



**BESTEMMINGSPLAN  
BUITENGEBIED 2009, HERZIENING  
VRIEZENVEENSEWEG ONG. EN 37a,  
HEERDINKSSCHOTWEG 3**

**BESTEMMINGSPLAN  
BUITENGEBIED 2009, HERZIENING  
VRIEZENVEENSEWEG ONG. EN 37a,  
HEERDINKSSCHOTWEG 3**

GEMEENTE Wierden  
IDN: NL.IMRO.0189.BP2017000001-VA01  
Datum: September 2017  
Status: Vastgesteld



Twentepoort Oost 16a  
7609 RG ALMELO

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

## TOELICHTING

## INHOUDSOPGAVE

|                                          |                                                   |           |
|------------------------------------------|---------------------------------------------------|-----------|
| <b>HOOFDSTUK 1</b>                       | <b>INLEIDING .....</b>                            | <b>5</b>  |
| 1.1                                      | AANLEIDING .....                                  | 5         |
| 1.2                                      | DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN .....           | 5         |
| 1.3                                      | LIGGING VAN HET PLANGEBIED .....                  | 5         |
| 1.4                                      | GELDEND BESTEMMINGSPLAN .....                     | 6         |
| 1.5                                      | LEESWIJZER .....                                  | 7         |
| <b>HOOFDSTUK 2</b>                       | <b>DE HUIDIGE SITUATIE .....</b>                  | <b>8</b>  |
| 2.1                                      | HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED .....                 | 8         |
| <b>HOOFDSTUK 3</b>                       | <b>PLANBESCHRIJVING .....</b>                     | <b>11</b> |
| 3.1                                      | ALGEMEEN .....                                    | 11        |
| 3.2                                      | HEERDINKSSCHOTWEG 3 .....                         | 11        |
| 3.3                                      | VRIEZENVEENSEWEG 37A .....                        | 12        |
| 3.4                                      | VRIEZENVEENSEWEG ONG. NAAST 48 .....              | 12        |
| 3.5                                      | VERKEER EN PARKEREN .....                         | 13        |
| <b>HOOFDSTUK 4</b>                       | <b>BELEIDSKADER .....</b>                         | <b>15</b> |
| 4.1                                      | RIJKSBELEID .....                                 | 15        |
| 4.2                                      | PROVINCIAAL BELEID .....                          | 16        |
| 4.3                                      | GEMEENTELIJK BELEID .....                         | 25        |
| <b>HOOFDSTUK 5</b>                       | <b>RANDVOORWAARDEN EN ONDERZOEK .....</b>         | <b>29</b> |
| 5.1                                      | INLEIDING .....                                   | 29        |
| 5.2                                      | MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN .....                | 29        |
| <b>HOOFDSTUK 6</b>                       | <b>TOELICHTING OP DE PLANREGELS .....</b>         | <b>41</b> |
| 6.1                                      | INLEIDING .....                                   | 41        |
| 6.2                                      | OPZET VAN DE REGELS .....                         | 41        |
| 6.3                                      | VERANTWOORDING VAN DE REGELS .....                | 42        |
| <b>HOOFDSTUK 7</b>                       | <b>UITVOERING EN HANDHAVING .....</b>             | <b>45</b> |
| 7.1                                      | ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID .....                 | 45        |
| 7.2                                      | HANDHAVING .....                                  | 45        |
| 7.3                                      | RETROSPECTIEVE TOETS .....                        | 45        |
| <b>HOOFDSTUK 8</b>                       | <b>VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN .....</b> | <b>47</b> |
| 8.1                                      | VOOROVERLEG .....                                 | 47        |
| 8.2                                      | INSPRAAK .....                                    | 47        |
| <b>BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING .....</b> | <b>48</b>                                         |           |
| BIJLAGE 1                                | ERFINRICHTINGSPLAN .....                          | 48        |
| BIJLAGE 2                                | VERKENNEND BODEMONDERZOEK .....                   | 48        |
| BIJLAGE 3                                | AKOESTISCH ONDERZOEK WEGVERKEERSLAWAAI .....      | 48        |
| BIJLAGE 4                                | QUICKSCAN NATUURWAARDENONDERZOEK .....            | 48        |
| BIJLAGE 5                                | WATERTOETSRESULTAAT .....                         | 48        |

## HOOFDSTUK 1 INLEIDING

### 1.1 Aanleiding

Aan de Heerdinksschotweg 3 en de Vriezenveenseweg 37a te Wierden, in het buitengebied van de gemeente Wierden, zijn voormalige agrarische gebouwen aanwezig. Op de locaties zijn de agrarische bedrijfsactiviteiten al een aantal jaren geleden beëindigd. Tevens zijn aan de Vriezenveenseweg ong. (naast nr. 48) te Wierden enkele veldschuren aanwezig. De bebouwing heeft geen vervolgfunctie, waardoor niet langer in het onderhoud van de bebouwing geïnvesteerd wordt en inmiddels sterk verouderd is. Het is daarom wenselijk deze landschapsontsierende bebouwing te slopen.

In dit geval wordt medewerking verleend op basis van de KGO-regeling, indachtig met het ‘Beleid Rood voor Rood met gesloten beurs 2011’. In ruil voor de sloop van de landschapsontsierende bebouwing, met een gezamenlijke oppervlakte van 889 m<sup>2</sup>, wordt het recht op één compensatiewoning met bijgebouw verkregen. Gewenst is deze compensatiekavel op het perceel aan de Vriezenveenseweg ong. (naast nr. 48) te situeren.

De ontwikkeling bestaat in hoofdlijnen uit:

- sloop van 531 m<sup>2</sup> aan landschapsontsierende bebouwing aan de Heerdinksschotweg 3;
- sloop van 315 m<sup>2</sup> aan landschapsontsierende bebouwing aan de Vriezenveenseweg 37a;
- sloop van 43 m<sup>2</sup> aan landschapsontsierende bebouwing aan de Vriezenveenseweg ong.;
- sanering van asbest en overtollige erfverharding;
- realisatie van één compensatiewoning met bijgebouwen in het kader van Rood voor Rood aan de Vriezenveenseweg ong.;
- het zorgvuldig landschappelijk inpassen van de compensatiekavel en andere slooplocaties.

Het agrarisch bouwperceel aan de Heerdinksschotweg 3 wordt ‘wegbestemd’ waarbij de (voormalige bedrijfs)woning een reguliere woonbestemming krijgt, net als de compensatiewoning aan de Vriezenveenseweg ong. De slooplocatie aan de Vriezenveenseweg 37a is reeds bestemd tot ‘Wonen’, behoeft geen planologische aanpassing en maakt daardoor geen deel uit van dit plan. Wel wordt de sloop van de landschapsontsierende bebouwing op die locatie geborgd.

De ontwikkelingen zijn niet in overeenstemming met de geldende bestemmingsplannen. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de gewenste juridisch-planologische kaders. In deze toelichting zal worden aangetoond dat het voornemen in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

### 1.2 De bij het plan behorende stukken

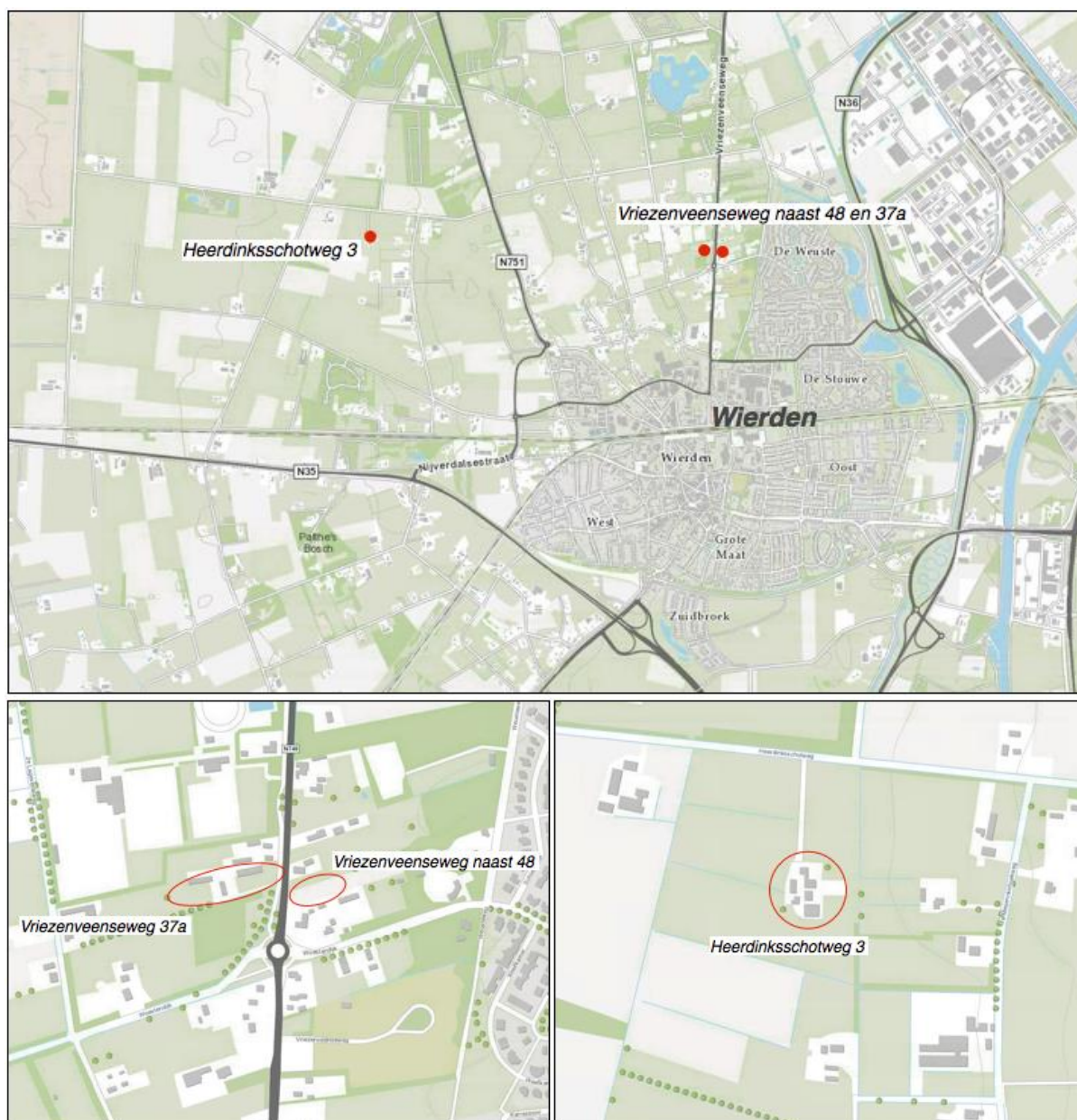
Het bestemmingsplan “Buitengebied 2009, herziening Vriezenveenseweg ong. en 37a, Heerdinksschotweg 3” bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.0189.BP2017000001-VA01) en een renvooi;
- regels (met bijbehorende bijlagen).

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

### 1.3 Ligging van het plangebied

De locatie van de compensatiekavel is aan de rand van de bebouwde kom van Wierden gelegen. De locatie aan de Heerdinksschotweg 3 ligt op circa 1,2 kilometer ten noordwesten van de bebouwde kom van Wierden. In figuur 1.1 is de ligging van de locaties ten opzichte van de kern Wierden en de directe omgeving weergegeven. Hierop is tevens de slooplocatie van de Vriezenveenseweg 37a weergegeven. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding.



Figuur 1.1 Ligging van het plangebied ten opzichte van de kern Wierden en de directe omgeving (Bron: ArcGIS)

## 1.4 Geldend bestemmingsplan

De locaties zijn gelegen binnen de bestemmingsplannen “Buitengebied 2009”, “Buitengebied 2009, herziening waterwinning Wierden”, “Buitengebied 2009, herziening 2012 (veegplan)” en “Paraplubestemmingsplan bouw van gebouwtjes voor algemeen belang”. Hierna wordt de planologische situatie voor beide locaties toegelicht. In figuur 1.2 is een uitsnede van de vigerende bestemmingsplannen weergegeven.



Figuur 1.2 Uitsnede vigerend bestemmingsplannen (Bron: gemeente Wierden)

De locatie aan de Heerdinksschotweg 3 is bestemd als 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' met de aanduiding 'intensieve veehouderij'. Gronden met deze bestemming zijn hoofdzakelijk bedoeld voor de uitoefening van een intensieve veehouderij. Met dit plan wordt het agrarisch bouwperceel 'wegbestemd' en krijgen de (bedrijfs)woning en bijgebouwen een reguliere woonbestemming.

