



**BESTEMMINGSPLAN
BUITENGEBIED 2009, HERZIENING
STOKREEFSWEG 7A**

BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBIED 2009, HERZIENING STOKREEFSWEG 7A

Gemeente: Wierden
IDN: NL.IMRO.0189.BP2018000014-VA01
Datum: Oktober 2019
Status: Vastgesteld



Dokter van Deenweg 13
8025 BP Zwolle

Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo

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

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	5
1.1	AANLEIDING	5
1.2	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	5
1.3	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	5
1.4	HUIDIG PLANOLOGISCH REGIME	6
1.5	LEESWIJZER	8
HOOFDSTUK 2	DE HUIDIGE EN GEWENSTE SITUATIE	9
2.1	HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED	9
2.2	HUIDIGE SITUATIE KREMERSWEG ONGENUMMERD	10
2.3	GEWENSTE SITUATIE	12
HOOFDSTUK 3	BELEIDSKADER	14
3.1	RIJKSBELEID	14
3.2	PROVINCIAAL BELEID	15
3.3	GEMEENTELIJK BELEID	24
HOOFDSTUK 4	RANDVOORWAARDEN EN ONDERZOEK	32
4.1	INLEIDING	32
4.2	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	32
4.3	WAARDEN	41
HOOFDSTUK 5	TOELICHTING OP DE PLANREGELS	47
5.1	INLEIDING	47
5.2	OPZET VAN DE REGELS	47
5.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS	48
HOOFDSTUK 6	UITVOERING EN HANDHAVING	50
6.1	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	50
6.2	HANDHAVING	50
6.3	RETROSPECTIEVE TOETS	51
HOOFDSTUK 7	VOOROVERLEG, INSpraak EN ZIENSWIJZEN	52
7.1	VOOROVERLEG	52
7.2	INSpraak	52
7.3	ZIENSWIJZEN	52
BIJLAGE BIJ DE TOELICHTING		53
BIJLAGE 1	INRICHTINGSPLAN	53
BIJLAGE 2	KOSTEN- EN INVESTERINGENOVERZICHT	54
BIJLAGE 3	TAXATIE	55
BIJLAGE 4	VERKENNEND BODEMONDERZOEK COMPENSATIEWONING 2010	56
BIJLAGE 5	ACTUALISATIE VERKENNEND BODEMONDERZOEK COMPENSATIEWONING 2018	57
BIJLAGE 6	AKOESTISCH ONDERZOEK WEGVERKEERSLAWAAI BESTAANDE WONING 2018	58
BIJLAGE 7	AKOESTISCH ONDERZOEK WEGVERKEERSLAWAAI COMPENSATIEWONING 2010	59
BIJLAGE 8	STANDAARD WATERPARAGRAAF	60

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Aan de Stokreefsweg 7 en 7a in Enter, in het buitengebied van de gemeente Wierden, bevindt zich een pand bestaande uit een boerderij en een aangebouwd voormalig agrarisch bedrijfsgedeelte. In de feitelijke situatie is het aangebouwde gedeelte, evenals de boerderij, al jaren in gebruik als woning. Er is dan ook sprake van dubbele bewoning. Op het perceel bevindt zich tevens een compensatiekavel, voortkomend uit een Rood voor Rood project.

Het in dit bestemmingsplan besloten initiatief is tweeledig:

1. Toevoegen extra woning

Het bestaande pand is al sinds de jaren '60 in gebruik als dubbele woning, echter is hier planologisch slechts één woning toegestaan. Als gevolg van de uitvoering van het Rood voor Rood project in 2011 is deze woning planologisch toegestaan. Echter is hierdoor de bouw van de compensatiewoning op het perceel niet mogelijk. Initiatiefnemer is voornemens om planologisch een extra woning toe te voegen, teneinde zowel de dubbele bewoning als de compensatiewoning planologisch toe te staan.

2. Compensatiewoning met extra oppervlakte aan bijgebouwen

De te realiseren compensatiewoning mag over maximaal 100 m² aan bijgebouwen beschikken. Initiatiefnemer is voornemens om deze maximaal toegestane oppervlakte te vergoten. Dit is mogelijk op basis van de 'veldschurenregeling' van de gemeente Wierden. Aan de Kremersweg en aan de Stokreefsweg 7a worden daarom landschapsontsierende veldschuren gesloopt. De gesloopte oppervlakte mag op basis van de regeling aan de maximaal toegestane oppervlakte aan bijgebouwen worden toegevoegd.

De gemeente Wierden is onder voorwaarden bereid om aan de hierboven beschreven ontwikkeling mee te werken, in het kader van de beleidslijn Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO). De ontwikkeling wordt landschappelijk ingepast en de meerwaarde die ontstaat bij het verkrijgen van de extra wooneenheid wordt geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit binnen de gemeente Wierden.

De ontwikkeling is in strijd met de geldende bestemmingsplannen 'Buitengebied 2009' en '7e wijziging bestemmingsplan Buitengebied 2009, Stokreefsweg 7A/Vossenbosweg 1'. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de gewenste juridisch-planologische kaders om voorliggend initiatief te bewerkstelligen. In deze toelichting zal worden aangetoond dat het voornemen in overeenstemming is met een goede ruimtelijk ordening.

1.2 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan “Buitengebied 2009, herziening Stokreefsweg 7a” bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.0189.BP2018000014-VA01) en een renvooi;
- regels.

Op de verbeelding is de bestemming 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

Het plangebied bestaat uit de gronden ter plaatse van het perceel aan de Stokreefsweg 7 en 7a in Enter in het buitengebied van de gemeente Wierden. Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Wierden, sectie AC, nummer 88 en een deel van nummer 105.

In afbeelding 1.1 is de ligging van het plangebied (met rood omkaderd) ten opzichte van de kern Enter en de nabije omgeving weergegeven. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding.



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

1.4 Huidig planologisch regime

1.4.1 Algemeen

Het plangebied is gelegen binnen de begrenzing van de bestemmingsplannen ‘Buitengebied 2009’, ‘7e wijziging bestemmingsplan Buitengebied 2009, Stokreefsweg 7A / Vossenbosweg 1’, ‘Buitengebied 2009, herziening waterwinning Wierden’, ‘Buitengebied 2009, herziening 2012 (veegplan)’, ‘Paraplubestemmingsplan Parkeren gemeente Wierden’ en ‘Paraplubestemmingsplan bouw van gebouwtjes voor algemeen belang’.

Het bestemmingsplan ‘7e wijziging bestemmingsplan Buitengebied 2009, Stokreefsweg 7A / Vossenbosweg 1’ is vastgesteld op 19 juli 2011, ten behoeve van de compensatiewoning. Het bestemmingsplan geldt voor het oostelijke deel van het plangebied en is weergegeven in afbeelding 1.2 (blauwe lijn).

Het bestemmingsplan ‘Buitengebied 2009’ is vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Wierden op 12 januari 2010. Dit bestemmingsplan geldt voor de rest van het plangebied dat niet tot het bestemmingsplan ‘7e wijziging bestemmingsplan Buitengebied 2009, Stokreefsweg 7A / Vossenbosweg 1’ behoort. Ook dit plan is weergegeven in afbeelding 1.2 (gebied binnen rode lijn dat niet binnen de blauwe lijn ligt).

Daarnaast zijn de regels van de bestemmingsplannen ‘Buitengebied 2009, herziening waterwinning Wierden’, ‘Buitengebied 2009, herziening 2012 (veegplan)’ en ‘Paraplubestemmingsplan bouw van gebouwtjes voor algemeen belang’ van toepassing. Omdat deze bestemmingsplannen geen relevantie hebben voor het plangebied, worden deze bestemmingsplannen buiten beschouwing gelaten. Opgemerkt wordt de regels uit het ‘Paraplubestemmingsplan Parkeren gemeente Wierden’ en de wijzigingen die zijn doorgevoerd met het ‘veegplan’ wel zijn overgenomen in deze bestemmingsplanherziening.



Afbeelding 1.2: Uitsnede geldend bestemmingsplan (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

1.4.2 Beschrijving bestemmingen

'7e wijziging bestemmingsplan Buitengebied 2009, Stokreefsweg 7A / Vossenbosweg 1'

De gronden binnen dit bestemmingsplan, ter plaatse van de blauwe omlijning in afbeelding 1.2, kennen de bestemming 'Wonen'.

Deze woonbestemming is bedoeld voor het wonen in woonhuizen en daarnaast mede bedoeld voor landschappelijke inpassing. Per bestemmingsvlak mag één woning worden gebouwd en deze woning en/of een aan de woning aangebouwd gebouw mogen worden gebruikt voor bed & breakfast. Tot slot zijn eveneens bij de bestemming behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouw zijnde, tuinen en erven toegestaan.

'Buitengebied 2009'

De gronden binnen dit bestemmingsplan, ter plaatse van de rode omlijning en met uitzondering van het gebied ter plaatse van de blauwe omlijning in afbeelding 1.2, kennen de bestemming 'Wonen' en 'Agrarisch met waarden – Landschap'. Daarnaast is ter plaatse de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied' van toepassing.

Gronden met de bestemming 'Wonen' zijn bedoeld voor het wonen in woonhuizen en daarnaast mede bedoeld voor landschappelijke inpassing. Per bestemmingsvlak mag één woning worden gebouwd en deze woning en/of een aan de woning aangebouwd gebouw mogen worden gebruikt voor bed & breakfast. Tot slot zijn eveneens bij de bestemming behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouw zijnde, tuinen en erven toegestaan.

Gronden met de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschap' zijn onder andere bestemd voor de uitoefening van het agrarisch bedrijf, niet zijnde de opslag van veevoer en agrarische producten, het hobbymatig houden van vee en kwekerijen, niet zijnde boomkwekerijen. Tevens zijn de bij de bestemming behorende bouwwerken, geen gebouw zijnde en werken, geen bouwwerken zijnde toegestaan. Daarnaast mogen ter plaatse van de bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde, ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

1.4.3 Strijdigheid

Het voornemen is in strijd met de geldende bestemmingsplannen: een bestaand pand aan de Stokreefsweg 7a wordt gebruikt als dubbele woning, hierdoor is de bouw van de compensatiewoning niet meer mogelijk.

Toevoegen extra woning

De helft van het bestaande pand waar planologisch geen wooneenheid is toegestaan ligt binnen het geldende bestemmingsplan ‘7e wijziging bestemmingsplan Buitengebied 2009, Stokreefsweg 7A/Vossenbosweg 1’ (blauwe omlijning). Dit bestemmingsplan is ten behoeve van een nog te realiseren compensatiewoning is opgesteld. Op het perceel mag zich op basis van dit bestemmingsplan slechts één wooneenheid bevinden. In voorliggend initiatief wordt zowel het bestaande gebruik als de realisatie van de compensatiewoning mogelijk, als gevolg van de verkrijging van één extra wooneenheid. Deze verkrijging wordt gecompenseerd met investeringen in de ruimtelijke kwaliteit binnen de gemeente Wierden. De investeringen zijn gewaarborgd met een voorwaardelijke verplichting.

Compensatiewoning met extra oppervlakte aan bijgebouwen

Ter plaatse van de woonbestemming is maximaal 100 m² aan bijgebouwen toegestaan. Als gevolg van voorliggend initiatief wordt deze oppervlakte bij de compensatiewoning gewijzigd naar maximaal 148 m² extra oppervlakte aan bijgebouwen te realiseren. De 48 m² extra oppervlakte wordt verkregen na het slopen van dezelfde oppervlakte aan landschapsontsierende bebouwing, op basis van de ‘veldschurenregeling’. De sloop van deze bebouwing wordt ook gewaarborgd met een voorwaardelijke verplichting.

Overige gronden mee bestemmen

De overige gronden, namelijk de gronden met de bestaande woning in de andere helft van het bestaande pand en een deel van de omliggende agrarische gronden, zijn als gevolg van de ontwikkeling niet in strijd met het geldende bestemmingsplan ‘Buitengebied 2009’. Toch maken deze gronden ook deel uit van het plangebied.

De gronden van de bestaande woning zijn meegenomen zodat alle gewenste woningen binnen dezelfde woonbestemming kunnen blijven. De agrarische gronden zijn meegenomen zodat hier een voorwaardelijke verplichting, die de landschappelijke inpassing van de ontwikkeling waarborgt, kan worden opgenomen.

