



**BESTEMMINGSPLAN
BUITENGEBIED 2009, HERZIENING
WITTEBELTSWEG 8**

BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBIED 2009, HERZIENING WITTEBELTSWEG 8

GEMEENTE Wierden
IDN: NL.IMRO.0189.BP2018000010-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	7
HOOFDSTUK 2	DE HUIDIGE SITUATIE	8
2.1	GELDENDE BESTEMMINGSPLANNEN EN HUIDIGE SITUATIE	8
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING	14
3.1	ALGEMEEN	14
3.2	SLOOP	14
3.3	RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN WITTEBELTSWEG 8 EN WITTEBELTSWEG ONG. NAAST NUMMER 8.....	17
3.4	VERKEER EN PARKEREN	18
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	20
4.1	RIJKSBELEID	20
4.2	PROVINCIAAL BELEID	21
4.3	GEMEENTELIJK BELEID.....	30
HOOFDSTUK 5	RANDVOORWAARDEN EN ONDERZOEK.....	36
5.1	INLEIDING.....	36
5.2	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	36
HOOFDSTUK 6	TOELICHTING OP DE PLANREGELS.....	48
6.1	INLEIDING.....	48
6.2	OPZET VAN DE REGELS	48
6.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS.....	50
HOOFDSTUK 7	UITVOERING EN HANDHAVING.....	52
7.1	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	52
7.2	HANDHAVING	52
7.3	RETROSPECTIEVE TOETS.....	52
HOOFDSTUK 8	VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN	54
8.1	INSPRAAK	54
8.2	VOOROVERLEG	54
8.3	ZIENSWIJZEN.....	54
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING.....		55
BIJLAGE 1	RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN	56
BIJLAGE 2	VERKENNEND BODEMONDERZOEK	57
BIJLAGE 3	QUICKSCAN NATUURWAARDENONDERZOEK	58
BIJLAGE 4	WATERTOETSRESULTAAT	59

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Aan de Wittebeltsweg 8, Burgemeestersdijk 3a en Grimbergerweg 2 in het buitengebied van de gemeente Wierden zijn voormalig agrarische gebouwen aanwezig. Op de locaties (met uitzondering van Grimbergerweg 2) 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 is en 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. Aan de Van Kregtenweg 4, eveneens in het buitengebied van Wierden is reeds voormalig agrarische bebouwing gesloopt in het kader van Rood voor Rood. Een deel van de vierkante meters die hier zijn gesloopt zijn gereserveerd door middel van een overeenkomst met de gemeente Wierden. In ruil voor de te slopen bebouwing wil initiatiefnemer een nieuwe woning bouwen aan de Wittebeltsweg naast nummer 8. Met deze locatie, waar ouders van initiatiefnemer wonen, heeft men een sociaal-maatschappelijke binding.

De gemeente Wierden heeft in dit geval een positief besluit genomen op het principeverzoek voor de hierboven beschreven ontwikkeling, indachtig het aangepaste rood voor rood beleid ‘Ruimte voor maatwerk’ dat op 6 juni 2017 door de gemeenteraad is vastgesteld. Dit beleid geeft onder voorwaarden de mogelijkheid af te wijken van het uitgangspunt dat op een slooplocatie moet worden teruggebouwd. Voor de bouw van een nieuwe woning op een onbebouwde kavel gelden de volgende voorwaarden:

- Er moet aansluitend/nabij bestaande bebouwing gebouwd worden;
- De toekomstige bewoners van een (compensatie) woning moeten een (sociaal-maatschappelijke) binding hebben met de bouwlocatie;
- Bovenop de sloop van 850 m² aan schuren moet er een aanvullende kwaliteitsimpuls geleverd worden. Deze extra kwaliteitsimpuls kan bestaan uit de sloop van extra schuren (minimaal 400 m² extra), maar kan ook op een andere manier, bijvoorbeeld door te investeren in gebiedsprocessen.

Concreet wordt in voorliggend geval in ruil voor sloop van landschapsontsierende bebouwing met een gezamenlijke oppervlakte van 1.174 m² in combinatie met landschapsmaatregelen (aanplant bos met vergelijkbare waarde als 76 m² sloop) achterop het perceel Wittebeltsweg 8 voldaan aan de sloopnorm van 850 m² en aanvullende kwaliteitsimpuls en het recht op het bouwen van één compensatiewoning met bijgebouw verkregen. Deze woning wordt gerealiseerd op een onbebouwde kavel aan Wittebeltsweg ong. naast nummer 8. Realisatie van de woning op deze locatie geeft initiatiefnemers in sociale zin de mogelijkheid om elkaar te helpen en voor elkaar te zorgen. Dit houdt enerzijds in de zorg voor en flexibele opvang van kinderen naast het ondernemen en anderzijds de mogelijkheid om op termijn mantelzorg te geven aan de ouders van de initiatiefnemer.

De ontwikkeling bestaat in hoofdlijnen uit:

- sloop van 65 m² aan landschapsontsierende bebouwing aan de Wittebeltsweg 8;
- sloop van 350 m² aan landschapsontsierende bebouwing aan de Burgemeestersdijk 3a;
- sloop van 610 m² aan landschapsontsierende bebouwing, waaronder een mestkelder van 300 m³ aan de Grimbergerweg 2;
- meenemen van 149 m² reeds gesloopte en gereserveerde landschapsontsierende bebouwing aan Van Kregtenweg 4;
- sanering van asbest en overvloedige erfverharding op voorgenoemde locaties;
- aanplant van bos achterop het perceel Wittebeltsweg 8;
- realisatie van een compensatiewoning met bijgebouw in het kader van Rood voor Rood aan de Wittebeltsweg ong. naast 8;
- het zorgvuldig landschappelijk inpassen van het nieuwe woonerf aan de Wittebeltsweg ong. naast nummer 8.

De sloop van de bebouwing op de genoemde locaties en de landschappelijke inpassing van het nieuwe woonperceel wordt 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 Wittebeltsweg 8” bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.0189.BP2018000010-VA01) en een renvooi;
- regels (met bijbehorende bijlagen).

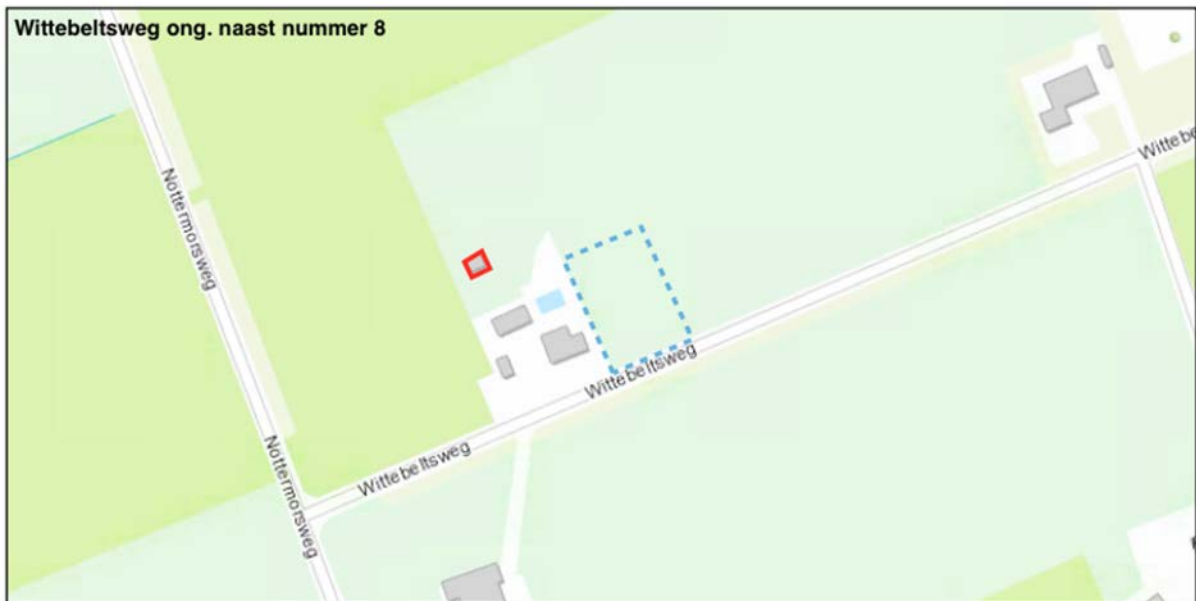
Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de gronden aangegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het bestemmingsplan en van de daaraan ten grondslag liggende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

1.3 Ligging van het plangebied

Zowel de bouwlocatie aan de Wittebeltsweg als de slooplocaties zijn in het buitengebied van de gemeente Wierden 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 zijn de locatie van de compensatiekavel (blauw omlijnd) aan de Wittebeltsweg en het te slopen gebouw (rood omlijnd) weergegeven. In figuur 1.3 zijn de slooplocaties Burgemeestersdijk 3a en Grimbergerweg 2 weergegeven, hier zijn de te slopen c.q. reeds gesloopte gebouwen rood omlijnd weergegeven. Van de locatie Van Kregtenweg 4 is geen figuur opgenomen, omdat de bebouwing hier reeds is gesloopt. 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 te slopen bebouwing en de compensatiekavel aan de Wittebeltsweg (Bron: ArcGIS)



Figuur 1.3 Slooplocaties Burgemeesterdijk 3a en Grimbergerweg 2 (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 Geldende bestemmingsplannen en huidige situatie

2.1.1 Algemeen

De meeste locaties van het plangebied 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”. De locatie Van Kregtenweg 4 is gelegen binnen wijzigingsplan ‘19^e wijziging bestemmingsplan buitengebied 2009, Van Kregtenweg 4’. Hierna wordt de planologische situatie voor alle locaties toegelicht. In figuur 2.1 is een uitsnede van de vigerende bestemmingsplannen opgenomen.



