

**BESTEMMINGSPLAN
BUITENGEBIED 2009, HERZIENING
WOESTENDIJK ONG.**

BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBIED 2009, HERZIENING WOESTENDIJK ONG.

GEMEENTE Wierden
IDN: NL.IMRO.0189.BP2017000012-VA01
Datum: Juli 2018
Status: Vastgesteld



*Twentepoort Oost 16a
7609 RG ALMELO*

t. 0546-45 44 66
e. info@bjz.nu
i. www.bjz.nu

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	5
1.1	AANLEIDING	5
1.2	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	6
1.3	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	6
1.4	LEESWIJZER	8
HOOFDSTUK 2	DE HUIDIGE SITUATIE	9
2.1	GELDEND BESTEMMINGSPLANNEN EN HUIDIGE SITUATIE	9
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING	16
3.1	ALGEMEEN	16
3.2	WOESTENDIJK ONG. NAAST NR. 4	16
3.3	MORSLAAN 14.....	16
3.4	KLOOSTERHOEKSWEG 10	17
3.5	VOSSENBOSWEG 3A	18
3.6	WITTEBELTSWEG 7	19
3.7	RUIMTELIJKE KWALITEIT	19
3.8	VERKEER EN PARKEREN	21
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	22
4.1	RIKSBELEID	22
4.2	PROVINCIAAL BELEID	23
4.3	GEMEENTELIJK BELEID.....	33
HOOFDSTUK 5	RANDVOORWAARDEN EN ONDERZOEK.....	41
5.1	INLEIDING.....	41
5.2	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	41
HOOFDSTUK 6	TOELICHTING OP DE PLANREGELS.....	54
6.1	INLEIDING.....	54
6.2	OPZET VAN DE REGELS	54
6.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS.....	56
HOOFDSTUK 7	UITVOERING EN HANDHAVING.....	58
7.1	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	58
7.2	HANDHAVING	58
7.3	RETROSPECTIEVE TOETS.....	58
HOOFDSTUK 8	VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN	60
8.1	VOOROVERLEG	60
8.2	INSPRAAK	60
8.3	ZIENSWIJZEN.....	60
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING.....		61
BIJLAGE 1	ERFINRICHTINGSPLAN	62
BIJLAGE 2	VERKENNEND BODEMONDERZOEK	63
BIJLAGE 3	AKOESTISCH ONDERZOEK WEGVERKEERSLAWAAL	64
BIJLAGE 4	QUICKSCAN NATUURWAARDENONDERZOEK	65
BIJLAGE 5	WATERTOETSRESULTAAT	66
BIJLAGE 6	NOTITIE ZIENSWIJZE	67

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Aan de Woestendijk 4 te Wierden, de Kloosterhoeksweg 10 te Wierden, de Morslaan 14 te Enter, de Vossenbosweg 3a te Wierden en de Wittebeltsweg 7 te Wierden, allen gelegen in het buitengebied van de gemeente Wierden, zijn voormalig agrarische gebouwen aanwezig. Op het merendeel van de locaties zijn de agrarische bedrijfsactiviteiten al een aantal jaren geleden beëindigd. De bebouwing heeft geen vervolgfunctie, waardoor niet langer in het onderhoud van de bebouwing geïnvesteerd wordt. De bebouwing is inmiddels dan ook sterk verouderd. Het is daarom wenselijk deze landschapsontsierende bebouwing te slopen in het kader van Rood voor Rood.

De gemeente Wierden heeft in dit geval medewerking verleend aan een principeverzoek, indachtig het ‘Beleid Rood voor Rood met gesloten beurs 2011’. Middels dit bestemmingsplan wordt uitvoering gegeven aan het principebesluit.

In ruil voor de sloop van de landschapsontsierende bebouwing, met een gezamenlijke oppervlakte van 2.663 m², wordt het recht op drie compensatiewoningen met bijgebouw verkregen. De gemeente Wierden wenst deze compensatiekavels op een ongenummerd perceel aan de Woestendijk naast nummer 4 te situeren. Deze locatie ligt in de dorpsrand van Wierden. Deze locatie is uitermate geschikt voor woningbouw, aangezien hiermee de dorpsrand van Wierden wordt versterkt en de woningen op deze locatie bijdragen aan een sociaal veilige verkeersstructuur. Hierdoor wordt bijgedragen aan een belangrijke beleidsdoelstelling van de gemeente Wierden: de gebiedsontwikkeling van de dorpsrand van Wierden.

De ontwikkeling bestaat in hoofdlijnen uit:

- sloop van 195 m² aan landschapsontsierende bebouwing aan de Woestendijk ong. naast 4;
- sloop van 960 m² aan landschapsontsierende bebouwing aan de Kloosterhoeksweg 10;
- sloop van 528 m² aan landschapsontsierende bebouwing aan de Morslaan 14;
- sloop van 415 m² aan landschapsontsierende bebouwing aan de Vossenbosweg 3a;
- sloop van 565 m² aan landschapsontsierende bebouwing aan de Wittebeltsweg 7;
- sanering van asbest en overtollige erfverharding op voorgenoemde locaties;
- realisatie van drie compensatiewoningen met bijgebouwen in het kader van Rood voor Rood aan de Woestendijk ong. naast 4;
- het zorgvuldig landschappelijk inpassen de nieuwe woonerven aan de Woestendijk ong. naast 4 en de slooplocaties.

Op het agrarisch perceel aan de Woestendijk wordt de agrarische bestemming ter plaatse van de compensatiekavels omgezet naar een woonbestemming. Het agrarisch bouwperceel aan de Wittebeltsweg 7 wordt voor een deel ‘wegbestemd’, de (voormalige bedrijfs)woning krijgt een reguliere woonbestemming. Aan de Morslaan 14 en de Kloosterhoeksweg 10 is de agrarische bestemming reeds omgezet naar een woonbestemming, omdat de agrarische bedrijfsvoering reeds jaren geleden is beëindigd. Op deze locatie wordt het bestemmingsvlak ‘wonen’ ter plaatse van de te slopen bebouwing verwijderd en omgezet naar een agrarische bestemming (zonder bouwvlak). Op de locatie aan de Vossenbosweg 3a wordt ter plaatse van de te slopen schuur het agrarisch bouwvlak verwijderd. Het perceel behoudt wel de agrarische bestemming, hierbij wordt de aanduiding ‘opslag’ op de resterende bedrijfsbebouwing gelegd. Op alle locaties wordt de sloop van de bebouwing en de landschappelijke inpassing van de slooplocatie gewaarborgd door een voorwaardelijke verplichting.

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

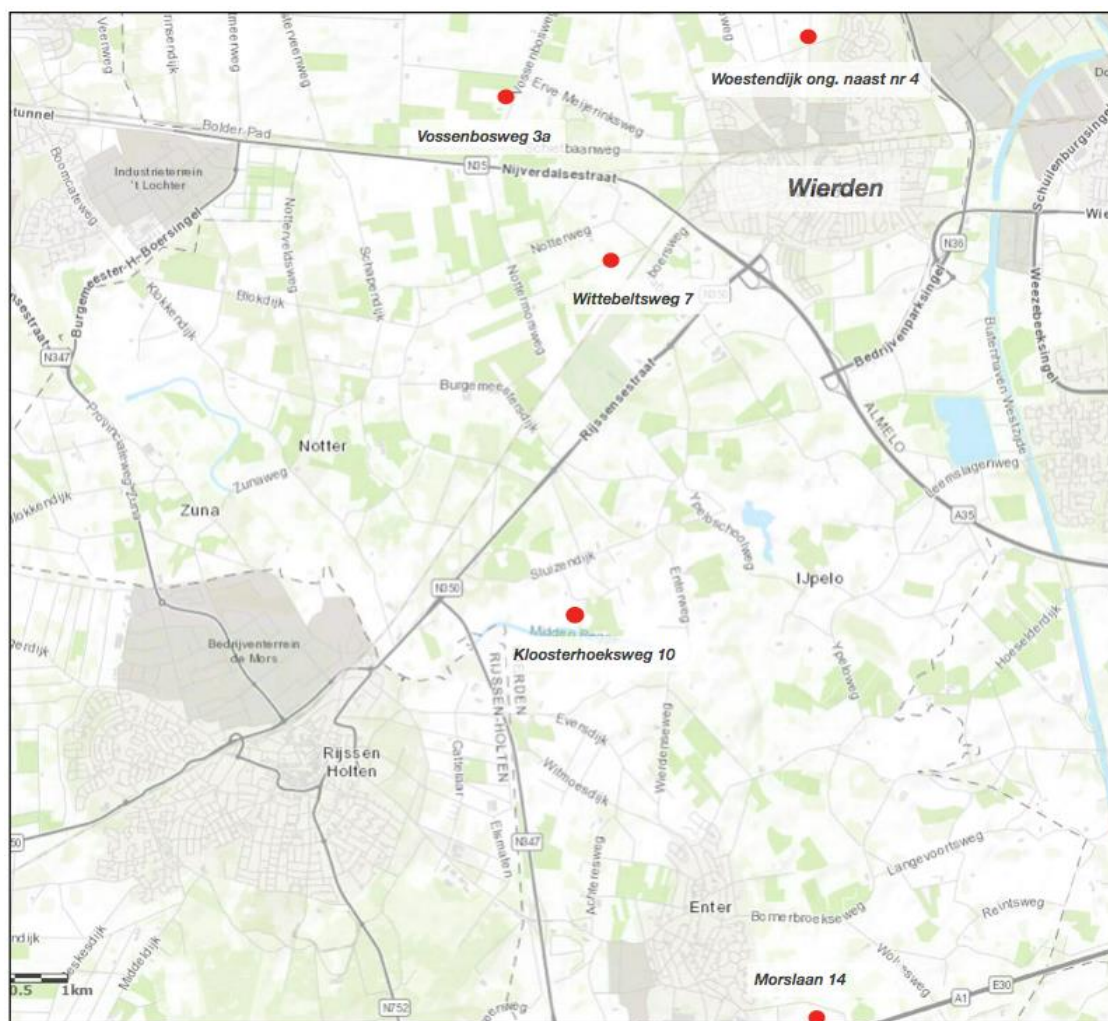
Het bestemmingsplan “Buitengebied 2009, herziening Woestendijk ong. naast nr. 4” bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.0189.BP2017000012-VA01) en een renvooi;
- regels (met bijbehorende bijlagen).