Overeenstemming bereiken

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de gewenste juridisch-planologische kaders om voorliggend initiatief te bewerkstelligen. In deze toelichting zal worden aangetoond dat het voornemen in overeenstemming is met een goede ruimtelijk ordening.

1.5 Leeswijzer

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

- Hoofdstuk 2: een beschrijving van de huidige en gewenste situatie;
- Hoofdstuk 3: hierin wordt het beleid van het Rijk, de provincie Overijssel en de gemeente Wierden beschreven, voor zover relevant;
- Hoofdstuk 4: randvoorwaarden en onderzoek ten behoeve van de planuitvoering. Hier spelen milieuaspecten en waarden een rol;
- Hoofdstuk 5: de toelichting op de regels. De regels van de gebruikte bestemming wordt hier toegelicht;
- Hoofdstuk 6: uitvoering en handhaving. Hierbij wordt onder meer ingegaan op de economische uitvoerbaarheid van het voornemen;
- Hoofdstuk 7: hier staat informatie omtrent het overleg en de inspraak.

HOOFDSTUK 2 DE HUIDIGE EN GEWENSTE SITUATIE

In dit hoofdstuk worden de huidige situatie en de gewenste situatie beschreven. Bij de huidige situatie is onderscheid gemaakt tussen de huidige situatie binnen het plangebied en de huidige situatie van het perceel aan de Kremersweg. De locatie aan de Kremersweg is van belang aangezien hier binnen voorliggend initiatief landschapsontsierende bebouwing wordt gesloopt in het kader van de ‘veldschurenregeling’.

2.1 Huidige situatie plangebied

Het plangebied omvat de Stokreefsweg 7 en 7a en is gelegen in het buitengebied van Enter, in de gemeente Wierden. De omgeving van het plangebied bestaat hoofdzakelijk uit agrarische cultuurgronden, agrarische bedrijven en woonerven. De Rijksweg A1 en de Boven Regge vormen de belangrijkste structuurdragers in de omgeving.

De omgeving van het plangebied bestaat uit agrarische cultuurgronden met daarin verspreid liggende woonpercelen. In het noordwesten is een agrarisch bedrijf gelegen. Daarnaast bevinden in de nabije omgeving van het plangebied in het noorden en het westen agrarische gronden, in het oosten de Kartelaarsdijk en in het zuiden de Stokreefsweg.

In afbeelding 2.1 is een luchtfoto van het plangebied en directe omgeving weergegeven. Het plangebied is met rood omkaderd.



Afbeelding 2.1: Luchtfoto van het plangebied en de directe omgeving (Bron: Provincie Overijssel)

De fysiek bestaande bebouwing op het erf van de Stokreefsweg 7 en 7a bestaat uit een pand, dat in gebruik is als dubbele woning, met bijgebouwen en voormalige agrarische bedrijfsgebouwen. Het pand bestaat uit een boerderij en een voormalig aangebouwd bedrijfsgedeelte. Het pand is gebouwd in 1960. De voormalige agrarische bedrijfsgebouwen binnen het plangebied, aan de Stokreefsweg 7a, zijn deels aangemerkt als landschapsontsierend.

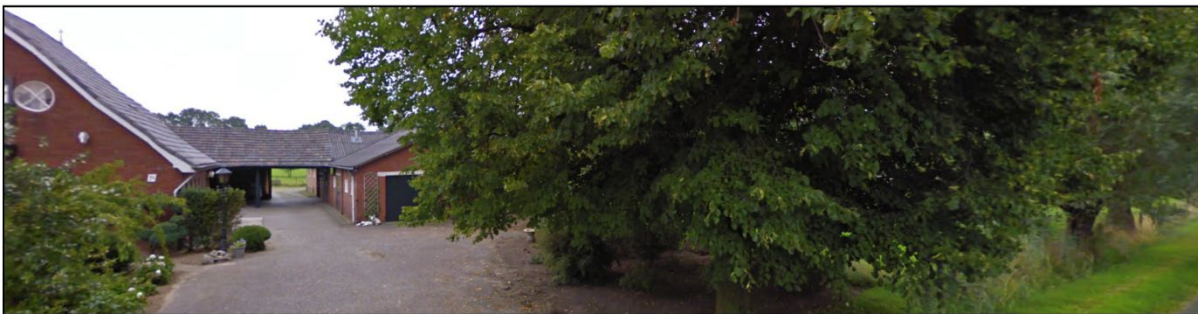
Op basis van een rood voor rood plan moet de landschapsontsierende bebouwing, met een totale oppervlakte van 420 m², worden gesloopt. Ter plaatse van deze te slopen bebouwing is op basis van het bestemmingsplan ‘Stokreefsweg 7A / Vossenbosweg 1’ één compensatiewoning toegestaan. Als gevolg hiervan moet het erf landschappelijk worden ingepast (zie bijlage 1 bij deze toelichting).

De overige gronden binnen het plangebied bestaan uit verhard erf, tuin en agrarische cultuurgronden met in het oosten van het plangebied nog een kleine landschapsontsierende veldschuur (20 m²).

Het erf wordt ten dienste van het gebruik van het pand via twee in- en uitritten ontsloten op de Stokreefsweg. In de afbeeldingen 2.2 tot en met 2.4 is het plangebied vanaf de Stokreefsweg weergegeven.



Afbeelding 2.2: Het pand (dubbele woning) aan de Stokreefsweg 7 en 7a in Enter (Bron: Google Streetview, 2009)



Afbeelding 2.3: Deel van het pand (dubbele woning) en voormalige agrarische bedrijfsgebouwen aan de Stokreefsweg 7a in Enter (Bron: Google Streetview, 2009)



Afbeelding 2.4: Voormalige agrarische bedrijfsgebouwen en landschapsontsierende veldschuur (20 m²) op agrarische cultuurgrond aan de Stokreefsweg in Enter (Bron: Google Streetview, 2009)

2.2 Huidige situatie Kremersweg ongenummerd

Het perceel aan de Kremersweg ongenummerd is kadastraal bekend als gemeente Wierden, sectie AC en perceelnummer 147. Het perceel bestaande uit agrarische grond ligt in het buitengebied van Enter, ten oosten van Kremersweg 2 en ten westen van Kremersweg 6. Het perceel bevindt zich op circa 200 meter afstand van het plangebied. De omgeving hiervan bestaat dan ook eveneens hoofdzakelijk uit agrarische cultuurgronden, agrarische bedrijven en woonerven.

Op het perceel bevindt zich 28 m² landschapsontsierende bebouwing.

In afbeelding 2.5 is een luchtfoto van het perceel en directe omgeving hiervan weergegeven. De bebouwing is met rood aangegeven. Daarnaast weergeeft afbeelding 2.6 de landschapsontsierende bebouwing van vooraf.



Afbeelding 2.5: Luchtfoto van het perceel aan de Kremersweg en de directe omgeving (Bron: Provincie Overijssel)



Afbeelding 2.6: Landschapsontsierende bebouwing op agrarische cultuurgrond aan de Kremersweg ongenummerd in Enter (Bron: Google Streetview, 2009)

2.3 Gewenste situatie

2.3.1 Gewenste ontwikkeling

Toevoegen extra woning

Binnen voorliggend initiatief wordt zowel het jarenlange gebruik, namelijk het dubbel bewonen van het bestaande pand aan de Stokreefsweg 7 en 7a, als de realisatie van de compensatiewoning, waarvoor in 2011 een Rood voor Rood plan is opgesteld, mogelijk. De uitwendige vorm van de bestaande bebouwing moet worden gehandhaafd, vanwege het passende karakter.

De locatie voor de compensatiewoning bevindt zich op hetzelfde deel van het perceel als het deel van het bestaande pand waar de nieuwe woonfunctie wordt toegestaan. Dit deel van het perceel moet bij de realisatie van de compensatiewoning landschappelijk ingepast, namelijk volgens het inrichtingsplan (zie afbeelding 2.7 en bijlage 1 bij deze toelichting). Dit inrichtingsplan is voldoende om zowel de compensatiewoning als de verkregen woonfunctie in te passen.

Het plangebied ondergaat als gevolg van de inpassing een kwaliteitsverbetering en sluit daardoor beter aan op de gebiedskenmerken van het gebied en het beeld van de omgeving. De uitvoering van het inrichtingsplan wordt in dit bestemmingsplan vastgelegd in een voorwaardelijke verplichting in de regels



Afbeelding 2.7: Impressie gewenst beeld aan de Stokreefsweg in Enter (Bron: 7e wijziging bestemmingsplan Buitengebied 2009, Stokreefsweg 7A/Vossenbosweg 1)

Extra m² aan bijgebouwen bij de compensatiewoning

De maximale toegestane oppervlakte aan bijgebouwen bij de te realiseren compensatiewoning wordt vergroot. Dit is mogelijk op basis van de ‘veldschurenregeling’ van de gemeente Wierden.

In voorliggend geval wordt de landschapsontsierende bebouwing ter plaatse van de Kremersweg (28 m²) en van het plangebied (20 m²), in het buitengebied van Enter, gesloopt (zie paragraaf 2.2 in deze toelichting). In ruil voor de sloop van deze 48 m² voormalige agrarische bedrijfsgebouwen is het mogelijk om 48 m² extra aan bijgebouwen te realiseren. De te slopen oppervlakte mag namelijk één op één worden teruggebouwd. De compensatiewoning mag daarom in totaal over 148 m² aan bijgebouwen beschikken, aangezien regulier al 100 m² is toegestaan.

De sloop van de landschapsontsierende bebouwing levert een positief effect op voor de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied van de gemeente Wierden. Deze sloop wordt, evenals het uitvoeren van het inrichtingsplan, vastgelegd in een voorwaardelijke verplichting in de regels.

2.3.2 KGO-investeringen

Zoals eerder vermeld wordt, naast de uitvoering van het inrichtingsplan, extra geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit. Dit is in het kader van KGO. De waarde die volgt uit het toestaan van een extra wooneenheid binnen het bestaande pand moet, in het kader van KGO, namelijk worden geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit (zie paragraaf 3.3.3 in deze toelichting en bijlage 2 bij deze toelichting).

Allereerst wordt een deel van deze waarde geïnvesteerd in de advieskosten en in de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied zelf, namelijk door het aanleggen van karakteristieke klinkers. Het overige deel van de waarden wordt geïnvesteerd in een drietal posten met betrekking tot de ruimtelijke kwaliteit in de gemeente.

Het gaat om:

1. Stichting Hamberger Es: investeringen in maatregelen van de Stichting Hamberger Es ten behoeve van de Es in Enter;
2. De Kattelaar: investeringen in maatregelen voor de Katterlaar in Enter die zijn opgenomen in het ‘Gebiedsplan A1-zone Salland & Twente’
1. Groenfonds Wierden: investering in maatregelen van het Groenfonds Wierden, beheerd door de gemeente Wierden.

De ontwikkelingsruimte van voorliggend initiatief wordt gecompenseerd met bovenstaande investeringen in de ruimtelijke kwaliteit binnen de gemeente.

2.3.3 Verkeer en parkeren

Parkeerbehoefte

De dubbele bewoning binnen het bestaande pand heeft voor de bestaande parkeerbehoefte geen gevolgen. Er is namelijk al jaren sprake van voldoende ruimte op het erf om in de parkeerbehoefte van de dubbele bewoning binnen het pand te voorzien. Daarnaast beschikt het erf over voldoende ruimte om eveneens in de parkeerbehoefte van de te realiseren compensatiewoning te voorzien.

Gelet op het bovenstaande wordt gesteld dat op basis van het aspect parkeren geen bezwaar bestaat tegen de voorgenomen ontwikkeling.

Verkeersgeneratie

Het erf is goed te bereiken via de Stokreefsweg en wordt ontsloten door middel van een tweetal in- en uitritten. Ten behoeve van de verkeersafwikkeling van de compensatiewoning wordt een derde in- en uitrit gerealiseerd, deze is niet opgenomen in de impressie uit afbeelding 2.7. Verwacht wordt dat als gevolg van voorliggend voornemen geen toename van het aantal verkeersbewegingen zal optreden.

