



BESTEMMINGSPLAN

**Buitengebied 2009,
herziening Voorbroeksweg 3**

BESTEMMINGSPLAN

Buitengebied 2009, herziening Voorbroeksweg 3

GEMEENTE WIERDEN
IDN: NL.IMRO.0189.BP20200000011-VA01
Datum: februari 2021
Status: Vastgesteld



Dokter van Deenweg 13
8025 BP Zwolle

Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo

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

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	5
1.1	AANLEIDING	5
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	5
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	6
1.4	GELDEND BESTEMMINGSPLAN	6
1.5	LEESWIJZER	8
HOOFDSTUK 2	DE HUIDIGE EN GEWENSTE SITUATIE	9
2.1	HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED	9
2.2	GEWENSTE SITUATIE	10
HOOFDSTUK 3	BELEIDSKADER	17
3.1	RIJKSBELEID	17
3.2	PROVINCIAAL BELEID	19
3.3	GEMEENTELIJK BELEID	27
HOOFDSTUK 4	RANDVOORWAARDEN EN ONDERZOEK	31
4.1	INLEIDING	31
4.2	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	31
HOOFDSTUK 5	TOELICHTING OP DE PLANREGELS	47
5.1	INLEIDING	47
5.2	OPZET VAN DE REGELS	47
5.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS	49
HOOFDSTUK 6	UITVOERING EN HANDHAVING	51
6.1	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	51
6.2	HANDHAVING	51
6.3	RETROSPECTIEVE TOETS	51
HOOFDSTUK 7	VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN	53
7.1	VOOROVERLEG	53
7.2	INSPRAAK	53
7.3	ZIENSWIJZEN	53
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING	54	
BIJLAGE 1	KGO-PLAN	54
BIJLAGE 2	VERKENNEND BODEMONDERZOEK	55
BIJLAGE 3	QUICKSCAN NATUURWAARDENONDERZOEK	56
BIJLAGE 4	WATERTOETSRESULTAAT	57
BIJLAGE 5	ZIENSWIJZENNOTA	58

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Aan de Voorbroeksweg 3 in het buitengebied van Enter is Zorgboerderij De Piet gevestigd. De Zorgboerderij is voornemens haar bestaande bebouwing anders te gaan gebruiken en inrichten en daarnaast ook nieuw te bouwen op het erf. Op dit moment heeft de zorgboerderij nog een agrarische bestemming met de functieaanduiding ‘bedrijf’. Gezien het huidige gebruik van het terrein als zorgboerderij en de gewenste ontwikkelingen ten behoeve hiervan is er geen sprake meer van een agrarisch bedrijf en is aanpassing naar een maatschappelijke bestemming met bijpassende bouwmogelijkheden wenselijk. In paragraaf 2.2.2 wordt dit nader beschreven.

In oktober 2019 heeft de gemeente Wierden mede vanwege het maatschappelijk belang van de zorgboerderij in principe ingestemd met deze ontwikkelingen. Wel heeft zij de voorwaarde gesteld dat de gewenste ontwikkelingen/uitbreidingen door middel van de Kwaliteitsimpuls groene omgeving (KGO) worden gecompenseerd. Het realiseren van de voorgenomen ontwikkeling ligt in de lijn van deze principe-uitspraak. Het KGO-plan en inrichtingsplan tonen aan dat de ontwikkeling in evenwicht is conform de ‘Beleidslijn toepassing Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving’ (KGO). Het KGO is afgestemd met en akkoord bevonden door de gemeente Wierden.

Om de gewenste ontwikkeling planologisch mogelijk te maken, is een bestemmingsplanherziening nodig. Dit bestemmingsplan toont aan dat de ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening en voldoet aan de door de gemeente gestelde voorwaarden.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied bevindt zich aan de Voorbroeksweg 3 ten noordoosten van de kern Enter en ten oosten van de buurtschap Ypelo, in het buitengebied van de gemeente Wierden. De locatie ligt op korte afstand van de A35. Op afbeelding 1.1 is de ligging van het plangebied ten opzichte van de omgeving met een rode ster geduid. Voor de begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar hoofdstuk 2 en voor de exacte begrenzing naar de verbeelding die bij dit plan hoort.



