- het realiseren van het oorspronkelijke historische erve 't Sandink in de vorm van:
 - o het realiseren van een woonboerderij met een inhoud van 1200 m³ in de oorspronkelijke en streekeigen verschijningsvorm. Er zijn twee afzonderlijke wooneenheden toegestaan;
 - o de realisatie van een bijgebouw in de vorm van een schaapskooi/berging (80 m²) en bouwmogelijkheden voor realisatie van bakhuisje (20 m²), tevens in een streekeigen architectuur en verschijningsvorm;
 - o het landschappelijk inpassen van het geheel door de aanplant van streekeigen groenelementen, plaatsing erfafscheiding (eikenhout) en gebruik van gebakken klinkers als erfverharding;
- naast de bovengenoemde kwaliteitsprestaties tevens een aanzienlijke kwaliteitsprestatie te leveren door te investeren in behoud en versterking van cultuurhistorie in De Huurne (opknappen van de Wagenmakerij Langenhof en eventueel een aardappelschuur en schaapskot te bouwen).

HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER

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

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

3.1.1.1 Algemeen

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de 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.

3.1.1.2 Rijksdoelen en regionale opgaven

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

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

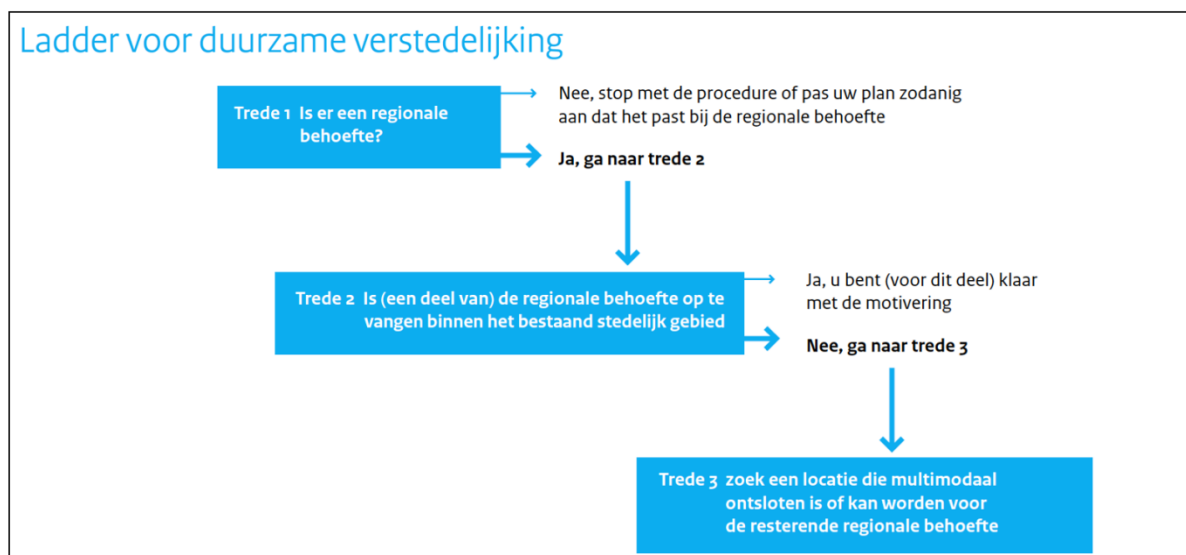
Voor de drie rijksdoelen worden de 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd. Hiermee geeft het Rijk aan waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

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

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

3.1.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

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. In de toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moeten de drie treden achter elkaar worden doorlopen.



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

3.1.2 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten in het rijksbeleid

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte laat zich niet specifiek uit over dergelijke lokale ontwikkelingen. De voorgenomen ontwikkeling raakt geen rijksbelangen als opgenomen in de structuurvisie. Wat betreft de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' wordt opgemerkt dat de drie treden (behoefte, bestaand stedelijk gebied en bouwen buiten bestaand stedelijk gebied) van toepassing zijn bij 'nieuwe stedelijke ontwikkelingen' (3.1.6 Bro). Er zijn inmiddels meerdere gerechtelijke uitspraken geweest over deze begripsdefinitie.

Op het realiseren van woningen 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 één nieuwe woning. Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van strijd met het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

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

3.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

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

3.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

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

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

3.2.3 Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

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

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

Ontwikkelingen in de Groene omgeving worden als volgt benaderd:

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

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

3.2.4 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

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

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

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

3.2.4.1 Generieke beleidskeuzes

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

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

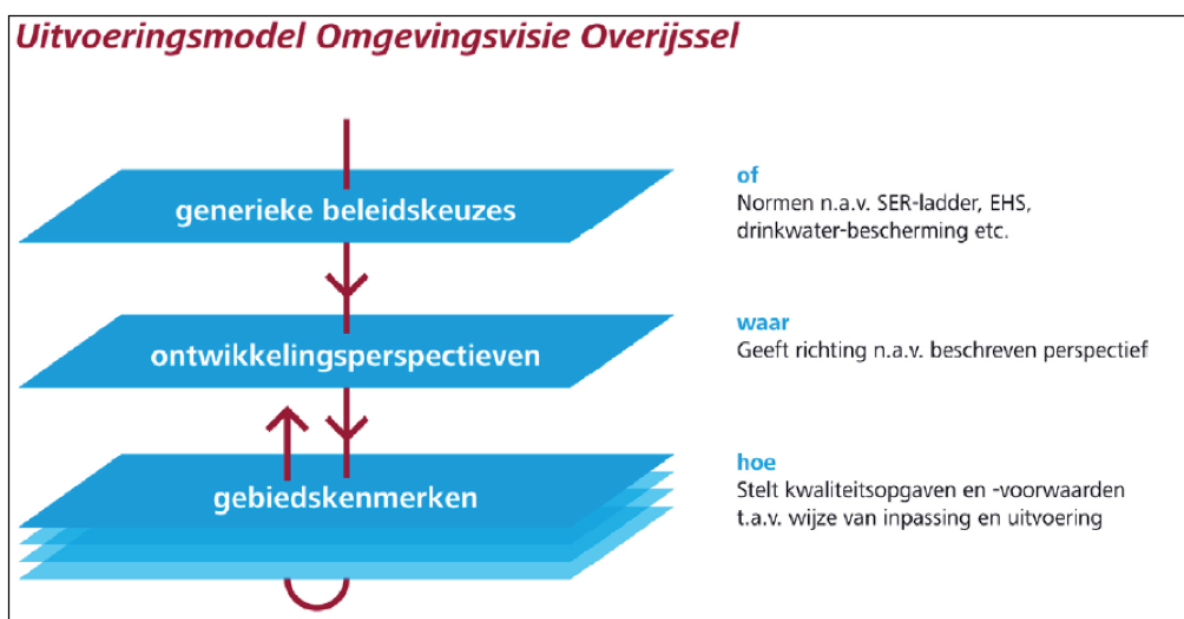
3.2.4.2 Ontwikkelingsperspectieven

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

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

3.2.4.3 Gebiedskenmerken

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



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

3.2.5 Toetsing aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

3.2.5.1 Generieke beleidskeuzes

Ten aanzien van de generieke beleidskeuzes zijn de beleidskeuzes 'Principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik', 'Ruimtelijke kwaliteit', 'Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving' en 'Grondwaterbeschermingsgebieden en intrekgebieden' van toepassing. De artikelen 2.1.5 lid 1, 2.1.6, 2.13.3 en 2.13.5 uit de Omgevingsverordening Overijssel worden hierna beschreven en getoetst.

Ruimtelijke kwaliteit (Artikel 2.1.5 lid 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.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.5, lid 1 van de Omgevingsverordening Overijssel

In verband met de voorgenomen ontwikkelingen is een plan opgesteld waarbij in wordt gegaan op de landschappelijk inpassing van de locatie. In hoofdstuk 5 wordt dit plan toegelicht. Kortheidshalve wordt hier naar verwezen. De beplantingskeuze en de locatie van de aanplant is mede gebaseerd op de geldende gebiedskenmerken. Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in overeenstemming is met artikel 2.1.5, lid 1 van de Omgevingsverordening Overijssel.

Kwaliteitsimpuls Groene omgeving – KGO (Artikel 2.1.6)

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

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.6 van de Omgevingsverordening Overijssel

De provincie Overijssel biedt gemeenten de gelegenheid om een eigen beleidsinvulling te geven aan het KGO-beleid. De gemeente Wierden heeft in voorliggend geval de toepassing van de KGO uitgewerkt in de Beleidslijn toepassing Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (hierna: de beleidslijn KGO), welke is geaccordeerd door de provincie. Kortheidshalve wordt dan ook verwezen naar paragraaf 3.3.6 waarin de ontwikkeling wordt getoetst aan de beleidslijn. Hier wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling in overeenstemming is met de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving.

Grondwaterbeschermingsgebieden en intrekgebieden (artikel 2.13.3)

Bestemmingsplannen voorzien in een aanduiding voor grondwaterbeschermingsgebieden en intrekgebieden waarbij alleen functies worden toegestaan die harmoniëren met de functie voor de drinkwatervoorziening.