Figuur 2.1 Uitsnede vigerende bestemmingsplannen (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)

2.1.2 Wittebeltsweg 8 en Wittebeltsweg ong. naast nr. 8

Bestemming Wittebeltsweg 8

De locatie Wittebeltsweg 8 heeft in het geldende bestemmingsplan een woonbestemming. De omliggende gronden hebben de bestemming ‘Agrarisch met waarden - Landschap’. Verder zijn hier de volgende dubbelbestemmingen/gebiedsaanduidingen van toepassing:

- Dubbelbestemming “Waarde - Archeologische Verwachtingswaarde”
- Gebiedsaanduiding “Milieuzone – Grondwaterbeschermingsgebied”
- Gebiedsaanduiding “reconstructiewetzone – Verwevingsgebied”

De gronden binnen het bestemmingsvlak ‘Wonen zijn hoofdzakelijk bedoeld voor het wonen in een reguliere burgerwoning. De te slopen opstal staat in de bestemming ‘Agrarisch met waarden – Landschap’, er is geen bouwvlak opgenomen, waardoor de opstal onder het overgangsrecht valt. Na sloop mag het gebouw niet teruggebouwd worden.

Bestemming Wittebeltsweg ong. naast nr. 8

De bouwlocatie Wittebeltsweg ong. naast nummer 8 heeft in het geldende bestemmingsplan de bestemming ‘Agrarisch met waarden - Landschap’. Verder zijn hier de volgende dubbelbestemmingen/gebiedsaanduidingen van toepassing:

- Dubbelbestemming “Waarde - Archeologische Verwachtingswaarde”
- Gebiedsaanduiding “Milieuzone – Grondwaterbeschermingsgebied”
- Gebiedsaanduiding “reconstructiewetzone – Verwevingsgebied”

Gronden met deze bestemming zijn hoofdzakelijk bedoeld voor de uitoefening van een agrarisch 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 infrastructuurle 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 tenslotte voorzieningen ten behoeve van extensief recreatief medegebruik.

Kenmerken

De bouwlocatie aan de Wittebeltsweg is onbebouwd en gelegen in het buitengebied ten zuidwesten van het dorp Wierden. Het woonerf Wittebeltsweg 8 ligt direct naast de bouwlocatie. Op het erf staat een mooie boerderette met een daarbij behorend bijgebouw. Op het achtererf staat een oude veldschuur van 65 m². De ruimtelijk-functionele structuur van de omgeving van het plangebied bestaat voornamelijk uit agrarische cultuurgronden, bosgebieden en verspreid liggende woonerven. 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. Een luchtfoto van deze locatie wordt weergegeven in figuur 2.2.



Figuur 2.2 Luchtfoto van de Wittebeltsweg ong. naast nr. 8 (Bron: Provincie Overijssel)

2.1.3 Burgemeestersdijk 3a

Bestemming

De locatie Burgemeestersdijk 3a heeft in het geldende bestemmingsplan een woonbestemming. De omliggende gronden hebben de bestemming ‘Agrarisch met waarden - Landschap’. Verder is hier een Gebiedsaanduiding “reconstructiewetzone – Verwevingsgebied” van toepassing.

De gronden binnen het bestemmingsvlak ‘Wonen’ zijn hoofdzakelijk bedoeld voor het wonen in een reguliere burgerwoning. Na deelname aan de rood voor rood regeling wordt het bestemmingsvlak ‘Wonen’ verkleind.

Kenmerken

De locatie aan de Burgemeesterdijk 3a betreft een voormalig agrarisch bedrijf. De agrarische bedrijfsactiviteiten op het erf zijn volledig beëindigd en het perceel heeft al een woonbestemming. De bebouwing op het erf bestaat uit een woning, een voormalig agrarisch bedrijfsgebouw en bijgebouw. Tussen de bebouwing is erfverharding aanwezig. Het overige deel van de projectlocatie is ingericht als tuin/weide. In figuur 2.3 is een luchtfoto van het erf weergegeven.



Figuur 2.3 Luchtfoto van de Burgemeestersdijk 3a (Bron: Provincie Overijssel)

2.1.4 Grimbergerweg 2

Bestemming

Aan de Grimbergerweg 2 te Notter is een agrarisch bedrijf aanwezig. Het perceel heeft in het geldende bestemmingsplan de bestemming “Agrarisch bedrijf”. Verder zijn hier de volgende dubbelbestemmingen/gebiedsaanduidingen van toepassing:

- Dubbelbestemming “Waarde - Archeologische Verwachtingswaarde”
- Gebiedsaanduiding “reconstructiewetzone – Verwevingsgebied”

Gronden met deze bestemming zijn hoofdzakelijk bedoeld voor de uitoefening van een agrarisch 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 tenslotte voorzieningen ten behoeve van extensief recreatief medegebruik.

Kenmerken

De locatie aan de Grimbergerweg 2 bestaat uit een agrarisch erf. De agrarische bedrijfsactiviteiten op het erf zijn deels beëindigd, waardoor het meest zuidelijk gelegen bedrijfsgebouw geen functie meer heeft. De agrarische activiteiten bestaan uit het op kleinschalige wijze houden van vee. De bebouwing op het erf bestaat uit twee bedrijfswoningen, een aantal bijgebouwen en een drietal voormalig agrarische bedrijfsgebouwen, waarvan één met een mestkelder. Tussen de bebouwing is het erf voor een deel verhard. De rest van de locatie is ingericht als tuin of weide. In figuur 2.4 is een luchtfoto van het erf weergegeven.



Figuur 2.4 Luchtfoto van de Grimbergerweg 2 (Bron: Provincie Overijssel)

2.1.5 Van Kregtenweg 4

Bestemming

Zoals hiervoor reeds aangegeven is op deze gronden het wijzigingsplan 19^e wijziging bestemmingsplan Buitengebied 2009, Van Kregtenweg 4' van toepassing. In het kader van rood voor rood is hier de agrarische bestemming gewijzigd in twee woonbestemmingen. Tusseliggende gronden hebben de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschap' zonder bouwvlak gekregen. Verder geldt voor deze locatie een gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied'.

De gronden binnen het bestemmingsvlak wonen zijn hoofdzakelijk bedoeld voor het wonen in een reguliere burgerwoning. Omdat de voormalig agrarische bebouwing reeds is gesloopt en het agrarisch bouwperceel door voorgenoemd wijzigingsplan reeds is wegbestemd wordt aan de planologische situatie van deze locatie niets gewijzigd. Tevens geldt er geen voorwaardelijke verplichting om de sloop te borgen, de bebouwing is immers reeds gesloopt.

Kenmerken

De locatie aan de Van Kregtenweg 4 betreft een voormalig agrarisch erf. De agrarische activiteiten zijn reeds volledig beëindigd en er heeft een rood voor rood ontwikkeling plaatsgevonden. Met uitzondering van de bestaande bedrijfswoning is alle voormalige agrarische bebouwing gesloopt. Er zijn twee nieuw woonerven gerealiseerd bestaande uit een woning met bijbehorende bouwwerken. De overige gronden van het voormalig

agrarisch bouwperceel zijn bestemd als agrarisch gebied zonder bouwvlak. In figuur 2.5 zijn luchtfoto's uit 2013 en 2017 opgenomen. Hiermee wordt zowel de oude als huidige situatie aan de Van Kregtenweg 4 weergegeven.



Figuur 2.5

Luchtfoto Van Kregtenweg 4 anno 2013 en 2017 (Bron: Provincie Overijssel)