De locatie aan de Vriezenveenseweg 37a is bestemd als 'Wonen'. Gronden met deze bestemming zijn hoofdzakelijk bedoeld voor het wonen in een reguliere burgerwoning. In dit plan wordt de sloop van het voormalig agrarisch bedrijfsgebouw juridisch-planologisch geborgd. Tevens wordt de aanduiding 'bedrijf aan huis' verwijderd.

De locatie aan de Vriezenveenseweg ong. naast nr. 48 zijn bestemd als 'Agrarisch met waarden – Landschap'. Gronden met deze bestemming zijn hoofdzakelijk bedoeld voor de uitoefening van het agrarisch bedrijf. Op basis van het geldend bestemmingsplan is het realiseren van een woning niet toegestaan binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden – landschap'. Voorliggende bestemmingsplanherziening voorziet in een toevoeging van het bestemmingsvlak 'Wonen' en schept daarmee het juridisch-planologisch kader voor de nieuwe woning en het gewenste gebruik.

## 1.5 Leeswijzer

De toelichting van het bestemmingsplan is na dit inleidende hoofdstuk als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 2: betreft een beschrijving van de huidige situatie;
- Hoofdstuk 3: bestaat uit de planbeschrijving;
- Hoofdstuk 4: hierin wordt het beleid van het Rijk, de provincie Overijssel en de gemeente Wierden beschreven, voor zover relevant;
- Hoofdstuk 5: randvoorwaarden en onderzoek ten behoeve van de planuitvoering. Hier spelen milieuaspecten en waarden een rol;
- Hoofdstuk 6: de toelichting op de regels. De regels van de gebruikte bestemmingen worden hier toegelicht;
- Hoofdstuk 7: uitvoering en handhaving. Hierbij wordt onder meer ingegaan op de economische uitvoerbaarheid van het project;
- Hoofdstuk 8: hier staan de resultaten van het gevoerde overleg en de inspraak.

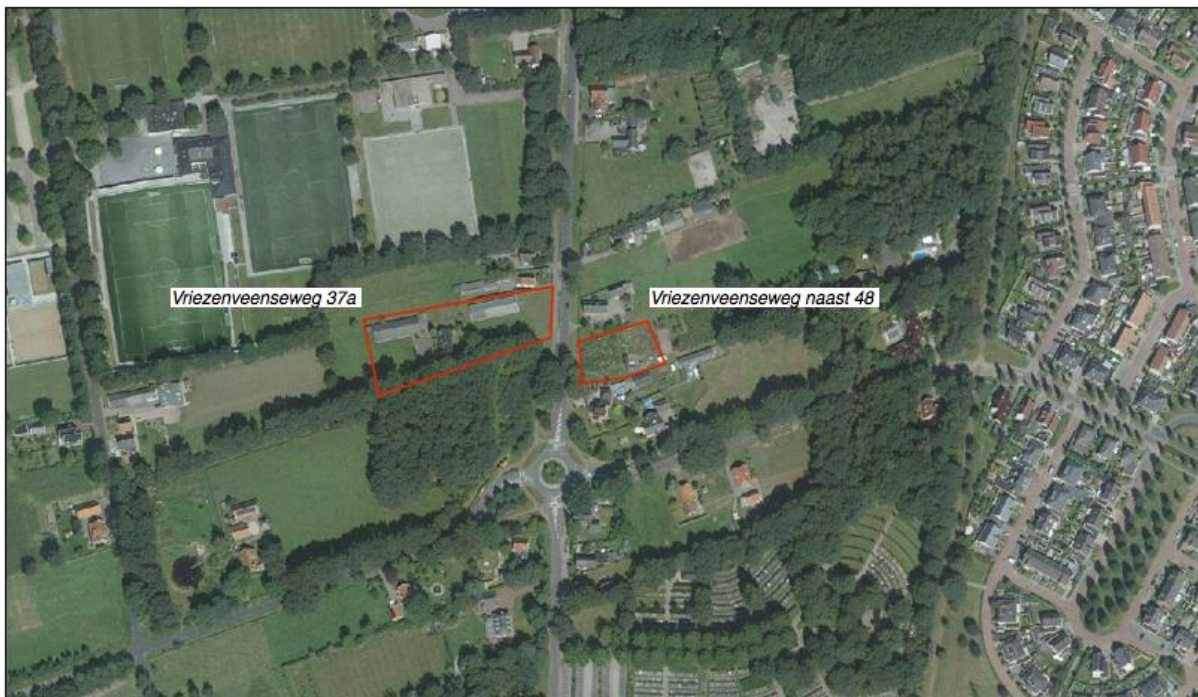


## HOOFDSTUK 2 DE HUIDIGE SITUATIE

### 2.1 Huidige situatie plangebied

#### 2.1.1 Vriezenveenseweg ong. naast 48 en 37a

De locaties aan de Vriezenveenseweg zijn aan de noordrand van de kern Wierden gelegen. De ruimtelijk-functionele structuur van de omgeving van het plangebied bestaat voornamelijk uit een clustering van woonerven, die op verspringende wijze langs de Vriezenveenseweg en omliggende wegen staan. Over het algemeen kenmerkt de omgeving zich door het vele groen in de vorm van singels, bosjes en grote bomen in combinatie met kleine weilanden. In de omgeving zijn verder woonwijk De Weuste, sportpark Het Lageveld en de begraafplaats aanwezig. De ligging en begrenzing van deze locatie wordt weergegeven op de luchtfoto in figuur 2.1.



Figuur 2.1 Luchtfoto van de ontwikkellocaties (Bron: Provincie Overijssel)

De locatie aan de Vriezenveenseweg 37a bestaat uit het voormalig agrarisch erf. De agrarische bedrijfsactiviteiten op het erf zijn volledig beëindigd en het perceel heeft al een woonbestemming. De bebouwing op het erf bestaat uit een woning, een bedrijfsgebouw en bijgebouw. Tussen de bebouwing is erfverharding aanwezig. Het overige deel van de locatie is ingericht als agrarische grasland en een klein gedeelte wordt gebruikt als tuin.

De locatie aan de Vriezenveenseweg ong. naast 48 bestaat uit een perceel waarop momenteel enkele veldschuurtjes staan en dennen aanwezig zijn. Voor het overige is het perceel onverhard en is er geen opgaand groen aanwezig. Vanwege de beperkte breedte van het perceel en de bebossing aan de oostzijde van deze locatie wordt dit perceel niet als doorkijk ervaren. Het perceel heeft een eigen ontsluiting op de Vriezenveenseweg.

In figuur 2.2 zijn straatbeelden vanaf de Vriezenveenseweg opgenomen.



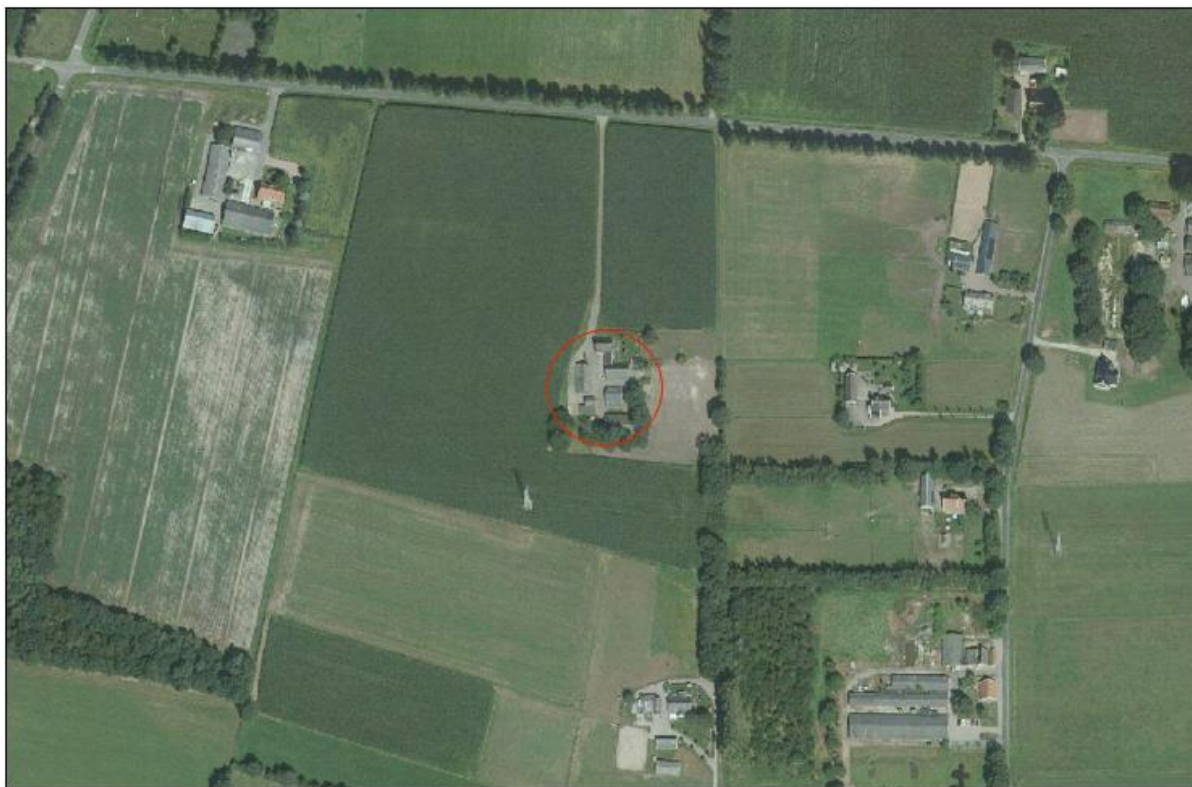


Figuur 2.2 Straatbeelden vanaf de Vriezenveenseweg (boven: naast nr. 48, onder: nr. 37a (Bron: Google streetview)

### 2.3.2 Heerdinksschotweg 3

De locatie aan de Heerdinksschotweg 3 is gelegen op circa 1,2 kilometer afstand ten noordwesten van de van de bebouwde kom van Wierden. De ruimtelijk-functionele structuur van de omgeving van het plangebied bestaat voornamelijk uit agrarische cultuurgronden en verspreid liggende erven, bestaande uit agrarische bedrijfspercelen en woonerven. In de omgeving zijn enkele grootschalige bospercelen en singel aanwezig.

De locatie ligt relatief solitair tussen de agrarische gronden. Het erf is bereikbaar middels een eigen weg vanaf de Heerdinksschotweg. De ligging en begrenzing van deze locatie wordt weergegeven op de luchtfoto in figuur 2.3.



Figuur 2.3 Luchtfoto van de ontwikkellocatie (Bron: Provincie Overijssel)

De projectlocatie bestaat uit het voormalig agrarisch erf en aangrenzende graslanden. De agrarische bedrijfsactiviteiten op het erf zijn volledig beëindigd. De bebouwing op het erf bestaat uit een (woon)boerderij, bedrijfsgebouwen, en bijgebouwen.

Tussen de bebouwing is erfverharding aanwezig. Het overige deel van de projectlocatie is ingericht als agrarische grasland en een klein gedeelte wordt gebruikt als tuin behorende bij de boerderij. In figuur 2.4 is een straatbeeld vanaf de Heerdinksschotweg opgenomen.



Figuur 2.4 Straatbeeld vanaf de Heerdinksschotweg (Bron: Google streetview)



## HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

### 3.1 Algemeen

Zoals in het voorgaande hoofdstuk aangegeven bevinden zich op de projectlocaties landschapsontsierende bedrijfsgebouwen. Omdat deze opstallen geen vervolgfunctie hebben, wordt ook niet meer geïnvesteerd in het onderhoud van deze gebouwen. Hierdoor is de staat van de bebouwing aan het verslechteren. De initiatiefnemer is voornemens de bebouwing (incl. asbesthoudende materialen) te slopen. Het gezamenlijk te slopen oppervlakte, in het kader van Rood voor Rood, bedraagt 889 m<sup>2</sup>. Hierna wordt per locatie ingegaan op de voorgenomen ontwikkelingen.