Niet-risicovolle functies en grote risicovolle functies in intrekgebieden (artikel 2.13.5)

In afwijking van het bepaalde in artikel 2.13.3. kunnen in intrekgebieden ook nieuwe niet-risicovolle en grote risicovolle functies worden toegestaan, mits daarbij wordt voldaan aan het stand-stillprincipe.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.13.3 en 2.13.5 van de Omgevingsverordening Overijssel

Geconcludeerd kan worden dat:

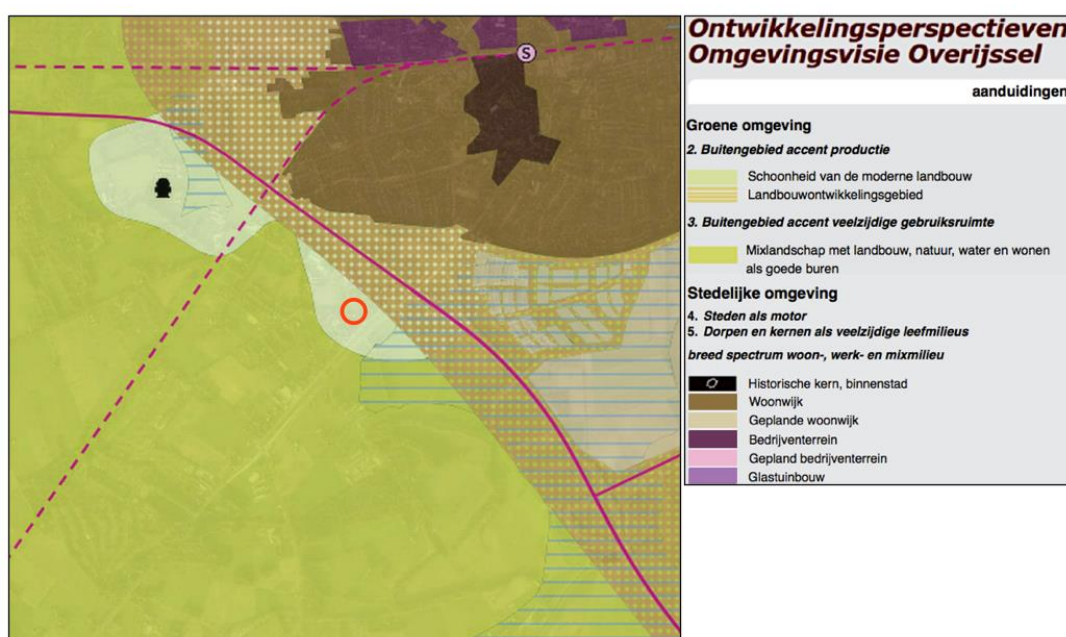
- er sprake is van ligging in een intrekgebied en grondwaterbeschermingsgebied (Wierden);
- er sprake is van een niet-risicovolle functie²;
- er voldaan wordt aan het stand-stillprincipe³, aangezien er geen verslechtering van de grondwaterkwaliteit plaatsvindt.

Tot slot wordt opgemerkt dat ter plaatse van het plangebied – overeenkomstig het moederplan - een gebiedsaanduiding ‘milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied’ wederom wordt opgenomen. Gronden ter plaatse van deze aanduiding zijn naast de andere voor die gronden aangewezen bestemming(en) en aanduidingen - tevens bestemd zijn voor het behoud van de kwaliteit van het grondwater als onderdeel van de drinkwatervoorziening en voor de waterhuishouding, met daarbijbehorende bouwwerken.

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

3.2.5.2 Ontwikkelingsperspectieven

In dit geval zijn de ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving van belang. In de groene ruimte gaat het - kort door de bocht - om het behoud en de versterking van het landschap en het realiseren van de groen-blauwe hoofdstructuur alsmede om de ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw en andere economische dragers. In figuur 3.3 is een uitsnede van de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen. Het plangebied behoort tot het ontwikkelingsperspectief “Buitengebied accent productie – schoonheid van de moderne landbouw”.



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

² alle functies behalve harmoniërende functies en grotere of grootschalige risicovolle functies.

³ beginsel dat erop gericht is verslechtering van de grondwaterkwaliteit tegen te gaan en het vergroten van risico's op verontreiniging van het grondwater te voorkomen.

“Buitengebied accent productie” – Schoonheid van de moderne landbouw

Het plangebied behoort tot het ontwikkelingsperspectief 'buitengebied accent productie' met de aanduiding 'schoonheid van de moderne landbouw'. Deze gebieden zijn primair gebieden voor de landbouw die bijdragen aan de kwaliteit van de open cultuurlandschappen. Het omvat de gebieden waar het ruimtelijk raamwerk van lanen, waterlopen, bebouwingslinten en bosstroken optimaal in harmonie is met de schaalvergroting van de landbouw. De beleidsambitie is gericht op het behoud van de herkenbaarheid van deze verschillende landschappen ten opzichte van elkaar en het accentueren van de verschillen en contrasten binnen deze landschappen.

Toetsing van het initiatief aan de “Ontwikkelingsperspectieven”

Het karakter van het gebied met een menging van meerdere functies, waarbij de functie 'agrarisch' niet de hoofdfunctie is, maakt dat een nuancering ter zake van de begrenzing van het ontwikkelingsperspectief noodzakelijk is. De ontwikkelingsperspectieven zijn niet normstellend maar richtinggevend. Afwijkingen van de ontwikkelingsperspectieven zijn mogelijk, mits de ruimtelijke kwaliteit conform de gebiedskenmerken wordt versterkt en er voor de beoogde ontwikkeling geen sprake is van een m.e.r.-plicht. In voorliggend geval is sprake van een nieuwe woonfunctie die aansluit bij de functionele structuur van de omgeving. In dit bestemmingsplan zal worden aangetoond dat de nieuwe functie geen belemmeringen met zich meebrengt ten aanzien van nabijgelegen functies en relevante omgevingsaspecten.

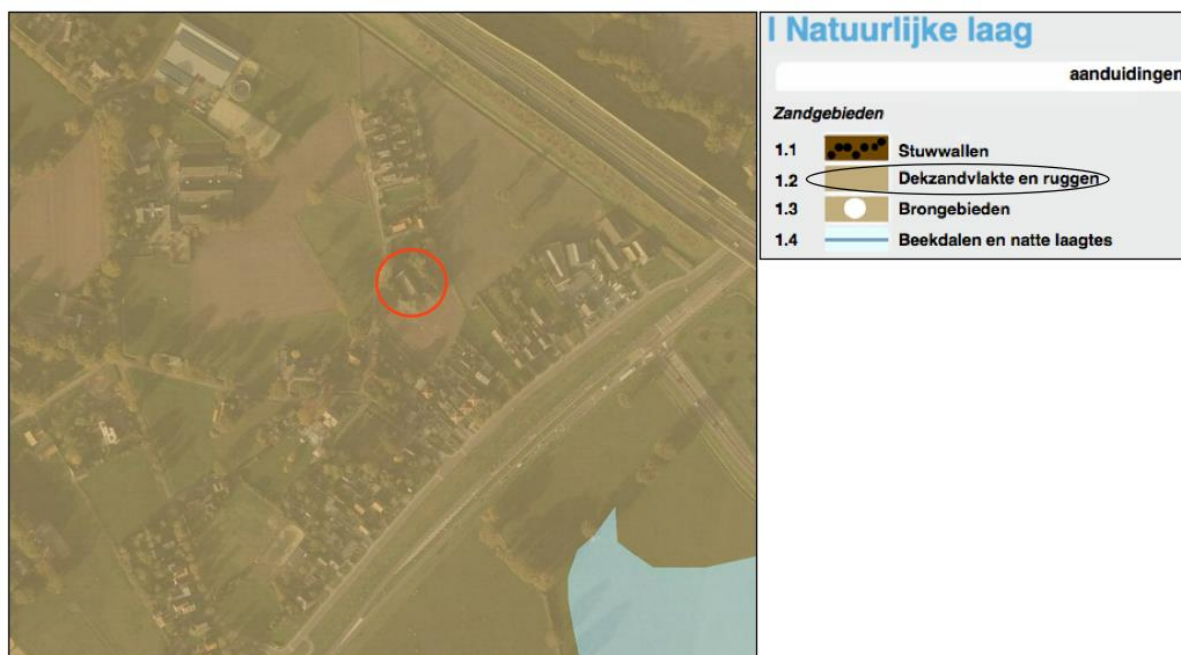
3.2.5.3 Gebiedskenmerken

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

1. De natuurlijke laag

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

De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart de “natuurlijke laag” aangeduid met het gebiedstype “Dekzandvlakte en ruggen”. In figuur 3.4 is dat aangegeven.



Figuur 3.4: De natuurlijke laag: “Dekzandvlakte en ruggen” (Bron: Provincie Overijssel)

“Dekzandvlakte en ruggen”

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

Toetsing van het initiatief aan de ‘Natuurlijke laag’

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

2. De laag van het agrarische cultuurlandschap

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

De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart de “Laag van het agrarisch cultuurlandschap” aangeduid met het gebiedstype “Essenlandschap”. In figuur 3.5. is dit aangegeven.



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

"Essenlandschap"

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

Toetsing van het initiatief aan de 'Cultuur-agrarische laag'

De voorgenomen ontwikkeling wordt gerealiseerd op basis van de regeling Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving. Hiertoe wordt landschapontsierende bebouwing gesloopt, uitheemse beplanting verwijderd en forse investeringen gepleegd in de verbeteringen in de ruimtelijke kwaliteit. De investeringen in de ruimtelijke kwaliteit bestaan uit de basisinspanning en aanvullende kwaliteitsprestaties. In de planbeschrijving wordt hier nader op ingegaan. Door voor het gebied kenmerkende landschapselementen te behouden en te versterken wordt goed aangesloten op het omliggende waardevolle cultuurlandschap. De aanleg van nieuwe streekeigen beplanting zorgt voor behoud en versterking van het kleinschalige landschap van houtwallen, singels en bossen. De materialisering en vormgeving van bebouwing zijn gebaseerd op de oorspronkelijk aanwezige bebouwing en karakteristieke bebouwingsstijl zoals die in de omgeving aanwezig is. Ten opzichte van de huidige situatie betekent het plan een forse verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse.

3. De stedelijke laag

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

4. De lust- en leisurelaag

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

3.2.6 Reconstructieplan Salland-Twente

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

Via het Reconstructieplan is het reconstructiegebied ingedeeld in drie zones: het landbouwon ontwikkelingsgebied, het verwevingsgebied en het extensiveringsgebied. Het plangebied is gelegen in het verwevingsgebied. De hoofdlijn in het verwevingsgebied is het ruimte bieden en handhaven van meerdere functie (wonen, recreatie, economie, natuur, landschap etc.) naast elkaar en in combinatie met elkaar.