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

3.1 Algemeen

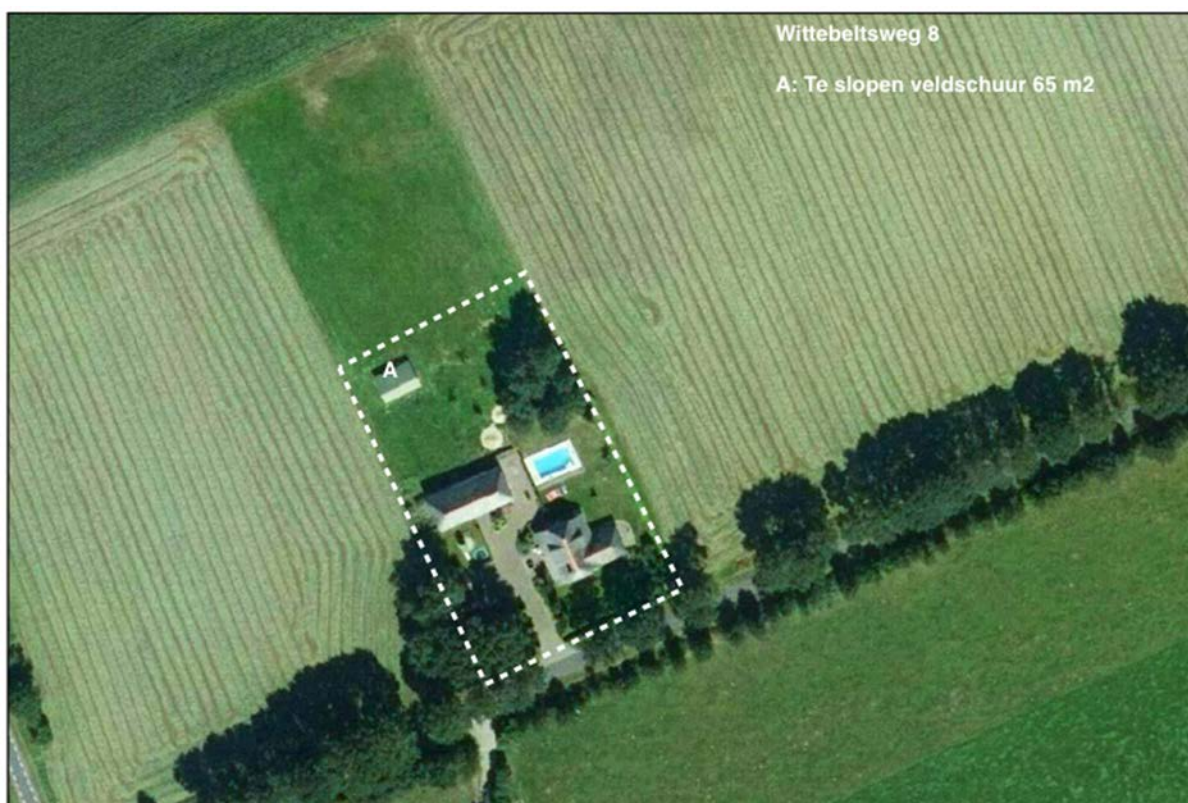
Zoals in de voorgaande paragraaf aangegeven bevinden zich op de verschillende projectlocaties voormalige agrarische bedrijfsgebouwen. Omdat deze opstallen geen vervolgfunctie hebben, wordt ook niet meer geïnvesteerd in het onderhoud van deze gebouwen. Hierdoor is de staat van de bebouwing aan het verslechteren. De eigenaren zijn voornemens de bebouwing (inclusief asbesthoudende materialen) te slopen. Het gezamenlijk te slopen oppervlakte, in het kader van Rood voor Rood, bedraagt 1.025 m². 149 m² bebouwing aan de Van Kregtenweg 4 is reeds gesloopt en wordt meegenomen in de sloochnorm. Het totaal te slopen/reeds gesloopte oppervlak komt hiermee op 1.174 m². Hierna wordt eerst per locatie ingegaan op de te slopen opstallen en vervolgens op de ontwikkeling aan de Wittebeltsweg ong. naast nummer 8.

3.2 Sloop

3.2.1 Wittebeltsweg 8

De eigenaar vindt het wenselijk het landschapsontsierende kippenhok van 65 m² op het achtererf te slopen.

In figuur 3.1 is vorenstaande weergegeven. Ter plaatse van het te slopen kippenhok wordt geen bebouwing teruggebouwd. De locatie wordt ingezaaid met graszaad. De sloop wordt geborgd door middel van een voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan.



Figuur 3.1 Situatie Wittebeltsweg 8 (Bron: provincie Overijssel)

3.2.2 Burgemeestersdijk 3a

De eigenaar vindt het wenselijk de landschapsontsierende bebouwing met een oppervlakte van 350 m² te slopen. Het betreft een vleeskalkoenenstal. De woning met bijgebouwen blijven behouden. De werkzaamheden bestaan uit het volgende:

- de sloop van de voormalige vleeskalkoenenstal (350 m²) met fundatie;
- het saneren van 350 m² asbesthoudende golfplaten;

Ter plaatse van de te slopen bebouwing wordt grond aangevuld, geëgaliseerd en graszaad ingezaaid. Op deze wijze ontstaat (weer) een logische opbouw van het erf met de woning voor het bijgebouw. Door de sloop van een groot deel van de voormalige agrarische bebouwing, wordt de ruimtelijke kwaliteit op het erf fors verbeterd. In figuur 3.2 is de situatie aan de Burgemeestersdijk 3a weergegeven.

Het bestemmingsvlak 'Wonen' wordt verkleind en om de te handhaven bebouwing gelegd. De sloop wordt geborgd door middel van een voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan.



Figuur 3.2 Situatie Burgemeestersdijk 3a (Bron: provincie Overijssel)

3.2.3 Grimbergerweg 2

De eigenaar vindt het wenselijk een landschapsontsierende vleesvarkensstal van 415 m² en bijbehorende mestkelder met een inhoud van 300 m³ (390 m²) te slopen. De op het erf aanwezige twee bedrijfswoningen

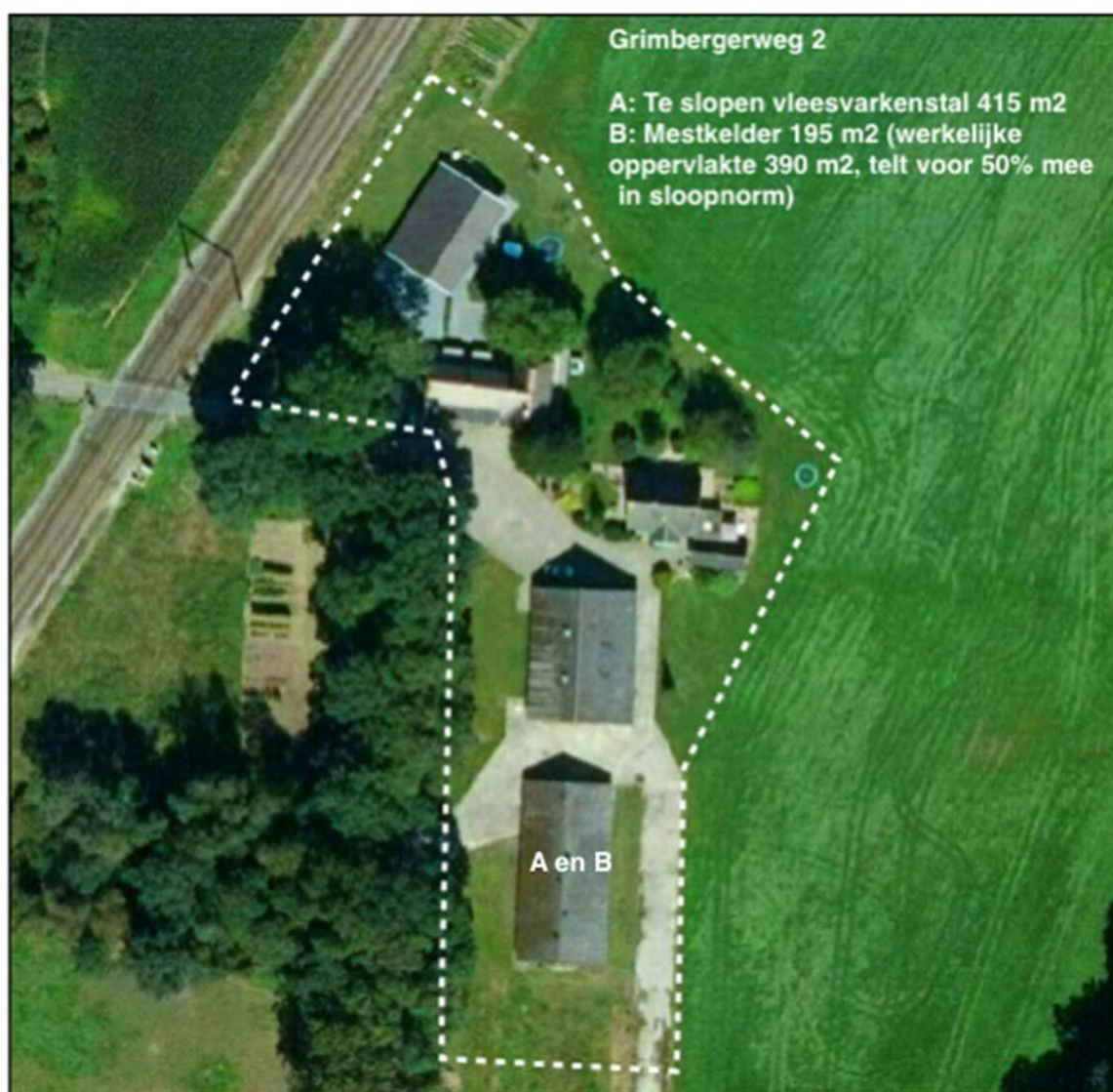
met bijgebouwen en een agrarisch bedrijfsgebouw blijven behouden. Het agrarisch bedrijfsgebouw zal net als in de huidige situatie worden gebruikt voor opslagdoeleinden en het houden van vee.

Concreet bestaan de werkzaamheden uit het volgende:

- het slopen van de stal (415 m² inclusief vloeren en fundaties);
- het verwijderen en afvoeren van asbest (circa 415 m²);
- het verwijderen van ten oosten van de schuur gelegen mestkelder (300 m³);
- het verwijderen en afvoeren van het vrijkomende afval.

Ter plaatse van de te slopen schuur en mestkelder wordt grond aangevuld, geëgaliseerd en graszaad ingezaaid. Door de sloop van een groot deel van de agrarische bebouwing, wordt de ruimtelijke kwaliteit op het erf fors verbeterd. In figuur 3.3 is de situatie aan de Grimbergerweg 2 weergegeven.

De agrarische bestemming wordt vanwege het houden van vee gehandhaafd. Het agrarisch bouwvlak wordt wel verkleind en om de te handhaven bebouwing gelegd. De sloop wordt geborgd door middel van een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan.



Figuur 3.3 Situatie Grimbergerweg 2 (Bron: provincie Overijssel)

3.2.4 Van Kregtenweg 4

Aan de Van Kregtenweg is alle voormalig agrarische bebouwing in een eerder stadium reeds gesloopt in het kader van Rood voor Rood. Omdat hier 149 m² extra is gesloopt zijn deze vierkante meters in overleg met de

gemeente gedocumenteerd en gereserveerd, zodat deze in een andere rood voor rood regeling ingebracht kunnen worden. Hier is in voorliggend geval sprake van.