- paraplubestemmingsplan ‘Bouw van gebouwtjes voor algemeen belang’ vastgesteld 9 december 2014;
- paraplubestemmingsplan ‘Parkeren gemeente Wierden’ vastgesteld 10 juli 2018.

In afbeelding 1.2 is een uitsnede van het bestemmingsplan opgenomen waarbij het plangebied rood is omlijnd.



Afbeelding 1.2 Uitsnede geldend bestemmingsplan “Buitengebied 2009” (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.4.2 Beschrijving bestemmingen

Gronden met de bestemming ‘Agrarisch – Agrarisch bedrijf’ zijn voornamelijk bestemd voor de uitoefening van één agrarisch bedrijf. Ter plaatse van de functieaanduiding ‘bedrijf’ zijn tevens een zorgboerderij en koffieschenkerij toegestaan.

De gronden met de bestemming ‘Agrarisch’ en ‘Agrarisch met waarden – Landschap’ zijn voornamelijk bestemd voor de uitoefening van het agrarisch bedrijf, met dien verstande dat ter plaatse van de bestemming ‘Agrarisch met waarden – Landschap’ ook het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke waarde van belang is.

De voor ‘Bos’ bestemde gronden zijn bestemd voor bos en/of dichte beplantingsstroken, het behoud, het herstel en de ontwikkeling van natuurlijke en landschappelijke waarden, voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding en extensief recreatief medegebruik.

Op gronden waarop de gebiedsaanduiding ‘reconstructiewetzone – verwevingsgebied’ van toepassing is kan het bevoegd gezag afwijken van de bestemmingsregels ten behoeve van recreatieve functies.

1.4.3 Strijdigheid

In voorliggend geval is in werkelijkheid geen sprake meer van een agrarisch bedrijf, maar van een zorgboerderij. De bestemming ‘Agrarisch – Agrarisch bedrijf’ en daarbij behorende bouw- en gebruiksmogelijkheden past daarom niet meer bij de feitelijke gebruik van de gronden. Daarnaast voorziet het bestemmingsplan niet in de juiste bouw mogelijkheden om de nieuwe bebouwing te kunnen realiseren.

Om het initiatief mogelijk te maken dient het bestemmingsplan te worden herzien, waarbij de zorgboerderij een passende maatschappelijke bestemming krijgt. Daarnaast zijn gronden waarop de KGO-kwaliteitsinvesteringen zijn beoogd meegenomen in dit bestemmingsplan en voorzien van een passende bestemming. Met voorliggend bestemmingsplan wordt een passend juridisch-planologisch kader vastgelegd en in deze toelichting wordt aangetoond dat de ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

1.5 Leeswijzer

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

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

HOOFDSTUK 2 DE HUIDIGE EN GEWENSTE SITUATIE

2.1 Huidige situatie plangebied

Het plangebied bestaat uit het perceel Voorbroeksweg 3 in het buitengebied van Enter. Het plangebied ligt op circa 3,5 kilometer ten noordoosten van Enter in de buurtschap Ypelo. Ten oosten van het plangebied liggen op korte afstand de A35, het Twentekanaal Zijtak Almelo en daarachter de bebouwde kom van Almelo. De A35 en het Twentekanaal Zijtak Almelo zijn tevens de belangrijkste structuurdragers in de directe omgeving. De functionele structuur van de omgeving bestaat voornamelijk uit agrarische cultuurgronden en enkele verspreid liggende agrarische bedrijven.