Toetsing van het initiatief aan de reconstructiezonering "Verwevingsgebied"

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

3.2.7 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

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

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Wierden

3.3.1.1 Inleiding

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

3.3.1.2 Ruimtelijke Ontwikkelingsvisie

Ambitieniveau

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

Centrale waarden

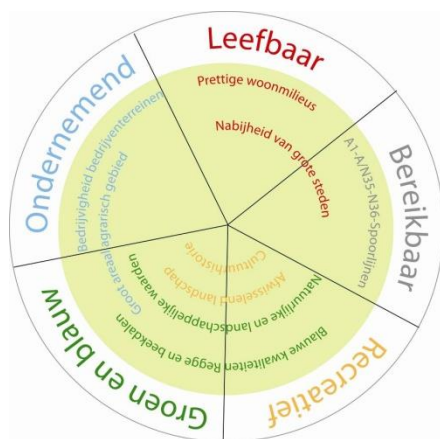
De gemeente Wierden ontleent haar identiteit aan haar ligging op het overgangsgebied tussen de Sallandse Heuvelrug en het Twentse landgoederenlandschap, op de kruising van snelwegen en spoorlijnen, doorsneden door de Regge en dichtbij de Twentse steden. De identiteit kan kort worden samengevat als *een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

Gemeente Wierden verbindt:

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

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

3.3.1.3 Kernkwaliteiten en centrale waarden gemeente Wierden

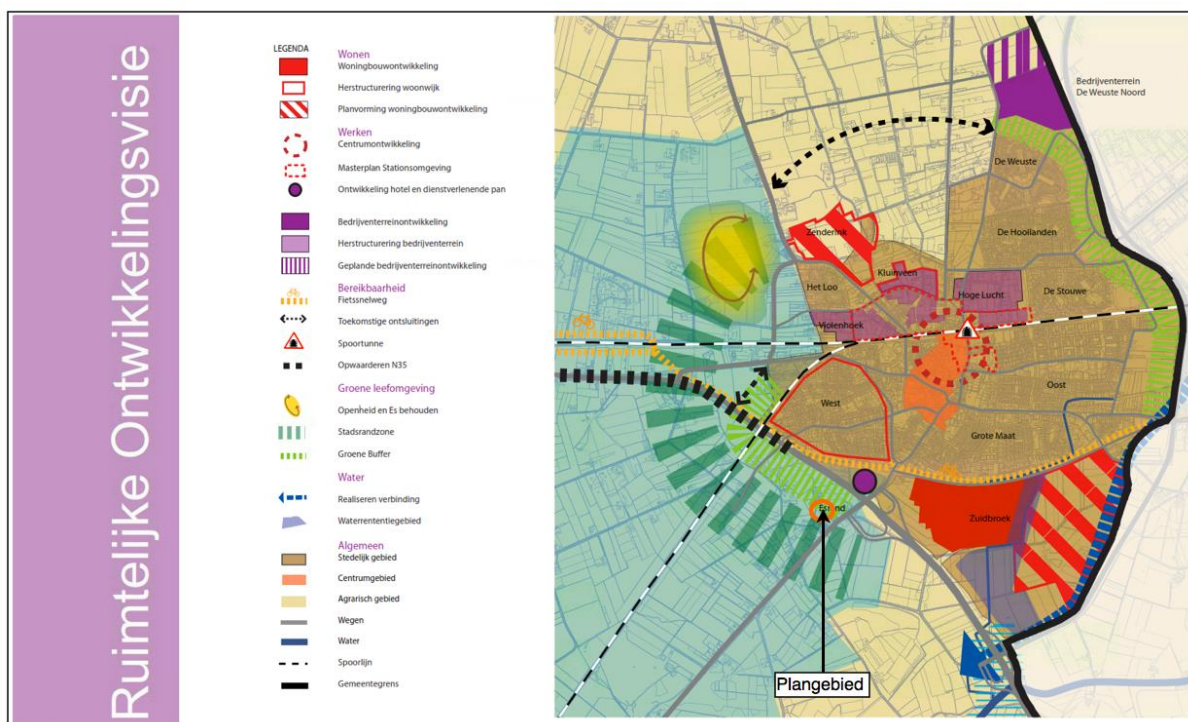


Het versterken van de centrale waarden vormt de basis voor de toekomstige ontwikkeling van Wierden. Kiezen voor deze waarden betekent kiezen voor een duidelijke identiteit. Het verder ontwikkelen van deze identiteit vormt dan ook het vertrekpunt voor de visie op de toekomstige (ruimtelijke) ontwikkeling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

3.3.1.4 Deelgebiedsvisies

De structuurvisie onderscheidt drie deelgebieden. Per deelgebied is een visie gemaakt. Onderhavig plangebied valt onder het deelgebied "Kern Wierden" in het gebied 'Stadsrandzone'. Daarnaast is het plangebied gelegen in de zones 'groene buffer' en 'grondwaterbeschermingsgebied'.

De kern Wierden kent het meest stedelijke karakter van de deelgebieden. Wierden is dan ook verder ontwikkeld als een aantrekkelijke woonkern voor jong en oud. Er zijn voldoende en diverse voorzieningen op het gebied van sport en cultuur, welzijn en zorg en een gevarieerd winkelaanbod. Voor plaatselijke bedrijven is er ruimte op de diverse opgeknaptte bedrijventerreinen en het nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein De Weuste Noord. Wierden is nog beter bereikbaar en zet in op het verbeteren van de kwaliteit van de rand van het dorp (stadsrandzone). Hierna wordt een uitsnede van de structuurvisiekaart weergegeven.



Figuur 3.6: Uitsnede structuurvisiekaart met aanduiding plangebied (Bron: gemeente Wierden)

3.3.1.5 Toetsing van het initiatief aan de 'Structuurvisie Wierden'

De structuurvisie biedt ruimte voor landschappelijk wonen, waarbij de leefbaarheid in het landelijk gebied en de buurtschappen optimaal blijft. De gewenste ontwikkeling brengt in zijn algemeenheid een aanzienlijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit met zich mee. Er wordt ruimte geboden voor landelijk wonen, waarbij de leefbaarheid in het landelijk gebied en de buurtschappen optimaal blijft. Tevens brengt de ligging van de locatie in een grondwaterbeschermingsgebied geen belemmeringen met zich mee. De ontwikkeling is derhalve in overeenstemming met de 'Structuurvisie Wierden'.

3.3.2 Dorpsrandvisie

3.3.2.1 Inleiding

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

Uitgangspunten voor het dorpsrandgebied zijn:

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

Het plangebied is gelegen in de 'buitengebiedzone'.

3.3.2.2 Gebiedtypering: Buitengebiedzone

Kwaliteitsopgaven:

Voor het hele deelgebied gelden de volgende kwaliteitsopgaven:

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

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

- Verbeteren verkeersveiligheid (met name voor langzaam verkeer), zodat betere uitlooptmogelijkheden en ommetjes ontstaan.
- Versterking van de relatie De Huurne met het dorp Wierden door verbetering van de verbindingen (Rijssensestraat, Stegeboersweg en Ten Cateweg).
- Behoud en versterking saamhorigheid buurtschap.

3.3.2.3 Toetsing van het initiatief aan de 'Dorpsrandvisie'

Kijkend naar de kwaliteitsopgaven kan gesteld worden dat:

- Er sprake is van versterking van landschappelijke structuren, waaronder herstel van de oude structuren in De Huurne;
- De ontwikkeling gepaard gaat met forse investeringen in de ruimtelijke kwaliteit, die in verhouding staan tot de geboden ontwikkelingsruimte;
- Met de aanvullend kwaliteitsprestaties sprake is van het versterken van de identiteit en cultuurhistorisch karakter van het buurtschap Huurne.

Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling bijdraagt aan de ambities genoemd in de dorpsrandvisie.

3.3.3 Landschapsontwikkelingsplan (LOP)

3.3.3.1 Inleiding

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

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

In het LOP is de gemeente Wierden onderverdeeld in verschillende deelgebieden, die onderling een sterke samenhang hebben, maar die tegelijkertijd ruimtelijk, functioneel en qua ontwikkelingen en beleid van elkaar verschillen. Per deelgebied zijn de eigen kenmerken, kwaliteiten, ontwikkelingen, kansen en bedreigingen uiteengezet. Daarnaast zijn de verschillende specifieke opgaven voor de deelgebieden bepaald. Onderhavig plangebied bevindt zich in deelgebied 2 'Dorpsrand Wierden'.

3.3.3.2 *Deelgebied 2: 'Dorpsrand Wierden'*

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

Landschappelijk gezien zijn gewenst, naast de landbouw, ontwikkelingen als (kleinschalige) recreatieve initiatieven, initiatieven op het gebied van waterberging en –winning, natuur en landschap en alternatieve vormen van landbouw. Ook functieverandering van historische erven, met als doel behoud van die erven, wordt ondersteund. De stevige landschappelijke grondstructuur kan worden gefinancierd en gerealiseerd door eventuele ruimtelijke (rode) ontwikkelingen, zoals Rood-voor-rood en VAB's, te koppelen aan landschappelijke tegenprestaties.

De groenstructuur moet gevormd gaan worden door onder andere streekeigen beplantingen bij erven, eikengarden, houtwallen, -singels en lanen met Zomereik en Beuk als hoofdsoort. Verder toe te passen beplantingssoorten zijn: Vuilboom, Wintereik, Winterlinde en Hazelaar. Bijvoorbeeld rond een erf kan een netwerk van beplantingen worden aangelegd dat onderdeel vormt van een groter netwerk. Naast het realiseren van een stevige landschappelijke structuur, vormen het behoud en versterken van de identiteit en het cultuurhistorisch karakter van de buurtschappen Huurne en Het Loo belangrijke doelen.