3.3 Ruimtelijk kwaliteitsplan Wittebeltsweg 8 en Wittebeltsweg ong. naast nummer 8

In het kader van voorliggende Rood voor Rood ontwikkeling is een Ruimtelijk kwaliteitsplan voor de compensatiekavel opgesteld door De Erfontwikkelaar. Het Ruimtelijk kwaliteitsplan is opgenomen in bijlage 1. Hierin zijn de uitgangspunten vanuit de initiatiefnemer, het beleid en de landschappelijke situatie verwerkt. Het Erfinrichtingsplan is weergegeven in figuur 3.4 en wordt aansluitend toegelicht.



Figuur 3.4 Erfinrichtingsplan voor de Wittebeltsweg (Bron: De Erfontwikkelaar)

Situering bebouwing

Het plangebied aan de Wittebeltsweg 8 bestaat momenteel uit één landelijk woonef. Kenmerken als kleinschalige bebouwing op het erf, een duidelijk hoofdgebouw, een centraal erf en een zachte overgang naar de omgeving zijn belangrijk bij de inpassing van de nieuwe situatie. Het bestaande erf is door de ruime hoeveelheid gebiedseigen beplanting en de situering van de boerderij met de schuur landschappelijk goed ingepast.

De compensatiewoning zal direct ten oosten van het bestaande erf gerealiseerd worden. Daarbij is het belangrijk dat het aansluit op de bestaande bebouwing middels een goed afgewogen positionering van hoofd- en bijgebouw. Gekozen is deze achter de bestaande boerderij te plaatsen, zodat dit het hoofdgebouw op het erf blijft. De compensatiewoning wordt, door de positie en uitlijning met de bestaande bebouwing een eenheid met het bestaande erf. De woning zal een landelijk uitstraling kennen met een bijgebouw dat onderdanig aan de woning is.

Groenstructuur en inrichting erf

Rondom de nieuwe woning is gekozen om aansluitend op het bestaande erf geen harde grens te maken met hagen. Enkel aan de straatzijde blijft een bestaande haag staan. De randen worden landschappelijk ingepast door de aanplant van losse bomen. Hier kun je onder door kijken en het geeft een gewenste groene massa aan de bebouwing.

Tussen de bestaande woning en de nieuw te bouwen woning komt geen harde afscheiding. Gezien de respectabele afstand hoeft hier geen afscheiding te komen. Middels hoogstamfruitbomen wordt het deel ingevuld. Deze fruitbomen komen van oorsprong voor op een erf. De bomen worden in een losse setting aangeplant.

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 overige materialisering van het woonhuis en de overige gebouwen. Schuttingen en hoge opgaande exoten moeten in het buitengebied voorkomen worden. In figuur 3.5 worden enkele referentiebeelden getoond.



Figuur 3.5 Referentiebeelden voor erfinrichting Wittebeltsweg (Bron: De Erfontwikkelaar)

3.4 Verkeer en parkeren

3.4.1 Wittebeltsweg ong. naast nr. 8

Bij het opstellen van een bestemmingsplan 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 nieuw woning vindt plaats op eigen terrein. Ter plaatse wordt voldoende ruimte gecreëerd voor het parkeren. Er worden een nieuwe in- en uitrit aangelegd op de Wittebeltsweg. De verkeersgeneratie van de ontwikkeling is gemiddeld 8,2 verkeersbewegingen per etmaal. De Wittebeltsweg is zodanig ingericht dat het deze beperkte toename eenvoudig kan afwikkelen. Geconcludeerd wordt dat er vanuit verkeerskundig oogpunt geen bezwaren zijn tegen de in dit plan besloten ontwikkelingen.

3.4.2 Wittebeltsweg 8, Burgemeestersdijk 3a, Grimbergerweg 2 en Van Kregtenweg 4

De locaties aan de Wittebeltsweg 8, Burgemeestersdijk 3a, Grimbergerweg 2 en Van Kregtenweg 4 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.’

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 ladder van toepassing is bij ‘nieuwe stedelijke ontwikkelingen’ (3.1.6 Bro). Er zijn inmiddels meerdere gerechtelijke uitspraken geweest over deze begripsdefinitie.

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

4.2 Provinciaal beleid

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

4.2.1 Omgevingsvisie Overijssel (2017)

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

- goed en plezierig wonen, nu en in de toekomst door een passend en flexibel aanbod van woonmilieus (typen woningen en woonomgeving) die voorzien in de vraag (kwantitatief en kwalitatief);
- versterken complementariteit van bruisende steden en vitaal platteland als ruimtelijke, cultureel, sociaal en economisch samenhangend geheel. Dit door behoud en versterking van leefbaarheid en diversiteit van het landelijk gebied, stedelijke netwerken versterken, behoud en versterken van cultureel erfgoed als drager van identiteit;
- veilig, gezond en schoon kunnen wonen, werken, recreëren en reizen door te zorgen voor waterveiligheid, externe veiligheid en verkeersveiligheid;

- investeren in een hoofdinfrastructuur voor wegverkeer, trein, fiets en waarbij veiligheid en doorstroming centraal staan.

4.2.2 Omgevingsverordening Overijssel (2017)

De provincie beschikt over een palet aan instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. Het gaat er daarbij om steeds de meest optimale mix van instrumenten toe te passen, zodat effectief en efficiënt resultaat wordt geboekt voor alle ambities en doelstellingen van de Omgevingsvisie. Eén van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie te laten doorwerken is de Omgevingsverordening Overijssel. De Omgevingsverordening is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch geborgd is. Er wordt nadrukkelijk gestuurd op ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Uitgangspunt is dat verstedelijking en economische activiteiten gebundeld worden ten behoeve van een optimale benutting van bestaand bebouwd gebied.

4.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

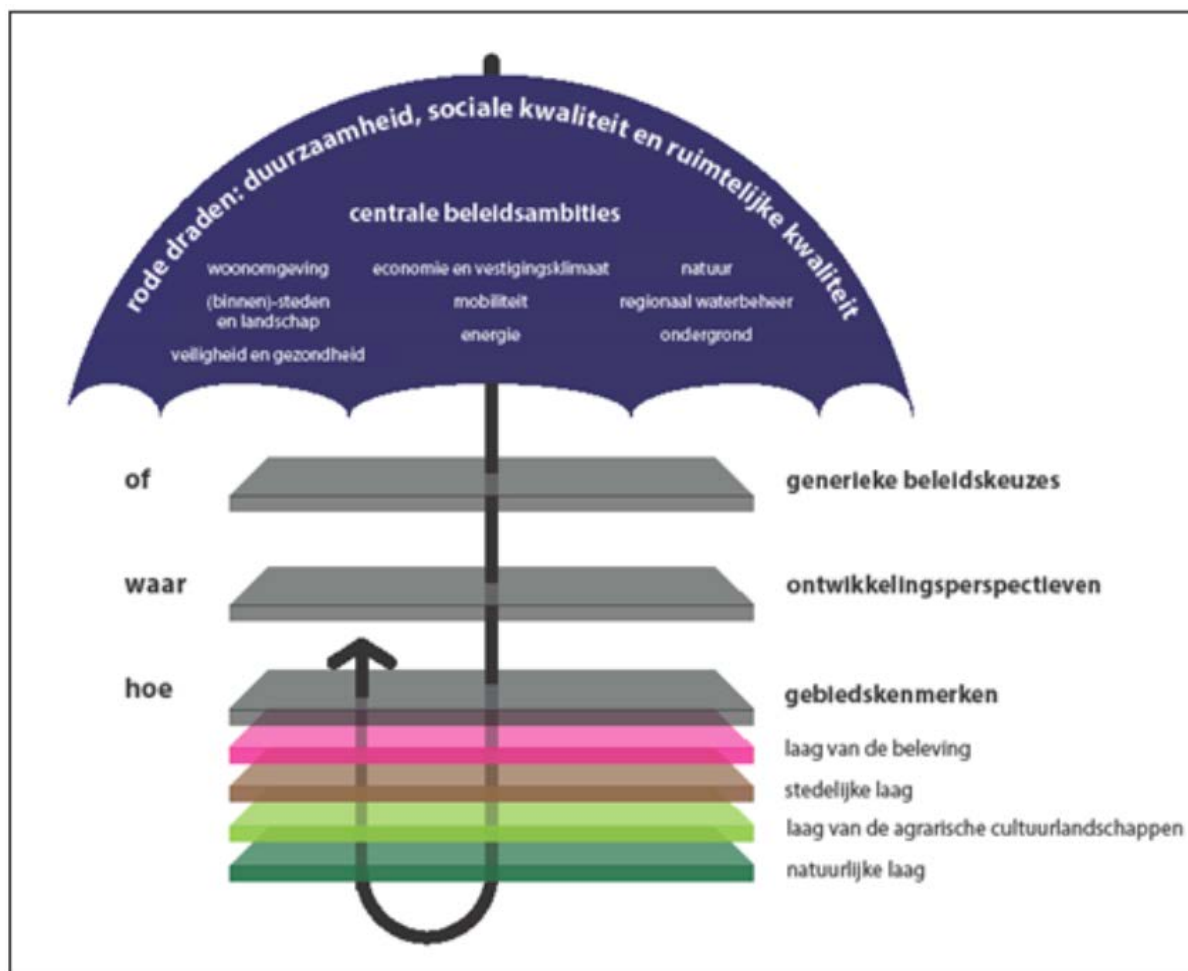
1. Of – generieke beleidskeuzes
2. Waar – ontwikkelingsperspectieven
3. Hoe – gebiedskenmerken