Planologisch wordt, naast de toegestane woning in het bestaande pand en de toegestane woning in het kader van rood voor rood, één woning toegevoegd. Van deze toe te voegen woning wordt echter in de huidige situatie feitelijk al jaren gebruik gemaakt. Mocht het aantal verkeersbewegingen als gevolg van de ontwikkeling toch toenemen, dan kan deze toename zonder problemen worden opgevangen door de Stokreefsweg.

Gelet op het bovenstaande wordt gesteld dat vanuit verkeerskundig oogpunt geen bezwaar bestaat tegen de voorgenomen ontwikkeling.

HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER

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

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

3.1.1.1 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.

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) NNN, inclusief de Natura 2000 gebieden (zoals de Veluwe);
- Het robuust en compleet maken van het hoofdenergienetwerk (380 kV), onder andere door het aanwijzen van het tracé voor aansluiting op het Duitse hoogspanningsnet.

3.1.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. 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’.

3.1.2 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten in het rijksbeleid

De landelijke structuurvisie laat zich niet specifiek uit over dergelijke lokale ontwikkelingen. De toevoeging van een wooneenheid en het vergroten van de bestaande bestemmingen raken geen rijksbelangen zoals opgenomen in dit beleid.

Wat de “Ladder voor duurzame verstedelijking” betreft is onder andere een uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van belang. Hierin is uitgesproken dat met de realisatie van 11 woningen niet voorzien wordt in een woningbouwlocatie of andere stedelijk ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (ABRS 16 september 2015, 201501297/1/R4). Dit bestemmingsplan voorziet planologisch gezien in de toevoeging van één extra wooneenheid. Hiermee wordt het huidige gebruik in overeenstemming gebracht met de planologische situatie. Gelet op de hiervoor genoemde uitspraak van de Afdeling is wat betreft de extra wooneenheid geen sprake van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening.

Daarnaast is bij de verplaatsing van de bebouwingsoppervlakte, ten behoeve van de bijgebouwen van de compensatiewoning, eveneens geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Geconcludeerd wordt dat in het kader van voorliggend voornemen geen verdere toetsing aan de “Ladder voor duurzame verstedelijking” benodigd is en het initiatief voldoet aan het rijksbeleid.

3.2 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.

3.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

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

Enkele centrale ambities van de provincie:

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

3.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

De provincie beschikt over een palet aan instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. Het gaat er daarbij om steeds de meest optimale mix van instrumenten toe te passen, zodat effectief en efficiënt resultaat wordt geboekt voor alle ambities en doelstellingen van de Omgevingsvisie. 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.

3.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

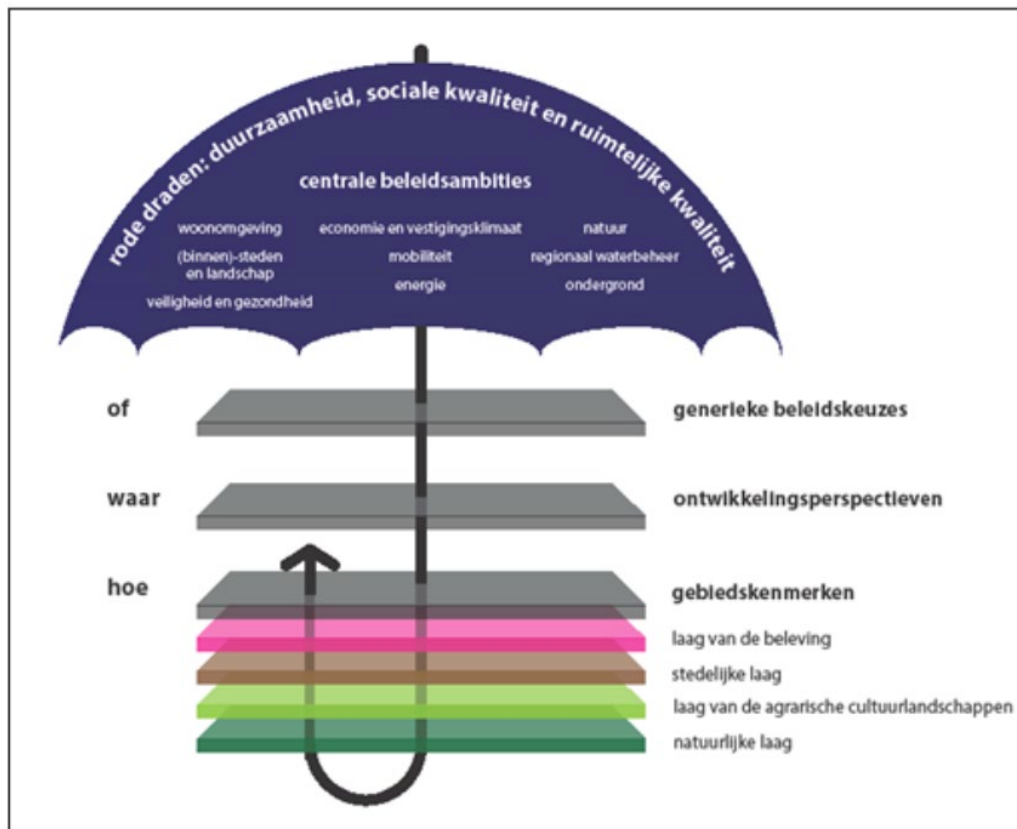
1. Of – generieke beleidskeuzes
2. Waar – ontwikkelingsperspectieven
3. Hoe – gebiedskenmerken

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

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

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

In afbeelding 3.1 is het Uitvoeringsmodel weergegeven.



Afbeelding 3.1: Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

3.2.3.1 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.

3.2.3.2 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 Gebiedskennmerken (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.

3.2.3.3 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.

3.2.4 Toetsing aan de uitgangspunten van het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

3.2.4.1 Of - Generieke beleidskeuzes

Bij de afwegingen in de eerste fase ‘generieke beleidskeuzes’ zijn een aantal artikelen uit de Omgevingsverordening Overijssel van belang. Op deze artikelen zal hierna nader worden ingegaan.

Artikel 2.1.2: Principe van concentratie

1. *Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in woningbouw, aanleg van bedrijventerreinen voor lokaal gewortelde bedrijvigheid en het realiseren van stedelijke voorzieningen, met bijbehorende infrastructuur en groenvoorzieningen om te voldoen aan de lokale behoefte en de behoefte van bijzondere doelgroepen.*

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.2 van de Omgevingsverordening Overijssel

In voorliggend initiatief wordt één wooneenheid toegevoegd. Deze is bedoeld voor de lokale behoefte. Dat aan deze wooneenheid op deze locatie behoefte is blijkt onder andere uit het jarenlange bestaande gebruik. Feitelijk wordt een bestaand pand namelijk al jarenlang dubbel bewoond, hoewel maar één wooneenheid is toegestaan.

Gelet op bovenstaande voorziet voorliggend initiatief in de lokale behoefte en wordt voldaan aan artikel 2.1.2 van de provinciale verordening.

Artikel 2.1.3: Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

1. *Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in stedelijke ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verharding 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.*

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.3 van de Omgevingsverordening Overijssel

In voorliggend initiatief wordt ter plaatse van een bestaand pand één extra wooneenheid toegevoegd, waardoor het jarenlange gebruik van het pand als dubbele woning en de bouw van de compensatiewoning planologisch zijn toegestaan.

Voor het mogelijk maken van de realisatie van de compensatiewoning moet een grote oppervlakte aan landschapsontsierende bebouwing worden gesloopt. Per saldo is sprake van een afname aan bebouwing.

Daarnaast wordt binnen voorliggend initiatief de maximale toegestane bebouwingsoppervlakte aan bijgebouwen bij de compensatiewoning vergroot. Dit betreft een compensatie op basis van de ‘veldschurenregeling’ van de gemeente Wierden. In ruil voor de verkregen extra oppervlakte wordt dezelfde oppervlakte aan landschapsontsierende bebouwing in het buitengebied van Wierden wordt gesloopt. Hierdoor wordt geen extra ruimtebeslag gelegd op de Groene Omgeving.

Geconcludeerd wordt dat voorliggend initiatief de meest wenselijke optie is en dat in voldoende mate rekening wordt gehouden met de principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik.

Artikel 2.1.5: Ruimtelijke Kwaliteit

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

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 sociaal-economische en/of maatschappelijke redenen voor zijn én er is aangetoond dat het verlies aan ecologische en/of landschappelijke waarden in voldoende mate wordt gecompenseerd door investeringen ter versterking van ruimtelijke kwaliteit in de omgeving.*

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.5 en artikel 2.1.6 van de Omgevingsverordening Overijssel

Het voornemen betreft het verkrijgen van één extra wooneenheid en het vergroten van de toegestane oppervlakte aan bijgebouwen van de compensatiewoning. Het initiatief wordt, in het kader van de ruimtelijke kwaliteit, landschappelijk ingepast (zie paragraaf 2.3.2 in en bijlage 1 bij deze toelichting).

Daarnaast wordt op basis van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving bijgedragen aan de ruimtelijke kwaliteit, ter compensatie van de ontwikkeling. Binnen het plangebied worden karakteristieke klinkers aangelegd en er wordt bijgedragen aan een drietal posten met betrekking tot de ruimtelijke kwaliteit in de gemeente.

De ontwikkelingsruimte van voorliggend initiatief wordt voldoende gecompenseerd met bovenstaande investeringen in de ruimtelijke kwaliteit van de gemeente (zie ook paragraaf 3.3.3 in deze toelichting).

Uit het vervolg van dit hoofdstuk blijkt dat de inpassing en de bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit in voorliggend initiatief conform de geldende gebiedskenmerken geschieden. Daarnaast blijkt hoe toepassing wordt gegeven aan het Uitvoeringsmodel en de Catalogus Gebiedskenmerken en dat het initiatief past binnen het geldende ontwikkelingsperspectief.

Geconcludeerd wordt dat voorliggend initiatief in overeenstemming is met het artikel 2.1.5 en artikel 2.1.6 afkomstig uit de provinciale verordening.

Artikel 2.2.2: Realisatie nieuwe woningen

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.*
2. *In bestemmingsplannen wordt in maximaal 80% van de behoefte aan nieuwe woningen zoals vastgesteld in het kader van actueel onderzoek woningbouw, voorzien.*
4. *De behoefte aan nieuwe woningen zoals bedoeld in lid 1 wordt in ieder geval geacht te zijn aangetoond als realisatie daarvan past binnen de geldende woonafspraken zoals die zijn gemaakt tussen gemeente en provincie op basis van regionale afstemming.*

De van belang zijnde begrippen in het kader van artikel 2.2.2 zijn hierna opgenomen:

- Nieuwe woningen: te realiseren woningen, waarvoor nog geen omgevingsvergunning is afgegeven.
- Actueel onderzoek woningbouw: door de raad vastgesteld onderzoek waarin de behoefte van de gemeente aan nieuwe woningen is onderbouwd op basis van de regionale behoefte woningbouw, markt- en vastgoedanalyses en andere relevante gegevens.
- Regionale behoefte woningbouw: door Gedeputeerde Staten vastgestelde provinciale analyse waarin de regionale behoefte aan nog te realiseren woningen is onderbouwd op basis van provinciale behoefteprognoses.
- Woonafspraken: bestuurlijke afspraken tussen provincie Overijssel en gemeenten over onder meer doelgroepen, wonen en zorg, stedelijke vernieuwing, toekomstbestendigheid bestaande voorraad, programmeren en zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en bijbehorende programmeringsdocumenten, zoals voor een aangegeven periode zijn gemaakt.
- Regio: de gemeenten die onderdeel uitmaken van de samenhangende woningmarkt die bediend wordt met de woningbouwmogelijkheden die een gemeente biedt.

In artikel 2.2.3 lid 1 van de Omgevingsverordening wordt onder actueel onderzoek woningbouw verstaan: onderzoek dat eens in de 2 jaar wordt geactualiseerd.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel

Voorliggend initiatief betreft hoofdzakelijk het toevoegen van één wooneenheid binnen het plangebied, waardoor het gebruik van het bestaande pand ten behoeve van dubbele bewoning en de realisatie van de compensatiewoning planologisch mogelijk zijn.

Het dubbel bewonen van het pand is in het verleden ontstaan als een gevolg van lokale behoefte. Van het dubbel bewonen is al sinds de jaren '60 sprake. De compensatiewoning is eveneens bedoeld voor de lokale behoefte. Het initiatief past binnen het woonbeleid (zie paragraaf 3.3.2 in deze toelichting).

