

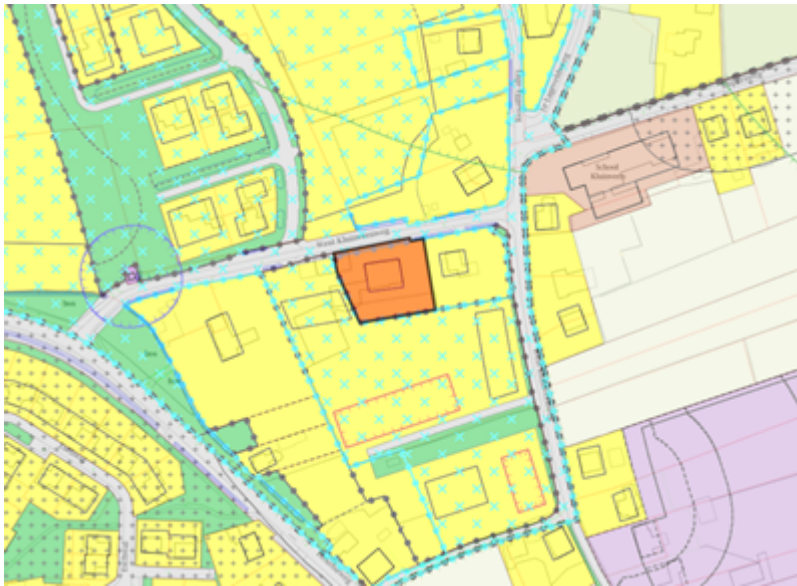
TOELICHTING

HOOFDSTUK 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Voor het perceel West Kluinveenweg 17 is een verzoek ingediend om uitvoering te geven aan de in 1997 getekende overeenkomst om op dit perceel een tweede woning mogelijk te maken.

Het perceel West Kluinveenweg 17 heeft in het geldende bestemmingsplan Zenderink de bestemming Wonen voor één woning gekregen. Op grond van het geldende bestemmingsplan is het niet mogelijk een tweede woning te realiseren. Hiervoor is deze herziening opgesteld.



Afbeelding 1. Bestemmingsplan Zenderink (plangebied is rood gearceerd)

1.2 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan “Zenderink, herziening West Kluinveenweg 17” bestaat uit de volgende stukken:

- Verbeelding;
- Regels.

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plangebied begrepen gronden en opstellen aangegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen teneinde de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van deze toelichting waarin de aanleiding, de motivering en een beschrijving van de planopzet zijn opgenomen.

1.3 Begrenzing plangebied

Het plangebied ligt aan de West Kluinveenweg 17 en is kadastraal bekend onder gemeente Wierden sectie M, nummer 01032. Op afbeelding 2 is de situering van het plangebied weergegeven.



Afbeelding 2. Situering plangebied (zwart gearceerd)



Afbeelding 3. Luchtfoto perceel

1.4 Planproces en communicatie

Tijdens het planproces is aandacht besteed aan het creëren van maatschappelijk draagvlak en de daarvoor noodzakelijke communicatie met belanghebbenden.

Op de volgende wijze is/wordt gecommuniceerd met betrokken partijen:

- Landelijke website (www.ruimtelijkeplannen.nl): het bestemmingsplan wordt op de landelijke website gepubliceerd;
- Overlegpartners: conform artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening heeft vooroverleg plaatsgehad met:
 - provincie Overijssel;
 - Waterschap Vechtstromen. Met het Waterschap heeft overleg plaatsgevonden in het kader van de watertoets;
- Vanwege de beperkte omvang van het plan wordt geen inspraak verleend op het plan;
- Het ontwerp-bestemmingsplan is voor een periode van 6 weken voor een ieder ter inzage gelegd.

1.5 Opzet van de toelichting

De toelichting van het bestemmingsplan “Zenderink, herziening West Kluinveenweg 17” is na dit inleidende hoofdstuk als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 2: een beschrijving van de huidige en gewenste situatie. De ontstaansgeschiedenis, ruimtelijke structuur en de aanwezige functies worden hier besproken;
- Hoofdstuk 3: een korte schets van de beleidskaders;
- Hoofdstuk 4: Randvoorwaarden en onderzoek ten behoeve van de planuitvoering. Hier spelen milieuaspecten en waarden een rol;
- Hoofdstuk 5. De toelichting op de regels. De gebruikte bestemmingen en aanduidingen worden hier toegelicht.
- Hoofdstuk 6. Uitvoering en handhaving. Hierbij wordt onder meer ingegaan op de grondexploitatie;
- Hoofdstuk 7. Hier staan de resultaten van het gevoerde overleg en de inspraak.

HOOFDSTUK 2 De huidige en gewenste situatie

2.1 Ontstaansgeschiedenis

Het plangebied ligt in het oude Twentse cultuurland dat gekenmerkt wordt door een zandplateau met esdorpen, kleine stadjes, een vanouds kleinschalig platteland. Het landschap kreeg zijn definitieve vorm tijdens het ijstijdvak. De gletsjers van de Saale-ijstijd lieten hier dikke pakketten keileem achter, onder andere in het gebied van Zenderink.

Het gebied rond Wierden ontwikkelde zich tot een lappendeken van bos en moeras, heidevelden en rogge-essen, door houtwallen omzoomde weilandjes en bouwkampen, beekdalen en boerenerven. Deze oorspronkelijke landschappen zijn geleidelijk veranderd.

Op een historische kaart die de situatie rond 1900 weergeeft, is een aantal karakteristieke elementen van Zenderink herkenbaar: de open es op de stuwwal, de Hexelseweg, de oude ontginningswegen Lage Eggeweg en 1e Lageveldsweg, zandpaden die de verbinding leggen tussen deze wegen (dwars op het hoogteverschil), Wierden als klein dorp en kleine bebouwingsclusters aan de randen van het huidige plangebied.

Het landschap van Zenderink wordt gekenmerkt door een opbouw in een open westelijk deel en een halfbesloten oostelijk deel. De openheid van het westelijk deel hangt samen met de ligging van de stuwwal, zoals hiervoor is beschreven. De open es die zich hier bevindt kenmerkt zich verder door solitaire grote bomen in het open veld (weilanden) op de flanken van de stuwwal en volwassen erfbeplantingen rondom de (agrarische) bebouwing in het gebied. De zichtlijnen reiken ver, bijvoorbeeld vanaf de Hexelseweg gezien. Het oostelijke deel vormt een zogenoemd coulissenlandschap, waarin laanbeplanting wordt afgewisseld met (oorspronkelijke) beplantingselementen langs kavelgrenzen. Weilanden worden omzoomd door beplanting waardoor een afwisselend beeld ontstaat tussen openheid en geslotenheid. Deze beplanting bestaat uit ofwel een houtwal of als deze is doorgegroeid, uit een rij opgaande bomen, soms met onderbeplanting. De laanbeplanting langs de (oude) wegen bestaat uit lindes, eiken of andere soorten (van lange omloop). De lanen zijn niet doorgaand, maar fragmentarisch.

2.2 Ruimtelijke structuur

Het plangebied maakt deel uit van de in aanbouw zijnde woonwijk Zenderink, welke is gelegen aan de noordkant van het dorp Wierden. Het perceel wordt ontsloten via de West Kluinveenweg en Hexelseweg. Het gebied kenmerkt zich door overwegend vrijstaande woningen in een landelijke omgeving.

Het totale bedrijf, waaronder het perceel direct ten westen en zuiden van de West Kluinveenweg, is in het verleden door de gemeente aangekocht ten behoeve van het algemeen belang om woningbouw mogelijk te maken in De Weuste en nu in Zenderink.

2.3 De aanwezige functies

Voorheen was op het perceel West Kluinveenweg 17 een rundvee- en mestvarkensbedrijf gevestigd. Op grond van het toen geldende bestemmingsplan Buitengebied 1985 had het perceel de bestemming 'agrarisch bouwblok'. Op verzoek van de eigenaar zijn de milieuvergunningen in 1996 ingetrokken. In het in 2011 vastgestelde bestemmingsplan Zenderink heeft het perceel overeenkomstig het gebruik een woonbestemming gekregen.