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

Het initiatief past binnen de kaders van LOP die voor dit gebied gelden. Er is een ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld (zie ook bijlage 2), waaruit de aandacht voor de landschappelijke inpassing blijkt. In dit ruimtelijke kwaliteitsplan is een zorgvuldige beleidsanalyse van het LOP uitgevoerd. Het ruimtelijk kwaliteitsplan voorziet in het toevoegen van streekeigen beplanting, waardoor het kleinschalige en historische karakter van het gebied versterkt wordt. Niet streekeigen beplanting en storende elementen worden verwijderd. In algemeenheid kan gesteld worden dat de ontwikkelingen aansluiten bij de ambities zoals opgenomen in het LOP; bijvoorbeeld het realiseren van een stevige landschappelijke structuur en het behoud en versterken van de identiteit en cultuurhistorisch karakter van de buurtschap Huurne.

3.3.4 **Beleidsnota Archeologie**

3.3.4.1 *Inleiding*

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

3.3.4.2 *Verwachtingenkaart*

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

I. Beschermd archeologisch monument

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

II. Archeologisch waardevol gebied

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

III. Archeologisch onderzoeksgebied

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

3.3.4.3 Toetsing van het initiatief aan de 'Beleidsnota Archeologie'

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

3.3.5 Welstandsnota 2010 Wierden

3.3.5.1 Algemeen

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

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

3.3.5.2 Deelgebied 'Heuvels'

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

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

Voor de gewenste ontwikkeling is een beeldkwaliteitsplan uitgewerkt. Dit beeldkwaliteitsplan vervangt de welstandscriteria uit de geldende welstandsnota. Verwezen wordt naar bijlage 3 waarin het beeldkwaliteitsplan is opgenomen.

3.3.6 Beleidslijn toepassing kwaliteitsimpuls groene omgeving

3.3.6.1 Algemeen

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

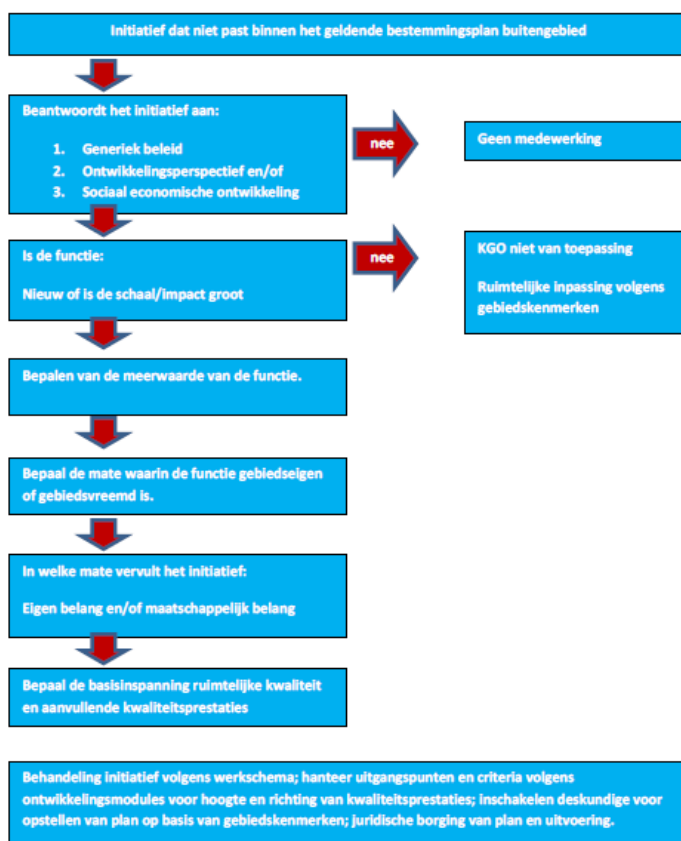
De gemeente Wierden heeft een werkwijze ontwikkeld aan de hand waarvan wordt bekeken of een ontwikkeling in het buitengebied gewenst is. Indien de ontwikkeling als wenselijk is beoordeeld, wordt gekeken naar de vereiste kwaliteitsimpuls.

3.3.6.2 Uitgangspunten

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

Naast een investering in de ontwikkeling zelf wordt ook tegelijkertijd gevraagd om een investering in de omgevingskwaliteit rondom de betreffende locatie te plegen. Daarbij wordt rekening gehouden met de catalogus Gebiedskenmerken uit de Omgevingsvisie Overijssel. Ontwikkelingsruimte en kwaliteitsprestatie moeten in evenwicht zijn.

Onderstaand stroomschema geeft kort aan wanneer en in welke vorm de KGO zal worden toegepast:



De beleidslijn heeft dus betrekking op nieuwvestiging en grootschalige uitbreidingen in het buitengebied. Het gaat daarbij om zowel agrarische als niet-agrarische bedrijven en bebouwing. Van een grootschalige uitbreiding van agrarische bedrijven is sprake wanneer door de uitbreiding er een agrarisch perceel van meer dan 1,5 ha ontstaat. Bij een niet-agrarisch bedrijf of niet-agrarische bebouwing spreken we van een grootschalige uitbreiding wanneer deze uitbreiding meer dan 15% van de bestaande bebouwing of het bestaande bestemmingsvlak tot gevolg heeft en waarbij de uitbreiding minimaal 50 m² betreft.

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

In voorliggend geval is een plan uitgewerkt, waarbij de investeringen in de ruimtelijke kwaliteit in evenwicht zijn met de ontwikkelingsruimte die verkregen wordt. In hoofdstuk 5 en bijlage 2 worden de investeringen in de ruimtelijke kwaliteit nader beschreven. In dit hoofdstuk wordt ook ingegaan op de financiële berekening. Om de gewenste ruimtelijke kwaliteitsimpuls te bereiken, is initiatiefnemer bereid om fors te investeren. Om naast de kosten tevens de investeringen ter verbetering van de ruimtelijke kwaliteit te kunnen financieren, wordt een woningbouwkavel verkregen. Een financiële onderbouwing van de ontwikkeling is bijgevoegd in bijlage 9. Daaruit blijkt dat €21.275,- overblijft. Dit resterende bedrag wordt geïnvesteerd in versterking van een aantal cultuurhistorische waardevolle objecten in buurtschap De Huurne.

Geconcludeerd kan worden dat er een goede balans is gevonden in de investering in de ruimtelijke kwaliteit en de nieuw geboden ontwikkelingsruimte.

HOOFDSTUK 4 RANDVOORWAARDEN EN ONDERZOEK

4.1 Inleiding

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

4.2 Milieu-aspecten

4.2.1 Geur (Wet geurhinder en veehouderij)

4.2.1.1 Algemeen

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

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

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

4.2.1.2 Beoordeling

In de omgeving van het plangebied bevinden zich twee inrichtingen die op grond van de Wgv beoordeeld moeten worden:

- Huurnerweg 2A, intensieve veehouderij, op een afstand van 125 meter tussen de gevel van de nieuwe woning en rand van het agrarisch bouwvlak;
- Huurnerweg 8/8B, paardenhouderij, op een afstand van 160 meter tussen de gevel van de nieuwe woning en rand van het agrarisch bouwvlak.

Indien wordt uitgegaan van de wijze van meten zoals die in het kader van de Wgv wordt gehanteerd (buitenzijde van de dierverblijven waar het emissiepunt zich bevindt en de gevel van een geurgevoelig object), dan is de afstand nog groter. Voor de intensieve veehouderij aan de Huurnerweg 2A is dan sprake van een afstand van 165 meter. Voor de paardenhouderij aan de Huurnerweg 8/8B een afstand van circa 230 meter.

Voor de paardenhouderij geldt een vaste afstand van 50 meter waar ruimschoots aan voldaan wordt. Voor de intensieve veehouderij geldt een geurnorm van 14 odour units per kubieke meter lucht. Gelet op de grote afstand tot aan de stallen (165 meter) wordt deze geurnorm niet overschreden.

Gelet op vorenstaande is er ter plaatse van de nieuwe woning sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en omgekeerd worden agrarische bedrijven niet belemmerd in de bedrijfsvoering. Daarbij komt dat in de omgeving ook woningen voorkomen die zich al dicht op de agrarische inrichtingen bevinden.

4.2.1.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling in overeenstemming is met het gestelde in de Wgv.

4.2.2 Bodem

4.2.2.1 Algemeen

Bij het nemen van een omgevingsvergunning dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, kan een bodemonderzoek nodig zijn. Hiertoe is door Rouwmaat Groep uit Groenlo op de locatie van de nieuwe woningbouwkwel een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd. Het verkennend bodem- en asbestonderzoek is bijgevoegd in bijlage 4 van deze toelichting.

4.2.2.2 Beoordeling verkennend bodem- en asbestonderzoek

De bovengrond bestaat overwegend uit donkerbruin, matig fijn zand. Daaronder bestaat de ondergrond overwegend uit lichtbruin, matig fijn zand. Op 3 m-mv. is een kleipakket aangetroffen. Tijdens de monsternamen bedroeg de grondwaterstand 385 cm-mv voor peilbuis 1. Op zintuiglijke wijze zijn de navolgende afwijkingen waargenomen:

- a) peilbuis 1 (van 5-50 cm-mv) 'puin (sterk)'
- b) boring 6 (van 0-30 cm-mv) 'puin (sterk), gestaakt wegens puin';
- c) boring 8 (van 0-30 cm-mv) 'puin';
- d) boring SLEUF1 (van 5-20 cm-mv) 'puin';
- e) boring SLEUF2 (van 5-30 cm-mv) 'puin';
- f) boring SLEUF3 (van 5-20 cm-mv) 'puin (matig), asbestverdacht materiaal';
- g) boring SLEUF4 (van 0-20 cm-mv) 'puin';
- h) boring SLEUF4 (van 20-40 cm-mv) 'puin (matig), asbestverdacht materiaal';
- i) boring SLEUF5 (van 5-40 cm-mv) 'asbestverdacht materiaal, sterk puinhoudend';

Op basis van de analyseresultaten kan geconcludeerd worden dat:

- a) de grond licht verontreinigd is met Lood, Zink, PAK, PCB, Minerale olie en Koper;
- b) het grondwater licht verontreinigd is met Barium en Zink.
- c) Omdat er asbest is aangetroffen in een gehalte > 100 mg/kg d.s. kan worden gesteld dat de bodem plaatselijk verontreinigd is boven de hergebruiksnorm.