### 3.2 Heerdinksschotweg 3

De eigenaar vindt het wenselijk de landschapsontsierende bebouwing met een oppervlakte van 531 m<sup>2</sup> te slopen. Tevens zijn reeds de kuilvoerplaten aan de oostzijde van het erf verwijderd. De (bedrijfs)woning, de kapschuur (circa 140 m<sup>2</sup>) en de aan de (bedrijfs)woning geschakelde schuur blijven behouden. De kapschuur doet dienst als bijgebouw. Daarnaast is het gewenst om de aan de (bedrijfs)woning geschakelde schuur te behouden, dit vanwege het feit dat de eigenaren mogelijkheden aan het verkennen zijn om de woning te slopen en de schuur te transformeren naar een woning. In figuur 3.1 is vorenstaande weergegeven.

Ter plaatse van de te slopen schuren wordt grond aangevuld, geëgaliseerd en graszaad ingezaaid.



Figuur 3.1 Situatie Heerdinksschotweg (Bron luchtfoto: provincie Overijssel)

### 3.3 Vriezenveenseweg 37a

De eigenaar vindt het wenselijk de landschapsontsierende bebouwing met een oppervlakte van 315 m<sup>2</sup> te slopen. De woning met bijgebouw blijven behouden. Ter plaatse van de te slopen schuur wordt grond aangevuld, geëgaliseerd en graszaad ingezaaid. Op deze wijze ontstaat (weer) een logische opbouw van het erf met de woning voor het bijgebouw. In figuur 3.2 is vorenstaande weergegeven.



Figuur 3.2 Situatie Vriezenveenseweg (Bron luchtfoto: provincie Overijssel)

### 3.4 Vriezenveenseweg ong. naast 48

Bij het uitwerken van het RvR-projectplan is een Ruimtelijk kwaliteitsplan voor beide slooplocaties opgesteld door De Erfontwikkelaar. Het Erfinrichtingsplan is opgenomen in bijlage 1. Hierin zijn de uitgangspunten vanuit de initiatiefnemer, het beleid en de landschappelijke situatie verwerkt. Voor de locatiekeuze van de terugbouwlocatie wordt verwezen naar de toetsing aan het gemeentelijk beleid (zie paragraaf 4.3.2). Het Erfinrichtingsplan is weergegeven in figuur 3.3 en wordt aansluitend toegelicht.



Figuur 3.3 Erfinrichtingsplan (Bron: De Erfontwikkelaar)

De erven langs de Vriezenveenseweg kennen een duidelijke indeling in 'voor' en 'achter'. De erven zijn hierdoor sterk georiënteerd op de weg. De erven zijn veelal groen ingericht met hagen en bomen. Richting het buitengebied ligt de bebouwing meer omsloten in het groen. Meer richting de kern (waar deze kavel aan grenst) zijn de erven opener. Er is zicht op het erf en de grenzen zijn voorzien van lage beplanting als hagen.

Naast boerderijen zijn veelal verfraaide arbeiderswoningen aanwezig. Ook zijn er veel boerderijen of arbeiderswoningen gesloopt en vervangen door een verscheidenheid aan nieuwbouw.

De beoogde woning zal moeten aansluiten op deze bebouwing. De oriëntatie is gelijk aan de naastgelegen erven haaks op de Vriezenveenseweg. De nieuwe bebouwing mag bestaan uit een compensatiewoning met een maximale inhoud van 750 m<sup>3</sup> en met bijbehorende bijgebouwen tot een maximale oppervlakte van 100 m<sup>2</sup>.

De randen van het erf wordt voorzien van hagen en aan de noordzijde wordt, om de kavelrichting te accentueren, een rij berken voorzien. Deze rij bomen zal de groene drager van de erf zijn. Het verbindt bestaande groenstructuren en versterkt daarmee het landschappelijke raamwerk. Dit om het nieuwe bouwvolume te verzachten.

### 3.5 Verkeer en parkeren

#### 3.5.1 Vriezenveenseweg ong. naast 48

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

- Functie: wonen, koop, vrijstaand
- Verstedelijkingsgraad: weinig stedelijk / gemeente Wierden (Bron: CBS Statline)

- Stedelijke zone: buitengebied
- Parkeerbehoefte: minimaal 2,0 en maximaal 2,8 per woning
- Verkeersgeneratie: minimaal 7,8 en maximaal 8,6 per woning

Het parkeren ten behoeve van de woning vindt plaats op eigen terrein. Ter plaatse wordt voldoende ruimte gecreëerd voor het parkeren. De bestaande in- en uitrit wordt enigszins verschoven in noordelijke richting. Hierdoor wordt de in- en uitrit zover mogelijk van de rotonde geprojecteerd, hetgeen vanuit verkeerskundig oogpunt wenselijk. Gezien de beperkte verkeersintensiteiten wordt geconcludeerd dat er vanuit verkeerskundig oogpunt geen bezwaren zijn tegen de in dit plan besloten ontwikkelingen.

### **3.5.2 Vriezenveenseweg 37a & Heerdinksschotweg 3**

De bestaande in- en uitritten blijven behouden. Het parkeren ten behoeve van de bestaande woningen wijzigt niet en vindt plaats op eigen erf. Aangezien het aantal verkeersintensiteiten en de situering van in- en uitritten ongewijzigd blijven, wordt geconcludeerd dat er vanuit verkeerskundig oogpunt geen bezwaren zijn tegen de in dit plan beoogde ontwikkelingen.



## HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

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

### 4.1 Rijksbeleid

#### 4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

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.

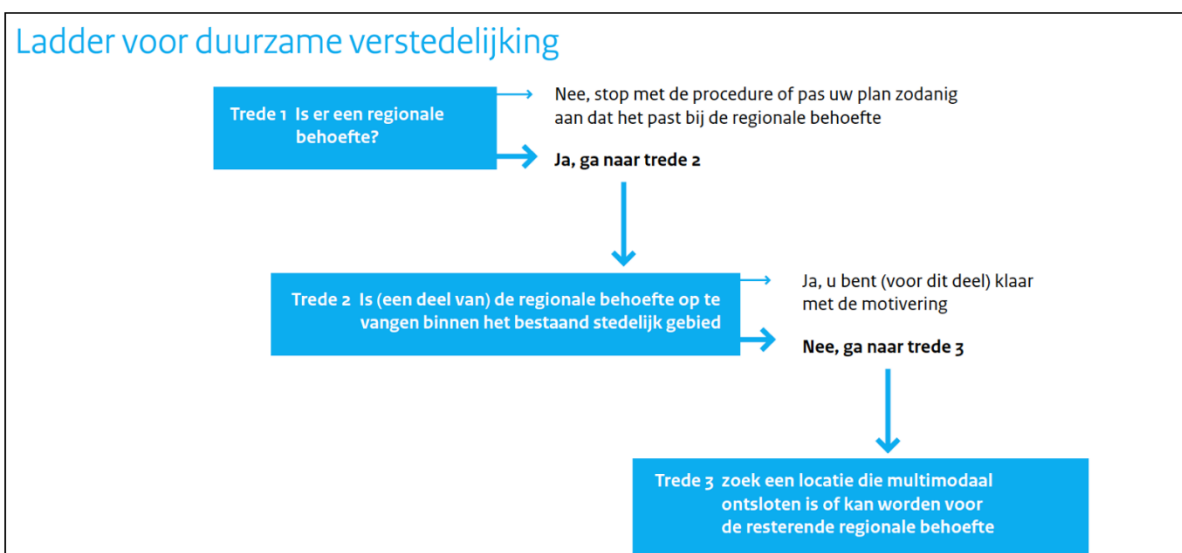
Voor de drie rijksdoelen worden de 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd. Hiermee geeft het Rijk aan waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

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.

##### 4.1.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

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



Figuur 4.1

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

#### 4.1.2 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten in het rijksbeleid

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

Op het realiseren van woningen zijn ondermeer de uitspraken ABRvS 27 augustus 2014, ECLI:NL:RVS:2014:3223 en ABRvS 11 juni 2014, ECLI:NL:RVS:2014:2077 van toepassing. Uit deze uitspraken blijkt dat het realiseren van respectievelijk 4 en 7 woningen niet wordt gezien als stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, Bro. In voorliggend geval is de ladder voor duurzame verstedelijking dan ook niet van toepassing aangezien sprake is van een toevoeging van één nieuwe woning. Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van strijd met het rijksbeleid.

## 4.2 Provinciaal beleid

In deze paragraaf wordt het voor deze ontwikkeling relevante provinciale beleid behandeld. Op 12 april 2017 hebben Provinciale Staten van Overijssel de nieuwe Omgevingsvisie Overijssel 2017 'Beken Kleur' en bijbehorende Omgevingsverordening Overijssel 2017 vastgesteld. Op 1 mei zijn de nieuwe Omgevingsvisie en Omgevingsverordening in werking getreden.

### 4.2.1 Omgevingsvisie Overijssel (2017)

De omgevingsvisie is het centrale provinciale beleidsplan voor het fysieke beleidsplan voor het fysieke leefmilieu in Overijssel. De opgaven en kansen waar de provincie Overijssel voor staat, zijn vertaald in centrale beleidsambities voor negen beleidsthema's. De hoofdambitie van de Omgevingsvisie is een toekomstvaste groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke hulpbronnen en voorraden. Enkele centrale ambities van de provincie:

- goed en plezierig wonen, nu en in de toekomst door een passend en flexibel aanbod van woonmilieus (typen woningen en woonomgeving) die voorzien in de vraag (kwantitatief en kwalitatief);
- versterken complementariteit van bruisende steden en vitaal platteland als ruimtelijke, cultureel, sociaal en economisch samenhangend geheel. Dit door behoud en versterking van leefbaarheid en diversiteit van het landelijk gebied, stedelijke netwerken versterken, behoud en versterken van cultureel erfgoed als drager van identiteit;

- veilig, gezond en schoon kunnen wonen, werken, recreëren en reizen door te zorgen voor waterveiligheid, externe veiligheid en verkeersveiligheid;
- investeren in een hoofdinfrastructuur voor wegverkeer, trein, fiets en waarbij veiligheid en doorstroming centraal staan.

#### 4.2.2 Omgevingsverordening Overijssel (2017)

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. Eén van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie te laten doorwerken is de Omgevingsverordening Overijssel. De Omgevingsverordening is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch geborgd is. Er wordt nadrukkelijk gestuurd op ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Uitgangspunt is dat verstedelijking en economische activiteiten gebundeld worden ten behoeve van een optimale benutting van bestaand bebouwd gebied.

#### 4.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Om te bepalen of een initiatief bijdraagt aan de ambities van de provincie Overijssel, wordt het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel gebruikt. In dit uitvoeringsmodel staan de volgende stappen centraal:

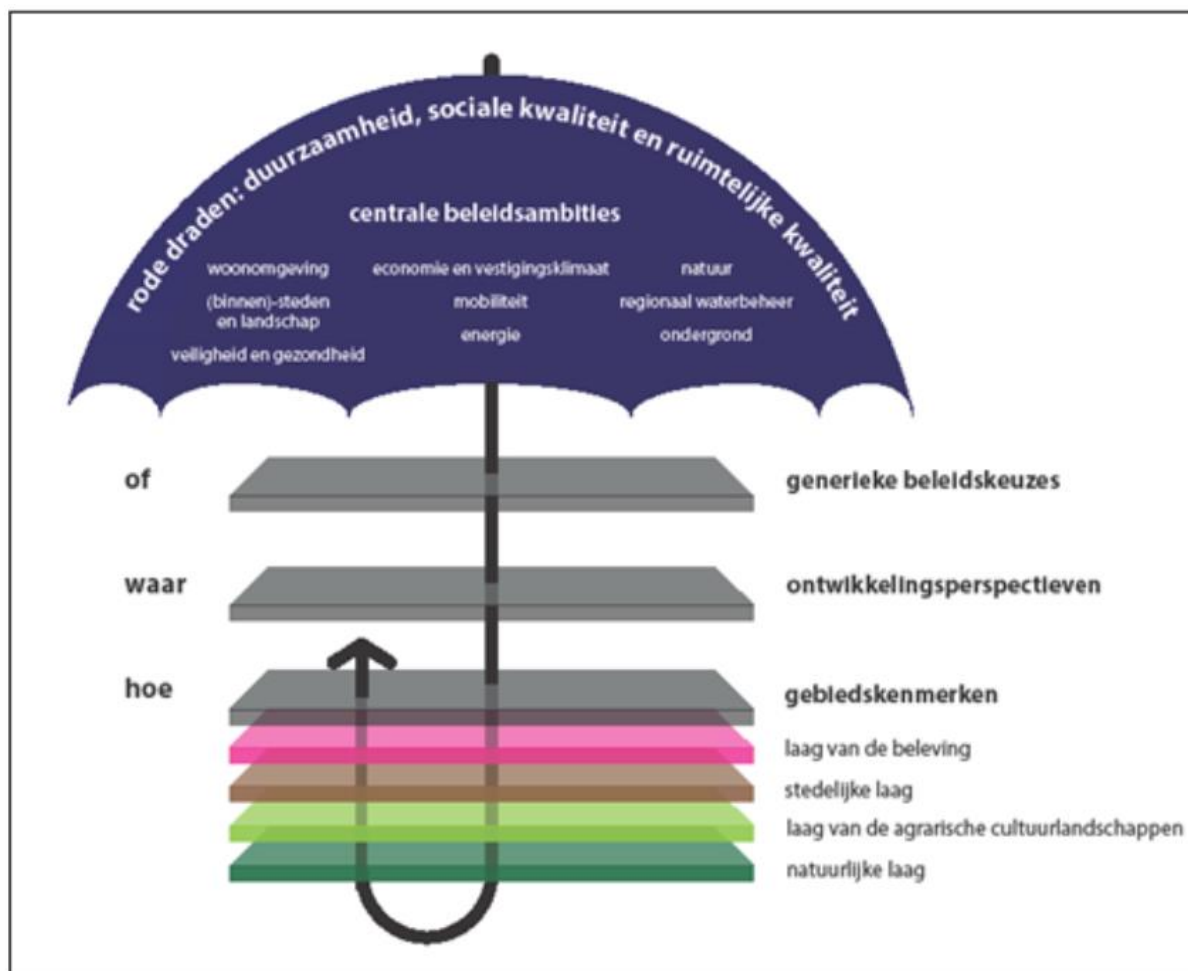
1. Of – generieke beleidskeuzes
2. Waar – ontwikkelingsperspectieven
3. Hoe – gebiedskenmerken