Het perceel heeft een oppervlak van 1785 m². Op het perceel staat een boerderij met bedrijfsgebouwen. Nadat de vorige boerderij is afgebrand is de huidige boerderij in 1938 herbouwd.

De bedrijfsgebouwen bestaan uit een ligboxenstal, jongveeststal, varkensschuur/kalverstal en wagenloods. Deze bebouwing staat geheel of gedeeltelijk op het aan de gemeente verkochte perceel. In de ligboxenstal is op dit moment de oudheidkundige vereniging gehuisvest. Zodra de bouwkvavels op dit perceel worden verkocht, danwel als de eigenaar hiertoe een verzoek indient, wordt deze voormalige bedrijfsbebouwing gesloopt.

2.4 Gewenste situatie

In 1997 is de eigenaar van het perceel West Kluinveenweg 17 met de gemeente en enkele anderen een ruil-/koopovereenkomst aangegaan. In deze overeenkomst is vastgelegd dat de gemeente medewerking verleend aan de wijziging van de bestemming van de boerderijwoning zodanig dat een dubbele bewoning mogelijk is. De bestemmingsplanwijziging wordt gestart zodra de gebouwen en bijbehorende grond niet meer in gebruik zijn als agrarische bestemming en met het voortgezet gebruik is beëindigd.

De eigenaar is sinds 2011 met de gemeente in overleg over de ontwikkeling van Zenderink in relatie tot de gemaakte afspraken. Met dit bestemmingsplan wordt concreet uitvoering gegeven aan bovengenoemde bepaling. De huidige woonbestemming heeft een groter bouwblok gekregen en er is een aanduiding opgenomen dat twee woningen zijn toegestaan. De eigenaar heeft aangegeven de boerderij vooralsnog te willen splitsen in twee woningen. Op grond van dit bestemmingsplan is sloop en nieuwbouw van twee vrijstaande danwel twee aaneengebouwde woningen ook mogelijk.

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. Het beleid wordt in het bestemmingsplan afgewogen en doorvertaald naar de verbeelding en de regels.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft de rijksoverheid haar visie op de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven voor Nederland richting 2040 en op de manier waarop zij hiermee om zal gaan. Daarmee biedt het een kader voor beslissingen die de rijksoverheid in de periode tot 2028 wil nemen, om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden. In de structuurvisie maakt het Rijk helder welke nationale belangen zij heeft in het ruimtelijk en mobiliteitsdomein en welke instrumenten voor deze belangen door het Rijk worden ingezet. De huidige financiële kaders zijn randvoorwaardelijk voor de concrete invulling van de rijksambities. Verschillende nationale belangen kennen een juridische doorwerking welke zijn opgenomen in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, ook bekend als AMvB Ruimte).

De structuurvisie bepaalt de ambities voor Nederland in 2040. Deze hebben betrekking op de concurrentiekracht, bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid van/in Nederland. Voor deze 3 rijksdoelen worden 13 onderwerpen van nationaal belang genoemd. Hiermee geeft het Rijk aan waarvoor zij verantwoordelijk is en waarop het resultaat wil boeken. De benoemde nationale belangen zijn:

1. Een excellent en internationaal bereikbaar vestigingsklimaat in de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren;
2. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie;
3. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;
4. Efficiënt gebruik van de ondergrond;
5. Een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen;
6. Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem van weg, spoor en vaarwegen;
7. Het instandhouden van de hoofdnetwerken van weg, spoor en vaarwegen om het functioneren van de netwerken te waarborgen;
8. Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
9. Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling;
10. Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
11. Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;
12. Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten;
13. Zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen.

Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking is in de SVIR geïntroduceerd en vastgelegd als procesvereiste in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening. Doel van de ladder is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. De ladder kent 3 treden die achter elkaar worden doorlopen.



Afbeelding 4. Ladder voor duurzame verstedelijking

Toetsing plan trede 1

Bij de eerste trede wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. Een stedelijke ontwikkeling is in artikel 1.1.1 Bro gedefinieerd als een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. In het plangebied is sprake van een splitsing van een kavel, waarbij één extra woning wordt toegestaan. Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt dat een project tot in elk geval tien woningen niet als nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt aangemerkt (uitspraak 4 maart 2015, ECLI:NL:RVS:2015:653).

Toetsing plan trede 2

Bij de tweede trede wordt beschreven in hoeverre in de actuele regionale behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins. In artikel 1.1.1 Bro wordt bestaand stedelijk gebied gedefinieerd als bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur. Aangezien het plangebied is opgenomen in een bestemmingsplan voor het stedelijk gebied en het plangebied al een woonbestemming heeft, wordt geconcludeerd dat sprake is van bestaand stedelijk gebied.

Toetsing plan trede 3

Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de regio kan plaatsvinden, wordt bij trede 3 beschreven in hoeverre wordt voorzien in de behoefte op locaties, die gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend

ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld. Toetsing aan deze trede is niet van toepassing omdat sprake is van bestaand stedelijk gebied.

Geconcludeerd wordt dat het plan past binnen het rijksbeleid.

3.1.2 Natuurbeschermingswet

Vanaf oktober 2005 vindt de gebiedsbescherming in Nederland plaats via de gewijzigde Natuurbeschermingswet 1998. De Natuurbeschermingswet kent de volgende beschermde gebieden:

- De Natura 2000-gebieden (Vogel- en Habitatrichtlijngebieden);
- Beschermde natuurmonumenten (voorheen (staats)natuurmonumenten);
- De Ecologische Hoofdstructuur.

Natura 2000-gebieden

Voor beschermde Natura 2000-gebieden geldt dat er voor projecten en handelingen geen verslechtering van de kwaliteit van de habitats of een verstorend effect op de soorten waarvoor het gebied is aangewezen, mag optreden. Binnen de Natura 2000-gebieden zijn de Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebied te onderscheiden.

De Vogelrichtlijn (vastgesteld in 1979) is een regeling van de Europese Unie (EU) die tot doel heeft alle in het wild levende vogelsoorten op het grondgebied van de EU te beschermen. De lidstaten van de EU zijn verplicht voor alle vogelsoorten die in hun land leven leefgebieden van voldoende grootte en kwaliteit te beschermen. De Europese Habitatrichtlijn (vastgesteld in 1992) beoogt de biologische diversiteit te waarborgen door het instandhouden van de (half)natuurlijke leefgebieden en de wilde flora en fauna. De Habitatrichtlijn is gericht op de bescherming van soorten en natuurlijke habitats. Hiervoor zijn eveneens speciale beschermingszones aangemeld.

Het Wierdense Veld is als voormalig hoogveengebied aangemeld volgens de Habitatrichtlijn. Het Wierdense Veld is een restant van een ooit uitgestrekt veenlandschap in Twente. Het gebied is grotendeels afgegraven voor de turf. Het is begroeid met vochtige heide en enkele berkenbosjes. Binnen het hoogveen is het dekzandrelief plaatselijk zo sterk en uitgesproken dat op dekzandruggen droge heide voorkomt. Op de lage delen zijn enkele met water gevulde veenputten.

Daarnaast zijn de Sallandse Heuvelrug en de Borkeld, die in de buurt van de gemeente liggen, aangewezen als speciale beschermingszone in het kader van de Vogel- en Habitatrichtlijn, respectievelijk de Habitatrichtlijn. Vanwege de externe werking van de Vogel- en Habitatrichtlijn moet hiermee rekening worden gehouden in de planvorming. De aanwijzing van de Sallandse Heuvelrug als Vogelrichtlijngebied heeft betrekking op het voorkomen van broedvogels zoals de korhoen, nachtzwaluw en roodborsttapuit. De Sallandse Heuvelrug is aangemeld volgens de Habitatrichtlijn vanwege het voorkomende habitatype Droge Europese Heide. De Borkeld is aangewezen vanwege het voorkomen van Noord-Atlantische vochtige heide met *Erica tetralix*, Droge Europese Heide en *Juniperus communis*-formaties in heide of kalkgrasland.

