



**Bestemmingsplan
Buitengebied 2009,
herziening Zunaweg 16**

Bestemmingsplan 'Buitengebied 2009, herziening Zunaweg 16'

GEMEENTE WIERDEN
IDN: NL.IMRO.0189.BP2019000018-VA01
Datum: Oktober 2020
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	6
1.1	AANLEIDING	6
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	7
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	7
1.4	HUIDIG PLANOLOGISCHE REGIME	8
1.5	LEESWIJZER	11
HOOFDSTUK 2	HUIDIGE SITUATIE	12
2.1	DEELGEBIED ZUNAWEG 16	12
2.2	DEELGEBIED ZUNAWEG 12	13
2.3	DEELGEBIED KOLONIEWEG 1	14
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING	15
3.1	ALGEMEEN	15
3.2	GEWENSTE INRICHTING ZUNAWEG 16	15
3.3	GEWENSTE INRICHTING ZUNAWEG 12	20
3.4	GEWENSTE INRICHTING KOLONIEWEG 1	21
3.5	VERKEER EN PARKEREN	23
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	24
4.1	RIJKSBELEID	24
4.2	PROVINCIAAL BELEID	25
4.3	GEMEENTELIJK BELEID	37
HOOFDSTUK 5	RANDVOORWAARDEN EN ONDERZOEK.....	45
5.1	INLEIDING.....	45
5.2	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	45
5.3	WAARDEN.....	55
HOOFDSTUK 6	WATERASPECTEN.....	61
6.1	VIGEREND BELEID.....	61
6.2	WATERPARAGRAAF	62
HOOFDSTUK 7	TOELICHTING OP DE PLANREGELS.....	63
7.1	INLEIDING.....	63
7.2	OPZET VAN DE REGELS	63
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS.....	65
HOOFDSTUK 8	UITVOERING EN HANDHAVING.....	67
8.1	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	67
8.2	HANDHAVING	67
8.3	RETROSPECTIEVE TOETS.....	67
HOOFDSTUK 9	VOOROVERLEG EN ZIENSWIJZEN.....	69
9.1	VOOROVERLEG.....	69
9.2	INSPRAAK.....	69
9.3	ZIENSWIJZEN.....	69
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING.....		70

BIJLAGE 1	ADVIES ERVENCONSULENT HET OVERSTICHT	71
BIJLAGE 2	RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN ZUNAWEG 16	72
BIJLAGE 3	ERFINRICHTINGSTEKENING ZUNAWEG 12	73
BIJLAGE 4	ERFINRICHTINGSTEKENING KOLONIEWEG 1	74
BIJLAGE 5	BODEMONDERZOEK	75
BIJLAGE 6	AKOESTISCH ONDERZOEK WEGVERKEERSLAWAAL	76
BIJLAGE 7	QUICKSCAN NATUURWAARDENONDERZOEK	77
BIJLAGE 8	AERIUS-BEREKENING	78
BIJLAGE 9	WATERTOETSRESULTAAT	79

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Aan de Zunaweg 16, in het buitengebied van de gemeente Wierden, is een voormalig agrarisch erf aanwezig. De agrarische bedrijfsactiviteiten op deze locatie zijn een aantal jaren geleden beëindigd. De agrarische bedrijfsbebouwing heeft geen vervolgfunctie gekregen waardoor niet langer in het onderhoud van de bebouwing is geïnvesteerd. Inmiddels is de betreffende bebouwing sterk verouderd. Het is daarom wenselijk deze (landschapsontsierende) bebouwing te slopen in het kader van de gemeentelijke rood voor rood regeling. Daarnaast is de aanwezige woning aan de Zunaweg 16 sterk vervallen. Het voornemen bestaat om deze woning te slopen om ter plaatse een vervangende woning te realiseren.

Initiatiefnemer is voornemens om op basis van het aangepaste rood voor rood beleid ‘Ruimte voor maatwerk’, dat op 6 juni 2017 door de gemeenteraad is vastgesteld, ten noorden van de Zunaweg 16 een compensatiewoning te realiseren. Op basis van het rood voor rood beleid kan in ruil voor de sloop van voormalige agrarische bebouwing, met een gezamenlijke oppervlakte van 850 m², een bouwrecht voor een compensatiewoning met bijgebouw (100 m²) worden verkregen.

Aan de Zunaweg 16 wordt 308 m² aan landschapsontsierende bebouwing gesloopt (inclusief een veldschuur nabij de Smeijersdijk). Aangezien de vervangende woning een bijgebouw krijgt van 100 m², kan 208 m² hiervan worden gebruikt in het kader van de rood voor rood regeling. Om aan de minimale sloopeis te voldoen worden er sloopmeters van elders ingebracht. Het gaat hierbij om twee locaties, namelijk;

- Kolonieweg 1 te Hoge Hexel (hiervandaan wordt 336 m² sloopmeters gebruikt);
- Zunaweg 12 te Zuna (306 m² sloopmeters).

Aan de Kolonieweg 1 te Hoge Hexel is een voormalige agrarisch erf aanwezig. De wens is om ter plaatse alle voormalige agrarisch bebouwing met een oppervlakte van 1.872 m² te slopen en het erf in gebruik te nemen als regulier woonerf. De (voormalige bedrijfs)woning blijft behouden en er blijft 216 m² aan sloopmeters achter waarmee een nieuw bijgebouw wordt gerealiseerd. In totaal komt met de voorliggende ontwikkeling aan de Kolonieweg 1 met de ontwikkeling 1.656 sloopmeters vrij om te gebruiken bij andere projecten. Van de 1.656 m² aan sloopmeters van de Kolonieweg 1 wordt 336 m² ingebracht ten behoeve van het verkrijgen van een compensatiekavel aan de Zunaweg 16. De overige sloopmeters (1.656 – 336 =) 1.320 m² worden gesloopt en gereserveerd voor een nader te bepalen project.

Aan de Zunaweg 12 te Zuna is sprake van een gemengd agrarisch bedrijf (intensieve en grondgebonden veehouderij). Het voornemen is om ter plaatse de intensieve tak (varkenshouderij) af te stoten en de ter plaatse aanwezige varkensschuur te slopen. De grondgebonden tak blijft behouden. De te slopen varkensschuur heeft een oppervlakte van circa 306 m². Het voornemen is om dit slooppoppervlak in te brengen ten behoeve van het rood voor rood voornemen aan de Zunaweg 16 te Zuna.

In totaal wordt er (308 + 336 + 306 =) 950 m² aan sloopmeters ingebracht ten behoeve van de ontwikkeling aan de Zunaweg 16. Hiervan wordt 850 m² ingezet voor het verkrijgen van de compensatiewoning. De overige 100 m² wordt, zoals aangegeven, ingezet voor het realiseren van een bijgebouw van 100 m² bij de vervangende woning Zunaweg 16.

De voorgenomen ontwikkeling is niet in overeenstemming met de bouw- en gebruiksregels opgenomen in het geldende bestemmingsplan. Daarom is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. Dit bestemmingsplan voorziet in het gewenste juridisch planologische kaders om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken. In het voorliggend plan wordt aangetoond dat de in dit plan beschreven ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening en volgens het nationaal, provinciaal en gemeentelijk beleid.

Opgemerkt wordt dat het woonperceel Zunaweg 14a te Zuna onderdeel uitmaakt van het voorliggende bestemmingsplan. Dit omdat de woonpercelen Zunaweg 14a en 16 zijn voorzien van één woonbestemming waarbinnen maximaal twee wooneenheden zijn toegestaan. Ter plaatse van het woonperceel Zunaweg 14a vinden geen ontwikkelingen plaats.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied bestaat uit drie deelgebieden. Het gaat hierbij om de Zunaweg 12 en 16 te Zuna en de Kolonieweg 1 te Hoge Hexel. De deelgebieden zijn allen gelegen in het buitengebied van de gemeente Wierden. Kadastraal staat het deelgebied Zunaweg 16 bekend als gemeente Wierden, sectie X nummers 34 en 80. Het deelgebied aan de Kolonieweg 1 staat kadastraal bekend als gemeente Wierden, sectie U, nummers 4 en 287. Het deelgebied aan de Zunaweg 12 in Wierden staat kadastraal bekend als gemeente Wierden, sectie X nummer 69.

In afbeelding 1.1 is de ligging van de verschillende deelgebieden ten opzichte van elkaar weergegeven. De deelgebieden zijn indicatief met een rode, blauwe en gele ster aangegeven. Voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding. Ter plaatse van de rode ster (Zunaweg 16) vindt vervangende nieuwbouw en realisatie compensatiewoning plaats. Ter plaatse van de blauwe ster (Zunaweg 12) en gele ster (Kolonieweg 1) worden landschapsontsierende voormalige agrarische bedrijfsgebouwen gesloopt.



Afbeelding 1.1 Ligging deelgebieden ten opzichte van elkaar en de directe omgeving (Bron: Arcgis)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan "Buitengebied 2009, herziening Zunaweg 16" bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.0189.BP2019000018-VA01) en een renvooi;
- regels en bijbehorende bijlagen.

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van het bewuste deelgebied 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 Huidig planologische regime

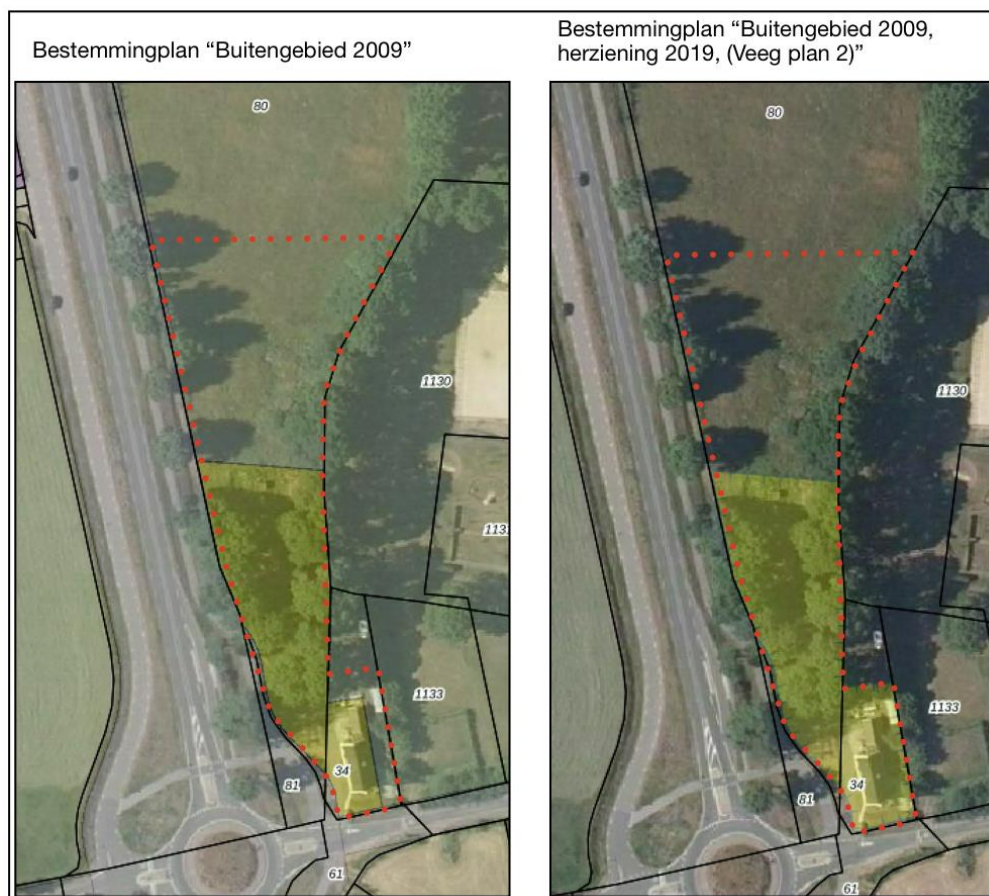
1.4.1 Beschrijving bestemmingen

Het deelgebied aan de Zunaweg 16 is deels gelegen binnen de begrenzing van het bestemmingsplan “Buitengebied 2009, herziening 2019 (veegplan 2)” (op 10 december 2019 vastgesteld). De andere deelgebieden en het overige gedeelte van het plangebied aan de Zunaweg 16 liggen binnen de begrenzing van het bestemmingsplan “Buitengebied 2009” (op 21 januari 2010 vastgesteld). Daarnaast gelden ook de bestemmingsplannen “Buitengebied 2009, herziening waterwinning Wierden” (op 4 oktober 2011) en “Buitengebied 2009, herziening 2012 (veegplan)” (vastgesteld op 2 juli 2013). Tenslotte liggen de deelgebieden binnen de begrenzing van de bestemmingsplannen “Paraplubestemmingsplan bouw van gebouwtjes voor algemeen belang” en “Paraplubestemmingsplan Parkeren gemeente Wierden”.

Hierna wordt per deelgebied ingegaan op de ter plaatse geldende bestemmingen.

1.4.1.1 Deelgebied Zunaweg 16 te Zuna

De gronden binnen dit deelgebied liggen in twee bestemmingsplannen. Binnen de bestemmingsplannen zijn de gronden voorzien van de bestemmingen ‘Wonen’ en ‘Agrarisch met waarden – Landschap’. Bij de bestemming ‘Wonen’ is de volgende maatvoering aangegeven ‘maximaal aantal wooneenheden: 2’. Tevens hebben de gronden de gebiedsaanduiding ‘reconstructiewetzone – verwervingsgebied’.



Afbeelding 1.2 Uitsnede geldende bestemmingsplannen (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

Gronden met de bestemming 'Wonen' zijn hoofdzakelijk bestemd voor het wonen in woonhuizen. Daarbij zijn de gronden mede bestemd voor landschappelijke inpassing en een bed & breakfast in de aanwezige woning of aanbouw. Ter plaatse van de maatvoering 'maximaal aantal wooneenheden 2' zijn twee woningen toegestaan. In de aanduiding 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied' zijn specifieke regels van toepassing.

Gronden met de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschap' zijn onder meer bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf (niet zijnde de opslag van veevoer en agrarische producten), het hobbymatig houden van vee en het behoud, herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke waarde. Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde ten dienste van de bestemming zijn toegestaan, evenals bestaande schuren en stallen.

1.4.1.2 Deelgebied Zunaweg 12 te Zuna

De gronden binnen dit deelgebied zijn voorzien van de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' met daarbij een functieaanduiding 'Intensieve veehouderij'. Een deel van de gronden heeft daarnaast een dubbelbestemming 'Waarde – archeologische verwachtingswaarde'. Tevens zijn de gronden voorzien van de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied'.



Afbeelding 1.3 Uitsnede geldend bestemmingsplan (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

Gronden met de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' met een functieaanduiding 'Intensieve veehouderij' zijn hoofdzakelijk bedoeld voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf met daarbij in het bijzonder een intensieve veehouderij.

De dubbelbestemming 'Waarde – archeologische verwachtingswaarde' zijn mede bestemd voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van de archeologische waarden. De gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied' is tevens opgenomen. Ter plaatse van deze gebiedsaanduiding gelden aanvullende bepalingen voor agrarische bestemmingen.

1.4.1.3 Deelgebied Kolonieweg 1 te Hoge Hexel

De gronden binnen dit deelgebied hebben de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf'. Een deel van de gronden heeft daarnaast een dubbelbestemming 'Waarde – archeologische verwachtingswaarde'. Tevens is er de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – landbouwontwikkelingsgebied' en de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied' aanwezig.



Afbeelding 1.4 Uitsnede geldend bestemmingsplan (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

Gronden met de bestemming ‘Agrarisch – Agrarisch bedrijf’ zijn hoofdzakelijk bedoeld voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf.

De dubbelbestemming ‘Waarde – archeologische verwachtingswaarde’ zijn mede bestemd voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van de archeologische waarden. De gebiedsaanduiding ‘reconstructiewetzone – verwevingsgebied’ (gelegen in de linker bovenhoek van het deelgebied Kolonieweg 1) en de gebiedsaanduiding ‘reconstructiewetzone – landbouwontwikkelingsgebied’ zijn ter plaatse van de slooplocatie aanwezig. Ter plaatse van deze gebiedsaanduidingen gelden aanvullende bepalingen voor agrarische en woonbestemmingen.

1.4.2 Strijdigheid

De gewenste ontwikkeling is in strijd met het geldende bestemmingsplan, vanwege het ontbreken van de benodigde bouw- en gebruiksmogelijkheden. Dit bestemmingsplan voorziet in de gewenste juridisch-planologische kaders op basis waarvan de voorgenomen ontwikkeling mogelijk kan worden gemaakt. Daarnaast is het gewenst om ter plaatse van het deelgebied Zunaweg 12 de planologische mogelijkheid om ter plaatse een intensieve veehouderij de exploiteren, op te heffen. Aangetoond wordt dat het voornemen in overeenstemming is met ‘een goede ruimtelijke ordening’.