Bij een initiatief voor bijvoorbeeld woningbouw, een nieuwe bedrijfslocatie, toeristisch-recreatieve voorzieningen, natuurontwikkeling, etcetera kun je aan de hand van deze drie stappen bepalen of een initiatief binnen de geschetste visie voor Overijssel mogelijk is, waar het past en hoe het uitgevoerd kan worden.

De eerste stap, het bepalen van de **of**-vraag, lijkt in strijd met de wens zoveel mogelijk ruimte te willen geven aan nieuwe initiatieven. Met het faciliteren van initiatieven moet echter wel gekeken worden naar de (wettelijke) verantwoordelijkheden zoals veiligheid of gezondheid. Het uitvoeringsmodel maakt helder wat kan en wat niet kan.

Om een goed evenwicht te vinden tussen het bieden van ruimte aan initiatieven en het waarborgen van publieke belangen, varieert de provinciale sturing: soms normstellend, maar meestal richtinggevend of inspirerend.

In afbeelding 4.2 is het Uitvoeringsmodel weergegeven.



Afbeelding 4.2: Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

#### 4.2.3.1 Of - generieke beleidskeuzes

Maatschappelijke opgaven zijn leidend in het handelen. Allereerst is het dan ook de vraag **of** er een maatschappelijke opgave is. Of een initiatief mogelijk is, wordt onder andere bepaald door generieke beleidskeuzes van EU, Rijk of provincie. Denk hierbij aan beleidskeuzes om basiskwaliteiten als schoon drinkwater en droge voeten te garanderen. Maar ook aan beleidskeuzes om overaanbod van bijvoorbeeld woningbouw- en kantorenlocaties – en daarmee grote financiële en maatschappelijke kosten – te voorkomen. In de omgevingsvisie zijn de provinciale beleidskeuzes hieromtrent vastgelegd.

De generieke beleidskeuzes zijn vaak normstellend. Dit betekent dat ze opgevolgd moeten worden: het zijn randvoorwaarden waarmee iedereen rekening moet houden vanwege zwaarwegende publieke belangen. De normstellende beleidskeuzes zijn vastgelegd in de omgevingsverordening.

#### 4.2.3.2 Waar - ontwikkelingsperspectieven

Na het beantwoorden van de **of**-vraag, is de vraag **waar** het initiatief past of ontwikkeld kan worden. In de omgevingsvisie op de toekomst van Overijssel onderscheidt de provincie zes ontwikkelingsperspectieven. Deze ontwikkelingsperspectieven schetsen een ruimtelijk perspectief voor een combinatie van functies en geven aan welke beleids- en kwaliteitsambities leidend zijn. De ontwikkelingsperspectieven geven zo richting aan waar wat ontwikkeld zou kunnen worden.

De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend. Dit betekent dat er ruimte is voor lokale afweging: een gemeente kan vanwege maatschappelijke en/of sociaal-economische redenen in haar Omgevingsvisie en bestemmings- of omgevingsplan een andere invulling kiezen. Die dient dan wel te passen binnen de – voor dat ontwikkelingsperspectief – geldende kwaliteitsambities. Daarbij dienen de nieuwe ontwikkelingen verbonden



te worden met de bestaande kenmerken van het gebied, conform de Catalogus Gebiedskenmerken (de derde stap in het uitvoeringsmodel). Naast ruimte voor een lokale afweging ten aanzien van functies en ruimtegebruik, is er ruimte voor een lokale invulling van de begrenzing: de grenzen van de ontwikkelingsperspectieven zijn signaleringsgrenzen.

#### 4.2.3.3 Hoe - gebiedskenmerken

Ten slotte is de vraag **hoe** het initiatief ingepast kan worden in het landschap. De gebiedskenmerken spelen een belangrijke rol bij deze vraag. Onder gebiedskenmerken worden verstaan de ruimtelijke kenmerken van een gebied of gebiedstype die bepalend zijn voor de karakteristiek en kwaliteit van dat gebied of gebiedstype. Voor alle gebiedstypen in Overijssel is in de Catalogus Gebiedskenmerken beschreven welke kwaliteiten en kenmerken van provinciaal zijn en behouden, versterkt of ontwikkeld moeten worden.

De gebiedskenmerken zijn soms normstellend, maar meestal richtinggevend of inspirerend. Voor de normerende uitspraken geldt dat deze opgevolgd dienen te worden; ze zijn dan ook in de omgevingsverordening geregeld. De richtinggevende uitspraken zijn randvoorwaarden waarmee in principe rekening gehouden moet worden. Hier kan gemotiveerd van worden afgeweken mits aannemelijk is gemaakt dat met het alternatief de kwaliteitsambities even goed of zelfs beter gerealiseerd kunnen worden. De inspirerende uitspraken bieden een wenkend perspectief: het zijn voorbeelden van de wijze waarop ruimtelijke kwaliteitsambities ingevuld kunnen worden. Initiatiefnemers kunnen zich hierdoor laten inspireren, maar dit hoeft niet.

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

Toetsing van voorliggend initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel geeft globaal het volgende beeld.

##### 4.2.4.1 Of - generieke beleidskeuzes

Bij de afwegingen in de eerste fase ‘Of – generieke beleidskeuzes’ zijn artikel 2.1.3 (Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik), artikel 2.1.5 (Ruimtelijke kwaliteit), artikel 2.1.6 lid 1 (Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving) en artikel 2.2.2 (Realisatie nieuwe woningen) uit de Omgevingsverordening Overijssel van belang. Hierna wordt nader op de artikelen ingegaan.

##### Artikel 2.1.3: Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

1. *Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in stedelijke ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verhardten leggen op de Groene Omgeving wanneer aannemelijk is gemaakt:*
  - *dat er voor deze opgave in redelijkheid geen ruimte beschikbaar is binnen het bestaande bebouwd gebied en de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied ook niet geschikt te maken is door herstructurering en/of transformatie;*
  - *dat mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik binnen het bestaand bebouwd gebied optimaal zijn benut.*
2. *Bestemmingsplannen voor de Groene Omgeving voorzien uitsluitend in ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verhardten leggen anders dan de uitleg van steden en dorpen wanneer aannemelijk is gemaakt:*
  - *dat (her)benutting van bestaande erven en/of bebouwing in de Groene Omgeving in redelijkheid niet mogelijk is;*
  - *dat mogelijkheden voor combinatie van functies op bestaande erven optimaal zijn benut.*

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

Door het toepassen van de Rood voor Rood-regeling, neemt de hoeveelheid landschapsontsierende bebouwing in het buitengebied af en wordt één compensatiewoning teruggebouwd. Per saldo is geen sprake van extra ruimtebeslag door bouwen en verhardten op de groene omgeving, maar juist een afname. Samenvattend wordt geconcludeerd dat in voldoende mate rekening is gehouden met het gestelde in artikel 2.1.3.

Artikel 2.1.5: Ruimtelijke kwaliteit (leden 1, 2, 3 en 5)

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

Artikel 2.1.6: Kwaliteitsimpuls Groene omgeving (lid 1)

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

*Toetsing van het initiatief aan artikelen 2.1.5 en 2.1.6 lid 1*

Het voorliggende plan leidt tot een kwaliteitsimpuls in de groene omgeving (buitengebied) van de gemeente Wierden. Deze meerwaarde vertaalt zich in:

- sloop van 889 m<sup>2</sup> aan landschapsontsierende bebouwing;
- sanering van asbest en overvloedige erfverharding;
- het versterken van de landschappelijke kwaliteit (zie ook paragraaf 2.4), door het gehele erf conform de gebiedskenmerken landschappelijk in te passen.

De investeringen in de ruimtelijke kwaliteit staan in verhouding tot de geboden ontwikkelingsmogelijkheden. Hiermee wordt voldaan aan het beleid van de Provincie Overijssel met betrekking tot de impuls in de groene omgeving. In paragraaf 4.2.4.2 wordt beschreven dat het project past binnen de ontwikkelingsperspectieven.

Artikel 2.2.2: Realisatie nieuwe woningen (lid 1)

*Bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wabo, voorzien uitsluitend in de mogelijkheid tot het realiseren van nieuwe woningen als de behoefte daaraan is aangetoond door middel van actueel onderzoek woningbouw.*

*Toetsing van het initiatief aan artikel 2.2.2*

Voorliggende ontwikkeling betreft de realisatie van één compensatiewoning op basis van de beleidsnota 'Beleid Rood voor rood met gesloten beurs 2011' van de gemeente Wierden. De woning voldoet aan de kwalitatieve behoefte in de markt en wordt gebouwd voor de lokale behoefte. Derhalve is voorliggend bestemmingsplan in overeenstemming te achten met artikel 2.2.2 uit de Omgevingsverordening Overijssel.

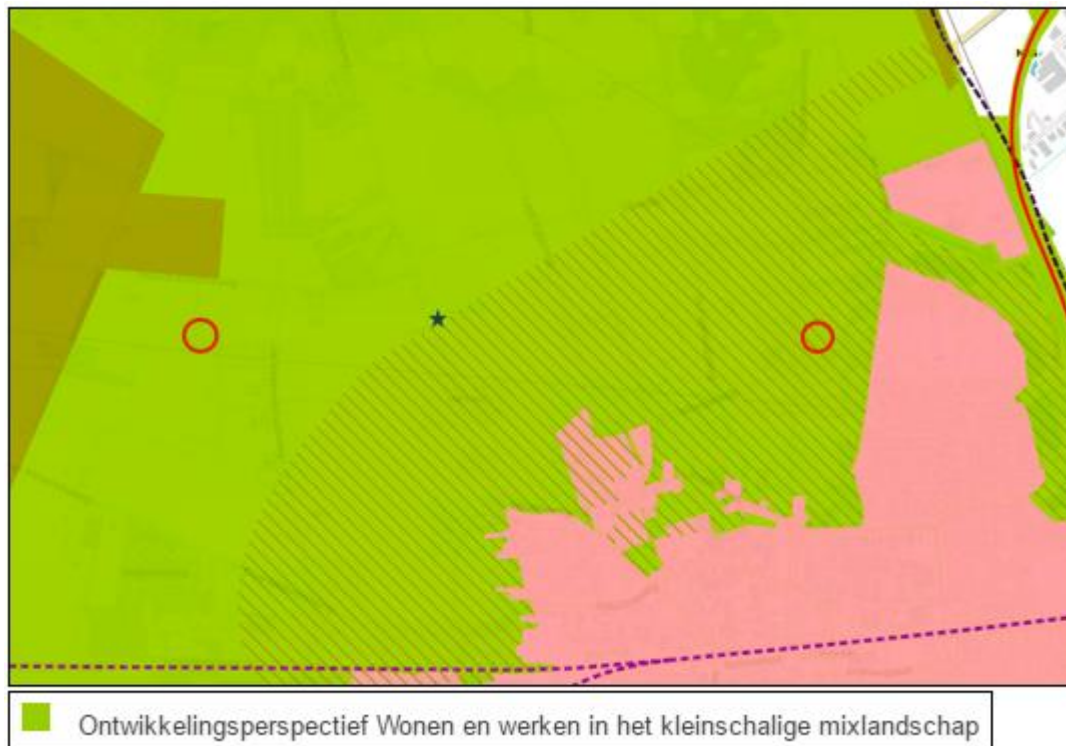
Bij de overige afwegingen in de eerste fase 'Of - generieke beleidskeuzes' zijn er verder geen aspecten die bijzondere aandacht verdienen.