Gelet op bovenstaande voldoet voorliggend initiatief aan artikel 2.2.2 van de provinciale verordening.

3.2.4.2 Waar - Ontwikkelingsperspectieven

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

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

Het plangebied behoort tot het ontwikkelingsperspectief ‘Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap’. In afbeelding 3.2 is een uitsnede van de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen.



Afbeelding 3.2: Uitsnede Ontwikkelingsperspectievenkaart Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

‘Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap’

Het ontwikkelingsperspectief ‘Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap’ richt zich op het in harmonie met elkaar ontwikkelen van de diverse functies in het buitengebied. Aan de ene kant melkveehouderij, akkerbouw en opwekking van hernieuwbare energie als belangrijke vormen van landgebruik. Aan de andere kant gebruik voor natuur, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid. Binnen dit ontwikkelingsperspectief kunnen nieuwe functies een plek krijgen op bestaande vrijkomende erven waar dit tevens maatschappelijke opgaven als behoud en ontwikkeling van cultuurhistorie, natuur en landschap ondersteunt. Zo worden vitaliteit en omgevingskwaliteit in samenhang versterkt. Het verbinden van de ontwikkelingsmogelijkheden van economische en maatschappelijke functies met het behoud en de versterking van cultuurhistorische, natuurlijke en landschappelijke elementen draagt bij aan het behoud van de specifieke kwaliteiten van het kleinschalige mixlandschap in Overijssel.

Toetsing van het initiatief aan het ‘Ontwikkelingsperspectief’

Het ontwikkelingsperspectief van het plangebied is gericht op het in harmonie ontwikkelen van verscheidende functies in het buitengebied, waaronder woonfuncties. Voorliggend initiatief betreft de toevoeging van een wooneenheid en een vergroting van de toegestane oppervlakte aan bijgebouwen bij de compensatiewoning.

De cultuurhistorische, natuurlijke en landschappelijke elementen worden ter plaatse van de ontwikkelingen versterkt, namelijk als gevolg van het handhaven van de uitwendige vorm van het bestaande woonpand, de landschapsmaatregelen (zie bijlage 1 bij deze toelichting) en een deel van de aanvullende KGO-investeringen (zie paragraaf 3.3.3 in deze toelichting). Daarnaast worden de genoemde elementen ook versterkt ter plaatse van de te verwijderen landschapsontsierende bebouwing, die op basis van de ‘veldschurenregeling’ van de gemeente Wierden wordt gesloopt.

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

3.2.4.3 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 de beleving’ worden in dit geval buiten beschouwing gelaten, aangezien voor het plangebied geen specifieke eigenschappen vanuit deze lagen gelden. Hierna wordt ingegaan op de relevante kenmerken ter plaatse van de ontwikkellocatie.

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 locatie is op de gebiedskenmerkenkaart de ‘Natuurlijke laag’ voor een zeer relatief klein deel aangeduid met het gebiedstype ‘Dekzandvlakte en ruggen’ en voor het overige deel met ‘Beekdalen en natte laagtes’. In afbeelding 3.3 is dit weergegeven.



Afbeelding 3.3: Natuurlijke laag (Bron: Provincie Overijssel)

“Dekzandvlakte en ruggen”

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

“Beekdalen en natte laagtes”

Het zandlandschap is van oorsprong kletsnat binnen de provincie. In de laagtes kwam water te staan, waar zich moerassen en broekbossen ontwikkelden en het water geleidelijk weg sijpelde naar beken en rivieren. Zomers ontstond een kleine stroom met droge geulen en 's winters een bredere stroomdraad met meestromende geulen. Dit leidde tot dynamisch landschap met een open karakter en hogere randen. Instandhouding van het watersysteem is van belang.

Toetsing van het initiatief aan de ‘Natuurlijke laag’

Binnen het plangebied zijn de kenmerken uit de natuurlijke laag nauwelijks meer waarneembaar. Het grootste gedeelte van het plangebied is namelijk al sinds de jaren '60 in gebruik ten behoeve van de functie wonen. De aard en omvang van voorliggend initiatief is zeer beperkt, aangezien de wooneenheid binnen bestaande bebouwing en op een bestaand erf wordt verkregen.

Ook de bouw van de compensatiewoning (welke adequaat wordt ingepast) en het toestaan van 48 m² extra oppervlakte aan passende bijgebouwen binnen bestaand gebied hebben geen negatieve gevolgen. Daarentegen wordt in ruil hiervoor juist landschapsontsierende bebouwing gesloopt, ter plaatse van locaties waar deze ontsierende bebouwing onwenselijk is.

De kenmerken van de natuurlijke laag worden, als gevolg van voorliggend initiatief, niet aangetast. Als gevolg van de uitvoering van het inrichtingsplan sluit het plangebied beter aan op de gebiedskenmerken ter plaatse (zie bijlage 1 bij deze toelichting). Daarnaast wordt in het kader van het KGO aanvullend geïnvesteerd in de kenmerken van het plangebied (zie paragraaf 3.3.3 in deze toelichting).

Ter compensatie van het verkrijgen van een extra wooneenheid wordt tot slot ook bijgedragen aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit op andere locaties in (het buitengebied van) de gemeente, eveneens in het kader van de KGO en aansluitend op de gebiedskenmerken van deze locaties (zie paragraaf 3.3.3 bij deze toelichting).

Op deze plaats wordt geconcludeerd dat de ‘Natuurlijke laag’ geen belemmering vormt voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

2. De ‘Laag van het agrarisch cultuurlandschap’

Het agrarisch cultuurlandschap is bij uitstek een gebruikslandschap. Bij de ontwikkeling ervan hebben ideeën over schoonheid nooit een rol gespeeld. Wel is men 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 locatie is op de gebiedskenmerkenkaart de ‘Laag van het agrarisch cultuurlandschap’ aangeduid met het gebiedstype ‘Jonge heide- en broekontginningslandschap’. In afbeelding 3.4 is dit weergegeven.



Afbeelding 3.4: 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.

Toetsing van het initiatief aan de ‘Laag van het agrarisch cultuurlandschap’

Voorliggend initiatief heeft hoofdzakelijk betrekking op het bestaande woonerf. Met de handhaving van het bestaande woonpand, de uitvoering van het inrichtingsplan en een deel van de aanvullende investering binnen het plangebied blijven de gebiedskenmerken behouden of worden deze versterkt. De lineaire structuren worden aangehouden en er wordt aangesloten op de kenmerkende ruimtematen van de omgeving (zie bijlage 1 in en paragraaf 3.3.3 bij deze toelichting).

In het kader van de KGO wordt tot slot ook aanvullend geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit op andere locaties in (het buitengebied van) de gemeente, ter compensatie van het toestaan van de wooneenheid in het bestaande pand (zie paragraaf 3.3.3 in deze toelichting).

De ontwikkeling is in overstemming met het gestelde in de ‘Laag van het agrarisch cultuurlandschap’.

3.2.5 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met het van toepassing zijnde provinciale beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Wierden

3.3.1.1 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.

3.3.1.2 Ruimtelijke Ontwikkelingsvisie

Ambitieniveau

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

Centrale waarden

De gemeente Wierden ontleent haar identiteit aan haar ligging op het overgangsgebied tussen de Sallandse Heuvelrug en het Twentse landgoederenlandschap, op de kruising van snelwegen en spoorlijnen, doorsneden door de Regge en dichtbij de Twentse steden.

De identiteit kan kort worden samengevat als ‘een gemeente die verbindt’. Het gaat daarbij om verschillende soorten verbindingen en verbindingen op verschillende niveaus. Gemeente Wierden verbindt:

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

3.3.1.3 Kernkwaliteiten en centrale waarden gemeente Wierden

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

3.3.1.4 Deelgebiedvisies

De structuurvisie onderscheidt drie deelgebieden. Per deelgebied is een visie gemaakt. Het plangebied is gelegen in een gebied dat is aangemerkt als ‘Landelijk gebied’.

‘Landelijk gebied’

Voor dit deelgebied wordt gestreefd naar goede ontwikkelingsmogelijkheden voor agrarische bedrijven en worden daarnaast kansen voor verbrede landbouw, zoals zorg, kamperen bij de boer, agrarisch natuur- en landschapsbeheer geboden. Ook is er ruimte voor functieverandering in vrijkomende agrarische bebouwing en de ontwikkeling van enkele nieuwe landgoederen. Verrommeling en verpaupering worden zoveel mogelijk tegengegaan. De Ecologische Hoofdstructuur is ontwikkeld en de wateropgaven in de verdroogde natuurgebieden met nog steeds grote natuurwaarden (TOP-gebieden) en voor de beken zijn uitgevoerd. Het landelijk gebied heeft zich nog meer ontwikkeld als aantrekkelijk recreatiegebied op regionaal niveau. Aangegeven wordt 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;
- de provinciale plannen voor fietssnelweg f35;
- natuur- en landschapsbehoud en -ontwikkeling door implementatie LOP;
- beleefbaar maken van de gemeente Wierden langs infrastructuur, zoals de kruising van A1 en Regge, maar ook de A35, regionale wegen en spoor;
- duurzaamheid en cultuurhistorische waarden bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen;
- ontwikkelen van duurzame energie.

3.3.1.5 Toetsing van het initiatief aan de Structuurvisie Wierden

De gewenste ontwikkeling bestaat hoofdzakelijk uit het toevoegen van één extra wooneenheid in het landelijk gebied. Het landelijk wonen staat bij deze ontwikkeling dan ook centraal. Daarnaast wordt ook de toegestane oppervlakte aan bijgebouwen bij de compensatiewoning vergroot, namelijk in ruil voor de sloop van landschapsontsierende bebouwing in het landelijk gebied. Hiermee wordt, in overeenstemming met de structuurvisie, verrommeling en verpaupering tegengegaan.

De nog te realiseren compensatiewoning en de verkregen wooneenheid worden landschappelijk ingepast op basis van het inrichtingsplan (zie bijlage 1 bij deze toelichting), waarbij wordt ingespeeld op de ter plaatse aanwezige waarden. Ook blijft de uitwendige vorm van het bestaande woonpand behouden.

Ter compensatie van de verkrijging van de extra wooneenheid wordt binnen het plangebied en op andere locaties binnen de gemeente Wierden aanvullend geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit. De verkregen ontwikkelingsruimte als gevolg van voorliggend initiatief is gelijk aan de investeringen in de ruimtelijke kwaliteit (zie paragraaf 3.3.3 in deze toelichting). Het initiatief draagt dan ook in zijn geheel bij aan een vergroting van de leefbaarheid in het landelijk gebied.

Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met de Structuurvisie Wierden.

3.3.2 Lokale woonagenda 2018 – 2022 gemeente Wierden

3.3.2.1 Algemeen

De afgelopen jaren is de woningmarkt sterk veranderd. De gemeente Wierden wil hier goed op anticiperen en haar woonbeleid actualiseren door een lokale woonagenda uit te werken.

Dit is gedaan met het opstellen van een lokale woonagenda, welke aansluit op de Regionale Woonvisie Twente met de gezamenlijke uitgangspunten voor het regionale woonbeleid. Op basis hiervan is de kwantitatieve programmering bepaald in prestatieafspraken tussen de provincie Overijssel en de Twentse gemeenten.

De kwalitatieve programmering betreft echter lokaal maatwerk, waar de gemeenten in de regio zelf invulling aan geven binnen de gezamenlijke contouren van de Regionale Woonvisie.

Deze lokale woonvisie geeft daar invulling aan, samen met een aantal thematische opgaven die voor de gemeente Wierden relevant zijn om de komende jaren nadere invulling aan te geven.

De doelen en beleidsambities zijn als volgt geformuleerd:

- Beschikbaarheid en betaalbaarheid;
- Wonen met zorg;
- Duurzaamheid;
- Toekomstbestendigheid: een kwalitatieve opgave.

3.3.2.2 Landelijk gebied

Bij de beoordeling van plannen wordt uitgegaan van ‘inbreiding voor uitbreiding’. Ontwikkelingen binnen bestaande kernen hebben de voorkeur ten opzichte van ontwikkelingen in het buitengebied. Echter wordt in sommige gevallen een uitzondering gemaakt. Met het oog op de leefbaarheid in het buitengebied en de kleine kernen bestaat er een kwalitatieve opgave om de ruimte van vrijkomende agrarische bebouwing goed te benutten. In dat kader biedt het beleid dat is vastgelegd in de nota ‘Ruimte voor Maatwerk april 2017’ een aantal mogelijkheden.