1.5 Leeswijzer

De toelichting van het bestemmingsplan “Buitengebied, herziening Zunaweg 16” is als volgt opgebouwd:

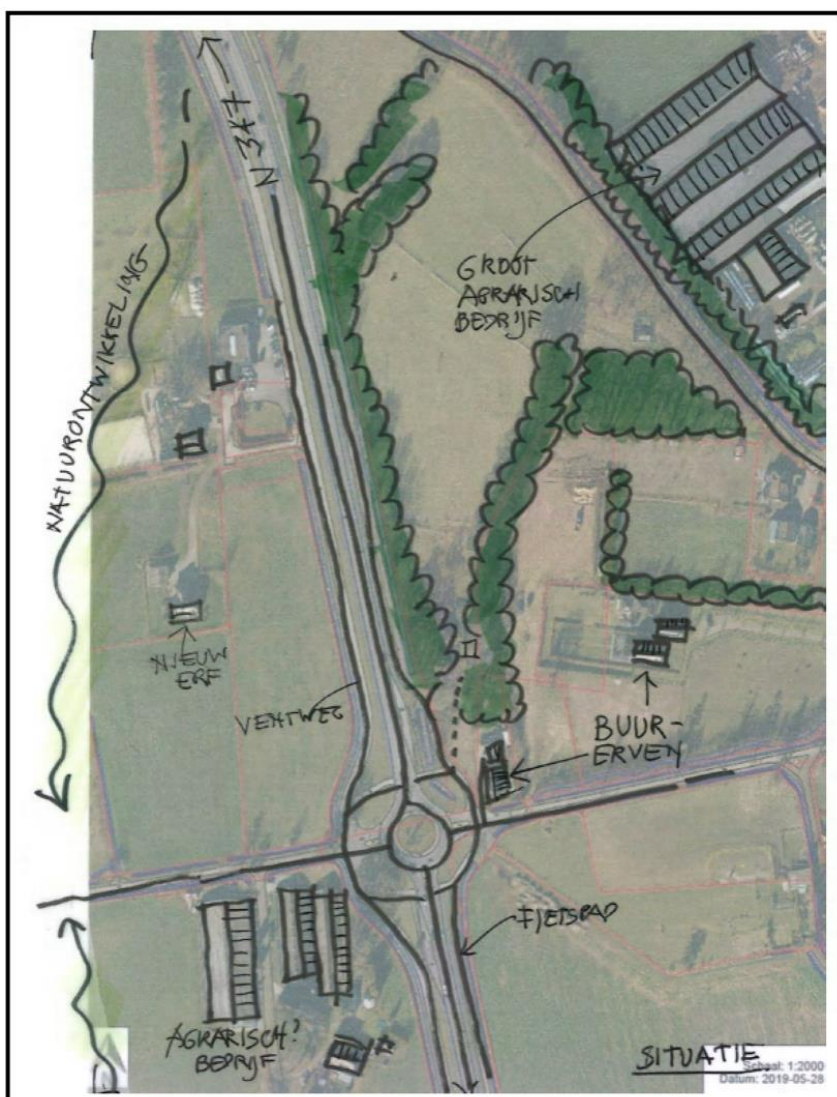
- Hoofdstuk 2: een beschrijving van de huidige situatie binnen het deelgebied;
- Hoofdstuk 3: omvat de planbeschrijving;
- Hoofdstuk 4: een korte schets van de beleidskader(s) voor zover van toepassing;
- Hoofdstuk 5: randvoorwaarden en onderzoek ten behoeve van de planuitvoering. Hier spelen milieuaspecten en waarden een rol;
- Hoofdstuk 6: een beschrijving van de wateraspecten;
- Hoofdstuk 7: de toelichting op de regels. De gebruikte bestemmingen en aanduidingen worden hier toegelicht;
- Hoofdstuk 8: uitvoering en handhaving. Hierbij wordt onder meer ingegaan op de financiële aspecten;
- Hoofdstuk 9: hier staan onder meer de resultaten van het gevoerde overleg.

HOOFDSTUK 2 HUIDIGE SITUATIE

Het deelgebied bestaat uit de deelgebieden Zunaweg 12 en 16 te Zuna en Kolonieweg 1 te Hoge Hexel. De drie deelgebieden zijn allen gelegen in het buitengebied van de gemeente Wierden. Hierna wordt ingegaan op de huidige situatie van de drie deelgebieden.

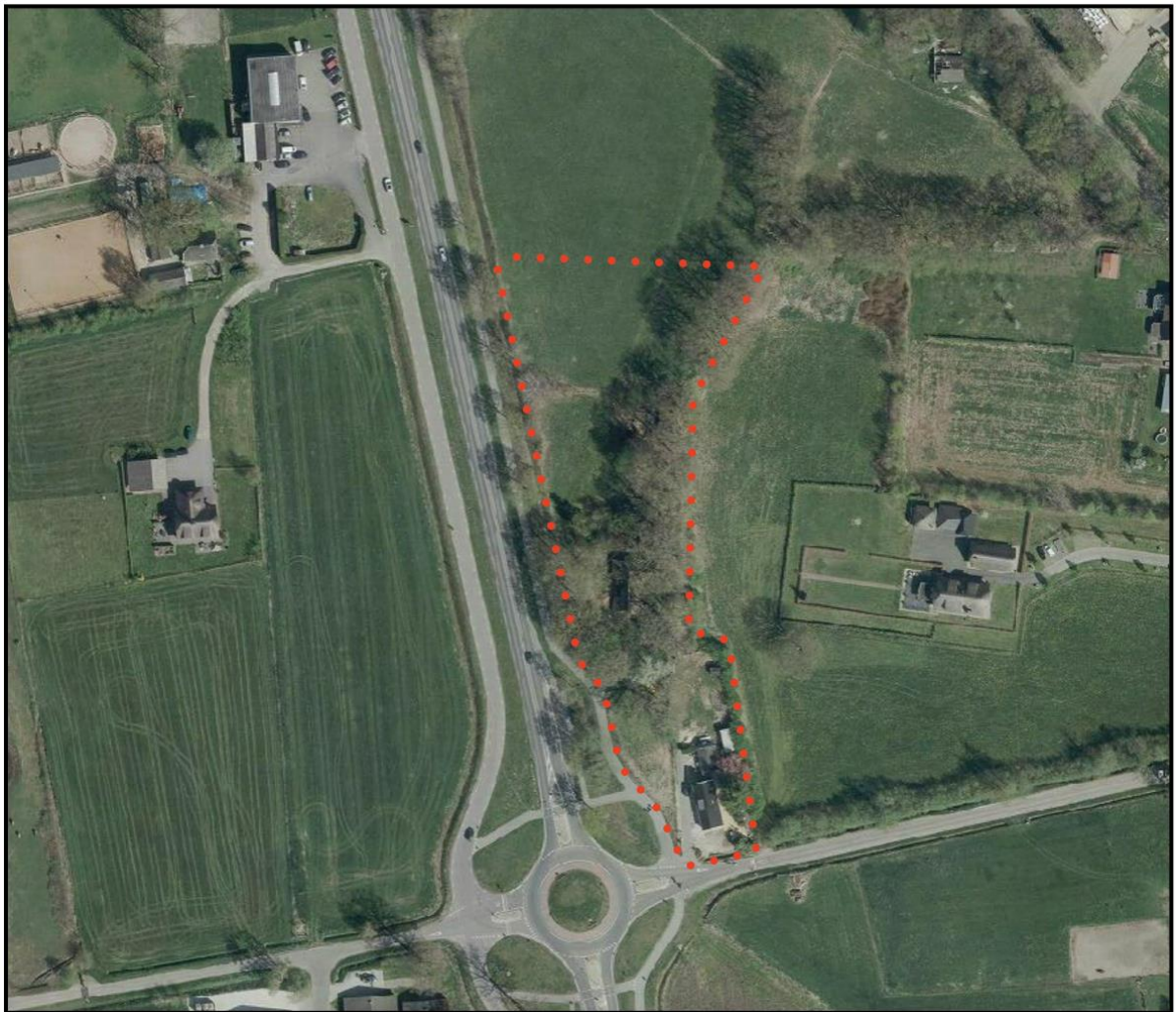
2.1 Deelgebied Zunaweg 16

Het deelgebied Zunaweg 16 ligt tussen verschillende ontwikkelingen in de omgeving: de provinciale weg aan de westkant, daarachter een nieuwe natuurlijke zone langs de Maatgraven, een groot agrarisch bedrijf aan de noordkant en veel nieuwe woonontwikkelingen rondom. Dit deelgebied kan beschouwd worden als een verborgen groene parel tussen al deze zichtbare veranderingen in het landschap, een van de weinige plekken in de buurt waar dankzij de hoge beplanting nog iets voelbaar is van het verleden. Het Oversticht heeft dan ook als advies meegegeven om deze kwaliteit in een landschappelijk inpassingsplan mee te nemen en vast te houden (in bijlage 1 is het advies van de Ervenconsulent van Het Oversticht bijgevoegd). In afbeelding 2.1 zijn de belangrijkste landschapsskenmerken voor de omgeving weergegeven.



Afbeelding 2.1 Landschappelijke kenmerken omgeving deelgebied (Bron: Het Oversticht)

Het deelgebied wordt aan de noord- en oostzijde begrensd door agrarische cultuurgronden. Ten zuiden en westen van het deelgebied bevinden zich wegen namelijk de provinciale weg van Nijverdal naar Rijssen-Holten en de Zunaweg. In afbeelding 2.2 is een luchtfoto weergegeven van het deelgebied.

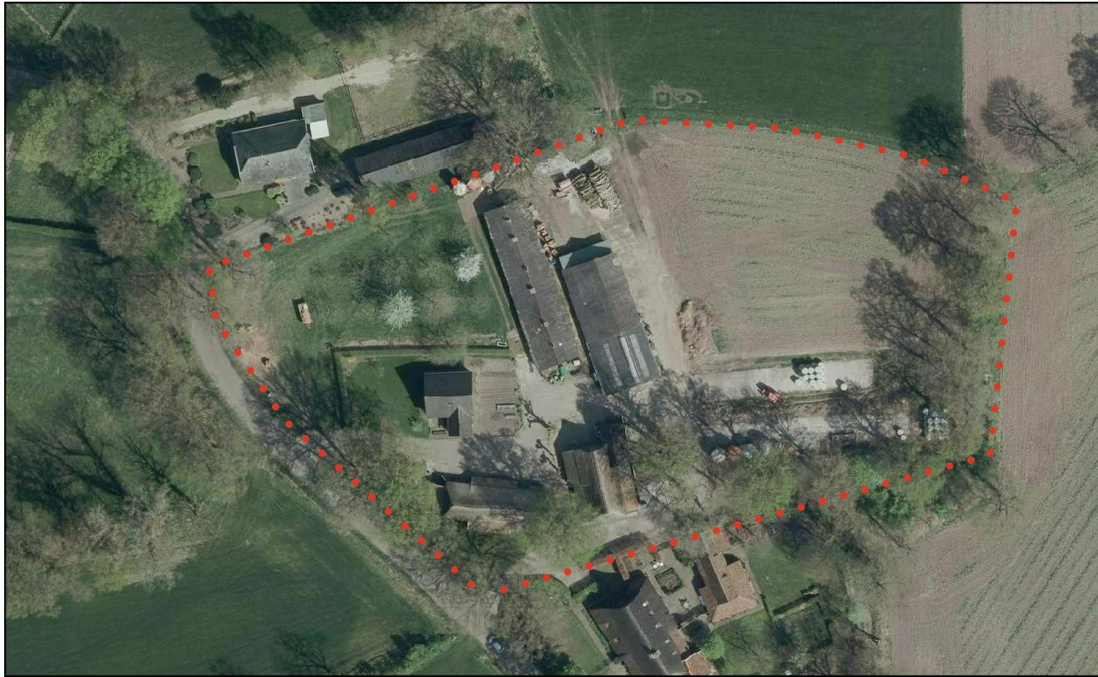


Afbeelding 2.2 Luchtfoto Zunaweg 16 en 14a (Bron: Provincie Overijssel)

2.2 Deelgebied Zunaweg 12

Ter plaatse van het deelgebied aan de Zunaweg 12 is een gemengde veehouderij aanwezig. Het gaat hierbij om een intensieve tak en een grondgebonden tak. Binnen dit deelgebied is een bedrijfswoning met bijhorende bebouwing en bedrijfsbebouwing aanwezig. Tussen de bebouwing is erfverharding aanwezig. Verder zijn de gronden onbebouwd en in gebruik als tuin of weiland.

In de omgeving van dit deelgebied zijn hoofdzakelijk verspreid liggende woonerven en agrarische bedrijfsperven aanwezig. Ten noorden en ten zuiden wordt dit deelgebied begrensd door woonpercelen. Voor de rest is het deelgebied omringd door agrarische cultuurgronden, met aan de westzijde de Zunaweg. Het deelgebied is ontsloten op de Zunaweg. In afbeelding 2.3 is een luchtfoto weergegeven van het deelgebied.



Afbeelding 2.3 Luchtfoto Zunaweg 12 (Bron: Provincie Overijssel)

2.3 Deelgebied Kolonieweg 1

Ter plaatse van het deelgebied aan de Kolonieweg 1 is een veehouderij aanwezig. Het gaat hierbij om een grondgebonden tak. Binnen dit deelgebied is een bedrijfswoning met bijhorende bebouwing en bedrijfsbebouwing aanwezig. Tussen de bebouwing is erfverharding aanwezig. Verder zijn de gronden onbebouwd en in gebruik als tuin of weiland.

In de omgeving van dit deelgebied zijn hoofdzakelijk agrarische cultuurgronden aanwezig. Ten noorden van dit deelgebied is een woonperceel aanwezig. Het deelgebied is ontsloten op de Kolonieweg. In afbeelding 2.4 is een luchtfoto weergegeven van het deelgebied.



Afbeelding 2.4 Luchtfoto Kolonieweg 1 (Bron: Provincie Overijssel)

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

In hoofdstuk 2 is een beschrijving van de verschillende deelgebieden gegeven. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de ontwikkeling zelf.

3.1 Algemeen

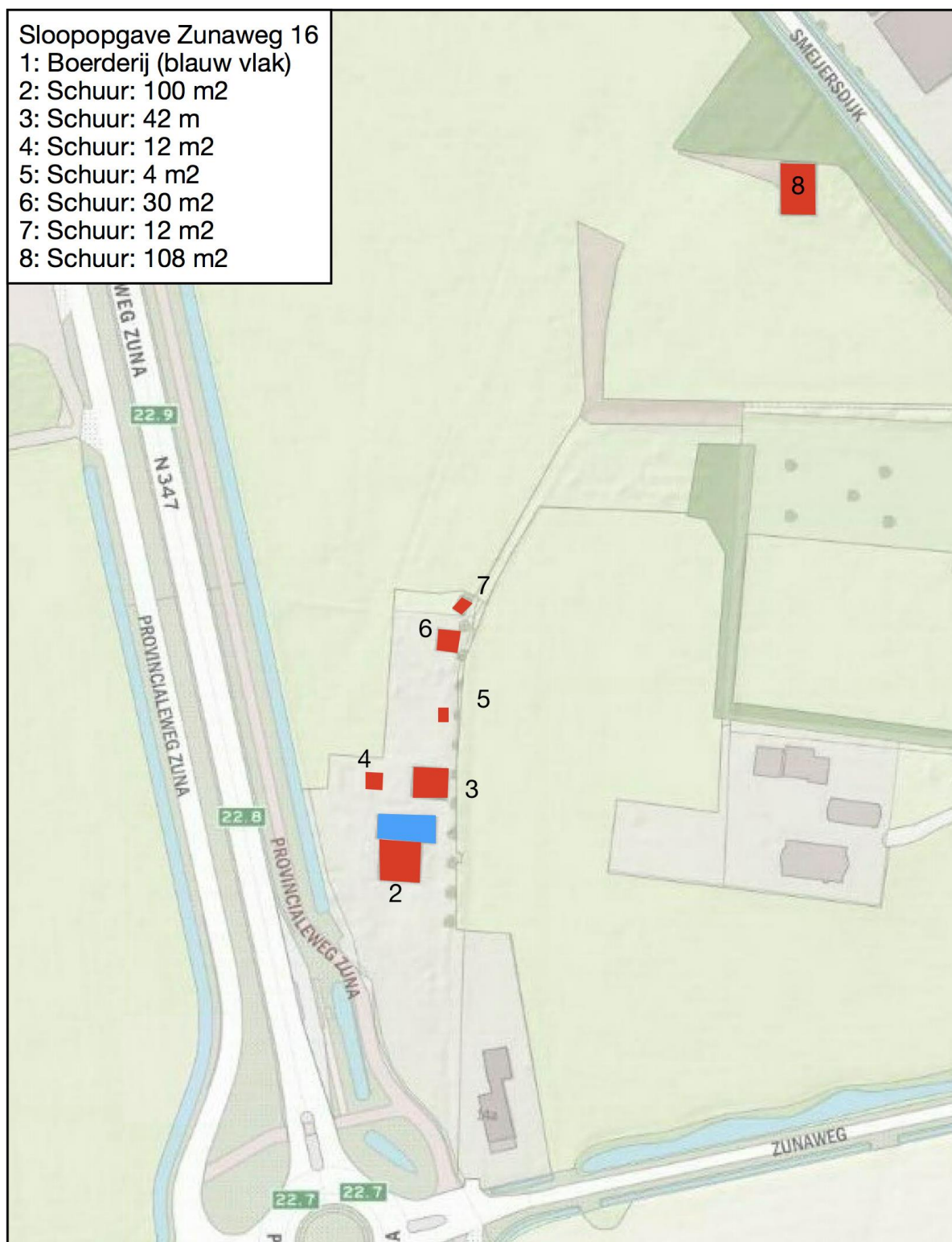
Zoals beschreven in voorgaande hoofdstukken bevinden zich aan de Zunaweg 12 en 16 en de Kolonieweg 1 landschapsontsierende agrarische bedrijfsgebouwen. Om (verdere) verpaupering te voorkomen, is het gewenst om de betreffende schuren te slopen. Het voornemen bestaat om de betreffende schuren in te zetten in het kader van het aangepaste rood voor rood beleid ‘Ruimte voor maatwerk’ om aan de Zunaweg 16 een compensatiewoning mogelijk te maken. Hierna wordt per deelgebied nader ingegaan op de beoogde ontwikkelingen.

3.2 Gewenste inrichting Zunaweg 16

3.2.1 Algemeen

Op basis van het beleid rood voor rood ‘Ruimte voor Maatwerk’, dat op 6 juni 2017 door de gemeenteraad is vastgesteld, kan in ruil voor de sloop van de voormalige agrarische bebouwing, met een gezamenlijke oppervlakte van 850 m², een bouwrecht voor een compensatiewoning met bijgebouw (100 m²) worden verkregen.

Ter plaatse van het deelgebied Zunaweg 16 wordt 308 m² aan schuren gesloopt (inclusief een veldschuur nabij de Smeijersdijk). Ook de bestaande woning aan de Zunaweg 16, die in slechte staat verkeerd, wordt gesloopt. Deze zal grofweg op dezelfde locatie worden teruggebouwd. In afbeelding 3.1 is weergegeven welke bebouwing wordt gesloopt.