Beschermde natuurmonumenten

Beschermde natuurmonumenten hebben als doel gebieden met een natuurwetenschappelijke of landschappelijke betekenis te vrijwaren tegen ingrepen. Het kan gaan om gebieden met zeldzame plant- en/of diersoorten, maar ook om gebieden die door hun ontstaansgeschiedenis, bodembouw of landschappelijke schoonheid waardevol zijn. Er zijn in (de buurt van) de gemeente Wierden geen beschermde natuurmonumenten aangewezen.

Ecologische Hoofdstructuur

Uitgangspunt van de Ecologische Hoofdstructuur is duurzame instandhouding, herstel en ontwikkeling van een zo groot mogelijke verscheidenheid van de in het wild levende dieren- en plantensoorten als wel elementen van ecosystemen. De Ecologische Hoofdstructuur bestaat uit een groot aantal natuurgebieden. Om deze natuurgebieden te verbinden tot een samenhangend geheel worden er ook nieuwe natuurgebieden en (robuuste) verbindingzones ontwikkeld.

De provincie Overijssel heeft de natuurwaarden in Overijssel begrensd in de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur (PEHS). De PEHS bestaat uit de bestaande wateren, natuur- en bosgebieden, te ontwikkelen natuurgebieden, beheersgebieden, verbindingzones en afrondingsgebieden. Onder meer het Wierdense Veld, het Reggedal en het Notterveld liggen binnen de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur. Uitgangspunt is het handhaven van rust en het tegengaan van verstoring en versnippering door het weren van grootschalige nieuwe ontwikkelingen in de PEHS.

Het plangebied ligt niet in de nabijheid van een Vogel - en/of Habitatrichtlijngebied. Ook is het plangebied niet gelegen in de Ecologische Hoofdstructuur.

3.1.3 Waterbeheer 21e eeuw (WB21)

Sinds 2000 is de Kaderrichtlijn Water (KRW) van kracht. Deze Europese richtlijn streeft naar duurzame en robuuste watersystemen en is gericht op zowel oppervlaktewater als grondwater. De KRW gaat uit van standstill: de ecologische en chemische toestand van het grond- en oppervlaktewater mag vanaf 2000 niet verslechteren. Andere belangrijke uitgangspunten uit de KRW zijn een brongerichte aanpak en "de vervuiler betaalt". In de periode tot 2009 worden de ecologische doelen voor waterlichamen opgesteld en vastgesteld. De doelen moeten in 2015 gerealiseerd zijn. Doelen mogen onder bepaalde voorwaarden ook later gehaald worden of worden verlaagd. Voor beschermde gebieden (onder andere zwemwateren, vogel- en habitatrichtlijngebieden) kan echter niet van de deadline van 2015 worden afgeweken. Hoewel de uiteindelijke chemische normen en ecologische doelstellingen nu nog niet bekend zijn, is de verwachting dat aanscherping van huidige maatregelen genomen door gemeente en andere partijen nodig zal zijn ('tandje erbij'). Het stroomgebiedbeheersplan Rijn-Oost bepaalt de KRW-maatregelen die in de eerste beheersfase tot 2015 worden getroffen.

Om voldoende aandacht voor de waterkwantiteit, maar ook de waterkwaliteit in ruimtelijke plannen te garanderen is de watertoets in het leven geroepen. Doel van de watertoets is het eerder en explicieter in het planproces betrekken van water. Hiertoe hebben rijk, provincies, gemeenten en waterschappen een Bestuurlijke notitie Waterbeleid in de 21e eeuw en een Handreiking watertoets ondertekend. In het kort betekent dit dat ten behoeve van de waterkwantiteit het principe: vasthouden, bergen en afvoeren dient te worden gehanteerd, en voor de waterkwaliteit: scheiden, schoon houden en schoon maken.

Voor het plangebied is de watertoets doorlopen. De resultaten hiervan zijn in hoofdstuk 4 opgenomen.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Overijssel zijn op 1 juli 2009 vastgesteld. In de Omgevingsvisie wordt de visie op de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van de provincie Overijssel uiteengezet. De Omgevingsvisie is een samenvoeging van het Streekplan, Verkeers- en Vervoersplan, Waterhuishoudingsplan en het Milieubeleidsplan.

Deze visie is opgesteld met een doorkijk tot 2030. In de Omgevingsverordening zijn instructies opgenomen ten aanzien van de inhoud van de juridisch-planologische documenten. In deze paragraaf komt als eerste de visie aan bod en daarna de verordening.

Omgevingsvisie

De Omgevingsvisie is opgesteld in het licht van diverse ontwikkelingen die in de provincie Overijssel gaande zijn. Deze ontwikkelingen spelen op het gebied van de fysieke leefomgeving. Hierbij is sprake van:

- een afname van de groei en verandering van de samenstelling van de bevolking;
- een afname van de werkgelegenheid met 10% tot een groei van 20%;
- een stijgende vraag naar woningen tot 2030, vooral in de grote steden;
- een toename van de mobiliteit tot 2040. Het goederenvervoer stijgt daarbij sneller dan het personenvervoer.

De provincie wil de kwaliteit van de leefomgeving verbeteren, met het oog op een goed vestigingsklimaat, een veilige en aantrekkelijke woonomgeving en een fraai buitengebied. De leefomgeving moet geschikt zijn voor de grote diversiteit aan activiteiten die mensen in de provincie Overijssel willen ondernemen (ruimtelijke kwaliteit). De opgave voor de komende jaren ligt vooral in het waarborgen van een goede afstemming tussen vraag en aanbod, gerelateerd aan de verschillende doelgroepen. Naast een kwantitatieve opgave is dit, gelet op de sterk veranderende bevolkingsontwikkeling, een aanzienlijke kwalitatieve opgave. De woonmilieus moeten flexibel zijn en worden afgestemd op de eisen en wensen van de toekomstige bewoners.

In de Omgevingsvisie is een uitvoeringsmodel ontwikkeld voor het sturen op ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid waarbij voor de toelaatbaarheid van nieuwe ruimtelijke plannen drie stappen worden onderscheiden. Hieronder wordt het plangebied aan de hand van het uitvoeringsmodel beoordeeld.

1. Generieke beleidskeuzes

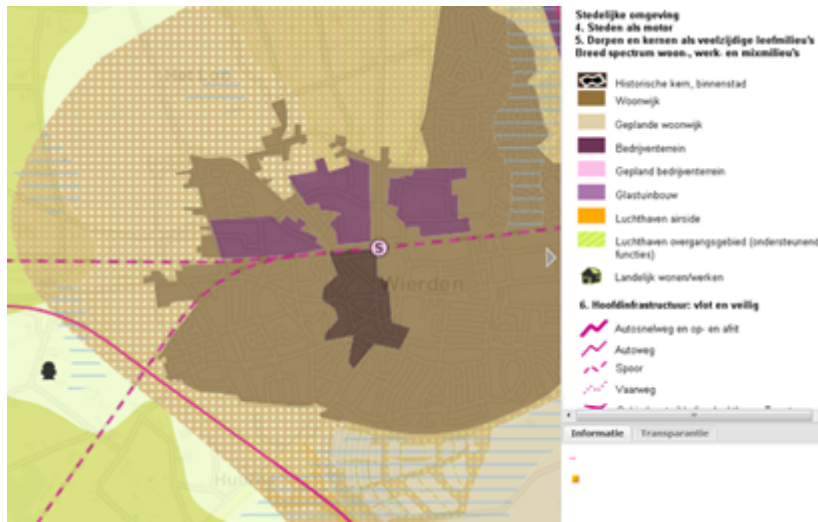
In de eerste stap dient de keuze te worden gemaakt of de ontwikkeling nodig dan wel mogelijk is. Hierbij moet worden getoetst aan de principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik (SER-ladder) en grondwaterbescherming. In de Omgevingsvisie is aangegeven dat voor gebiedsontwikkelingen op het gebied van woningbouw, bedrijfslocaties en toeristische en recreatieve voorzieningen de zogenaamde SER-ladder moet worden doorlopen. Hierbij worden ruimtelijke keuzes op de volgende wijze gemaakt:

- gebruik eerst de ruimte die al beschikbaar is of geschikt gemaakt kan worden (herstructurering);
- vergroot daarbij de mogelijkheden door meervoudig ruimtegebruik;
- leg dan pas nieuwe terreinen op basis van gebiedsgerichte aanpak en gebiedskenmerken.