*4.2.4.2 Waar - ontwikkelingsperspectieven*

In dit geval zijn vooral de ontwikkelingsperspectieven voor de Groene Omgeving van belang. In de Groene Omgeving gaat het vooral om: behoud en versterking van de kwaliteit van het landschap, het realiseren van een samenhangend netwerk van gebieden met natuur- en waterkwaliteit, ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw, het toerisme en andere economische dragers, realisatie van waterkwaliteitsdoelen, het duurzaam beheer van drinkwatervoorraden én het opwekken van hernieuwbare energie. In de Groene Omgeving onderscheidt de provincie de volgende drie ontwikkelingsperspectieven:

- de zone Ondernemen met Natuur en Water (ONW);
- agrarisch ondernemen in het grootschalige landschap;
- wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap.

Het plangebied behoort tot het ontwikkelingsperspectief ‘wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap’. In afbeelding 4.3 is een uitsnede van de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen.



Afbeelding 4.3: Uitsnede Ontwikkelperspectievenkaart Omgevingsvisie Overijssel (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)

#### *‘Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap’*

Van de ruimtelijke kwaliteitsambities staat in dit ontwikkelingsperspectief de ambitie Voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen voorop. Daarnaast gelden – net als voor alle andere ontwikkelingsperspectieven – de ruimtelijke kwaliteitsambities:

- zichtbaar en beleefbaar mooi landschap;
- sterke ruimtelijke identiteiten als merken voor Overijssel;
- continu en beleefbaar watersysteem.

#### *‘Stads- en dorpsrandgebieden’*

In de Stedelijke Omgeving vind je enkele bijzondere gebiedscondities die specifieke kansen met zich meebrengen. Denk aan kenniscentra, stadsassen en stationsgebieden, maar ook aan stads- en dorpsrandgebieden.

De stads- en dorpsrandgebieden vormen de overgang tussen de Stedelijke en de Groene Omgeving, en zijn daarmee zowel entree van de stad als verbinding naar het buitengebied. Het vormgeven als entree van zowel de Groene als de Stedelijke Omgeving is een belangrijk kwaliteitsdoel. Veel stads- en dorpsrandgebieden in Overijssel liggen tegen aantrekkelijke natuurcomplexen of landgoederen aan.

Als er naast de inmiddels geplande woon- en werklocaties nog behoefte ontstaat, kunnen nieuwe woon- en werkmilieus worden ingezet om de kwaliteit en aantrekkelijkheid van de stads- en dorpsrandgebieden te verhogen en de landschappelijke structuur in deze gebieden te versterken. In de stads- en dorpsrandgebieden liggen ook kansen om beleidsambities op het gebied van natuur, water, en energie te realiseren én om de

functie als ‘uitloop’-gebied voor de stad te versterken door verdichting van het routenetwerk voor langzaam verkeer.

#### *Toetsing van het initiatief aan het ‘Ontwikkelingsperspectief’*

De woonfunctie wordt als passend gezien in het mixlandschap en de stads- en dorpsrand. Met de ontwikkeling wordt door middel van landschappelijk inpassing van de nieuwbouwlocatie voorzien in een verbetering van het cultuurlandschap. Uit paragraaf 5.2.1 en 5.2.2 blijkt dat er geen sprake is van een directe belemmering van de bedrijfsvoering van omliggende (agrarische) bedrijven. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling in overeenstemming is met het ter plekke geldende ontwikkelingsperspectief.

#### 4.2.4.3 Hoe - gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en laag van de beleving) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en -opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. De ‘Stedelijke laag’ wordt in dit geval buiten beschouwing gelaten, aangezien voor de locaties en de aangrenzende gronden geen specifieke eigenschappen gelden.

##### 1. De ‘Natuurlijke laag’

De natuurlijke laag is de laag van de bodem, het reliëf, het watersysteem en de natuur die zich hier ‘van nature’ op vestigt. Deze natuurlijke laag is het resultaat van de wisselwerking tussen abiotische (fysische) en biotische factoren en processen. Zo zorgden ijs-, wind- en waterstromen in Overijssel voor het ontstaan van een afwisselend landschap van stuwwallen, dekzandgronden, beekdalen en natte laagtes en bepaalden de stroomsnelheden van IJssel, Vecht, Regge of Dinkel waar het fijne (komgronden) en waar het grovere sediment (oeverwallen) werd afgezet. En ontwikkelde veen zich daar, waar het water maar moeilijk weg kon.

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de ‘Natuurlijke laag’ aangeduid met de gebiedstype ‘Dekzandvlakte en ruggen’. In afbeelding 4.4 is dit weergegeven.



Afbeelding 4.4: Natuurlijke laag (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)

#### *“Dekzandvlakte en ruggen”*

De dekzandgronden worden gekenmerkt door relatief grote verschillen tussen hoog/droog en laag/nat gebied. Soms vlak bij elkaar, soms verder van elkaar verwijderd. De dekzandgebieden zijn voor het overgrote deel in cultuur gebracht als essenlandschap, oude hoevenlandschap en heide-ontginningslandschap. Kenmerkend reliëf is op veel plaatsen vervlakt, b.v. door egalisaties ten behoeve van de landbouw. Als ontwikkelingen plaatsvinden dan dragen deze bij aan het beter zichtbaar maken en beleefbaar maken van hoogteverschillen en het watersysteem. Beiden zijn uitgangspunt bij inrichting. De strekkingsrichting van het landschap, gevormd door de afwisseling van beekdalen en ruggen, dient uitgangspunt te zijn. Hiermee dient bij de planuitwerking rekening te worden gehouden.

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

Het gehele plangebied ligt binnen het gebiedstype 'Dekzandvlakten en ruggen'. De gronden in het plangebied zijn in cultuur gebracht of ingericht als erf. De van oorsprong voorkomende 'Natuurlijke laag' is derhalve niet of nauwelijks meer aanwezig. De aard en omvang van dit plan is van een beperkte omvang. Het nog aanwezige natuurlijke reliëf wordt met dit plan dan ook niet aangetast. Met de landschapsmaatregelen wordt ingezet op beplanting die past bij de natuurlijke ondergrond. De ontwikkeling is in overstemming met het gestelde in de 'Natuurlijke laag'.

2. De 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap'

Het agrarisch cultuurlandschap is bij uitstek een gebruikslandschap. Bij de ontwikkeling ervan hebben nooit ideeën over schoonheid een rol gespeeld. Wel zijn we het agrarisch cultuurlandschap in de loop van de tijd gaan waarderen. Het heeft als 'consumptielandschap' voor bewoners, recreanten en toeristen nieuwe betekenis gekregen. De landschappelijke structuren zijn belangrijke dragers van de biodiversiteit.

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap' aangeduid met het gebiedstype 'Jonge heide- en broekontginningslandschap'. In afbeelding 4.5 is dit weergegeven.



Afbeelding 4.5: Laag van het agrarisch cultuurlandschap (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)

*'Jonge heide- en broekontginningslandschap'*

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

*Toetsing van het initiatief aan de "Laag van het agrarisch cultuurlandschap"*

Door de sloop van landschapsontsierende bebouwing en de landschappelijke inpassing van de percelen met streekeigen beplanting, worden de kenmerken van het oorspronkelijke landschap versterkt. De bestaande karakteristieke landschapselementen worden versterkt middels streekeigen beplantingen. Daarmee is de ontwikkeling in overstemming met het gestelde in de "Laag van het agrarisch cultuurlandschap".



### 3. De 'Laag van de beleving'

In de laag van de beleving komen de natuurlijke, functionele en sociale processen bij elkaar. Dit is de laag die gaat over de beleefbaarheid van ruimtelijke kwaliteit, identiteit en tijdsdiepte, van recreatieve gebruiksmogelijkheden die een belangrijke rol spelen bij de waardering van de leefomgeving. De laag van de beleving is de laag van de verbinding en het netwerk; tussen het stedelijke en het landelijke, de cultuur en de natuur, snel en traag, oud en nieuw, tussen nut en schoonheid.

De locatie van de compensatiewoning is op de gebiedskenmerkenkaart de 'Laag van de beleving' aangeduid met het gebiedstype 'Stads- en dorpsranden'. In afbeelding 4.6 is dit weergegeven.



Afbeelding 4.6: Laag van de beleving (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)

De stads- en dorpsrand is een overgangsgebied. Hier is sprake van 2 elkaar overlappende invloedssferen. De randen zijn bepalend voor de identiteit van zowel de steden- en dorpen als het landschap eromheen. De (potentiële) kwaliteit is die van de 'best of both worlds'; stedelijke voorzieningen, verspreid liggende (gewilde) woon- en werkfuncties, padennetwerk in een landschappelijk raamwerk.

De ruimtelijke kwaliteitsambities in de laag van de beleving zijn:

- Zichtbaar en beleefbaar mooi landschap
- Sterke ruimtelijke identiteiten als merken van Overijssel

#### Toetsing van het initiatief aan de "Laag van de beleving"

De sloop van de landschapsontsierende bebouwing en het realiseren van een compensatiewoning aan de Vriezenveenseweg brengen geen negatieve effecten op andere opgaven in de dorpsrand met zich mee. Daarmee is de ontwikkeling in overeenstemming met het gestelde in de "Lust- en leisurelaag".

#### 4.2.5 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

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

## 4.3 Gemeentelijk beleid

### 4.3.1 Structuurvisie Wierden

#### 4.3.1.1 Algemeen

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

#### 4.3.1.2 Ruimtelijke Ontwikkelingsvisie

##### Ambitieniveau

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

##### Centrale waarden

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

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

#### 4.3.1.3 Kernkwaliteiten en centrale waarden gemeente Wierden

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

#### 4.3.1.4 Deelgebiedvisies

De structuurvisie onderscheidt drie deelgebieden. Per deelgebied is een visie gemaakt. Het plangebied is gelegen in een gebied dat is aangemerkt “Agrarisch gebied”, waarvoor de kenmerken en kansen vanuit het “landelijk gebied” gelden.

##### *“Landelijk gebied”*

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

Daarnaast wordt aangegeven dat er onvoldoende aanbod is in het kader van zorg- en welzijnsfeer. Er is ruimte voor landelijk wonen, waarbij de leefbaarheid in het landelijk gebied en de buurtschappen optimaal is gebleven.

In het landelijk gebied kan onder andere worden ingespeeld op:

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

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

Door de sloop van landschapsontsierende bebouwing en de landschappelijke inpassing van het gehele plangebied met streekeigen beplanting, worden de kenmerken van het oorspronkelijke landschap versterkt. Verrommeling en verpaupering van het buitengebied wordt voorkomen. Overigens wordt opgemerkt dat (agrarische) bedrijvigheid in de omgeving niet wordt belemmerd door deze ontwikkeling, zoals wordt beschreven in hoofdstuk 5. Geconcludeerd wordt het initiatief in overeenstemming is met de Structuurvisie Wierden.

### **4.3.2 Rood voor rood met gesloten beurs gemeente Wierden**

#### 4.3.2.1 Algemeen

Naar aanleiding van het in 2005 door de Provincie Overijssel vastgestelde Rood voor rood beleid heeft de gemeente Wierden dit verder uitgewerkt in een eigen beleidskader. In het beleid 'Rood voor rood met gesloten beurs gemeente Wierden' zijn de voorwaarden en uitgangspunten concreet uitgewerkt. De doelstelling van de Rood voor Rood-regeling (hierna: RvR-regeling) is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit door de sloop van landschapsontsierende agrarische bedrijfsgebouwen. Om dit doel te bereiken kunnen, in ruil voor het definitief en substantieel slopen van bedrijfsgebouwen, op planologisch verantwoorde locaties, één of meer woningbouwkwartalen worden toegekend.

#### 4.3.2.2 Criteria

De RvR-regeling voorziet in de mogelijkheid tot het toekennen van een woningbouwkwartaal in ruil voor het slopen van minimaal 850 m<sup>2</sup> bedrijfsbebouwing. Het uitgangspunt bij de RvR-regeling is de sloop van het gehele complex met voormalige (agrarische) bedrijfsgebouwen. Bovendien mag per locatie maar één keer worden deelgenomen aan rood voor rood.