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

PCB's werden onder andere toegepast als isolatievloeistof in transformatoren, als hydraulische vloeistof, koelvloeistof en weekmaker in kunststoffen. De PCB is mogelijk gerelateerd aan het (voormalige) gebruik van het terrein. De verhoogde gehalten PAK in de grond worden (deels) waarschijnlijk veroorzaakt door antropogene bestandsdelen (puin-/kooldeeltjes) en/of door microscopisch kleine deeltjes (bijv. roet). Het betreffen dan diffuus verspreide verontreinigingen.

De hypothese "De gehele locatie is onverdacht" dient verworpen te worden. Op basis van het sterk verhoogde gehalte asbest welke is aangetroffen in de bovengrond ter plaatse van sleuven 3 en 4, dient een nader

onderzoek uitgevoerd te worden naar de aard en omvang van de verontreiniging. Hierbij dient bepaald te worden of er sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging. Omdat de gehalten >100 mg.kg/ds. zijn aangetroffen is er sprake van een ernstig geval van bodemverontreiniging, zal bepaald dienen te worden of er sprake is van een spoed eisend geval. Op basis hiervan hier van kan worden bepaald of eventuele saneringsmaatregelen noodzakelijk zijn. Verder moet worden vastgesteld of de verontreinigende stoffen vóór of na 1987 in de bodem zijn gekomen. Vóór 1987 betreft een 'historische geval van bodemverontreiniging', na 1987 betreft een 'nieuw geval van bodemverontreiniging' en gelden er strengere regels.

4.2.2.3 Beoordeling aanvullend asbestonderzoek

In verband met sterke asbestverontreiniging in de inspectiesleuven 3 en 5 zoals beschreven in paragraaf 4.2.2.2 is door Kruse Milieu uit Geesteren een nader asbestbodemonderzoek uitgevoerd. Hierna wordt ingegaan op de resultaten van dit onderzoek. Het volledige nader asbestonderzoek is opgenomen in bijlage 5.

Ter onderbouwing van de zintuiglijke waarnemingen is alleen de puinverharding in inspectiesleuf S5-3 geanalyseerd. Hieruit blijkt dat het gewogen asbestgehalte lager is dan de interventiewaarde. Op basis van dit gegeven wordt aangenomen dat ook het gewogen asbestgehalte in inspectiesleuven S5-1 en S5-2 lager is dan de interventiewaarde (beide sleuven bevatten visueel minder asbest dan inspectiesleuf S5-3). Op basis van de hoeveelheid zichtbaar asbest in de inspectiesleuven S3-1, S3-2, S3-3 en S3-4 wordt aangenomen dat in deze sleuven het gewogen asbestgehalte hoger is dan de interventiewaarde.

Op basis van de veldwaarnemingen, de bodemopbouw en bodemsamenstelling kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een heterogene asbestverontreiniging. Het asbest bevindt zich zowel (plaatselijk) in de grindverharding, puinlagen, puinstort (S3-1) als in de (puinhoudende) bodem. Het bepalen van de omvang van de sterke asbestverontreiniging is derhalve niet mogelijk en de omvang is niet volledig in kaart gebracht. De dikte van de asbesthoudende lagen bedraagt circa 0.5 meter (dit is exclusief de puinstort ter plekke van S31).

De omvang van de sterke asbestverontreiniging wordt geschat op minimaal:

- Ter plekke van inspectiesleuf 3: $160 \text{ m}^2 \times 0.5 \text{ meter} = 80 \text{ m}^3$;
- Ter plekke van inspectiesleuf 5: $20 \text{ m}^2 \times 0.5 \text{ meter} = 10 \text{ m}^3$.

De omvang van de ondergrondse puinstort in de ondergrond van inspectiesleuf S3-1 is niet bekend.

Mogelijk zijn er onaanvaardbare risico's in de huidige situatie, omdat de indicatief berekende hoeveelheid asbest in de grindlaag (van 0 tot 0.15 m-mv) ter plekke van inspectiesleuven S3-1 en S3-3 meer bedraagt dan 1000 mg/kg d.s. (hechtgebonden asbest). Aanvullend asbestonderzoek van de grindlaag kan uitsluitsel geven of sanering urgent is.

Geadviseerd wordt het verontreinigde terreindeel met asbest zo min mogelijk te betreden en niet te bewerken. Sanering van het terreindeel is noodzakelijk wanneer deze wordt herontwikkeld. Tevens wordt geadviseerd eventuele (grond)werkzaamheden op het asbesthoudende terreindeel onder asbestcondities te laten plaatsvinden.

Het asbest is alleen in de halfverhardingslagen (grind- en puinlagen) en in de puinstort aangetroffen. Er is derhalve geen sprake van een bodemverontreiniging.

Voorafgaande aan een sanering dient hiervoor melding te worden gemaakt bij het bevoegd gezag (Inspectie Leefomgeving en Transport, ILT). Het saneren van de sterk asbesthoudende verhardingslagen mag alleen door erkende bedrijven worden verricht.

4.2.2.4 Slotconclusie

Het verontreinigde terreindeel met asbest wordt gesaneerd. Voor het overige vormt de bodemkwaliteit geen belemmering voor de voorgenomen bestemmingsplanwijziging.

4.2.3 Geluid

4.2.3.1 Inleiding

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

Dit bestemmingsplan voorziet in de planologische kaders voor de bouw van een woonboerderij met de mogelijkheid voor twee wooneenheden. Op basis van de Wgh worden woningen beschouwd als geluidgevoelige objecten. In de nabijheid van het plangebied is echter geen sprake van spoorrails of industriële inrichtingen of geluidsproducerende bedrijvigheid waardoor deze aspecten buiten beschouwing kunnen blijven.

Om te onderzoeken of het gewenste plan in het kader van het aspect wegverkeerslawaaï aanvaardbaar is, is door Buijvoets Bouw- en geluidsadvisering een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd. Dit onderzoek is bijgevoegd in bijlage 6 van deze plantoelichting.

4.2.3.2 Beoordeling

De geluidbelasting is berekend conform het gestelde in het "Reken- en meetvoorschrift geluid 2012". De berekening van de geluidbelasting is gemaakt volgens de standaard rekenmethode II. In het rekenmodel (DGMR-Geomilieu V3.11) zijn schematisch opgenomen :

- de wegen met intensiteiten,
- de geplande woning, objecten en verharde bodemgebieden,
- waarneempunten met een waarneemhoogte van 1.5 m boven de vloer op een hoogte van 1.5 en 4.5 m boven het maaiveld.

De berekende geluidbelasting t.g.v. de N-35 is verhoogd met de plafondcorrectiewaarde van 1.5 dB. In alle gevallen is de tijdelijke aftrek 2 dB en is de geluidbelasting lager of gelijk aan de wettelijke voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Voor het aspect verkeerslawaaï is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

4.2.3.3 Conclusie

De Wet geluidhinder vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.2.4 Verkeer

Het huidige perceel is ontsloten op de Zandinksweg. In de toekomstige situatie wordt het plangebied ontsloten via dezelfde bestaande in- en uitrit. De ontwikkeling zorgt niet voor een zeer beperkte toename aan verkeersbewegingen. De ontwikkeling brengt in het kader van het aspect 'verkeer' geen belemmeringen met zich mee.

4.2.5 Externe veiligheid

4.2.5.1 Algemeen

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

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

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

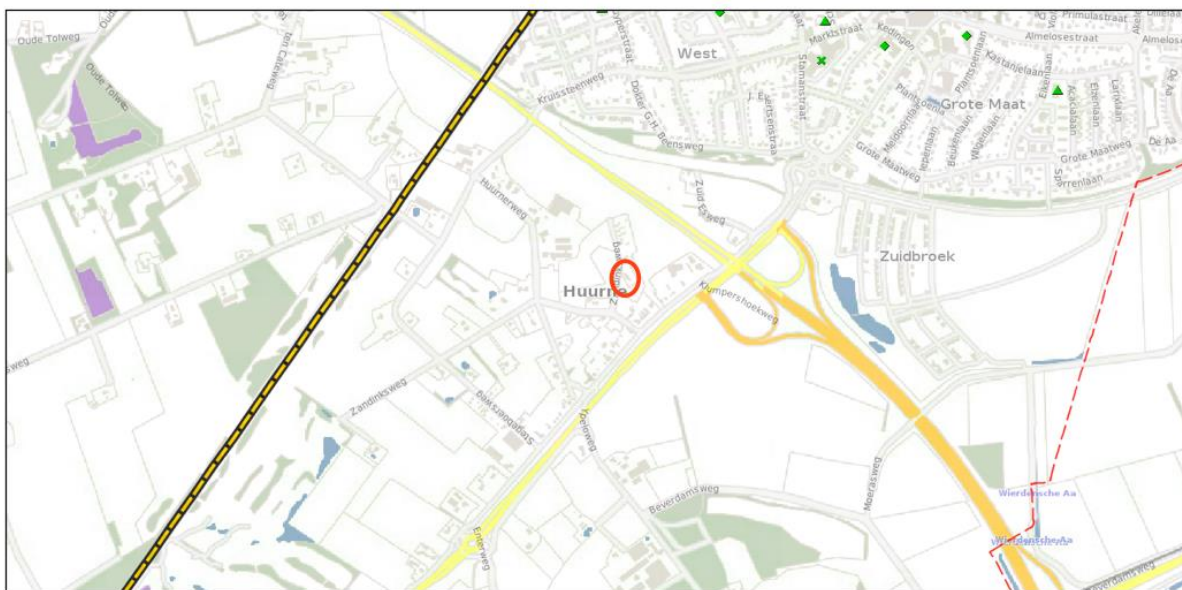
Het plaatsgebonden risico is de kans dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op een plaats buiten een inrichting zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. De wettelijke norm is een kans van eens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

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

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

4.2.5.2 Situatie plangebied

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



Figuur 4.1: Uitsnede risicokaart (Bron: Risicokaart)

Uit de inventarisatie blijkt dat het plangebied:

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

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

Op basis van de Regeling basisnet geldt voor de rijksweg geen pr-contour, geen plasbrandrisico en een gr-plafond van 73 meter. De realisatie van de woonboerderij ligt ruimschoots buiten deze afstand (175 meter). Hiermee is het plangebied ruimschoots buiten het GR-plafond gelegen. Uitgaande van de N350 bedraagt de afstand tussen de weg en de nieuwe woonboerderij circa 150 meter. Over de provincialeweg vinden minder vervoersaantallen gevaarlijke stoffen plaats dan over de rijksweg.