Afbeelding 3.1 Overzicht sloopopgave aan de Zunaweg 16

Om te voldoen aan de minimale sloopeis van 850 m² heeft de initiatiefnemer op twee locaties sloopmeters opgekocht, namelijk aan de Zunaweg 12 (306 m²) en de Kolonieweg 1 (336 m²). In totaal wordt er 950 m² aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt, waarvoor 850 m² wordt ingezet voor het verkrijgen van een compensatiewoning met bijgebouw. De andere 100 m² wordt ingezet voor het realiseren van een bijgebouw bij de vervangende woning Zunaweg 16.

In het kader van voorgenomen ontwikkeling is door Buro Jet een ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld om te zorgen voor een goede landschappelijke inpassing. Het ruimtelijk kwaliteitsplan is opgenomen in bijlage 2 bij deze toelichting. Hierna wordt ingegaan op de landschapmaatregelen.

Het landschapsplan voor de Zunaweg 16 (zoals opgenomen in het ruimtelijk kwaliteitsplan) richt zich op het inpassen van twee woningen in het landschap. Het gaat hierbij om de her te bouwen woning Zunaweg 16 en het toevoegen van een compensatiewoning. De woningen en bijgebouwen worden gekoppeld aan bestaande of nieuwe landschapselementen, zodat het tezamen een goed ingepast en leefbaar geheel vormt.

Het deelgebied Zunaweg 16 ligt in het oude hoevenlandschap. Het oude hoevenlandschap is van oorsprong kleinschalig met verspreid liggende erven, open esjes en zware beplanting. Routes lopen van erf tot erf en het landschap kenmerkt zich door grillige vormen, gebaseerd op zijn ondergrond. Er is een veelheid van afwisselende groene karakteristieke landschapselementen te zien, als houtwallen, bomenrijen, erfbosjes, haagjes en solitaire bomen.

In afbeelding 3.2 is een uitsnede van de hiervan onderdeel uitmakende inrichtingstekening weergegeven.



Afbeelding 3.2 Erfinrichtingsplan deelgebied Zunaweg 16 (Bron: Buro Jet)

3.2.2 Situering bebouwing

Bebouwing

Voor de twee bouwkavels geldt dat ze een samenhangend geheel vormen met de omgeving, waarbij de groenstructuren het geheel verbindt. Erfafscheidingen mogen alleen bestaan uit groenelementen (geen schuttingen). Omdat het van belang is dat nieuwbouw in een agrarisch gebied zich voegt in het landschap worden hieronder randvoorwaarden voor de gebouwen aangegeven (uit advies ervenconsulent Het Oversticht):

- De gebouwen mogen wel (familie) van elkaar zijn maar zijn niet identiek aan elkaar;
- De bijgebouwen worden los van de woningen geplaatst;
- Alle gebouwen hebben een klassieke kap (geen Indonesisch) model als wordt voorgesteld);
- Gebruik donkere en ingetogen materialen en kleuren (zoals aardetinten);
- Gebruik bouwmaterialen (van de omgeving);
- De kappen kunnen deels van dakpan, deels met riet bedekt zijn;
- De hoofdgebouwen hebben bakstenen gevels;
- De bijgebouwen zijn daaraan ondergeschikt in materiaal en kleur.

Plaatsing van de woningen op erf.

De zuidelijke woning komt op de fundering van de oude boerderij (Zunaweg 16). De noordelijke woning ligt in lijn met de houtwal. Dus gedraaid ten opzichte van de boerderij in verband met de knik in de houtwal. Bijgebouwen liggen logisch en functioneel ten opzichte van de toegangsweg. Ze hoeven niet in lijn te liggen met de woning. Oude boerenerven in het oude hoevenlandschap waren vaak grillig van opzet.

Parkeren, ontsluiting en verharding

De woningen hebben een gezamenlijke erftoegang vanaf het begin van het fietspad. Materiaal van het landweggetje is bij voorkeur halfverharding of grote klinkers gelijksoortig als in omgeving. Alle verharding op het erf is in gedekte kleuren en wordt tot een minimum beperkt. Parkeren gebeurt op het eigen perceel, in aansluiting op de erfontsluiting. Bij voorkeur wordt het parkeerdeel voorzien van grastegels of halfverharding om grote aaneengesloten delen verharding te voorkomen.

3.2.3 Groenstructuur en inrichting erf

Kenmerkende groenstructuren

De bestaande oostelijke houtwal, evenals de boomgroep op het huidige voorerf is een belangrijk beeldbepalend landschapselement. Dit dient gerespecteerd te worden. De bestaande beplanting geeft al voldoende body als ophanging voor de nieuwe gebouwen. Nieuwe groenstructuren zijn dan ook gebaseerd op het bieden van privacy en zicht (ook ten opzichte van aanliggende bebouwde percelen) en als filtering van geluid van de aanliggende Provinciale weg. Aangezien het om een oud erf gaat in een oud zand-landschap kan er gestreefd worden naar een losse en informele sfeer op en rond de erven met streekeigen beplanting en een natuurvriendelijk beheer.

Houtwal

Een houtwal is een karakteristiek waardevol landschapselement en veelal verdwenen door de komst van prikkeldraad. Hier is hij nog heel aanwezig langs de oostkant van het perceel. Goed beheer en onderhoud van deze houtwal is van belang voor de uitstraling. Hiervoor alle opschot en coniferen verwijderen en onderbeplanting opschonen. Dit geeft weer een transparant beeld (op zichthoogte tussen stammen door) van een eikenrij.

Aan de westelijk kant komt een steil wallichaam met voornaamste functie het geluid van de Provinciale weg te dempen. Bij beplanting gaat de voorkeur uit naar een variatie in streekeigen boomsoorten, zodat een ziektebestendige interessante houtwal ontstaat. Daarnaast wordt voorjaarsbloeiend en bedragend inheems bosplantsoen toegevoegd. Dit vergroot tevens de sierwaarde als straatbeeld.

Boomgroep

In het oude hoevenlandschap zijn dicht bij elkaar staande bomen in grasland/ -weide op het voorerf karakteristiek. Ze dienden vroeger als gebruikshout. Het is mooi de bestaande boomgroep als vrijstaand in een grasland te herstellen, door verwijderen van onder-begroeiing en alleen de sterke goed gevormde bomen te laten staan en eventueel gelijkwaardig aan te vullen. Door de boomgroep uit te breiden richting het zuidelijke weiland wordt ook deze wigvormige punt bij het erf betrokken. Van oudsher gebruikte men voornamelijk eiken, maar geschikt zijn ook haagbeuk, walnoot en kastanje (qua vorm gelijkend en ook goed te snoeien) en eveneens fruitbomen die zorgen voor toegevoegde natuur- en belevingswaarde. Zolang ze maar als dicht bij elkaar staande groep opgezet worden.

Solitaire bomen

Kenmerkend op het erf is een solitaire boom. Op beide toekomstige percelen staat een esdoorn. Deze is meteen waardevol als solitair op de erven. Zo nodig gelijkwaardig vervangen.

Vogelbosje

Een vogelbosje is een erfbosje van voornamelijk bes-dragende heesters. Het vogelbosje geeft het bestaande erf meer body en zorgt voor extra ophanging/ omsluiting van de nieuwe woning. Tevens biedt het privacy en dempt het verkeersgeluid. Daarnaast geeft het een impuls aan het gevarieerde landschapsbeeld met aanliggend open grasland en versterkt het de natuurwaarde.

Struweelhaag

Een struweelhaag wordt net als een geschoren haag in één rij geplant, maar mag vrij uitgroeien en wordt daardoor breder. De haag heeft grote natuurwaarde, o.a. voor vogels en vlinders. Een struweelhaag op de perceelgrens van beide erven geeft duidelijk aan dat het om twee afzonderlijke erven gaat. Wanneer de hagen te breed worden kunnen ze, het liefst in fasen, tot de grond teruggesnoeid worden.

Bloemrijk grasland en overige beplanting

Een bloemenweide geeft belevings- en natuurwaarde en is belangrijk bij bevruchting van de boomgaard. De voorkeur gaat uit naar een akkerrandenmengsel (met granen en kruiden).

3.3 Gewenste inrichting Zunaweg 12

Ter plaatse van de Zunaweg 12 wordt voor het voorliggend plan één landschapsontsierende schuur gesloopt namelijk de schuur aangegeven met het nummer 2 in afbeelding 3.3. De overige landschapsontsierende bedrijfsbebouwingen blijven behouden voor de veehouderijtak. De intensieve veehouderijtak wordt gestopt. De bouw mogelijkheden voor het agrarische bedrijf wordt daarnaast verder ingeperkt door de aanduiding Agrarisch – Arisch bedrijf’ te verkleinen en strak rondom de te behouden schuren te plaatsen. Daarnaast wordt doormiddel van de sloopopgave in de bestemmingsregels het bestaand aantal vierkante meters aan bedrijfsbebouwing vastgelegd. De gronden ter plaatse van de gesloopte schuur (nr. 2) zal worden ingezaaid met gras. Hiervoor is een erfinrichtingsplan opgesteld, welke is opgenomen in bijlage 3 bij deze toelichting.



Afbeelding 3.3 Overzicht bedrijfsbebouwing aan de Zunaweg 12

3.4 Gewenste inrichting Kolonieweg 1

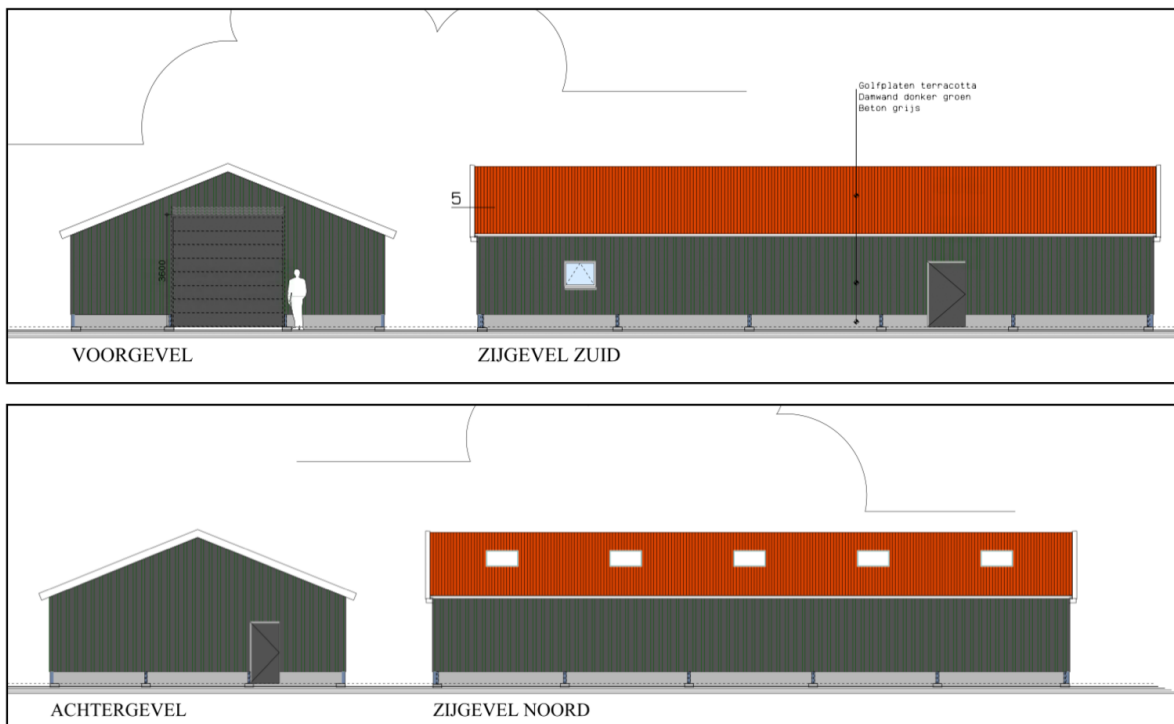
Aan de Kolonieweg 1 worden alle voormalige agrarische bedrijfsgebouwen met een oppervlakte van 1.872 m² gesloopt. Ter plaatse blijft de voormalige bedrijfswoning en 216 m² aan sloopmeters behouden. Van de 1.872 m² aan te slopen bebouwing wordt 336 m² ingebracht ten behoeve van het verkrijgen van een compensatiekavel aan de Zunaweg 16. De bedrijfswoning wordt een reguliere burgerwoning. Bij de woning wordt daarnaast een nieuw bijgebouw van 216 m² gerealiseerd. De overige sloopmeters (1.872 – 336 – 216 =) 1.332 m² worden gesloopt en gereserveerd voor een nader te bepalen project.

Het bijgebouw aan de Kolonieweg 1 is nodig vanwege het grote aantal hobbyvoertuigen (trekkers en landbouwmachine) van de eigenaar. De wens om het bijgebouw opnieuw op te trekken is vanwege dat het nieuwe bijgebouw beter past bij de huidige woning, zowel qua uitstraling als ligging. De grote van het bijgebouw is benodigd om het aantal voertuigen dat van onderdak moet worden voorzien te kunnen stallen.

In afbeelding 3.4 is de locatie van het bijgebouw op het perceel weergegeven. In afbeelding 3.5 zijn de aanzichten van het beoogde bijgebouw weergegeven. Het erf wordt landschappelijk ingepast conform de ter plaatse geldende gebiedskenmerken. Het erfinrichtingsplan is opgenomen in afbeelding 3.4 en in de bijlage 4 bij deze toelichting.



Afbeelding 3.4 Inrichtingstekening van het deelgebied Kolonieweg 1 (Bron: BAW)



Afbeelding 3.5 Aanzichten nieuwe loods in deelgebied Kolonieweg 1 (Bron: BAW)

3.5 Verkeer en parkeren

3.5.1 Algemeen

Bij nieuwe ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de effecten op de verkeersgeneratie en parkeerbehoefte die ontstaat door de nieuwe ontwikkeling. Hiertoe kunnen berekeningen worden uitgevoerd op basis van de publicatie ‘Toekomstbestendig parkeren, publicatie 381 (oktober 2018)’ van het CROW. Het CROW ontwikkelt en publiceert kennis onder andere op het gebied van verkeer en parkeren. Specifiek voor verkeersgeneratie en parkeren heeft het CROW de publicatie ‘Toekomstbestendig parkeren’ opgesteld. Deze kencijfers zijn gebaseerd op literatuuronderzoek en praktijkervaringen van gemeenten. De kencijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van de verkeersgeneratie en het benodigde aantal parkeerplaatsen.

In dit geval is voor wat betreft de gemeente Wierden uitgegaan van de stedelijkheidsgraad ‘weinig stedelijk’ en wat betreft stedelijke zone is uitgegaan van de omgevingscategorie ‘buitengebied’.

3.5.2 Verkeersaspecten

Ter plaatse van het deelgebied Zunaweg 12 te Zuna is sprake van het ontmengen van een bestaand gemengd agrarisch bedrijf. De intensieve tak (varkenshouderij) wordt opgeheven. Ter plaatse worden geen verkeer aantrekkende functies toegevoegd. Verwacht wordt dat ter plaatse het aantal verkeersbewegingen, planologisch gezien, zal afnemen.

Ter plaatse van het deelgebied aan de Kolonieweg 1 te Hoge Hexel voorziet het voorliggende bestemmingsplan niet in het toevoegen van verkeer aantrekkende functies. Het aantal woningen ter plaatse blijft gelijk, hetgeen niet resulteert in een toename van het aantal verkeersbewegingen. Opgemerkt dient te worden dat ter plaatse de agrarische bedrijfsbestemming en de daarbij behorende verkeersbewegingen komt te vervallen. Verwacht wordt dat daarom, planologisch gezien, het aantal verkeersbewegingen af zal nemen.

Tot slot voorziet het voorliggende bestemmingsplan in het toevoegen van één vrijstaande koopwoning ten noorden van de Zunaweg 16 te Zuna. Op basis van de voorgenomen uitgangspunten (paragraaf 3.4.1) resulteert dit in een toename van maximaal 8,6 verkeersbewegingen per weekdagemaal. De huidige omliggende infrastructuur is in voldoende mate ingericht om de (zeer) geringe toename van de verkeersbewegingen eenvoudig en veilig af te kunnen wikkelen. Ten behoeve van het toe te voegen woonerf wordt een overzichtelijk in- en uitrit gerealiseerd.

Gelet op het vorenstaande zijn vanuit verkeerskundig oogpunt dan ook geen bezwaren tegen de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

3.5.3 Parkeren

Ten aanzien van de parkeerbehoefte wordt opgemerkt dat ter plaatse van de deelgebieden Zunaweg 12 en Kolonieweg 1 geen functies worden toegevoegd die resulteren in een verhoogde parkeerbehoefte. Overeenkomstig de huidige situatie vindt het parkeren geheel plaats op het eigen erf. Hier is voldoende ruimte voor.

Ten aanzien van de toe te voegen woning ten noorden van de Zunaweg 16 zal het parkeren geheel plaatsvinden op het eigen erf. Hier is gelet op de omvang van het beoogde woonperceel (ruim) voldoende ruimte voor.

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifieke voor de deelgebieden 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 vastgesteld. 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 Rijn (takken (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 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 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte laat zich niet specifiek uit over dergelijke lokale ontwikkelingen. De voorgenomen ontwikkeling raakt geen rijksbelangen als opgenomen in de structuurvisie. Wat betreft de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' wordt opgemerkt dat toetsing noodzakelijk is bij 'nieuwe stedelijke ontwikkelingen' (3.1.6 Bro). Er zijn inmiddels meerdere gerechtelijke uitspraken geweest over deze begripsdefinitie. Op het realiseren van woningen is ondermeer de uitspraak ABRvS 16 september 2015, ECLI:NL:RVS:2015:2921) van toepassing. Uit deze uitspraak blijkt dat de realisatie van 11 woningen niet wordt gezien als stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, Bro.

In voorliggend geval is de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing aangezien vanuit planologisch oogpunt slechts één woning wordt toegevoegd en daarnaast gelet op de sloop van de landschapsontsiende bebouwingen op de slooplocaties is er geen sprake van extra beslag van ruimte. Toetsing aan de ladder kan daarom achterwege blijven. Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van strijd met het rijksbeleid.