Het plangebied betreft een bestaand bouwblok binnen bestaand stedelijk gebied. Vooralsnog is het de bedoeling de bestaande woonboerderij te splitsen in twee woningen. Hiermee wordt optimaal voldaan aan het principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik. Verder ligt het plangebied niet in een grondwaterbeschermingsgebied.

2. Ontwikkelingsperspectieven

De tweede stap is de toets van de beoogde ontwikkeling aan de ontwikkelingsperspectieven voor het plangebied. Voor het plangebied wordt het volgende ontwikkelingsperspectief genoemd: dorpen en kernen als veelzijdige woonmilieus met nadere aanduiding: woonwijk. De voorgenomen plannen passen binnen deze ontwikkelingsrichting.



Afbeelding 5. Ontwikkelingsperspectieven

3. Gebiedskenmerken

De derde en laatste stap is de toets van deze ontwikkeling aan de gebiedskenmerken en stelt de vraag aan de orde hoe de ontwikkeling op een goede wijze kan worden ingepast. Bij de gebiedskenmerken wordt onderscheid gemaakt in normatieve en richtinggevendende uitspraken. Voor de West Kluinveenweg 17 zijn de volgende gebiedskenmerken van toepassing:

- Natuurlijke laag: stuwwallen**
 Als normatieve uitspraak wordt gedaan: stuwwallen krijgen een beschermende bestemmingsregeling, gericht op instandhouding van de hoofdlijnen van het huidige reliëf. Als richtinggevendende uitspraak geldt dat ontwikkelingen bijdragen aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen, van de overgang tussen stuwwal en omgeving en aan de versterking van de potentiële natuurlijke kwaliteiten van de natte voet van de stuwwal.
- Laag van agrarisch cultuurlandschap: essenlandschap**
 Als norm wordt gesteld dat de essen een beschermende bestemmingsregeling krijgen, gericht op het instandhouden van de openheid, de bodemkwaliteit en het reliëf. Op de flanken krijgen de kleinschalige landschapselementen een beschermende bestemmingsregeling gericht op instandhouding. Als richtinggevendende uitspraak geldt dat ontwikkelingen een plaats krijgen in de flanken met respect en bijdragend aan de aanwezige bebouwingsstructuren en versterking van het landschappelijk raamwerk.
- Stedelijke laag: woonwijken 1955-nu**
 Voor de woonwijken 1955-nu wordt als richtinggevendende uitspraak gedaan: als ontwikkelingen plaats vinden in de naoorlogse woonwijken, dan voegt nieuwe bebouwing zich in de aard, maat en het karakter van het grotere geheel (patroon van o.a. wooneenheden en parken), maar is als onderdeel daarvan wel herkenbaar. De groenstructuur is onderdeel van het wijkontwerp.
- Lust- en leisurelaag: stads- en dorpsranden**
 De volgende richtinggevendende uitspraken gelden voor dit gebied: behoud, herstel en aanleg van landschappelijke recreatieve routes tussen stad/dorp en land, gekoppeld aan ontwikkeling. Slecht barrières tussen stad en land. Verbind de opgaven van dorps- en stadsuitbreidingen en infrastructuur aan de opgaven in de groene stadsranden op een wijze dat de identiteit van dorp en landschap wordt versterkt. Er is ruimte voor

ontwikkelingen die de stad-land relatie versterken. Maak mooie uitnodigende entrees van dorpen en leg geen rondwegen meer aan die stad en land scheiden.

Conclusie

In eerste instantie wordt de woonboerderij gesplitst in twee woningen en verandert er niets aan de bebouwing en verschijningsvorm. Ook als in een later stadium tot sloop en nieuwbouw van twee woningen wordt overgegaan, dient dit plaats te hebben binnen het bouwblok. Het plan wordt daarmee als passend beschouwd binnen de Omgevingsvisie.

Omgevingsverordening

De wijze waarop aan het beleid uit de Omgevingsvisie uitvoering moet worden gegeven is vastgelegd in de Omgevingsverordening. De Omgevingsverordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de provincie Overijssel. De Omgevingsverordening heeft de status van:

- ruimtelijke verordening in de zin van artikel 4.1 Wet ruimtelijke ordening;
- milieuverordening in de zin van artikel 1.2 Wet milieubeheer;
- waterverordening in de zin van de Waterwet;
- verkeersverordening in de zin van artikel 57 van de Wegenwet en artikel 2A van de Wegenverkeerswet.

De Omgevingsverordening is een uitvoeringsmodel van de Omgevingsvisie en is opgesteld in de vorm van voorschriften. In veel voorschriften is gekozen voor proces- en motiveringsvereisten. In de Omgevingsverordening moet elk inhoudelijk thema geregeld zijn, waar de provincie de mogelijkheid op wil hebben om juridische instrumenten in te kunnen zetten. Het inzetten van juridische instrumenten vindt plaats op basis van de interventieladder. In de Omgevingsverordening zijn geen voorschriften opgesteld die betrekking hebben op de voorgenomen ontwikkeling aangezien het een consoliderend plan betreft, waarin geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. Voorliggend bestemmingsplan ligt vanwege het consoliderend karakter in lijn met het beleid, zoals dit is opgenomen in de Omgevingsvisie en Omgevingsverordening.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Wierden

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

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

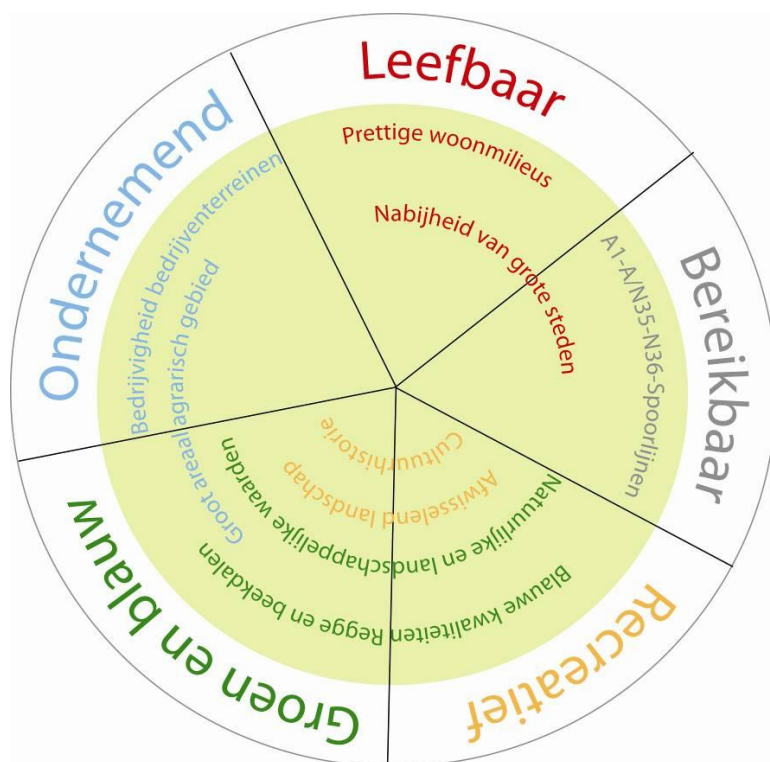
verschillende soorten verbindingen en verbindingen op verschillende niveaus. Gemeente Wierden verbindt:

- 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. Ook deze zijn in de figuur weergegeven.

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.



Afbeelding 6. Kernkwaliteiten

Deelgebiedsvisies

De visie is meer in detail uitgewerkt voor een drietal deelgebieden. Voor de kern Wierden is de volgende visie opgesteld: 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 met 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 opgeknapt 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 stadsrandzones.

De voorgenomen ontwikkeling past binnen de uitgangspunten van de Structuurvisie.

3.3.2 Welstandsnota

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.

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

Het plangebied ligt in deelgebied 1 Buitengebied - 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. Kenmerkend is het halfopen landschap met een gesloten rand van bomen en bebouwing. Andere kenmerken zijn hoogteverschillen, onregelmatige en kleinschalige verkaveling, een licht kronkelig wegenpatroon, verspreid staande bebouwing, bossen, lanen en houtwallen.