Naast de sloopverplichting geldt eveneens de plicht om de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren. Dit houdt onder andere in een landschappelijke inpassing van het perceel en de directe omgeving, maar ook architectonische inpassing in het landschap/ de omgeving.

De woning moet worden teruggebouwd op de slooplocatie of, wanneer sprake is van meerdere slooplocaties, één van de slooplocaties. Dit betekent dat de nieuwe woning binnen de grenzen van het bouwblok van het voormalige bedrijf moet worden gebouwd. Alleen wanneer herbouw op de slooplocatie vanuit landschappelijk of milieuhygiënisch oogpunt niet mogelijk of wenselijk is kan hiervan worden afgeweken. In dat geval kan ook op de aan de slooplocatie aangrenzende grond/ perceel worden teruggebouwd, mits wordt aangesloten op bestaande bebouwingslinten of -clusters.

De inhoudsmaat van de woning op de bouwkwartaal met een standaardoppervlakte van 1.000 m<sup>2</sup> mag niet meer bedragen dan 750 m<sup>3</sup> (exclusief bijgebouwen met een maximum van 100 m<sup>3</sup>). Uitgangspunt bij het bouwen

van een woning ter plekke is dat de nieuwe kavel binnen de grenzen van de (oorspronkelijke) agrarische bedrijfsbestemming moet worden gesitueerd.

#### 4.3.2.3 Toetsing van het initiatief aan 'Rood voor rood met gesloten beurs'

In dit geval wordt medewerking verleend op basis van de KGO-regeling, indachtig met het 'Beleid Rood voor Rood met gesloten beurs 2011'. De uitgangspunten vanuit het Rood voor Rood beleid blijven uitgangspunt. In dit geval wordt gemotiveerd afwijken van het uitgangspunt van terugbouwen op de slooplocatie.

Eisen slopen en terugbouwen: In dit geval wordt landschapsontsierende bedrijfsbebouwing, met een oppervlakte van 889 m<sup>2</sup>, gesloopt. Ter compensatie mag één woning met bijgebouw(en) worden gerealiseerd. De compensatiewoning wordt gebouwd op een bouwka­vel van 1.000 m<sup>2</sup>. De maximale inhoudsmaat van deze woning bedraagt 750 m<sup>3</sup>.

Ruimtelijke kwaliteitsslag en financiële verantwoording: De ruimtelijke kwaliteit op de locatie zal verbeteren door de sloop van deze voormalige bedrijfsbebouwing en de landschappelijke investeringen in de vorm van landschapsmaatregelen. De investeringen in de ruimtelijke kwaliteit staan in verhouding tot de geboden ontwikkelingsmogelijkheden. Voor een nadere uiteenzetting wordt verwezen naar hoofdstuk 4.

#### Terugbouwlocatie:

In de directe nabijheid van de Heerdinksschotweg 3 is een tracé van een hoogspanningslijn (110 Kv) inclusief bijbehorende belemmeringsstrook aanwezig. In het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' (incl. Veegplan) is het agrarisch bouwperceel net buiten de dubbelbestemming 'Leiding – Hoogspanningsverbinding' gelegen. Strikt formeel staat de dubbelbestemming de realisatie van de compensatiewoning ter plaatse van het agrarisch bouwperceel niet in de weg. Echter is het realiseren van de compensatiekavel op deze slooplocatie niet gewenst. Dit vanwege de maatschappelijke discussie rond het wonen nabij hoogspanningsleidingen en de gebleken onverkoo­pbaarheid van kavels in een soortgelijke gevallen. Om een dergelijke situatie te voorkomen is het naar onze mening ongewenst ter plaatse een compensatiekavel te situeren.

Op de slooplocatie aan de Vriezenveenseweg 37a is uitsluitend de mogelijkheid om de compensatiewoning voor de bestaande woning te situeren. Door de landschapsontsierende schuur ter plaatse te slopen blijft er een compacter erfensemble (woning met bijgebouw) behouden. De sloop draagt bij aan de ruimtelijke kwaliteitsslag. Door de compensatiewoning voorop het erf te situeren wordt de behaalde ruimtelijke kwaliteitsslag door de sloop deels te niet gedaan en ontstaat een stedenbouwkundig en landschappelijk ongewenste situatie, namelijk woonbebouwing achter elkaar.

Gelet op het vorenstaande is de locatie aan de Vriezenveenseweg ong. naast 48 de meest wenselijke herbouwlocatie. De locatie is aan de rand van de bebouwde kom gelegen. De ruimtelijk-functionele structuur bestaat hoofdzakelijk uit woonpercelen met vrijstaande woningen. Gelet op de ligging van de compensatiekavel kan de woning goed aansluiten op de stedenbouwkundige en landschappelijke structuur langs de Vriezenveenseweg. Tevens zijn op voorhand geen belemmeringen te verwachten vanuit milieu- en omgevingsaspecten en worden geen bedrijven in de omgeving belemmerd.

Derhalve is het initiatief in lijn met de Beleidsnota Rood voor rood met gesloten beurs gemeente Wierden.

### **4.3.3 Landschapsontwikkelingsplan gemeente Wierden**

#### *4.3.3.1 Inleiding*

Het Landschapsontwikkelingsplan gemeente Wierden (LOP) is op 10 februari 2009 door de gemeenteraad 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. De locatie van de compensatiewoning is gelegen in deelgebied 2: ‘Dorpsrand Wierden’.

#### *4.3.3.2 Deelgebied 2: Dorpsrand Wierden*

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

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

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

Door de sloop van landschapsontsierende bebouwing en de landschappelijke inpassing van de bouwlocatie aan de Vriezenveenseweg ong. naast 48 met streekeigen beplanting, wordt de overgang van de kern naar het buitengebied versterkt. Door middel van de landschapsmaatregelen wordt een landschappelijk kader ontwikkeld rond de bebouwing en ontstaat er een halfopen landschap. Het initiatief past daarmee goed binnen de ontwikkelingsrichting van dit gebied zoals beschreven in het Landschapsontwikkelingsplan.

#### **4.3.4 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid**

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



## HOOFDSTUK 5 RANDVOORWAARDEN EN ONDERZOEK

### 5.1 Inleiding

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

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

### 5.2 Milieu- en omgevingsaspecten

#### 5.2.1 Hinder

##### 5.2.1.1 Algemeen

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

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

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

##### 5.2.1.2 Gebiedstypen

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

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

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

Het plangebied is gelegen in het buitengebied, waar geen sprake is van een matige of sterke functiemenging. Derhalve wordt in dit geval uitgegaan van het omgevingstype "rustige woonwijk".

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

### 5.2.1.3 Situatie plangebied

#### 5.2.1.3.1 Algemeen

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

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

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

#### 5.2.1.3.2 Externe werking

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

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

#### 4.2.1.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of nieuwe functies binnen het plangebied hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving. Het plangebied wordt bestemd ten behoeve van de woonfunctie. Een woonfunctie wordt aangemerkt als milieugevoelige functie.

#### Vriezenveenseweg ong. naast 48

Nabij het plangebied zijn milieubelastende functies aanwezig, namelijk een sportcomplex, bedrijvigheid en een begraafplaats. Hierna wordt achtereenvolgend op de locaties ingegaan.

Een sportcomplex is in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' aangemerkt als 'Veldsportcomplex (met verlichting)'. Een dergelijke inrichting valt onder milieucategorie 3.1, waarvoor een grootste richtafstand van 50 meter geldt.

Een opslaglocatie van de gemeente is in de VNG-uitgave ‘Bedrijven en milieuzonering’ aangemerkt als ‘Gemeentewerf’. Een dergelijke inrichting valt onder milieucategorie 3.1, waarvoor een grootste richtafstand van 50 meter geldt.

Een begraafplaats is in de VNG-uitgave ‘Bedrijven en milieuzonering’ aangemerkt als ‘begraafplaats’. Een dergelijke inrichting valt onder milieucategorie 1, waarvoor een grootste richtafstand van 10 meter geldt.

Geconcludeerd wordt dat ter plaatse van het bestemmingsvlak ‘Wonen’ ruimschoots wordt voldaan aan de richtafstanden en sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

### *Heerdinksschotweg 3*

Nabij het plangebied zijn milieubelastende functies aanwezig, namelijk veehouderijen. Deze bedrijven betreffen een categorie 3.2 en 4.1 inrichting. Bij veehouderijen zijn echter niet de adviesafstanden op basis van de VNG-uitgave bepalend, maar de wettelijk aan te houden afstanden of de berekenende geuremissiecontouren voor vergunningplichtige veebedrijven. Daarom wordt hier het aspect geur buiten beschouwing gelaten. In paragraaf 5.2.2 zal hier nader op in worden gegaan. Indien het aspect geur buiten beschouwing wordt gelaten geldt een richtafstand van 50 meter voor de overige aspecten.

De afstand van het plangebied, uitgaande van de woonbestemming waarbinnen de woning mag worden opgericht, tot aan de bestemming ‘Agrarisch – Agrarisch bedrijf’ van de agrarische bedrijven bedraagt minimaal 170 meter.

Aan de richtafstand van 50 meter tot aan de bedrijven wordt derhalve voldaan.

#### *5.2.1.4 Conclusie milieuzonering*

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

## **5.2.2 Geur**

### *5.2.2.1 Wet geurhinder en veehouderij en Activiteitenbesluit*

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor vergunningsplichtige veehouderijen, als het gaat om geurhinder. Voor meldingsplichtige veehouderijbedrijven is het beoordelingskader voor geurhinder opgenomen in het Activiteitenbesluit.

De Wgv stelt één landsdekkend beoordelingskader met een indeling in twee categorieën. Voor diercategorieën waarvan de geuremissie per dier is vastgesteld, wordt deze waarde uitgedrukt in een ten hoogste toegestane geurbelasting op een geurgevoelig object. Voor de andere diercategorieën is die waarde een wettelijke vastgestelde afstand die ten minste moet worden aangehouden.

Voor diercategorieën waarvoor in de Wgv een geuremissie per dier is vastgesteld geldt dat, binnen een concentratiegebied, de geurbelasting op geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom niet meer dan 3 odour units per kubieke meter lucht mag bedragen. Voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom mag deze niet meer bedragen dan 14 odour units per kubieke meter lucht.

Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) dient voor diercategorieën waarvoor per dier geen geuremissie is vastgesteld (bijvoorbeeld melkkoeien en paarden) en een geurgevoelig object de volgende afstanden aangehouden te worden:

- 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.

De Wgv bevat een regeling (art. 14, lid 2 en 3) voor ondermeer voormalige bedrijfswoningen en compensatiewoningen in het kader van Rood voor rood. Het tweede lid van artikel 14 luidt:

*Voor de toepassing van de artikelen 3, 4 en 6 bedraagt de afstand tussen een veehouderij en een woning die op of na 19 maart 2000 is gebouwd:*

- *op een kavel die op dat tijdstip in gebruik was als veehouderij;*
- *in samenhang met het geheel of gedeeltelijk buiten werking stellen van de veehouderij, en;*

- *in samenhang met de sloop van de bedrijfsgebouwen die onderdeel hebben uitgemaakt van de veehouderij;*

*ten minste 100 meter indien de woning binnen de bebouwde kom is gelegen en ten minste 50 meter indien de woning buiten de bebouwde kom is gelegen.*

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

#### 5.2.2.2 *Situatie plangebied*

##### Vriezenveenseweg ong. naast 48

Voor deze locatie wordt uitgegaan van een ligging in de bebouwde kom, waardoor een vaste afstand van 100 meter moet worden aangehouden. De dichtstbijzijnde veehouderij is gelegen op ruim 400 meter. Hiermee wordt ruim voldaan aan de vaste afstand.

##### Heerdinksschotweg 3

Voor deze locatie wordt uitgegaan van een ligging in het buitengebied, waardoor een vaste afstand van 50 meter moet worden aangehouden. De dichtstbijzijnde veehouderij is gelegen op 170 meter. Hiermee wordt ruim voldaan aan de vaste afstand.

#### 5.2.2.3 *Conclusie*

Gelet op deze ruime afstanden, is er sprake van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de woningen. De ontwikkeling levert geen extra belemmeringen op voor de ontwikkeling van het omliggende agrarische bedrijven.

De Wet geurhinder en veehouderijen vormt geen belemmering voor dit plan.