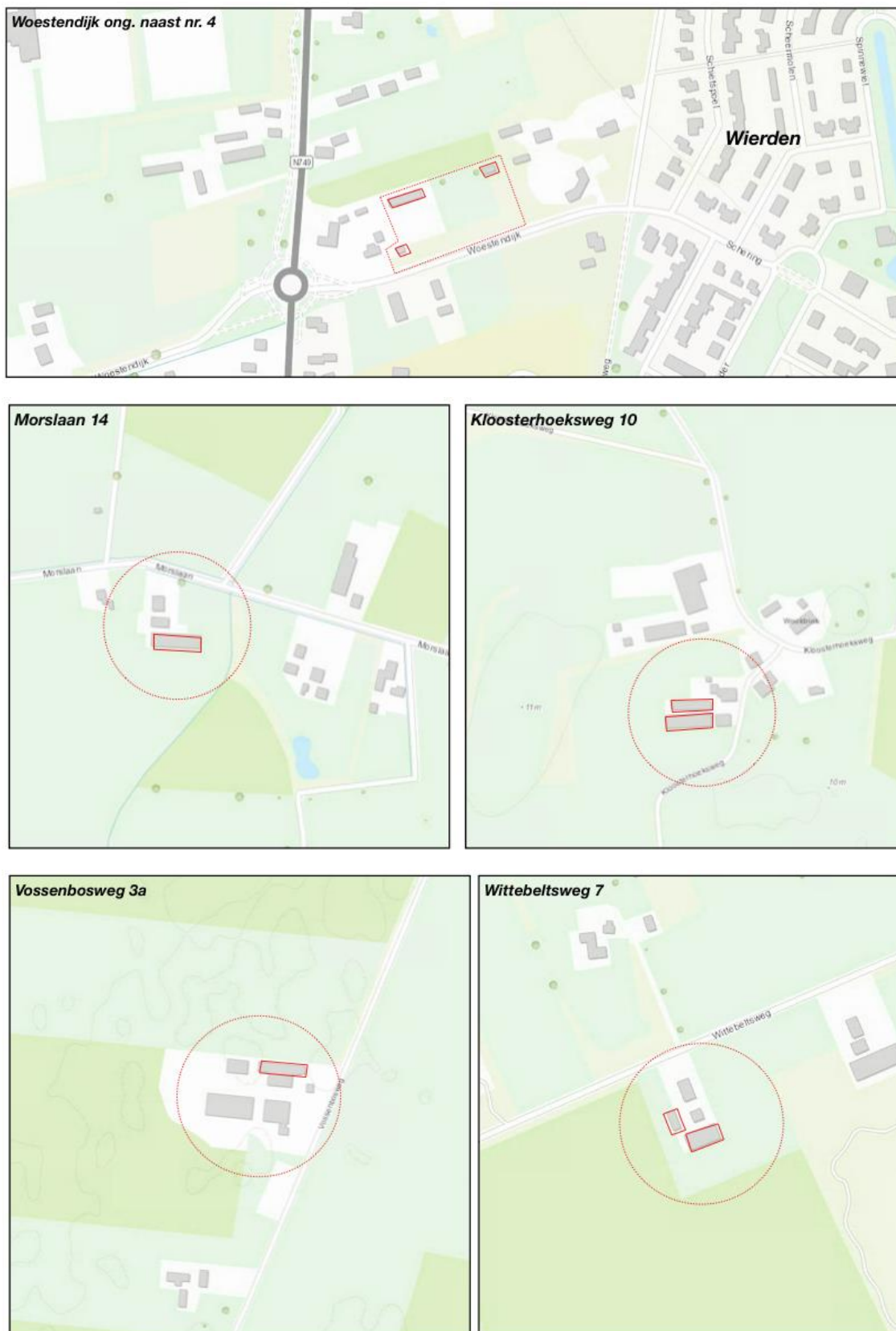
Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de gronden aangegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het bestemmingsplan en van de daaraan ten grondslag liggende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

1.3 Ligging van het plangebied

De locatie van de compensatiekavels (tevens een van de slooplocaties) is aan de rand van de bebouwde kom van Wierden gelegen. De slooplocaties liggen allen in het buitengebied van de gemeente Wierden. De locaties aan de Woestendijk naast nr. 4, de Vossenbosweg 3a en de Wittebeltsweg 7 liggen allen in de nabije omgeving van Wierden. De locatie aan de Kloosterhoeksweg 10 ligt nabij de buurtschap Rectum, de locatie aan de Morslaan 14 ten slotte is nabij Enter gelegen. In figuur 1.1 is de ligging van de locaties ten opzichte van de kern Wierden en de directe omgeving weergegeven. In figuur 1.2 en 1.3 zijn de locaties exacter weergegeven, waarbij tevens de te slopen bebouwing is aangegeven. 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)



Figuur 1.2 Ligging van de slooplocaties (Bron: ArcGIS)

1.4 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 Geldend bestemmingsplannen en huidige situatie

2.1.1 Algemeen

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 alle locaties toegelicht. In figuur 2.1 is een uitsnede van de vigerende bestemmingsplannen weergegeven.





Figuur 2.1 Uitsnede vigerend bestemmingsplannen (Bron: gemeente Wierden)

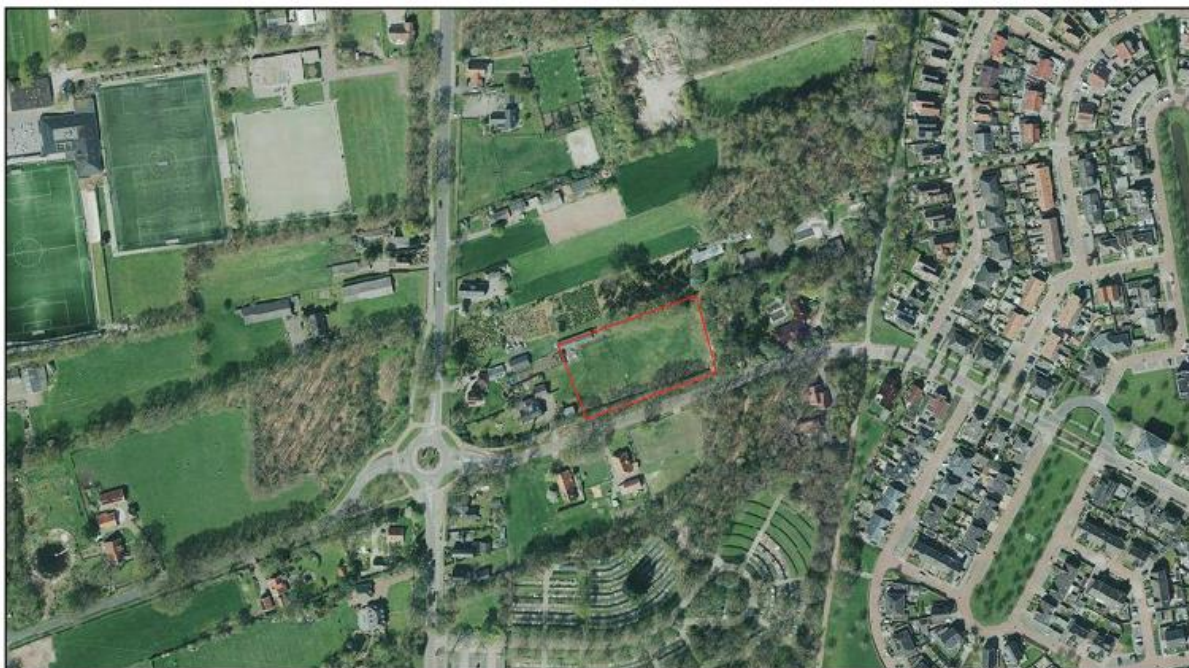
2.1.2 Woestendijk ong. naast nr. 4

Bestemming

De locatie aan de Woestendijk ong. naast nr. 4 is bestemd als ‘Agrarisch met waarden – Landschap’ (zonder bouwvlak), met de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologische verwachtingswaarde’ en met de gebiedsaanduiding ‘Reconstructiewetzone – verwevingsgebied’. Gronden met deze bestemming zijn hoofdzakelijk bedoeld voor de uitoefening van een agrarische bedrijf (niet zijnde opslag van veevoer en agrarische producten), het hobbymatig houden van vee, kwekerijen (niet zijnde boomkwekerijen), het behoud, herstel en ontwikkeling van de landschappelijke waarde, bestaande infrastructurele voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van het vasthouden, bergen, aan- en afvoeren van water, natuurvriendelijke oeverzones van 5 meter breed aan weerszijden van een watergang en ten slotte voorzieningen ten behoeve van extensief recreatief medegebruik.

Kenmerken

De locatie aan de Woestendijk is 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 Woestendijk, 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 Woestendijk dient als belangrijke ontsluitingsroute van woonwijk de Weuste. Een luchtfoto, vogelvluuchtfoto en een straatbeeld van deze locatie worden weergegeven in figuur 2.2, 2.3 en 2.4.



Figuur 2.2 Luchtfoto van de Woestendijk ong. naast nr. 4 (Bron: Provincie Overijssel)



Figuur 2.3 Straatbeeld van de Woestendijk (Bron: Google Streetview)



Figuur 2.4 Vogelvluchtfoto van de Woestendijk (Bron: Bing Maps)

Na deelname aan de Rood voor Rood regeling zal de agrarische bestemming worden omgezet naar een woonbestemming, teneinde de realisatie van drie compensatiewoningen mogelijk te maken. Tevens zal de sloop van de voormalig agrarische bedrijfsgebouwen juridisch-planologisch moeten worden geborgd.

2.1.3 Morslaan 14

Bestemming

De locatie aan de Morslaan 14 is bestemd als 'Wonen' met de gebiedsaanduiding "Reconstructiewetzone – verwevingsgebied". Gronden met deze bestemming zijn hoofdzakelijk bedoeld voor het wonen in een reguliere burgerwoning. Na deelname aan de Rood voor Rood regeling zal de sloop van het voormalig agrarisch bedrijfsgebouw juridisch-planologisch worden geborgd. Ter plaatse van de te slopen stal zal het bestemmingsplan worden omgezet naar agrarisch (zonder bouwvlak).

Kenmerken

De locatie aan de Morslaan 14 bestaat uit het voormalig agrarisch erf. De agrarische bedrijfsactiviteiten op het erf zijn volledig beëindigd. Het perceel heeft reeds een woonbestemming. De bebouwing op het erf bestaat uit een woning, een voormalig agrarisch bedrijfsgebouw en bijgebouw. Tussen de bebouwing is erfverharding aanwezig. Het overige deel van de projectlocatie is ingericht tuin. In figuur 2.5 is een luchtfoto van het erf weergegeven.



Figuur 2.5 Luchtfoto van de Morslaan 14 (Bron: Provincie Overijssel)

2.1.4 Kloosterhoeksweg 10

Bestemming

De locatie aan de Kloosterhoeksweg 10 is bestemd als 'Wonen' met de gebiedsaanduiding "Reconstructiewetzone – verwevingsgebied". Gronden met deze bestemming zijn hoofdzakelijk bedoeld voor het wonen in een reguliere burgerwoning. De locatie aan de bevat daarnaast de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologisch monument', gronden met deze dubbelbestemming zijn tevens bestemd voor het behoud van het archeologisch monument, met daarbij behorende bouwwerken, geen gebouw zijnde en voorzieningen, met dien verstande dat de kwaliteit van het archeologisch monument van primaire betekenis is. Na deelname aan de Rood voor Rood regeling zal de sloop van de voormalig agrarische bedrijfsgebouwen juridisch-planologisch moeten worden geborgd. Ter plaatse van de te slopen stal zal het bestemmingsplan worden omgezet naar agrarisch (zonder bouwvlak).

Kenmerken

De locatie aan de Kloosterhoeksweg 10 bestaat uit het voormalig agrarisch erf. De agrarische bedrijfsactiviteiten op het erf zijn volledig beëindigd. Het perceel heeft reeds een woonbestemming. De bebouwing op het erf bestaat uit een woning, een aantal bijgebouwen en een drietal voormalig agrarische bedrijfsgebouwen. Tussen de bebouwing is het erf voor het overgrote deel verhard. Een zeer klein gedeelte van de projectlocatie is ingericht als tuin. In figuur 2.6 is een luchtfoto van het erf weergegeven.