4.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. Het belangrijkste plan betreft de Omgevingsvisie Overijssel en de daarbij behorende Omgevingsverordening Overijssel.

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 (typenwoningen 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

De opgaven, kansen, beleidsambities en ruimtelijke kwaliteitsambities voor de provincie zijn in de Omgevingsvisie Overijssel geschetst in ontwikkelingsperspectieven voor de groene omgeving en stedelijke omgeving.

Om de ambities van de provincie waar te maken, bevat de Omgevingsvisie een uitvoeringsmodel. Dit model is gebaseerd op drie niveaus, te weten:

1. Of - generieke beleidskeuzes;
2. Waar - ontwikkelingsperspectieven;
3. Hoe - gebiedskenmerken.

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

4.2.3.1 Of – generieke beleidskeuzes

Generieke beleidskeuzes zijn keuzes die bepalend zijn voor de vraag of ontwikkelingen nodig dan wel mogelijk zijn. In deze fase wordt beoordeeld of er sprake is van een maatschappelijke opgave. Of een initiatief mogelijk is, wordt onder andere bepaald door generieke beleidskeuzes van EU, Rijk of provincie. Denk aan beleidskeuzes om basiskwaliteiten als schoon drinkwater en droge voeten te garanderen. Andere generieke beleidskeuzes betreffen het voorkomen van overaanbod van bijvoorbeeld woningbouw- en kantoorlocaties.

Ook wordt in deze fase de zgn. Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking gehanteerd. Deze Overijsselse ladder geeft een nadere invulling aan de vraag hoe de behoefte moet worden bepaald, zowel in de stedelijke als in de groene omgeving, en op welke wijze de regionale afstemming vorm gegeven moet worden. Integraliteit, toekomstbestendigheid, concentratiebeleid, (boven)regionale afstemming en zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik zijn beleidskeuzes die invulling geven aan de Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking.

Voor specifieke gebieden in Overijssel geldt dat niet alle initiatieven mogelijk zijn. Dit heeft te maken met zwaarwegende publieke belangen, gebiedsspecifieke beleidskeuzes om de zwaarwegende publieke belangen te borgen, zijn: reservering voor waterveiligheid en beperking wateroverlast, drinkwater/grondwaterbeschermingsgebieden, het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen Ecologische Hoofdstructuur (EHS)), de Nationale Landschappen en het provinciaal routenetwerk transport gevaarlijke stoffen.

4.2.3.2 Waar – ontwikkelingsperspectieven

Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie

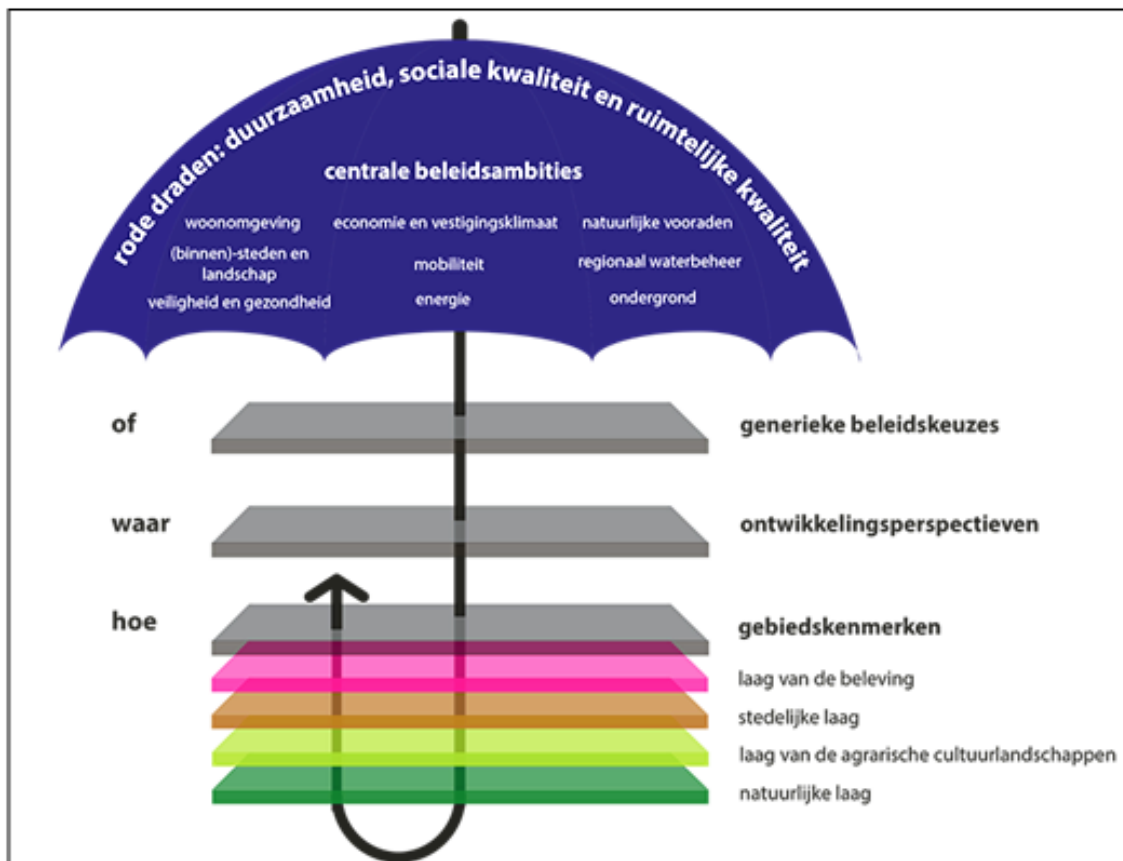
is een spectrum van zes ontwikkelperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke omgeving. Met dit spectrum geeft de provincie ruimte voor het realiseren van de in de visie beschreven beleids- en kwaliteitsambities.

De ontwikkelperspectieven geven richting aan wat waar ontwikkeld zou kunnen worden. Daar waar generieke beleidskeuzes een geografische begrenzing hebben, zijn ze consistent doorvertaald in de ontwikkelingsperspectieven. De ontwikkelingsperspectieven zijn richtinggevend en bieden de nodige flexibiliteit voor de toekomst.

4.2.3.3 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. Het is de vraag ‘hoe’ een ontwikkeling invulling krijgt.

Aan de hand van de drie genoemde niveaus kan worden gezien of een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is en er behoefte aan is, waar het past in de ontwikkelingsvisie en hoe het uitgevoerd kan worden. Afbeelding 4.1 geeft dit schematisch weer.



Afbeelding 4.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

4.2.4 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

Indien het concrete initiatief wordt getoetst aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel ontstaat 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 verhardens leggen op de Groene Omgeving wanneer aannemelijk is gemaakt:*
 - *dat er voor deze opgave in redelijkheid geen ruimte beschikbaar is binnen het bestaande bebouwd gebied en de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied ook niet geschikt te maken is door herstructurering en/of transformatie;*
 - *dat mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik binnen het bestaand bebouwd gebied optimaal zijn benut.*

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.3 van de Omgevingsverordening Overijssel

De principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik zijn een variant op ladder voor duurzame verstedelijking ten behoeve van de toepassing binnen de groene omgeving. Per saldo is door dit plan geen sprake van extra ruimtebeslag door bouwen en verhardens op de groene omgeving.

Er wordt in het deelgebied bij de Zunaweg 16, 308 m² aan landschapsontsierende bebouwing gesloopt (inclusief een veldschuur nabij de Smeijersdijk). Daarnaast vindt sloop plaats op twee andere locaties namelijk aan de Kolonieweg 1 in Hoge Hexel (1.872 m² in totaal gesloopt, waarvan 336 m² voor de compensatiewoning) en aan de Zunaweg 12 (306 m²). In totaal wordt er 950 m² aan landschapsontsierende bebouwing gesloopt voor de compensatiewoning aan de Zunaweg 16. Hiervoor wordt ter compensatie een woning met een inhoud van 750 m³ en een bijgebouw van 100 m² teruggebouwd. Aan de Kolonieweg 1 wordt daarnaast een bijgebouw van 216 m² teruggebouwd. Voor de rest is er enkel sprake van een planologische omzetting naar wonen op twee locaties. Samenvattend wordt geconcludeerd dat in voldoende mate rekening is gehouden met de principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik.

Artikel 2.1.5 Ruimtelijke kwaliteit

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

Artikel 2.1.6. Kwaliteitsimpuls Groene omgeving (lid 1)

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

Toetsing van het initiatief aan artikelen 2.1.5 en 2.1.6 lid 1 van de Omgevingsverordening Overijssel

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

- sloop van 950 m² aan landschapsontsierende bebouwing;
- sanering van asbest en overtollige erfverharding;
- het versterken van de landschappelijke kwaliteit (zie ook paragraaf 3.1), door de betreffende locaties van het deelgebied conform de gebiedskenmerken landschappelijk in te passen.

De investeringen in de ruimtelijke kwaliteit staan in verhouding tot de geboden ontwikkelingsmogelijkheden. Hiermee wordt voldaan aan het beleid van de Provincie Overijssel met betrekking tot de impuls in de groene omgeving. In paragraaf 4.2.4.2 wordt beschreven dat het project past binnen de ontwikkelingsperspectieven. Geconcludeerd wordt dat voorliggend initiatief in overeenstemming is met het artikel 2.1.5 en 2.1.6 van de provinciale verordening.

Artikel 2.2.2: Realisatie nieuwe woningen

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

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.2.2 lid 1 van de Omgevingsverordening Overijssel

Voorliggende ontwikkeling betreft onder andere de realisatie van één compensatiewoning, indachtig het actuele rood voor rood beleid ‘Ruimte voor maatwerk’ dat op 6 juni 2017 door de gemeenteraad van Wierden is vastgesteld. De woningen voldoen aan de kwalitatieve behoefte in de markt en worden gebouwd voor de lokale behoefte. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar het gemeentelijke woonbeleid zoals opgenomen in subparagraaf 4.3.4 van deze toelichting.

Geconcludeerd wordt dat dit plan in overeenstemming is met artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel.

4.2.4.2 Ontwikkelingsperspectieven

De deelgebieden aan de Zunaweg 16 en 12 behoren tot het ontwikkelingsperspectief ‘Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap’. De Kolonieweg 1 behoort tot het ontwikkelingsperspectief ‘Agrarisch ondernemen in het grootschalige landschap’. In afbeelding 4.2, 4.3 en 4.4 zijn een uitsneden van de perspectievenkaarten behorende bij de Omgevingsvisie, ter plaatse van de deelgebieden (rode stippenlijn), opgenomen.



Afbeelding 4.2 Ontwikkelingsperspectief Zunaweg 16 (Provincie Overijssel)



Afbeelding 4.3 Ontwikkelingsperspectief Zunaweg 12 (Provincie Overijssel)



Afbeelding 4.3 Ontwikkelingsperspectief Kolonieweg 1 (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.

De ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw, maar ook die voor de andere sectoren, wil de provincie Overijssel in dit ontwikkelingsperspectief nadrukkelijk verbinden met behoud en versterking van cultuurhistorische, natuurlijke en landschapselementen. Het waterbeheer richt zich op optimale condities voor de lokaal aanwezige functies, rekening houdend met de klimaatopgave en de kenmerken van het watersysteem.

'Agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap'

Dit ontwikkelingsperspectief omvat gebieden waar verdere modernisering en schaalvergroting van de landbouw in combinatie met verduurzaming de ruimte krijgt. Die ruimte kan verdiend worden door te investeren in kwaliteitsvoorwaarden.

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

Toetsing van het initiatief aan de 'Ontwikkelingsperspectieven'

De deelgebieden Zunaweg 12 en 16 liggen binnen het ontwikkelingsperspectief 'wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap'. Ter plaatse van het deelgebied Zunaweg 12 voorziet voorliggend bestemmingsplan in het ontmengen van een gemengde veehouderij. De intensieve tak wordt afgestoten, waardoor ter plaatse uitsluitend sprake is van een grondgebonden veehouderij. Deze functie is passend binnen

het ter plaatse geldende ontwikkelingsperspectief. Het realiseren van een compensatiewoning ter plaatse van het deelgebied Zunaweg 16 is eveneens een passende functie binnen dit ontwikkelingsperspectief. Daarnaast wordt in de ruimtelijke kwaliteit geïnvesteerd en is het toevoegen van een woning passend binnen het ontwikkelingsperspectief.

Het deelgebied Kolonieweg 1 ligt binnen het ontwikkelingsperspectief 'agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap'. Gebieden met een dergelijk ontwikkelingsperspectief zijn primair bedoeld voor de landbouw. Het agrarisch bedrijf aan de Kolonieweg 1 is reeds beëindigd en op het perceel zal in de toekomst ook geen agrarisch bedrijf meer worden geëxploiteerd, dit ook mede gelet op de nabijheid van een woonperceel. Het is gewenst om het gebied te herbestemmen naar een woonbestemming teneinde ter plaatse reguliere bewoning mogelijk te maken. Herbestemming brengt geen extra belemmeringen met zich mee ten aanzien van de bedrijfsvoering van omliggende (agrarische) bedrijven. Hiervoor wordt verwezen naar hoofdstuk 5 waar nader in wordt gegaan op de milieu- en omgevingsaspecten.

4.2.4.3 Gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en de laag van beleving) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. De 'stedelijke laag' wordt in dit geval buiten beschouwing gelaten, omdat er in of aangrenzend bij de deelgebieden geen specifieke eigenschappen voor deze laag gelden. Vanwege het ontbreken van bijzondere eigenschappen binnen de 'laag van de beleving', wordt ook deze laag buiten beschouwing gelaten.

1. De "Natuurlijke laag"

Overijssel bestaat uit een rijk en gevarieerd spectrum aan natuurlijke landschappen. Deze vormen de basis voor het gehele grondgebied van Overijssel. Het beter afstemmen van ruimtelijke ontwikkelingen op de natuurlijke laag kan ervoor zorgen dat de natuurlijke kwaliteiten van de provincie weer mede beeldbepalend worden. Ook in steden en dorpen bijvoorbeeld in nieuwe waterrijke woonmilieus en nieuwe natuur in stad en dorp.

De deelgebieden zijn op de gebiedskenmerkenkaart de "Natuurlijke laag" aangeduid met het gebiedstype "Dekzandvlakte en ruggen" en/of "Beekdalen en natte laagtes". In de afbeeldingen 4.4, 4.5 en 4.6 is dit weergegeven, de deelgebieden zijn indicatief aangegeven met een rode stippenlijn.



Afbeelding 4.4 Natuurlijke laag Zunaweg 16 (Bron: Provincie Overijssel)



Afbeelding 4.5 Natuurlijke laag Zunaweg 12 (Bron: Provincie Overijssel)



Afbeelding 4.6 Natuurlijke laag Kolonieweg 1 (Bron: Provincie Overijssel)

‘Dekzandvlakte en ruggen’

De dekzandgronden beslaan een groot gedeelte van de oppervlakte van de provincie. Na de ijstijden bleef er in grote delen een reliëfrijk – door de wind gevormd – zandlandschap achter, dat gekenmerkt wordt door relatief grote verschillen tussen hoog/droog en laag/ nat gebied. Soms vlak bij elkaar, soms verder van elkaar verwijderd. De ambitie is de natuurlijke verschillen tussen hoog en laag en tussen droog en nat functioneel meer sturend en beleefbaar te maken. Dit kan bijvoorbeeld door een meer natuurlijk watersysteem, door beplanting met 'natuurlijke' soorten en door de (strekkings)richting van het landschap te benutten in gebiedsontwerpen.

‘Beekdalen en natte laagtes’

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

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

Toetsing van het initiatief aan de 'Natuurlijke laag'

De gronden binnen de deelgebieden zijn ingericht als woonerf of in cultuur gebracht ten behoeve van agrarische bedrijfsactiviteiten, waardoor de van oorsprong voorkomende ‘Natuurlijke laag’ niet of nauwelijks meer aanwezig is. Met de landschapsmaatregelen wordt ingezet op beplanting die past bij de natuurlijke ondergrond. Gelet op het vorenstaande wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling in overeenstemming is met de ‘Natuurlijke laag’.

2. De ‘Laag van het agrarisch cultuurlandschap

In het agrarisch cultuurlandschap gaat het er altijd om dat de mens inspeelt op de natuurlijke omstandigheden en die ten nutte maakt. Hierbij hebben nooit ideeën over schoonheid een rol gespeeld. Wel zijn we ze in de loop van de tijd gaan waarderen om hun ruimtelijke kwaliteiten. Vooral herkenbaarheid, contrast en afwisseling worden gewaardeerd. De ambitie is gericht op het voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen door óf versterking óf behoud óf ontwikkeling of een combinatie hiervan.