### 5.2.3 **Bodem**

#### 5.2.3.1 *Algemeen*

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

Kruse Groep heeft een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd voor de nieuwbouwlocatie. Het volledige onderzoek is bijgevoegd als bijlage 2 bij deze toelichting.

#### 5.2.3.2 *Situatie plangebied*

Het terrein is beschouwd als niet verdacht. Er zijn plaatselijk bodem-vreemde materialen waargenomen. Door de veldwerker zijn zintuiglijk geen asbestverdachte materialen waargenomen op het maaiveld of in de bodem.

Op basis van de resultaten van de chemische analyses wordt het volgende geconcludeerd:

- Het mengmonster van de bovengrond BG is niet verontreinigd;
- Het mengmonster van de ondergrond OG is niet verontreinigd;
- Het grondwater is zeer licht verontreinigd met barium.

De hypothese "onverdachte locatie" dient te worden verworpen, gezien de aangetoonde zeer lichte verontreiniging in het grondwater. In het grondwater is een zeer lichte verontreiniging aangetoond. Nader onderzoek is niet nodig. De boven- en ondergrond zijn niet verontreinigd.

Uit milieukundig oogpunt is er geen bezwaar tegen de voorgenomen nieuwbouw, aangezien de vastgestelde zeer lichte verontreiniging geen risico voor de volksgezondheid oplevert. De bodem wordt geschikt geacht voor het huidige en toekomstige gebruik (wonen met tuin).

### 5.2.3.3 Conclusie

De bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van voorliggende ontwikkeling.

## 5.2.4 Geluid (Wet geluidhinder)

### 5.2.4.1 Wettelijke kader

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

### 5.2.4.2 Situatie plangebied

In dit geval is sprake van een nieuw geluidsgevoelig object, namelijk de woning.

#### 5.2.4.2.1 Industrielawaai

Het plangebied is niet gelegen in of nabij een zone van een gezoneerd bedrijventerrein. Daarom wordt niet nader op het aspect industrielawaai ingegaan. In paragraaf 5.2.1 is al nader ingegaan op de in de omgeving aanwezige (individuele) bedrijvigheid.

#### 5.2.4.2.2 Railverkeerslawaai

Railverkeerslawaai wordt in dit geval buiten beschouwing gelaten omdat de dichtstbijzijnde spoorlijn op ruime afstand van het plangebied is gelegen.

#### 5.2.4.2.3 Wegverkeerslawaai

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

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

De geplande woning ligt in “buitenstedelijk” gebied binnen de wettelijk vastgestelde geluidszone, als bedoeld in art. 74 van de Wet geluidhinder, van de Vriezenveenseweg en de Woestendijk. De voorkeursgrenswaarde voor de geluidbelasting  $L_{DEN}$  op de gevels van een woning ten gevolge van een weg bedraagt 48 dB.

Buijvoets Bouw- en Geluidsadvisering heeft een akoestisch onderzoek uitgevoerd inzake wegverkeerslawaai. De resultaten worden hierna beschreven. Het volledige onderzoek is opgenomen in bijlage 3 van deze toelichting.

De ambitiewaarde (voorkeursgrenswaarde) van 48 dB wordt ten gevolge van de Woestendijk niet overschreden. De ambitiewaarde (voorkeursgrenswaarde) van 48 dB wordt ten gevolge van de Vriezenveenseweg met maximaal 3 dB overschreden. De ten hoogste toelaatbare geluidbelasting van 53 dB in buitenstedelijk gebied wordt niet overschreden. Aan de ontheffingscriteria hogere grenswaarden en de locatie specifieke criteria (Hoofdstuk 3.2. van de gemeentelijke Nota hogere grenswaardenbeleid) wordt voldaan. Voor de woning op 22.5 meter uit de wegas van de Vriezenveenseweg wordt een hogere waarde van 53 dB aangevraagd.

### 5.2.4.3 Conclusie

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

## 5.2.5 Externe veiligheid

### 5.2.5.1 Algemeen

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

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's Zware Ongevallen 2015 (Brzo 2015);
- het Vuurwerkbesluit.

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

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

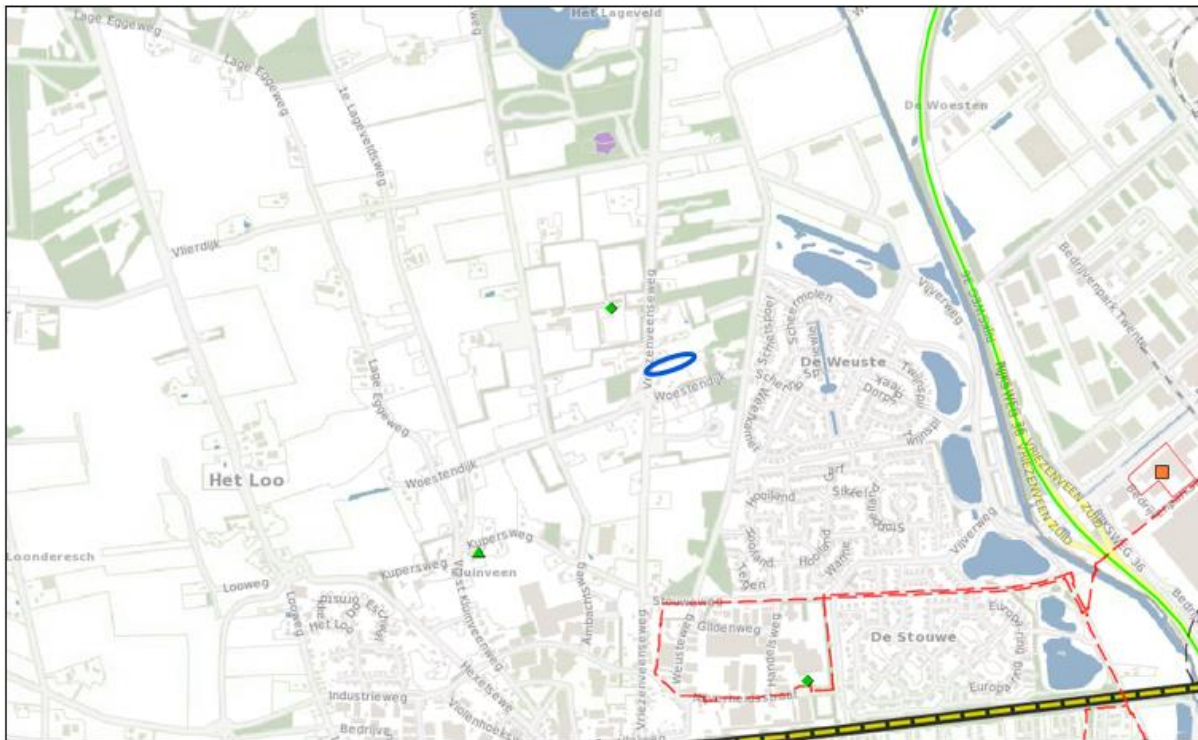
Voor buisleidingen geldt het Besluit buisleidingen externe veiligheid (Bevb) die op 1 januari 2011 in werking is getreden.

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

### 5.2.5.2 Situatie plangebied

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





**Figuur 5.1** Uitsnede risicokaart (Bron: Risicokaart)

Buisleidingen Gasunie NV.

Het plangebied is gelegen nabij een gasleiding (N-531-31) van de Nederlandse Gasunie NV. Deze buisleiding wordt aangemerkt als risicobron voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. De buisleidingen heeft geen plaatsgebonden risicocontour (PR10<sup>-6</sup>).

Het plangebied ligt buiten het invloedsgebied (50 meter) van de leiding, namelijk op circa 640 meter. Het berekenen of nader verantwoorden van het groepsrisico wordt niet noodzakelijk geacht.

Uit de inventarisatie blijkt dat het plangebied:

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

### 5.2.5.3 Conclusie

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

### 5.2.6 Luchtkwaliteit

#### 5.2.6.1 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);

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

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

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

- woningen: 1.500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3.000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

#### 5.2.6.1.2 Besluit gevoelige bestemmingen

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

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

#### *5.2.6.2 Situatie plangebied*

Dit plan voorziet in realisatie van een woning. Daarbij wordt opgemerkt dat in paragraaf 5.2.7.1.1 zijn voorbeelden gegeven van categorieën die “niet in betekenende mate bijdragen” aan luchtverontreiniging. In vergelijking met deze categorieën is het project zeker aan te merken als een project dat “niet in betekenende mate bijdraagt” aan luchtverontreiniging.

#### *5.2.6.3 Conclusie*

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

### **5.2.7 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 Wet natuurbescherming en het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Soortenbescherming gaat uit van de bescherming van dier- en plantensoorten. Sinds 1 januari 2017 is het wettelijk kader ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming vastgelegd in de Wet natuurbescherming.

#### *5.2.7.1 Gebiedsbescherming*

##### 5.2.7.1.1 Natura 2000-gebieden

Nederland heeft de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn in de Wet natuurbescherming verankerd. Nederland zal aan de hand van een vergunningstelsel de zorgvuldige afweging waarborgen rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden.

Het plangebied is niet gelegen binnen een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied ‘Wierdense Veld’ is gelegen op circa 1,7 kilometer van het plangebied.

Gelet op de aard en omvang (toevoegen van één reguliere woning en het ‘wegbestemmen’ van een planologische mogelijkheid voor een intensieve veehouderij) van de ontwikkeling en de afstand tot het Natura 2000-gebied wordt geconcludeerd dat er als gevolg van de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling geen sprake is van significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden.

#### 5.2.7.1.3 Natuur Netwerk Nederland (NNN)

Het Nederlands Natuurnetwerk (NNN) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid (NNN). Het NNN is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van het NNN geldt het ‘nee, tenzij’-principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

Het plangebied is niet gelegen binnen het concreet begrensde NNN. De dichtstbijzijnde gronden die zijn aangemerkt als NNN liggen op circa 1,7 kilometer van het plangebied. Gezien de ruime afstand tot het NNN en de aard en omvang van de ontwikkeling wordt geconcludeerd dat er geen aantasting plaatsvindt van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN.

#### *5.2.7.2 Soortenbescherming*

Wat betreft de soortenbescherming is de Wet natuurbescherming 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.

Er is in het onderzoeksgebied gekeken naar de aanwezigheid van beschermde planten en dieren en beschermde nesten, holen, vaste rust- en voortplantingslocaties die door de uitvoering van de voorgenomen activiteiten vernield of verstoord worden.

De deelgebieden vormen een weinig bijzondere habitat voor beschermde faunasoorten. Het is aannemelijk dat er ieder voortplantingsseizoen vogels nestelen in de drie deelgebieden en dat sommige algemene- en weinig kritische zoogdiersoorten de deelgebieden Vriezenveenseweg 37a en Heerdinksschotweg 3 benutten als foerageergebied en er vaste rust- en voortplantingslocaties bezetten. Sommige algemene- en weinig kritische amfibieënsoorten benutten de buitenruimte van deelgebied Vriezenveenseweg ong. naast 48 mogelijk als foerageergebied. Voor de amfibieënsoorten en de grondgebonden zoogdiersoorten die een vaste rust- of voortplantingslocatie in het plangebied bezetten geldt een vrijstelling van de verbodsbepalingen.

Van de vogelsoorten die in de deelgebieden nestelen, zijn uitsluitend de bezette nesten beschermd, niet de oude nesten of de nestplaatsen. Er kan geen ontheffing verkregen worden voor het verstoren en vernielen van bezette nesten of het verwonden en doden van vogels. Werkzaamheden die leiden tot het verstoren of vernielen van vogelnesten, zoals het slopen van bebouwing en het rooien van beplanting, dienen buiten de voortplantingsperiode van vogels uitgevoerd te worden.