Figuur 2.6

Luchtfoto van de Kloosterhoeksweg 10 (Bron: Provincie Overijssel)

2.1.5 Vossenbosweg 3a

Bestemming

De locatie aan de Vossenbosweg 3a is bestemd als 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' met de gebiedsaanduidingen "Reconstructiewetzone – landbouwontwikkelingsgebied" en de "wro-zone – wetgevingszone 4". Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor de uitoefening van het agrarisch bedrijf met daarbijbehorende gebouwen, bouwwerken (geen gebouw) zijnde, tuinen, erven en agrarische gronden. Na deelname aan de Rood voor Rood regeling blijft de agrarische bestemming behouden. De sloop van het voormalig agrarisch bedrijfsgebouw zal juridisch-planologisch moeten worden geborgd, waarbij ter plaatse van de te slopen stal het agrarisch bouwblok wordt verwijderd. De aanduiding 'opslag' dient op de overige bedrijfsbebouwing te worden gelegd.

Kenmerken

De locatie aan de Vossenbosweg 3a betreft een agrarisch erf. De agrarische activiteiten zijn grotendeels beëindigd. Het erf bestaat uit een twee bedrijfswoningen, enkele bijgebouwen en een vijftal voormalig agrarische gebouwen. Het erf is voor het grootste deel verhard. Aan de voorzijde is een gedeelte ingericht als tuin. In figuur 2.7 en 2.8 zijn een luchtfoto en een vogelvluchtfoto van het erf weergegeven.



Figuur 2.7 Luchtfoto van de Vossenbosweg 3a (Bron: Provincie Overijssel)

2.1.6 Wittebeltsweg 7

Bestemming

De locatie aan de Wittebeltsweg 7 is bestemd als "Agrarisch – Agrarisch bedrijf" met de functieaanduiding "intensieve veehouderij" en de gebiedsaanduidingen "milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied" en "Reconstructiewetzone – verwevingsgebied". Gronden met deze bestemming zijn met name bedoeld voor de uitoefening van intensieve veehouderijen. Na deelname aan de Rood voor Rood regering zal de sloop van de voormalig agrarische bedrijfsgebouwen juridisch-planologisch moeten worden geborgd. Tevens dienen het agrarisch bouwvlak en de functieaanduiding "intensieve veehouderij" te worden verwijderd en de bestemming ter plaatse van de gebouwen tot "Wonen" te worden omgezet.

Kenmerken

De locatie aan de Wittebeltsweg 7 betreft een voormalig agrarisch erf. De agrarische activiteiten zijn reeds volledig beëindigd. Het perceel heeft nog wel een agrarische bestemming. Het erf bestaat uit een woning, een bijgebouw en een voormalig agrarisch bedrijfsgebouw. Het erf is voor het grootste deel onverhard. Een gedeelte is in gebruik als weiland/akkerland en een gedeelte als tuin. In figuur 2.8 is een luchtfoto van het erf weergegeven.



Figuur 2.8 Luchtfoto van de Wittebeltsweg 7 (Bron: Provincie Overijssel)

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 2.663 m². Hierna wordt per locatie ingegaan op de voorgenomen ontwikkelingen.

3.2 Woestendijk ong. naast nr. 4

De eigenaar (tevens initiatiefnemer voor het realiseren van de drie compensatiekavels) vindt het wenselijk de landschapsontsierende bebouwing, bestaand uit drie gebouwen, met een oppervlakte van 195 m² te slopen. Het betreffen een oude paardenstal een wagenloods/zomerhuisje en een kapschuur. De werkzaamheden bestaan uit het volgende:

- de sloop van de schuur, de paardenstal en het zomerhuisje inclusief de fundering;
- het demonteren en in depot zetten van de 150m² asbestvrije platen;
- de sanering van ca. 70m² asbesthoudende platen.

In figuur 3.1 is vorenstaande weergegeven. Ter plaatse van de te slopen schuren worden de drie compensatiekavels gerealiseerd. Deze worden door middel van een ruimtelijk kwaliteitsplan ingepast in het landschap.



Figuur 3.1 Situatie Woestendijk ong. naast nr. 4 (Bron: provincie Overijssel)

3.3 Morslaan 14

De eigenaar vindt het wenselijk de landschapsontsierende bebouwing met een oppervlakte van 528 m² te slopen. Het betreft een kippenschuur. De woning met bijgebouw blijven behouden. De werkzaamheden bestaan uit het volgende:

- de sloop van de voormalige kippenschuur met fundatie;
- het verwijderen van 142m² betonplaat en 18m² asfalt(teervrij) verharding;

- het saneren van 620m² asbesthoudende golfplaten;
- het verrichten van een asbestsanering risicoklasse 2 (binnen) van de tussenwand.

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 de situatie aan de Morslaan 14 weergegeven.



Figuur 3.2 Situatie Morslaan 14 (Bron: provincie Overijssel)

3.4 Kloosterhoeksweg 10

De eigenaar vindt het wenselijk de landschapsontsierende bebouwing met een oppervlakte van 960 m² te slopen. Het betreffen een zeugenstal en een vleesvarkensstal. De woning met bijgebouw en een agrarisch bedrijfsgebouw blijven behouden. Concreet bestaan de werkzaamheden uit het volgende:

- het slopen van de schuren (incl. vloeren en fundaties);
- het verwijderen en afvoeren van asbest (circa 1200m²);
- het verwijderen van de onder de schuur gelegen mestkelders;
- het verwijderen en afvoeren van het vrijkomende afval.

Ter plaatse van de te slopen schuur wordt grond aangevuld, geëgaliseerd en graszaad ingezaaid. Door de sloop van een groot deel van de voormalige agrarische bebouwing, wordt de ruimtelijke kwaliteit op het erf fors verbeterd. In figuur 3.3 is de situatie aan de Kloosterhoeksweg 10 weergegeven.



Figuur 3.3 Situatie Kloosterhoeksweg 10 (Bron: provincie Overijssel)

3.5 Vossenbosweg 3a

De eigenaar vindt het wenselijk de landschapsontsierende bebouwing met een oppervlakte van 415m² te slopen. Het betreft een jongveestal. Concreet bestaan de werkzaamheden uit het volgende:

- de sloop van de stal met fundatie en kelder;
- de sloop van de naast de stal gelegen betonplaat;
- de verwijdering van ca. 740m² asbesthoudende golfplaat;

De woning met bijgebouw en een drietal agrarische bedrijfsgebouwen blijven behouden. Ter plaatse van de te slopen schuur wordt grond aangevuld, geëgaliseerd en graszaad ingezaaid, ook wordt er een bomenrij geplant. In figuur 3.4 is de situatie aan de Vossenbosweg 3a weergegeven.



Figuur 3.4 Situatie Vossenbosweg 3a (Bron: provincie Overijssel)

3.6 Wittebeltsweg 7

De eigenaar vindt het wenselijk de landschapsontsierende bebouwing met een oppervlakte van 565 m² te slopen. Het betreffen een wagenloods en een zeugen- en biggenstal. Concreet omvatten het de volgende werkzaamheden:

- de sloop van de schuur met staalplaten en de veestal (inclusief fundaties);
- het verwijderen van de melkplaats en de betonnen duiker;
- de verwijdering van ca. 500m² asbesthoudende golfplaten;
- de afvoer van één bak afval (inhoud van 30m³) onder de schuur met staalplaten.

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 3.5 is de situatie aan de Wittebeltsweg 7 weergegeven.



Figuur 3.5 Situatie Wittebeltsweg 7 (Bron: provincie Overijssel)

3.7 Ruimtelijke kwaliteit

Bij het uitwerken van het bestemmingsplan is een Ruimtelijk kwaliteitsplan voor de compensatiekavels 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 3.6 en 3.7 wordt aansluitend toegelicht. Het plan is gericht op twee locaties, namelijk de Woestendijk ong. en de Vossenbosweg 3a. Op de locatie aan de Vossenbosweg is een extra investering in de ruimtelijke kwaliteit wenselijk om de overblijvende schuren landschappelijk in te passen. De overige slooplocaties worden ingezaaid met gras.



Figuur 3.6 Erfinrichtingsplan voor de Woestendijk (Bron: De Erfontwikkelaar)



Figuur 3.7 Erfinrichtingsplan voor de Vossenbosweg 3a (Bron: De Erfontwikkelaar)

De erven langs de Woestendijk en de Vriezenveenseweg zijn over het algemeen vrij open en al dan niet voorzien van enkele grote bomen. Richting de weg zijn de tuinen open en is er zicht op de bebouwing. Om aan te sluiten op de gebiedskenmerken is ervoor gekozen om gebiedsvreemde beplanting te rooien, waardoor er meer zicht op de kavels ontstaat.

De beoogde woningen zullen moeten aansluiten op deze kenmerken. De nieuwe bebouwing mag bestaan uit drie compensatiewoningen met een maximale inhoud van 750m³ en met bijbehorende bijgebouwen tot een maximale oppervlakte van 100m².

Een beukenhaag wordt aangeplant om de voorerven op een passende wijze af te schermen en om eenheid te creëren. De bestaande eiken langs de weg blijven behouden. Hierdoor blijft het groene karakter behouden. De kavels worden onderling eveneens afgeschermd middels een beukenhaag van maximaal 2 meter hoog. Aan de westzijde wordt een berkenrij aangelegd, welke zorgt voor een groene afscherming tussen de bestaande kavel en de reeks nieuwe kavels.

De keuze voor de verharding moet in afstemming gemaakt worden met de materialisering van de architectuur. Verharding moet in een gedekte kleurstelling sober toegepast worden. Dit in afstemming met de kleurstelling van de gevels en de overige materialisering van het woonhuis en de overige gebouwen. Schuttingen en hoge opgaande exoten moeten in het buitengebied voorkomen worden.

De kwaliteitsimpuls wordt ingevuld door het slopen van landschapsontsierende bebouwing. Op een kavel (aan de Vossenbosweg 3a) na, zullen de overige ingezaaid worden met gras. Hier wordt geen nieuwe beplanting aangebracht. Om het agrarisch bedrijf landschappelijk beter in te passen, zal aan de Vossenbosweg 3a een nieuwe bomenrij worden aangeplant. Dit is in figuur 3.7 weergegeven.

3.8 Verkeer en parkeren

3.8.1 Woestendijk ong. naast nr. 4

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 per etmaal
- Verkeersgeneratie: minimaal 7,8 en maximaal 8,6 per woning per etmaal

Het parkeren ten behoeve van de nieuwe woningen vindt plaats op eigen terrein. Ter plaatse wordt voldoende ruimte gecreëerd voor het parkeren. Er worden een nieuwe in- en uitritten aangelegd op de Woestendijk. De in- en uitritten worden zover mogelijk van de rotonde (gelegen ten oosten van de locatie) geprojecteerd, hetgeen vanuit verkeerskundig oogpunt wenselijk is. De verkeersgeneratie van de ontwikkeling is gemiddeld 24,6 verkeersbewegingen per etmaal. De Woestendijk is een wijkontsluitingsweg die de kern Wierden ontsluit op de Vriezenveenseweg (N749) en kan deze extra verkeersgeneratie aan. Geconcludeerd wordt dat er vanuit verkeerskundig oogpunt geen bezwaren zijn tegen de in dit plan besloten ontwikkelingen.

