



**BESTEMMINGSPLAN
BUITENGEBIED 2009,
HERZIENING BULLENAARSWEG 16**

BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBIED 2009, HERZIENING BULLENAARSWEG 16

GEMEENTE Wierden
IDN: NL.IMRO.0189. BP2019000013-VA01
Datum: Februari 2021
Status: Vastgesteld



*Dokter van Deenweg 13
8025 BP Zwolle*

*Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo*

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

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	5
1.1	AANLEIDING	5
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	5
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	6
1.4	GELDEND BESTEMMINGSPLAN	6
1.5	LEESWIJZER	8
HOOFDSTUK 2	DE HUIDIGE SITUATIE	9
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING	11
3.1	ALGEMEEN	11
3.2	GEWENSTE SITUERING	11
3.3	VERKEER EN PARKEREN	13
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	15
4.1	RIJKSBELEID	15
4.2	PROVINCIAAL BELEID	16
4.3	GEMEENTELIJK BELEID	25
HOOFDSTUK 5	RANDVOORWAARDEN EN ONDERZOEK.....	34
5.1	INLEIDING.....	34
5.2	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	34
HOOFDSTUK 6	TOELICHTING OP DE PLANREGELS.....	48
6.1	INLEIDING.....	48
6.2	OPZET VAN DE REGELS	48
6.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS.....	49
HOOFDSTUK 7	UITVOERING EN HANDHAVING.....	51
7.1	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	51
7.2	HANDHAVING	51
7.3	RETROSPECTIEVE TOETS	51
HOOFDSTUK 8	VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN	53
8.1	VOOROVERLEG.....	53
8.2	INSPRAAK.....	53
8.3	ZIENSWIJZEN.....	53
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING.....	54	
BIJLAGE 1:	RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN	55
BIJLAGE 2:	BODEMONDERZOEK	56
BIJLAGE 3:	QUICKSCAN NATUURWAARDEN	57
BIJLAGE 4:	WATERTOETSRESULTAAT	58

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Aan de Bullenaarsweg 16 in Enter, gemeente Wierden, bevindt zich een voormalig agrarisch erf met een bedrijfswoning, landschapsonstierende agrarische bedrijfsbebouwing, een monumentale boerderij (rijksmonument) en een bakhuisje.

Het voornemen is om het voormalige agrarisch erf te wijzigen in een woonerf met vier reguliere woningen (waaronder de bestaande bedrijfswoning). Het erf zal in het kader van ruimtelijke kwaliteit worden ontdaan van de landschapsonstierende agrarische bedrijfsbebouwing (1.220 m²). Hiervan wordt een deel gesloopt (976 m²) en wordt het overige deel (244 m²) opgeknapt en voorzien van een hergebruikfunctie (bijgebouwen bij de woningen). Ook de monumentale boerderij en het bakhuisje blijven behouden.

De gewenste drie extra woningen kunnen op basis van de beleidsnotitie ‘Ruimte voor Maatwerk (2017)’ worden gebouwd. Hieronder wordt dit puntsgewijs toegelicht:

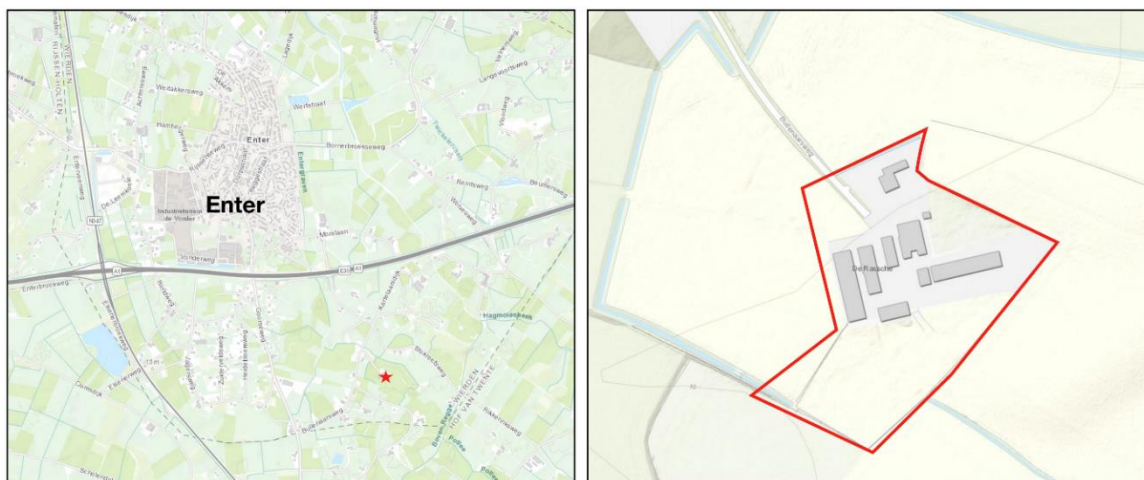
- In ruil voor de sloop van 850 m² aan landschapsonstierende bebouwing kan de realisatie van één compensatiewoning mogelijk worden gemaakt. Dit geschiedt in het kader van de gemeentelijke Rood voor Rood regeling. Op basis van deze regeling kan, in ruil voor de overige slooppoppervlakte (126 m²), tevens het recht worden verkregen op 42 m² extra aan bijgebouwen.
- Binnen de monumentale boerderij (rijksmonument) kan, op basis van het gemeentelijke beleid voor Vrijkomende Agrarische Bebouwing (VAB), een dubbele woning worden toegestaan.

Het gehele erf wordt landschappelijk ingepast. Als gevolg van het voornemen blijven de cultuurhistorische en landschappelijke waarden ter plaatse behouden en worden deze extra versterkt.

De voorgenomen ontwikkeling is niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een adequaat juridisch-planologisch kader voor de voorgenomen ontwikkeling. Hierbij zal worden aangetoond dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in overeenstemming is met ‘een goede ruimtelijke ordening’.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied bevindt zich aan de Bullenaarsweg 16 in Enter, gemeente Wierden. In afbeelding 1.1 is de ligging van het plangebied ten opzichte van de kern Enter (rode ster) en de directe omgeving (rode omlijnning) 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)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan “Buitengebied 2009, herziening Bullenaarsweg 16” bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.0189.BP2019000013-VA01) en een renvooi;
- regels (met bijbehorende bijlagen).

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

1.4 Geldend bestemmingsplan

1.4.1 Algemeen

Het plangebied ligt binnen de geldende bestemmingsplannen “Buitengebied 2009”, “Buitengebied 2009, herziening waterwinning Wierden” en “Buitengebied 2009, herziening 2012 (veegplan)”. Daarnaast ligt het plangebied binnen de paraplubestemmingsplannen “Bouw van gebouwtjes voor algemeen belang” en “Parkeren gemeente Wierden”.

Het bestemmingsplan “Buitengebied 2009” is vastgesteld door de gemeenteraad van Wierden op 12 januari 2010. Op basis van dit bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming ‘Agrarisch met waarden – Landschap’ en de bestemming ‘Agrarisch - Agrarisch bedrijf’ met de aanduidingen ‘intensieve veehouderij’, ‘cultuurhistorische waarden’ en ‘reconstructiewetzone – verwevingsgebied’. Daarnaast is sprake van de dubbelbestemmingen ‘Waarde – Archeologische verwachtingswaarde’ en ‘Waarde – Archeologisch monument’.

Een beschrijving van de overige geldende (paraplu)bestemmingsplannen is ten aanzien van voorliggend voornemen niet relevant. Opgemerkt wordt dat binnen dit bestemmingsplan en bij de beschrijving van het bestemmingsplan “Buitengebied 2009” in onderstaande tekst rekening is gehouden met eventuele wijzigingen uit deze plannen.

In afbeelding 1.2 is een uitsnede van het geldende bestemmingsplan weergegeven, waarin het plangebied met de rode omlijning is aangegeven.



Afbeelding 1.2 Uitsnede geldend bestemmingsplan (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Ter plaatse van het plangebied bevinden zich de in onderstaande tekst beschreven (dubbel)bestemmingen en aanduidingen.

De op de verbeelding voor ‘**Agrarisch met waarden - Landschap**’ aangewezen gronden zijn onder meer bestemd voor de uitoefening van het agrarisch bedrijf, niet zijnde de opslag van veevoer en agrarische producten, het hobbymatig houden van vee en het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke waarde met daarbij behorende bouwwerken, geen gebouw of overkapping zijnde en werken, geen bouwwerken zijnde.

Ter plaatse mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat schuren en stallen die met een omgevingsvergunning aanwezig zijn of gebouwd kunnen worden gehandhaafd en herbouwd worden naar de omvang die zij op dat moment hadden.

De voor ‘**Agrarisch - Agrarisch bedrijf**’ aangewezen gronden zijn bestemd voor de uitoefening van het agrarische bedrijf met daarbij behorende gebouwen (niet zijnde rijhallen), bouwwerken, geen gebouw zijnde, tuinen, erven en agrarische gronden, met dien verstande dat per bestemmingsvlak niet meer dan 1 agrarisch bedrijf is toegestaan. Daarnaast zijn onder andere een bed & breakfast (in de bedrijfswoning en/of een aan de bedrijfswoning aangebouwd bedrijfsgebouw) en een intensieve veehouderij (vanwege de aanduiding ‘**intensieve veehouderij**’) toegestaan. Ter plaatse van de monumentale boerderij is de aanduiding ‘**cultuurhistorische waarden**’ opgenomen, die gekoppeld is aan het behoud, de bescherming of het herstel van de cultuurhistorische waarde.

Voor alle bouwwerken geldt dat deze uitsluitend mogen worden gebouwd ten behoeve van een reëel agrarisch bedrijf. Voor gebouwen geldt onder meer dat gebouwen uitsluitend mogen worden gebouwd met inachtneming van het beginsel van bebouwingsconcentratie, de goothoogte niet meer dan 6 m mag bedragen en de bouwhoogte niet meer dan 10 m mag bedragen. In afwijking hiervan mogen bestaande maten en afmetingen gehandhaafd worden.

Voor bedrijfswoningen geldt dat niet meer dan 1 bedrijfswoning mag worden gebouwd, tenzij sprake is van meer bedrijfswoningen in de bestaande situatie. De inhoud van de bedrijfswoning mag, inclusief aanbouwen en uitbouwen, niet meer bedragen dan 750 m³ (exclusief kelders). Wanneer in de bestaande situatie sprake is van een grotere inhoud, dan geldt deze grotere inhoud als maximum.

Voor bijgebouwen en overkappingen ten behoeve van bedrijfswoningen geldt ten slotte onder meer dat de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 100 m². In afwijking hiervan mogen bestaande maten en afmetingen gehandhaafd worden.

Vanwege de aanduiding ‘**reconstructiewetzone – verwevingsgebied**’ is het mogelijk om door middel van een omgevingsvergunning of een wijzigingsplan een groepsaccommodatie en plattelandskamers- en/of appartementen toe te staan.

De voor ‘**Waarde - Archeologische verwachtingswaarde**’ aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en) (basisbestemming), mede bestemd voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van de archeologische waarden, met daarbij behorende bouwwerken en voorzieningen. Op deze gronden mag, in afwijking van hetgeen in de overige regels is bepaald, niet worden gebouwd, tenzij onder andere bouwwerken en -projecten een oppervlakte hebben van niet meer dan 2.500 m².

De voor ‘**Waarde - Archeologisch monument**’ aangewezen gronden zijn, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, tevens bestemd voor het behoud van het archeologisch monument, met daarbij behorende bouwwerken, geen gebouw zijnde en voorzieningen, met dien verstande dat de kwaliteit van het archeologisch monument van primaire betekenis is. In afwijking van het bepaalde in de onderliggende basisbestemmingen, mag ter plaatse niet worden gebouwd, met dien verstande dat dit niet van toepassing is op onder andere bouwprojecten met een grondslag van niet meer dan 100 m².

1.4.2 Strijdigheid

Op basis van de beleidsnotitie ‘Ruimte voor Maatwerk (2017)’ kan het gewenste voornemen mogelijk worden gemaakt (zie paragraaf 4.3.3 van deze toelichting). Het voornemen is echter op basis van het geldende bestemmingsplan niet mogelijk, aangezien hiervoor de juiste bouw- en gebruiksregels ontbreken. De agrarische bedrijfsbestemming is daarom in voorliggend bestemmingsplan gewijzigd in een woonbestemming en een agrarische bestemming, passend bij het voornemen.

De sloop, landschappelijke inpassing en verbetering/het opknappen van de te behouden landschapsontsierende bebouwing is vastgelegd met een voorwaardelijke verplichting. Een deel van de agrarische gronden ten zuiden van de agrarische bedrijfsbestemming is daarnaast onderdeel van het plangebied ten behoeve van het waarborgen van de landschapsmaatregelen.

In dit bestemmingsplan wordt het gewenste voornemen mogelijk gemaakt, waarbij wordt aangetoond dat het voornemen in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

1.5 Leeswijzer

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

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

HOOFDSTUK 2 DE HUIDIGE SITUATIE

Het voormalige agrarische erf aan de Bullenaarsweg 16 ligt ten zuidoosten van de kern Enter en wordt direct omgeven door agrarische gronden. In de wijdere omgeving bevinden zich hoofdzakelijk woonerven en agrarische bedrijven.