De bebouwing op de heuvels stamt uit verschillende tijden. Er zijn rijksmonumenten, waaronder boerderijen van het hallenhuistype en het dwarshuistype, schuren en schaapskooien bij de essen. De bebouwing is redelijk kleinschalig en er zijn veel burgerwoningen.

Over het algemeen bestaat de agrarische bebouwing uit één bouwlaag met kap met een eenvoudige hoofdvorm. Gevelopeningen zijn licht verticaal of horizontaal. De detaillering is over het algemeen eenvoudig en bestaat voornamelijk uit plinten, witte windveren en houten topgevels. Andere karakteristieke details zijn gepleisterde plinten, muurankers, sierspanen, uilenborden, segmentbogen, vakwerk van houtskelet, kroonlijsten en roedeverdeelde ramen en luiken.

Voor de welstandscriteria wordt verwezen naar de welstandsnota.

3.3.3 Geluidbeleid

De mate waarin het geluid het (woon)milieu mag belasten is geregeld in verschillende wetten en regelingen. Afhankelijk van de bron en regeling gelden er voorkeursgrenswaarden, streefwaarden of maximale grenswaarden voor geluidgevoelige functies. Bij plannen waarbij geluidgevoelige bestemmingen mogelijk worden gemaakt, is akoestisch onderzoek nodig indien het plangebied binnen de onderzoekszone van geluidsbronnen (weg, spoor, industrie) is gelegen.

De gemeente Wierden start voor nieuwe ontwikkelingen in het plangebied een zelfstandige planologische procedure op. Er moet dan rekening worden gehouden met het gebiedsgericht geluidsbeleid van de gemeente Wierden. Op basis van het functioneel gebruik van de ruimte is de gemeente Wierden onderverdeeld in een negental gebieden:

- natuur- en extensiveringsgebied;
- landbouwontwikkelingsgebied;
- verwevingsgebied;
- woonwijk;
- centrum;
- historisch lint;
- woon-werkgebied;

- bedrijventerrein;
- industrieterrein.

Voor ieder gebied is in het geluidsbeleid voor de thema's bedrijven en verkeer een passende geluidskwaliteit opgenomen. De geluidskwaliteit geeft aan wat de ambitie is voor dat gebied. Daarnaast geeft de ambitietabel ook aan indien dit noodzakelijk is waar de ruimte zit voor mogelijke afwijkingen van de ambitie (bovengrens).

Geluidsklasse		VL	RL	IL
		(dB)	(dB)	(dB(A))
2	zeer rustig	≤ 38	≤ 45	≤ 40
1	rustig	39 t/m 43	46 t/m 50	41 t/m 45
0	redelijk rustig	44 t/m 48	51 t/m 55	46 t/m 50
-1	onrustig	49 t/m 53	56 t/m 58	51 t/m 55
-2	zeer onrustig	54 t/m 58	59 t/m 63	56 t/m 60
-3	lawaaig	59 t/m 63	64 t/m 68	61 t/m 65
-4	zeer lawaaig	≥ 64	≥ 69	≥ 66

VL = Verkeerslawaaï RL = Railverkeerslawaaï IL = Industrielawaai

Figuur 1. Geluidsklasse

Gebiedstype:	wegverkeer	
	Ambitie dB	bovengrens dB
Natuur & extensiveringsgebied	44 - 48: redelijk rustig	49-53: onrustig ¹ 54-58: zeer onrustig ²
Landbouwontwikkelingsgebied	44 - 48: redelijk rustig	49-53: onrustig ¹ 54-58: zeer onrustig ²
Verwevingsgebied	44 - 48: redelijk rustig	49-53: onrustig ¹ 54-58: zeer onrustig ²
Woonwijk	44 - 48: redelijk rustig	59-63: lawaaig
Centrum, historisch lint, woon-werkgebied	44 - 48: redelijk rustig	59-63: lawaaig
Bedrijventerrein	44 - 48: redelijk rustig	59-63: lawaaig
Industrieterrein	44 - 48: redelijk rustig	59-63: lawaaig

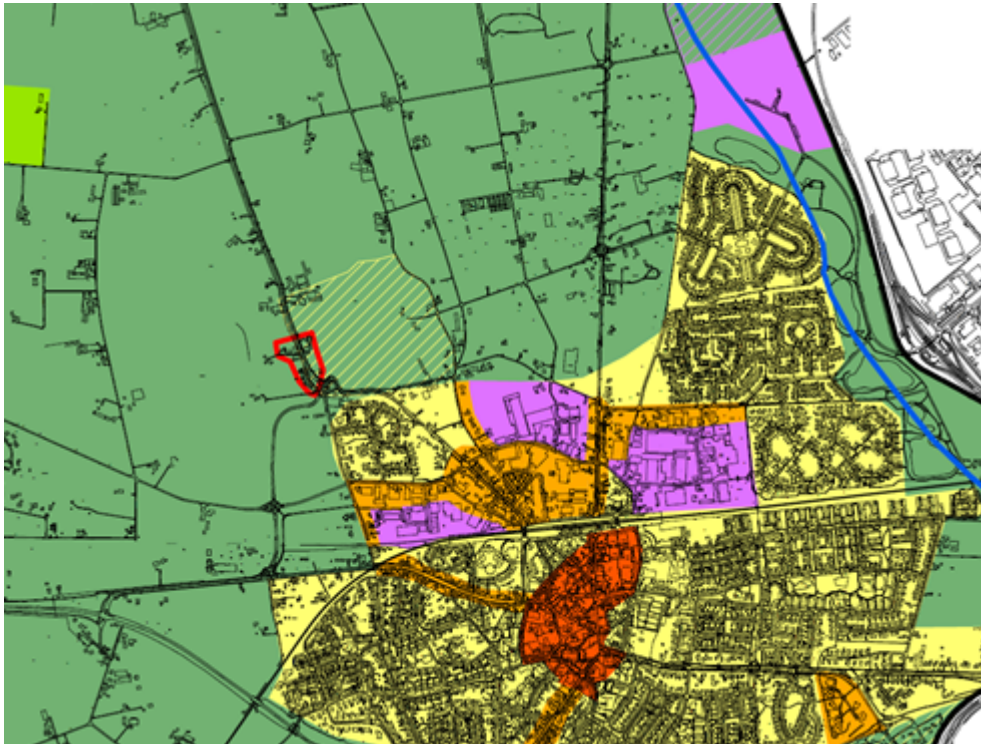
¹⁾ bij nieuwe bestemmingen (voor wegverkeerslawaaï)

²⁾ bij aanleg of wijziging van een weg

Figuur 2. Gebiedstypering

De nota geluidsbeleid en de hierbij behorende nota hogere grenswaarden van de gemeente Wierden schept het lokale geluidbeleid kader, vormt uitgangspunt voor een eventuele hogere waarden afweging en schetst de voorwaarden en criteria waaraan getoetst wordt.

Op grond van de gebiedstypenkaart ligt het plangebied in het gebiedstype 'woonwijk'. Hier geldt een ambitie van 44-48 dB en een bovengrens van 59-63 dB. Als de ambitiewaarde niet gehaald kan worden, moet worden gecompenseerd. Hierbij dient eerst te worden gekeken welke compensatie op akoestisch gebied kan worden behaald. Als niet op akoestisch gebied kan worden gecompenseerd, moet compensatie worden gezocht in bijvoorbeeld extra groen, situering van geluidgevoelige ruimtes aan luwe zijde etc.



Afbeelding 7. Gebiedstypenkaart

3.3.4 Klimaatbeleid

De rijksoverheid heeft voor de klimaatproblematiek de volgende doelstellingen geformuleerd:

- 2% energiebesparing per jaar;
- 20% duurzame energie in 2020;
- 30% reductie broeikasgassen in 2030.

In 2007 hebben het ministerie van VROM en de VNG een klimaatakkoord getekend, waarbij de gemeenten deze doelstellingen onderschrijven. De kern van het akkoord is dat gemeenten en Rijk een gezamenlijke inspanning leveren voor een schoner, duurzamer en zuiniger Nederland. Er zijn afspraken vastgelegd over maatregelen op een aantal terreinen: duurzame overheid, duurzame energieproductie, schone en zuinige mobiliteit, energiezuinige gebouwde omgeving, duurzame (agrarische) bedrijven en klimaatbestendige leefomgeving. De gemeente Wierden is bezig met het ontwikkelen van een eigen energiebeleid, in het kader hiervan is een aanvraag ingediend bij de doeluitkering 'Stimulering Lokale Klimaatinitiatieven' (SLOK).