3.8.2 Morslaan 14, Kloosterhoeksweg 10, Vossenbosweg 3a en Wittebeltsweg 7

De locaties aan de Morslaan 14, Kloosterhoeksweg 10, Vossenbosweg 3a en de Wittebeltsweg 7 betreffen enkel slooplocaties. 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 verkeersbewegingen 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

4.1.1.1 Algemeen

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

4.1.1.2 Opgaven van nationaal belang

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

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

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

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

- Het waar nodig verbeteren van de internationale achterlandverbindingen (weg, spoor en vaarwegen) die door Oost Nederland lopen. Dit onder andere ten behoeve van de mainports Rotterdam en Schiphol;
- Het formuleren van een integrale strategie voor het totale rivierengebied van Maas en Rijnakken (Waal, Nederrijn, Lek en de IJssel, deelprogramma rivieren van het Deltaprogramma) en de IJsselvechtdelta (deelprogramma's zoetwater en rivieren) voor waterveiligheid in combinatie met bereikbaarheid, ruimtelijke kwaliteit, natuur, economische ontwikkeling en woningbouw;
- Het tot stand brengen en beschermen van de (herijkte) EHS, inclusief de Natura 2000 gebieden (zoals de Veluwe);
- Het robuust en compleet maken van het 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 is 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. Op 1 juli 2017 is de Ladder in het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd. Aanleiding voor de wijziging waren de in de praktijk gesignaleerde

knelpunten bij de uitvoering van de Ladder en de wens om te komen tot een vereenvoudigd en geoptimaliseerd instrument.

Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij geldt een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt.

Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen ‘bestaand stedelijk gebied’ en ‘stedelijke ontwikkeling’.

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

bestaand stedelijk gebied: ‘bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur’.

stedelijke ontwikkeling: ‘ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.’

Bij het beschrijven van de behoefte dient te worden uitgegaan van het saldo van de aantoonbare vraag naar de voorgenomen ontwikkeling (de komende tien jaar, zijnde de looptijd van het bestemmingsplan) verminderd met het aanbod in planologische besluiten, ook als het feitelijk nog niet is gerealiseerd (harde plancapaciteit).

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 drie nieuwe woningen. 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 toekomstvast 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:

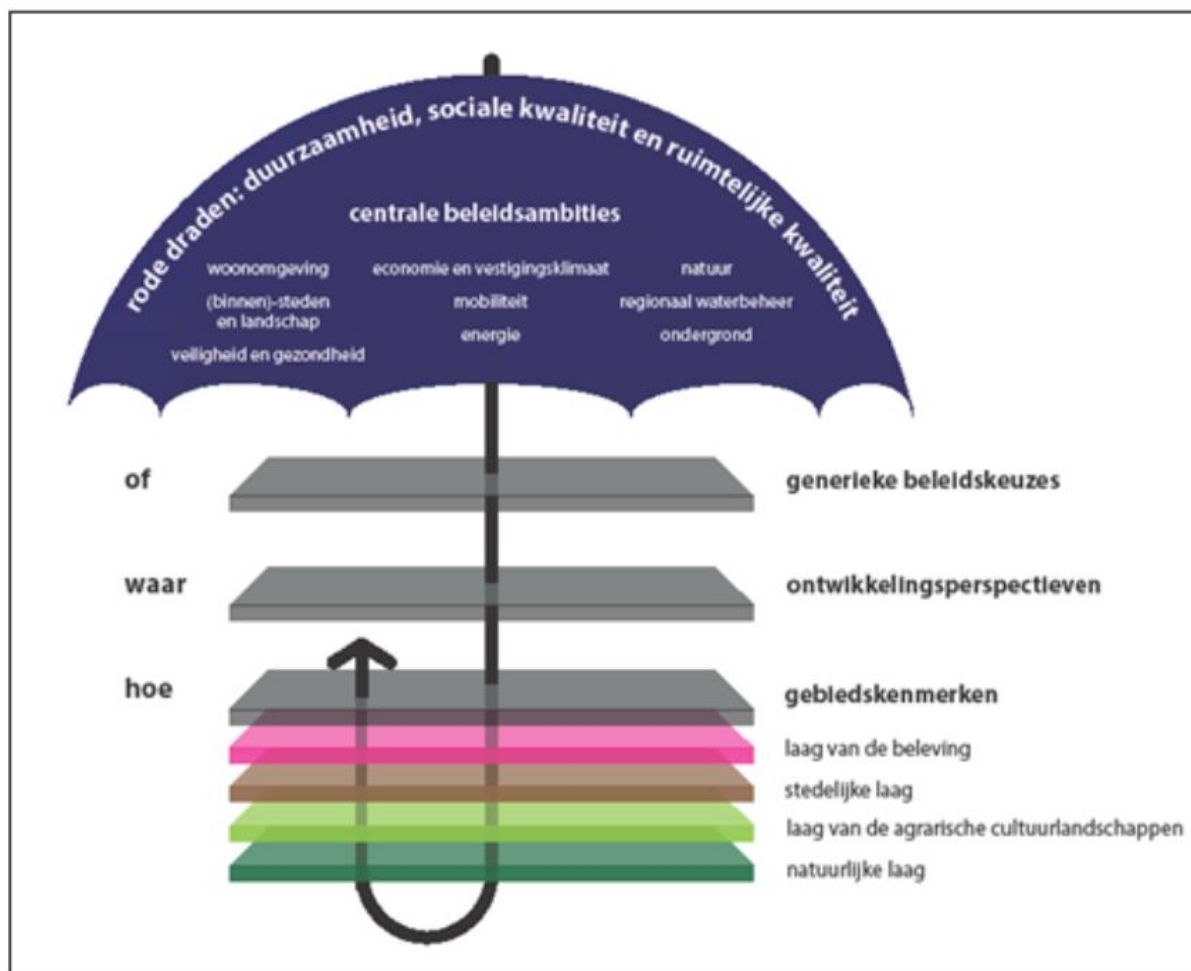
1. Of – generieke beleidskeuzes
2. Waar – ontwikkelingsperspectieven
3. Hoe – gebiedskenmerken

Bij een initiatief voor bijvoorbeeld woningbouw, een nieuwe bedrijfslocatie, toeristisch-recreatieve voorzieningen, natuurontwikkeling, et cetera 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 figuur 4.1 is het Uitvoeringsmodel weergegeven.



Figuur 4.1 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 worden er drie compensatiewoningen teruggebouwd. Per saldo is geen sprake van extra ruimtebeslag door bouwen en verhardten in 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 2.663 m² aan landschapsontsierende bebouwing;
- sanering van asbest en overvloedige erfverharding;
- het versterken van de landschappelijke kwaliteit (zie ook paragraaf 3.7), door de betreffende locaties van het plangebied 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 drie compensatiewoningen 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.

Omdat de compensatiekavels aan de Woestendijk worden gerealiseerd en er op de overige locaties enkel wordt gesloopt, wordt er bij de toetsing aan de ontwikkelingsperspectieven en de gebiedskenmerken met name ingegaan op de locatie aan de Woestendijk.

Tevens wordt opgemerkt dat het slopen van landschapsontsierende bebouwing in alle gevallen een forse verbetering van de ruimtelijke kwaliteit met zich meebrengt, ook daarom kan beknopt worden ingegaan op de ontwikkelingsperspectieven en gebiedskenmerken ter plaatse van de slooplocaties.

Het plangebied behoort tot de ontwikkelingsperspectieven 'wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap' en 'agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap'. In figuur 4.2 is een uitsnede van de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen.



Figuur 4.2 Uitsnede Ontwikkelperspectievenkaart Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

'Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap'

Het ontwikkelingsperspectief Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap biedt ruimte aan concurrerende en innovatieve vormen van landbouw en aan opwekking van hernieuwbare energie. Denk

daarbij aan zonnepanelen, maar ook aan windenergie en biovergisters. Initiatieven mogen de ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw in principe niet beperken en dienen aan te sluiten bij de bestaande bebouwing, weginfrastructuur en openbaar vervoer (ov)-routes. Het waterbeheer richt zich op optimale condities voor de landbouw, rekening houdend met specifieke omstandigheden en de grenzen aan de mogelijkheden van het waterbeheer (onder andere door de klimaatverandering).

‘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 locatie aan de Woestendijk is gelegen in het kleinschalige mixlandschap en in de stads- en dorpsrandzone. 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.

De slooplocatie aan de Vossenbosweg 3a is gelegen in het grootschalige agrarisch landschap. Op deze locatie blijft de agrarische bestemming behouden. Het agrarisch bedrijf is reeds passend in een gebied waar de agrarische functie overwegend aanwezig is.

De overige slooplocaties zijn allen gelegen in het kleinschalige mixlandschap, waar een menging van functies (o.a. woonfuncties) passend is. Het omzetten van de agrarische bestemming naar een woonbestemming aan de Wittebeltsweg is dan ook passend binnen het ontwikkelingsperspectief. De overige slooplocaties hebben reeds een woonbestemming. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling in overeenstemming is met het ter plekke geldende ontwikkelingsperspectief.

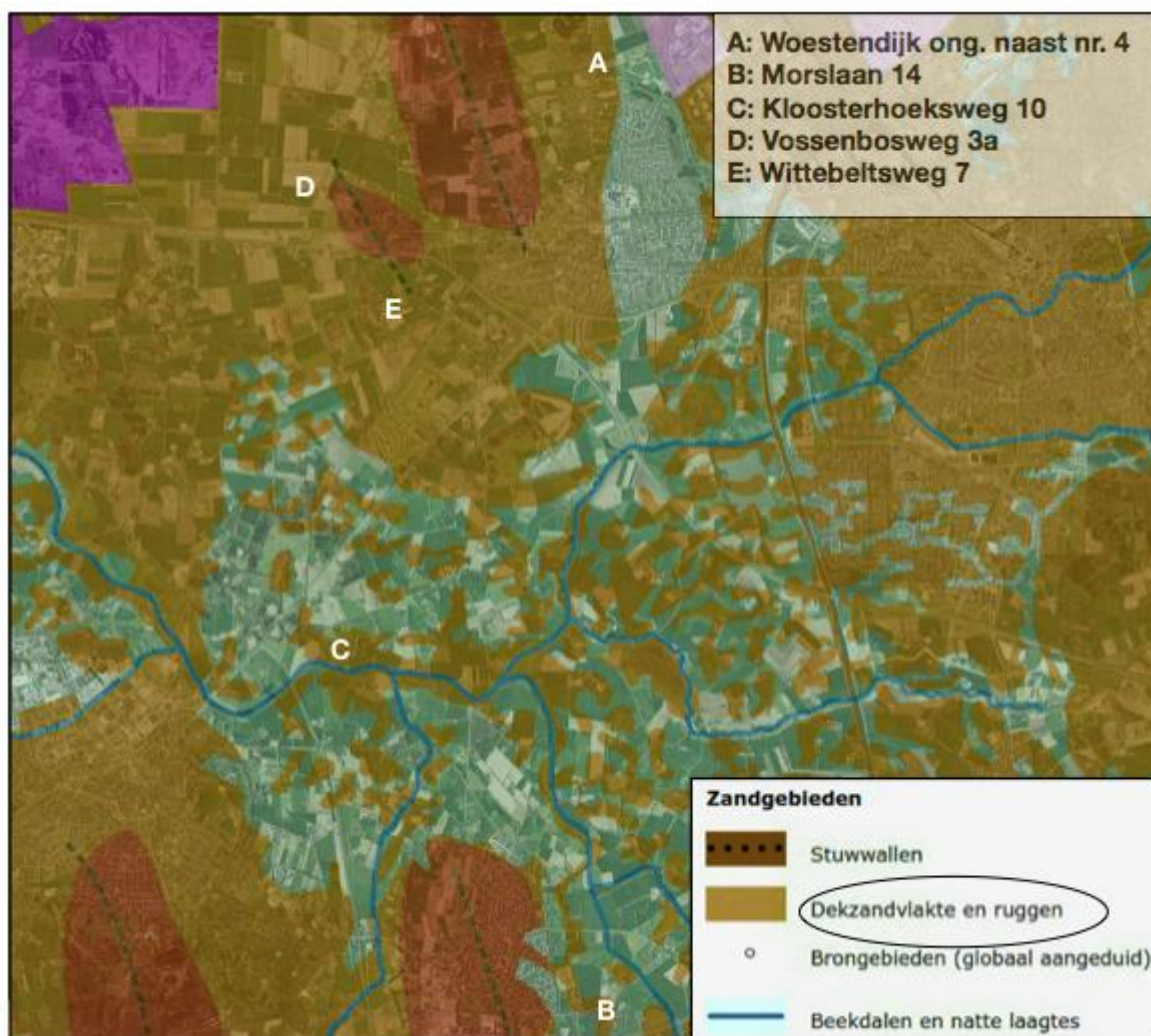
4.2.4.3 Hoe - gebiedskenmerken

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.