Gelet op de beperkte toename van het aantal personen, de omgeving (relatief lage bevolkingsdichtheid), de grote afstand tot de wegen, de zelfredzaamheid van de personen en het feit dat het plangebied in meerdere richting ontvluchtbaar is, wordt derhalve gesteld dat de ontwikkeling geen onevenredige toename van het groepsrisico met zich mee brengt. Het uitvoeren van een kwantitatieve risicoanalyse wordt, gelet op het vorenstaande, niet noodzakelijk geacht.

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

4.2.6 Luchtkwaliteit

4.2.6.1 Beoordelingskader

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

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

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

4.2.6.2 Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

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

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

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

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

4.2.6.3 Besluit gevoelige bestemmingen

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

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

4.2.6.4 Beoordeling

De ontwikkeling is aan te merken als een project welke "niet in betekenende mate bijdraagt" aan luchtverontreiniging.

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

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

4.2.6.5 Conclusie

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

4.2.7 Milieuzonering

4.2.7.1 Algemeen

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

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

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

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

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige	Richtafstanden tot omgevingstype gemengd
-----------------	--	--

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

4.2.7.2 Beoordeling

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

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

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

Externe werking

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

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

Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functies binnen het plangebied hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving. In het plangebied wordt een milieugevoelige functie (wonen) gerealiseerd. Relevante bedrijvigheid wordt hierna getoetst.

Rijssensestraat 58-60, Autobedrijf Zwijnenberg

Op dit perceel zijn bedrijfsactiviteiten tot maximaal milieucategorie 2 toegestaan. Voor dergelijke bedrijvigheid geldt een richtafstand van 30 meter. De werkelijke afstand bedraagt 100 meter. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de aan te houden richtafstand.

Stal de Huurne (Huurnerweg 8/8B)

Stal de Huurne kan qua bedrijfsvoering het beste vergeleken worden met een manege (SBI-2008: 931), waarvoor een grootste richtafstand van 50 meter geldt voor het aspect geur en 30 meter voor de aspecten 'stof' en 'geluid'. De manege bevindt zich op 100 meter afstand. Er wordt dan ook ruimschoots voldaan aan de aan te houden richtafstand van 50 meter.

Intensieve veehouderij (Huurnerweg 2A)

Aan de Huurnerweg 2A bevindt zich intensieve veehouderij, op een afstand van 125 meter tussen de gevel van de nieuwe woning en rand van het agrarisch bouwvlak.

Bij dergelijke agrarische bedrijven geldt, op basis van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering', de grootste richtafstand veelal voor het aspect geur. Bij agrarische bedrijven zijn echter niet de adviesafstanden

maar de wettelijk aan te houden afstanden of de berekenende geuremissiecontouren voor vergunningplichtige veebedrijven bepalend. Hier is in paragraaf 4.2.1 reeds op ingegaan.

Voor dit bedrijf geldt, indien het aspect geur buiten beschouwing wordt gelaten, een grootste richtafstand van 50 meter voor het aspect geluid. Aan deze richtafstand wordt ruimschoots voldaan.

4.2.7.3 Conclusie

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

4.3 Waarden

4.3.1 Ecologie

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

Natuurbank Overijssel heeft een Quicksan natuurwaardenonderzoek uitgevoerd voor het plangebied. De resultaten van het onderzoek zijn verwerkt in deze paragraaf. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar bijlage 7 bij deze toelichting

4.3.1.1 Gebiedsbescherming

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

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

Natura 2000

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



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

Toetsing

Er is geen sprake van Natura 2000-gebieden ter plaatse of in de directe omgeving van het plangebied. De afstand tot het meest nabijgelegen Natura-2000 gebied "Wierdense Veld" bedraagt circa 4,2 kilometer. Gezien de afstand en aard en omvang van de ontwikkeling, is toetsing aan de Natuurbeschermingswet 1998 hier niet aan de orde.

Natuurnetwerk Nederland (NNN) / Ecologische Hoofdstructuur (EHS)

Het Natuurnetwerk Nederland is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. In de wet heet dit de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied. De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. De EHS is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van de EHS geldt het 'nee, tenzij'-principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten. De ligging van het plangebied ten opzichte van de meest nabijgelegen gebieden aangewezen als Ecologische Hoofdstructuur wordt hierna weergegeven.



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

Toetsing

Het plangebied ligt op een afstand van ongeveer 1,8 kilometer van het meest nabijgelegen gebied dat is aangewezen als EHS. Met de plannen worden geen negatieve effecten of aantasting van de wezenlijke waarden en kenmerken van de EHS verwacht. Een toetsing aan de EHS wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

4.3.1.2 Soortenbescherming

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

De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied tot een nagenoeg ongeschikt leefgebied voor beschermde soorten. Mogelijk nestelen er vogels in de bebouwing en beplanting, benutten sommige amfibieën- en zoogdiersoorten het plangebied als foerageergebied, benutten sommige amfibieënsoorten de strooisellaag als overwinteringslocatie en bezet de Mol vaste verblijfplaatsen in het gebied.

Van de in het gebied nestelende vogels zijn uitsluitend de bezette nesten beschermd, niet de oude nesten of de nestplaats. Werkzaamheden die leiden tot het verstoren/vernielen van vogelnesten dienen buiten de voortplantingsperiode van vogels uitgevoerd te worden. De meest geschikte periode om de gebouwen te slopen is augustus-februari. Omdat de voorgenomen activiteit niet als een in de Ff-wet genoemd wettelijk belang wordt beschouwd, kan er geen ontheffing van de verbodsbepalingen verkregen worden.

De in het gebied voorkomende amfibieënsoorten staan vermeld in tabel 1 van de Ff-wet, evenals de grondgebonden zoogdieren (met uitzondering van de Steenmarter). Vleermuizen staan vermeld in tabel 3 van de Ff-wet. Uitzonderd de Mol, bezetten deze soorten geen vaste rust- of voortplantingslocaties in het plangebied en door het uitvoeren van de voorgenomen activiteit worden de in het gebied voorkomende soorten niet verstoord, verwond of gedood.

Indien de bescherming van bezette vogelnesten in acht wordt genomen, heeft de voorgenomen activiteit geen wettelijke consequenties. Er is geen nader onderzoek vereist en er hoeft geen ontheffing ex. art. 75C van de Ff-wet aangevraagd te worden.

4.3.2 Archeologie

4.3.2.1 Inleiding

De Monumentenwet 1988 regelt de omgang met het archeologisch erfgoed. Gemeenten hebben een archeologische zorgplicht en initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, zijn verplicht rekening te houden met de archeologische relictten die in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

4.3.2.2 Beoordeling

In het geldende bestemmingsplan "Buitengebied 2009" zijn de gronden voorzien van de archeologische dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachtingswaarde'. Op grond van deze bestemming geldt een onderzoekplicht bij ingrepen groter dan 2.500 m². De in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling overschrijdt deze oppervlakte niet. Nader archeologisch onderzoek kan derhalve achterwege blijven. Om de mogelijke archeologische verwachtingswaarde planologisch te verankeren is de geldende dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachtingswaarde' overeenkomstig het bestemmingsplan "Buitengebied 2009" overgenomen.

4.3.2.3 Conclusie

Archeologische aspecten vormen geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

4.3.3 Water

4.3.3.1 Algemeen

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

4.3.3.2 Beleid waterschap Vechtstromen

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

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

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

De twee belangrijkste onderdelen van het waterplan worden gevormd door:

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

4.3.3.3 Watertoetsproces

De initiatiefnemer heeft het waterschap Vechtstromen geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de korte procedure van de watertoets is toegepast. De bestemming en de grootte van het plan hebben een geringe invloed op de waterhuishouding. De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen. Het waterschap Vechtstromen geeft een positief wateradvies. De standaard waterparagraaf is opgenomen in bijlage 8. Hieronder volgt een uitwerking van de relevante wateraspecten.

Oppervlaktewater

In gebied zijn geen (hoofd)watergangen aanwezig.

Grondwater

Het plan gebied bevindt zich in een grondwaterbeschermingsgebied en intrekgebied. Er is sprake van de realisatie van een niet-risicovolle functie. Dit brengt met zich mee dat de ligging in een grondwaterbeschermings- en intrekgebied geen belemmeringen met zich meebrengt.

Riolering

Er wordt aangesloten op nabijgelegen riolering.

Hemelwater

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

HOOFDSTUK 5 PLANBESCHRIJVING

5.1 Inleiding

Onderhavig initiatief wordt gerealiseerd op basis van het gemeentelijk KGO-beleid. Het KGO-beleid (Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving) biedt mogelijkheden voor nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied. Ontwikkelingen zijn mogelijk, mits die gelijk opgaan met investeringen / verbeteringen in de ruimtelijke kwaliteit. Ontwikkelingsruimte en kwaliteitsprestaties moeten in evenwicht zijn. De beleidslijn KGO is een hulpmiddel bij het bepalen van de voorwaarden van ontwikkelingen die volgens gemeentelijk beleid en de visies wenselijk worden geacht. Vanuit de beleidslijn KGO moet vervolgens worden bepaald op welke wijze geïnvesteerd moet worden in de ruimtelijke kwaliteit. Dit betekent dat gronden voor de voor de toekomstige situatie getaxeerd moeten worden. De waardestijging van deze gronden moet worden geïnvesteerd in een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Daarnaast kan de waardestijging gebruikt worden voor investeringen ten behoeve van versterking van de cultuurhistorie in de omgeving. Hiermee is sprake van een win-win-situatie.