3.3.5 Beleidsnota Archeologie

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. 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 verwachtingskaart is dat 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:

1. **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 6 terreinen van zeer hoge archeologische waarde beschermd.
2. **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.
3. **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.

3.3.6 Handhavingsbeleid

In augustus 2010 is het Handhavingsbeleidsplan Ruimtelijke Ordening door het college van burgemeester en wethouders vastgesteld. In het handhavingsbeleidsplan staat beschreven hoe wordt omgegaan met aan het licht gekomen handhavingszaken die te maken hebben met ruimtelijke ordening. In het beleidsplan wordt beschreven welke instrumenten er bij handhavend optreden tot de beschikking staan en hoe deze worden ingezet. Globaal wordt er een indeling gemaakt van voorkomende handhavingszaken en de prioriteit die daar door Wierden aan wordt toegekend. Vooral het toekennen van prioriteiten is een belangrijk onderdeel van dit beleid. Op basis hiervan worden keuzes gemaakt in de volgorde van het oppakken van handhavingszaken.

3.3.7 Beleid beroep aan huis

In deze beleidsregel wordt het gemeentelijk beleid ten aanzien van beroep en bedrijf aan huis beschreven. Ten opzichte van het voorheen geldende beleid, is het nu ook mogelijk een bedrijf aan huis te starten. In de praktijk bleek het onderscheid tussen beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten moeilijk te maken. Daarnaast is de kleinschaligheid en de ruimtelijke uitstraling van een beroep en bedrijf aan huis belangrijker dan het onderscheid daartussen.

Aan een beroep of bedrijf aan huis worden onderstaande voorwaarden gesteld. Er wordt onderscheid gemaakt in voorwaarden ten aanzien van het beroep/bedrijf, de woning en de woonomgeving.

Voorwaarden beroep/bedrijf

- De beroepsmatige activiteiten moeten in een bureau, kantoor of praktijkruimte worden verricht. Deze ruimte mag privé worden gebruikt wanneer deze een onderdeel van de woning cq het bijgebouw vormt;
- Het beroep mag niet vallen onder de detailhandelssector. Ook zijn geen café-/restaurant- en/of prostitutieactiviteiten toegestaan;
- Er worden geen activiteiten toegestaan die volgens de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' worden aangemerkt als categorie 2 of hoger. Verder mogen de activiteiten niet milieuvergunningsplichtig zijn;
- Diegene die het beroep aan huis gaat uitoefenen moet bij de gemeente staan ingeschreven als bewoner/bewoonster van het pand en daar ook daadwerkelijk wonen.

Voorwaarden woning

- De beroepsactiviteiten zijn ondergeschikt aan de woonfunctie. De woonfunctie blijft in ruimtelijke, functionele en visuele zin primair;
- Ten hoogste 35% van het vloeroppervlakte van de woning en aan/uitbouwen en bijgebouwen mag worden gebruikt voor het beroep/bedrijf aan huis tot een maximale oppervlakte van 50 m²;
- Er mag geen sprake zijn van opslag danwel bedrijfsactiviteiten buiten de aangegeven ruimte;
- Ten behoeve van de beroepsactiviteiten mag de woning/het bijgebouw worden verbouwd. De verbouwing moet voldoen aan de bouwregels/verbeelding uit het bestemmingsplan en er moet een omgevingsvergunning worden aangevraagd;
- Het te verbouwen deel ten behoeve van het beroep/bedrijf aan huis moet voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit en Bouwverordening (onder andere ventilatie, daglichttoetreding, brandveiligheid, parkeren);
- Een reclame-/naambord mag niet verlicht zijn en niet groter zijn dan 0,5 m². Het bord moet dichtbij de voorgevel of de erfafscheiding worden geplaatst.

Voorwaarden woonomgeving

- Het beroep aan huis mag geen afbreuk doen aan het woonmilieu in de buurt. De activiteit is naar aard in overeenstemming met het woonkarakter in de omgeving;
- Er mag geen onevenredige toename van verkeers- en parkeerdrukke plaatshebben.

3.3.8 Woonvisie en volkshuisvestingsbeleid

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

Op 27 april 2010 heeft de gemeenteraad het beleidskader in de vorm van de gemeentelijke Woonvisie "Nieuwe dynamiek in wonen" vastgesteld. De gemeente wil haalbaar beleid neerzetten dat meer ruimte biedt voor de vraag van de woonconsument, en waarbij op een vloeiende wijze de omslag van beleid (van kwantiteit naar kwaliteit) wordt gerealiseerd. Initiatieven vanuit het verleden krijgen dan ook de kans om tot ontwikkeling te komen, terwijl bij nieuwe ontwikkelingen het nieuwe beleid wordt ingezet. Zo wil de gemeente Wierden de dynamiek behouden en voorkomen dat wisselende inzichten leiden tot een situatie waarin elke ontwikkeling onmogelijk wordt. Op dit moment wordt gewerkt aan een nieuw

beleidskader. Basis voor dit beleidskader ligt onder andere in de regionale woonvisie Twente en de bestuursovereenkomst woonafspraken Twente. Ondanks het feit dat dit nieuwe beleidskader nog niet definitief is, is wel duidelijk dat er ruimte blijft bestaan voor maatwerk zoals in deze situatie.

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 Milieuaspecten

4.2.1 Hinder

Het aspect hinder is niet van toepassing. Het perceel behoudt de woonbestemming. Het aantal woningen is in dit verband niet van belang. Een woonfunctie brengt geen hinder met zich mee voor de omgeving.

4.2.2 Bodem

Aangezien het voornemen is om de bestaande woonboerderij te splitsen en de activiteiten derhalve binnen het bestaande pand plaatshebben, hoeft geen bodemonderzoek te worden uitgevoerd. In geval van sloop en nieuwbouw is dit wel het geval. Bij de aanvraag om omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen zal in dat geval een bodemonderzoek moet worden overlegd.

4.2.3 Geluid

In beginsel heeft iedere (spoor)weg een geluidszone, maar dat geldt niet voor de volgende wegen:

- wegen gelegen in een als woonerf aangeduid gebied;
- wegen met een maximumsnelheid van 30 km/uur.

Daarnaast geldt een zonering rondom de zogenaamde grote lawaaimakers.

In hoofdstuk VI van de Wet geluidhinder (Wgh) is (in geval van zonering) de verplichting opgenomen tot het verrichten van een akoestisch onderzoek naar de geluidsbelasting op de gevels van woningen (en daarmee gelijk te stellen geluidsgevoelige objecten) binnen de in artikel 74 genoemde onderzoekszone van een (spoor)weg of grote lawaaimaker.

De West Kluinveenweg heeft planologisch geen akoestische onderzoeksverplichting omdat hier een snelheidsregime geldt van 30 km/uur.

Bij de aanvraag om omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen moet wel worden aangetoond dat het binnenniveau van 33 dB in de woningen wordt gerealiseerd.

4.2.4 Verkeer en parkeren

Het plangebied wordt ontsloten via de West Kluinveenweg en Hexelseweg. Het planologisch toestaan van één extra woning leidt niet tot een onaanvaardbaar hoge verkeersdruk die de verkeersveiligheid en de omliggende infrastructuur aantast.

Uitgangspunt is dat het parkeren op eigen perceel plaatsheeft. Gelet op het oppervlak van het perceel is hier voldoende ruimte voor.

Risicokaart

Aan de hand van de Risicokaart Overijssel is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Hieruit blijkt dat het plangebied niet binnen de risicocontour van inrichtingen als bedoeld in het Bevi danwel andere risico's of gevaarbronnen ligt. Er zijn geen routes gevaarlijke stoffen per weg of water in de nabijheid van het plangebied. Ook liggen er geen buisleidingen in de nabije omgeving. Op basis hiervan hoeft geen onderzoek naar het aspect externe veiligheid te worden uitgevoerd.