Alle locaties zijn op de gebiedskenmerkenkaart de 'Natuurlijke laag' aangeduid met de gebiedstype 'Dekzandvlakte en ruggen'. In figuur 4.3 is dit weergegeven.



Figuur 4.3

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, bijvoorbeeld 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.

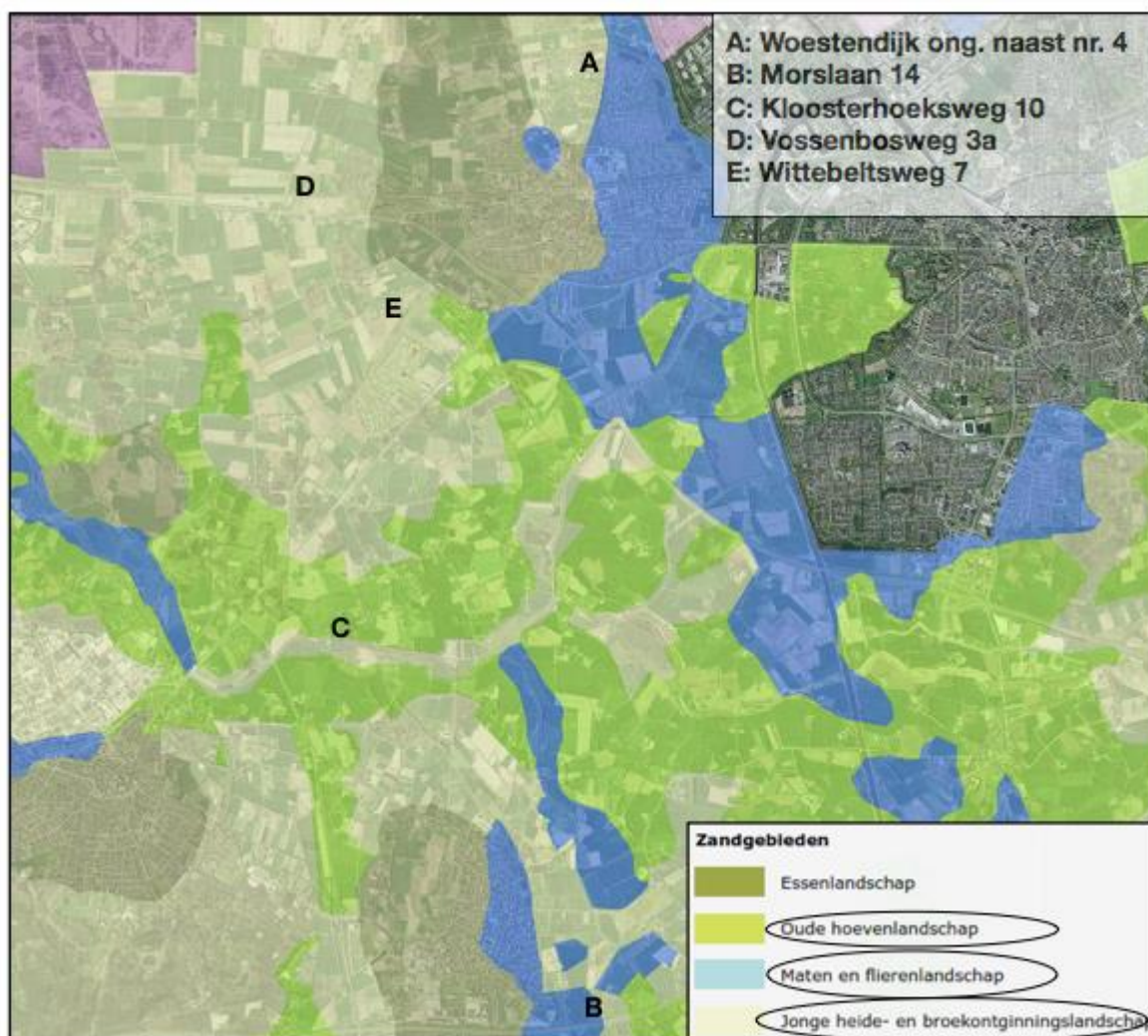
Toetsing van het initiatief aan het de "Natuurlijke laag"

Alle locaties liggen 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 daardoor 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.

De verschillende locaties van het plangebied zijn op de gebiedskenmerkenkaart de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap' aangeduid met verschillende gebiedstypen: De locatie aan de Woestendijk naast nr. 4, de Vossenbosweg 3a en de Wittebeltsweg 7 zijn aangeduid met het gebiedstype 'Jonge heide- en broekontginningslandschap'. De locatie aan de Kloosterhoeksweg 10 is aangeduid met het gebiedstype 'Oude Hoevenlandschap'. De locatie aan de Morslaan 14 is aangeduid met het gebiedstype 'Maten en flierenlandschap'. In figuur 4.4 is dit weergegeven.



Figuur 4.4

Laag van het agrarisch cultuurlandschap (Bron: Provincie Overijssel)

‘Jonge heide- en broekontginningslandschap’

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

“Oude hoevenlandschap”

Het oude hoevenlandschap betreft een landschap met verspreide erven. Het werd ontwikkeld nadat de complexen met de grote essen ‘bezet’ waren. Die vonden ze bij kleine dekzandkopjes die individueel werden ontgonnen. Dit leidde tot een landschap dat de zelfde opbouw kent als het essenlandschap, alleen in een meer kleinschalige, meer individuele en jongere variant. Deze kleinere maat en schaal is tevens de reflectie van de natuurlijke ondergrond. Het landschap is contrastrijk met veel variatie op de korte afstand. Als ontwikkelingen plaats vinden in het oude hoevenlandschap, dan dragen deze bij aan behoud en accentuering van de dragende structuren (groenstructuur en routes) van het oude hoevenlandschap, en aan de samenhang en de karakteristieke verschillen tussen de landschapselementen.

“Maten- en flierenlandschap”

Het Maten en Flierenlandschap is een laaggelegen kleinschalig landschap dat zich langs de beken, in de natuurlijke laagten heeft ontwikkeld. Langs de ontwateringssloten haaks op de beek werd vaak hakhout aangeplant. Dit diende tevens als perceelsafscherming – daar, waar de ontwateringssloot niet altijd watervoerend – was in geval van beweiding. Het Maten en Flierenlandschap is veelal de contramal van het essenlandschap en het oude hoevenlandschap en was daar functioneel aan verbonden. Als ontwikkelingen plaats vinden in of nabij het Maten en Flierenlandschap, dan dragen deze bij aan versterking van het historische lineaire landschap met open ‘kamers’ en coulissen, aan accentuering van de overgang naar hogere gronden, de toegankelijkheid, de beleefbaarheid en het vasthouden van water.

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 van de verschillende landschapstypen versterkt. Daarmee is de ontwikkeling in overeenstemming 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 compensatiekavels aan de Woestendijk is op de gebiedskenmerkenkaart de ‘Laag van de beleving’ aangeduid met het gebiedstype ‘Stads- en dorpsranden’. De overige locaties hebben op de gebiedskenmerkenkaart van de ‘Laag van de beleving’ geen bijzondere kenmerken en worden dan ook buiten beschouwing gelaten. In figuur 4.5 is de ‘Laag van de beleving’ weergegeven.



Figuur 4.5 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 drie kavels aan de Woestendijk brengen geen negatieve effecten op andere opgaven in de dorpsrand met zich mee. De realisatie van drie kavels past uitstekend in deze zone, waar er reeds sprake is van een verscheidenheid van functies, waaronder wonen. Daarmee is de ontwikkeling in overstemming met het gestelde in de “Laag van de beleving”.

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 nabij 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. Wel dient hier een nuancering te worden aangebracht. Het plangebied is gelegen nabij stedelijk gebied, in een gebied wat wordt aangeduid als ‘dorpsrandzone’. Dit is een gebied waar de bouw van woningen stedenbouwkundig gezien voor de hand liggend is. In paragraaf 4.3.4 wordt dit nader uitgewerkt.

“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 (tegenwoordig Natuur Netwerk Nederland) is ontwikkeld en de wateropgaven in de verdroogde natuurgebieden met nog steeds grote natuurwaarden (TOP-gebieden) en voor de beken zijn uitgevoerd. Het landelijk gebied heeft zich nog meer ontwikkeld als aantrekkelijk recreatiegebied op regionaal niveau. Daarnaast wordt aangegeven dat er onvoldoende aanbod is in het kader van zorg- en welzijnssfeer. Er is ruimte voor landelijk wonen, waarbij de leefbaarheid in het landelijk gebied en de buurtschappen optimaal is gebleven.

In het landelijk gebied kan onder andere worden ingespeeld op:

- schaalvergroting in de landbouw;
- verbrede landbouw (zorg, kamperen bij de boer, agrarisch natuur- en landschapsbeheer);
- het behoud van een vitaal platteland door ontwikkeling van nieuwe functies via beleid voor VAB's, Rood voor Rood en nieuwe landgoederen;

- landschapsversterking via groene en blauwe diensten;
- landschapsversterking door middel van richtlijnen voor inpassing erven;
- de belevingswaarden van natuur en cultuurhistorie voor recreanten en toeristen;
- recreatie en toerisme via Nota Recreatie en Toerisme en UVT;
- natuur- en landschapsbehoud en -ontwikkeling door implementatie LOP;
- duurzaamheid en cultuurhistorische waarden bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

4.3.1.5 Toetsing van het initiatief aan de Structuurvisie Wierden

Door de sloop van landschapsontsierende bebouwing en de landschappelijke inpassing van het gehele plangebied met streekeigen beplanting, worden de kenmerken van het oorspronkelijke landschap versterkt. Verrommeling en verpaupering van het buitengebied wordt voorkomen. Met de bouw van woningen in de dorpsrandzone vindt er een vorm van gebiedsontwikkeling plaats. Overigens wordt opgemerkt dat (agrarische) bedrijvigheid in de omgeving (ter plaatse van de compensatiekavels) 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 woningbouwkavels worden toegekend.

4.3.2.2 Criteria

De RvR-regeling voorziet in de mogelijkheid tot het toekennen van een woningbouwkavel in ruil voor het slopen van minimaal 850 m² 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.

Bij de sloop van een veelvoud aan landschapsontsierende bedrijfsbebouwing kan een meervoud aan compensatiekavels verkregen worden. Hiervoor geldt dat per 850m² aan sloop één compensatiekavel kan worden verkregen.

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 bouwkvavel met een standaardoppervlakte van 1.000 m² mag niet meer bedragen dan 750 m³ (exclusief bijgebouwen met een maximum van 100 m²). 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 2.663 m², gesloopt. Ter compensatie mogen drie woning met bijgebouw(en) worden gerealiseerd. De compensatiewoningen worden gebouwd op bouwkvelds van 1.000 m². De maximale inhoudsmaat van deze woningen bedraagt 750 m³.