In afbeelding 2.1 is een luchtfoto ter plaatse van het erf opgenomen, waarbij het plangebied is aangegeven met de rode lijn.



Afbeelding 2.1 Luchtfoto plangebied (Bron: Provincie Overijssel)

Binnen het plangebied bevinden zich een bedrijfswoning, een monumentale boerderij (rijksmonument, circa 1.300 m³), een bakhuisje (circa 15 m²) en 1.220 m² aan landschapsontsierende bedrijfsbebouwing. Het erf is te bereiken en verlaten via een aftakking van de Bullenaarsweg, deze mondt uit in het noorden van het plangebied.

Op het erf bevonden zich in het verleden (rond 1900) een houtwal langs de sloot, een erfbosje en een aantal bomen aan weerszijden van de boerderij. Deze zijn in de huidige situatie niet geheel meer aanwezig. Langs de aftakking van de Bullenaarsweg en op het erf zelf bevinden zich nog wel eiken, een laurierhaag en enkele solitaire bomen. Het overige groen ter plaatse betreft gras.

In afbeelding 2.2 zijn een aantal foto's ter plaatse van het erf aan de Bullenaarsweg 16 opgenomen.



Afbeelding 2.2 Foto's ter plaatse van het erf (Bron: Buro Jet tuin in landschap)

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

3.1 Algemeen

Het erf aan de Bullenaarsweg 16 in Enter heeft momenteel geen agrarische bedrijfsfunctie meer en de bebouwing is, zoals reeds vermeld, deels landschapsontsierend.

Het voornemen is om het voormalige agrarisch erf te wijzigen in een woonerf met vier reguliere woningen, waaronder de bestaande bedrijfswoning. Het erf zal in het kader van ruimtelijke kwaliteit worden ontdaan van de landschapsontsiierende agrarische bedrijfsbebouwing (1.220 m²). Hiervan wordt een deel gesloopt (976 m²) en wordt het overige deel (244 m²) opgeknapt en voorzien van een hergebruikfunctie (bijgebouwen bij de woningen). Ook de monumentale boerderij en het bakhuisje blijven behouden.

De gewenste drie extra woningen kunnen op basis van de beleidsnotitie ‘Ruimte voor Maatwerk (2017)’ worden verkregen:

- In ruil voor de sloop van 850 m² aan landschapsontsiierende bebouwing kan de realisatie van één compensatiewoning mogelijk worden gemaakt. Dit geschiedt in het kader van de gemeentelijke Rood voor Rood regeling. Op basis van deze regeling kan, in ruil voor de overige slooppoppervlakte (126 m²), tevens het recht worden verkregen op 42 m² extra aan bijgebouwen.
- Binnen monumentale boerderij (rijksmonument) kan, op basis van het gemeentelijke beleid voor Vrijkomende Agrarische Bebouwing (VAB), een dubbele woning worden toegestaan.

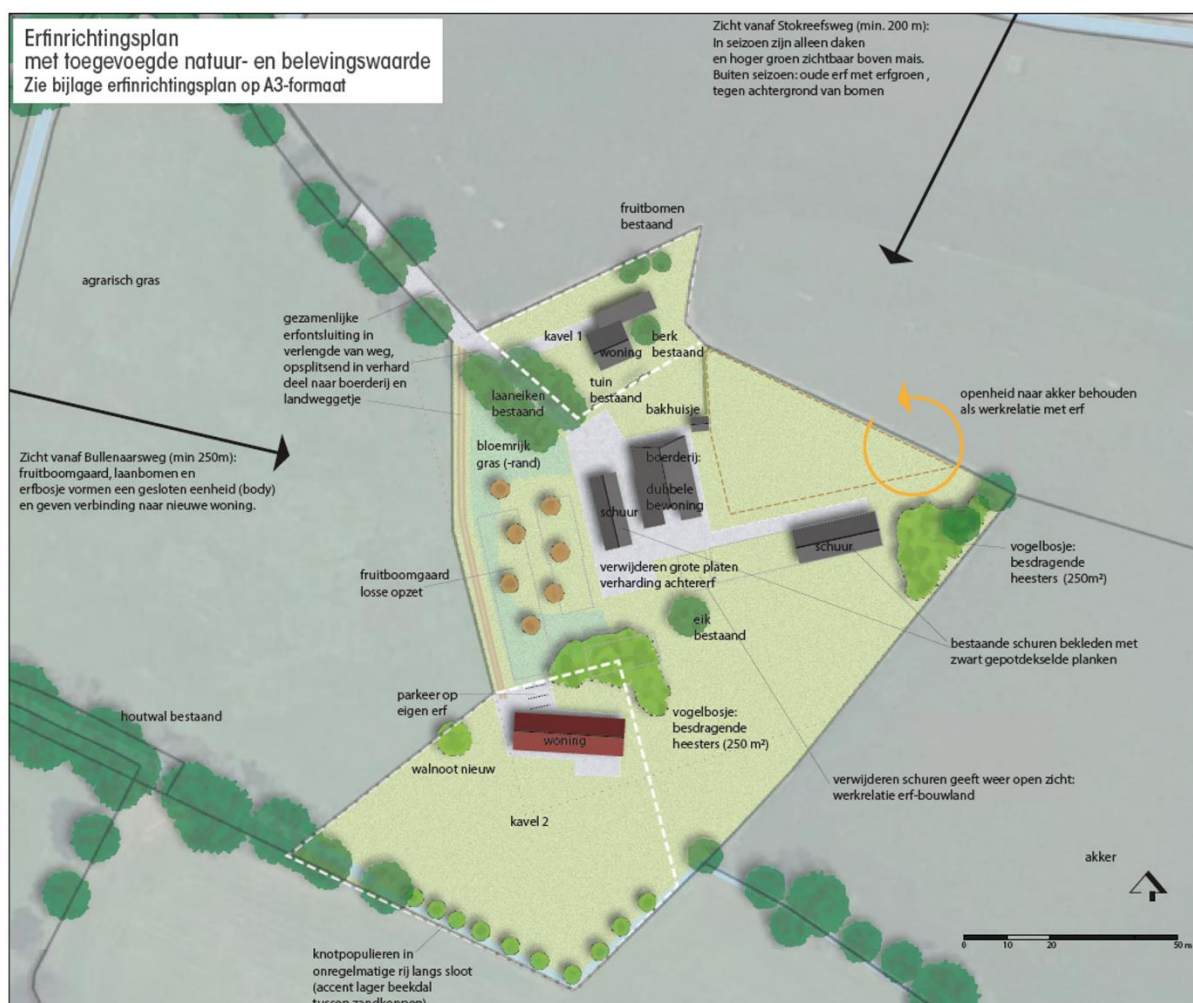
Het uiteindelijke woonerf beschikt over vier woningen met bijgebouwen, waaronder 100 m² (bestaande woning), 100 m² (compensatiewoning), 244 m² (te behouden en op te knappen bebouwing) en 42 m² (in ruil voor sloop). Daarnaast blijft ook het bakhuisje (15 m²) toegestaan. Het totale aantal vierkante meters aan bijgebouwen (501 m²) is verdeeld over de woningen (zie paragraaf 6.3 van deze toelichting).

Het gehele erf wordt landschappelijk ingepast (zie bijlage 1 bij deze toelichting). Als gevolg van het voornemen blijven de cultuurhistorische en landschappelijke waarden ter plaatse behouden en worden deze extra versterkt.

In de volgende paragraaf wordt de gewenste situatie weergegeven en beschreven.

3.2 Gewenste situering

Ten behoeve van de ontwikkeling is door ‘Buro Jet tuin in landschap’ een ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld (zie bijlage 1 van deze toelichting). In afbeelding 3.2 is een uitsnede van het hiervan onderdeel uitmakende erfinrichtingsplan opgenomen. Deze wordt in de onderstaande tekst nader beschreven.



Afbeelding 3.2 Uitsnede erfinrichtingsplan (Bron: Buro Jet tuin in landschap)

Ter plaatse van het erf wordt landschapsontsierende bebouwing gesloopt (976 m²) of opgeknapt (244 m²). De bestaande bedrijfswoning met bijgebouwen, monumentale boerderij en het bakhuisje blijven behouden.

Ter compensatie voor de sloop van landschapsontsierende bebouwing wordt één extra woning gerealiseerd. Om een compact erf te behouden wordt verbinding gemaakt door erfgroen toe te voegen. Het oorspronkelijke erf- en perceelgroen wordt hiermee hersteld. De reeds vermelde compensatiewoning is tegen een erfbosje (vogelbosje) geplaatst, deze is passend bij het erf.

De compensatiewoning is ondergeschikt aan de bestaande monumentale boerderij, vanwege de rechthoekige vorm van de woning en de eenvoud in het gebruik van materialen. De monumentale boerderij blijft hierdoor duidelijk herkenbaar als hoofd woning. De overige gebouwen worden voorzien van een ondergeschikte uitstraling door simpele vormgeving en materiaalgebruik. De bestaande en te behouden landschapsontsierende schuren worden, zoals reeds vermeld, opgeknapt door deze te bekleden met zwarte gepotdekselde planken. Dit leidt tot eenheid en geeft een ondergeschikte bijpassende uitstraling.

Ter plaatse is sprake van een duidelijk verschil tussen de voor- en achterzijde van het erf. De kenmerkende groenstructuren als fruitgaard, moestuin en haagjes zijn hier echter in de loop van de jaren verdwenen. Door fruitbomen opnieuw toe te voegen ter plaatse van de erfopsluiting wordt de voorzijde van het erf weer meer herkenbaar.

De zuidelijke punt van het perceel ligt in een van oorsprong moerassige laagte. Door hier knobomen langs de sloot te zetten wordt de ligging geaccentueerd, waardoor een gevarieerd beeld van een landschap kenmerkend door hogere koppen (met bouwlandlaag) en lagere beekdalen wordt versterkt.

Als gevolg van het openhouden van de perceelgrenzen naar het akkerland blijft de oorspronkelijke werkrelatie zichtbaar, evenals het zicht vanaf de straat op de oude boerderij.

Bij het gewenste erf loopt de verharde hoofdentree langs de bedrijfswoning door naar de boerderij, de laanbomen versterken dit effect. De erfontsluiting naar de nieuwe woonlocatie is hieraan ondergeschikt en laat het beeld van een landweggetje zien.

Het erf ligt midden in het landschap, tussen akkers en weidegronden. Kenmerkend zijn de lange structuurdragers als houtwallen en bomenrijen. Duidelijke structuren zijn belangrijk voor het straatbeeld, vanwege de relatief grote afstand tot de omliggende wegen. Door het toepassen van verschillende landschapselementen, zoals vogelbosjes met besdragende struiken en bomen, knotpopulieren, fruitbomen en kruidenrijk grasland, ontstaat een gevarieerd aanbod ten gunste van biodiversiteit. Een meerwaarde voor natuur en beleefbaarheid.

3.3 Verkeer en parkeren

Bij het opstellen van een bestemmingsplan moet rekening worden gehouden met de verkeersgeneratie en parkeerbehoefte die ontstaan als gevolg van een ontwikkeling. Hiertoe kunnen berekeningen worden uitgevoerd op basis van de publicatie 'Toekomstbestendig parkeren, publicatie 381 (december 2018)' van het CROW.

In voorliggend geval worden op het erf drie extra woningen toegestaan, waarvoor een berekening van de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie van belang is. De om te zetten bedrijfswoning is reeds bestaand en wordt daarom niet meegenomen.

Er wordt hierbij uitgegaan van volgende uitgangspunten:

- Functie:
 - 1 x wonen, koop, vrijstaand (compensatiewoning);
 - 2 x wonen, koop, twee-onder-een-kapwoning (woningen in monumentale boerderij);
- Verstedelijkingsgraad: weinig stedelijk / gemeente Wierden (Bron: CBS Statline)
- Stedelijke zone: buitengebied
- Parkeerbehoefte:
 - minimaal 2,0 en maximaal 2,8 parkeerplaatsen per vrijstaande woning (inclusief bezoekersaandeel);
 - minimaal 1,8 en maximaal 2,6 parkeerplaatsen per twee-onder-een-kapwoning (inclusief bezoekersaandeel);
- Verkeersgeneratie:
 - minimaal 7,8 en maximaal 8,6 per vrijstaande woning per weekdagemaal;
 - minimaal 7,4 en maximaal 8,2 per twee-onder-een-kapwoning per weekdagemaal.

Het parkeren ten behoeve van de te realiseren woningen vindt plaats op eigen terrein. Ter plaatse is voldoende ruimte aanwezig voor de afgerond minimaal $(2,0 + (1,8 \times 2) = 5,6)$ 6 parkeerplaatsen en maximaal $(2,8 + (2,6 \times 2) = 8)$ 8 noodzakelijke parkeerplaatsen, om in de extra te verwachten parkeerbehoefte te kunnen voorzien.

De verkeersgeneratie neemt, als gevolg van de ontwikkeling, per etmaal met gemiddeld 8,2 verkeersbewegingen per vrijstaande woning of gemiddeld 7,8 verkeersbewegingen per twee-onder-een-kapwoning toe. Afgerond is hierdoor sprake van een toename van gemiddeld $(8,2 + (7,8 \times 2) = 23,8)$ verkeersbewegingen.