4.2.6 Luchtkwaliteit

Bij besluitvorming is het van belang te bepalen of een initiatief "niet in betekenende mate" bijdraagt aan de luchtkwaliteit. In de algemene maatregel van bestuur Niet in betekenende mate (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Een project draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit als de toename van fijn stof en stikstof niet meer bedraagt dan 3% van de jaargemiddelde concentratie (maximaal 1,2 µg/m³).

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. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Dit geldt voor kantoorlocaties met een bruto vloeroppervlak van maximaal 100.000 m² en woningbouwlocaties voor maximaal 1500 woningen.

Dit initiatief behelst een zodanig kleinschalige ontwikkeling dat duidelijk is dat niet in betekenende mate wordt bijgedragen aan de luchtkwaliteit. Er hoeft daarom geen onderzoek naar de luchtkwaliteit te worden uitgevoerd. Het aspect luchtkwaliteit brengt geen belemmeringen met zich mee.

4.3 Waarden

4.3.1 Ecologie

Het voornemen is om de bestaande woonboerderij te verbouwen tot twee woningen. Aangezien dit alleen in pandige werkzaamheden zijn, hoeft geen ecologisch onderzoek te worden uitgevoerd. Mocht in de toekomst de boerderij toch worden gesloopt ten behoeve van nieuwbouw, dan zal bij de aanvraag om omgevingsvergunning voor de activiteiten slopen en bouwen alsnog een quickscan flora en fauna moeten worden uitgevoerd. Ditzelfde geldt voor de sloop van de bedrijfsgebouwen. De te slopen gebouwen moeten dan worden onderzocht op het voorkomen van beschermde soorten.

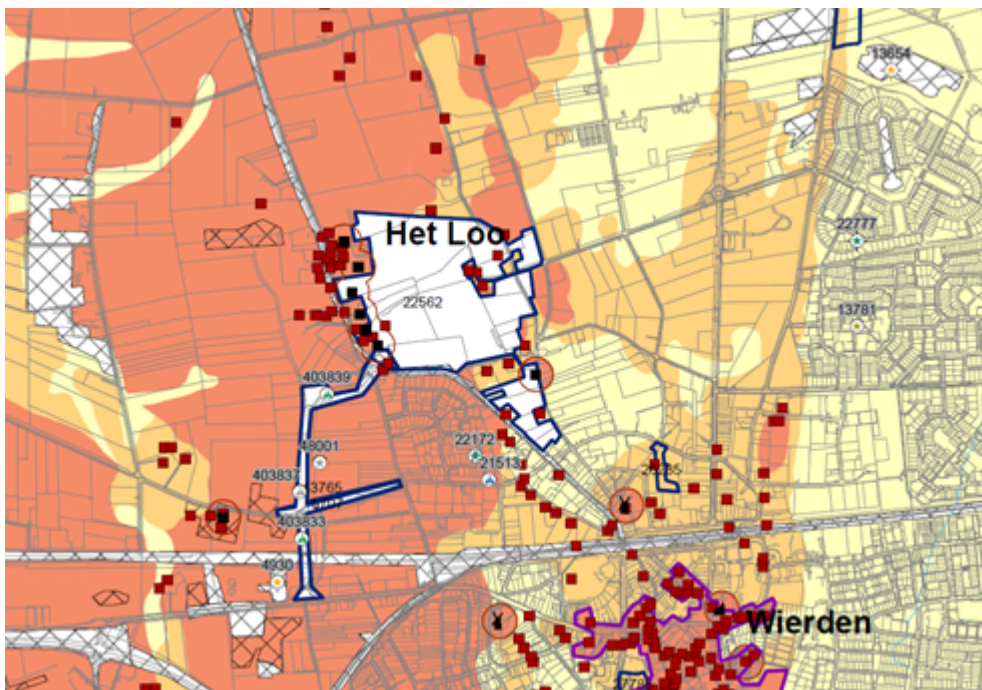
In zijn algemeenheid strekt het invloedsgebied rondom Natura 2000 gebieden zich uit tot ca 3 km. Een project binnen deze afstand moet worden getoetst op significante gevolgen voor het betreffende Natura 2000 gebied. Het plangebied ligt op een afstand van ruim 3 kilometer van het dichtstbijzijnde gelegen Natura 2000 gebied (Wierdense veld). Nader onderzoek is daarom niet nodig.



Afbeelding 9 Ligging van plangebied ten opzichte van de EHS

4.3.2 Archeologie

Op grond van de Archeologische Verwachtingskaart heeft het plangebied een middelhoge archeologische verwachtingswaarde (donkergeel gekleurd gebied). Daarnaast ligt er een historische element in het plangebied (bebouwing circa 1832 (rode blokjes)).



Afbeelding 10. Archeologische verwachtingskaart

Volgens de beleidsnota Archeologie geldt bij gebieden met middelhoge verwachtingswaarde groter dan 250 m² én verstoring dieper dan 50 cm een onderzoekspllicht. Omdat de verbouwing in pandig plaatsheeft en geen ontgraving plaatsheeft hoeft geen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

In verband met de archeologische waarde van het gebied is op de verbeelding wel een archeologische waardebestemming opgenomen. Als de boerderij in de toekomst wordt

gesloopt en twee woningen worden gebouwd, dan zal bij de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen worden beoordeeld of alsnog een archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

4.3.3 Landschap en cultuurhistorie

Het betreft een woonperceel binnen bestaand stedelijk gebied, waar een toevoeging plaatsheeft van één woning binnen vooralsnog het bestaande pand. Dit heeft geen invloed op het landschap. De boerderij heeft geen monumentale waarde en is niet als karakteristiek pand aangewezen.

4.3.4 Water

Een belangrijk instrument om waterbelangen in ruimtelijke plannen te waarborgen is de watertoets, die sinds 1 november 2003 wettelijk is verankerd. Initiatiefnemers zijn verplicht in ruimtelijke plannen een beschrijving op te nemen van de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Het doel van de wettelijk verplichte 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).

Watertoets

Voor het plangebied is een watertoets uitgevoerd. Uit deze toets blijkt dat het plan geen waterschapsbelangen raakt. Op basis van deze toets moet de procedure geen waterschapsbelang worden gevolgd. Dit houdt in dat direct kan worden doorgegaan met de planvorming.

Paragraaf geen waterschapsbelang

Deze paragraaf geen waterschapsbelang heeft betrekking op het plan West Kluinveenweg 17. Het plan betreft alleen een functieverandering van bestaande bebouwing en heeft geen invloed op de waterhuishouding. Met de voorgenomen ontwikkeling zijn geen waterbelangen gemoeid. De ontwikkeling heeft geen nieuwe lozingen op oppervlaktewater tot gevolg. In het gebied is geen sprake van (grond)wateroverlast.

Het waterschap Vechtstromen heeft dan ook geen bezwaren tegen de voorgenomen ontwikkeling.

Deze conclusie is getrokken naar aanleiding van een digitale watertoets. Het proces van de watertoets is goed doorlopen.

HOOFDSTUK 5 Toelichting op de planregels

5.1 Algemeen

In dit hoofdstuk worden de bij het bestemmingsplan behorende regels van een nadere toelichting voorzien. De regels geven inhoud aan de op de plankaart aangegeven bestemmingen. Ze geven aan waarvoor de gronden en opstallen al dan niet gebruikt mogen worden en wat en hoe er gebouwd mag worden.

De bij dit plan behorende regels zijn onderverdeeld in 4 hoofdstukken, te weten:

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

In hoofdstuk 1 worden enkele in de regels gehanteerde begrippen nader verklaard, zodat interpretatieproblemen zoveel mogelijk worden voorkomen. Daarnaast wordt aangegeven op welke wijze moet worden gemeten.

In hoofdstuk 2 worden specifieke regels gegeven voor de op de plankaart aangegeven bestemmingen en aanduidingen. De artikelen bestaan in elk geval uit een bestemmingsomschrijving en bouwregels. In beginsel is de bestemmingsomschrijving bepalend voor het gebruik (zowel in ruime als in enge zin) van de grond.