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 paragraaf 3.7.

Op een van de slooplocaties, op een onbebouwd perceel nabij de Woestendijk 4 te Wierden, bestaat de mogelijkheid om de compensatiekvelds te realiseren. Door de landschapsontsierende schuren/gebouwtjes ter plaatse te slopen ontstaat een geschikt locatie waar percelen voor drie compensatiewoningen kunnen worden gerealiseerd. De sloop draagt bij aan de ruimtelijke kwaliteitsslag. Gezien de ligging van het perceel in de dorpsrandzone van Wierden, waar de ruimtelijk-functionele structuur bestaat uit hoofdzakelijk woonpercelen met vrijstaande woningen, is de locatie bij uitstek geschikt voor de realisatie van de compensatiekvelds.

Gelet op de ligging van de compensatiekveld kan de woning goed aansluiten op de stedenbouwkundige en landschappelijke structuur langs de Woestendijk. Tevens zijn op voorhand geen belemmeringen te verwachten vanuit milieu- en omgevingsaspecten en worden geen bedrijven in de omgeving belemmerd.

Geconcludeerd kan worden dat het initiatief in lijn is 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 compensatiewoningen aan de Woestendijk en de slooplocatie aan de Wittebeltsweg 7 zijn gelegen in deelgebied 2: ‘Dorpsrand Wierden’. De slooplocatie aan de Vossenbosweg 3a is gelegen in deelgebied 5: ‘De open velden’. De slooplocatie aan de Morslaan 14 is gelegen in deelgebied 6: ‘Beekdalen van de Regge’. De slooplocatie aan de Kloosterhoeksweg ten slotte is gelegen in deelgebied 10: ‘Rectum-Ypelo’.

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 Deelgebied 5: De open velden

In dit deelgebied staat het landbouwkundig gebruik van het gebied centraal. De karakteristieke grootschaligheid, het orthogonaal karakter en de openheid dienen te worden versterkt. Kansen worden gevonden in het behoud van de openheid en het versterken van de positie van de grondgebonden landbouw.

4.3.3.4 Deelgebied 6: Beekdalen van de Regge

In dit deelgebied staat de Regge centraal. Gestreefd wordt naar een herstel van de veerkracht van het watersysteem en de realisatie van een ecologische (robuuste) verbindingszone. De toegankelijkheid van het gebied moet worden vergroot.

De slooplocatie aan de Morslaan 14 is gelegen nabij de kern Enter. Voor Enter geldt dat het een eigen gezicht en karakter dient te krijgen aan de Regge. Bij de ontwikkeling van de Reggevisie en de ontwikkeling tot ecologische verbindingszone bewaakt het landschapsontwikkelingsplan de impact op het landschap, zowel op het beekdallandschap als op het aangrenzende kleinschalige landschap.

4.3.3.5 Deelgebied 10: Rectum-Ypelo

De buurtschappen Rectum en Ypelo bestaan uit kleine eenmansessen (kampen). Kenmerkend is de relatief kleinschalige verkavelingsstructuur en de afwisseling van microreliëf, kampen en weiden. Belangrijk zijn de duurzame instandhouding en ontwikkelingsruimte voor grondgebonden landbouw en de stimulering van verbreding van de landbouw.

4.3.3.6 Toetsing van het initiatief aan het Landschapsontwikkelingsplan gemeente Wierden

Door de sloop van landschapsontsierende bebouwing en de landschappelijke inpassing van de bouwlocatie aan de Woestendijk ong. naast nr.4 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. Op de overige slooplocaties worden landschapsontsierende gebouwen gesloopt en wordt ter plekke van de te slopen bebouwing gras ingezaaid. Door de sloop en groene herinrichting wordt er een forse kwaliteitsverbetering geleverd. Het initiatief past daarmee goed binnen de ontwikkelingsrichting van dit gebied zoals beschreven in het Landschapsontwikkelingsplan.

4.3.4 Dorpsrandvisie Wierden

4.3.4.1 Algemeen

Op 7 januari 2014 heeft de gemeenteraad van Wierden de ‘Dorpsrandvisie Wierden’ opgesteld. Met het opstellen van een visie op de dorpsrand wil de gemeente een impuls geven aan de kwaliteit van de dorpsrand. Met de visie wordt uitgegaan van de bestaande kwaliteiten van het gebied. Deze worden samen met de verbeterpunten in beeld gebracht. De visie vormt een kapstok voor toekomstige activiteiten in de dorpsrand. Doordat in de visie de kwaliteitsopgaven benoemd zijn, biedt de visie vele aanknopingspunten voor initiatieven vanuit de bewoners en gebruikers van de dorpsrand. De visie beschikt over een uitvoeringsprogramma, waarin projecten die bijdragen aan de realisatie van de kwaliteitsopgaven zijn opgenomen.

4.3.4.2 Visie

De dorpsrand van Wierden bestaat in de kern uit drie deelgebieden:

- De parkzone: het gebied ten oosten en ten zuiden van het dorp Wierden, ingeklemd tussen de bebouwde dorpsrand, de A35 en de N36;

- De landschapszone: het gebied aan de noord- en westzijde van het dorp. Hier loopt de bebouwing van het dorp langzaam over in het landschap;
- De buitengebiedzone: het gebied ten zuiden van de A35/N36. Buurtschap de Huurne en een landbouwgebied maken hier deel van uit.

In figuur 4.6 is een uitsnede van de ontwikkelingsvisie weergegeven.



Figuur 4.6 Uitsnede van de visiekaart van de Dorpsrandvisie Wierden (Bron: Gemeente Wierden)

4.3.4.3 Landschapszone

Het plangebied is gelegen in het gebied aangeduid als landschapszone. Voor deze zone geldt de volgende ontwikkelingsrichting:

Versterking van het landschap en het groene karakter staan centraal in de Landschapszone, zodat dit gebied ook in de toekomst een aantrekkelijk uitloophet gebied van de bewoners van Wierden blijft. De nadruk ligt hierbij op een zorgvuldige verbinding en overgang van binnen naar buiten: de dorpsrandbebouwing is op natuurlijke wijze verweven met groene plekken in de dorpsrandzone, wegen en routestructuren vormen belangrijke schakels. Kleinschalige nieuwe rode ontwikkelingen zijn beperkt mogelijk, passend binnen de beleidskaders en mits deze danwel het landschap danwel de dorpsrand versterken. In het oostelijk deel (rondom de Vriezenveenseweg) wordt ingezet op een logische en (sociaal) veilige verkeersstructuur, zodat de recreatieve voorzieningen goed ontsloten zijn.

Specifiek geldt voor de omgeving van het plangebied dat het vergroten van de verkeersveiligheid, het verfijnen van de ommetjes structuur, het versterken van de landbouw en het versterken van het landschap belangrijke doelstellingen zijn.

4.3.4.4 Toetsing van het initiatief aan de Dorpsrandvisie Wierden

Met voorliggend initiatief wordt invulling gegeven aan de gewenste gebiedsontwikkeling in de Dorpsrandzone. Het initiatief voorziet in een rode ontwikkeling, welke passend is binnen de beleidskaders en welke

landschappelijk worden ingepast. Door de realisatie van woningen op deze locatie wordt de sociaal veilige verkeerstructuur vergroot. Door de sloop van schuren en de realisatie van kavels, welke groen worden ingepast, wordt een forse kwaliteitsverbetering geleverd.

4.3.5 Woonvisie 2010 tot 2015 'Nieuwe dynamiek in wonen'

4.3.5.1 Algemeen

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

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

4.3.5.2 Visie op het wonen

De gemeente wil haalbaar beleid neerzetten dat meer ruimte biedt voor de vraag van de woonconsument, en waarbij op een vloeiende wijze de omslag van beleid wordt gerealiseerd. Initiatieven vanuit het verleden krijgen dan ook de kans om tot ontwikkeling te komen, terwijl bij nieuwe ontwikkelingen het nieuwe beleid wordt ingezet. Zo wil de gemeente Wierden de dynamiek behouden en voorkomen dat wisselende inzichten leiden tot een situatie waarin elke ontwikkeling onmogelijk wordt.

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

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

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

Voor het buitengebied geldt dat het mogelijk is om onder voorwaarden woningen te realiseren middels de Rood voor Rood/VAB-regeling. Het hoofddoel hierbij is het versterken van de ruimtelijke kwaliteit.

4.3.5.3 Toetsing van het initiatief aan de ‘Woonvisie 2010-2015, nieuwe dynamiek in wonen’

De gemeente en de provincie hebben prestatieafspraken gemaakt. Doel van deze afspraken is om meer balans brengen tussen de huishoudensontwikkeling en de daarvoor benodigde bestemmingsplancapaciteit. Voor de gemeente Wierden betekent dit een deprogrammering. De gemeenteraad van Wierden heeft hiertoe een voorstel bij Gedeputeerde Staten ingediend. Dit voorstel biedt in combinatie met de te hanteren Primosprognoses ruimte om gelijktijdig met de deprogrammering ook ruimte te creëren voor nieuwe ontwikkelingen.

In dit bestemmingsplan gaat het om de bouw van drie woningen in het kader van de Rood-voor-Rood regeling. Gezien de bouw plaatsvindt in de dorpsrandzone van Wierden, waar de bouw van woningen als een vorm van gebiedsontwikkeling wordt gezien, is de locatie als geschikt aan te merken. Tenslotte wordt door de bouw van vrijstaande woningen op ruim opgezette kavels voorzien in de wens om uitvoering te geven aan de bouw van woningen voor (koopkrachtige) doorstromers. Het initiatief past dan ook binnen de prestatieafspraken waar er naast deprogrammering, ook ruimte is voor nieuwe ontwikkelingen.

4.3.6 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

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

HOOFDSTUK 5 RANDVOORWAARDEN EN ONDERZOEK

5.1 Inleiding

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

In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek naar de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven. Het betreft de thema's hinder, 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.

5.2.1.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of nieuwe functies binnen het plangebied hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving. In voorliggend geval worden de locaties aan de Morslaan 14 en de Kloosterhoeksweg 10 buiten beschouwing gelaten gezien er hier reeds een woonfunctie gelegen is. Er ontstaat dan ook geen extra hinder van bestaande functies. De locatie aan de Vossenbosweg 3a behoudt de agrarische functie, waardoor er hier ook geen sprake is van extra hinder van bestaande functies.

Het plangebied wordt ter plaatse van de Woestendijk ong. naast nr. 4 en de Wittebeltsweg 7 bestemd ten behoeve van de woonfunctie. Een woonfunctie wordt aangemerkt als milieugevoelige functie. Op genoemde locaties wordt onderstaand ingegaan.

Woestendijk ong. naast nr. 4

Nabij het plangebied zijn milieubelastende functies aanwezig, namelijk een sportcomplex, bedrijvigheid en een begraafplaats. Hierna wordt achtereenvolgens 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. Het plangebied is gelegen op 110 meter afstand.

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. Het plangebied is gelegen op 124 meter afstand.

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. Het plangebied is gelegen op 86 meter afstand.

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

Wittebeltsweg 7

In de nabije omgeving van de locatie aan de Wittebeltsweg 7 zijn met name woonbestemmingen gelegen. Het dichtstbijzijnde agrarisch bedrijf is gelegen op circa 250 meter van het plangebied. Voor 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 is het aspect geur buiten beschouwing gelaten. In paragraaf 5.2.2 zal hier nader op in worden gegaan.