Binnen het plangebied zijn op dit moment twee bedrijfswoningen met bijbehorende bijgebouwen aanwezig. Een van deze bedrijfswoningen (Voorbroeksweg 1) heeft reeds een functiewijziging ondergaan naar plattelandswoning. Daarnaast staan op het erf diverse gebouwen ten behoeve van de zorgboerderij zoals een gebouw met kantoor en kantine, zaal voor dagbesteding, gezelschapruimte en winkeltje, werkplaats en een werktuigenberging.

Verder wordt in de zaal en bijbehorend terras een koffieschenkerij geëxploiteerd. Gebruikers kunnen gebruik maken van vaste cateraars waar de zorgboerderij mee samenwerkt of kunnen hun eigen eten en drinken regelen. De ruimte is geschikt voor feesten en partijen voor circa 100 mensen. Initiatiefnemers beschikken over de benodigde drank- en horecawetvergunning. Daarnaast heeft deze horecafunctie een belangrijke functie voor de dagbestedingsactiviteiten. Deelnemers helpen in de bediening en schoonmaak.

Aan de overzijde van de Voorbroeksweg bevindt zich een parkeerplaats.

In afbeelding 2.1 en 2.2 zijn een luchtfoto en vogelvluchtfoto opgenomen van de bestaande situatie op het erf.



Afbeelding 2.1 Luchtfoto plangebied (Bron: Provincie Overijssel)



Afbeelding 2.2 Vogelvluichtfoto plangebied (Bron: Zorgboerderij De Piet)

2.2 Gewenste situatie

2.2.1 Ontwikkeling

Zorgboerderij De Piet begeleidt volwassenen met diverse verstandelijke beperkingen of stoornissen. De zorgboerderij verhuurt daarnaast een deel van haar terrein aan Carint Reggeland, die zich bezighoudt met dagbesteding van senioren. Zowel De Piet als Carint Reggeland hebben behoefte aan uitbreiding van de bestaande bebouwing door het groeiende aantal cliënten.

Zoals beschreven in de aanleiding heeft Zorgboerderij de Piet daarom het voornemen haar bebouwing anders te gaan gebruiken en daarnaast ook uit te breiden. Door VAB architecten en adviseurs is hiervoor een plan gemaakt. Dit plan gaat enerzijds uit van het anders gebruiken en inrichten van bestaande bebouwing voor de zorgboerderijactiviteiten, maar ook nieuwbouw in de vorm van:

- uitbreiding van een wagenloods/werktuigenberging van circa 88 m² (nr. 16 op afbeelding 2.3);
- uitbreiding van een dierenverblijf + opslagruimte van circa 305 m² (nr. 15 op afbeelding 2.3)
- uitbreiding kantoor/kantine van circa 156 m² (nr. 10 op afbeelding 2.3)
- uitbreiding werkplaats van circa 62 m² (nr. 13 op afbeelding 2.3)
- een optionele uitbreiding van stalruimte in combinatie met creatief ruimte en gezelschapsruimte van circa 200 m² (nr. 11 op afbeelding 2.3, één van de twee aangeven locaties mag hiervoor worden gebruikt)
- een optionele uitbreiding ten behoeve van seniorenopvang van circa 217 m² (nr. 4 op afbeelding 2.3)

De bestaande koffieschenkerij met bijbehorend terras blijft op het bestaande locatie aanwezig.

De gemeente Wierden heeft mede vanwege het maatschappelijk belang van de zorgboerderij in principe ingestemd met deze ontwikkelingen. Wel heeft zij de voorwaarde gesteld dat de gewenste ontwikkelingen/uitbreidingen door middel van de Kwaliteitsimpuls groene omgeving (KGO) worden gecompenseerd. Deze financiële compensatie in de ruimtelijke kwaliteit wordt normaliter berekend aan de hand van een vergelijking van de meerwaarde van het nieuwe planologisch regiem ten opzichte van het oude planologische regiem. De meerwaarde voor De Piet is onder te verdelen in drie onderdelen:

1. De bestemmingswijziging van ‘Agrarisch - Agrarisch bedrijf’ (inclusief aanduiding ‘bedrijf’) naar de bestemming ‘Maatschappelijk’;
2. Een uitbreiding van het bestemmingsvlak aan de oostzijde, een bestemmingswijziging van ‘Agrarisch met waarden – Landschap’ naar de bestemming ‘Maatschappelijk’;
3. Meer bebouwingsmogelijkheden binnen de nieuwe bestemming ‘Maatschappelijk’ ten opzichte van de nu geldende bestemmingen.