3.3.2.3 Toetsing van het initiatief aan de ‘Lokale woonagenda 2018 – 2022’

Voorliggend initiatief voorziet in een ontwikkeling ten behoeve van de lokale behoefte. Het initiatief maakt het dubbel bewonen van een bestaand pand, dat hiervoor al jaren wordt gebruikt, mogelijk. Als gevolg hiervan kan de rood voor rood woning worden gerealiseerd.

Het dubbel bewonen vindt plaats binnen een bestaand pand dat binnen een bestaande woonbestemming ligt. Fysiek gezien verandert de situatie niet en is eveneens geen sprake van negatieve effecten op de leefbaarheid. Daarentegen heeft het initiatief juist een positief effect op de leefbaarheid in de gemeente, namelijk vanwege de aanvullende investeringen in de ruimtelijke kwaliteit. Bij deze investeringen wordt gebruik gemaakt van het KGO beleid uit de nota ‘Ruimte voor Maatwerk april 2017’ (zie paragraaf 3.3.3 in deze toelichting).

Het realiseren van de compensatiewoning met 48 m² extra oppervlakte aan bijgebouwen is toegestaan op basis van rood voor rood beleid en de veldschurenregeling. De woonbebouwing is bedoeld voor de lokale behoefte. In het kader van deze realisatie wordt binnen de gemeente landschapsontsierende bebouwing gesloopt en worden compenserende maatregelen ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit uitgevoerd. Hierdoor blijft het landelijk gebied vitaal en heeft de realisatie een positief effect goed op de leefbaarheid.

Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling aansluit bij de beleidsambities en doelen zoals deze staan beschreven in de ‘Lokale woonagenda 2018 – 2022’.

3.3.3 Beleidsnota Ruimte voor Maatwerk april 2017

3.3.3.1 Algemeen

Het landelijk gebied in Nederland en daarmee ook in de gemeente Wierden verandert in snel tempo. De afname van agrarische bedrijven en de schaalvergroting van de overige bedrijven leiden tot steeds meer erven met leegstaande agrarische gebouwen. Leegstaande schuren kunnen snel vervallen, dit draagt niet bij aan de wens van de gemeente, namelijk: een aantrekkelijk landelijk gebied.

Om ontwikkelingen in het buitengebied mogelijk te maken, en leegstand tegen te gaan, beschikt de gemeente Wierden het volgende beleid:

1. Beleid Rood-voor-rood met gesloten beurs;
2. Beleid Vrijkomende Agrarische Bedrijfsbebouwing gemeente Wierden (VAB-beleid);
3. Beleidsnotitie Nieuwe Landgoederen;
4. Beleidslijn toepassing kwaliteitsimpuls groene omgeving (KGO).

Om te zorgen dat deze beleidsstukken beter aansluiten op de huidige wensen en ontwikkelingen is deze nota opgesteld. Hierin zijn een aantal aanpassingen met betrekking tot Rood-voor-rood en de kwaliteitsimpuls groene omgeving (KGO) opgenomen. In onderstaande paragraaf wordt voorliggend initiatief getoetst aan de beleidslijn KGO rekening houdend met de aanpassingen zoals verwoord in deze nota.

3.3.3.2 Beleidslijn toepassing kwaliteitsimpuls groene omgeving

Algemeen

De Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (hierna: KGO) is het nieuwe kwaliteitsinstrument voor het landelijk gebied en vervangt het oude detailkader van de provincie. Daarnaast biedt het de gemeente veel ruimte voor maatwerk.

KGO houdt in dat in het buitengebied grootschalige uitbreidingen en nieuwe ontwikkelingen mogelijk zijn, mits die gelijk opgaan met verbeteringen van de ruimtelijke kwaliteit. Ontwikkelingsruimte en kwaliteitsprestaties dienen dan ook in evenwicht zijn.

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

Rekenmethode

Een nieuwe ontwikkeling moet altijd gepaard gaan met een adequate landschappelijke inpassing, namelijk de basisinspanning in de vorm van een landschapsplan/erfbeplantingsplan. Om een evenwicht tussen de ontwikkeling in het buitengebied en de (verbetering of herstel van de) kwaliteit van de omgeving te bewerkstelligen is echter meer nodig, namelijk een aanvullende kwaliteitsbijdrage. Deze aanvullende kwaliteitsbijdrage wordt bepaald aan de hand van de meerwaarde, welke ontstaat ter plaatse van de betrokken gronden als gevolg van het initiatief. Het bedrag dat gebruikt wordt voor de berekening is het bedrag dat overblijft wanneer de kosten van de opbrengsten worden afgetrokken.

Het bedrag van de meerwaarde kan worden bijgesteld afhankelijk van een aantal wegingsfactoren, aangezien de meerwaarde alleen geen afdoende beeld geeft van de benodigde compensatie. Hiervoor zijn een aantal (wegings)factoren van invloed waardoor het bedrag van de meerwaardeberekening naar boven of beneden worden bijgesteld.

Hierbij wordt gekeken naar of de functie binnen het gebied past, wat de impact op de omgeving is en of sprake is van maatschappelijk belang. Aan de hand daarvan wordt bepaald met welk percentage de meerwaarde dient te worden aangepast. Het bedrag dat na de aanpassingen overblijft, betreft de aanvullende kwaliteitsbijdrage.

De aanvullende kwaliteitsbijdrage dient te worden geïnvesteerd in de omgeving. Gedacht kan worden aan ruimtelijke kwaliteit. Maar ook sociale kwaliteit (leefbaarheid) en architectuur zijn kwaliteiten waarin geïnvesteerd kan worden. Bij architectuur moet worden opgemerkt dat het een extra plus is op hetgeen (wettelijk) al verplicht is. De Welstandnota geldt hiervoor als uitgangspunt. Het bedrag dat daar bovenop geïnvesteerd wordt, kan worden betaald uit de aanvullende kwaliteitsbijdrage.

Ook advieskosten tot € 25.000,- behoren tot de investering, dit is maximaal 25% van het totale bedrag dat geïnvesteerd dient te worden. Andere concrete voorbeelden van kosten zijn aanleg van natuur en landschap, aanplant, rasters, landhekken, (her-)bouw/ renovatie van karakteristieke elementen, zaaien van bloemenmengsels en grasmengsels, 5% inboet en onderhoud voor de eerste 3 jaar. Concrete voorbeelden van kosten die niet tot de investering behoren zijn begeleidingskosten, directie, winst en risico, algemeen, infrastructurele voorzieningen en aanplant en gazon als zijnde tuin.

Als sluitpost is het mogelijk de kwalitatieve meerwaarde van materialen te gebruiken, zoals de meerwaarde voor het landschap bij renovatie van karakteristieke opstallen. Voor verhardingen kan alleen het verschil van het gebruik van gebakken klinkers tegenover beton klinkers worden opgevoerd.

3.3.4.3 Toetsing van het initiatief aan de Beleidslijn toepassing kwaliteitsimpuls groene omgeving

In voorliggend geval wordt planologisch één woning toegevoegd.

Basisinspanning

De landschappelijke inpassing van de verkrijging van de extra wooneenheid is nagenoeg gelijk aan de landschappelijke inpassing behorend bij de compensatiewoning. De verkrijging van de extra wooneenheid vindt plaats binnen een bestaand pand, waarmee bij de inpassing van de compensatiewoning rekening is gehouden, en de twee ontwikkelingen vinden plaats op hetzelfde perceel. Vanwege de aanvullende kwaliteitsbijdrage (zie onderstaande tekst bij deze toetsing) is nog een extra onderdeel toegevoegd aan de oorspronkelijke landschappelijke inpassing van de compensatiewoning. In bijlage 1 van deze toelichting is de inpassing opgenomen.

Aanvullende kwaliteitsbijdrage: percentage

Voor de aanvullende kwaliteitsbijdrage geldt:

- Dat de functie uit dit initiatief een beetje gebiedsvreemd is, namelijk (30%): *in het buitengebied word een extra wooneenheid toegevoegd.*
- Dat sprake is van een middelmatige impact in relatie tot de omgeving, namelijk (30%): *als gevolg van de verkregen wooneenheid wordt een woning toegevoegd in het buitengebied.*
- Dat het initiatief voornamelijk voorziet in eigen belang (40%): *ondanks dat voorzien wordt in de woonbehoefte binnen de gemeente en de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied wordt versterkt, komt het initiatief in de huidige situatie voornamelijk ten goede aan de huidige eigenaar.*

Aanvullende kwaliteitsbijdrage: investeringen

Bovenstaande maakt dat de totale verkregen meerwaarde (30% + 30% + 40 % = 100%) dient te worden geïnvesteerd in de kwaliteit van de omgeving. Uit een taxatie door Berend-Naafs Makelaars is gebleken dat de waarde van het deel van het bestaande pand met € 60.000,- toeneemt wanneer het pand een woonbestemming/wooneenheid (ver)krijgt (zie bijlage 3 bij deze toelichting).

Van deze € 60.000,- wordt een deel geïnvesteerd in de advieskosten, namelijk 15.000 euro. Daarnaast wordt geïnvesteerd in de karakteristieke bestrating op het perceel, namelijk circa 6.000 euro. Deze investering is opgenomen als aanvullend onderdeel op de landschappelijke inpassing.

Als gevolg van deze investering sluit het perceel beter aan op de gebiedskenmerken van het gebied en het beeld van de omgeving. Het overige deel van de meerwaarde, circa 39.000 euro, wordt tot slot geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit binnen de gemeente. Dit deel wordt namelijk geïnvesteerd in een drietal projecten met betrekking tot maatregelen ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit in de gemeente.

Deze drie projecten zijn:

1. Stichting Hamberger Es: ten behoeve van de Es in Enter (15.000 euro);
2. De Kattelaar: ten behoeve van de Kattelaar in Enter (15.000 euro);
3. Groenfonds Wierden: ten behoeve van het financieren van houtopstanden (9.000 euro).

De ontwikkelingsruimte van voorliggend initiatief wordt gecompenseerd met bovenstaande investeringen in de ruimtelijke kwaliteit binnen de gemeente. Deze investeringen worden gewaarborgd met een voorwaardelijke verplichting in de regels van dit bestemmingsplan of in een overeenkomst tussen de initiatiefnemer en de gemeente.

Geconcludeerd wordt dat de investeringen in de ruimtelijke kwaliteit in balans zijn met de geboden ontwikkelingsruimte.

3.3.4 Landschapsontwikkelingsplan gemeente Wierden

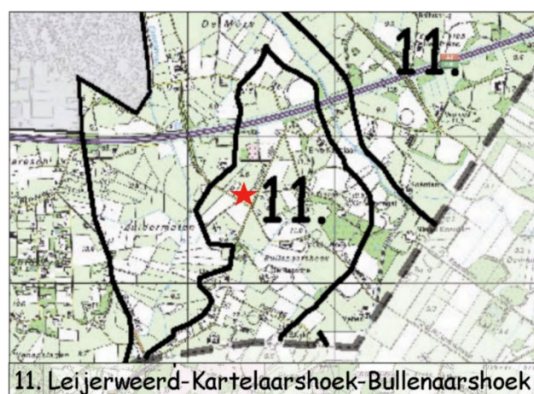
3.3.4.1 Inleiding

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. Het plangebied is gelegen in deelgebied 2 ‘Dorpsrand Wierden’. In afbeelding 3.5 is een uitsnede van de visiekaart LOP weergegeven. Het plangebied is met rood aangegeven.



Afbeelding 3.5: Deelgebied LOP Wierden (Bron: Gemeente Wierden)

3.3.4.2 Deelgebied 11: Leijerweerd-Kartelaarshoek-Bullenaarshoek

Het gehele plangebied is gelegen in het deelgebied ‘Leijerweerd-Kartelaarshoek-Bullenaarshoek’. Het gebied is in het kader van de Reconstructie Hart van Twente aangewezen als gebied waar aanleg van landschapselementen moet worden gestimuleerd.

(Grondgebonden) landbouwers en particulieren zijn de beheerders van het gebied en daarom belangrijk ten behoeve van de instandhouding van kleinschalige variatie. Zij dienen de ruimte te krijgen voor nieuwe initiatieven, zoals woon-zorg, bed & breakfast en agrarisch natuur en landschapsbeheer.