Opgemerkt wordt dat echter, vanwege het vervallen van de bestaande planologische agrarische bedrijfsmogelijkheden, per saldo geen sprake zal zijn van een noemenswaardige toename van de parkeerbehoefte en/of verkeersgeneratie ter plaatse van het plangebied.

In de gewenste situatie blijft de bestaande ontsluiting benut, namelijk een aftakking van de Bullenaarsweg. Ten behoeve van de te realiseren compensatiewoning in het zuidwesten wordt daarnaast in het westen van het plangebied nog een extra landweggetje gerealiseerd, deze mondt uit bij de bestaande ontsluiting (zie afbeelding 3.2). De Bullenaarsweg is zodanig ingericht dat deze weg de te verwachten verkeersgeneratie eenvoudig kan afwikkelen.

Geconcludeerd wordt dat vanuit verkeerskundig oogpunt geen bezwaren zijn tegen de in voorliggend plan besloten ontwikkelingen.

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

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

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

4.1.1.1 Algemeen

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

4.1.1.2 Opgaven van nationaal belang

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

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

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

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

- Het waar nodig verbeteren van de internationale achterlandverbindingen (weg, spoor en vaarwegen) die door Oost Nederland lopen. Dit onder andere ten behoeve van de mainports Rotterdam en Schiphol;
- Het formuleren van een integrale strategie voor het totale rivierengebied van Maas en Rijnakken (Waal, Nederrijn, Lek en de IJssel, deelprogramma rivieren van het Deltaprogramma) en de IJsselvechtdelta (deelprogramma's zoetwater en rivieren) voor waterveiligheid in combinatie met bereikbaarheid, ruimtelijke kwaliteit, natuur, economische ontwikkeling en woningbouw;
- Het tot stand brengen en beschermen van de (herijkte) NNN, inclusief de Natura 2000 gebieden (zoals de Veluwe);
- Het robuust en compleet maken van het hoofdenrgienetwerk (380 kV), onder andere door het aanwijzen van het tracé voor aansluiting op het Duitse hoogspanningsnet.

4.1.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Op 1 juli 2017 is de Ladder in het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd.

Aanleiding voor de wijziging waren de in de praktijk gesignaleerde knelpunten bij de uitvoering van de Ladder en de wens om te komen tot een vereenvoudigd en geoptimaliseerd instrument.

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

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

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

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

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

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

4.1.2 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten in het rijksbeleid

De SVIR laat zich niet specifiek uit over dergelijke lokale ontwikkelingen. De realisatie van drie woningen raakt geen rijksbelangen zoals opgenomen in de SVIR.

Wat de “Ladder voor duurzame verstedelijking” betreft is 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 stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (ABRS 16 september 2015, 201501297/1/R4).

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in maximaal drie extra grondgebonden woningen. Gelet op de hiervoor genoemde uitspraak van de Afdeling is in voorliggend geval dan ook geen sprake van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening.

Geconcludeerd wordt dat geen verdere toetsing plaats hoeft te vinden aan de “Ladder voor duurzame verstedelijking” en dat het voornemen voldoet aan het rijksbeleid.

4.2 Provinciaal beleid

In deze paragraaf wordt het voor deze ontwikkeling relevante provinciale beleid behandeld. Op 13 november 2019 hebben Provinciale Staten van Overijssel de Actualisatie Omgevingsvisie 2018/2019 van de Omgevingsvisie Overijssel 2017 'Beken Kleur' en de bijbehorende Actualisatie Omgevingsverordening 2018/2019 van de Omgevingsverordening Overijssel 2017 vastgesteld. Op 1 december 2019 zijn deze in werking getreden.

4.2.1 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 toekomstvaste groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke hulpbronnen en voorraden.

Enkele centrale ambities van de provincie:

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

4.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

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

4.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

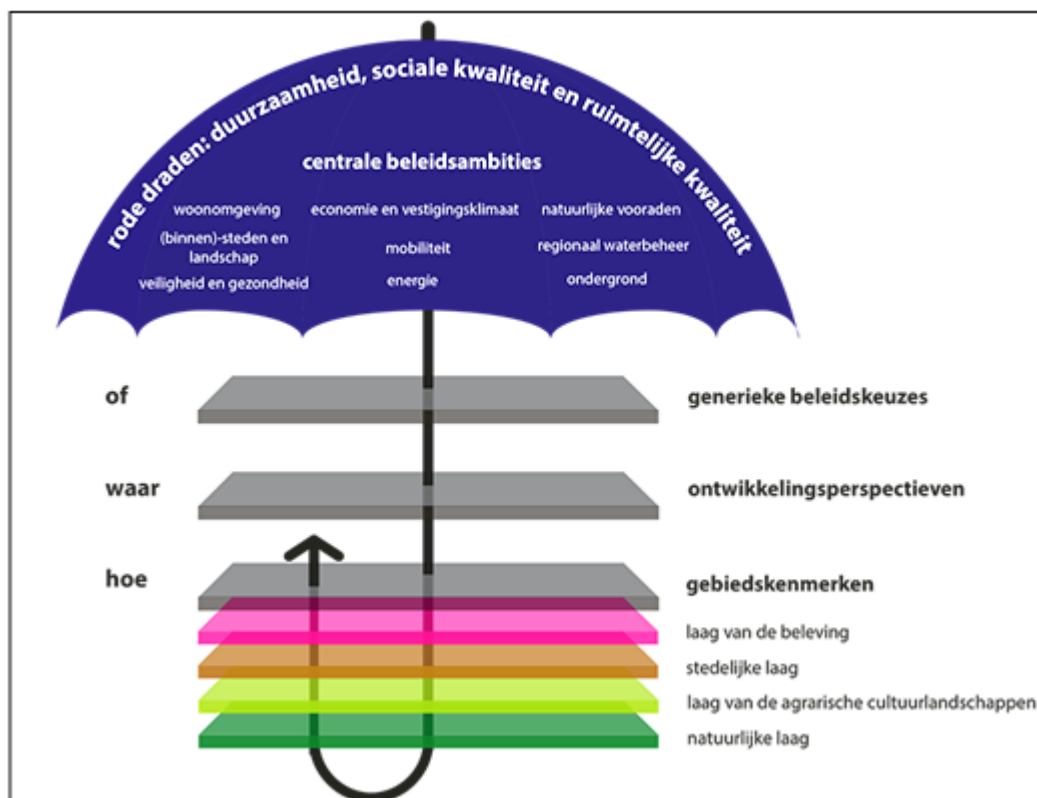
1. Of – generieke beleidskeuzes
2. Waar – ontwikkelingsperspectieven
3. Hoe – gebiedskenmerken

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

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

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

In afbeelding 4.1 is het Uitvoeringsmodel weergegeven.



Afbeelding 4.1

Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

4.2.3.1 Of - generieke beleidskeuzes

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

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

4.2.3.2 Waar - ontwikkelingsperspectieven

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

De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend. Dit betekent dat er ruimte is voor lokale afweging: een gemeente kan vanwege maatschappelijke en/of sociaal-economische redenen in haar Omgevingsvisie en bestemmings- of omgevingsplan een andere invulling kiezen. Die dient dan wel te passen binnen de – voor dat ontwikkelingsperspectief – geldende kwaliteitsambities. Daarbij dienen de nieuwe ontwikkelingen verbonden te worden met de bestaande kenmerken van het gebied, conform de Catalogus Gebiedskkenmerken (de derde stap in het uitvoeringsmodel). Naast ruimte voor een lokale afweging ten aanzien van functies en ruimtegebruik, is er ruimte voor een lokale invulling van de begrenzing: de grenzen van de ontwikkelingsperspectieven zijn signaleringsgrenzen.

4.2.3.3 Hoe - gebiedskenmerken

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

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

4.2.4 Toetsing aan de uitgangspunten van het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

4.2.4.1 Of - generieke beleidskeuzes

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

Artikel 2.1.3: Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

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

Voorliggende ontwikkeling gaat in totaal uit van sloop van ruim 970 m² aan landschapsontsierende bebouwing. Ter compensatie van de sloop wordt één extra woning met bijgebouw gerealiseerd. Daarnaast worden twee woningen mogelijk gemaakt binnen een bestaand monumentaal pand.

Per saldo is geen sprake van extra ruimtebeslag op de groene omgeving, maar juist van een afname. Samenvattend wordt geconcludeerd dat wordt voldaan aan de principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik zoals vermeld in artikel 2.1.3.

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

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

Artikel 2.1.6: Kwaliteitsimpuls Groene omgeving (lid 1)

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

Toetsing van het initiatief aan artikelen 2.1.5 (leden 1, 2, 3 en 5) en 2.1.6 lid 1

De uitvoering van het gemeentelijke Ruimte voor Maatwerk beleid vloeit in feite voort uit artikel 2.1.6 van de provinciale verordening. Het voornemen voldoet aan dit beleid (zie paragraaf 4.3.3 van deze toelichting), waardoor eveneens wordt voldaan aan artikel 2.1.6.

Gesteld wordt dat voorliggend voornemen een impuls in de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied van de gemeente Wierden tot gevolg heeft, onder meer als gevolg van:

- De sloop van landschapsontsierende bebouwing;
- De realisatie van passende compensatiebebouwing;
- Het benutten en inpassen van bestaande bebouwing;
- Het behouden van de aanwezige cultuurhistorische en landschappelijke waarden ter plaatse;
- Het versterken van de cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteit en waarden als gevolg van de landschappelijke inpassing conform de gebiedskenmerken (zie ook bijlage 1 bij deze toelichting).

De investeringen in de ruimtelijke kwaliteit staan in verhouding tot de geboden ontwikkelingsmogelijkheden.

Voor de toepassing van het uitvoeringsmodel, het ontwikkelingsperspectief, de vier-lagenbenadering en de gebiedskenmerken wordt verwezen naar de hierop volgende tekst in deze toetsing.

Het voornemen is in overeenstemming met het artikel 2.1.5 (lid 1, 2, 3 en 5) en artikel 2.1.6 (lid 1).

Artikel 2.2.2: Realisatie nieuwe woningen (lid 1)

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

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.2.2

Voorliggende ontwikkeling voorziet in het realiseren van drie extra woningen, waarbij wordt voldaan aan de kwalitatieve behoefte in de markt en wordt gebouwd ten behoeve van de lokale behoefte (zie ook paragraaf 4.3.2 van deze toelichting). Gelet hierop is voorliggend bestemmingsplan in overeenstemming met artikel 2.2.2 uit de Omgevingsverordening Overijssel.

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

4.2.4.2 Waar - ontwikkelingsperspectieven

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

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

De locatie aan de Bullenaarsweg 16 behoort tot het ontwikkelingsperspectief ‘wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap’. In afbeelding 4.2 is een uitsnede van de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen.



Afbeelding 4.2 Ontwikkelperspectief (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'

Ter plaatse is het mogelijk om diverse functies in harmonie met elkaar te ontwikkelen, zo ook de gewenste woonfunctie. De gewenste woonfuncties krijg, conform het geldende perspectief, een plek op een bestaand en vrijkomend erf. Door het verwijderen van de landschapsontsierende bebouwing, het behoud van de monumentale boerderij, het voorzien in passende compensatiebebouwing en de landschappelijke inpassing van het gehele erf worden het behoud en de ontwikkeling van cultuurhistorie, natuur en landschap ondersteund (zie ook bijlage 1 bij deze toelichting).

In het kader van de ontwikkeling is onder meer rekening gehouden met de historische kenmerken van het erf, daarnaast worden de vitaliteit en omgevingskwaliteit in samenhang versterkt en wordt bijgedragen aan het behoud van de specifieke kwaliteiten van het kleinschalige mixlandschap in Overijssel.