Vanwege het feit dat punt 1 ruimtelijk geen wijzigingen en nauwelijks tot geen waardevermindering met zich meebrengt, hoeft het KGO niet toe te worden gepast voor dat deel van de herziening van het bestemmingsplan.

De uitbreidingen 4 en 11 (zie afbeelding 2.3 en bijlage 1) zijn op dit moment nog niet concreet, maar zijn wel meegenomen in het bestemmingsplan via een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid. Aan deze uitbreidingen worden daarom specifieke erfinrichtingsmaatregelen gekoppeld. Verderop in dit plan wordt hier nader op ingegaan.

Door de ervenconsulent van het Oversticht zijn adviezen gegeven over de erfinrichting. Dit advies en het plan van VAB architecten heeft als basis gediend voor het Ruimtelijke kwaliteitsplan (RKP) dat de Erfontwikkelaar in overleg met de initiatiefnemers heeft uitgewerkt ten behoeve van dit bestemmingsplan en onderliggend KGO-plan. Hierna wordt nader ingegaan op de kwaliteitsprestaties. In afbeelding 2.3 is de ontwikkeling via een erfinrichtingstekening in beeld gebracht. Voor uitgebreide toelichting hierop wordt verwezen naar het KGO-plan in bijlage 1 van deze toelichting of het ruimtelijk kwaliteitsplan in bijlage 1 van de regels.

2.2.2 Onderbouwing kwaliteitsprestaties

In hoofdstuk 3 en 4 van het ruimtelijk kwaliteitsplan worden de voorgenomen kwaliteitsprestaties onderbouwd. Hieronder worden de basisinspanning en de kwaliteitsimpuls groene omgeving samengevat. Voor de volledige onderbouwing wordt verwezen naar het KGO-plan in bijlage 1.

Basisinspanning

De basisinspanning bestaat samengevat uit:

- zo veel mogelijk bestaande bebouwing uitbreiden onder agrarische silhouet en architectuur;
- het nieuwe dierenverblijf wordt aansluitend op de bestaande bebouwing sober en functioneel ontworpen met passende materialen in een gedekte kleurstelling;
- aanplant houtsingel aan de noordzijde van het erf;
- gebiedsvreemde beplanting vervangen door streekeigen hagen;
- langs de Voorbroeksweg wordt een gemengde wilde haag aangeplant;
- er kan op eigen erf gekeerd en geparkeerd worden.

Kwaliteitsimpuls Groene omgeving

Bovenop de basisinspanning vindt in het kader van de beleidslijn Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving een aanvullende kwaliteitsinspanning plaats. Deze aanvullende kwaliteitsinspanning/tegenprestatie zal bestaan uit het bestemmen van agrarisch gronden naar bos. Hiermee blijven kleine bosjes, die van belang zijn in het aanwezige kleinschalige ontginningslandschap, behouden. Een bestaand bosje wordt verbonden door aanplant van nieuw groen. Een bestaand wandelpad wordt verlengd (in aansluiting op het bestaande routenetwerk) en voorzien van een rustpunt met informatiebord. Middels een passend raster wordt de aanplant beschermd. Tot slot worden er twee typische Twentse landhekken geplaatst. Op pagina 17 van het Ruimtelijk kwaliteitsplan in bijlage 1 van de regels worden deze maatregelen op kaart weergegeven.