Nieuwvestigingen, uitbreidingen en nevenactiviteiten dienen te passen binnen een landschappelijke kader, zo dient aandacht te worden besteed aan de positionering, schaal, architectuur en landschappelijke inpassing.

De aanleg van landschapselementen kan de groen-blaauwe dooradering in het gebied rond de Regge versterken.

Daarnaast zijn hier kansen voor het ontwikkelen van beplantingsstroken langs sloten en bermen, boombeplantingen langs wegen en aankleding van historische erven met beplantingen. Toe te passen soorten op de hogere delen (koppen en ruggen) zijn de Beuk (hoofdboomsoort), Hulst, Lijsterbes, Peer, Vuilboom, Winterlinde en Zomereik (aanvullende soorten). Toe te passen soorten in de lagere delen zijn de Es, Gelderse roos, Vogelkers en Zwarte els (hoofdboomsoorten).

3.3.4.3 Toetsing van het initiatief aan het Landschapontwikkelingsplan gemeente Wierden

Het initiatief past binnen de landschappelijke structuur en de uitstraling van het omliggende gebied. Dit is onder andere het gevolg van het behoud van de uitwendige vorm van het bestaande woonpand, de landschappelijke inpassing van het plangebied, de investeringen binnen de gemeente in het kader van de KGO en de sloop van de landschapsontsierende bebouwing op basis van de ‘veldschurenregeling’.

Geconcludeerd kan worden dat het initiatief past binnen de uitgangspunten van het LOP.

3.3.5 Welstandsnota Wierden

3.3.5.1 Algemeen

Eén van de instrumenten die het gemeentebestuur heeft om een actief beleid te voeren om de kwaliteit van de leefomgeving te bevorderen, is het welstandstoezicht. Het welstandstoezicht gebeurt op basis van het door de gemeenteraad vastgestelde beleid. Via haar welstandsnota wil de gemeente de ruimtelijke kwaliteit van de dagelijkse leefomgeving duurzaam bevorderen. Hiervoor zijn verschillende criteria ontwikkeld die bij de welstandsbeoordeling van een bouwplan een rol spelen. In september 2014 heeft de gemeenteraad van Wierden de herziene welstandsnota vastgesteld.

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

Het plangebied is gelegen in het deelgebied ‘Buitengebied’, in ‘Koppen en beken’.

3.3.5.2 Deelgebied ‘Koppen en beken’

Het buitengebied van de gemeente Wierden heeft een landelijk-agrarisch karakter. In het buitengebied zijn agrarische bedrijven, woningen (op oude en nieuwe erven) en niet-agrarische bedrijven aanwezig.

Het deelgebied ‘Koppen en beken’ raakt het heuvelrandenlandschap. Binnen het deelgebied bevinden zich buurtschappen, die nauwelijks als kern te ontdekken zijn. De boerderijen ter plaatse zijn relatief groot en beschikken over relatief veel schuren. Binnen het gebied bevinden zich vrij veel monumenten.

Aan het buitengebied zijn een aantal welstandscriteria verbonden, zoals het clusteren van gebouwen, het handhaven of verbeteren van de oorspronkelijke erfindeling, het creëren van eenheid in de architectuur met betrekking tot de gevels, het gebruiken van streekeigen materialen en kleuren (of hieraan qua uitstraling gelijk) enzovoort.

3.3.5.3 Toetsing van het initiatief aan de ‘Welstandsnota Wierden’

De uitwendige vorm van het bestaande woonpand blijft behouden en in het kader van de KGO wordt onder andere geïnvesteerd in de bestrating binnen het plangebied (zie paragraaf 3.3.3 in deze toelichting). Hierbij wordt rekening gehouden met de gebiedseigen kenmerken zoals hierboven beschreven. Daarnaast wordt bij de te realiseren bebouwing rekening gehouden met de welstandsnota, zodat de locatie nog beter aansluit op de omgeving en het gebied waarbinnen het is gelegen.

Geconstateerd wordt dat sprake is van overeenstemming met de geldende welstandscriteria.

3.3.3 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 4 RANDVOORWAARDEN EN ONDERZOEK

4.1 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 geur, bodem, geluid, externe veiligheid, luchtkwaliteit, milieuzonering, ecologie en archeologie & cultuurhistorie.

4.2 Milieu- en omgevingsaspecten

4.2.1 Geur

4.2.1.1 Wet geurhinder en veehouderij

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor vergunningverlening, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. 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.

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 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.

De definitie van een geurgevoelig object luidt: *gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt.*

4.2.1.2 Activiteitenbesluit

Vanaf 1 januari 2013 is het Activiteitsbesluit ook van toepassing op agrarische activiteiten. Het Besluit landbouw milieubeheer is tegelijkertijd komen te vervallen. Agrarische bedrijven hebben geen vergunning meer nodig als al hun activiteiten onder de reikwijdte van het Activiteitenbesluit vallen. Dit zijn type B-bedrijven, zoals veehouderijen, kinderboerderijen (en andere bedrijven die kleinschalig dieren houden), glastuinbouwbedrijven, bedrijven met teelt in gebouwen, bedrijven met open teelt, agrarische loonwerkers en losse opslagen (bijvoorbeeld mest).

Voor geurhinder is in het Activiteitenbesluit een soortgelijk beoordelingskader opgenomen als in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv). Zo gelden binnen en buiten de bebouwde kom dezelfde normen als in de Wgv. Ook de geurbelasting wordt bepaald volgens het bepaalde in de Wgv. Hetzelfde geldt voor het meten van de afstanden.

4.2.1.3 *Situatie plangebied*

Voorliggend initiatief maakt planologisch gezien een nieuw geurgevoelig object, namelijk één woning, mogelijk. Dit vindt plaats binnen een bestaande woonbestemming. De afstand van het bestaande bestemmingsvlak tot milieubelastende functies verandert niet.

Het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf betreft een perceel aan de Stokreefsweg 3. Hier is een melkveehouderij gevestigd. Voor dieren zonder een geuremissie (waaronder melkkoeien) geldt een vaste afstand van 50 meter voor zover het perceel buiten de bebouwde kom is gelegen. Dit perceel bevindt zich op circa 138 meter afstand tot de bestaande woonbestemming en op circa 180 meter afstand tot het nieuwe geurgevoelige object. Aan de richtafstand wordt dan ook ruimschoots voldaan.

In de huidige situatie bevinden zich tot slot al woningen die op een kortere afstand van het agrarisch bedrijf zijn gelegen dan de woning die binnen voorliggend initiatief wordt toegestaan. De nieuwe woning wordt dan ook niet dichterbij toegestaan dan de andere woningen. Hierdoor is geen sprake van een situatie waarbij woningen op een kortere afstand van het bestaande bedrijf komen te liggen dan in de huidige situatie het geval is. Het bedrijf wordt daarom niet belemmert in eventuele uitbreidingsmogelijkheden, als gevolg van het initiatief.

Ter plaatse van de verkregen wooneenheid is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en de veehouderij wordt door de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling niet in de bedrijfsvoering belemmerd.

4.2.1.4 *Conclusie*

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

4.2.2 **Bodem**

4.2.2.1 *Inleiding*

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.

Op basis van de Woningwet, de Wabo en bijbehorende regelgeving gelden de volgende uitzonderingen voor de bodemonderzoekplicht:

1. als het gaat om bouwwerken die de grond niet raken of het bestaande, niet wederrechtelijke gebruik wordt gehandhaafd;
2. het bouwwerk een te verwezenlijken bebouwingsoppervlakte heeft van ten hoogste 50 m²;
3. als het gaat om het bouwen van bouwwerken waarin niet (nagenoeg) voortdurend mensen zullen verblijven (Woningwet, artikel 8, derde lid). Hierbij wordt een verblijftijd van minder als 2 uur gehanteerd;
4. als B&W vrijstelling verlenen omdat er al voldoende gegevens met betrekking tot de bodemkwaliteit bekend zijn, bijvoorbeeld op basis van een reeds eerder uitgevoerd bodemonderzoek (maximaal 5 jaar oud en waarbij het gebruik sindsdien niet is gewijzigd).

4.2.2.2 Situatie plangebied

Toe te voegen wooneenheid

De extra wooneenheid binnen het initiatief wordt gerealiseerd binnen een bestaand gebouw, op een bestaande woonbestemming. Dit gebouw wordt al sinds de jaren '60 gebruikt ten behoeve van wonen. Dit gebruik wordt in voorliggend bestemmingsplan toegestaan. Er is, in overeenstemming met de uitzondering onder 1 in bovenstaande paragraaf, vanwege deze feitelijke bestaande situatie geen bodemonderzoek noodzakelijk.

Compensatiewoning

Binnen het bestemmingsplan wordt de realisatie van de compensatiewoning mogelijk gemaakt. Ter plaatse van de locatie van deze woning is in 2010 door Kruse Groep een bodemonderzoek uitgevoerd, waaruit bleek dat in de ondergrond en in het grondwater sprake was van (zeer) lichte verontreinigingen. De bovengrond bleek niet verontreinigd. Geconcludeerd werd dat nader onderzoek niet noodzakelijk was, aangezien de tussenwaarden niet werden overschreden (zie bijlage 4 bij deze toelichting).

Aangezien dit onderzoek inmiddels meer dan 5 jaar oud is, is door Kruse Groep een actualiserend bodemonderzoek uitgevoerd. Hierbij is de bovengrond onderzocht. Hierna wordt op de belangrijkste resultaten ingegaan, het volledige rapport is opgenomen in bijlage 5 van deze toelichting.

De bovengrond bestaat overwegend uit matig fijn zand. Er zijn geen bodemvreemde materialen waargenomen en er zijn visueel geen asbestverdachte materialen waargenomen op het maaiveld of in de bodem. Op basis van de resultaten van de chemische analyses wordt geconcludeerd dat de bovengrond niet is verontreinigd. Op basis van de resultaten van de asbestanalyses wordt eveneens geconcludeerd dat de bovengrond niet is verontreinigd met asbest.

Uit milieukundig oogpunt is geen bezwaar tegen voorliggen initiatief, aangezien geen verontreinigingen in de bovengrond zijn aangetoond.

4.2.2.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect bodem geen belemmering vormt voor voorliggend initiatief.

4.2.3 Geluid

4.2.3.1 Inleiding

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industriellawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt.

Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeursgrenswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

4.2.3.2 Wegverkeerslawaai

Volgens de Wet geluidhinder (Wgh) hebben alle wegen een zone, uitgezonderd een aantal situaties waaronder wegen met een maximumsnelheid van 30 km/uur. Binnen de zone is een nader akoestisch onderzoek verplicht. De breedte van de zone is afhankelijk van het aantal rijstroken en de aard van de omgeving (stedelijk of buitenstedelijk). In onderstaande tabel worden de zonebreedten weergegeven die in voorliggend geval aan de orde zijn.

Weg(en)	Situatie	Aantal rijstroken	Zonebreedte [m]
Stokreefsweg, Bullenaarsweg/Kartelaarsdijk	buitenstedelijk	1 of 2	250
A1	buitenstedelijk	5 of meer	600

In de Wet geluidhinder worden eisen gesteld aan de toelaatbare geluidsbelasting op de gevels van geluidsgevoelige gebouwen die liggen binnen de geluidszone van een weg. De voorkeursgrenswaarde voor de geluidsbelasting vanwege wegverkeer bedraagt 48 dB (afzonderlijk per weg).

Burgemeester en wethouders kunnen een hogere waarde vaststellen, welke is bedoeld voor woningen waar de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden. Hierbij dient getoetst te worden aan de voorwaarden uit het gemeentelijk geluidsbeleid. Op basis van het gemeentelijk beleid bevindt het plangebied zich in het verwevingsgebied, waar een ambitie waarde van 44-48 dB geldt en een bovengrens van 49-53 dB. Het gebied valt onder de geluidsklasse ‘onrustig’.

Toe te voegen wooneenheid

In het voorliggende geval is fysiek gezien geen sprake van de realisatie van een nieuw geluidsgevoelig object, aangezien de bestaande woning al jaren voor dubbele woning wordt gebruikt. Echter is planologisch gezien wel sprake van een nieuw geluidsgevoelig object. Voor deze ontwikkeling is dan ook een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai benodigd. In oktober 2018 is deze door Alcedo uitgevoerd (zie bijlage 6 bij deze toelichting). In onderstaande tekst worden de resultaten van dit onderzoek kort beschreven.