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

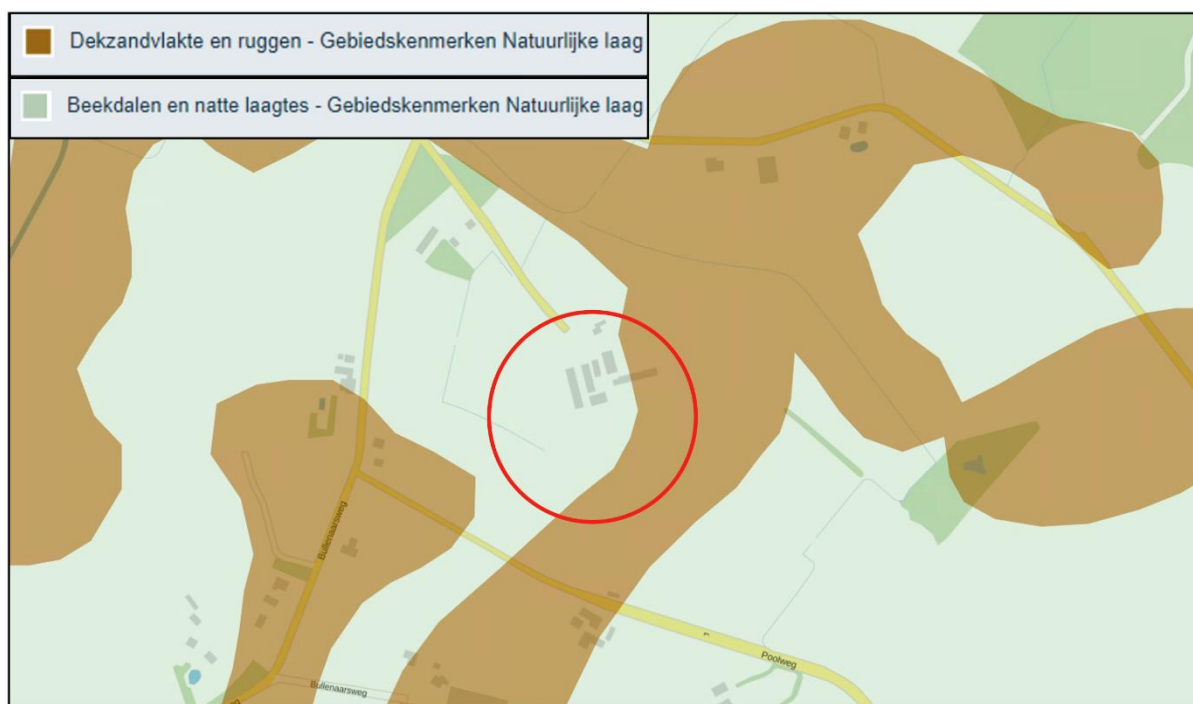
4.2.4.3 Hoe - gebiedskenmerken

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

1. De 'Natuurlijke laag'

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

De locatie aan de Bullenaarsweg 16 is op de gebiedskenmerkenkaart de 'Natuurlijke laag' gelegen in het gebiedstype 'Dekzandvlakte en ruggen' en het gebiedstype 'Beekdalen en natte laagtes'. In afbeelding 4.3 is dit weergegeven.



Afbeelding 4.3 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, bijvoorbeeld door egalisaties ten behoeve van de landbouw. Als ontwikkelingen plaatsvinden dan dragen deze bij aan het beter zichtbaar maken en beleefbaar maken van hoogteverschillen en het watersysteem. Beiden zijn uitgangspunt bij inrichting. De strekkingsrichting van het landschap, gevormd door de afwisseling van beekdalen en ruggen, dient uitgangspunt te zijn. Hiermee dient bij de planuitwerking rekening te worden gehouden.

"Beekdalen en natte laagtes"

Het 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 het de "Natuurlijke laag"

De gronden binnen het plangebied zijn momenteel grotendeels ingericht als agrarisch erf. De van oorsprong voorkomende 'Natuurlijke laag' is daardoor niet of nauwelijks meer aanwezig. Gezien de aard en omvang van dit plan, namelijk het benutten van een bestaand bebouwd erf en deels bestaande bebouwing, wordt het effect op de natuurlijke laag beperkt geacht. De eventueel nog aanwezige kenmerken worden met dit plan dan ook niet aangetast. Met de landschapsmaatregelen wordt daarnaast ingezet op versterking van de aanwezige gebiedskenmerken (zie bijlage 1 van deze toelichting).

De ontwikkeling is in overstemming met het gestelde in de 'Natuurlijke laag'.

2. De 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap'

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

De locatie aan de Bullenaarsweg 16 is op de gebiedskenmerkenkaart de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap' aangeduid met het gebiedstype 'Oude hoevenlandschap'. In afbeelding 4.4 is dit weergegeven.



Afbeelding 4.4

Laag van het agrarisch cultuurlandschap (Bron: Provincie Overijssel)

“Oude hoevenlandschap”

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

Toetsing van het initiatief aan de “Laag van het agrarisch cultuurlandschap”

De opbouw van het landschap wordt niet verstoord als gevolg van de ontwikkeling. Bij het opstellen van het erfinrichtingsplan is rekening gehouden met de kenmerken van het landschap, waardoor de kenmerkende structuren blijven behouden of worden versterkt (zie bijlage 1 bij deze toelichting). Daarnaast is tevens sprake van het behoud of de versterking van de samenhang en de karakteristieke verschillen tussen de landschapselementen.

Hiermee is sprake van een ontwikkeling die aansluit bij de ‘Laag van het agrarisch cultuurlandschap’.

4.2.5 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

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

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Structuurvisie Wierden

4.3.1.1 Algemeen

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

4.3.1.2 Ruimtelijke Ontwikkelingsvisie

Ambitieniveau

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

Centrale waarden

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

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

4.3.1.3 Kernkwaliteiten en centrale waarden gemeente Wierden

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

4.3.1.4 Plangebiedvisies

De structuurvisie onderscheidt drie plangebieden. Per plangebied is een visie gemaakt. Het plangebied is gelegen in het “landelijk gebied”.

“Landelijk gebied”

Voor dit plangebied wordt gestreefd naar goede ontwikkelingsmogelijkheden voor agrarische bedrijven en worden daarnaast kansen voor verbrede landbouw, zoals zorg, kamperen bij de boer, agrarisch natuur- en landschapsbeheer geboden. Ook is er ruimte voor functieverandering in vrijkomende agrarische bebouwing en de ontwikkeling van enkele nieuwe landgoederen. Verrommeling en verpaupering worden zoveel mogelijk tegengegaan. De Ecologische Hoofdstructuur (tegenwoordig Natuurnetwerk Nederland) is ontwikkeld en de wateropgaven in de verdroogde natuurgebieden met nog steeds grote natuurwaarden (TOP-gebieden) en voor de beken zijn uitgevoerd.

Het landelijk gebied heeft zich nog meer ontwikkeld als aantrekkelijk recreatiegebied op regionaal niveau. Daarnaast wordt aangegeven dat er onvoldoende aanbod is in het kader van zorg- en welzijnssfeer. Er is ruimte voor landelijk wonen, waarbij de leefbaarheid in het landelijk gebied en de buurtschappen optimaal is gebleven.

In het landelijk gebied kan onder andere worden ingespeeld op:

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

4.3.1.5 Toetsing van het initiatief aan de Structuurvisie Wierden

Met het verwijderen van de landschapsontsierende agrarische bebouwing, het realiseren van compensatiebebouwing, de functiewijziging van de monumentale boerderij, het benutten van bestaande bebouwing en de landschappelijke inpassing van het erf wordt bijgedragen aan het tegengaan van verrommeling en verpaupering.

Als gevolg van de ontwikkeling wordt daarnaast onder meer ingespeeld op de volgende zaken binnen het beleid:

- het behoud van een vitaal platteland door ontwikkeling van nieuwe functies via beleid voor VAB's en Rood voor Rood (zie ook paragraaf 4.3.3 van deze toelichting);
- landschapsversterking door middel van richtlijnen voor inpassing erven (zie ook paragraaf 3.2 en bijlage 1 bij deze toelichting);
- natuur- en landschapsbehoud door implementatie LOP (zie ook paragraaf 4.3.4 van deze toelichting en bijlage 1 bij deze toelichting);
- beleefbaar maken van de gemeente Wierden langs infrastructuur, zoals de kruising van A1 en Regge, maar ook de A35, regionale wegen en spoor (zie ook paragraaf 3.2 en bijlage 1 bij deze toelichting);
- cultuurhistorische waarden bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen (zie ook paragraaf 3.2 en bijlage 1 bij deze toelichting).

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

4.3.2 Lokale woonagenda 2018-2022

4.3.2.1 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.

4.3.2.2 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.

4.3.2.3 Toetsing van het initiatief aan de ‘Lokale woonagenda 2018-2022’

Voorliggend voornemen betreft onder meer het toestaan van drie extra woningen ter plaatse van een voormalig agrarisch erf. Op basis van Rood voor Rood en VAB, onderdeel van de nota ‘Ruimte voor Maatwerk april 2017’ (zie paragraaf 4.3.3 van deze toelichting), worden één compensatiewoning en een dubbele woning (in een monumentale boerderij) toegestaan. Het voornemen geschiedt ten behoeve van de lokale woningbehoefte.

Als gevolg hiervan wordt, met het oog op de leefbaarheid in het buitengebied, bijgedragen aan de kwalitatieve opgave om de ruimte van vrijkomende agrarische bebouwing goed te benutten. Tevens wordt de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied van de gemeente Wierden versterkt, als gevolg van de verwijdering van landschapsontsierende bebouwing en de landschappelijke inpassing.

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

4.3.3 Ruimte voor Maatwerk

4.3.3.1 Algemeen

De gemeente Wierden streeft daarnaast naar een aantrekkelijk en vitaal landelijk gebied. Leegstaande schuren kunnen snel vervallen, dit draagt niet bij aan een aantrekkelijk landelijk gebied. Om ontwikkelingen in het buitengebied mogelijk te maken, en leegstand tegen te gaan, heeft de gemeente Wierden het volgende beleid:

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

Naar aanleiding van uitgevoerde onderzoeken heeft de gemeente bekeken in hoeverre dit beleid nog actueel is, en op welke onderdelen aanvullend beleid nodig is. Hiervoor is de notitie Ruimte voor Maatwerk opgesteld. De aanpassingen in voorwaarden/ regels van het beleid die in deze notitie staan, komen in plaats van de voorwaarden/regels op de betreffende punten zoals die nu in het Rood voor Rood beleid en kwaliteitsimpuls groene omgeving (KGO) zijn opgenomen.

In voorliggend geval zijn het Rood voor Rood beleid en het VAB-beleid van belang.

4.3.3.2 Rood voor Rood

Algemeen

In 2005 is door de Provincie Overijssel Rood voor Rood beleid vastgesteld. De gemeente Wierden heeft dit beleid verder uitgewerkt in een eigen beleidskader. In het beleid ‘Rood voor rood met gesloten beurs gemeente Wierden 2011’ zijn de voorwaarden en uitgangspunten concreet uitgewerkt. De doelstelling van de Rood voor Rood regeling is: *‘het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit door de sloop van landschapsontsierende agrarische bedrijfsgebouwen’*. Om dit doel te bereiken kunnen, in ruil voor het definitief en substantieel slopen van bedrijfsgebouwen, op planologisch verantwoorde locaties één of meer woningbouw kavels worden toegekend.

Binnen de notitie Ruimte voor Maatwerk worden nieuwe mogelijkheden geboden. De doelstelling van het oorspronkelijke Rood voor Rood beleid, te weten: *‘het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied’*, is hiermee niet gewijzigd.

Criteria

De Rood voor Rood regeling voorziet in de mogelijkheid tot het toekennen van een woningbouw kavel in ruil voor het slopen van minimaal 850 m² bedrijfsbebouwing. De inhoudsmaat van de compensatiewoning mag niet meer bedragen dan 750 m³ (exclusief bijgebouwen met een maximum van 100 m²).

Het uitgangspunt bij de Rood voor Rood regeling is de sloop van het gehele complex met voormalige (agrarische) bedrijfsgebouwen. Wanneer de schuren een hergebruikfunctie krijgen (bijvoorbeeld bij VAB), karakteristieke bebouwing (monumenten en als karakteristiek geïnventariseerde bebouwing) betreffen of als het een gemengd bedrijf in het extensiveringsgebied betreft wordt hierop een uitzondering gemaakt. Daarnaast mag per locatie één keer worden deelgenomen aan rood voor rood en moet de sloopbebouwing minimaal 5 jaar oud zijn en in die tijd aantoonbaar zijn gebruikt voor agrarische bedrijfsactiviteiten.

Bij de sloop van een veelvoud aan landschapsontsierende bedrijfsbebouwing kan een meervoud aan compensatie kavels verkregen worden. Hiervoor geldt dat per 850 m² aan sloop één compensatie kavel kan worden verkregen. In ruil voor minimaal 3 m² sloopbebouwing kan tevens 1 m² extra aan bijgebouw (boven op de bij recht toegestane 100 m² aan bijgebouwen) worden verkregen (tot maximaal 250 m²) bij bestaande woningen.

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

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

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

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

4.3.3.3 VAB (Beleid vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing gemeente Wierden)

Algemeen

Het VAB-beleid maakt het mogelijk om diverse niet-agrarische activiteiten te ontwikkelen in voormalige agrarische bebouwing. Zo worden voormalige agrarische schuren via het VAB-beleid in de gemeente Wierden onder meer gebruikt voor loonwerkactiviteiten, opslag en recreatie. Het oorspronkelijke en nog steeds geldende beleid uit 2006 voorziet in een behoefte en is eenvoudig toepasbaar. In het VAB-beleid is dan ook niets gewijzigd. Wel is het eenvoudiger het VAB-beleid te combineren met Rood voor Rood, vanwege een aanpassing in het Rood voor Rood beleid. Als gevolg van deze aanpassing is het mogelijk om schuren op een slooplocatie die niet gesloopt worden (tijdelijk) te laten staan en te gebruiken voor andere activiteiten via VAB of hobby.

Toepassingsbereik

Het VAB-beleid geldt enkel voor bedrijfsgebouwen die minstens 3 jaar vóór de aanvraag tot deelname aan het VAB-beleid zijn opgericht en aantoonbaar minstens 3 jaar in agrarisch gebruik zijn geweest. Het beleid geldt niet voor bouwwerken/gebouwen die zonder vergunning zijn gerealiseerd. Gebouwen die onder het overgangsrecht vallen (veldschuren e.d.), komen niet in aanmerking voor het VAB-beleid. Het gaat om de gebouwen die op het (oorspronkelijke) agrarisch bouwperceel liggen.