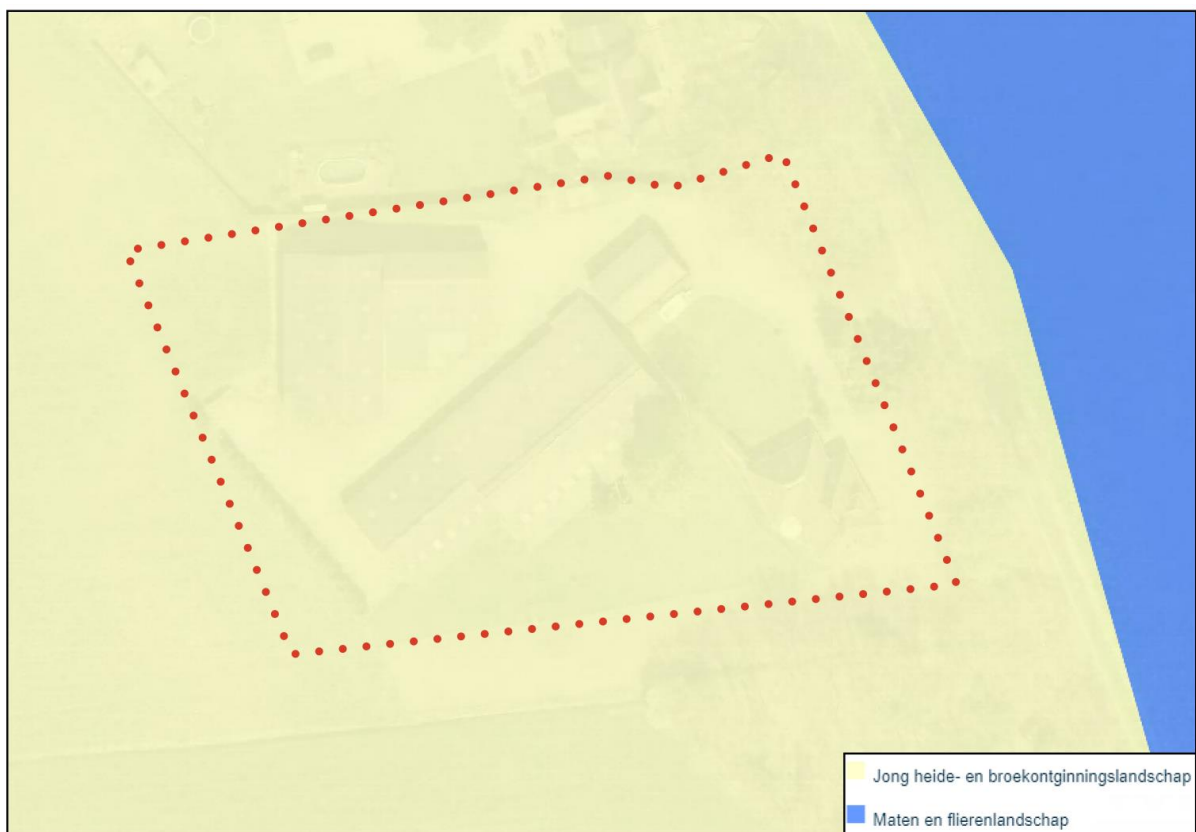
De deelgebieden liggen op basis van de gebiedskenmerkenkaart in de landschapstype “Oude Hoevenlandschap” en “Jonge heide- en broekontginningslandschap”. In afbeelding 4.7, 4.8 en 4.9 is dit weergegeven, de deelgebieden zijn aangegeven met de rode stippenlijnen.



Afbeelding 4.7 Laag van het agrarisch cultuurlandschap, Zunaweg 16 (Bron: Provincie Overijssel)



Afbeelding 4.8 Laag van het agrarisch cultuurlandschap, Zunaweg 12 (Bron: Provincie Overijssel)



Afbeelding 4.9 Laag van het agrarisch cultuurlandschap, Kolonieweg 1 (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 en een volgende generatie boeren nieuwe ontwikkelingsruimte zocht. 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.

“Jonge heide- en broekontginningslandschap”

De grote oppervlakte aan – voormalige – natte en droge heidegronden was oorspronkelijk functioneel verbonden met het essen- en oude hoevenlandschap; hier werd geweid en werden de plaggen gestoken voor in de stal; in de stal bemeste plaggen dienden als structuurverbeteraar en bemesting voor de akkergronden op de essen. Na de uitvinding van kunstmest ging deze functie verloren en werden deze gronden grotendeels in cultuur gebracht. Aanvankelijk kleinschalig en min of meer individueel door keuterboertjes, later werd de ontginning planmatig en grootschalig aangepakt (tot in de jaren 60 van de 20e eeuw). De grote natte broekgebieden ondergingen een vergelijkbare ontwikkeling, waardoor de natte en de droge jonge ontginningen nu gelijkenis vertonen. Ten opzichte van omliggend essen- en hoevenlandschap zijn de landbouwontginningen relatief grote open ruimtes, deels omzoomd door boscomplex. Erven liggen als blokken aan de weg geschakeld. Wegen zijn lanen met lange rechtstanden. Vaak zijn het ‘inbreidings’ landschappen met en rommelige driehoekstructuren als resultaat.

Als ontwikkelingen plaats vinden in de agrarische ontginningslandschappen, dan dragen deze bij aan behoud en versterking van de dragende lineaire structuren van lanen, bosstroken en waterlopen en ontginningslinten met erven en de kenmerkende ruimtematen.

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

In voorliggend geval wordt het agrarische erf aan de Kolonieweg 1 omgezet naar een woonerf. Het agrarische erf aan de Zunaweg 12 blijft een agrarische erf. De Zunaweg 16 heeft al een woonbestemming. Ter plaatse van de Zunaweg 16 wordt een vervallen boerderij vervangen voor een nieuwe woning en wordt een compensatiewoning gerealiseerd ter compensatie van het slopen van landschapsontsierende bebouwing. De landschapsontsierende bebouwing worden gesloopt aan de Zunaweg 16 en 12 en de Kolonieweg 1.

Conform de gebiedskenmerken wordt de ontwikkeling op het erf aan de Zunaweg 16 op een landschappelijk verantwoorde wijze ingepast, waardoor bijgedragen wordt aan behoud en versterking van deze kenmerken ter plaatse. De positionering en uitstraling van de gewenste bebouwing sluit dan ook aan bij het aanwezige landschap. In het Ruimtelijke kwaliteitsplan (Bijlage 2 bij deze toelichting) wordt nader ingegaan op landschapsmaatregelen en de gebiedskenmerken.

De gronden die vrijkomen door de ontwikkeling aan de Zunaweg 12 wordt ingezaaid met gras. Het erf is al zodanig landschappelijk verantwoordelijk ingericht met o.a. fruitbomen en streekeigenbeplanting. De Kolonieweg 1 zal passend binnen de gebiedskenmerken worden ingepast. Dit is ook verwoord in paragraaf 3.4. Geconcludeerd wordt dat het plan in overeenstemming is met de “Laag van het agrarisch cultuurlandschap”.

4.2.5 Conclusie toetsing van het initiatief aan het provinciaal beleid

De ruimtelijke ontwikkeling is in overeenstemming met het in de Omgevingsvisie Overijssel verwoorde en in de Omgevingsverordening verankerde provinciaal ruimtelijk beleid.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Structuurvisie Wierden

4.3.1.1 Algemeen

De structuurvisie Wierden is opgesteld voor het gehele grondgebied van de gemeente Wierden en betreft de periode tot 2030. De structuurvisie vormt het toetsingskader voor de beoordeling van nieuwe plannen en

initiatieven. Bestemmingsplannen en projectbesluiten moeten getoetst worden aan de structuurvisie. De structuurvisie is op 5 oktober 2010 door de gemeenteraad vastgesteld.

4.3.1.2 Ruimtelijke Ontwikkelingsvisie

Ambitieniveau

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

Centrale waarden

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

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

4.3.1.3 Kernkwaliteiten en centrale waarden gemeente Wierden

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

4.3.1.4 Deelgebiedvisies

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

Landelijk gebied

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

4.3.1.5 Toetsing van het initiatief aan de ‘Structuurvisie Wierden’

Door de sloop van landschapsontsierende bebouwing en de landschappelijke inpassing van de verschillende deelgebieden met streekeigen beplanting, worden de kenmerken van het oorspronkelijke landschap versterkt. Verrommeling en verpaupering van het buitengebied wordt voorkomen. De in dit bestemmingsplan beschreven ontwikkeling is dan ook in overeenstemming met de gemeentelijke structuurvisie.

4.3.2 Ruimte voor Maatwerk

4.3.2.1 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 is het Rood voor Rood beleid van belang.

4.3.2.2 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 geïnterpreteerde bebouwing) betreffen of als het een gemengd bedrijf in het extensiveringsgebied 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 compensatiekavels verkregen worden. Hiervoor geldt dat per 850 m² aan sloop één compensatiekavel 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.

Het 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.

4.3.2.3 Toetsing van het initiatief aan 'Ruimte voor maatwerk'

In dit geval wordt medewerking verleend op basis van het 'Beleid Ruimte voor Maatwerk' zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Wierden op 6 juni 2017. De uitgangspunten vanuit het beleid 'Rood voor rood met gesloten beurs gemeente Wierden 2011' blijven hierbij het uitgangspunt.

Eisen slopen en terugbouwen: Ten behoeve van het verkrijgen van een compensatiewoning wordt 850 m² landschapsontsierende bedrijfsbebouwing gesloopt. Hiermee wordt voldaan aan de sloopnorm. Ter compensatie mag één woning met bijgebouw(en) worden gerealiseerd op een onbebouwde locatie. De compensatiewoning wordt gebouwd op een bouwtegel van circa 1.000 m². De maximale inhoudsmaat van deze woning bedraagt 750 m³.

Ruimtelijke kwaliteitsslag en financiële verantwoording: De ruimtelijke kwaliteit op de locaties zal verbeteren door de sloop van de voormalige bedrijfsbebouwing en de landschappelijke investeringen in de vorm van landschapsmaatregelen.

Terugbouwlocatie: De compensatiekavel wordt gerealiseerd direct aansluitend bij de locatie aan de Zunaweg 16. De nieuwe locatie voor de compensatie wordt gezien het beeld ter plaatse als meest logische optie gezien. Gelet op de ligging van de compensatiekavel sluit de woning goed aan op de stedenbouwkundige en landschappelijke structuur langs de Zunaweg.

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

4.3.3 Landschapsonwikkelingsplan gemeente Wierden

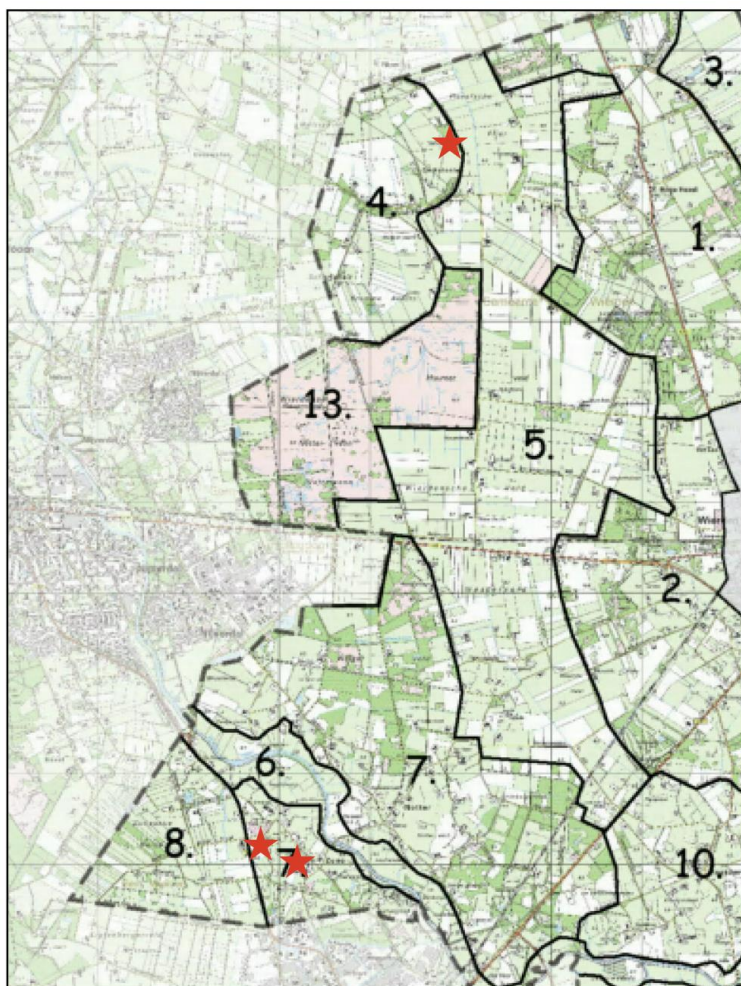
4.3.3.1 Inleiding

Het Landschapsonwikkelingsplan gemeente Wierden (LOP) is op 10 februari 2009 door de gemeenteraad vastgesteld. De algemene doelstellingen voor het LOP zijn:

- het behouden en versterken van de landschappelijke (kern)kwaliteiten van het gebied;
- het behouden en versterken diversiteit en herkenbaarheid van de verschillende landschappen;
- een ontwikkelingsgerichte benadering.

In het LOP is de gemeente Wierden onderverdeeld in verschillende deelgebieden, die onderling een sterke samenhang hebben, maar die tegelijkertijd ruimtelijk, functioneel en qua ontwikkelingen en beleid van elkaar verschillen. Per deelgebied zijn de eigen kenmerken, kwaliteiten, ontwikkelingen, kansen en bedreigingen uiteengezet.

Daarnaast zijn er verschillende specifieke opgaven voor de deelgebieden bepaald. De deelgebieden aan de Zunaweg liggen in het deelgebied 7 'Notter-Zuna'. Het deelgebied aan de Kolonieweg 1 ligt in het deelgebied 4 'De kolonie & kromme akkers'. In afbeelding 4.10 is een uitsnede van de visiekaart van de deelgebieden weergegeven. De deelgebieden zijn aangegeven met rode sterren.



Afbeelding 4.10 Deelgebieden visiedocument landschapsonwikkelingsplan (Bron: Gemeente Wierden)

4.3.3.2 Deelgebied 4 'De kolonie & kromme akkers'

Kenmerken	• Twee smalle gebogen gordeldekzandruggen met historische bebouwingslinten en bos.
-----------	--

Kwaliteiten	• De herkenbaarheid van de dekzandruggen in het landschap. • De authenticiteit van het gebied. • De combinatie van beslotenheid, reliëf en bebouwing
Ontwikkelingen	• Weinig dynamiek. • Deels aangewezen als Landbouw ontwikkelingsgebied (LOG). • Schaalvergroting landbouw en eventuele nieuwvestiging bedrijven.
Kansen	• Duurzame instandhouding. • Ontzien van bijzondere plekken door landbouw. • Geomorfologische ondergrond duidelijker zichtbaar maken (eigen karakter).
Bedreigingen	• Schaalvergroting van het landschap en verdwijnen kwaliteiten door de ontwikkeling als LOG.
Opgaven LOP	• Landschappelijk kader bieden voor de ruimtelijke kwaliteit van het landbouw(ontwikkelings)gebied en de erven daarin. • Behoud en versterking van de herkenbaarheid en de karakteristieke structuur van de gordeldekzandruggen. • Behoud van het historische bebouwingslint van de kolonie. • Contrasten binnen het deelgebied (hoog/laag, open/dicht) in stand houden en versterken.

4.3.3.3 Deelgebied 7 'Notter-Zuna'

Kenmerken	• De hoevenzwermen Notter en Zuna liggen op escomplexen aan beide zijden van de Regge. • Daarnaast kleinere eenmansessen (kampen), verspreid in het gebied op kleinere kopjes. Landgoederen en bos- en natuurgebieden.
Kwaliteiten	• Relatie Reggedal-ontwikkelingsgeschiedenis buurtschappen. • Steilranden op overgang naar beekdal. • Kleinschaligheid en variatie door afwisseling van microreliëf (steilranden), kampen, weiden en landschapselementen als houtwallen, singels en erfbeplantingen.
Ontwikkelingen	• Landschap is opener geworden, contrasten tussen beekdal en oud cultuurlandschap kleiner. • Relatief veel omvorming van agrarische erven naar particuliere erven.
Kansen	• Versterken identiteit en ruimtelijke structuur. • Het deelgebied leent zich voor ontwikkeling van knoopen. • Goede landschappelijke inpassing (nieuwe) erven en ontwikkelingen koppelen aan een landschappelijke tegenprestatie. • Duurzaam financieel stimuleren actief behoud en herstel van landschapselementen. • Verbreding landbouw op het vlak van agrotourisme, o.a. hoogwaardige verblijfsaccommodaties. • Benutten landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten ter versterking van toerisme en recreatie. • Stimulering ontwikkeling van recreatieve voorzieningen. • Vasthouden van water (in de grond) en verandering ontwatering. • Landinrichtingsplan Rijssen: bij mensen aan tafel zitten en er wordt in het landschap geïnvesteerd. • Delen langs de Regge zijn aangewezen als beheersgebied (meer agrarisch natuurbeheer).
Bedreigingen	• Spanningsveld grondgebonden landbouw en kleinschalig landschap • Ontwikkeling van enkele kwekerijen, grootschalige, niet-oorspronkelijk karakteristieke- particuliere tuinen, ponyweiden. • Versnippering en verminderde herkenbaarheid landschap door ontbreken van duidelijke ruimtelijke structuur. • Verdere nivellering van contrasten tussen open beekdal en kleinschalig oud cultuurlandschap in huidige situatie.

	Landinrichtingsplan Rijssen: aandacht voor grote structuren zoals de Regge kan ten koste gaan van kleinschalig landschap, omdat de gronden langs de Regge uit landbouwkundig gebruik worden onttrokken en elders ruimte voor landbouw moet worden gezocht.
Opgaven LOP	- Behoud en versterking van de identiteit van het kleinschalige oude cultuurlandschap, de buurtschappen en het landgoederenlandschap. - Behoud (door ontwikkeling) van historische erven. - Zichtbaar maken van historische/archeologische waarden in het gebied. - Behoud van de ruimtelijke variatie in open en besloten delen bij de bosgebieden/landgoederen. - Landschappelijk kader bieden voor de ruimtelijke kwaliteit van nieuwe ontwikkelingen, zoals burgererven, bedrijvigheid (o.a. kwekerijen). - Behoud van onverharde wegen en behoud en herstel van steilranden. - Stimuleren van recreatief medegebruik en recreatienetwerk. - Stimuleren van erfbeplantingen.

4.3.3.4 Toetsing van het initiatief aan het Landschapsonwikkelingsplan

Het initiatief past binnen de kaders van het LOP die voor de deelgebieden gelden. Voor de erven zijn erfinrichtingsplannen opgesteld, waaruit de aandacht voor landschappelijke inpassing is aangetoond. In de erfinrichtingsplannen wordt voorzien in het toevoegen van beplanting, waarmee de ruimtelijke kwaliteit van de gebieden worden versterkt. De erfinrichtingsplannen zijn opgenomen in het Ruimtelijk Kwaliteitsplan in bijlage 2, 3 en 4 bij deze toelichting.

Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling eveneens past binnen de uitgangspunten van het LOP.