Resultaten

Uit de rekenresultaten uit het onderzoek (prognosejaar 2030) blijkt dat:

- de geluidsbelasting als gevolg van de Stokreefsweg ten hoogste 44 dB (inclusief 5 dB correctie conform artikel 110g Wgh) bedraagt, waarmee wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.
- de geluidsbelasting als gevolg van de Bullenaarsweg/Kartelaarsdijk ten hoogste 35 dB (inclusief 5 dB correctie conform artikel 110g Wgh) bedraagt, waarmee eveneens wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.
- de geluidsbelasting als gevolg van de Rijksweg A1 ten hoogste 53 dB (inclusief 2 dB correctie conform artikel 110g Wgh) bedraagt, waarmee de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden op de volgende gevels:
 - Noordgevel op 1,50 meter hoogte: 49 dB;
 - Noordgevel op 4,50 meter hoogte: 52 dB;
 - Westgevel op 1,50 meter hoogte: 49 dB;
 - Westgevel op 4,50 meter hoogte: 53 dB.

Overwogen wordt dat het treffen van verdere maatregelen aan de wegen zelf of in de vorm van een afscherming redelijkerwijs niet doelmatig zijn, voor wat betreft de geluidsbelasting als gevolg van de A1. In het geval van de A1 wordt voldaan aan de ten hoogste toelaatbare grenswaarde in buitenstedelijk gebied, namelijk 53 dB.

Geadviseerd wordt dan ook om burgemeester en wethouders te verzoeken een hogere grenswaarden vast te stellen ter plaatse van de beoordelingspunten op de noord- en westgevel waar de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden. Het aspect wegverkeerslawaai vormt dan geen belemmering voor de gewenste ontwikkeling.

Compensatiewoning

Voor de realisatie van de compensatiewoning is eveneens een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai benodigd. In november 2010 heeft Alcedo ten behoeve hiervan een akoestisch onderzoek uitgevoerd (zie bijlage 7 bij deze toelichting). Dit onderzoek is inmiddels meerdere jaren geleden is verricht, waardoor de resultaten actuele informatie moet worden toegevoegd. In onderstaande tekst worden eerst de resultaten van het in 2010 uitgevoerde onderzoek kort beschreven. Daarna wordt deze aangevuld met actuele gegevens.

Resultaten (2010)

De geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaai bedraagt ten hoogste (inclusief 5 dB correctie, artikel 110g Wgh) (prognosejaar 2020):

- 40 dB van de Stokreefsweg;
- 36 dB van de Bullenaarsweg/Kartelaarsdijk;
- 52 dB van de Rijksweg A1.

Ten aanzien van de Stokreefsweg en de Bullenaarsweg/Kartelaarsdijk wordt aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voldaan. Ten aanzien van de Rijksweg A1 wordt deze voorkeursgrenswaarde overschreden. De geluidsbelasting overschrijdt echter de maximaal toelaatbare grenswaarde van 53 dB niet.

Gelet op het voorgaande wordt voorgesteld om bij het bevoegd gezag een hogere grenswaarde aan te vragen voor te bouwen woning van 52 dB ten gevolge van wegverkeerslawaai van de Rijksweg A1.

Aanvulling: actuele gegevens (2018)

In het onderzoek ten behoeve van de bestaande woning (bijlage 6) is een kaart opgenomen waarin de actuele geluidbelasting binnen het plangebied en binnen een aantal panden binnen het plangebied wordt weergegeven. Deze is weergegeven in afbeelding 4.1.



Afbeelding 4.1: Uitsnede VMM-gegevens 2030 (versie 2018) (Bron: Alcedo)

De locatie voor de compensatiewoning is in afbeelding 4.1 aangegeven met de rode belijning. Op basis van deze kaart kan geconcludeerd worden dat de geluidsbelasting op deze locatie (contour) tussen de 43 dB en de 53 dB is. De waarde die in 2010 is onderzocht is niet of maximaal 1 dB toegenomen. De geluidsbelasting overschrijdt dan ook de maximaal toelaatbare grenswaarde van 53 dB niet.

Gelet op het voorgaande wordt aangesloten bij het voorstel uit het eerder uitgevoerde onderzoek, namelijk om bij het bevoegd gezag een hogere grenswaarde aan te vragen voor de te bouwen woning, met als toevoeging dat de voorgestelde waarde met 1 dB wordt verhoogd.

4.2.3.3 Industrielawaai en railverkeerslawaai

In de nabijheid van het plangebied zijn geen gezoneerde industrieterreinen als bedoeld in de Wgh aanwezig. Industrielawaai wordt derhalve buiten beschouwing gelaten. De invloed van individuele bedrijven/instellingen op het plangebied wordt beschreven in paragraaf 4.2.6 in deze toelichting (milieuzonering).

Van railverkeerslawaai is geen sprake gezien de grote afstand tot een spoorweg. Deze kan dan ook eveneens buiten beschouwing worden gelaten.

4.2.3.4 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect geluid geen belemmering vormt voor de gewenste ontwikkeling, indien de hogere grenswaarden worden vastgesteld.

4.2.4 Externe veiligheid

4.2.4.1 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. Een en ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten 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 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 vastgesteld 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.

4.2.4.2 Situatie plangebied

Aan hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In afbeelding 4.2 is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het plangebied (met rood omkaderd) en de omgeving weergegeven.



Afbeelding 4.2: Uitsnede Risicokaart (Bron: Risicokaart.nl)

Uit de inventarisatie blijkt dat het plangebied:

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

4.2.4.3 Conclusie

Het plan is in overeenstemming met wet- en regelgeving inzake externe veiligheid.

4.2.5 Luchtkwaliteit

4.2.5.1 Algemeen

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.

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

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

4.2.5.2 Besluit en de regeling niet in betekende 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 milieubeheer 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.

4.2.5.3 *Besluit gevoelige bestemmingen*

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

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

4.2.5.4 *Situatie plangebied*

Gelet op de aard en omvang van dit project, in verhouding tot de categorieën van gevallen zoals beschreven in 4.2.5.2, kan worden gesteld dat voorliggend project' niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging.

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

4.2.5.5 *Conclusie*

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van voorliggend initiatief.

4.2.6 Milieuzonering

4.2.6.1 *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. Hoewel deze richtafstanden indicatief zijn, volgt uit jurisprudentie dat deze afstanden als harde eis gezien worden door de Raad van State bij de beoordeling of woningen op een passende afstand van bedrijven worden gesitueerd.

4.2.6.2 Gebiedstypen

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

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

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

Het plangebied aan de Stokreefsweg 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

4.2.6.3 Situatie plangebied

4.2.6.3.1 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).

4.2.6.3.2 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 en de realisatie van het plan leidt niet tot hinder of belemmeringen voor de bedrijven in de omgeving (zie ook onderstaande paragraaf).

4.2.6.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of nieuwe functies binnen het plangebied hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving. De bestaande woning wordt als milieugevoelig aangemerkt.

Nabij het plangebied is een locatie waar zich een milieubelastende functie mag bevinden, namelijk een agrarisch bedrijf, aanwezig. De afstanden tussen de in dit bestemmingsplan opgenomen woonbestemming en de locatie van het agrarische bedrijf bedraagt circa 138 meter (zie ook paragraaf 4.2.1 in deze toelichting).

Bij veehouderijen geldt, op basis van de VNG-uitgave “Bedrijven en milieuzonering”, de grootste richtafstand veelal voor het aspect geur. Bij veehouderijen zijn echter niet de richtafstanden, maar de wettelijk aan te houden afstanden of de berekende geuremissiecontouren voor vergunningplichtige veebedrijven bepalend. In paragraaf 4.2.1 is hierop nader ingegaan en is gebleken dat het aspect geur geen belemmering vormt voor de ontwikkeling. In deze paragraaf zullen de richtafstanden bij veehouderijen voor wat betreft het aspect geur daarom buiten beschouwing worden gelaten.

Wel worden de overige milieuaspecten behandeld. Voor de agrarische bedrijven geldt na het aspect geur een grootste richtafstand, namelijk van 30 meter, voor het aspect geluid. Aan deze richtafstand wordt met circa 120 meter ruimschoots voldaan.

Ter plaatse van de in deze ontwikkeling planologisch toegestane woning wordt dan ook een aanvaardbaar woon- en leefklimaat verwacht. Er is dan ook geen sprake van belemmering van de bedrijfsvoering of uitbreidingsmogelijkheden van het nabij gelegen agrarische bedrijf.

4.2.6.4 Conclusie milieuzonering

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

4.3 Waarden

4.3.1 Ecologie

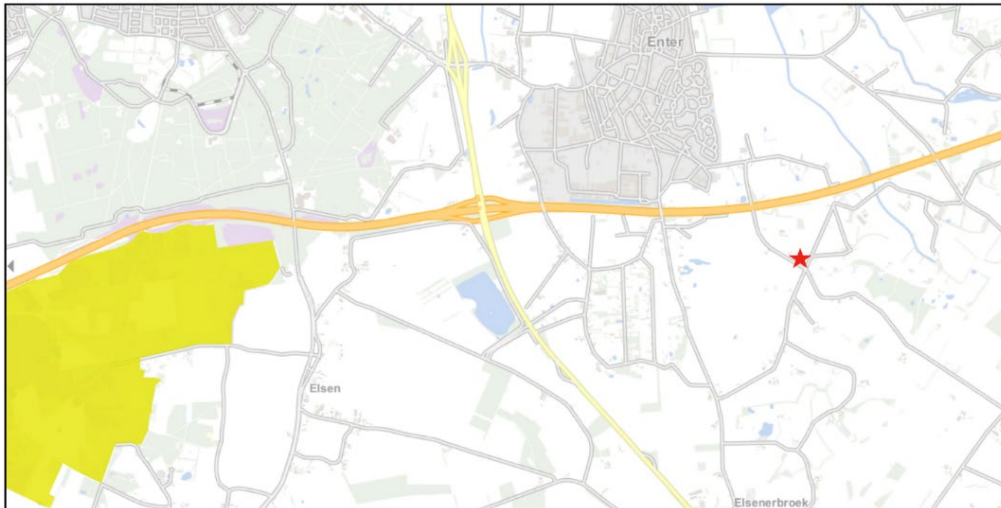
Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Wet natuurbescherming en het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Soortenbescherming gaat uit van de bescherming van dier- en plantensoorten. Sinds 1 januari 2017 is het wettelijk kader ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming vastgelegd in de Wet natuurbescherming.

4.3.1.1 Gebiedsbescherming

4.3.1.1.1 Natura 2000-gebieden

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

Het plangebied is niet gelegen binnen een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied ‘Borkeld’ is gelegen op circa 4,6 kilometer van het plangebied. In afbeelding 4.3 is de ligging van het plangebied ten opzichte van het Natura-2000 gebied weergegeven.



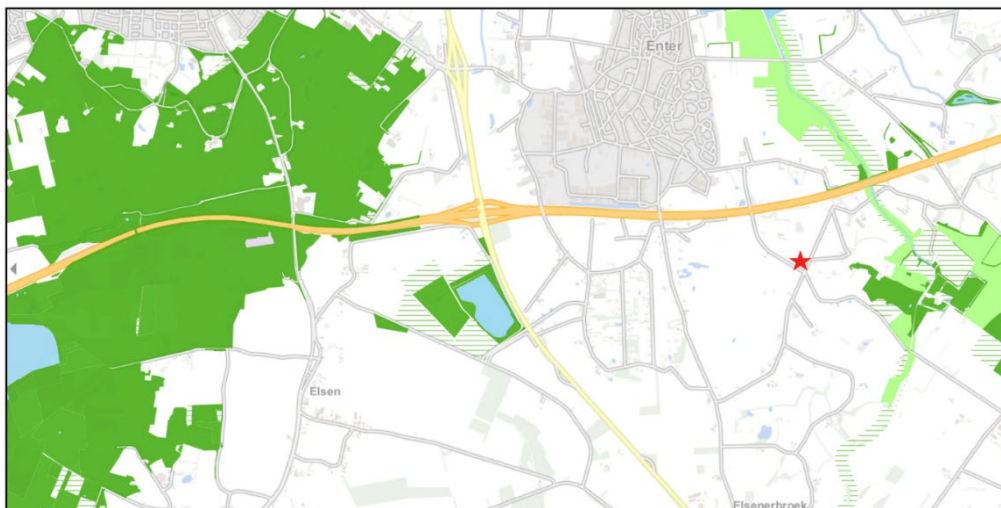
Afbeelding 4.3: Ligging van het plangebied ten opzichte van Natura-2000 gebied (Bron: Provincie Overijssel)

Gelet op de aard en omvang 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.