Criteria

Een aantal relevante toetsingscriteria die ten aanzien van VAB gelden zijn:

1. De activiteiten moeten binnen de gebouwen plaatsvinden;
2. Er mag geen buitenopslag plaatsvinden;
3. De nieuwe functie moet leiden tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit (o.a. relatie met welstandsnota en het (op te stellen) Landschapsontwikkelingsplan) en mag geen ongewenste verstedelijking of aantasting van landschappelijke/natuurlijke waarden veroorzaken. Dit moet eventueel gepaard gaan met sloop van een deel van de bestaande bebouwing;
4. De nieuwe activiteit mag bestaande agrarische bedrijven in de omgeving niet belemmeren in de bedrijfsvoering;
5. De nieuwe activiteit moet zich verhouden tot een woonfunctie in de directe omgeving (bijvoorbeeld categorie 1 en 2 van de VNG-brochure ‘Bedrijven en milieuzonering’, dan wel een daarmee naar aard en omvang gelijk te stellen activiteit);
6. Het milieu mag niet extra worden belast ten opzichte van de milieubelasting van het stoppende of gestopte (deel van het) bedrijf (stank, geluid, luchtkwaliteit, veiligheid, etc);
7. De bestaande infrastructuur moet berekend zijn op de nieuwe activiteit, er mag geen sprake zijn van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
8. Eventuele parkeerplaatsen worden ingepast in het groen c.q. de omgeving;
9. Er moet sprake zijn van landschappelijke inpassing, waarvoor, afhankelijk van de impact van de nieuwe activiteit, een landschapsplan c.q. beeldkwaliteitsplan voor het totale erf (en de directe omgeving) ingediend moet worden. De vorm en omvang van de gebouwen in relatie tot de landschapskwaliteit en het handhaven of verbeteren van de landelijke uitstraling van het gebied. Daarbij gaat het vooral ook om het ensemble van gebouwen op en de inpassing van het gehele erf in de omgeving. Ook is de zonering van de groene ruimte (o.a. Streekplan, maar ook de welstandsnota en het op te stellen landschapsontwikkelingsplan), de situering in het landschap, de aanwezige natuur- en landschapswaarden en de ligging ten opzichte van de woonkern bepalend.

Woonfuncties

De vervolgfunctie wonen is uitsluitend voorbehouden aan de (voormalige) dienstwoning met inpandige deelruimte, waarbij eveneens geldt dat de hoofdvorm van het gebouw behouden moet blijven (woningsplitsing). Voorwaarde is wel dat de inhoud van de voormalige dienstwoning tenminste 1.000 m³ bedraagt. Dan bestaat de mogelijkheid voor het splitsen in twee wooneenheden.

Door de mogelijkheid van een woonfunctie te bieden, kan de karakteristieke bebouwing in stand worden gehouden. Voor karakteristieke bebouwing geldt dat deze niet mag worden gesloopt, ook niet in het kader van Rood voor Rood.

Eveneens kan het gevolgen hebben voor de mogelijkheden tot aanpassing van het gebouw. Wanneer een inventarisatie is gemaakt wordt in dergelijke bebouwing de mogelijkheid voor hergebruik voor woondoeleinden geboden. Onder karakteristieke bebouwing moet in ieder geval bebouwing die op de (gemeentelijke) monumentenlijst staat worden verstaan.

4.3.3.5 Toetsing van het initiatief aan ‘Ruimte voor maatwerk’

Het voornemen is om het voormalige agrarische erf om te zetten naar een woonerf met vier woningen, namelijk de voormalige bedrijfswoning en drie extra woningen. In onderstaande tekst wordt het voornemen getoetst aan het Rood voor Rood beleid en het VAB-beleid.

Rood voor Rood

De doelstelling van de Rood voor Rood regeling is: *‘het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit door de sloop van landschapsontsierende agrarische bedrijfsgebouwen’*. In ruil voor het definitief en substantieel slopen van bedrijfsgebouwen kunnen op planologisch verantwoorde locaties één of meer woningbouwkvelds worden toegekend.

Binnen voorliggend voornemen wordt onder meer een forse oppervlakte aan landschapsontsierende bedrijfsbebouwing gesloopt (976 m²). In ruil voor 850 m² hiervan kan, zoals gewenst, één van de extra drie woningen worden toegestaan. Het toestaan van deze woning is passend binnen de doelstelling van het beleid. Daarnaast heeft de betrokken locatie nog niet eerder deelgenomen aan rood voor rood, is de sloopbebouwing minimaal 5 jaar oud en is de bebouwing in die tijd aantoonbaar gebruikt voor agrarische bedrijfsactiviteiten.

Uitgangspunt is de sloop van het gehele complex met voormalige (agrarische) bedrijfsgebouwen. In voorliggend geval wordt hierop een uitzondering gemaakt, aangezien een deel van de voormalige (agrarische) bedrijfsgebouwen behouden blijft als dubbele woning en bijgebouwen op het gewenste woonerf. Deze bebouwing krijgt een hergebruikfunctie (zie vervolg van deze toetsing) en wordt daar waar het landschapsontsierende bebouwing betreft opgeknapt. Ook de voormalige bedrijfswoning met bijgebouwen blijft behouden, deze wordt omgezet naar een reguliere woning.

De gewenste compensatiewoning wordt gerealiseerd op de slooplocatie en zal beschikken over een inhoud van maximaal 750 m³ (exclusief bijgebouwen). Ook wordt hierbij op basis van rood voor rood nog 100 m² aan bijgebouwen toegestaan.

In ruil voor minimaal 3 m² sloopbebouwing kan bij bestaande woningen tevens 1 m² extra aan bijgebouw (boven op de bij recht toegestane 100 m² aan bijgebouwen) worden verkregen (tot maximaal 250 m²). In voorliggend geval wordt de overige te slopen bebouwing (976 m² - 850 m² = 126 m²) hiervoor benut. Er wordt daarom nog (126 m²/3 =) 42 m² aan bijgebouwen toegestaan op het erf.

De ruimtelijke kwaliteit wordt ter plaatse fors verbeterd, namelijk als gevolg van de sloop/het vervallen van landschapsontsierende bebouwing en de landschappelijke en architectonische inpassing van het erf in het landschap en de omgeving (zie bijlage 1 bij deze toelichting).

Tot slot wordt vermeld dat de compensatiewoning en de bijgebouwen binnen de grenzen van het bouwblok van het voormalige bedrijf wordt gebouwd.

VAB

Het VAB-beleid maakt het mogelijk om diverse niet-agrarische activiteiten te ontwikkelen in voormalige agrarische bebouwing. De te behouden bebouwing is minstens 3 jaar vóór de aanvraag tot deelname aan het VAB-beleid opgericht en aantoonbaar minstens 3 jaar in agrarisch gebruik geweest. De bebouwing is op grond van een vergunning gerealiseerd en ligt op het (oorspronkelijke) agrarisch bouwperceel.

Het voornemen maakt het in lijn met het beleid mogelijk om de monumentale bebouwing (voormalige dienstwoning van 1.300 m³, zie paragraaf 5.2.8.2.2) in gebruik te nemen ten behoeve van een woonfunctie voor twee van de drie extra woningen. Door deze nieuwe functie blijft de karakteristieke bebouwing (opnieuw) benut en kan deze behouden blijven.

De gewenste activiteiten vinden binnen de gebouwen plaats, waardoor geen sprake is van buitenopslag. De nieuwe woonfunctie op het erf heeft daarnaast, zoals eerder vermeld, een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit tot gevolg op grond van een ruimtelijk kwaliteitsplan (zie bijlage 1 bij deze toelichting) en heeft geen ongewenste verstedelijking of aantasting van landschappelijke/natuurlijke waarden tot gevolg (zie ook paragraaf 4.2.4 van deze toelichting).

De bestaande agrarische bedrijven in de omgeving worden als gevolg van het voornemen eveneens niet belemmerd in de bedrijfsvoering en het woon- en leefklimaat van omwonenden wordt niet aangetast (zie paragraaf 5.2.1 van deze toelichting). Tevens wordt het milieu niet extra belast. De bestaande infrastructuur is berekend gebleken op de nieuwe activiteit, er is geen sprake van een onevenredige verkeersaantrekkende werking en de parkeerplaatsen worden gerealiseerd op het ingepaste erf (zie paragraaf 3.4 van deze toelichting).

Conclusie

Het voornemen betreft het slopen van een groot deel van de voormalige agrarische landschapsontsierende bedrijfsbebouwing, het behoud en waar nodig opknappen van bestaande bebouwing, het mogelijk maken van een compensatiewoning met 100 m² aan bijgebouwen, het toestaan van 42 m² extra aan bijgebouwen en het toestaan van een dubbele woning in een monumentaal pand.

Als gevolg van de sloop/het vervallen van de landschapsontsierende agrarische bedrijfsgebouwen, het behoud van de karakteristieke bebouwing en de landschappelijke inpassing wordt de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied fors verbeterd.

Geconcludeerd wordt dat het voornemen in lijn is met de doelstellingen van het ‘Beleidsnota Rood voor rood met gesloten beurs gemeente Wierden’, het ‘Beleid vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing gemeente Wierden’ en daarmee tevens de ‘Beleidsnota Ruimte voor Maatwerk’.

4.3.4 Landschapsontwikkelingsplan gemeente Wierden

4.3.4.1 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 plangebieden, die onderling een sterke samenhang hebben, maar die tegelijkertijd ruimtelijk, functioneel en qua ontwikkelingen en beleid van elkaar verschillen. Per plangebied zijn de eigen kenmerken, kwaliteiten, ontwikkelingen, kansen en bedreigingen uiteengezet. Daarnaast zijn de verschillende specifieke opgaven voor de plangebieden bepaald. De locatie aan de Bullenaarsweg is gelegen in deelgebied 11: Leijerweerd-Katelaarshoek-Bullenaarshoek.

4.3.4.2 Deelgebied 11: Leijerweerd-Katelaarshoek-Bullenaarshoek

Dit gebied is in het kader van de Reconstructie Hart van Twente aangewezen als gebied waar aanleg van landschapselementen moet worden gestimuleerd om de dooradering in het Regge-gebied te versterken.

Kansen voor dit gebied zijn:

- Goede landschappelijke en streekeigen inpassing (nieuwe) erven/bedrijvigheid, landelijk wonen en landgoederen, en ontwikkelingen koppelen aan een landschappelijke tegenprestatie.
- Duurzaam financieel stimuleren actief behoud en herstel van landschapselementen.
- Een goede waterkwaliteit en de ontwikkeling van oever- en watervegetaties langs de beken zijn van belang voor de beleving van het landschap (groenblauwe dooradering).
- Vasthouden van water in de grond.
- Potentieel aantrekkelijk gebied voor landelijk wonen en landgoederen. Versterking routenetwerk wandelen en fietsen.
- Groenblauwe diensten in het kader van Waterland Wierden.
- Uitwerkingsplan Enter: bij mensen aan tafel zitten en er wordt in het landschap geïnvesteerd.

Het plangebied valt onder de reconstructiezonering verwevingsgebied, dit is gericht op verweving van landbouw, wonen en natuur. Hier is hervestiging of uitbreiding van de veehouderij mogelijk, mits de ruimtelijke kwaliteit of functies van het gebied zich daar niet tegen verzetten.

4.3.4.3 Toetsing van het initiatief aan het Landschapsontwikkelingsplan gemeente Wierden

Het voornemen heeft, onder meer vanwege het vervallen van landschapsontsierende bebouwing en het behoud van cultuurhistorische en landschappelijke waardevolle bebouwing, versterking van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse tot gevolg. Daarnaast worden landschapsmaatregelen getroffen, ten behoeve van de landschappelijke inpassing van het voornemen (zie bijlage 1 bij deze toelichting). Dit leidt eveneens tot een versterking van de waarden en kenmerken, waarbij rekening gehouden met het reeds beschreven Landschapsontwikkelingsplan.

Het voornemen past dan ook goed binnen de ontwikkelingsrichting van dit gebied, zoals beschreven in het Landschapsontwikkelingsplan.

4.3.5 Welstandsnota 2010 Wierden

4.3.5.1 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 2014 heeft de gemeenteraad van Wierden de herziene welstandsnota 2014 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’.

4.3.5.2 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.

4.3.5.3 Toetsing van het initiatief aan de Welstandsnota 2014 Wierden

In voorliggend geval is onder meer rekening gehouden met het behoud van een compact erf. Zo is de te realiseren compensatiewoning tegen een erfbosje (vogelbosje) geplaatst en ondergeschikt aan de bestaande monumentale boerderij. De monumentale boerderij blijft dan ook duidelijk herkenbaar als hoofdwoning en er is gebruik gemaakt van passende materialen en kleuren (zie ook paragraaf 3.2 van deze toelichting en bijlage 1 bij deze toelichting).

De welstandscommissie beoordeelt of het uiteindelijke bouwplan voor de compensatiebebouwing in overeenstemming is met de welstandseisen.