Afbeelding 2.3 Erfinrichting nieuwe situatie (Bron: De Erfontwikkelaar)

2.2.3 Fasering bouwplannen en aanvullende kwaliteitsinspanningen

Zoals hiervoor reeds aangegeven zijn de uitbreidingen 4 en 11 (zie afbeelding 2.3 en het KGO-plan in bijlage 2) nog niet concreet uitgewerkt en worden mogelijk op een later moment gerealiseerd. Om deze uitbreidingsmogelijkheden wel op een eenvoudige wijze toe te kunnen staan zijn deze bebouwingmogelijkheden via een binnenplanse afwijkingsbepaling opgenomen in dit bestemmingsplan. Concreet betekend dit dat op de verbeelding de aanduidingen ‘wetgevingszone – afwijkingsgebied 1’ en ‘wetgevingszone afwijkingsgebied 2’ zijn opgenomen. Hieraan zijn de volgende afwijkingsregels gekoppeld.

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. 7.2.1 en toestaan dat ter plaatse van één van de op de verbeelding opgenomen aanduidingsvlakken ‘wetgevingszone - afwijkingsgebied 1’ een gebouw van maximaal 200 m² wordt opgericht, waarbij het bepaalde in lid 7.5.1 onder b en c van overeenkomstige toepassing is;*
- b. 7.2.1 en toestaan dat ter plaatse van het op de verbeelding opgenomen aanduidingsvlak ‘wetgevingszone - afwijkingsgebied 2’ een gebouw van maximaal 220 m² wordt opgericht, waarbij het bepaalde in lid 7.5.1 onder b en c van overeenkomstige toepassing is;*

Aan deze eventuele uitbreidingen van de zorgboerderij zijn daarom specifieke erfinrichtingsmaatregelen gekoppeld. Deze hoeft men pas te realiseren wanneer men gebruik wil maken van de binnenplanse afwijkingsmogelijkheid om gebouw 4 of gebouw 11 te kunnen realiseren. Hieronder wordt aangegeven welke landschapsmaatregelen aan deze bebouwing zijn gekoppeld, zodat ook de extra bebouwing in samenhang met een kwaliteitsinspanning wordt gerealiseerd.

Gebouw 4

Dit betreft de mogelijke uitbreiding ten behoeve van seniorenopvang met een oppervlakte van circa 220 m². Aan deze uitbreiding worden de landschapsmaatregelen aanplant van Hollandse linde (nr. 1 in het RKP), aanplant van hoogstamfruitboom (nr. 4 in het RKP) en de aanplant van een gemengde haag (nr. 3 uit het RKP) gekoppeld. In afbeelding 2.4 is dit inzichtelijk gemaakt.

Gebouw 11

Dit betreft het mogelijk nieuw te bouwen dierenverblijf, gezelschapruimte, creatiefruinste met een oppervlakte van circa 200 m². Aan deze bebouwing wordt de landschapsmaatregel het aanplanten van een bosstrook (tussen bestaand en recent aangeplant bos) langs de noordwestrand van het erf gekoppeld (nr. 2 uit het RKP). In afbeelding 2.4 is dit inzichtelijk gemaakt.



Afbeelding 2.4 Erfinrichting nieuwe situatie Voorbroeksweg 3, Enter (Bron: De Erfontwikkelaar/bewerking BJZ.nu)

2.2.4 Verkeer en parkeren

2.2.4.1 Algemeen

Bij het opstellen van bestemmingsplannen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling. Hiertoe kunnen berekeningen worden uitgevoerd op basis van de publicatie 'Toekomstbestendig parkeren', publicatie 381 (december 2018) van het CROW. Het CROW ontwikkelt en publiceert kennis onder andere op het gebied van verkeer en parkeren. 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. Overigens wordt opgemerkt dat bij iedere functie, in de CROW-publicatie, een maximum en minimum wordt genoemd. Dit is de bandbreedte. Veelal wordt bij nieuwe ontwikkelingen het gemiddelde gehanteerd.