Hoofdstuk 3 bevat regels die van toepassing zijn op meerdere bestemmingen, zodat het uit praktische overwegingen de voorkeur verdient deze in een afzonderlijke paragraaf onder te brengen.

Hoofdstuk 4 bevat de overgangsregels en de slotregel.

Bij de opzet van de regels is getracht het aantal regels zo beperkt mogelijk te houden en slechts datgene te regelen, dat werkelijk noodzakelijk is. Niettemin is, gezien het speciale karakter van het gebied de regeling relatief uitvoerig. Het kan in een concrete situatie voorkomen dat afwijking van de gestelde normen gewenst is. Hiertoe zijn in het bestemmingsplan diverse flexibiliteitsregels opgenomen, zoals:

1. afwijkingsregels;
2. ontwikkelingsregelingen (wijzigingsregels);
3. omgevingsvergunningen voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.

De afwijkingsregels maken afwijkingen van geringe aard mogelijk, waarbij de aan de grond toegekende bestemming gehandhaafd dient te blijven. Ontwikkelingsregelingen (wijzigingsregels) maken een wijziging van een bestemming in een andere bestemming mogelijk. In sommige bestemmingen zijn nadere eisen opgenomen. Met deze nadere eisen kan de situering van gebouwen worden getoetst aan de omgeving.

Het systeem van omgevingsvergunningen voor werken en werkzaamheden is bij een aantal bestemmingen opgenomen, met name ter veiligstelling van bepaalde natuurlijke, landschappelijke en/of cultuurhistorische waarden. Door middel van het opnemen van een vergunningstelsel bij een bestemming kan de uitvoering van bepaalde activiteiten - die niet op elke plaats, in elke omvang en op elk moment in strijd met de onderkende waarden hoeven te zijn - aan bepaalde voorwaarden gebonden worden. Het stelsel biedt het gemeentebestuur de mogelijkheid om de toelaatbaarheid van bepaalde activiteiten en gebruiksvormen per geval na te gaan en aan de uitvoering bepaalde eisen te stellen. Hierbij

kan in het algemeen worden opgemerkt dat het rooien van houtgewas niet is opgenomen in het aanlegvergunningstelsel, aangezien voor het rooien van houtgewas in beginsel een kap(verordening)verbod geldt.

Normale onderhoudswerkzaamheden kunnen te allen tijde zonder vergunning uitgevoerd worden. In de praktijk levert het echter nogal wat problemen op om te bepalen of een bepaalde activiteit als "normaal onderhoud" kan worden aangemerkt. Ondanks deze regel zullen in de praktijk problemen kunnen blijven bestaan. In ieder geval zal het bij 'normale onderhouds- c.q. exploitatiewerkzaamheden' moeten gaan om werkzaamheden die ter plaatse regelmatig terugkeren, teneinde tot een goed beheer van de gronden te komen. Incidentele ingrepen in bijvoorbeeld de cultuurtechnische situatie kunnen niet onder normale onderhoudswerkzaamheden begrepen worden. Ook werkzaamheden die een onherstelbare aantasting betekenen van de aan een gebied toegekende waarde zullen per definitie niet als "normaal" beschouwd kunnen worden.

In de volgende paragraaf worden, voor zover nodig, enige regels artikelsgewijs van een nadere toelichting voorzien.

5.2 Nadere toelichting op de regels

Wonen

De gronden binnen de bestemming Wonen zijn bestemd voor wonen al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep of bedrijf. Binnen het bouwvlak zijn twee woningen toegestaan. De goothoogte mag maximaal 4 meter bedragen. De bouwhoogte en inhoud van de woningen zijn niet begrensd. Per woning mag 100 m² aan bijbehorende bouwwerken opgericht. Met een omgevingsvergunning kan - afhankelijk van de perceelgrootte - meer bebouwing worden toegestaan.

Gebouwen mogen mede worden gebruikt voor beroeps- en bedrijfsuitoefening aan huis en onder specifieke gebruiksregels is aangegeven welk gebruik in overeenstemming met het bestemmingsplan wordt geacht. Uitgangspunt is dat de woonfunctie als hoofdfunctie aanwezig blijft.

Waarde - Archeologie

De dubbelbestemming Archeologie geldt voor gronden met een middelhoge archeologische verwachtingswaarde. De verwachtingswaarde met de boogde planologische bescherming is vastgesteld in het gemeentelijk archeologisch beleid zoals beschreven in paragraaf 3.3.5. De gronden binnen deze dubbelbestemming zijn, behalve voor de andere daarvoor komende bestemming (basisbestemming), mede bestemd voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van verwachte archeologische waarden, met de daarbij behorende bouwwerken en voorzieningen.

HOOFDSTUK 6 Uitvoering en handhaving

6.1 Economische uitvoerbaarheid

6.1.1. Grondexploitatie

Sinds 1 juli 2008 heeft de Grondexploitatiewet als Afdeling 6.4 van de 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.

Deze bestemmingsplanwijziging vloeit voort uit een overeenkomst waarbij de grond om Zenderink te kunnen ontwikkelen is aangekocht. In die overeenkomst heeft de gemeente de inspanningsverplichting op zich genomen deze bestemmingsplanwijziging te laten plaatsvinden. De kosten zijn voor rekening van de gemeente. Alle kosten voor het realiseren van de woning komen voor rekening van de eigenaar. Op deze wijze is het kostenverhaal geregeld. Er wordt dan ook geen exploitatieplan vastgesteld. De economische uitvoerbaarheid van dit plan is hiermee gewaarborgd.

6.1.2 Planschade

Eventuele planschadekosten komen voor rekening van de gemeente. Overigens wordt het planschaderisico als beperkt ingeschat omdat het plangebied reeds een woonfunctie heeft. Toevoeging van een extra woning is van beperkte invloed op de omgeving.

6.2 Handhaving van het plan

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 7 Inspraak en overleg

7.1 Inspraak

In de Inspraakverordening van de gemeente Wierden is aangegeven op welke wijze belanghebbende natuurlijke en rechtspersonen bij de voorbereiding van het gemeentelijk beleid - inclusief bestemmingsplannen - worden betrokken. Met toepassing van deze verordening zal, via het plaatsen van een advertentie in de Driehoek bekend worden gemaakt dat het (voor-)ontwerpbestemmingsplan ter inzage ligt. In deze advertentie zal worden vermeld op welke wijze men nadere informatie kan verkrijgen en hoe men op het plan kan reageren. Gelet op het kleinschalige karakter van dit bestemmingsplan, is voor dit plan geen inspraakprocedure gevolgd.

Het bestemmingsplan heeft met ingang van 4 februari 2016 voor zes weken ter inzage gelegen. In deze periode is geen zienswijze ingediend.

7.2 Vooroverleg

Ingevolge artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening plegen burgemeester en wethouders, waar nodig, overleg met de nader in dit artikel genoemde instanties.

Rijk

In het plan zijn geen rijksbelangen betrokken zoals in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (paragraaf 3.1) zijn benoemd. Er hoeft daarom geen vooroverleg met het Rijk te worden gevoerd.

Provincie

Op 31 maart 2015 heeft de provincie Overijssel de Uitzonderingslijst voor vooroverleg ruimtelijke plannen aangepast. Alle woningbouwplannen moeten weer voor vooroverleg worden aangeboden zodat de provincie zicht kan houden op een evenwichtige regionale programmering en op het doorstaan van de rechterlijke toets bij de Raad van State. Op 25 november 2015 is het bestemmingsplan voor de West Kluinveenweg 17 in het kader van het vooroverleg ambtelijk besproken met de provincie. Op 7 december 2015 heeft de provincie per mail aangegeven dat alle nieuw toe te voegen woningen moeten worden opgenomen en worden bekeken in de totale woningbouwprogrammering, zoals verwoord in de woonafspraken. De gemeente heeft 3 jaar de tijd om daar uitvoering te geven. Dit plan wordt meegenomen in de totale programmering.

Waterschap Vechtstromen

De gemeente Wierden heeft het waterschap Vechtstromen geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. Op basis van deze toets worden in het plan geen waterschapsbelangen geraakt. Dit betekent dat kan worden doorgegaan met de planvorming. De procedure in het kader van deze watertoets is goed doorlopen.