4.3.6 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

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

HOOFDSTUK 5 RANDVOORWAARDEN EN ONDERZOEK

5.1 Inleiding

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

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

5.2 Milieu- en omgevingsaspecten

5.2.1 Hinder

5.2.1.1 Algemeen

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

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

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

5.2.1.2 Gebiedstypen

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

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

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

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

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

5.2.1.3 Situatie plangebied

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).

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.

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

Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of nieuwe functies binnen het plangebied hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving of andersom of de realisatie van het plan leidt tot hinder of belemmeringen voor de bedrijven in de omgeving. Het plangebied wordt voorzien van een woonfunctie, een functie die wordt aangemerkt als milieugevoelige functie.

Nabij het plangebied zijn meerdere milieubelastende functies aanwezig, waaronder agrarische bedrijven. De twee meest nabijgelegen locaties voor agrarische bedrijven zijn een locatie voor een intensieve veehouderij aan de Stokreefsweg 8 (circa 155 meter) en een locatie voor een agrarisch bedrijf aan de Poolweg 2 (circa 170 meter).

Voor de intensieve veehouderij geldt op basis van de VNG-uitgave milieucategorie 4.1, met een uiterste richtafstand voor het aspect geur. Voor het grondgebonden agrarische bedrijf geldt op basis van de VNG-uitgave milieucategorie 3.2, eveneens met een uiterste richtafstand voor het aspect geur.

Opgemerkt wordt dat bij veehouderijen niet de adviesafstanden, maar de wettelijk aan te houden afstanden of de berekende geuremissiecontouren voor vergunningplichtige veebedrijven bepalend zijn. Hier wordt in paragraaf 5.6 nader op ingegaan.

Indien het aspect geur buiten beschouwing wordt gelaten geldt voor de intensieve veehouderij een daarop volgende grootste richtafstand van 50 meter (stof en geluid) en voor het agrarische bedrijf een richtafstand van 30 meter (stof en geluid). In voorliggend geval wordt voldaan aan de richtafstanden van de agrarische bedrijven in de nabije omgeving.

Daarnaast bevindt zich aan de Poolsweg 4 een minicamping (247 meter). Voor een camping geldt dat deze het meest overeenkomstig is met een ‘kampeerterrein’, hiervoor geldt op basis van de VNG-uitgave milieucategorie 3.1 met een grootste richtafstand van 50 meter. Er wordt hiermee ruimschoots voldaan aan de richtafstand behorend bij de minicamping.

Geconcludeerd wordt dat ter plaatse van het plangebied ruimschoots wordt voldaan aan de richtafstanden en dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

5.2.1.4 Conclusie milieuzonering

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

5.2.2 Geur

5.2.2.1 Wet geurhinder en veehouderij en Activiteitenbesluit

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

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

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

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

- ten minste 100 meter indien het geurgevoelige object binnen de bebouwde kom is gelegen, en
- ten minste 50 meter indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen. .

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

5.2.2.2 Situatie plangebied

Nabij het plangebied zijn, zoals reeds vermeld, twee agrarische bedrijven aanwezig. Dit betreffen een locatie voor een intensieve veehouderij aan de Stokreefsweg 8 (circa 155 meter) en een locatie voor een agrarisch bedrijf aan de Poolweg 2 (circa 170 meter).

Aan de Stokreefsweg 8 is momenteel een bedrijf voor akker- en/of tuinbouw met het fokken en houden van dieren gevestigd en aan de Poolweg 2 is sprake van het houden en fokken van rundvee. Er geldt, mede gelet op de locatie buiten de bebouwde kom, een afstand van 50 meter tussen het agrarisch bedrijfsperceel van de bedrijven en het plangebied.

In voorliggend geval wordt hieraan ruimschoots voldaan.

5.2.2.3 Conclusie

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

5.2.3 Bodem

5.2.3.1 Algemeen

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet 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.

5.2.3.2 Situatie plangebied

Verkenkend en aanvullend (asbest)bodemonderzoek

Kruse Groep heeft een verkennend en aanvullend (asbest)bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van het plangebied. Hieronder worden de onderzoeksresultaten beknopt weergegeven. Het volledige onderzoek is bijgevoegd als bijlage 2 bij deze toelichting.

In de bovengrond en in het grondwater zijn enkele zeer lichte verontreinigingen aangetoond. Voor een beschrijving en mogelijke verklaringen wordt verwezen naar de paragrafen 4.3 en 4.4 van het onderzoek. Aangezien de tussenwaarden niet worden overschreden, is er geen reden om een nader onderzoek uit te voeren.

Uit de resultaten van het verkennend en aanvullend asbestonderzoek blijkt dat de druppelzones niet verontreinigd zijn met asbest. De toetsingswaarde voor een nader asbestonderzoek wordt niet wordt overschreden.

Ter plaatse van het erf is de bovengrond sterk asbesthoudend. In het kader van de voorgenomen herontwikkeling is sanering van de asbestverontreiniging onder de verharding rondom de boerderij en de schuur noodzakelijk. De omvang wordt geschat op circa 750 m² x 0.40 meter = 300 m³. De omvang van de verontreiniging is niet in kaart gebracht en een nader asbestonderzoek kan meer zekerheid geven over de omvang van de verontreiniging.

Er dient voorkomen te worden dat er vermenging ontstaat met schone grond. Tevens mag de verontreinigde grond niet worden verminderd of verplaatst zonder toestemming van bevoegd gezag (provincie Overijssel). Een eventuele sanering van de grond dient dit in overleg met het bevoegd gezag te geschieden.

De asbestverontreiniging is aangetoond onder de erfverharding. Geadviseerd wordt om voorlopig de erfverharding in stand te houden, om zo contact met de asbesthoudende grond te voorkomen.

Uit milieukundig oogpunt is er naar mening van Kruse Groep, na sanering van de asbestverontreiniging, geen bezwaar tegen de voorgenomen herontwikkeling, aangezien de overige vastgestelde lichte verontreinigingen geen risico's voor de volksgezondheid opleveren. De bodem wordt na sanering geschikt geacht voor het toekomstige gebruik (wonen met tuin).

Vervolg

Zoals vermeld is de exacte omvang van de verontreiniging nog niet bekend, daarnaast is nog niet duidelijk of deze zich ook ter plaatse van de onverharde bodem bevindt en of deze zich bevindt ter plaatse van het erfinrichtingsplan. Hiervoor is, zoals vermeld, het uitvoeren van een nader onderzoek nodig.

De uitvoering hiervan en de uiteindelijke sanering worden uitgevoerd door projectbureau BAS (bodem asbest sanering). Dit bureau ruimt het asbest in de bodem op voor de provincie Overijssel en de gemeenten Wierden, Borne, Hellendoorn, Rijssen-Holten, Haaksbergen, Twenterand en Hof van Twente. Dit betreft een project met het doel om de leefomgeving van de bewoners zo asbestvrij mogelijk te maken en daarmee zo schoon en veilig mogelijk. Het project wordt gefinancierd door overheid, waardoor de nog noodzakelijke uitvoering (deels) gesubsidieerd wordt. Een en ander maakt dat het voornemen financieel haalbaar zal voor wat betreft het aspect bodem.

Met een voorwaardelijke verplichting is in de regels van dit bestemmingsplan vastgelegd dat de gronden en bouwwerken ter plaatse van de gronden waar op basis van het onderzoek van Kruse kan zijn van een asbestverontreiniging pas mogen worden gebruikt nadat een nader asbestonderzoek is uitgevoerd en na de sanering van de uit het nader asbestonderzoek geconstateerde saneringsplichtige verontreinigde gronden.

5.2.3.3 Conclusie

Het aspect bodem vormt, na sanering van de asbestverontreiniging, geen belemmering voor voorliggende ontwikkeling. De sanering is vastgelegd door middel van een voorwaardelijke verplichting.

5.2.4 Geluid (Wet geluidhinder)

5.2.4.1 Wettelijke kader

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

5.2.4.2 Situatie plangebied

In voorliggend geval is sprake van een drietal nieuwe geluidsgevoelige objecten, namelijk de drie nieuwe woningen (compensatiewoning en dubbele woning in de monumentale boerderij).

Industrielawaai

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

Railverkeerslawaaï

Railverkeerslawaaï wordt in voorliggend geval buiten beschouwing gelaten, aangezien de dichtstbijzijnde spoorlijn op ruime afstand van het plangebied is gelegen.

Wegverkeerslawaaï

De locatie is, zoals eerder vermeld, te bereiken via een aftakking van de Bullenaarsweg. De Bullenaarsweg zelf bevindt zich op circa 195 meter afstand en de overige omliggende wegen bevinden zich op circa 150 meter (Poolweg) en circa 175 meter (Stokreefsweg) afstand.

Gelet op de relatief grote afstand tussen het plangebied en deze wegen en de lage verkeersintensiteit op deze wegen wordt verwacht dat aan de voorkeurswaarde wordt voldaan. Een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï is in voorliggend geval dan ook niet noodzakelijk.

5.2.4.3 Conclusie

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

5.2.5 Externe veiligheid

5.2.5.1 Algemeen

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

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

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

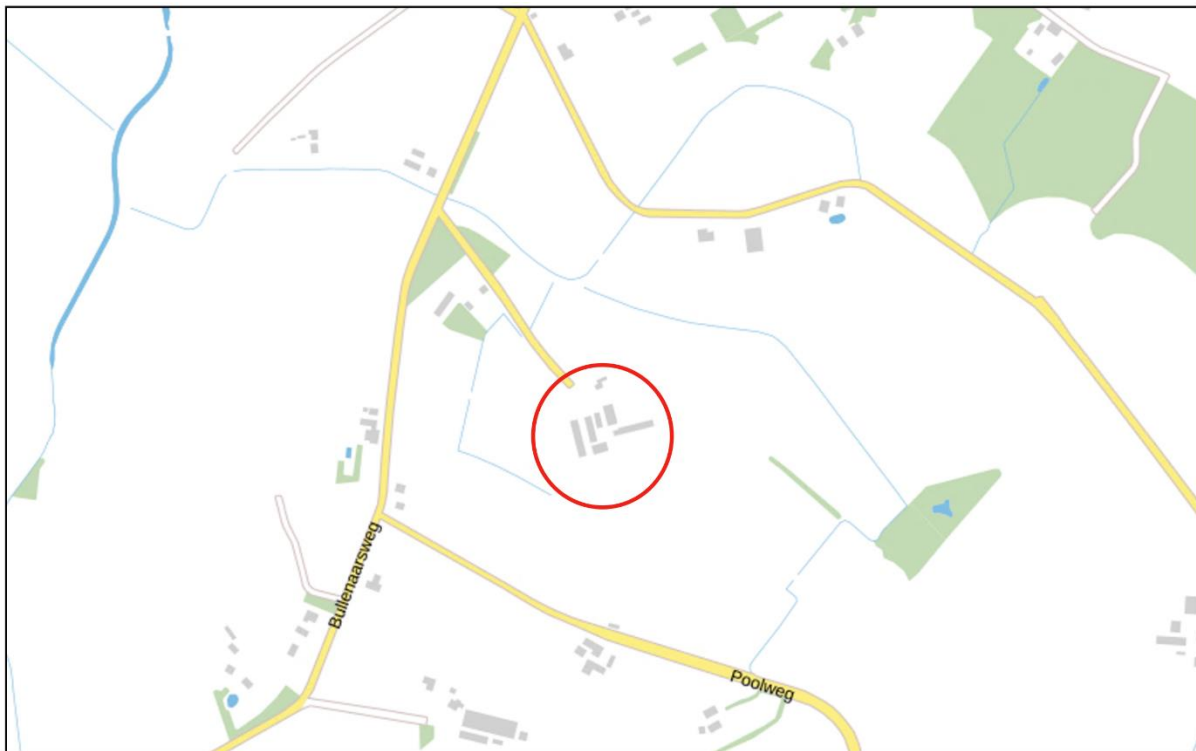
- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

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

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

5.2.5.2 Situatie plangebied

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



Afbeelding 5.1 Uitsnede risicokaart (Bron: Risicokaart)

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.

5.2.5.3 Conclusie

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

5.2.6 Luchtkwaliteit

5.2.6.1 Beoordelingskader

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese Unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer. Deze wetgeving staat ook bekend als de Wet luchtkwaliteit.

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

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

5.2.6.1.1 Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip “niet in betekenende mate” is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

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

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

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

5.2.6.1.2 Besluit gevoelige bestemmingen

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

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

5.2.6.2 Situatie plangebied

Voorliggend voornemen voorziet hoofdzakelijk in de realisatie van één compensatiewoning en een dubbele woning in een monumentale boerderij. Gelet op de aard en omvang van dit project, in verhouding tot de categorieën van gevallen zoals beschreven in 5.2.6.1.1, kan worden gesteld dat voorliggend project ‘niet in betekenende mate bijdraagt’ aan de luchtverontreiniging.

Daarnaast is ter plaatse, als gevolg van het voornemen, ter plaatse niet langer een agrarisch bedrijf toegestaan. Dit draagt op positieve wijze bij aan de luchtkwaliteit.