2.2.4.2 Gemeentelijk parkeerbeleid

De gemeente Wierden heeft op 10 juli 2018 het ‘Paraplubestemmingsplan Parkeren gemeente Wierden’ vastgesteld waarin het haar visie op parkeren binnen de gemeente heeft verwerkt in planregels. In deze planregels wordt bepaald dat in het geval van nieuwbouw, uitbreiding en functiewijziging van gebouwen en/of voorzieningen, op eigen terrein dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid en laad- en losvoorzieningen. Er is vervolgens sprake van voldoende parkeergelegenheid en laad- en losvoorzieningen, indien voldaan wordt aan de normen uit de meest recente CROW-publicatie en bijbehorende systematiek.

In voorliggend geval wordt dan ook getoetst aan de genoemde CROW-publicatie.

2.2.4.3 Uitgangspunten

De bestemming van de zorgboerderij wijzigt van ‘Agrarisch- agrarisch bedrijf’ naar ‘Maatschappelijk’ ten behoeve van de reeds aanwezige zorgboerderij met bijbehorende dagbestedingsactiviteiten. Het plangebied ligt in een gebied met de stedelijkheidsgraad ‘weinig stedelijk’ in een deel van de gemeente Wierden dat behoort tot het ‘buitengebied’.

In de CROW-uitgave zijn ten aanzien van een zorgboerderij en koffieschenkerij geen specifieke parkeerkencijfers opgenomen. Om een goed beeld te geven van de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie is gekeken naar praktijk cijfers van Zorgboerderij de Piet. Hierbij is gekeken naar medewerkers van de zorgboerderij zelf en medewerkers van Carintreggeland die ook werken op de zorgboerderij. Verder zijn de verkeersbewegingen als gevolg van het halen en brengen van deelnemers/cliënten meegenomen.

Medewerkers Zorgboerderij de Piet

De zorgboerderij heeft vier vaste medewerkers en acht vrijwilligers. Van deze 12 medewerkers komen er 4 permanent op de fiets. Eén medewerker komt vijf dagen per week met de auto. De overige medewerkers (7) werken parttime 1 of 2 dagen per week. Op de zorgboerderij wordt niet in meerdere diensten op een dag gewerkt.

Medewerkers Carintreggeland

Van Carintreggeland komen dagelijks 2 tot 3 medewerkers met de auto. Daarnaast zijn er dagelijks ook enkele vrijwilligers, dit aantal wisselt. Deze vrijwilligers komen uit de omgeving en komen zowel met de fiets als auto.

Bij Carint gaan de meeste vrijwilligers na de ochtend naar huis, ’s middags komt er soms een nieuwe vrijwilliger terug.

Verkeersbewegingen als gevolg van halen en brengen van deelnemers.

Deelnemers worden meestal gebracht door een taxi. Dit regelt zorgboerderij De Piet of Carintreggeland. Verder worden deelnemers door ouders gebracht of men komt met eigen vervoer (auto/fiets). Gemiddeld komen er per dag 15 tot 18 auto’s/busjes.

De beoogde uitbreidingen kunnen leiden tot meer deelnemers op de zorgboerderij. Omdat het vervoer voor de meeste deelnemers wordt geregeld, worden de extra deelnemers worden toegevoegd aan het taxibusjes dat al rijdt.

Verkeersbewegingen koffieschenkerij

De koffieschenkerij fungeert enerzijds als pleisterplaats voor wandelaars en fietsers. Daarnaast worden er wekelijks feesten en partijen gehouden. De Piet houdt gelet op de omvang van de accommodatie rekening met groepen tot circa 100 personen. Omdat de klandizie doorgaans uit de directe omgeving van Enter komt, komen veel gasten op de fiets.

2.2.4.4 Situatie plangebied

In voorliggend geval worden de bestaande bebouwing van de zorgboerderij enerzijds anders ingezet en daarnaast uitgebreid. Uit paragraaf 2.2.4.3 blijkt dat de verkeersgeneratie en parkeerbehoefte ten opzichte van de huidige situatie niet substantieel toeneemt. De Voorbroeksweg ontsluit in westelijke richting op de Ypeloweg in de richting van Enter en Almelo. Deze weg kan de verkeersbewegingen afkomstig van de zorgboerderij en koffieschenkerij nu en in de toekomst eenvoudig aan.