Bij een initiatief voor bijvoorbeeld woningbouw, een nieuwe bedrijfslocatie, toeristisch-recreatieve voorzieningen, natuurontwikkeling, 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 van de gemeente Wierden af en wordt er één compensatiewoning naast een bestaand erf 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 1.174 m² aan landschapsontsierende bebouwing;
- sanering van asbest en overtollige erfverharding;
- het versterken van de landschappelijke kwaliteit (zie ook paragraaf 3.3), door de 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 één compensatiewoning, indachtig het aangepaste rood voor rood beleid ‘Ruimte voor maatwerk’ dat op 6 juni 2017 door de gemeenteraad van Wierden is vastgesteld. De woning voldoet aan de kwalitatieve behoefte in de markt en wordt gebouwd voor de lokale behoefte. Gelet op het voorgaande 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

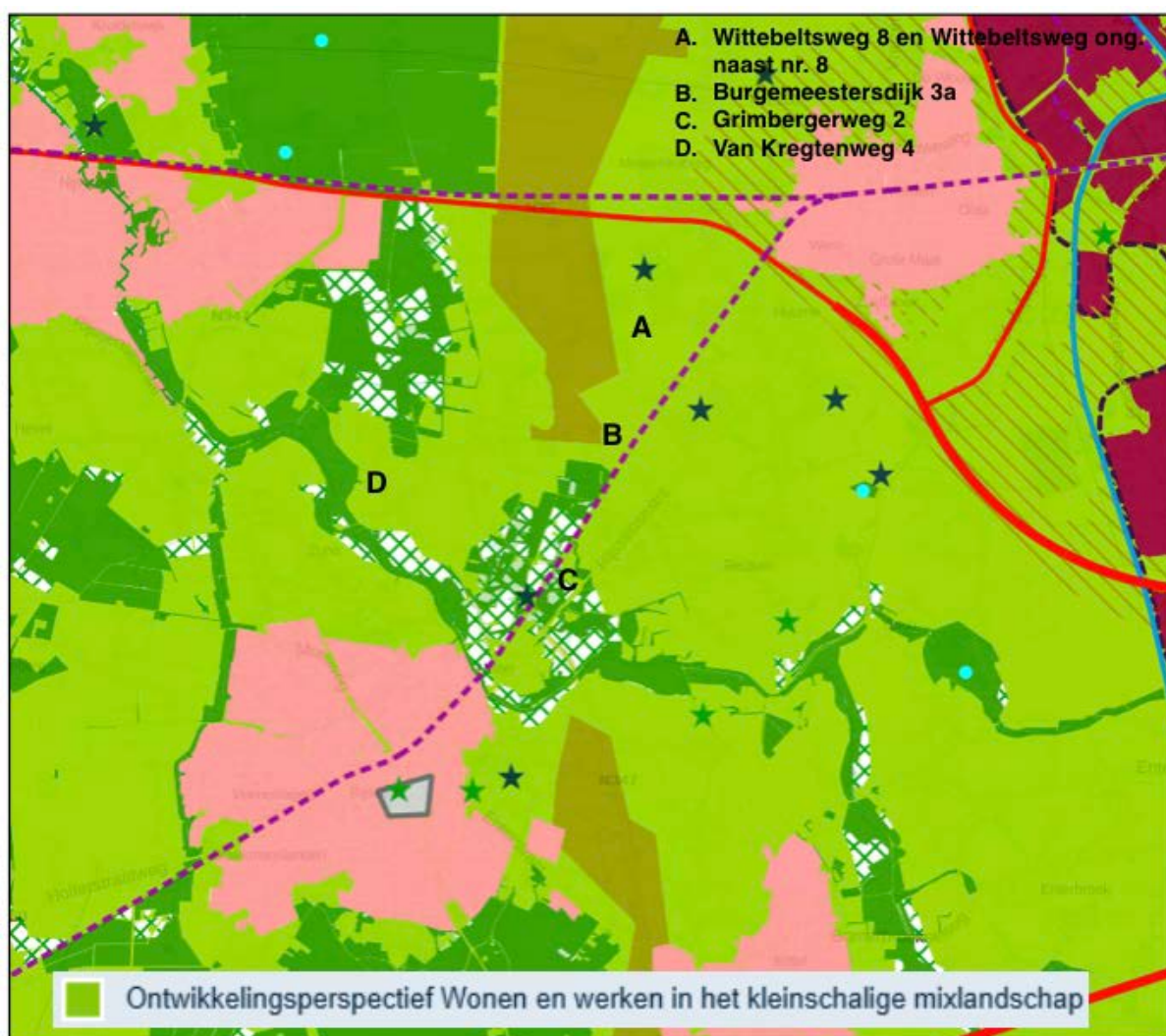
duurzaam beheer van drinkwatervoorraden én het opwekken van hernieuwbare energie. In de Groene Omgeving onderscheidt de provincie de volgende drie ontwikkelingsperspectieven:

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

Omdat de compensatiekavel aan de Wittebeltsweg wordt 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 Wittebeltsweg.

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.

De locaties van het plangebied behoren tot de ontwikkelingsperspectieven ‘wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap’. In figuur 4.2 is een uitsnede van de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen, de locaties zijn hierop met letters aangeduid.



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

‘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.

Toetsing van het initiatief aan het ‘Ontwikkelingsperspectief’

De locaties aan de Wittebeltsweg, Burgemeesterdijk, Grimbergerweg en Van Kregtenweg behoren allen tot het ontwikkelingsperspectief “Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap”. In dit ontwikkelingsperspectief is sprake van verweving van functies. Het betreffen gebieden voor gespecialiseerde landbouw en mengvormen van landbouw met andere functies (recreatie-zorg, natuur, water) en bijzondere woon-, werk- en recreatiemilieus die de karakteristieke gevarieerde opbouw van de cultuurlandschappen in deze gebieden versterken.

In voorliggend geval wordt voormalige agrarische bebouwing op diverse locaties in het buitengebied van de gemeente Wierden gesloopt en wordt het recht op één compensatiekavel in het kader van de Rood voor Rood regeling ‘Ruimte voor maatwerk’ verkregen. De woonfunctie wordt als passend gezien in het mixlandschap. Met de ontwikkeling wordt door middel van landschappelijk inpassing van de locatie voorzien in een verbetering van het cultuurlandschap. Tevens worden op voorhand geen belemmeringen verwacht ten aanzien van de bedrijfsvoering van omliggende (agrarische) bedrijven.

Gesteld wordt dat de ontwikkeling in overeenstemming is met het ter plekke geldende ontwikkelingsperspectief.

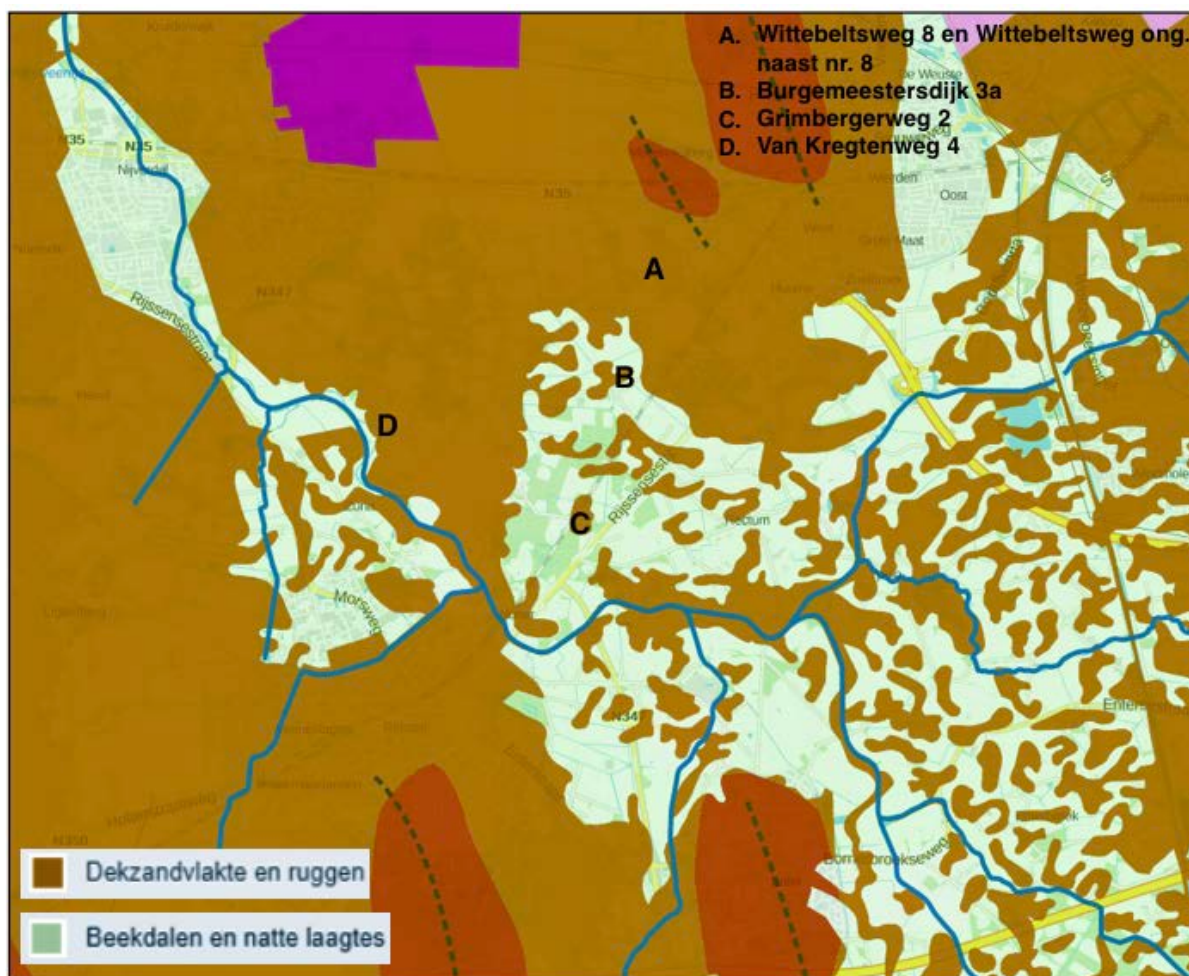
4.2.4.3 Hoe - gebiedskenmerken

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’ en ‘Laag van beleving’ worden 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.