4.3.4 Lokale woonagenda 2018-2022

4.3.4.1 Algemeen

De afgelopen jaren is de woningmarkt sterk veranderd. De gemeente Wierden wil daar goed op anticiperen en haar woonbeleid actualiseren door een lokale woonagenda uit te werken. De lokale woonagenda sluit aan op de Regionale Woonvisie Twente, waar de gezamenlijke uitgangspunten voor het regionale woonbeleid zijn vastgelegd. Op basis daarvan 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. De lokale woonvisie geeft daar invulling aan, samen met een aantal thematische opgaven die voor de gemeente Wierden relevant zijn.

In de woningbouwafspraken die de gemeente Wierden met de provincie Overijssel heeft gemaakt wordt uitgegaan van een woningbouwcontingent van 567 woningen tot 2026; iets meer dan de uitkomst van de provinciale Primos prognose die uitgaat van 525 woningen tot en met 2027.

4.3.4.2 Visie op het wonen

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

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

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

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

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

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

De gemeente en de provincie hebben prestatieafspraken gemaakt. Doel van deze afspraken is om meer balans te brengen tussen de huishoudensontwikkeling en de daarvoor benodigde bestemmingsplancapaciteit. In dit bestemmingsplan gaat het om de bouw van één woning in het kader van de Rood-voor-Rood regeling Ruimte voor maatwerk. Hiermee is voorliggend plan in overeenstemming met de ‘Lokale woonagenda 2018-2022.

4.3.5 Conclusie toetsing initiatief aan gemeentelijk beleid

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

HOOFDSTUK 5 RANDVOORWAARDEN EN ONDERZOEK

5.1 Inleiding

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

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

5.2 Milieu- en omgevingsaspecten

5.2.1 Hinder

5.2.1.1 Algemeen

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

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

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

5.2.1.2 Gebiedstypen

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

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

Met betrekking tot de deelgebieden geldt het omgevingstype rustige woonwijk. Dit vanwege het feit dat er geen sprake is van een matige of sterke functiemenging.

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

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 ordening. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast.

Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functie binnen het deelgebied hinder ondervindt van bestaande functies in de omgeving en andersom of de nieuwe functie de bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven aantast.

Hierna wordt per deelgebied ingegaan op de externe en interne werking.

5.2.1.3 Situatie deelgebied Zunaweg 16

Externe werking

De functie 'wonen' betreft geen milieubelastende functie voor de omgeving. Er is daarmee geen sprake van een aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden als gevolg van het voornemen.

Interne werking

In de directe omgeving van de Zunaweg 16 zijn enkele intensieve veehouderijen en een bedrijf aanwezig. De intensieve veehouderijen betreffen de percelen aan de Blokkendijk 1 en Smeijersdijk 1a. Voor intensieve veehouderijen geldt, op basis van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' maximaal milieucategorie 4.1

met een grootste richtafstand voor het aspect geur. Als eerst wordt erin gegaan op het bedrijf waarna ingegaan wordt op de agrarische bedrijven.

Het bedrijf aan de Provincialeweg Zuna 5a betreft een garage, inclusief de detailhandel in auto's en weggebonden artikelen. Hiervoor geldt op basis van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' maximaal milieucategorie 2 met als grootste richtafstand 30 meter voor geluid. De afstand tussen de bedrijfspercelen aan de Provincialeweg 5a Zuna en het deelgebied bedraagt circa 80 meter, waarmee ruimschoots aan de richtafstand, 30 meter, wordt voldaan. De toekomstige afstand tussen het woonperceel en bedrijfsperceel bedraagt circa 60 meter, waarmee ruimschoots voldaan wordt aan de geldende richtafstand van 30 meter.

Bij agrarische bedrijven zijn, in het geval van veehouderijen, echter niet de adviesafstanden maar de wettelijk aan te houden afstanden of de berekenende geuremissiecontouren voor vergunningplichtige veebedrijven bepalend. Hier wordt verderop nader op ingegaan (zie paragraaf 5.2.2 van deze toelichting). De overige van toepassingen zijnde aspecten, stof, geluid en gevaar worden hierna getoetst. Voor intensieve veehouderijen geldt, na het aspect geur, een grootste richtafstand van 50 meter voor de aspecten stof en geluid.

Indien het aspect geur buiten beschouwing wordt gelaten dan geldt een grootste richtafstand van 30 meter (in geval van het fokken en houden van rundvee en overige graasdieren).

De afstand tussen het agrarisch bouwvlak Blokkendijk 1 en het deelgebied gebied bedraagt voor de circa 80 meter en voor de Smeijersdijk 1A circa 170 meter, waarmee ruimschoots aan de richtafstanden (zonder toetsing aan het aspect geur) wordt voldaan.

Gelet op het bovenstaande mag ervan uitgegaan worden dat ter plaatse van de vervangende nieuwbouw en de compensatiewoning sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Omgekeerd worden omliggende bedrijven niet (verder) in hun bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden belemmerd.

5.2.1.4 *Situatie deelgebied Kolonieweg 1*

Externe werking

De functie 'wonen' betreft geen milieubelastende functie voor de omgeving. Er is daarmee geen sprake van een aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden als gevolg van het voornemen.

Interne werking

In de directe omgeving van de Kolonieweg 1 zijn geen milieubelastende functies aanwezig. Gelet hierop wordt dan ook geconcludeerd dat de in de omgeving aanwezige bedrijven niet (verder) in hun bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden worden belemmerd.

5.2.1.5 *Situatie deelgebied Zunaweg 12*

Externe werking

In geval van de Zunaweg 12 is er sprake van een ontmenging van een bestaande gemengde veehouderij. De intensieve tak (varkenshouderij) wordt afgestoten. De grondgebonden tak blijft behouden (melkvee). In geval van de Zunaweg 12 is reeds sprake van een situatie waarbij grenzend aan het agrarisch bedrijfsperceel woningen aanwezig zijn. Het gaat hier om een historisch gegroeide situatie.

Aangezien het hier gaat om een bestaande situatie resulteert de in het voorliggende bestemmingsplan besloten ontwikkeling niet in een (verdere) aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse van de omliggende milieugevoelige functies. Gesteld wordt dat er (planologisch gezien) sprake zal zijn van een verbetering van het woon- en leefklimaat. Dit omdat ter plaatse de intensieve tak van de veehouderij wordt afgestoten. Dit is doorvertaald in de planologische kader van het voorliggende bestemmingsplan. Waarbij het aantal m² aan bijgebouwen is vastgelegd waardoor de mogelijkheden beperkt worden.

Interne werking

Ter plaatse van dit deelgebied worden geen nieuwe milieugevoelige functies mogelijk gemaakt. Tevens is er geen sprake van een verschuiving van het agrarisch bouwperceel dichter op omliggende milieubelastende functies.

Gelet op het vorenstaande mag ervan uitgegaan worden dat ter plaatse van dit deelgebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Omgekeerd worden omliggende bedrijven niet (verder) in hun bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden belemmerd.

5.2.1.6 Conclusie

Vanuit het oogpunt van milieuzonering zijn er geen belemmeringen voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling.

5.2.2 Geur

5.2.2.1 Wet geurhinder en veehouderij

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor vergunningverlening, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. De Wgv stelt één landsdekkend beoordelingskader met een indeling in twee categorieën. Voor diercategorieën waarvan de geuremissie per dier is vastgesteld, wordt deze waarde uitgedrukt in een ten hoogste toegestane geurbelasting op een geurgevoelig object. Voor de andere diercategorieën is die waarde een wettelijke vastgestelde afstand die ten minste moet worden aangehouden.

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

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

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

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

5.2.2.2 Activiteitenbesluit

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

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

5.2.2.3 Situatie deelgebied Zunaweg 16

Met voorliggend initiatief wordt voorzien in het toevoegen van één geurgevoelig object namelijk de compensatiewoning. Er bevinden zich twee intensieve veehouderijen in de nabijheid van het deelgebied. Het betreft de veehouderijen aan de Blokkendijk 1 (circa 80 meter) en Smeijersdijk 1A (circa 170 meter).

Gelet op art. 14 lid 2 Wgv zijn de afstanden voldoende voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse de beoogde nieuwe woning.

Gelet op deze afstanden, en het feit dat woningen van derden dichterbij zijn gelegen op de betreffende agrarische bedrijven en er geen sprake is van een wezenlijk veranderde situatie in dit kader, worden de omliggende agrarische bedrijven als gevolg van voorgenomen ontwikkeling niet in hun bedrijfsvoering belemmerd.

5.2.2.4 Situatie deelgebied Kolonieweg 1

In de directe omgeving van het deelgebied aan de Kolonieweg 1 zijn geen agrarische bedrijven gelegen. De omliggende agrarische bedrijven worden niet verder in hun bedrijfsvoering en uitbreidingsmogelijkheden belemmerd.

5.2.2.5 Situatie deelgebied Zunaweg 12

Met voorliggend initiatief wordt ter plaatse van de Zunaweg 12 niet voorzien in het toevoegen van één geurgevoelig object. Er bevinden zich wel twee intensieve veehouderijen in de nabijheid van het deelgebied. Het betreft de veehouderijen aan de Blokkendijk 1 (circa 500 meter) en Smeijersdijk 1A (circa 300 meter). Omdat het hier gaat om een bestaand agrarisch bedrijf en er geen sprake is van een wezenlijk veranderde situatie in dit kader, worden de omliggende agrarische bedrijven als gevolg van voorgenomen ontwikkeling niet in hun bedrijfsvoering belemmerd.

5.2.2.6 Conclusie

De Wet geurhinder en veehouderij vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.2.3 Bodem

5.2.3.1 Algemeen

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, dient een bodemonderzoek verricht te worden conform de richtlijnen NEN 5740.

5.2.3.2 Situatie deelgebied

Orta Geo heeft in voorliggend geval ter plaatse van het deelgebied aan de Zunaweg 16 onderzoek gedaan naar de bodem. Hieronder worden de belangrijkste conclusies weergegeven voor het gehele rapport wordt verwezen naar bijlage 5

Erf

- Op het erf is de bodem plaatselijk zwak kolengruishoudend, matig glas houdend en vat sporen plastic en/of sporen puin;
- De grond met bodemvreemde bijmenging bevat over het algemeen licht verhoogde gehalten aan pcb, cadmium, lood en/of PAK. Daar waar geen bodemvreemde bijmengingen zijn waargenomen, zijn ook geen verhogingen aangetoond;
- Op het maaiveld is een plaatje asbest waargenomen, maar in de bodem is geen asbest aangetoond;
- Ter plaatse van de bestaande peilbuis is een sterke verontreiniging met zink aanwezig in het grondwater. Deze peilbuis is her bemonsterd. Op basis van die resultaten is nabij de bestaande peilbuis op het erf een nieuwe peilbuis geplaatst en bemonsterd. Na aanvullend onderzoek op het erf

bleek enkel een lichte verontreiniging met zink aanwezig in het grondwater. Verder bevat het grondwater licht verhoogde concentraties aan nikkel, cadmium en barium.

Toegangspad

- Dit blijkt geen puinpad te zijn omdat aangetroffen puin (ruim) minder is dan 50%. Plaatselijk is wel puin aangetroffen en zijn brokken asfalt waargenomen.
- Analytisch is het gehalte minerale olie licht verhoogd. Asbest is niet aangetoond

Akkerland/weiland

- In de bodem zijn visueel geen bijzonderheden waargenomen;
- In de grond zijn geen verontreinigende parameters aangetoond;
- Het grondwater bevat licht verhoogde concentraties aan nikkel, cadmium, barium en VOCl. In eerst instantie bleek een sterke verontreiniging met zink aanwezig in het grondwater maar na her bemonstering is deze verontreiniging niet meer aangetoond.

Gelet op de bovenstaande resultaten en de nader uitgewerkte conclusie uit het bodemonderzoek is er voor de grondspot geen sprake van ernstige verontreiniging en is sanering op grond van de Wet bodembescherming niet noodzakelijk.

5.2.3.3 Conclusie

Gelet op de resultaten van het bodemonderzoek wordt geconcludeerd dat het aspect bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.2.4 Geluid

5.2.4.1 Algemeen

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 indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeurswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeurswaarde te voldoen.

Opgemerkt wordt dat voor het deelgebied aan de Zunaweg 12 en de Kolonieweg 1 geen nieuw geluidsgevoelig object wordt gerealiseerd en daarom buiten beschouwing wordt gelaten.

5.2.4.2 Situatie deelgebied Zunaweg 16

De beoogde compensatiewoning en de te vervangen woning aan de Zunaweg 16 worden in het kader van de Wet geluidhinder aangemerkt als nieuw geluidgevoelig object.

Industrielawaai

Het deelgebied ligt niet in of nabij een zone van een gezoneerd bedrijventerrein. In subparagraaf 5.2.1 is reeds ingegaan op milieuhinder (o.a. geluid) als gevolg van individuele bedrijven. Hier wordt geconcludeerd dat het aspect industrielawaai geen belemmering vormt.

Railverkeerslawaaï

Railverkeerslawaaï is in het voorliggende geval niet van toepassing, aangezien spoorwegen zijn gelegen op grote afstand van het deelgebied.

Wegverkeerslawaaï

In artikel 74 van de Wgh is aangegeven dat wegen aan weerszijden een wettelijke geluidszone hebben waarvan de grootte is opgenomen in onderstaande tabel.

Wettelijke geluidszones van wegen:

Aantal rijstroken	Stedelijk gebied	Buitenstedelijk gebied
1 of 2 rijstroken	200 m	250 m
3 of 4 rijstroken	350 m	400 m
5 of meer rijstroken	350 m	600 m

De hiervoor genoemde zones gelden niet voor:

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

In artikel 74 van de Wgh is aangegeven dat wegen aan weerszijden van de weg een wettelijke geluidszone hebben waarvan de grootte afhankelijk is van het aantal rijstroken en van de ligging van het deelgebied (binnenstedelijk gebied of buitenstedelijk gebied).

Het deelgebied ligt in 'buitenstedelijk' gebied binnen de wettelijk vastgestelde geluidszone, als bedoeld in artikel 74 van de Wet geluidhinder, van de N347. De voorkeurswaarde voor de geluidbelasting op de gevels van een woning ten gevolge van een weg bedraagt 48 dB. Gezien de locatie van het deelgebied is door Buijvoets een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd. In de bijlage 6 zijn de volledige resultaten van het akoestisch onderzoek opgenomen. Hieronder staan de belangrijkste conclusies.

Conclusie akoestisch onderzoek

De ambitiewaarde (voorkeurswaarde) van 48 dB wordt ten gevolge van de Provincialeweg Zuna (N347) overschreden. De ten hoogste toelaatbare geluidbelasting van 58 dB in buitenstedelijk gebied voor een vervangende woning wordt niet overschreden.

Aan de ontheffingscriteria hogere grenswaarden (Hfdst 3.2. nota hogere grenswaardenbeleid, gemeente Wierden) en de locatie specifieke criteria (Hfdst 3.2.2. nota hogere grenswaardenbeleid, gemeente Wierden) wordt voldaan.

Voor de compensatiewoning (B) wordt met betrekking tot de Provincialeweg Zuna een hogere waarde van 58 respectievelijk 53 dB aangevraagd. In alle gevallen waarin ontheffing wordt verleend, worden eisen gesteld aan het binnen niveau en de indeling van de woning. De binnenwaarde, waaraan bij het realiseren van de nieuwe woning zal moeten worden voldaan, bedraagt 33 dB (Bouwbesluit art 3.1).

5.2.4.3 Conclusie

Voor de toe te voegen woning moet een hogere waarde van respectievelijk 58 en 53 dB worden aangevraagd. Deze hogere waarde procedure volgt de procedure van het bestemmingsplan en wordt gelijktijdig met het bestemmingsplan vastgesteld. De Wet geluidhinder vormt voor het overige geen belemmering voor de voorgenomen 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. Een en ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);

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

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

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

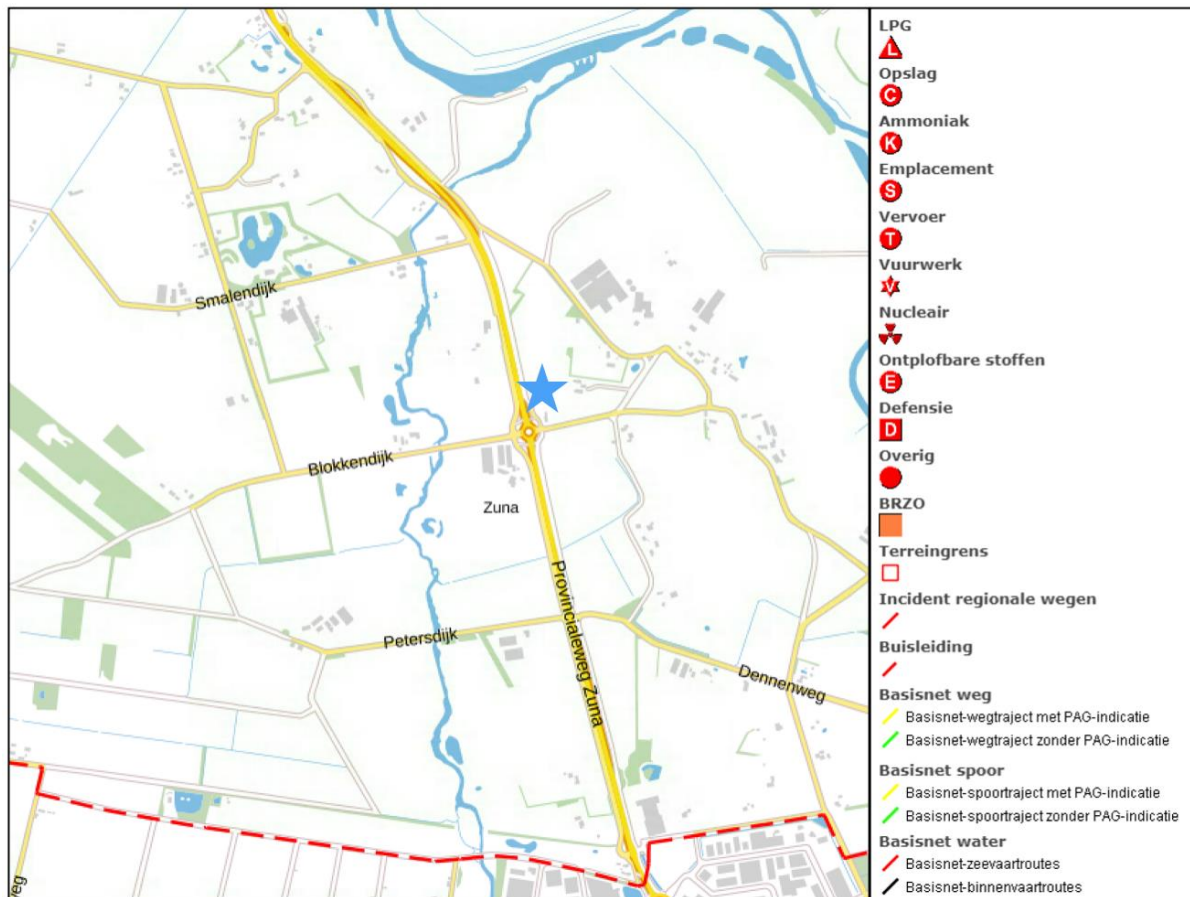
Regelgeving ten aanzien van transport van gevaarlijke stoffen per buisleiding is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

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.