4.3.1.1.2 Natuurnetwerk 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.

In afbeelding 4.4 is de ligging van het plangebied ten opzichte van het NNN weergegeven.



Afbeelding 4.4: Ligging van het plangebied ten opzichte van het NNN (Bron: Provincie Overijssel)

Het plangebied is niet gelegen binnen het concreet begrensde NNN. De dichtstbijzijnde gronden die zijn aangemerkt als NNN liggen op circa 390 meter van het plangebied. 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.

4.3.1.2 Soortenbescherming

4.3.1.2.1 Algemeen

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

4.3.1.2.2 Situatie plangebied

Ten behoeve van het toestaan van de extra wooneenheid binnen bestaande bebouwing, zodat het bestaande gebruik in overeenstemming is met het bestemmingsplan, is geen quickscan flora en fauna van belang. Er wordt hierbij namelijk geen nieuwe bebouwing toegestaan op gronden die qua inrichting en beheer een geschikt leefgebied voor beschermde soorten vormen.

Voor wat betreft de compensatiewoning is in januari 2011 een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Aangezien dit onderzoek inmiddels meerdere jaren geleden is verricht, moet het onderzoek worden geactualiseerd. In de regels van voorliggend bestemmingsplan is dan ook een voorwaardelijke verplichting opgenomen die een actualisatie van de quickscan, en eventueel aanvullend onderzoek, verplicht alvorens de sloop van de bestaande bebouwing.

Bij beide ontwikkelingen moet tot slot rekening worden gehouden met de in de geldende Wet natuurbescherming opgenomen zorgplichtbepaling.

4.3.1.3 Conclusie

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor het voorliggende initiatief, wanneer in het kader van de realisatie van de compensatiewoning de quickscan flora en fauna wordt geactualiseerd en eventueel aanvullend onderzoek wordt verricht.

4.3.2 Archeologie & Cultuurhistorie

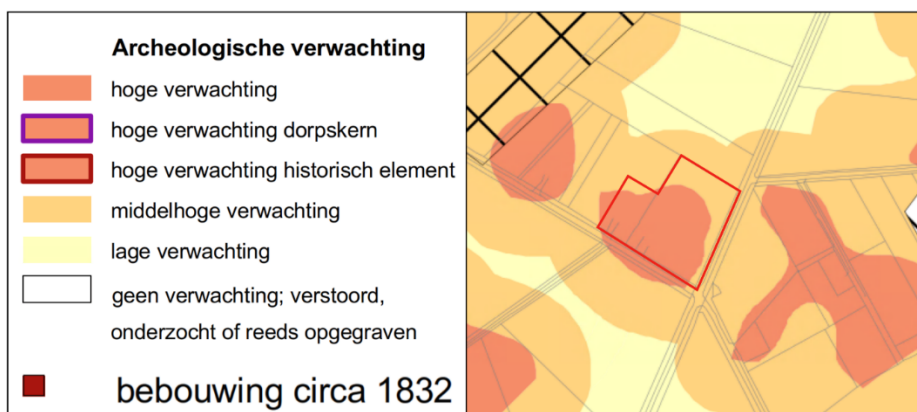
4.3.2.1 Archeologie

4.3.2.1.1 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.

4.3.2.1.2 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 afbeelding 4.5. Het plangebied is aangegeven middels de rode contour.



Afbeelding 4.5: Uitsnede archeologische verwachtingskaart (Bron: Gemeente Wierden)

Op basis van de gemeentelijke archeologische verwachtingskaart blijkt dat het plangebied ligt in een gebied met een hoge en middelhoge archeologische verwachting.

Er geldt een onderzoeksplicht in gebieden met een hoge archeologische verwachting bij plangebieden groter dan 2.500 m² en bij een verstoring dieper dan 50 cm. Daarnaast geldt een onderzoeksplicht in gebieden met een middelhoge archeologische verwachting bij plangebieden groter dan 5.000 m² en bij een verstoring dieper dan 50 cm.

De ontwikkelingen met bodemverstoring dieper dan 50 cm, die kunnen plaatsvinden binnen het plangebied op basis van voorliggend bestemmingsplan, zullen aanzienlijk kleiner zijn dan 2.500 m² en 5.000 m². Op basis van het archeologie beleid van de gemeente Wierden is dan ook geen archeologisch onderzoek noodzakelijk.

4.3.2.2 Cultuurhistorie

4.3.2.2.1 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.

4.3.2.2.2 Situatie plangebied

Het plangebied zelf kent geen bijzondere cultuurhistorische waarden. In het plangebied en in de directe omgeving bevinden zich geen rijks- of gemeentelijke monumenten. Ook uit de Cultuurhistorische waardenkaart van Overijssel blijkt dat er in en om het plangebied geen sprake is van cultuurhistorische waarden.

4.3.2.3 Conclusie

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

4.3.3 Water

4.3.3.1 Vigerend beleid

4.3.3.1.1 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.

4.3.3.1.2 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).

4.3.3.1.3 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.

4.3.3.1.4 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.

4.3.3.2 Waterparagraaf

4.3.3.2.1 Algemeen

Zoals in voorgaande paragrafen uiteen is gezet, wordt in het moderne waterbeheer (waterbeheer 21e eeuw) 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).

4.3.3.2.2 Watertoetsproces

Het waterschap Vechtstromen is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets (<http://www.dewatertoets.nl>). De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de ‘korte procedure’ van toepassing is. Voor het watertoetsresultaat, de ‘standaard waterparagraaf’, wordt verwezen naar bijlage 8 van deze toelichting.

De procedure in het kader van de watertoets is hiermee goed doorlopen. Het waterschap Vechtstromen geeft een positief wateradvies.

HOOFDSTUK 5 TOELICHTING OP DE PLANREGELS

5.1 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.

5.2 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.

5.2.1 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.

5.2.2 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de juridische vertaling van de in het plangebied voorkomende bestemming. 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 bestemming en bouwregels;
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden: regels met betrekking tot uitvoeren werken en werkzaamheden en uitzonderingen.

5.2.3 Algemene regels

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

- *Anti-dubbeltelregel (Artikel 5)*
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 6)*
In dit artikel worden nadere eisen gesteld aan de positionering van gebouwen ten opzichte van verkeersbestemmingen.
- *Algemene gebruiksregels (Artikel 7)*
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 afwijkingsregels (Artikel 8)*
In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.

5.2.4 Overgangs- en slotregels

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

5.3 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 met waarden - Landschap (artikel 3)

Een deel van het plangebied, dat deel uitmaakt van het inrichtingsplan, is bestemd met de bestemming ‘Agrarisch met waarden - Landschap’. Deze bestemming is grotendeels overgenomen uit het moederplan ‘Buitengebied 2009’. Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor het hobbymatig houden van vee, het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke waarde, de 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, natuurvriendelijke oevers van 5 m breed aan weerszijden van een watergang en voorzieningen ten behoeve van extensief recreatief medegebruik, zoals onverharde en (half)verharde wandel-, fiets- en ruiterspaden;. Daarnaast zijn de gronden mede bestemd voor de bijbehorende andere werken en andere werken.

In het bestemmingsvlak zijn uitsluitend andere werken ten dienste van de bestemming, namelijk bouwwerken, geen gebouwen zijnde met een hoogte tot 2 meter, toegestaan.

Wonen (artikel 4)

Het overgrote deel van het plangebied is bestemd met de bestemming ‘Wonen’, deze is grotendeels overgenomen uit het moederplan ‘Buitengebied 2009’. Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor het wonen in woonhuizen. Daarnaast zijn de gronden mede bestemd voor landschappelijke inpassing en is een bed & breakfast toegestaan.

Binnen de bestemming zijn in totaal drie woningen toegestaan. De inhoud van de woningen mag niet meer bedragen dan 750 m³ per woning, de goothoogte niet meer dan 4 meter en de dakhelling niet minder dan 25° en niet meer dan 60°. Wanneer de bestaande maten afwijken van de reeds gestelde maten ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van voorliggend bestemmingsplan mogen deze afwijkende maten dan ook worden gehandhaafd. Ook in het geval van herbouw. Ter plaatse van de bestaande dubbele woning dient de uitwendige hoofdvorm behouden te blijven.

Daarnaast mag de oppervlakte van bijgebouwen per woning niet meer bedragen dan in totaal 100 m², behalve ter plaatse van de locatie van de compensatiewoning. Hier is, in afwijking van het moederplan, maximaal 148 m² toegestaan nadat, de hiervoor aangewezen 48 m² landschapsontsierende bebouwing is gesloopt (in het kader van de ‘veldschurenregeling’). De maximale goot- en bouwhoogte van de bijgebouwen dienen respectievelijk maximaal 3 meter en 8 meter te zijn. Ook voor deze gebouwen geldt dat de dakhelling niet minder dan 25° en niet meer dan 60° mag bedragen. Tevens mogen de bestaande maten ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van voorliggend bestemmingsplan, welke afwijken van de reeds gestelde maten, worden gehandhaafd. Voor de oppervlakte is dit mogelijk tot maximaal 250 m².

Erf- en terreinafscheidingen mogen worden gebouwd tot een bouwhoogte van 2 meter. Overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, mogen worden gebouwd tot maximaal 5 meter.

Ter plaatse van het deel van het erf waar de nieuwe wooneenheid wordt toegevoegd en de locatie voor de compensatiewoning moeten landschapsmaatregelen worden uitgevoerd. Daarnaast moeten, voordat het gebruik van dat deel het bestaande pand ten behoeve van wonen is toegestaan, de (overige) KGO investeringen plaatsvinden. Tot slot moet een ecologisch onderzoek, en eventueel aanvullend onderzoek, worden uitgevoerd voordat de bestaande bebouwing (ten behoeve van de realisatie van de compensatiewoning) mag worden gesloopt.

HOOFDSTUK 6 UITVOERING EN HANDHAVING

6.1 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.

6.2 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.

6.3 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.

Dit bestemmingsplan voorziet hoofdzakelijk in een toevoeging van één wooneenheid. Daarnaast wordt binnen het plangebied de realisering van 48 m² extra aan bijgebouwen mogelijk gemaakt.

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 7 VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN

7.1 Vooroverleg

7.1.1 Het Rijk

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

7.1.2 Provincie Overijssel

Op basis van artikel 3.1.1, lid 2 heeft de provincie de mogelijkheid om plannen aan te wijzen waarvoor geen vooroverleg is vereist. Voor plannen in bestaand stedelijk gebied/bestaand bebouwd gebied welke voorzien in woningbouw is, op basis van lid A onder 1 van de vooroverleglijst ruimtelijke plannen, geen vooroverleg vereist indien deze plannen in lijn zijn met de tussen gemeente en provincie gemaakte en geldende prestatieafspraken Wonen.

Het voorliggende plan is in overeenstemming met de geldende afspraken tussen gemeente en provincie. Het plan hoeft in het kader van vooroverleg niet voor te worden gelegd aan de provincie Overijssel.

7.1.3 Waterschap Vechtstromen

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

7.2 Inspraak

Conform de gemeentelijke inspraakverordening kan het bestuursorgaan zelf besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. In voorliggend geval wordt direct een ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd.

7.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 3 april 2019 in een periode van zes weken ter inzage gelegen. Er zijn met betrekking tot het plan in deze periode geen zienswijzen ingediend.

BIJLAGE BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Inrichtingsplan

Bijlage 2 Kosten- en investeringsoverzicht

Bijlage 3 Taxatie

Bijlage 4 Verkennend bodemonderzoek compensatiewoning 2010

Bijlage 5 Actualisatie verkennend bodemonderzoek compensatiewoning 2018

Bijlage 6 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï bestaande woning 2018

Bijlage 7 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï compensatiewoning 2010

Bijlage 8 Standaard waterparagraaf