De locaties zijn op de gebiedskenmerkenkaart de ‘Natuurlijke laag’ bijna allemaal gelegen in het gebiedstype ‘Dekzandvlakte en ruggen’. Een klein gedeelte ligt in het gebiedstype ‘Beekdalen en natte laagtes’. 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.

“Beekdalen en natte laagtes”

Het Overijsselse zandlandschap is van oorsprong kletsnat. In de laagtes van het zandgebied verzamelde zich het water. Hier ontwikkelden zich moerassen en broekbossen, waar het water in de loop van het seizoen geleidelijk uit weg sijpelde naar de lager gelegen delen, naar de beken en rivieren.

Als ontwikkelingen plaats vinden in of in de directe nabijheid van beekdalen en natte laagtes, dan dragen deze bij aan extra ruimte voor de dynamiek van het stromende water en het vasthouden van water, aan versterking van de samenhang in het beekstelsel en aan vergroting van de zichtbaarheid, bereikbaarheid en beleefbaarheid van het water. Dit zijn uitgangspunten bij (her)inrichting.

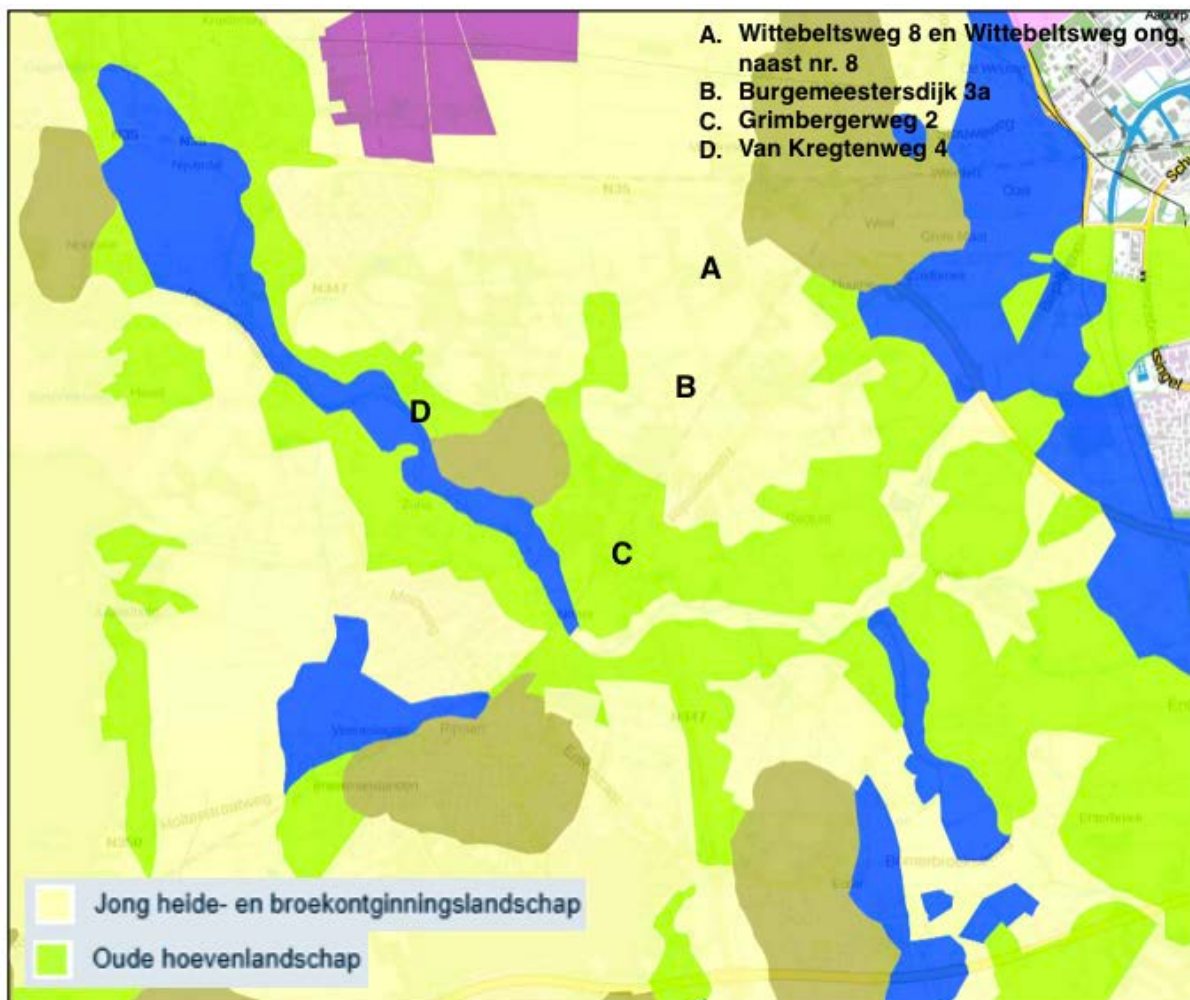
Toetsing van het initiatief aan het de "Natuurlijke laag"

De locaties liggen binnen de gebiedstypen 'Dekzandvlakten en ruggen' en/of 'Beekdalen en natte laagtes'. 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 locaties aan de Wittebeltsweg en de Burgemeestersdijk 3a zijn gelegen in het gebiedstype 'Jonge heide- en broekontginningslandschap'. De locaties aan de Grimbergerweg 2 en Van Kregtenweg 4 zijn gelegen in het gebiedstype 'Oude Hoevenlandschap'. 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.

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”.

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.

“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 op diverse locaties en de landschappelijke inpassing van het plangebied waar de compensatiewoning wordt gerealiseerd met streekeigen beplanting, worden de

kenmerken van het oorspronkelijke landschap versterkt. Verrommeling en verpaupering van het buitengebied wordt voorkomen. Verder wordt opgemerkt dat (agrarische) bedrijvigheid in de omgeving (ter plaatse van de compensatiekavel) 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 Ruimte voor Maatwerk

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 2011' 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 woningbouwkwavels worden toegekend.

Op 6 juni 2017 heeft de gemeenteraad van Wierden het aangepaste rood voor rood beleid 'Ruimte voor maatwerk' vastgesteld. Dit beleid biedt nieuwe mogelijkheden voor maatwerk, de doelstelling van het rood voor roodbeleid, het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied, wijzigt niet.

4.3.2.2 Criteria

De Rood voor Roodregeling voorziet in de mogelijkheid tot het toekennen van een woningbouwkwavel in ruil voor het slopen van minimaal 850 m² bedrijfsbebouwing. Het uitgangspunt bij de Rood voor Roodregeling 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 compensatiekwavels verkregen worden. Hiervoor geldt dat per 850 m² 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.

Op basis van het 'oude' rood voor rood beleid moet de compensatiewoning 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.

Het aangepaste rood voor rood beleid 'Ruimte voor maatwerk' geeft onder voorwaarden de mogelijkheid af te wijken van het uitgangspunt dat op een slooplocatie moet worden teruggebouwd. Voor de bouw van een nieuwe woning op een onbebouwde kavel gelden de volgende voorwaarden:

- Er moet aansluitend/nabij bestaande bebouwing gebouwd worden;
- De toekomstige bewoners van een (compensatie) woning moeten een (sociaal-maatschappelijke) binding hebben met de bouwlocatie;
- Bovenop de sloop van 850 m² aan schuren moet er een aanvullende kwaliteitsimpuls geleverd worden. Deze extra kwaliteitsimpuls kan bestaan uit de sloop van extra schuren (minimaal 400 m² extra), maar kan ook op een andere manier Bijvoorbeeld door te investeren in gebiedsprocessen.

De inhoudsmaat van de woning op de bouwkwavel 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 ‘Ruimte voor maatwerk’

In dit geval wordt medewerking verleend op basis van de KGO-regeling, indachtig het ‘Beleid Ruimte voor Maatwerk’ zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Wierden op 6 juni 2017. De uitgangspunten vanuit het beleid ‘Rood voor rood met gesloten beurs gemeente Wierden 2011’ blijven uitgangspunt. In dit geval wordt conform de voorwaarden in het beleid ‘Ruimte voor Maatwerk’ gemotiveerd afwijken van het uitgangspunt van terugbouwen op de slooplocatie.

Eisen slopen en terugbouwen: In dit geval wordt landschapsontsierende bedrijfsbebouwing, met een oppervlakte van 1.174 m², gesloopt. Omdat hiermee nog niet volledig aan de sloopnorm (1.250 m²) wordt voldaan, wordt achterop het perceel Wittebeltsweg 8 nog een robuust erfbos aangeplant dat in waarde gelijk staat met de resterende slooppoppervlakte (76 m²). Hiermee wordt voldaan aan de sloopnorm en wordt een extra kwaliteitsimpuls geleverd. Ter compensatie mag één woning met bijgebouw(en) worden gerealiseerd op een onbebouwde locatie. De compensatiewoning wordt gebouwd op een bouwkaal van circa 1.000 m². De maximale inhoudsmaat van deze woning 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 hoofdstuk 4.