5.2 Uitgangspunten

5.2.1 Sloop

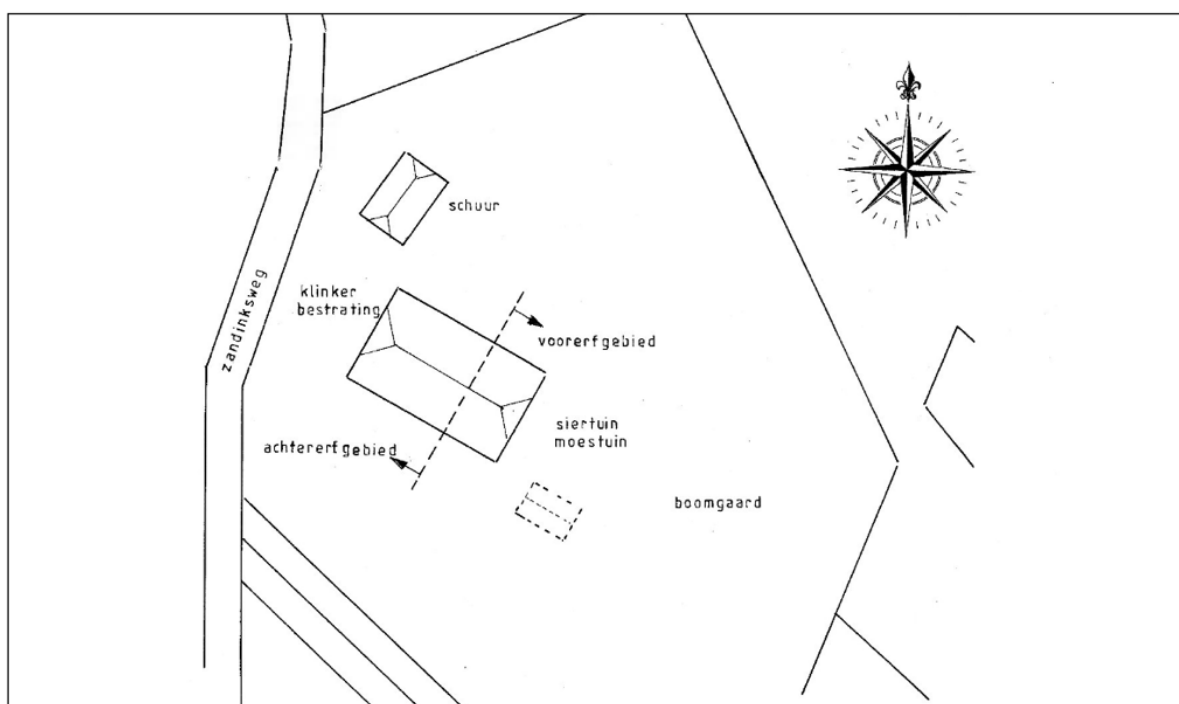
Binnen de begrenzing van het plangebied is nu nog een tweetal opstallen aanwezig met een oppervlakte van in totaal 330 m². De bebouwing wordt beschreven in paragraaf 2.5.2. De aanwezige bebouwing is weinig waardevol en heeft geen enkele cultuurhistorische betekenis. Ook is het groen rondom de bebouwing als niet-waardevol te beoordelen. De sloop van de bebouwing draagt bij aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

5.2.2 Historische analyse erve 't Sandink

In het voortraject is op verzoek van de gemeente Wierden aan de boerderijstichting Twentse Erven advies gevraagd om de kaders te bepalen voor de ontwerp-opgave die er ligt voor de her-/niewbouw van erve 't Sandink. Het onderzoek biedt een kader en aanknopingspunten waarbinnen de streekeigen kenmerken van de voormalige boerderij met bijgebouwen gewaarborgd worden. Het volledige onderzoek is bijgevoegd in bijlage 1. Bij het bepalen van de positie van de boerderij en bijgebouwen op erve het Sandink is gekeken naar de streekeigen kenmerken van boerenerven in de Huurne en haar omgeving, alsmede de historische situatie op erve 't Sandink voor sloop van de boerderij. In het onderzoek is ook een onderlegger bepaald voor de verschijningsvorm, maatvoering en het materiaalgebruik van de woonboerderij en bijgebouw. Voor een uitgebreide beschrijving hiervan wordt verwezen naar bijlage 1. Als conclusie en aanbeveling is opgenomen:

Bij de herbouw van een erf met boerderij en eventuele bijgebouwen zijn de streekeigen contouren van groot belang. De silhouetten van gebouwen in het buitengebied geven elke streek zijn eigenheid. Van groot belang is ook het gebruik van materialen en kleuren. Boerenerven waren sober en doelmatig van uitstraling. Het is dan ook zaak dat bij de keuze van erfbestrating, buitenverlichting en beplanting ook deze soberheid dient te worden betracht. Met in achtneming van deze grondregels is een erf te creëren dat streekeigen is en herkenbaar.

Een weergave van de erfopzet op basis van het onderzoek wordt weergegeven op figuur 5.1.



Figuur 5.1: Uitwerking positionering bebouwing (Bron: Boerderijentichting Twentse erven/Buro Anno 1998)

5.3 Het toekomstige erf

5.3.1 Landschappelijke inpassing

Het erf met de daarbij horende grond is een onderdeel van het landschap met veel singels en een organische structuur van wegen en perceelgrenzen. Met de sloop van de stal komt er ruimte voor een nieuwe woning. De overige gronden blijven agrarisch in gebruik. Naast de boerderij zal een schaapskooi gebouwd worden. Deze zal dienst doen als schapenstal en berging. Ook voorziet het bestemmingsplan in de planologische bouw mogelijkheden voor de realisatie van een bakhuis. Of dit gebouw ook gerealiseerd wordt staat nog niet vast. De gebouwen vormen samen een erfensemble.

De inrit wordt ontsloten vanaf de Zandinksweg. Het erf kent een brede strook gebakken verharding welke grenst aan de weg. Hier is ruimte om te (par-)keren. Er zal onderscheid gemaakt worden tussen de gebakken stenen op het achtererf (klinker) en de sierbestrating in de tuin (waalformaat). De scheiding tussen voor- en achtererf is hiermee duidelijk. Vanuit het erf zal wel deels zicht op het omliggende landschap blijven. Met name de oostzijde van de kavel zal een meer open karakter krijgen door hier enkele bomen aan te planten. Ook langs het bestaande zandpad ten oosten van het erf (niet in eigendom) zal een rij eiken geplant worden. Hiermee blijft er zicht op het erf bestaan. De noordwestrand krijgt een gesloten dichte houtwal. Hiermee worden oude structuren versterkt en ontstaat er een verbinding met het erf. De randen worden afgeschermd met een eikenhouten raster. Op het erf komt een hoogstamfruitboomgaard met daaromheen een meidoornhaag. De tuin zal zich met name aan de zuid-oostkant bevinden. Deze tuin wordt afgeschermd met een esdoornhaag. Twee eikenhouten hekken geven een doorkijk op het omliggende perceel. Een weergave van de erfinrichting wordt weergegeven op figuur 5.2. Tevens wordt verwezen naar bijlage 2, waarin het ruimtelijke kwaliteitsplan is opgenomen.

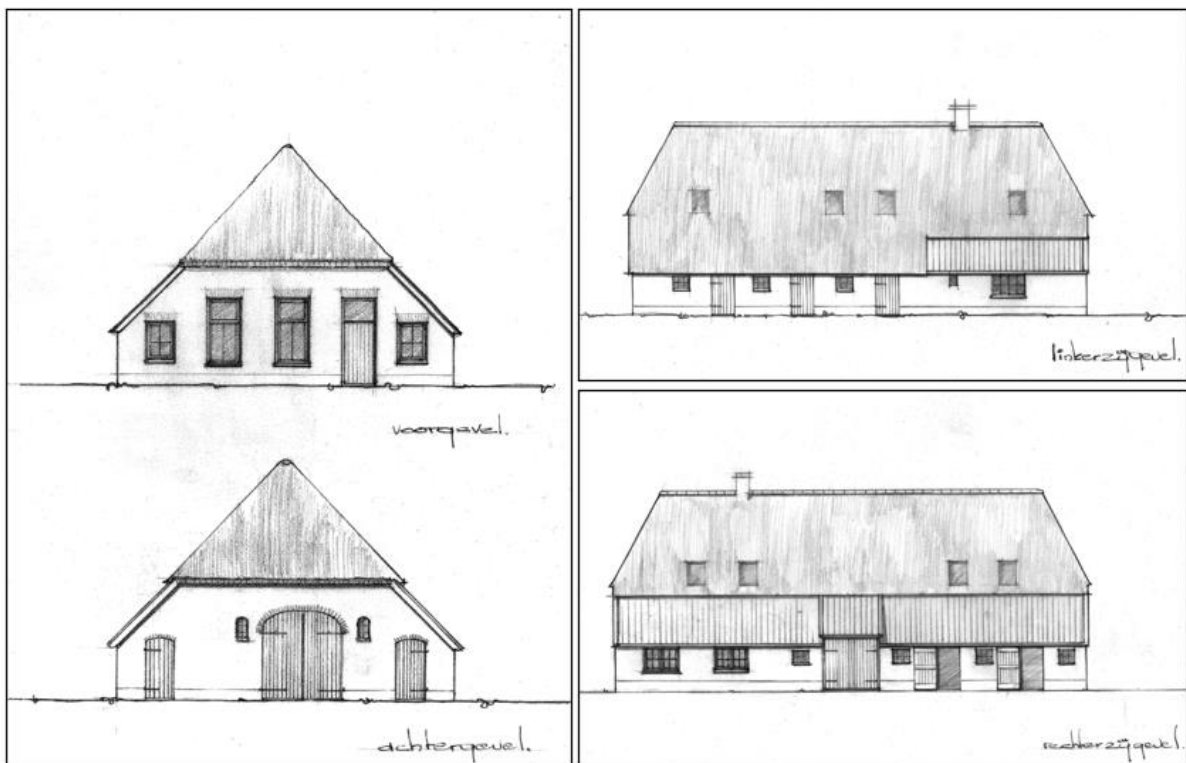


Figuur 5.2: Erfinrichting (Bron: Buro Stad+Land)