Overige milieubelastende functies zijn allen gelegen op een afstand van meer dan 500 meter van het plangebied. Gezien de afstand van de locatie tot de genoemde milieubelastende functies kan worden geconcludeerd dat ter plaatse van het bestemmingsvlak ‘Wonen’ ruimschoots wordt voldaan aan de richtafstanden en dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

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.

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*

Woestendijk ong. naast nr. 4

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.

Wittebeltsweg 7

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 250 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 aan de Woestendijk. 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:

- De mengmonsters van de bovengrond (BG I en II) zijn 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. 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 wegverkeerslawaaï en industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan, wijzigingsplan of het nemen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeursgrenswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

5.2.4.2 Situatie plangebied

In dit geval is sprake van nieuwe geluidsgevoelige objecten, namelijk de drie compensatiekavels. Op de overige locaties is er geen sprake van nieuwe geluidsgevoelige objecten, deze worden dan ook achterwege gelaten.

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 Railverkeerslawaaï

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

5.2.4.2.3 Wegverkeerslawaaï

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 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 wegverkeerslawaaï. De resultaten worden hierna beschreven. Het volledige onderzoek is opgenomen in bijlage 3 van deze toelichting.

De 48 dB geluidcontour ligt op circa 18 meter uit de wegas van de Woestendijk, op dezelfde afstand als de bestaande woning op nummer 4. Wanneer de drie woningen niet dichter bij de weg komen te liggen dan deze 18 meter wordt de voorkeursgrenswaarde niet overschreden en is voor het aspect wegverkeerslawaaï sprake van een goed woon- en leefklimaat.

5.2.4.3 Conclusie

Met inachtneming van gewenste afstand van de gevel tot de wegas van de Woestendijk 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:

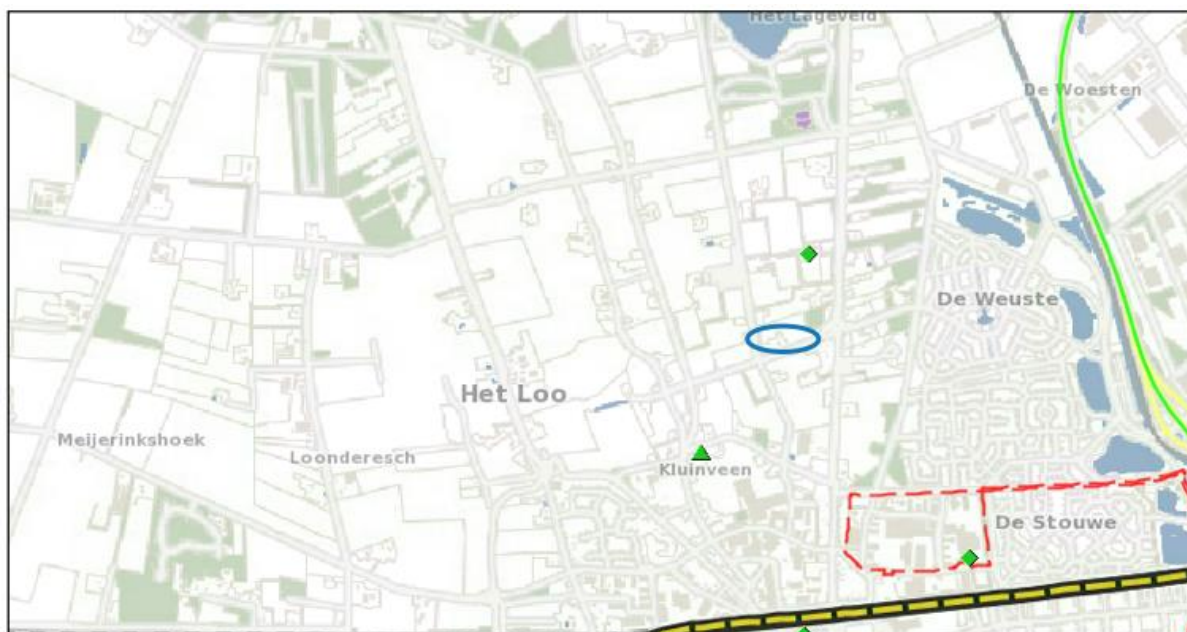
- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

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. Gezien er enkel op de bouwlocatie aan de Woestendijk ong. naast nr. 4 sprake is van nieuwe ontwikkelingen, worden de overige locaties buiten beschouwing gelaten.



Figuur 5.1 Uitsnede risicokaart (Bron: Risicokaart)

Buisleidingen Gasunie NV.

Op enige afstand van het plangebied, ten zuiden van de Woestendijk, ligt 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 (PR10⁻⁶).

Het plangebied ligt buiten het invloedsgebied (50 meter) van de leiding, namelijk op circa 620 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 (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

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

- woningen: 1.500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3.000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

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

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 drie woningen. Daarbij wordt opgemerkt dat in paragraaf 5.2.6.1.1 voorbeelden zijn 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. Gezien er op alle locatie gesloopt wordt, zijn alle locaties meegenomen bij de beoordeling van het aspect ‘ecologie’.

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 vergunningenstelsel de zorgvuldige afweging waarborgen rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden.

Het plangebied is niet gelegen binnen een Natura 2000-gebied. De dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden ‘Wierdense Veld’ en ‘Borkeld’ zijn voor alle locaties op een ruimere afstand dan 1 kilometer gelegen.

Gelet op de aard en omvang (toevoegen van drie woningen en het ter compensatie slopen aan een meervoud aan landschapsontsierende bebouwing) 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.

5.2.7.1.2 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.

Geen enkele locatie is gelegen binnen het concreet begrensde NNN. De dichtstbijzijnde gronden die zijn aangemerkt als NNN liggen op circa 50 meter van het plangebied (ter plaatse van de Kloosterhoeksweg 10). Gezien de 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 soortbescherming 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.

Natuurbank Overijssel heeft in voorliggend geval een quickscan flora en fauna uitgevoerd. De resultaten van het onderzoek worden hierna behandeld. Voor de volledige quickscan wordt verwezen naar bijlage 4 van deze toelichting.

De voorgenomen activiteit wordt gezien als ‘ruimtelijke ontwikkeling’. Voor een aantal algemeen voorkomende en talrijke faunasoorten geldt in Overijssel een vrijstelling van de verbodsbepalingen ‘doden, verwonden en het opzettelijk vernielen en weghalen van rust- en voortplantingslocaties’, als gevolg van werkzaamheden die in het kader van een ruimtelijke ontwikkeling worden uitgevoerd. Voor beschermde soorten die niet op deze vrijstellingslijst staan, is een ontheffing vereist om ze te mogen verwonden en doden of om opzettelijk rust- en voortplantingslocaties te mogen verstoren en vernielen.

Het plangebied bestaat uit vijf verschillende deelgebieden. Met uitzondering van deelgebied Woestendijk zijn de vier andere deelgebieden homogeen en bestaan ze nagenoeg geheel uit voormalige agrarische bebouwing (varkensstallen). De betekenis van deze oude stallen voor beschermde faunasoorten is gering en beschermde florasoorten ontbreken volledig. De deelgebieden behoren vermoedelijk tot het functionele leefgebied van sommige vogel-, amfibieën-, grondgebonden zoogdier- en vleermuissoorten. Van de vogelsoorten die in de deelgebieden nestelen, zijn uitsluitend de bezette nesten beschermd, niet de oude nesten of de nestplaats. Werkzaamheden die leiden tot het verstoren/vernielen van vogelnesten, zoals het slopen van bebouwing, dienen buiten de voortplantingsperiode van vogels uitgevoerd te worden. De meest geschikte periode om deze werkzaamheden uit te voeren is augustus-februari. De functie van het plangebied als foerageergebied is voor de in het plangebied voorkomende soorten niet beschermd. Sommige grondgebonden amfibieën-, zoogdier- en vleermuissoorten benutten de deelgebieden als foerageergebied, maar alleen sommige grondgebonden zoogdiersoorten bezetten ook rust- en voortplantingslocaties in de deelgebieden. Voor de soorten die een rust- of voortplantingslocatie in de deelgebieden bezetten geldt een vrijstelling van de verbodsbepalingen ‘doden/verwonden en het verstoren/vernielen van rust- en voortplantingslocaties’. Door uitvoering van de plannen wordt de functie van de deelgebieden als foerageergebied voor de aanwezige soorten niet aangetast en door uitvoering van de voorgenomen activiteiten worden geen vleermuizen verwond of gedood en worden geen rust- of verblijfplaatsen van vleermuizen verstoord of vernield.

De deelgebieden liggen niet in, of direct naast gronden die tot het NNN of Natura2000-gebied behoren. De invloedssfeer van de voorgenomen activiteiten is lokaal. Dat houdt in dat de voorgenomen activiteiten geen negatief effect op deze gebieden hebben.

Mits bezette vogelnesten beschermd worden, dan leidt uitvoering van de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties in het kader van soort- of gebiedsbescherming. Door uitvoering van de quickscan natuurwaardenonderzoek, heeft initiatiefnemer voldaan aan de onderzoeksplicht, zoals verwoord in art. 1.11 van de Wnb.

5.2.7.3 Conclusie

Het aspect ‘ecologie’ vormt geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

5.2.8 Archeologie & Cultuurhistorie

5.2.8.1 Archeologie

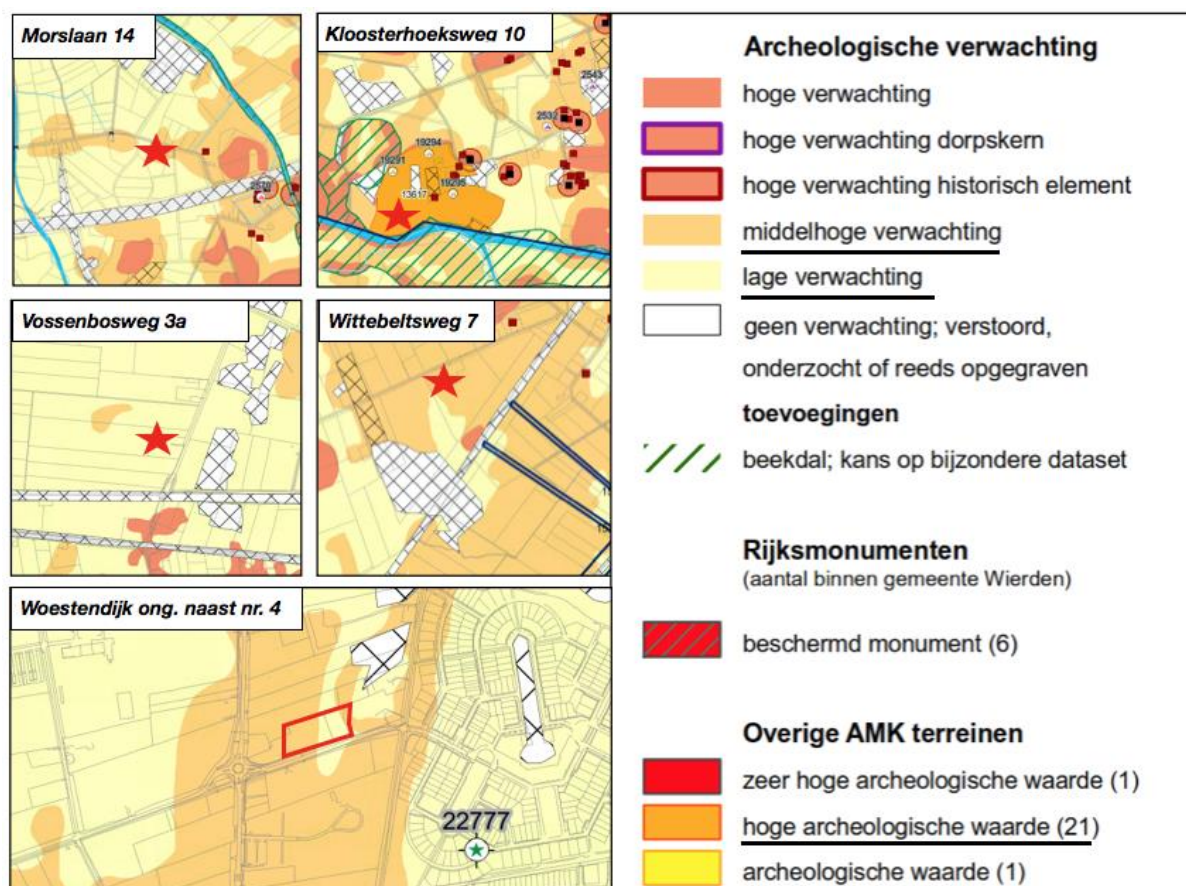
5.2.8.1.1 Algemeen

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 rode contouren/sterren.