Terugbouwlocatie:

Direct naast slooplocatie Wittebeltsweg 8, bestaat de mogelijkheid om de compensatiekavel te realiseren. Ouders van initiatiefnemer zijn woonachtig aan Wittebeltsweg 8. Realisatie van de woning op deze locatie geeft ondernemersfamilie Zwijnenberg in sociale zin de mogelijkheid om elkaar te helpen en voor elkaar te zorgen. Dit houdt enerzijds in de zorg voor en flexibele opvang van kinderen naast het ondernemen en anderzijds de mogelijkheid om op termijn mantelzorg te geven aan de ouders van de initiatiefnemer. Er is sprake van een sociale binding met de bouwlocatie.

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

Geconcludeerd wordt dat het initiatief in lijn is met de ‘Beleidsnota Rood voor rood met gesloten beurs gemeente Wierden’ en de ‘Beleidsnota Ruimte voor Maatwerk’.

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 locaties aan de Wittebeltsweg en Burgemeestersdijk zijn gelegen in deelgebied 2: ‘Dorpsrand Wierden’. De locaties aan de Grimbergerweg en Van Kregtenweg liggen in deelgebied 7: ‘Notter-Zuna’.

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 7: Notter-Zuna

In dit deelgebied wordt gestreefd naar behoud en versterking van de identiteit van het kleinschalige oude cultuurlandschap, de buurtschappen en het landgoederenlandschap. Het Landschapsontwikkelingsplan biedt een kader voor de ruimtelijke kwaliteit en van nieuwe ontwikkelingen, zoals burgererven en bedrijvigheid door onder andere te voorzien in erfbeplantingen. Recreatief medegebruik en een recreatienetwerk worden gestimuleerd.

4.3.3.4 Toetsing van het initiatief aan het Landschapsontwikkelingsplan gemeente Wierden

Door de sloop van landschapsontsierende bebouwing op diverse locaties wordt de ruimtelijke kwaliteit, openheid en aantrekkelijkheid van het buitengebied versterkt. De bouwlocatie aan de Wittebeltsweg sluit aan bij een bestaand erf en wordt door middel van streekeigen beplanting goed in het landschap ingepast. Door middel van de landschapsmaatregelen wordt een landschappelijk kader ontwikkeld rond de bebouwing en ontstaat er een halfopen landschap. Het initiatief past daarmee goed binnen de ontwikkelingsrichting van dit gebied zoals beschreven in het Landschapsontwikkelingsplan.

4.3.5 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 buurtschap. 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 één woning in het kader van de Rood-voor-Rood regeling Ruimte voor maatwerk. Het initiatief voorziet naast een concrete woningbehoefte in kwaliteitsverbetering van het de ruimtelijke kwaliteit op meerdere locaties in het buitengebied van Wierden.

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 en 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 omgevingsstype ‘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. Daarom 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 Burgemeestersdijk 3a, Grimbergerweg 2 en Van Kregtenweg 4 buiten beschouwing gelaten, omdat er hier de bestaande functie (wonen en agrarisch bedrijf) wordt gehandhaafd. Er ontstaat dan ook geen extra hinder van bestaande functies.

Het plangebied wordt ter plaatse van de Wittebeltsweg ong. naast nr. 8 bestemd ten behoeve van de nieuwe woonfunctie. Een woonfunctie wordt aangemerkt als milieugevoelige functie.

In de directe nabijheid van het perceel kadastraal bekend gemeente Wierden, sectie Q nummer 561 zijn enkele woningen en een agrarisch bedrijf gelegen. Woningen worden niet aangemerkt als milieubelastende functies. Het meest nabijgelegen agrarisch bedrijf aan de Nottermorsweg 7 is gelegen op een afstand van circa 120 meter. Het gaat om een grondgebonden agrarisch bedrijf. In de handreiking "Bedrijven en milieuzonering"

wordt ten behoeve van functiescheiding tussen woonfuncties en grondgebonden agrarische bedrijvigheid een richtafstand van 100 meter op basis van het aspect geur gehanteerd. Omdat de werkelijke afstand groter is, is van aantasting van de ontwikkelingsmogelijkheden van het agrarisch bedrijf geen sprake. Verder is vanwege de ruime afstand aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuw woning te verwachten.

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

Wittebeltsweg ong. naast nr. 8

Voor deze locatie wordt uitgegaan van een ligging buiten de bebouwde kom, waardoor een vaste afstand van 50 meter moet worden aangehouden. De dichtstbijzijnde veehouderij is gelegen op circa 120 meter. Hiermee wordt ruim voldaan aan de vaste afstand.

5.2.2.3 Conclusie

Gelet op deze ruime afstanden, is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de woning. 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 (NEN 5740) uitgevoerd voor de nieuwbouwlocatie aan de Wittebeltsweg. Het volledige onderzoek is bijgevoegd als bijlage 2 bij deze toelichting.

5.2.3.2 *Situatie plangebied*

Het terrein is beschouwd als niet verdacht. Op de locatie zijn in totaal 8 boringen verricht. Boring 1 is doorgezet tot 5.0 m-mv. Er is geen grondwater aangetroffen, waardoor grondwateronderzoek achterwege is gebleven.

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

- de bovengrond is niet verontreinigd;
- de ondergrond is niet verontreinigd.

De hypothese "onverdachte locatie" kan worden gehandhaafd aangezien er geen overschrijdingen van de achtergrondwaarden zijn aangetoond.

Uit het vooronderzoek bleek verder dat de onderzoekslocatie niet verdacht is met betrekking tot asbest. Door de veldwerker zijn visueel geen asbestverdachte materialen waargenomen op het maaiveld of in de bodem.

Uit milieukundig oogpunt is er geen bezwaar tegen de voorgenomen nieuwbouwplannen, aangezien er geen verontreinigingen zijn vastgesteld. De bodem wordt geschikt geacht voor het huidige en toekomstige gebruik (wonen met tuin).

5.2.3.3 *Conclusie*

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

5.2.4 **Geluid (Wet geluidhinder)**

5.2.4.1 *Wettelijke kader*

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

5.2.4.2 *Situatie plangebied*

In dit geval is sprake van een nieuw geluidsgevoelig object, namelijk de nieuwe woning aan de Wittebeltsweg. 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 Railverkeerslawaai

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

5.2.4.2.3 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 Wittebeltsweg. De voorkeurswaarde voor de geluidbelasting L_{DEN} op de gevels van een woning ten gevolge van een weg bedraagt 48 dB.

In voorliggend geval wordt er een nieuw geluidsgevoelig object gerealiseerd. De woning ligt binnen de wettelijke geluidszone van de Wittebeltsweg. Gelet op de beoogde afstand tussen de woning en de weg (circa 25 meter) en het feit dat de Wittebeltsweg een lage tot matige verkeersintensiteit kent, wordt verwacht dat de geluidsbelasting onder de voorkeurswaarde van 48 dB zal blijven en voor het aspect wegverkeerslawaaï sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

5.2.4.3 Conclusie

Met inachtneming van gewenste afstand van de gevel tot de weg van de Wittebeltsweg 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 of door de lucht. De regels van het Basisnet voor ruimtelijke ordening zijn vastgelegd in:

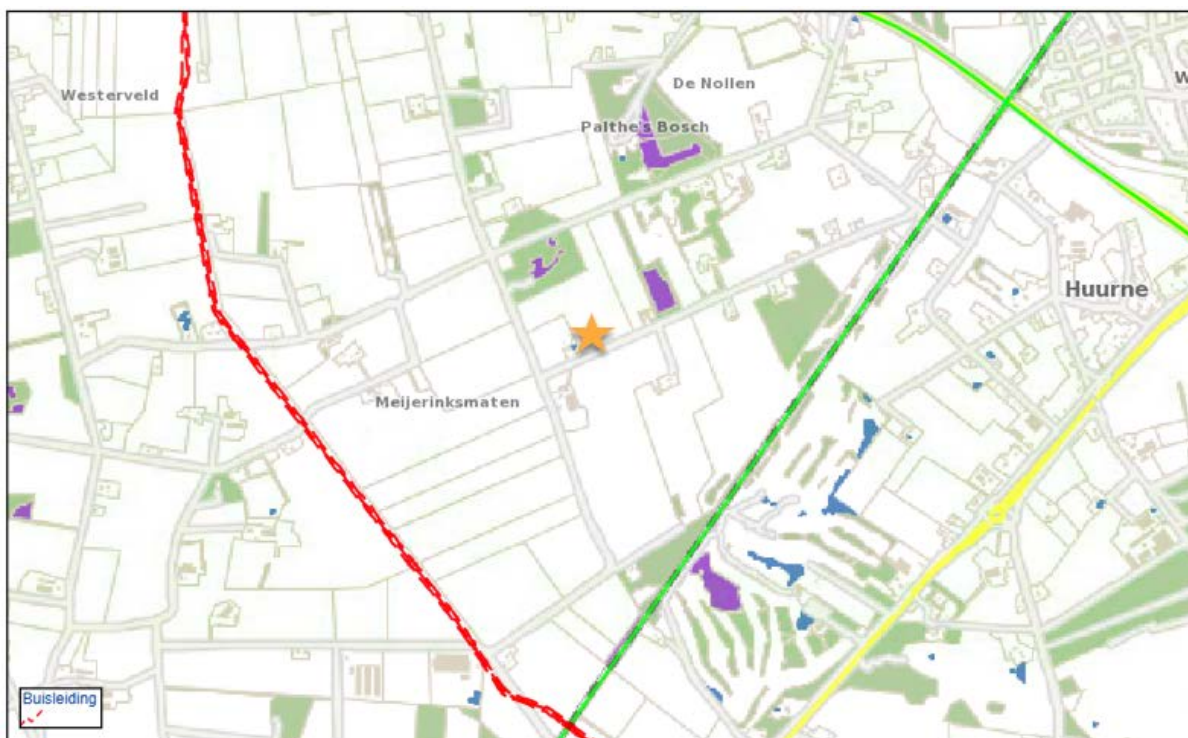
- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

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 Wittebeltsweg ong. naast nr. 8 sprake is van nieuwe ontwikkelingen, worden de overige locaties buiten beschouwing gelaten. De locatie is met de oranje ster aangeduid.