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

5.2.6.3 Conclusie

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

5.2.7 Ecologie

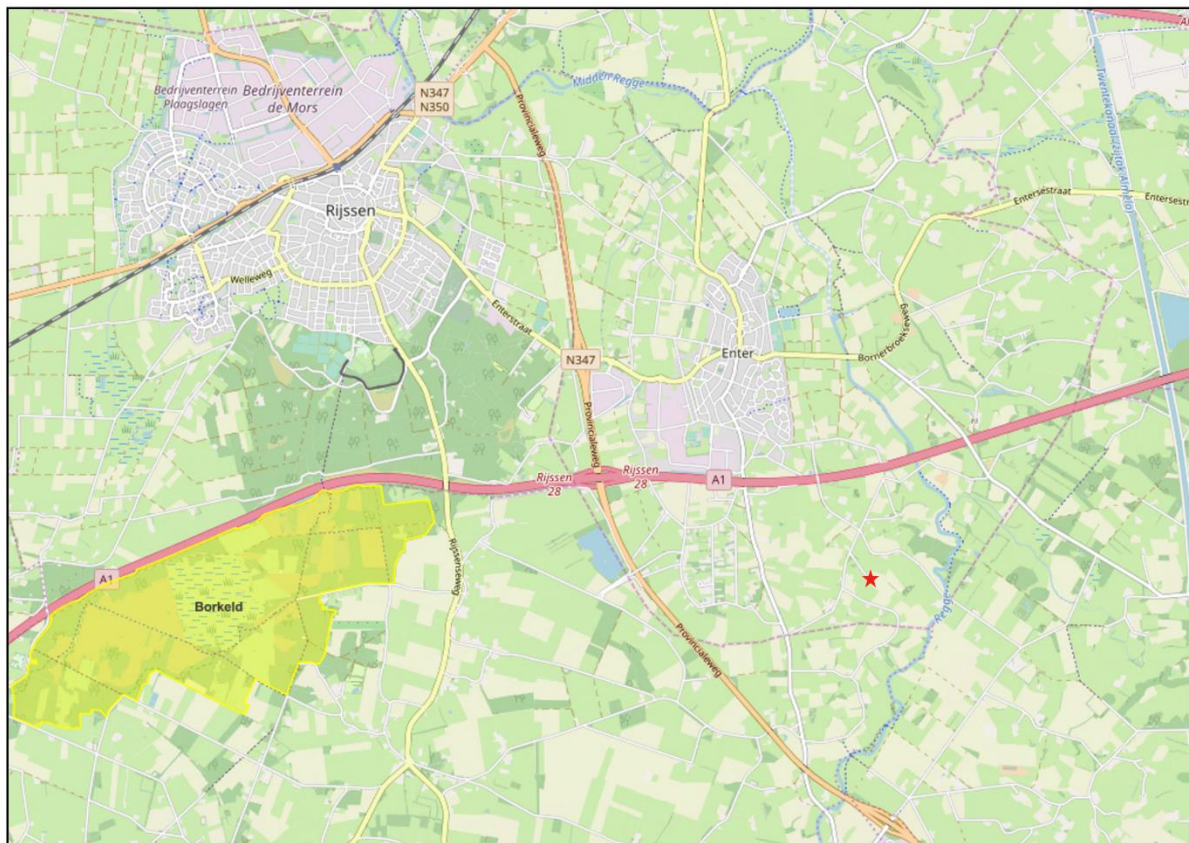
Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Wet natuurbescherming en het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Soortenbescherming gaat uit van de bescherming van dier- en plantensoorten. Sinds 1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

5.2.7.1 Gebiedsbescherming

5.2.7.1.1 Natura 2000-gebieden

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

Het plangebied ligt niet binnen een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied ‘Borkeld’ ligt op circa 4,2 kilometer afstand van het plangebied.



Afbeelding 5.2 Ligging plangebied ten opzichte van dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied (Bron: Rijksoverheid)

Voor elk Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen geformuleerd voor alle beschermde soorten en habitats die daar aanwezig zijn. Per soort of habitat is aangegeven of behoud van de huidige aantallen/arealen voldoende is, danwel of uitbreiding of een verbetering nodig is. Niet alleen activiteiten binnen een Natura 2000-gebied maar ook activiteiten buiten een Natura 2000-gebied kunnen de instandhoudingsdoelstellingen in gevaar brengen. Dit wordt externe werking genoemd. Gezien de mogelijke externe werking van de beoogde ontwikkeling op het nabijgelegen Natura 2000-gebied, is het van belang om te toetsen of de realisatie van de beoogde ontwikkeling conflicteert met de waarden waarvoor dit gebied is aangewezen. Hiervoor is in elk geval een toetsing aan de Wet natuurbescherming noodzakelijk. Veel Natura2000-gebieden gebieden zijn kwetsbaar voor stikstofdepositie; stikstofdepositie vormt een bedreiging voor verschillende Habitattypen en de leefomgeving van verschillende Habitatsoorten.

Ondanks de ruime onderlinge afstand is in voorliggend geval sprake van een ontwikkeling, waarbij gedurende de gebruiks- en aanlegfase stikstof wordt uitgestoten *zoals bij de verbranding van fossiele brandstof voor de realisatie van de bebouwing en de extra vervoersbewegingen die als gevolg van het voornemen ontstaan). De stikstof kan neerslaan in kwetsbare natuur.

Momenteel zijn ter plaatse echter reeds agrarische bedrijfsactiviteiten - waaronder een intensieve veehouderij - mogelijk met bijbehorende stikstofuitstoot, als gevolg van het houden van dieren en verkeersbewegingen.

Deze activiteiten komen planologisch gezien te vervallen, waardoor niet langer sprake is van stikstofuitstoot als gevolg van het agrarische bedrijf.

In paragraaf 3.4 van deze toelichting is daarnaast reeds vermeld dat per saldo geen sprake zal zijn van een noemenswaardige toename van de verkeersgeneratie, en daarmee stikstofuitstoot als gevolg van verkeer, ter plaatse van het plangebied. Ook wordt de nieuwe bebouwing niet voorzien van een gasinstallatie (gebruiksfasen).

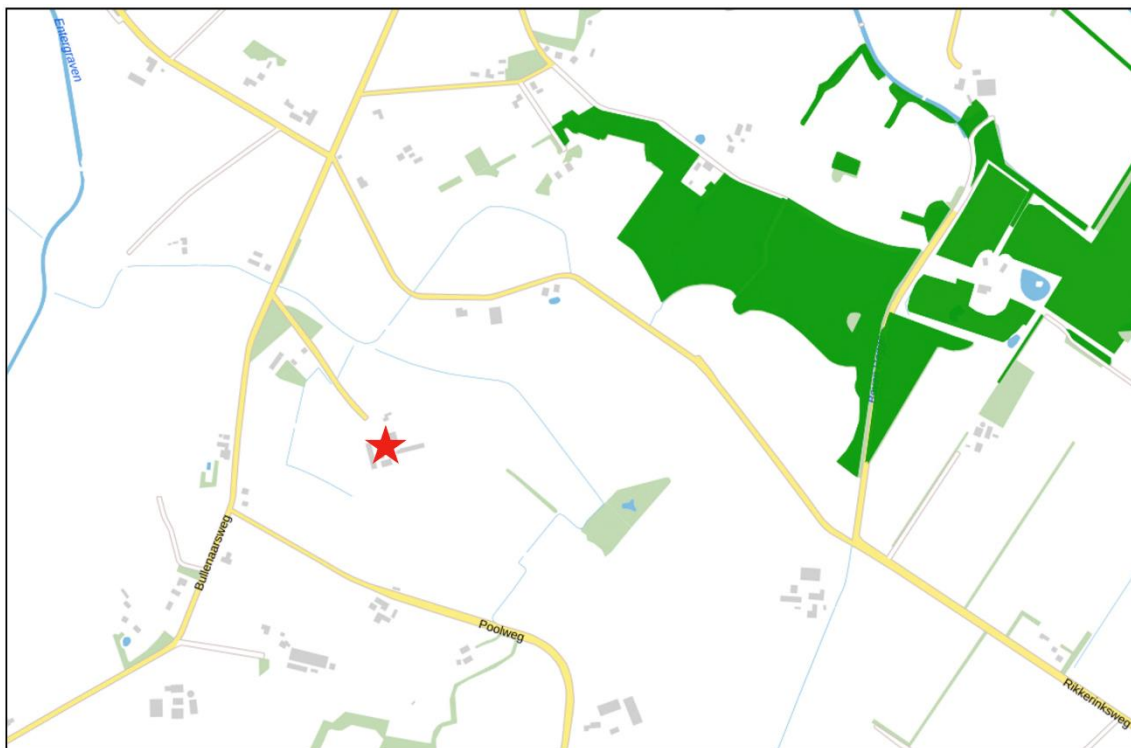
Tevens wordt verwacht dat de realisatie van het voornemen, gezien de kleinschaligheid en het voor een deel benutten van bestaande bebouwing, eveneens geen noemenswaardige toename van stikstofuitstoot tot gevolg heeft (aanlegfase).

Kijken naar de bestaande situatie ten opzichte van de gewenste situatie, wordt verwacht dat per saldo geen sprake zal zijn van significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden.

5.2.7.1.2 Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. 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.

De locatie is niet gelegen binnen concreet begrensde NNN. De dichtstbijzijnde gronden die zijn aangemerkt als NNN liggen op ruim 400 meter van het plangebied. In afbeelding 5.3 wordt de ligging van het Natuurnetwerk Nederland in de omgeving van het plangebied weergegeven.



Afbeelding 5.3 Ligging plangebied ten opzichte van dichtstbijzijnde NNN-gebied (Bron: Provincie Overijssel)

Gezien de ruime afstand tot het NNN en de aard en omvang van de ontwikkeling wordt geconcludeerd dat er geen aantasting plaatsvindt van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN.

5.2.7.2 Soortenbescherming

Door Natuurbank Overijssel is een quickscan natuurwaardenonderzoek uitgevoerd. De resultaten zijn hieronder kort samengevat, voor de volledige rapportage wordt verwezen naar bijlage 3 van deze toelichting.

Gelet op de inrichting, het gevoerde beheer en de ligging van het plangebied in agrarisch cultuurland, wordt het plangebied als een geschikt functioneel leefgebied voor verschillende algemene- en weinig kritische beschermde diersoorten, maar als een ongeschikte groeiplaats voor beschermde plantensoorten beschouwd.

Mits bezette vogelnesten beschermd worden, leiden de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties in het kader van soortbescherming. Vanwege de ligging buiten beschermd natuurgebied en de lokale invloedsfeer, leiden de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties in het kader van gebiedsbescherming.

Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen ontheffing of vergunning aangevraagd te worden om de voorgenomen activiteiten uit te kunnen voeren in overeenstemming met wet- en regelgeving voor beschermde soorten en gebieden. De Wet natuurbescherming en de Omgevingsverordening Overijssel vormen geen belemmering voor uitvoering van de voorgenomen activiteiten.

De zorgplicht (Art. 1.11 Wnb) verplicht initiatiefnemers om bij de uitvoering zo veel mogelijk rekening te houden met aanwezige planten en dieren en te kiezen voor een zo gunstig mogelijke werkmethode (incl. afstemming in de tijd). Om geen hulpeloze jonge grondgebonden zoogdieren in hun nesten te verwonden of te doden dienen de werkzaamheden afgestemd te worden op de ecologie van deze dieren. In het kader van de zorgplicht wordt geadviseerd om de gebouwen te slopen buiten de voortplantingsperiode van grondgebonden zoogdieren.

5.2.7.3 Conclusie

Met inachtneming van vorenstaande vormt de Wet natuurbescherming geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

5.2.8 Archeologie & Cultuurhistorie

5.2.8.1 Archeologie

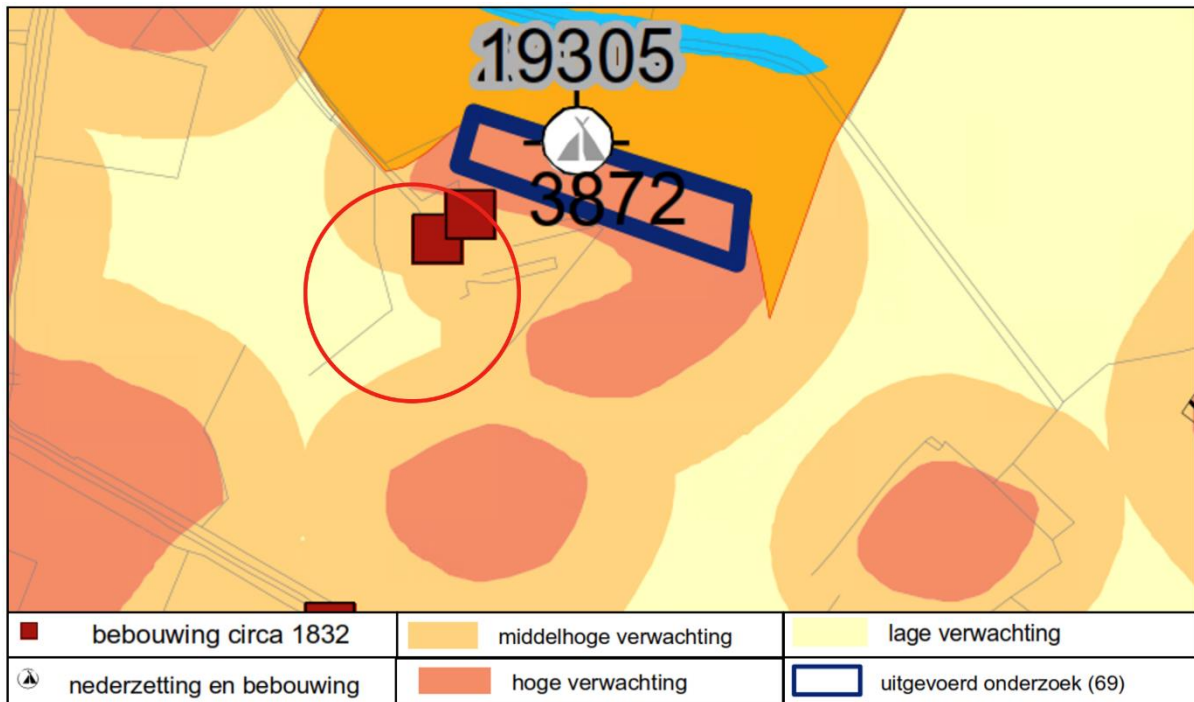
5.2.8.1.1 Algemeen

De Monumentenwet 1988 is per 1 juli 2016 vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze in 2019 in werking treedt. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is.