Figuur 5.2 Uitsnede archeologische verwachtingskaart (Bron: gemeente Wierden)

Op basis van de gemeentelijke archeologische verwachtingskaart blijkt dat de verschillende locaties liggen in een gebied met een lage verwachting (Vossenbosweg 3a), middelhoge verwachting (Woestendijk ong. naast nr. 4, Morslaan 14, Wittebeltsweg 7) en in een AMK-terrein met een hoge archeologische waarde (Kloosterhoeksweg 10).

Er geldt een onderzoeksplicht in gebieden met een lage archeologische verwachting: bij bodemingrepen groter dan 10.000 m² en dieper dan 50 cm.

Er geldt een onderzoeksplicht in gebieden met een middelhoge archeologische verwachting: bij bodemingrepen groter dan 5.000 m² en dieper dan 50 cm.

Voor AMK-terreinen met een hoge archeologische waarde geldt dat deze in-situ behouden moeten blijven.

Met dit plan is er geen sprake van bodemingrepen die de onderzoeksgrenzen overschrijden. Aangezien er bij het slopen enkel opstallen worden verwijderd, en er geen bodemingrepen plaatsvinden, is behoud in-situ ter plaatse van de locatie aan de Kloosterhoeksweg 10 mogelijk. 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, vijfde 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.

5.2.8.3 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^e 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).

Aangezien er enkel op de bouwlocatie aan de Woestendijk sprake is van een toename van verhard oppervlakte, is enkel deze locatie meegenomen in de watertoetsprocedure. Op de andere locaties, wordt enkel gesloopt, waardoor er in alle gevallen sprake is van een afname aan verhard oppervlakte.

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 'normale procedure' van toepassing is. Het plan is ter beoordeling naar het waterschap opgestuurd. Het waterschap heeft een reactie gegeven (d.d. 15 augustus 2017). Hierbij heeft het waterschap aangegeven dat een nadere uitwerking van het plan opnieuw aan het waterschap dient te worden voorgelegd. Daarnaast wordt aanbevolen om bij het ruimtelijk plan rekening te houden met de opvang van hemelwater (tijdelijke berging en wegzijging), vanuit het oogpunt van duurzaamheid en de regulering van waterafvoer. Hemelwater wordt in het plangebied opgevangen, getracht wordt zoveel mogelijk hemelwater te infiltreren.

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.
- Wijzigingsbevoegdheden: In de bestemmingen ‘Agrarisch’, ‘Agrarisch – Agrarisch bedrijf’ en ‘Agrarisch met waarden- Landschap’ zijn wijzigingsbevoegdheden opgenomen welke burgemeester en wethouders de mogelijkheid geven om het plan te wijzigen. Bij de wijzigingsbevoegdheden is een afwegingskader opgenomen om een evenredige belangenafweging te waarborgen.

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 10)*

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 11)*

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

- *Algemene gebruiksregels (Artikel 12)*

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 13)*

In dit artikel worden de algemene aanduidingsregels beschreven, vanwege de ligging in het grondwaterbeschermingsgebied en in de reconstructiewetzonegebieden ‘landbouwontwikkelingsgebied’ en ‘verwevingsgebied’.

- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 14)*

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.

- *Algemene wijzigingsregels (Artikel 15)*

In dit artikel worden de algemene wijzigingsregels beschreven. Deze regels geven burgemeester en wethouders onder andere de bevoegdheid om het plan te wijzigen ten behoeve van ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan.

- *Algemene procedureregels (Artikel 16)*

In dit artikel wordt de voorbereidingsprocedure voor een besluit tot het verlenen van ontheffing of het stellen van een nadere eis gegeven.

6.2.4 Overgangs- en slotregels

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

6.3 Verantwoording van de regels

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

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

In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd.

Agrarisch (artikel 3)

De bestemming ‘Agrarisch’ is toegekend aan de gronden, buiten de bestaande erven aan de Morslaan 14 en de Vossenbosweg 3a, op de plaats waar de agrarische bebouwing wordt gesloopt.

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, infrastructurele voorzieningen zoals deze bestonden op het tijdstip van terinzagelegging van het plan, voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding en voorzieningen ten behoeve van extensief recreatief medegebruik, met de daarbijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde en werken, geen bouwwerken zijnde. Tevens kan worden opgemerkt dat binnen deze bestemming ook tuinen behorende bij een woning (binnen de naastgelegen bestemming) zijn toegestaan.

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 – Agrarisch bedrijf (artikel 4)

De bestemming ‘Agrarisch – Agrarisch bedrijf’ blijft voor de Vossenbosweg 3a (met uitzondering van de locatie van de te slopen stal) geldend. Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor de uitoefening van het agrarische bedrijf met daarbijbehorende gebouwen (niet zijnde rijhallen), bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tuinen, erven en agrarische gronden. Het agrarisch bouwvlak wordt verkleind en de bebouwingsmogelijkheden worden vastgelegd, teneinde de terugbouwbaarheid van de te slopen schuur uit te sluiten. Op de gebouwen binnen de bestemming wordt de aanduiding ‘opslag’ gelegd, zodat er binnen de bestaande bouwwerken enkel opslag mogelijk is. Tevens kan worden opgemerkt dat binnen deze bestemming ook tuinen behorende bij een woning (binnen de naastgelegen bestemming) zijn toegestaan.

Voor alle bouwwerken geldt dat deze uitsluitend mogen worden gebouwd ten behoeve van een reëel agrarisch bedrijf, hier is in dit geval geen sprake meer van. Middels de aanduiding ‘opslag’ wordt het mogelijk gemaakt om binnen de bestaande gebouwen het feitelijk gebruik te handhaven. Het bestaande aantal bedrijfswoningen (2) is toegestaan binnen de bouwregels.

Agrarisch met waarden - Landschap (artikel 5)

De bestemming ‘Agrarisch met waarden - Landschap’ is toegekend aan de gronden, buiten de woonbestemming aan de Kloosterhoeksweg 10, ter plaatse van de te slopen stallen.

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.

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.

Groen (artikel 6)

De gronden die gebruikt worden ter ontsluiting van de nieuwe kavels aan de Woestendijk, de gronden tussen de kavels en de gronden aan de achterzijde van deze kavels worden bestemd tot Groen. Deze bestemming is opgenomen om het groene karakter van de nieuwe kavels te waarborgen. De gronden zijn bestemd voor tuinen, groenvoorzieningen, paden, infrastructurele voorzieningen ten behoeve van de ontsluiting van aangrenzende bestemmingen, speelvoorzieningen, parkeerstroken en waterhuishoudkundige voorzieningen. Binnen deze bestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, waarbij geldt dat de bouwhoogte niet meer dan 2.50 meter mag bedragen.

Wonen (artikel 7)

De gronden die worden gebruikt voor de woonfuncties zijn bestemd als 'Wonen'. Deze gronden zijn bestemd voor het wonen in woonhuizen, met dien verstande dat de gronden mede zijn bestemd voor landschappelijke inpassing en bed & breakfast is toegestaan in de woning en/of een aan de woning aangebouwd gebouw. Daarnaast zijn op de gronden bijbehorende gebouwen, bouwwerken (geen gebouw zijnde), tuinen en erven toegestaan. Tenslotte zijn kleinschalige beroepen- en bedrijven-aan-huis toegestaan. 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 m³, een maximale goothoogte van 4 meter. Bij de woning is 100 m² aan bijgebouwen toegestaan, de maximale goothoogte van bijgebouwen is 4 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 m².

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 – Archeologisch monument (Artikel 8)

Deze dubbelbestemming is gegeven aan de gronden waar een archeologisch monument is gelegen (conform bestemmingsplan "Buitengebied 2009"). Ter bescherming van dit monument zijn omgevingsvergunning opgenomen bij de dubbelbestemming 'Waarde – archeologisch monument'. In verband met de bescherming van de kwaliteiten van het monument is het verboden zonder of in afwijking van burgemeester en wethouders bepaalde werken of werkzaamheden uit te voeren, met dien verstande dat het ingrepen dieper dan 50 cm betreft. Archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk wanneer het bouwwerken of -projecten betreft met een oppervlakte van minder dan 2.500 m².

Waarde - Archeologische verwachtingswaarde (Artikel 9)

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

HOOFDSTUK 7 UITVOERING EN HANDHAVING

7.1 Economische uitvoerbaarheid

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 verscheidene bestemmingsplannen om een Rood voor Rood project, waarbij drie woningen worden gerealiseerd en een meervoud aan landschapsontsierende bebouwing op vijf verschillende locaties wordt gesloopt, tot uitvoering te brengen.

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

Het plan is in het kader van vooroverleg aan de provincie Overijssel voorgelegd, waarbij een positief advies is afgegeven. Het vooroverleg met de provincie is hiermee afgerond.

8.1.3 Waterschap Vechtstromen

Het waterschap is geïnformeerd middels de uitvoering van de digitale watertoets. Hieruit bleek dat de ‘normale procedure’ van toepassing is. Het waterschap heeft een reactie gegeven. Het definitieve bouwplan zal te zijner tijd aan het waterschap worden toegezonden. Met de gewenste wateraspecten zal rekening worden gehouden.

8.2 Inspraak

8.2.1 Algemeen

Conform de gemeentelijke inspraakverordening kan het bestuursorgaan zelf besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. Voor dit project is de buurt betrokken geweest middels een buurtbijeenkomst. Gelet op de aard en omvang van het plan en de uitgebreide inspraak van verschillende betrokkenen en partijen en inlichtingen van omwonenden gedurende het traject wordt er geen voorontwerp-bestemmingsplan ter inzage gelegd.

8.3 Zienswijzen

Het bestemmingsplan heeft vanaf 20 december 2017 voor een periode van zes weken als ontwerp ter inzage gelegen. Gedurende deze periode heeft een ieder zijn of haar reactie/zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan naar voren kunnen brengen. Er is in deze periode 1 zienswijze ingediend. Het plan is, mede naar aanleiding van deze zienswijze, op bepaalde punten gewijzigd. De behandeling van de zienswijze is vastgelegd in de ‘Notitie zienswijze’, opgenomen in bijlage 6 van deze toelichting.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Erfinrichtingsplan

Bijlage 2 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 3 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

Bijlage 4 Quickscan natuurwaardenonderzoek

Bijlage 5 Watertoetsresultaat

Bijlage 6 **Notitie zienswijze**