Figuur 5.1 Uitsnede risicokaart (Bron: Risicokaart)

Buisleidingen Gasunie NV.

Op enige afstand ten westen van het plangebied liggen twee gasleidingen (A-528 en A-508) van de Nederlandse Gasunie NV. Beide leidingen hebben een uitwendige diameter van 457,00 millimeter en een maximale werkdruk van 66.20 bar. Deze buisleidingen worden aangemerkt als risicobron voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. De buisleidingen hebben geen plaatsgebonden risicocontour ($PR10^{-6}$).

Het plangebied ligt buiten het invloedsgebied (240 meter) van de leiding, namelijk op circa 820 meter. Het berekenen of nader verantwoordt van het groepsrisico wordt niet noodzakelijk geacht.

Uit de inventarisatie blijkt verder 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 één woning. 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 de locaties Wittebeltsweg 8, Burgemeesterdijk 3a en Grimbergerweg 2 gesloopt wordt, zijn alle locaties meegenomen bij de beoordeling van het aspect ‘ecologie’. Natuurbank Overijssel heeft een Quicksan Natuurwaarden uitgevoerd. De onderzoeksresultaten met betrekking tot gebiedsbescherming en soortbescherming zijn hieronder weergegeven. De gehele rapportage is opgenomen in bijlage 3.

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.

Uit de quickscan natuurwaarden blijkt dat het plangebied is niet gelegen binnen een Natura 2000-gebied. het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied ‘Wierdense Veld’ ligt op 2,8 kilometer afstand. De andere deelgebieden liggen op grotere afstand.

Gelet op de aard en omvang (toevoegen van één woning en het ter compensatie slopen van 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.

Uit de quickscan Natuurwaarden blijkt dat geen enkele locatie is gelegen binnen het concreet begrensde NNN. 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 natuurwaarden uitgevoerd. De resultaten van het onderzoek met betrekking tot soortenbescherming worden hierna behandeld.

Het plangebied behoort vermoedelijk tot het functionele leefgebied van sommige vogel-, vleermuis-, amfibieën- en beschermde grondgebonden zoogdiersoorten. Deze soorten benutten het onderzoeksgebied als foerageergebied en mogelijk bezetten sommige grondgebonden zoogdiersoorten er een rust- en voortplantingslocatie, bezetten sommige amfibieënsoorten er een (winter)rustplaats en nestelen er vogels in de bebouwing in deelgebied Grimbergerweg.

De voorgenomen activiteiten worden 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 beschadigen en vernielen 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 beschadigen en te vernielen.

Mits bezette vogelnesten beschermd worden, dan leiden de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties in het kader soort- of gebiedsbescherming. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen ontheffing of vergunning aangevraagd te worden om de werkzaamheden uit te mogen voeren in overeenstemming met wet- en regelgeving voor beschermde soorten en –gebieden. In het kader van de zorgplicht wordt geadviseerd om de schuur in deelgebied Grimbergerweg te slopen buiten de broedtijd van vogels en het oude kippenhok in deelgebied Wittebeltsweg te slopen buiten de winterrustperiode van amfibieën.

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

Op grond van de Erfgoedwet dient er in ruimtelijke plannen rekening gehouden te worden met archeologische waarden. In de Erfgoedwet is bepaald dat gemeenten een archeologische zorgplicht hebben en dat initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, verplicht zijn rekening te houden met de archeologische relictten die in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek.

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

5.2.8.1.2 Situatie plangebied

De gemeente Wierden beschikt over een archeologische verwachtingskaart. Deze kaart geeft de kans weer op archeologische vondsten. Een uitsnede van deze archeologische verwachtingskaart is opgenomen in figuur 5.2. Het plangebied is aangegeven middels de rode contour. In dit geval is enkel de locatie van de compensatiewoning aan de Wittebeltsweg ong. naast nr. 8 meegenomen. Op de andere locaties wordt er enkel gesloopt, waarbij er geen sprake is van bodemingrepen.



Figuur 5.2 Uitsnede archeologische verwachtingskaart (Bron: gemeente Wierden)

De locatie is gelegen in een gebied met deels een hoge en deels lage een archeologische verwachting. Bij ontwikkelingen met een oppervlakte groter dan 2500 m² is een archeologisch onderzoek noodzakelijk. In voorliggend geval worden een nieuwe woning met bijgebouw gerealiseerd. De te verstoren oppervlakte zal minder bedragen dan 2500m². Er is geen archeologisch onderzoek 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 Wittebeltsweg sprake is van een toename van verhard oppervlak, 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 ‘korte procedure’ van toepassing is. De bestemming en de grootte van het plan hebben een geringe invloed op de waterhuishouding. Dit houdt in dat het waterschap akkoord is en de standaard waterparagraaf moet worden toegepast. Deze is samen met het watertoetsresultaat bijgevoegd in bijlage 4.

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 bedrijf’, ‘Agrarisch met waarden- Landschap’ en ‘Agrarisch met waarden – Natuur en 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 9)*

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 10)*

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

- *Algemene gebruiksregels (Artikel 11)*

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 12)*

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

- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 13)*

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 14)*

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 15)*

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 – Agrarisch bedrijf (artikel 3)

De bestemming ‘Agrarisch – Agrarisch bedrijf’ blijft voor de Grimbergerweg 2 (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.

Voor alle bouwwerken geldt dat deze uitsluitend mogen worden gebouwd ten behoeve van een agrarische bedrijf. Het bestaande aantal bedrijfswoningen (2) is toegestaan binnen de bouwregels.

Agrarisch met waarden - Landschap (artikel 4)

De bestemming ‘Agrarisch met waarden - Landschap’ is toegekend aan de gronden, buiten de woonbestemming aan de Burgemeesterdijk 3a, 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.

Agrarisch met waarden – Natuur en Landschap (artikel 5)

De bestemming ‘Agrarisch met waarden – Natuur en Landschap’ is toegekend aan de gronden, buiten het bestaande erf aan de Grimbergerweg 2, op de plaats waar de agrarische bebouwing wordt gesloopt.

De gronden met de bestemming ‘Agrarisch met waarden – Natuur en 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 het hobbymatig houden van vee, het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke en natuurlijke waarden, 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.

Bos (artikel 6)

De op de verbeelding voor 'Bos' aangewezen gronden aan de Wittebeltsweg zijn bestemd voor bos en/of dichte beplantingsstroken. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de natuurlijke en landschappelijke waarden, infrastructurele voorzieningen zoals deze bestonden op het tijdstip van de terinzagelegging van het plan, voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van het vasthouden, bergen, aan- en afvoeren van water en voorzieningen ten behoeve van extensief recreatief medegebruik, zoals wandel-, fiets- en ruitersporen

Alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan tot een bouwhoogte van maximaal 1 meter, waarbij een aantal bouwwerken specifiek zijn uitgesloten. Aan deze bestemming is een omgevingsvergunningstelsel voor werken en werkzaamheden opgenomen.

Wonen (artikel 7)

De gronden die worden gebruikt voor de woonfunctie 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. Deze voorwaardelijke verplichting voorziet 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) ter plaatse van de nieuwe bouwkaai aan de Wittebeltsweg.

Waarde - Archeologische verwachtingswaarde (artikel 8)

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 de bestemming van een drietal locaties om een Rood voor Rood project, waarbij één woning worden gerealiseerd en een meervoud aan landschapsontsierende bebouwing op vier verschillende locaties wordt/is 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 Inspraak

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

Initiatiefnemer heeft de buurt mondeling bijgepraat over de rood voor rood ontwikkeling. In voorliggend geval wordt ten aanzien van dit bestemmingsplan daarom geen inspraakprocedure gevolgd.

8.2 Vooroverleg

8.2.1 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.

8.2.2 Provincie Overijssel

Het voorontwerpbestemmingsplan is toegestuurd naar de provincie Overijssel. Deze heeft aangegeven te kunnen instemmen het bestemmingsplan.

8.3.3 Waterschap Vechtstromen

Het waterschap is geïnformeerd middels de uitvoering van de digitale watertoets. Hieruit bleek dat de ‘korte procedure’ van toepassing is. De bestemming en de grootte van het plan hebben een geringe invloed op de waterhuishouding. Dit houdt in dat het waterschap akkoord is en de standaard waterparagraaf moeten worden toegepast.

8.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 13 juni 2018 tot en met 25 juli 2018 voor één ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Ruimtelijk Kwaliteitsplan

Bijlage 2 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 3 Quickscan natuurwaardenonderzoek

Bijlage 4 Watertoetsresultaat