5.3.2 Ontwerp bebouwing & Beeldkwaliteit

Woonboerderij

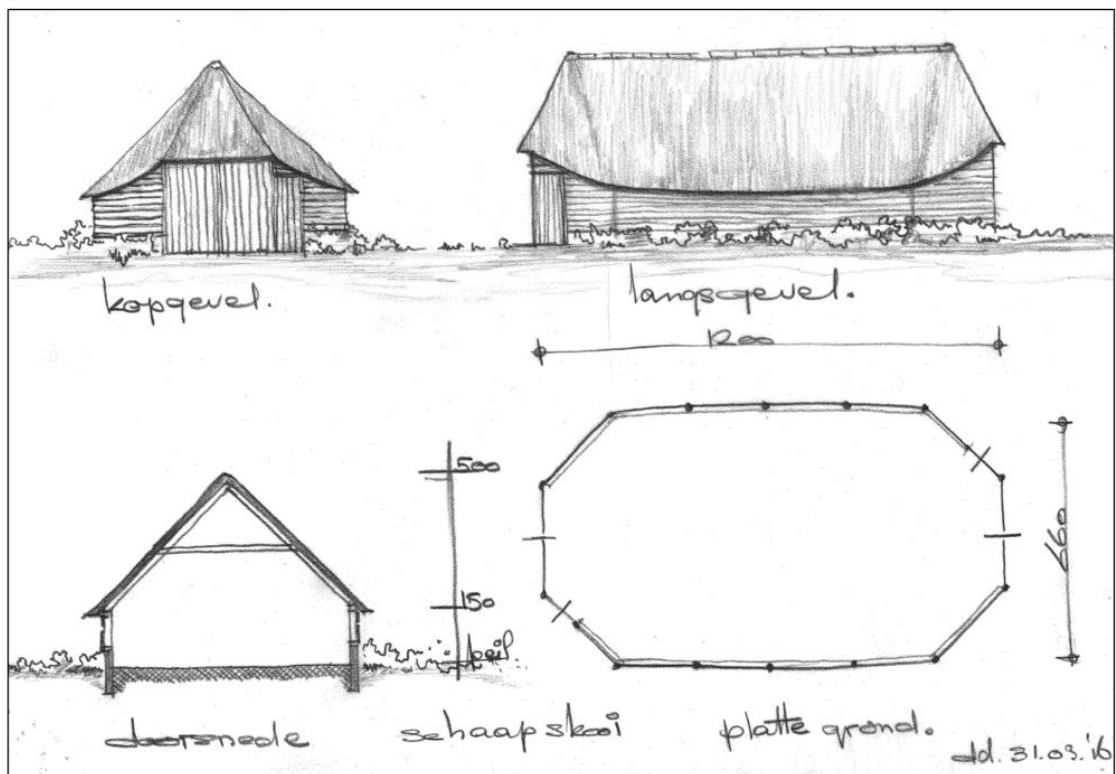
De woonboerderij is het meest bepalend bouwwerk op het toekomstige erf. De positie is bepaald op basis van een historische analyse van de voormalige bebouwing en streekeigen kenmerken van omliggende erven. Boerderijen stonden ook hier nagenoeg altijd met het nienend naar de weg gekeerd. In dit geval zou het nienend / de achtergevel op het noordwesten hebben gestaan. Het voorhuis heeft dan op het zuidoosten gelegen. De woonboerderij is circa 20 meter lang en 12 meter breed. De nokhoogte minimaal 7,50 meter en maximaal 8,50 meter. De goothoogte van de zijgevels tussen de 1,70 en 1,80 meter. De maximum toegestane inhoud bedraagt 1.200 m³. Er zijn maximaal twee afzonderlijke wooneenheden toegestaan. Het ontwerp kent een duidelijk onderscheid tussen voor- en achter en wordt voorzien van een wolfseind. Door toepassing van streekeigen materiaalgebruik wordt teruggegrepen op de historische kenmerken van de oorspronkelijke bebouwing. Een schetsmatige weergave van de toekomstige bebouwing wordt hierna weergegeven.



Figuur 5.3: Ontwerp woonboerderij (Bron: Henk de Leeuw)

Schaapskooi / berging

De schaapskooi / berging bevindt zich ten noordwesten van de woonboerderij, in het achtererfgebied. Dit gebouw heeft een plattegrond van 6,60 meter bij 12 meter, een nokhoogte van maximaal 5 meter en een lage goot van ongeveer 1.5 meter. Het gebouw wordt deels opgemetseld en deels gepotdekseld (zwart). De dakbedekking bestaat deels uit pannen en deels uit riet.



Figuur 5.4: Ontwerp schaapskooi (Bron: Henk de Leeuw)

Voor een nadere uitwerking van de beeldkwaliteit wordt verwezen naar bijlage 3 waarin het beeldkwaliteitsplan is opgenomen. Enkele referentiebeelden zijn hierna opgenomen.



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

5.3.3 Financiële onderbouwing

De kwaliteit van het Overijsselse landschap en de sociaal-economische ontwikkeling van het landelijk gebied gaan steeds meer hand in hand. Nieuwe ontwikkelingen zijn mogelijk onder voorwaarde dat ze bijdragen aan de kwaliteit van de leefomgeving. Hoofddoel van de gewenste ontwikkeling is een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. De Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving gaat uit van het principe dat de geboden ontwikkelingsruimte en investering in de ruimtelijke kwaliteit in evenwicht zijn. Om de gewenste ruimtelijke kwaliteitsimpuls te bereiken, is initiatiefnemer bereid om fors te investeren. Om naast de kosten tevens de investeringen ter verbetering van de ruimtelijke kwaliteit te kunnen financieren, wordt een woningbouwkavel verkregen. Een financiële onderbouwing van de ontwikkeling is bijgevoegd in bijlage 9. Daaruit blijkt dat €21.275,- overblijft. Dit resterende bedrag wordt geïnvesteerd in versterking van een aantal cultuurhistorische waardevolle objecten in buurtschap De Huurne.

HOOFDSTUK 6 TOELICHTING OP DE PLANREGELS

6.1 Nadere toelichting op de regels

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

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

In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd. Hierbij zullen de bestemmingen in dezelfde volgorde als in de regels worden behandeld.

‘Agrarisch met waarden – Landschap’

De gronden die buiten de woonpercelen vallen zijn bestemd tot ‘Agrarisch met waarden – Landschap’. Deze gronden zijn nu ook al voor een groot deel als zodanig bestemd. Binnen deze gronden mogen in principe uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde (afrastering en dergelijke) tot een hoogte van 2 meter worden opgericht. Bij deze bestemming is een artikel met betrekking tot een omgevingsvergunning voor het uitvoeren een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (voormalige aanlegvergunning) opgenomen.

‘Wonen’

Het toekomstige erf is bestemd tot ‘Wonen’. Evenals in het bestemmingsplan ‘Buitengebied 2009’ zijn de gronden met de bestemming ‘Wonen’ hoofdzakelijk bestemd voor het wonen in woonhuizen. Tevens zijn de gronden mede bestemd voor landschappelijke inpassing en een bed & breakfast in de woning en/of een aan de woning aangebouwd gebouw. Om de uitwerking van de karakteristieke erfopzet ook planologisch door te vertalen is (planologisch) maatwerk geleverd. De locatie van het hoofdgebouw is vastgelegd middels het opnemen van een bouwvlak, waarbij tevens de oriëntatie van de voorgevel is vastgelegd door het opnemen van de aanduiding ‘gevellijn’. In de bouwregels is de verschijningsvorm – met name gebaseerd op het in bijlage 1 opgenomen onderzoek – strak vastgelegd. Ook is de locatie en verschijningsvorm van de bijgebouwen strak vastgelegd op de verbeelding en in de regels. De maximum inhoud mag 1.200 m³ bedragen. Er zijn maximaal twee wooneenheden toegestaan.

In de specifieke gebruiksregel zijn tevens zogenaamde voorwaardelijke verplichtingen opgenomen. Het gaat hierbij om een voorwaardelijke verplichting zowel binnen als buiten het plangebied. De voorwaardelijke verplichting binnen het plangebied voorziet in een borging van de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen zoals opgenomen in het beplantingsplan (Bijlage 2 van de regels). De voorwaardelijke verplichting buiten het plangebied voorziet in de verplichte investering van het resterende bedrag dat in het kader van KGO geïnvesteerd wordt in versterking van cultuurhistorie in De Huurne.

‘Waarde – Archeologische verwachtingswaarde’

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

HOOFDSTUK 7 UITVOERING EN HANDHAVING

7.1 Economische uitvoerbaarheid

7.1.1. Grondexploitatie

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

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

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

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

7.2 Handhaving

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

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

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

2. *Realistische en inzichtelijke regeling*

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

3. *Actief handhavingsbeleid*

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

HOOFDSTUK 8 INSPRAAK, VOOROVERLEG EN ZIENSWIJZEN

8.1 **Inspraak**

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

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

8.2 **Vooroverleg**

8.2.1 *Rijk*

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

8.2.2 *Provincie Overijssel*

De ontwikkeling past binnen de beleidskaders van de provincie Overijssel. Derhalve vindt geen vooroverleg met de provincie plaats.

8.2.3 *Waterschap Vechtstromen*

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

8.3 **Zienswijzen**

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

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Onderzoek Boerderijenstichting Twentse Erven, herbouw erve 't Sandink

Bijlage 2 Ruimtelijk kwaliteitsplan

Bijlage 3 Beeldkwaliteitsplan

Bijlage 4 Verkennend bodem- en asbestonderzoek

Bijlage 5 nader asbestonderzoek

Bijlage 6 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

Bijlage 7 Quickscan natuurwaardenonderzoek

Bijlage 8 watertoets

Bijlage 9 Financiële onderbouwing