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

5.2.8.1.2 Situatie plangebied

De gemeente Wierden beschikt over een archeologische verwachtingskaart. Deze kaart geeft de kans weer op archeologische vondsten. Een uitsnede van deze archeologische verwachtingskaart is opgenomen in afbeelding 5.4. Het plangebied is indicatief aangegeven met de rode cirkel.



Afbeelding 5.4 Uitsnede archeologische verwachtingskaart (Bron: Gemeente Wierden)

Op basis van de gemeentelijke archeologische verwachtingskaart blijkt dat de locatie is gelegen in een gebied met grotendeels een middelhoge verwachting en deels een lage of hoge verwachting.

Er geldt een onderzoekspllicht in gebieden met een middelhoge archeologische verwachting in het buitengebied: bij bodemingrepen groter dan 5.000 m² en dieper dan 50 cm. Voor gebieden met een lage archeologische verwachting geldt een onderzoeksplicht bij bodemingrepen groter dan 10 hectare en voor gebieden met een hoge archeologische verwachting geldt een onderzoeksplicht bij bodemingrepen groter dan 2.500 m² en dieper dan 50 cm.

Op basis van het geldende bestemmingsplan is een deel van het plangebied voorzien van archeologische dubbelbestemmingen, namelijk 'Waarde – Archeologische verwachtingswaarde' (oosten plangebied) en 'Waarde – Archeologische monument' (klein deel noorden plangebied). Op basis hiervan geldt respectievelijk een onderzoeksplicht bij een oppervlakte van meer dan 2.500 m² en bij bouwprojecten met een grondslag van meer dan 100 m².

In voorliggend geval worden reeds vermelde oppervlakten, ter plaatse van de hiervoor aangewezen gebieden, niet overschreden. Archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk.

5.2.8.2 Cultuurhistorie

5.2.8.2.1 Algemeen

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

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

5.2.8.2.2 Situatie plangebied

Er bevindt zich, op basis van de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Overijssel, in of in de directe nabijheid van het plangebied één rijksmonument. Het betreft de monumentale boerderij (38900) binnen het plangebied. Het monument wordt omschreven als:

‘Boerderij onder met riet en pannen gedekt; zadeldak met schild aan de achterzijde waarin onderschoer. Voorgevel met houten topschild, schuifvensters nog voor een gedeelte met roedenverdeling en met luiken. Put met haalboom. Bakhuisje.’

Voor het overige zijn er in het plangebied of de directe omgeving geen bijzondere cultuurhistorische waarden aanwezig.

5.2.8.3 Conclusie

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

5.2.9 Water

5.2.9.1 Vigerend beleid

5.2.9.1.1 Europees beleid

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

5.2.9.1.2 Rijksbeleid

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

5.2.9.1.3 Provinciaal beleid

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

5.2.9.1.4 Waterschap Vechtstromen

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

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

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

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

5.2.9.2 Waterparagraaf

5.2.9.2.1 Algemeen

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

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

5.2.9.2.2 Watertoetsproces

Het waterschap Vechtstromen is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets (<http://www.dewatertoets.nl>). De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de 'korte procedure' van toepassing is. Bijbehorende standaard waterparagraaf is opgenomen in bijlage 4 van deze toelichting.

Waterhuishouding

Het plan loopt geen verhoogd risico op wateroverlast als gevolg van overstromingen. Het plan heeft geen schadelijke gevolgen voor de waterkwaliteit en ecologie. In het verleden is er in of rondom het plangebied geen wateroverlast of grondwateroverlast geconstateerd. De toename van het verharde oppervlak is minder dan 1500 m². Het plangebied bevindt zich niet binnen een beschermingszone of herinrichtingszone langs een waterloop, primair watergebied, invloedszone zuiveringstechnisch werk of een retentiecompensatiegebied.

Voorkeursbeleid hemelwaterafvoer

In het plan wordt het afvalwater en het hemelwater behandeld via een gescheiden stelsel: hemelwater wordt geïnfiltreerd.

Aanleghoogte van de bebouwing

Voor de aanleghoogte van de gebouwen (onderkant vloer begane grond) wordt een ontwateringsdiepte geadviseerd van minimaal 80 centimeter ten opzichte van de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG). Bij een afwijkende maatvoering is de kans op structurele grondwateroverlast groot. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een geringere ontwateringsdiepte. Kelders dienen waterdicht te zijn. Om wateroverlast en schade in woningen en bedrijven te voorkomen wordt geadviseerd om een drempelhoogte van 30 centimeter boven het straatpeil te hanteren. Ook voor lager, beneden het maaiveld, gelegen ruimtes (kelders, parkeergarages) moet aandacht worden besteed aan het voorkomen van wateroverlast.

In het plan wordt er naar gestreefd het voorkeursbeleid van het waterschap op te volgen. Wanneer de standaard waterparagraaf wordt toegepast geeft het waterschap Vechtstromen een positief wateradvies.

HOOFDSTUK 6 TOELICHTING OP DE PLANREGELS

6.1 Inleiding

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

6.2 Opzet van de regels

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

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

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

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

6.2.1 Inleidende regels

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

- *Begrippen (Artikel 1)*

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

- *Wijze van meten (Artikel 2)*

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

6.2.2 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de juridische vertaling van de in het plangebied voorkomende bestemmingen.

De regels zijn onderverdeeld in o.a.:

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bouw- en goothoogte, bebouwingsoppervlak, etc.);
- Nadere eisen: het recht van burgemeester en wethouders om nadere eisen te stellen aan diverse aspecten van bebouwing;
- Specifieke gebruiksregels: welk gebruik van gronden en opstallen in ieder geval strijdig zijn.
- Afwijkingen van de gebruiks- en bouwregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bestemmingen en bouwregels;
- Wijzigingsbevoegdheden: mogelijkheden op grond waarvan burgemeester en wethouders het bestemmingsplan kunnen wijzigen;
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden: voor welke werken of werkzaamheden al dan niet een omgevingsvergunning noodzakelijk is.

6.2.3 Algemene regels

- Anti-dubbeltelregel (Artikel 7)
Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.
- Algemene bouwregels (Artikel 8)
In dit artikel worden de algemene bouwregels beschreven.
- Algemene gebruiksregels (Artikel 9)
In dit artikel worden de algemene gebruiksregels beschreven, met onder meer de parkeerregels.
- Algemene afwijkingsregels (Artikel 10)
In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.
- Algemene wijzigingsregels (Artikel 11)
In dit artikel worden de algemene wijzigingsregels beschreven.

6.2.4 Overgangs- en slotregels

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

6.3 Verantwoording van de regels

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

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

In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd.

Agrarisch met waarden - Landschap (artikel 3)

De bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschap' is opgenomen op delen van de geldende agrarische bedrijfsbestemming, rondom de nieuwe woonbestemmingen, en op delen waar reeds deze bestemming van kracht is.

Deze gronden zijn bestemd voor onder meer de uitoefening van het agrarisch bedrijf, niet zijnde de opslag van veevoer en agrarische producten en het hobbymatig houden van vee. Ook zijn infrastructurele voorzieningen en erfontsluitingswegen toegestaan, evenals het uitvoeren van landschapsmaatregelen in verband met de landschappelijke inpassing.

Op deze gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken, geen gebouw of overkapping zijnde ten dienste van de bestemming. Voor bouwwerken, geen gebouw of overkapping zijnde geldt dat de bouwhoogte niet meer dan 2 meter mag bedragen. Daarnaast zijn kuilvoerplaten, sleufsilos en voorzieningen ten behoeve van de opslag van mest en teeltondersteunende voorzieningen niet toegestaan.

Wonen (artikel 4)

De bestemming 'Wonen' is opgenomen op delen van de geldende agrarische bedrijfsbestemming, namelijk daar waar zich de bestaande en te behouden bebouwing bevinden evenals de beoogde compensatiewoning zich zal bevinden.

Deze gronden zijn bestemd voor het wonen in woonhuizen, met dien verstande dat de gronden mede zijn bestemd voor landschappelijke inpassing en een bed & breakfast in de woning en/of een aan de woning aangebouwd gebouw. Daarnaast zijn de gronden ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' bestemd voor het behoud, de bescherming of het herstel van de cultuurhistorische waarde.

Op de tot 'Wonen' bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken ten dienste van de bestemming. Voor hoofdgebouwen in casu woonhuizen gelden een aantal regels, zoals dat per bestemmingsvlak niet meer dan één woonhuis mag worden gebouwd, tenzij ter plaatse van de aanduiding 'maximaal aantal wooneenheden' een ander aantal woonhuizen is toegestaan. Daarnaast zijn woonhuizen binnen een bestemmingsvlak met de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' uitsluitend ter plaatse van deze aanduiding toegestaan (binnen de monumentale boerderij).

Voor bijbehorende bouwwerken geldt onder meer dat de gezamenlijke oppervlakte hiervan in zijn totaliteit niet meer bedragen dan 100 m² voor bij de compensatiewoning, 157 m² voor bij de monumentale boerderij (inclusief bakhuisje) en 244 m² voor bij de voormalige bedrijfswoning. Daarnaast gelden regels voor de maatvoering van de bebouwing, waarbij voor de compensatiewoning geldt dat de goot- en/of bouwhoogte gelijk mogen zijn aan het hoofdgebouw bij een aangebouwde uitbreiding van het hoofdgebouw van maximaal 100 m². Voor bouwwerken, geen gebouw of overkapping zijnde, geldt onder meer dat de bouwhoogte van perceels- en erfscheidingen niet meer dan 2 meter bedragen mag.

Daarnaast zijn voorwaardelijke verplichtingen opgenomen, onder meer voor de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen, de sloop en het bekleden van de te behouden landschapsontsierende bebouwing met zwart gepotdekselde planken. Deze zijn gekoppeld aan de compensatiewoning. Ook is een voorwaardelijke verplichting opgenomen in het kader van de bodemsanering.

Archeologische dubbelbestemmingen (artikel 5 en 6)

De reeds geldende archeologische dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologisch monument' en 'Waarde - Archeologische verwachtingswaarde' zijn behouden in voorliggend bestemmingsplan, ten behoeve van het behoud van het archeologisch monument en het behoud, de bescherming en/of het herstel van de archeologische waarden.

HOOFDSTUK 7 UITVOERING EN HANDHAVING

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan of wijzigingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen.

Hoofddregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk bestemmingsplan of wijzigingsplan. 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 via een planschadeovereenkomst voor rekening van de initiatiefnemer. Hiermee is het kostenverhaal anderszins verzekerd en is op grond van artikel 6.12 Wro geen exploitatieplan nodig.

7.2 Handhaving

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

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

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

2. *Realistische en inzichtelijke regeling*

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

3. *Actief handhavingsbeleid*

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

7.3 Retrospectieve toets

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

Deze situatie kan gaandeweg de planperiode wijzigen, bijvoorbeeld door veranderd stedenbouwkundig inzicht, functiewijziging en/of veranderingen in gebruik. Ook ruimtelijke ontwikkelingen en vernieuwing van onder andere ruimtelijk, economisch, verkeerskundig en milieubeleid dragen bij aan de veroudering van geldende bestemmingsplannen.

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

Het voorliggende plan voorziet in de herziening van het geldende bestemmingsplan, waarbij een meervoud aan landschapsontsierende bebouwing wordt gesloopt, waarvoor ter compensatie bebouwing wordt gerealiseerd en binnen bestaande monumentale bebouwing twee woningen worden gerealiseerd.

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

HOOFDSTUK 8 VOOROVERLEG, INSpraak EN ZIENSWIJZEN

8.1 Vooroverleg

8.1.1 Het Rijk

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

8.1.2 Provincie Overijssel

Het plan zal in het kader van vooroverleg naar de provincie Overijssel worden verzonden.

8.1.3 Waterschap Vechtstromen

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

8.2 Inspraak

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.

8.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 23 december 2020 voor een periode van zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Binnen deze termijn zijn geen zienswijzen binnengekomen.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1: Ruimtelijk Kwaliteitsplan

Bijlage 2: Bodemonderzoek

Bijlage 3: Quickscan Natuurwaarden

Bijlage 4: Watertoetsresultaat