Opgemerkt wordt dat hier uitsluitend het deelgebied Zunaweg 16 wordt getoetst. Ter plaatse van de deelgebieden Zunaweg 12 en Kolonieweg 1 is geen sprake van het toevoegen van een risicogevoelige en/of risicovolle functie/inrichting.

5.2.5.2 Situatie deelgebied Zunaweg 16

Aan de hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het deelgebied. 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 met blauwe ster de locatie van het deelgebied weergegeven in een uitsnede van de Risicokaart.



Afbeelding 5.1 Uitsnede risicokaart (Bron: Risicokaart)

Uit de inventarisatie blijkt dan ook dat het deelgebied:

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

Het deelgebied aan de Zunaweg 16 ligt daarnaast op circa 1 kilometer afstand van een buisleiding van de Gasunie. De gasbuisleiding betreft N-557-30 met een maximale werkdruk van 40 bar en een diameter van 8,35 de 1% letaliteitgrens ligt dan ook op 100 meter van de buisleiding. Gezien de afstand van het deelgebied ten opzichte van de gasbuisleiding wordt concludeert dat er voldaan wordt aan de afstand.

Wat betreft de locaties aan de Kolonieweg 1 en de Zunaweg 12 wordt gesteld dat ter plaatse van deze deelgebieden geen sprake is van het realiseren van een risicogevoelige of risicovolle functies dan wel inrichting. De toetsing blijft dan ook achterwege.

5.2.5.3 Conclusie

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

5.2.6 Luchtkwaliteit

5.2.6.1 Beoordelingskader

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

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

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

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.

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 deelgebied

Gelet op de aard en omvang van dit plan, in verhouding tot de categorieën van gevallen zoals beschreven in 5.2.6.1 kan worden gesteld dat het voorliggend plan ‘niet in betekenende mate bijdraagt’ aan de luchtverontreiniging. Tevens wordt gesteld dat het aantal verkeersbewegingen zal afnemen waardoor ook de luchtverontreiniging afneemt. Dit vanwege de ontmenging van de veehouderij aan de Zunaweg 12 en het weg bestemmen van het agrarische bedrijf aan de Kolonieweg 1.

5.2.6.3 Conclusie

Gezien het vorenstaande is nader onderzoek naar de luchtkwaliteit niet noodzakelijk.

5.3 Waarden

5.3.1 Ecologie

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Wet natuurbescherming en het Nederlands Natuurnetwerk (voorheen EHS). 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.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Door Natuurbank Overijssel is een Quickscan Natuurwaardenonderzoek uitgevoerd voor de locaties Zunaweg 16 en 12 en Kolonieweg 1. Hieronder worden de onderzoeksresultaten ten aanzien van gebiedsbescherming en soortenbescherming weergegeven, het onderzoeksrapport is opgenomen in bijlage 7 van deze toelichting.

5.3.1.1 Gebiedsbescherming

Natura 2000-gebieden

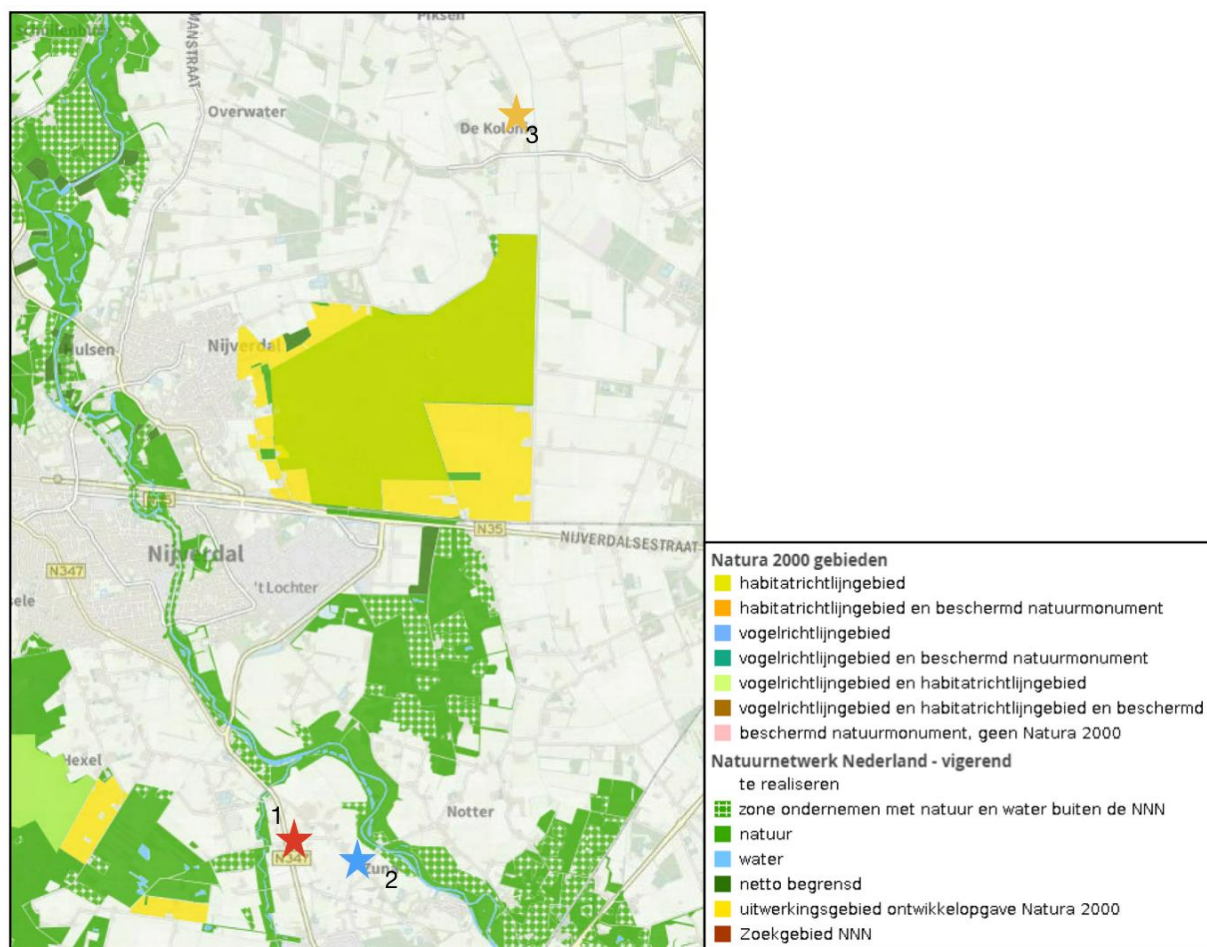
Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Deze gebieden worden in Nederland op grond van de Wet natuurbescherming (Wnb) beschermd.

De deelgebieden zijn niet gelegen binnen een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied ligt bij de Zunaweg 16 op een afstand van circa 2,1 kilometer. Door BJZ.nu is een stikstofberekening uitgevoerd welke opgenomen is in bijlage 8. Op basis van het onderzoek wordt geconcludeerd dat voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Het project is in het kader van de Wet natuurbescherming, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, niet vergunningsplichtig.

Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen Ecologische Hoofdstructuur) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. Het NNN is in provinciale Actualisatie Omgevingsvisie en –verordening uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van het NNN geldt het ‘nee, tenzij’- principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

Het dichtstbijzijnde deelgebied (Zunaweg 12) dat is aangewezen als NNN ligt op circa 135 meter afstand. Op onderstaande afbeelding 5.3 wordt de ligging van het NNN ten opzichte van de deelgebieden weergegeven. Gezien de afstand van het deelgebied tot de NNN en de aard van de ontwikkeling wordt geconcludeerd dat er geen aantasting plaatsvindt van de wezenlijke kenmerken en waarden van de NNN.



Abbeelding 5.3 Ligging van Natuurnetwerk Nederland ten opzichte van het deelgebied (Bron: Provincie Overijssel)

5.3.1.2 Soortenbescherming

Natuurbank Overijssel heeft ter plaatse van de Zunaweg 12 en 16 en de Kolonieweg 1 een quickscan natuurwaardenonderzoek uitgevoerd. De onderzoeken ter plaatse zijn als bijlage 7 bij deze toelichting bijgevoegd.

Zunaweg 12 en 16

Het deelgebied Zunaweg 12 vormt een ongeschikt leefgebied voor beschermde diersoorten. Deelgebied Zunaweg 16 behoort vermoedelijk tot functioneel leefgebied van verschillende vogel-, amfibieën-, vleermuis- en grondgebonden zoogdiersoorten. Voorgenoemde soorten benutten het plangebied hoofdzakelijk als foerageergebied, maar vermoedelijk nestelen er ieder voorjaar vogels, bezetten sommige amfibieënsoorten er een (winter)rustplaats en bezetten sommige grondgebonden zoogdiersoorten er een rust- en voortplantingslocatie. Vleermuizen bezetten geen rust- of verblijfplaats in het plangebied.

In het plangebied nestelen alleen vogelsoorten waarvan uitsluitend het bezette nest beschermd is, niet het oude nest of de nestplaats. Bezette vogelnesten zijn beschermd en mogen niet beschadigd of vernield worden. Gelet op de aard van de werkzaamheden kan geen ontheffing verkregen worden voor het beschadigen of vernielen van bezette vogelnesten. De woning dient gesloopt te worden buiten de voortplantingsperiode van vogels.

Voor de beschermde grondgebonden zoogdier- en amfibieënsoorten, die een rust- en/of voortplantingslocatie in het plangebied bezetten, geldt een vrijstelling van de verbodsbepalingen 'doden en verwonden' en het 'beschadigen en vernielen van rust- en voortplantingslocaties'. Deze vrijstelling is van toepassing omdat er sprake is van een ruimtelijke ontwikkeling.

De functie van het plangebied als foerageergebied wordt voor de in het plangebied voorkomende vleermuis-, amfibieën-, vogel- en grondgebonden zoogdiersoorten niet aangetast door uitvoering van de voorgenomen activiteiten.

Kolonieweg 1

Het plangebied bestaat volledig uit bebouwing en erfverharding. De steriele omgeving van het plangebied, en het feit dat de gebouwen grondig zijn afgedicht met gaas, maken het plangebied tot een vrijwel ongeschikt functioneel leefgebied voor beschermde diersoorten en een ongeschikte groeiplaats voor beschermde plantensoorten. Mogelijk foerageren vleermuizen incidenteel rond de gebouwen.

5.3.1.3 Conclusie

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor de gewenste ontwikkeling.

5.3.2 Archeologie & Cultuurhistorie

5.3.2.1 Archeologie

Algemeen

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

Als blijkt dat in het deelgebied 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.

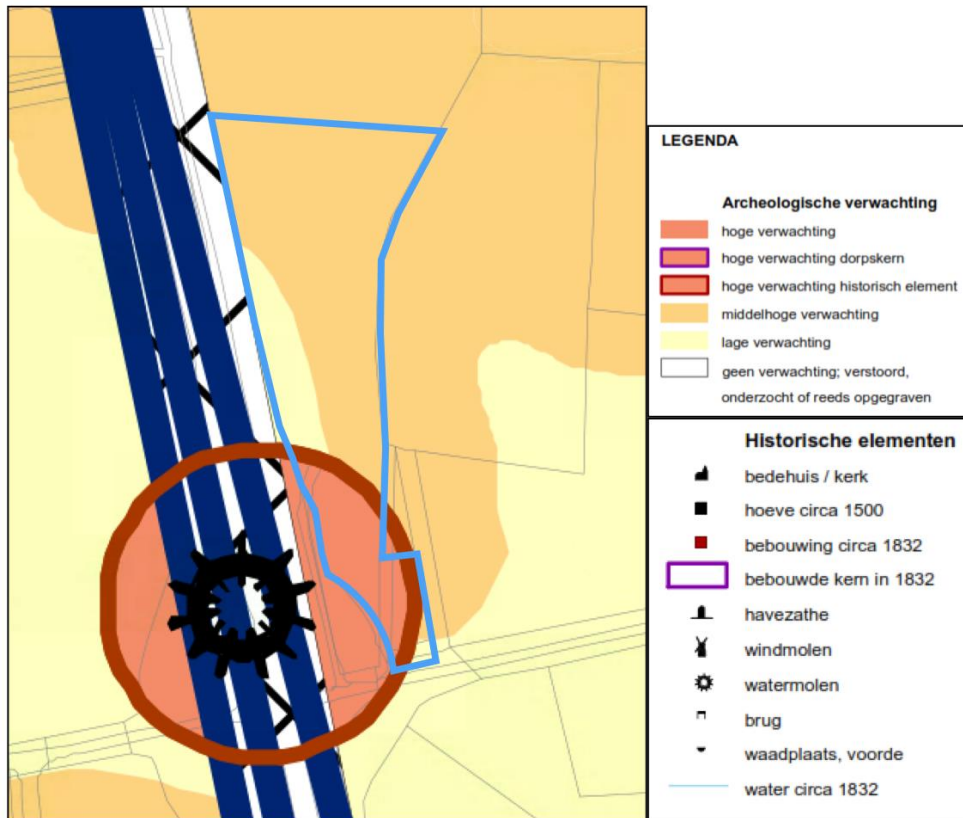
De gemeente Wierden beschikt over een archeologische verwachtingskaart. Deze kaart geeft de kans weer op archeologische vondsten. Een uitsnede van deze archeologische verwachtingskaart is opgenomen in afbeelding 5.4 en afbeelding 5.5. De deelgebieden zijn aangegeven middels de blauwe contour. In dit geval zijn enkel de deelgebieden Zunaweg 16 en Kolonieweg 1 meegenomen. Aan de Zunaweg 12 wordt er enkel gesloopt, waarbij er geen sprake is van nieuw bodemverstoringen.

Situatie deelgebied Zunaweg 16 en deelgebied Kolonieweg 1

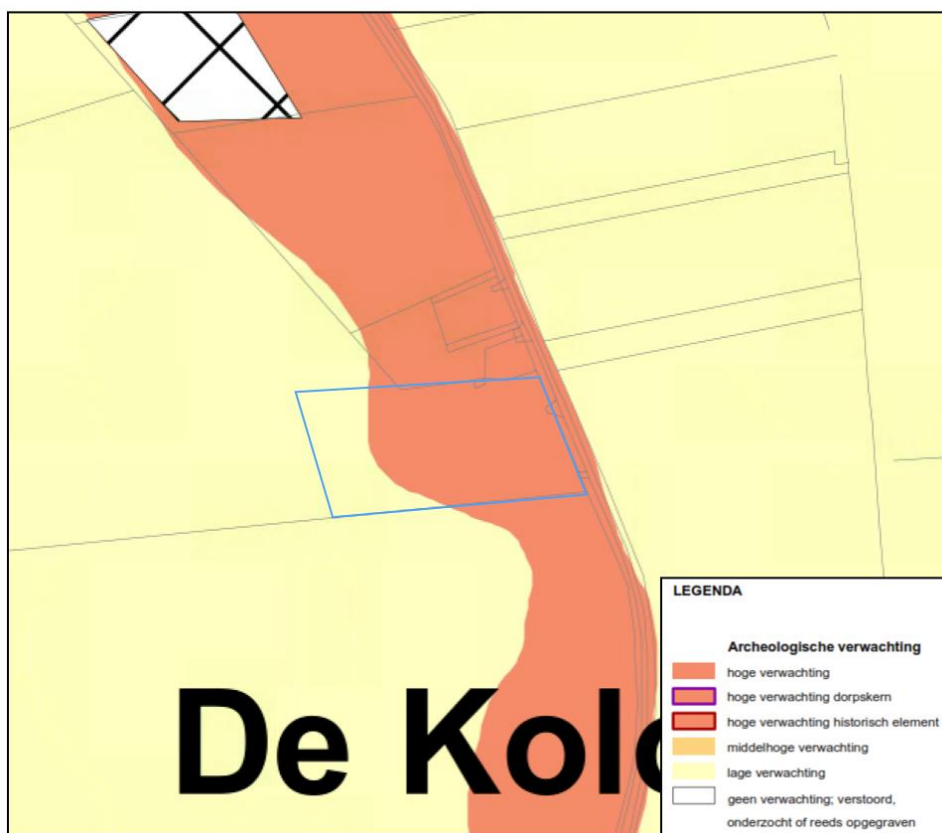
Op basis van de gemeentelijk archeologische verwachtingskaart blijkt dat de locatie van de compensatiewoning, Zunaweg 16, is gelegen in een gebied met grotendeels een middelhoge verwachting en voor een beperkt gedeelte in een gebied met een hoge- en lage verwachting. Het deelgebied aan de Kolonieweg 1 is gelegen in een gebied met hoge- en lage verwachting.