#### *5.2.7.3 Conclusie*

Mits bezette vogelnesten beschermd worden, vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

### **5.2.8 Archeologie & Cultuurhistorie**

#### *5.2.8.1 Archeologie*

##### 5.2.8.1.1 Algemeen

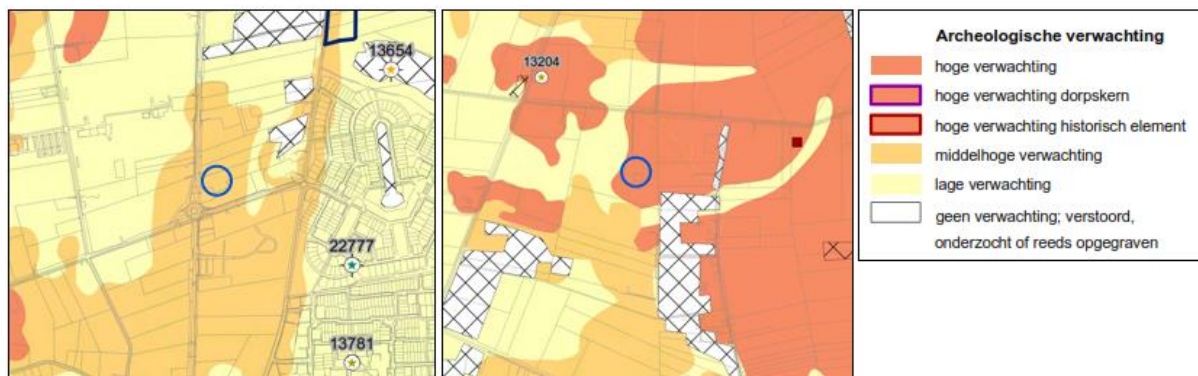
De Monumentenwet 1988 is per 1 juli 2016 vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze in 2019 in werking treedt. Vooruitlopend op de datum van ingang van de

Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is.

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

#### 5.2.8.1.2 Situatie plangebied

De gemeente Wierden beschikt over een archeologische verwachtingskaart. Deze kaart geeft de kans weer op archeologische vondsten. Een uitsnede van deze archeologische verwachtingskaart is opgenomen in figuur 5.2. Het plangebied is aangegeven middels de blauw contouren.



Figuur 5.2 Uitsnede archeologische verwachtingskaart (Bron: gemeente Wierden)

Op basis van de gemeentelijke archeologische verwachtingskaart blijkt dat het plangebied ligt in een gebied met een middelhoge verwachting (Vriezenveenseweg ong. naast 48) en hoge verwachting (Heerdinksschotweg 3).

Er geldt een onderzoekspllicht in gebieden met een middelhoge archeologische verwachting: bij bodemingrepen groter dan 5.000 m<sup>2</sup> en dieper dan 50 cm.

Er geldt een onderzoekspllicht in gebieden met een hoge archeologische verwachting: bij bodemingrepen groter dan 2.500 m<sup>2</sup> en dieper dan 50 cm.

Met dit plan is er geen sprake is van bodemingrepen die de onderzoeksgrenzen overschrijden. Archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk.

#### 5.2.8.2 Cultuurhistorie

##### 5.2.8.2.1 Algemeen

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

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

##### 5.2.8.2.2 Situatie plangebied

Er bevinden zich, op basis van de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Overijssel, in of in de directe nabijheid van het plangebied geen rijks- danwel gemeentelijke monumenten. Voor het overige zijn er in het plangebied of de directe omgeving geen bijzondere cultuurhistorische waarden aanwezig.

#### 4.2.8.3 Conclusie

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

### 5.2.9 Water

#### 5.2.9.1 Vigerend beleid

##### 5.2.9.1.1 Europees beleid

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

##### 5.2.9.1.2 Rijksbeleid

Het Rijksbeleid op het gebied van het waterbeheer is vastgelegd in het Nationaal Waterplan (NWP) 2016-2021 (vastgesteld 17 december 2015). Het plan geeft op hoofdlijnen de ambities weer van het Rijk ten aanzien van het nationale waterbeleid en het daaraan gerelateerde ruimtelijke beleid. De belangrijkste ambities richten zich op waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit. Maar ook de Deltabeslissingen en enkele waterafhankelijke thema's als natuur en duurzame energie hebben in het plan een plek gekregen. De doorwerking van de beleidsambities/uitgangspunten naar lagere overheden is geregeld in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012), het Bestuursakkoord Water (2011) en de Waterwet (2009).

##### 5.2.9.1.3 Provinciaal beleid

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

##### 5.2.9.1.4 Waterschap Vechtstromen

Door de invoering van de Kaderrichtlijn Water is Nederland verdeeld in vijf deelstroomgebieden. Het deelstroomgebied Rijn-Oost wordt beheerd door de waterschappen Rijn en IJssel, Vechtstromen, Vallei en Veluwe, Drents Overijsselse Delta, en Zuiderzeeland. Om te voldoen aan de eisen van de Kaderrichtlijn Water hebben deze waterschappen een Waterbeheerplan opgesteld.

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

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

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

### 5.2.9.2 Waterparagraaf

#### 5.2.9.2.1 Algemeen

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

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

#### 5.2.9.2.2 Watertoetsproces

Het waterschap Vechtstromen is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets (<http://www.dewatertoets.nl>). De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de 'korte procedure' van toepassing is. Voor het watertoetsresultaat, de 'standaard waterparagraaf', wordt verwezen naar bijlage 5 van deze toelichting. De procedure in het kader van de watertoets is hiermee goed doorlopen. Het waterschap Vechtstromen geeft een positief wateradvies.

Opgemerkt wordt dat de locatie Heerdinksschotweg 3 in het intrekgebied ligt. De bouw- en slooplocatie aan de Vriezenveenseweg niet. Het wijzigen van de bestemming voor het perceel Heerdinksschotweg 3 van 'Agrarisch- Agrarisch bedrijf' in 'Wonen' (inclusief de sloop van oude schuren en sanering van asbest) is positief voor de waterwinning.

## HOOFDSTUK 6 TOELICHTING OP DE PLANREGELS

### 6.1 Inleiding

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

### 6.2 Opzet van de regels

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

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

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

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

#### 6.2.1 Inleidende regels

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

- *Begrippen (Artikel 1)*

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

- *Wijze van meten (Artikel 2)*

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

#### 6.2.2 Bestemmingsregels

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

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



- Specifieke gebruiksregels: welk gebruik van gronden en opstallen in ieder geval strijdig zijn.
- Afwijkingen van de gebruiks- en bouwregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bestemmingen en bouwregels.
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden: voor welke werken of werkzaamheden al dan niet een omgevingsvergunning noodzakelijk is.

### 6.2.3 Algemene regels

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

- *Anti-dubbeltelregel (Artikel 7)*

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

- *Algemene bouwregels (Artikel 8)*

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

- *Algemene gebruiksregels (Artikel 9)*

In dit artikel worden de algemene gebruiksregels beschreven. Deze gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming. Dit brengt met zich mee dat de bestemmingsomschrijving van de te onderscheiden bestemming helder en duidelijk moet zijn.

- *Algemene aanduidingsregels (Artikel 10)*

In dit artikel worden de algemene aanduidingsregels beschreven, vanwege de ligging in het grondwaterbeschermingsgebied.

- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 11)*

In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.

### 5.2.4 Overgangs- en slotregels

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

## 6.3 Verantwoording van de regels

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

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

In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd.

**Agrarisch (artikel 3)**

De bestemming ‘Agrarisch’ is toegekend aan de gronden, buiten het bestaande erf aan Heerdinksschotweg, ter plaatse waar de geldende agrarische bedrijfsbestemming wordt ‘wegbestemd’.

De gronden met de bestemming ‘Agrarisch’ zijn hoofdzakelijk bestemd voor de uitoefening van het agrarisch bedrijf, niet zijnde de opslag van veevoer en agrarische producten. Daarnaast zijn de gronden bestemd voor kwekerijen, het hobbymatig houden van vee en het behoud, infrastructurele voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding. Tevens kan worden opgemerkt dat binnen deze bestemming ook tuinen behorende bij een woning (binnen de naastgelegen bestemming) zijn toegestaan. Tevens kan worden opgemerkt dat binnen de gebiedsbestemmingen ook tuinen zijn toegestaan, grenzend aan de bouwvlakken waar gewoond kan worden.

Alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan tot een bouwhoogte van maximaal 2 meter, waarbij een aantal bouwwerken specifiek zijn uitgesloten. Aan deze bestemming is een omgevingsvergunningstelsel voor werken en werkzaamheden opgenomen.

**Agrarisch met waarden - Landschap (artikel 4)**

De bestemming ‘Agrarisch met waarden - Landschap’ is toegekend aan de gronden, buiten de woonbestemmingen aan de Vriezenveenseweg.

De gronden met de bestemming ‘Agrarisch met waarden - Landschap’ zijn hoofdzakelijk bestemd voor de uitoefening van het agrarisch bedrijf, niet zijnde de opslag van veevoer en agrarische producten. Daarnaast zijn de gronden bestemd voor kwekerijen (niet zijnde boomkwekerijen), het hobbymatig houden van vee, het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke waarde, infrastructurele voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding. Tevens kan worden opgemerkt dat binnen deze bestemming ook tuinen behorende bij een woning (binnen de naastgelegen bestemming) zijn toegestaan. Tevens kan worden opgemerkt dat binnen de gebiedsbestemmingen ook tuinen zijn toegestaan, grenzend aan de bouwvlakken waar gewoond kan worden.

Alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan tot een bouwhoogte van maximaal 2 meter, waarbij een aantal bouwwerken specifiek zijn uitgesloten. Aan deze bestemming is een omgevingsvergunningstelsel voor werken en werkzaamheden opgenomen.

**Wonen (artikel 5)**

De gronden die worden gebruikt voor de woonfuncties zijn bestemd als ‘Wonen’. Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor het wonen daaronder begrepen kleinschalige beroepen- en bedrijven-aan-huis. Voor deze functies zijn regels opgenomen in de ‘specifieke gebruiksregels’.

Per bestemmingsvlak is één woning toegestaan. Voor een woning geldt een maximale inhoudsmaat van 750 m<sup>3</sup>, een maximale goothoogte van 4 meter. Bij de woning is 100 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen toegestaan, de maximale goothoogte van bijgebouwen is 3 meter. De dakhelling mag bij zowel hoofd- als bijgebouwen niet minder dan 25° en niet meer dan 60° bedragen.

Erf- en terreinafscheidingen mogen worden gebouwd tot een bouwhoogte van 2 meter. Overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, waaronder begrepen overkappingen, mogen worden gebouwd tot maximaal 5 meter en een oppervlakte van maximaal 50 m<sup>2</sup>.

Aan de regels is een voorwaardelijke verplichting toegevoegd. De voorwaardelijke verplichtingen voorzien in een borging van de sloop (zie bijlage 3 van de regels) en de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen (zie bijlage 2 van de regels).

**Waarde - Archeologische verwachtingswaarde (Artikel 6)**

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 m<sup>2</sup>.

## HOOFDSTUK 7                    UITVOERING EN HANDHAVING

### 7.1        Economische uitvoerbaarheid

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

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

### 7.2        Handhaving

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

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

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

#### 2.        *Realistische en inzichtelijke regeling*

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

#### 3.        *Actief handhavingsbeleid*

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

### 7.3        Retrospectieve toets

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

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

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

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

Het voorliggende plan voorziet in de wijziging van de bestemming ‘Agrarisch - Agrarisch bedrijf’ en ‘Agrarisch met waarden - Landschap’ naar bestemmingsvlakken met de bestemming ‘Wonen’ en de aansluitende gebiedsbestemmingen ‘Agrarisch’.

Gebleken is dat deze ontwikkeling past binnen de geldende beleidskaders en geen hinder met zich meebrengt voor andere in de omgeving aanwezige functies. Daarnaast is met voorliggend bestemmingsplan aangesloten bij actuele wet- en regelgeving.

## **HOOFDSTUK 8            VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN**

### **8.1      Vooroverleg**

#### **8.1.1    Het Rijk**

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

#### **8.1.2    Provincie Overijssel**

Voorliggend plan past binnen de randvoorwaarden van de gemeentelijke uitwerking van het Rood voor Rood beleid. Overige provinciale belangen zijn niet aan de orde. Nader overleg is niet noodzakelijk.

#### **8.1.3    Waterschap Vechtstromen**

Het waterschap is geïnformeerd middels de digitale watertoets. Deze toets resulteerde in een positief wateradvies van het waterschap Vechtstromen. De uitkomsten van deze watertoets hebben ertoe geleid dat nader overleg in het kader van vooroverleg niet noodzakelijk is.

### **8.2      Inspraak**

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

### **8.3      Zienswijzen**

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

## **BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING**

|                  |                                               |
|------------------|-----------------------------------------------|
| <b>Bijlage 1</b> | <b>Erfinrichtingsplan</b>                     |
| <b>Bijlage 2</b> | <b>Verkennd bodemonderzoek</b>                |
| <b>Bijlage 3</b> | <b>Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï</b> |
| <b>Bijlage 4</b> | <b>Quickscan natuurwaardenonderzoek</b>       |
| <b>Bijlage 5</b> | <b>Watertoetsresultaat</b>                    |