Er geldt een onderzoeksplicht in gebieden met een middelhoge archeologische verwachting: bij bodemingrepen groter dan 5.000 m² en dieper dan 50 cm. Voor gebieden met een hoge archeologische verwachting geldt een onderzoeksplicht bij bodemingrepen groter dan 2.500 m² en dieper dan 50 cm.

In geval van voorliggend plan is er geen sprake van bodemingrepen die de onderzoeksgrenzen overschrijden. Gelet op vorenstaande is het uitvoeren van een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk. Wanneer tijdens de graafwerkzaamheden toch vondsten worden aangetroffen dan moeten deze bij het bevoegd gezag worden gemeld



Afbeelding 5.4 Archeologische verwachtingskaart deelgebied Zunaweg 16 (Bron: gemeente Wierden)



Afbeelding 5.5 Archeologische verwachtingskaart deelgebied Kolonieweg 1 (Bron: gemeente Wierden)

5.3.2.2 Cultuurhistorie

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.

Situatie deelgebied

Er bevinden zich in of in de directe nabijheid van het deelgebied geen rijks- danwel gemeentelijke monumenten. Voor het overige zijn er in het deelgebied of de directe omgeving geen bijzondere cultuurhistorische waarden aanwezig.

5.3.2.3 Conclusie

Vanuit archeologisch en cultuurhistorisch oogpunt zijn er geen belemmeringen tegen de gewenste ontwikkeling.

5.3.3 Besluit milieueffectrapportage

5.3.3.1 Kader

De milieueffectrapportage is een wettelijk instrument met als doel het aspect milieu een volwaardige plaats in deze integrale afweging te geven. Een bestemmingsplan kan op drie manieren met milieueffectrapportage in aanraking komen:

- Op basis van artikel 7.2a, lid 1 Wm (als wettelijk plan);
Er ontstaat een m.e.r.-plicht wanneer er een passende beoordeling op basis van art. 2.8, lid 1 Wet natuurbescherming nodig is.
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 3);
Er ontstaat een m.e.r.-plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 3 (plannen).
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 4);
Er ontstaat een m.e.r.-(beoordelings)plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 4 (besluiten).

In het Besluit m.e.r. neemt het bestemmingsplan een bijzondere positie in, want het kan namelijk tegelijkertijd opgenomen zijn in zowel kolom 3 als in kolom 4 van het Besluit m.e.r.. Of het bestemmingsplan in deze gevallen voldoet aan de definitie van het plan uit kolom 3 of aan de definitie van het besluit uit kolom 4 is afhankelijk van de wijze waarop de activiteit in het bestemmingsplan wordt bestemd. Als voor de activiteit eerst één of meerdere uitwerkings- of bestemmingsplannen moeten worden vastgesteld dan is sprake van ‘kaderstellend voor’ en voldoet het bestemmingsplan aan de definitie van het plan. Is de activiteit geheel of gedeeltelijk als eindbestemming opgenomen voldoet het aan de definitie van het besluit.

Een belangrijk element in het Besluit m.e.r. is het (in feite) indicatief maken van de gevalsdefinities (de drempelwaarden in kolom 2 in de D-lijst). Dit betekent dat het bevoegd gezag meer moet doen dan onder de oude regelgeving. Kon vroeger worden volstaan met de mededeling in het besluit dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde lag en dus geen m.e.r. (beoordeling) noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling moet een motivering worden gegeven. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

5.3.3.2 Situatie deelgebieden Zunaweg 16, Zunaweg 12 en Kolonieweg 1

5.3.3.2.1 Artikel 2.8 lid 1 van de Wet Natuurbescherming

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied ligt op circa 2,1 kilometer afstand van het deelgebied aan de Zunaweg 16. Gezien de aard en omvang van de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in relatie tot de ruime afstand tot Natura 2000-gebied wordt geconcludeerd dat geen sprake zal zijn van een aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura-2000 gebied. Een passende beoordeling op basis van artikel 2.8 lid 1 van de Wet natuurbescherming is in het kader van dit bestemmingsplan dan ook niet noodzakelijk. Derhalve is geen sprake van een m.e.r.-plicht op basis van artikel 7.2a van de Wet milieubeheer.

Bij elke activiteit die een extra stikstofdepositie met zich meebrengt, dient te worden getoetst of er sprake is van significant negatieve effecten op Natura 2000 gebieden. In dit geval gaat het om de ontwikkeling van sloop van voormalige agrarische stallen, realisatie van twee nieuwe woningen en een bijgebouw, waarbij het aantal verkeersbewegingen minder zal bedragen dan het huidige aantal verkeersbewegingen. Voor de uitgevoerde Aerius-berekening wordt verwezen naar paragraaf 5.3.1.1 waar aangetoond is dat er geen sprake is van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden.

5.3.3.2.3 Drempelwaarden Besluit m.e.r.

Voor wat betreft de deelgebieden wordt voorzien in directe eindbestemmingen waardoor het voldoet aan de definitie van een 'besluit' als bedoeld in het Besluit m.e.r. Dit betekent dat dit bestemmingsplan m.e.r.- (beoordelings)plichtig is indien activiteiten mogelijk worden gemaakt die genoemd worden in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. en de daarin opgenomen drempelwaarden overschrijden.

In het voorliggende geval is geen sprake van activiteiten die op grond van onderdeel C van het Besluit milieueffectrapportage m.e.r.-plichtig zijn. Wel is sprake van een activiteit die is opgenomen in onderdeel D van het Besluit m.e.r., namelijk: 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'.

Aangezien hier in dit geval sprake van is dient te worden getoetst of sprake is van m.e.r.-beoordelingsplicht. Hier is sprake van indien de activiteiten de volgende drempelwaarden uit onderdeel D overschrijden:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Indien het plan wordt vergeleken met de drempelwaarden uit de D-lijst kan worden geconcludeerd dat er geen sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit. Echter, zoals ook in het voorgaande aangegeven, dient ook wanneer ontwikkelingen onder drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er van te vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben.

Indien hierbij de drempelwaarden uit de D-lijst voor deze activiteit vergeleken met de omvang van ontwikkeling, wordt geconcludeerd dat sprake is van een wezenlijk ander schaalniveau en een activiteit die vele male kleinschaliger is.

Gelet op de kenmerken van de ontwikkeling (zoals het karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r.), de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke nadelige milieugevolgen optreden. Eén en ander is tevens bevestigd in de in dit hoofdstuk opgenomen milieu- en omgevingsaspecten en de daarvoor, indien van toepassing, uitgevoerde onderzoeken.

5.3.3.3 Conclusie

Dit bestemmingsplan is niet M.E.R.-plichtig. Tevens zijn geen nadelige milieugevolgen te verwachten als gevolg van de vaststelling van dit bestemmingsplan.

HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN

6.1 Vigerend beleid

6.1.1 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. Streefdatum voor het bereiken van gewenste waterkwaliteit is 2015. Eventueel kan er, mits goed onderbouwd, uitstel (derogatie) verleend worden tot uiteindelijk 2027. 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.

6.1.2 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).

6.1.3 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.

6.1.4 Waterschap Vechtstromen

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

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

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

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

6.2 Waterparagraaf

6.2.1 Algemeen

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

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

6.2.2 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 voor de drie deelgebieden de 'korte procedure' van toepassing is. De bijbehorende standaard waterparagrafen zijn opgenomen in bijlage 9 van deze toelichting. Het waterschap adviseert hiermee positief.

HOOFDSTUK 7 TOELICHTING OP DE PLANREGELS

7.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op de deelgebieden, 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.

7.2 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.

7.2.1 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Deze regels gelden voor het gehele deelgebied 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.

7.2.2 Bestemmingsregels

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

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bouwhoogte, inhoudsmaat, etc.);
- Nadere eisen: burgemeester en wethouders kunnen nader eisen stellen aan plaats en afmetingen van de bebouwing;
- Afwijking van de bouwregels: voorwaarden waaronder afgeweken mag worden van de aangegeven bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels: welk gebruik van gronden en opstallen in ieder geval strijdig zijn;
- Afwijken van de gebruiksregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bestemmingsomschrijving.

In paragraaf 7.3 worden de bestemmingen nader toegelicht en wordt aangegeven waarom voor bepaalde gronden voor deze is gekozen.

7.2.3 Algemene regels

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

- *Anti-dubbeltelregel (Artikel 8)*
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 9)*
In dit artikel zijn algemene bouwregels beschreven. Met dit artikel wordt geregeld dat, indien in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet, de maatvoering af mag wijken van het in de bouwregels bepaalde.
- *Algemene gebruiksregels (Artikel 10)*
In dit artikel worden de algemene gebruiksregels beschreven. Deze gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming. Dit brengt met zich mee dat de bestemmingsomschrijving van de te onderscheiden bestemming helder en duidelijk moet zijn.
- *Algemene aanduidingsregels (Artikel 11)*
In dit artikel worden de algemene aanduidingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.
- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 12)*
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.
- *Overige regels (Artikel 13)*
In dit artikel zijn de regels ten aanzien van parkeren opgenomen.

7.2.4 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.

7.3 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 deelgebied. Het bestemmingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het deelgebied is.

In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd.

Agrarisch (Artikel 3)

De bestemming ‘Agrarisch’ is toegekend aan de gronden, die nu buiten de woonbestemming aan de Kolonieweg 1 vallen, waar de agrarische bebouwing wordt gesloopt.

De gronden met de bestemming ‘Agrarisch’ zijn hoofdzakelijk bestemd voor de uitoefening van het agrarisch bedrijf, niet zijnde de opslag van veevoer en agrarische producten. Daarnaast zijn de gronden bestemd voor kwekerijen, het hobbymatig houden van vee, infrastructurele voorzieningen zoals deze bestonden op het tijdstip van terinzagelegging van het plan, voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding en voorzieningen ten behoeve van extensief recreatief medegebruik, met de daarbijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde en werken, geen bouwwerken zijnde.

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

Agrarisch – Agrarisch bedrijf (Artikel 4)

De bestemming ‘Agrarisch – Agrarisch bedrijf’ blijft voor de Zunaweg 12 (met uitzondering van de locatie van de te slopen stal) geldend. Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor de uitoefening van het agrarische bedrijf met daarbijbehorende gebouwen (niet zijnde rijhallen), bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tuinen, erven en agrarische gronden. De bestemming ‘Agrarisch – Agrarische bedrijf’ wordt verkleind en de bebouwingsmogelijkheden worden vastgelegd, teneinde de terugbouwbaarheid van de te slopen schuur uit te sluiten. Tevens kan worden opgemerkt dat binnen deze bestemming ook tuinen behorende bij een woning (binnen de naastgelegen bestemming) zijn toegestaan. Voor alle bouwwerken geldt dat deze uitsluitend mogen worden gebouwd ten behoeve van een reëel agrarische bedrijf.

Agrarisch met waarden – Landschap (Artikel 5)

De bestemming ‘Agrarisch met waarden - Landschap’ is toegekend aan de gronden, buiten de ‘Agrarisch – Agrarisch bedrijf’ bestemming aan de Zunaweg 12, ter plaatse van de te slopen stallen.

De gronden met de bestemming ‘Agrarisch met waarden - Landschap’ zijn hoofdzakelijk bestemd voor de uitoefening van het agrarisch bedrijf, niet zijnde de opslag van veevoer en agrarische producten. Daarnaast zijn de gronden bestemd voor kwekerijen (niet zijnde boomkwekerijen), het hobbymatig houden van vee, het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke waarde, infrastructurele voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding. Daarnaast is ter plaatse van de Zunaweg 16 een functieaanduiding vastgelegd zodat er erven en tuinen gerealiseerd mogen worden. Op deze manier is het perceel bereikbaar en kan het landschappelijk ingericht worden.

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

Wonen (Artikel 6)

De bestemming ‘Wonen’ is toegekend aan gronden aan de Zunaweg 16, ter plaatse waar een compensatiewoning wordt gerealiseerd, en aan de Kolonieweg 1. Daarnaast is ter plaatse van de

compensatiewoning een bouwvlak opgenomen waarbinnen de compensatiewoning gerealiseerd dient te worden.

De gronden die worden gebruikt voor de woonfuncties zijn bestemd als ‘Wonen’. Deze gronden zijn bestemd voor het wonen in woonhuizen, met dien verstande dat de gronden mede zijn bestemd voor landschappelijke inpassing en bed & breakfast is toegestaan in de woning en/of een aan de woning aangebouwd gebouw. Daarnaast zijn op de gronden bijbehorende gebouwen, bouwwerken (geen gebouw zijnde), tuinen en erven toegestaan. Tenslotte zijn kleinschalige beroepen- en bedrijven-aan-huis toegestaan. Voor deze functies zijn regels opgenomen in de ‘specifieke gebruiksregels’.

In bestemmingsvlak aan de Kolonieweg 1 is één woning toegestaan. Ter plaatse van de Zunaweg 16 is in het bestemmingsvlak drie woningen toegestaan. Voor een woning geldt een maximale inhoudsmaat van 750 m³, een maximale goothoogte van 4 meter. Bij een woning is 100 m² aan bijgebouwen toegestaan, de maximale goothoogte van bijgebouwen is 4 meter en de maximale bouwhoogte 8 meter. De dakhelling mag bij zowel hoofd- als bijgebouwen niet minder dan 25° en niet meer dan 60° bedragen. Ter plaatse van de aanduiding maximum oppervlakte bijgebouwen, aan de Kolonieweg 1, is een bijgebouw mogelijk van 216 m².

Erf- en terreinafscheidingen mogen worden gebouwd tot een bouwhoogte van 2 meter. Overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, waaronder begrepen overkappingen, mogen worden gebouwd tot maximaal 5 meter en een oppervlakte van maximaal 50 m².

Aan de regels is een voorwaardelijke verplichting toegevoegd. De voorwaardelijke verplichtingen voorzien in een borging van de sloop en de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen.

Waarde – Archeologische verwachtingswaarde (Artikel 7)

De voor ‘Waarde – Archeologische verwachtingswaarde’ aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van de archeologische waarden. Bij bouwwerken en projecten met een oppervlakte groter dan 2.500 m² is archeologisch onderzoek benodigd.

HOOFDSTUK 8 UITVOERING EN HANDHAVING

8.1 Economische uitvoerbaarheid

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

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

8.2 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 regels. 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, als 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.

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 deelgebied. Indien de regels worden overtreden, moeten adequate maatregelen worden getroffen. Als dit wordt nagelaten ontstaat een grote mate van rechtsonzekerheid.

8.3 Retrospectieve toets

Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende deelgebied. Het bestemmingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het deelgebied 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 deelgebied wordt daarom aangegeven in welke situaties de bestemming wordt gekozen gelijk aan de oude bestemming (na strijdige situatie te hebben gewraakt) en in welke situaties een nieuwe bestemming wordt gegeven (positief bestemmen), waarmee de strijdige situatie wordt gelegaliseerd. Daarnaast wordt, indien van toepassing, aangegeven wanneer een strijdige situatie onder het overgangsrecht wordt gebracht.

Het voorliggende plan voorziet in de wijziging van verscheidene bestemmingsplannen om een Rood voor Rood project, waarbij één compensatiewoning wordt gerealiseerd en een meervoud aan landschapsontsierende bebouwing op drie verschillende locaties wordt gesloopt, tot uitvoering te brengen.

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

HOOFDSTUK 9 VOOROVERLEG EN ZIENSWIJZEN

9.1 Vooroverleg

9.1.1 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.

9.1.2 Provincie Overijssel

Op basis van artikel 3.1.1, lid 2 van de Bro heeft de provincie de mogelijkheid om plannen aan te wijzen waarvoor geen vooroverleg is vereist. De provincie Overijssel heeft van deze mogelijkheid gebruikt gemaakt en een zogenoemde ‘Vooroverleglijst ruimtelijke plannen’ opgesteld. Voor plannen in de groene omgeving/buitengebied is in deze lijst onder B, lid 4 opgenomen:

4. Nieuwe ontwikkelingen en uitbreiding met KGO:

Plannen/omgevingsvergunningen waarvoor de KGO van toepassing is, wanneer deze passen binnen een gemeentelijk beleidskader (vastgesteld door de raad) dat door de provincie is beoordeeld als zijnde in overeenstemming met de Omgevingsvisie Overijssel, Omgevingsverordening en Werkboek KGO. In dit beleidskader staat in ieder geval:

- *op welke wijze de balans tussen ontwikkelingsruimte en kwaliteitsprestaties wordt bepaald,*
- *op welke wijze via het proces binnen de gemeentelijke organisatie geborgd wordt, dat de gewenste ruimtelijke kwaliteit wordt behaald.*

De goede werking van dit beleidskader moet zich bewezen hebben bij een aantal casussen waarover de provincie positief advies heeft uitgebracht.

De in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt op basis van de ‘Schuren voor woning’ en ‘Schoor voor schuur’ regeling zoals opgenomen in het gemeentelijk rood voor rood beleid ‘Ruimte voor maatwerk’. Dit is in lijn met het werkboek KGO van de provincie Overijssel. Daarnaast is de ontwikkeling in lijn met de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening. Gelet op het vorenstaande is vooroverleg met de provincie Overijssel niet noodzakelijk.

9.1.3 Waterschap Vechtstromen

De watertoets heeft plaats gevonden op de website www.dewatertoets.nl. Deze toets resulteerde in een korte procedure. Het waterschap is akkoord met de voorgenomen ontwikkeling.

9.2 Inspraak

Conform de gemeentelijke inspraakverordening kan het bestuursorgaan zelf besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. In het voorliggende geval wordt gezien de geringe planologische wijziging geen voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd.

9.3 Zienswijzen

Het bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen. Tijdens de ter inzage periode zijn er geen zienswijzen kenbaar gemaakt.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Advies Ervenconsulent Het Oversticht

Bijlage 2 Ruimtelijk kwaliteitsplan Zunaweg 16

Bijlage 3 Erfinrichtingstekening Zunaweg 12

Bijlage 4 Erfinrichtingstekening Kolonieweg 1

Bijlage 5 Bodemonderzoek

Bijlage 6 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

Bijlage 7 Quickscan natuurwaardenonderzoek

Bijlage 8 Aeries-berekening

Bijlage 9 Watertoetsresultaat