Het parkeren vindt plaats op de reeds aanwezige parkeervoorziening aan de overzijde van de Voorbroeksweg. Hier zijn geen parkeervakken aangeduid, maar hier is voldoende ruimte om 40 auto's te parkeren. Hierbij wordt opgemerkt dat de dagbestedingsactiviteiten op de zorgboerderij en feesten/partijen in de koffieschenkerij niet gelijktijdig plaatsvinden. Er is daarmee ruim voldoende parkeergelegenheid voor beide functies voorhanden.

2.2.4.5 Conclusie verkeer en parkeren

Geconcludeerd wordt dat er vanuit verkeerskundig oogpunt geen bezwaren zijn tegen dit plan.

HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER

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

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

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

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

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

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

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

3.1.1.3 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.

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

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

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

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

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

3.1.2 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten in het rijksbeleid

De 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). Nieuwe planologische bouwmogelijkheden van enige omvang kwalificeren zich als zodanig en zijn ‘Ladderplichtig’. Het al dan niet toenemen van het ruimtebeslag is een belangrijk criterium voor het aanmerken van een ontwikkeling als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Volgens jurisprudentie (ECLI:NL:RVS:2014:1442) is er indien er sprake is van een toename van bouwmogelijkheden met meer dan 500 m², doorgaans sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

In het huidige bestemmingsplan is binnen het plangebied 1.075 m² aan bebouwing toegestaan en mag hier gelet op de aanduiding ‘afwijkende maatvoering’ bij recht nog 15% aan worden toegevoegd. De totale toegestane hoeveelheid bebouwing komt daarmee op 1236 m². In voorliggend geval wordt de bestaande bebouwing van de zorgboerderij (1.075 m²) uitgebreid met circa 621 m² aan bebouwing. Indien gebruik wordt gemaakt van de in het plan opgenomen binnenplanse afwijkingsbevoegdheden kan de bebouwing in totaal toenemen met 1.041 m².

Of het uitbreiden van een bestaande zorgboerderij in het buitengebied met in totaal 1.041 m² valt onder het begrip stedelijke ontwikkeling is twijfelachtig. Het betreft een aan het buitengebied gelieerde maatschappelijke instelling welke niet is gelegen in bestaand stedelijk gebied. Desalniettemin wordt hieronder de behoefte aan de uitbreiding nader gemotiveerd en worden alternatieven afgewogen.

Behoeft aan uitbreiding

Zorgboerderij De Piet begeleidt volwassenen met diverse verstandelijke beperkingen of stoornissen. De zorgboerderij verhuurt daarnaast een deel van haar terrein aan Carint Reggeland, die zich bezighoudt met dagbesteding van senioren. Zowel De Piet als Carint Reggeland hebben behoefte aan uitbreiding van de bestaande bebouwing door het groeiende aantal cliënten. Hiermee kan het bedrijf nu en in de toekomst voorzien in de maatschappelijke behoefte aan de begeleiding van bovengenoemde doelgroepen in de gemeente Wierden. Er is in voorliggend geval dan ook sprake van concrete behoefte aan de gewenste uitbreiding.

Afweging alternatieven

Zorgboerderij De Piet is reeds volledig ingericht op het begeleiden van haar cliënten en de cliënten van Carint Reggeland. De zorgboerderij ontleent haar klandizie aan haar jarenlange opgebouwde naamsbekendheid in de omgeving. Dit geldt ook voor de koffieschenkerij die de zorgboerderij naast haar maatschappelijke activiteiten exploiteert. Verder komen de meeste medewerkers en vrijwilligers uit de omgeving, waarmee het bedrijf lokaal gebonden is. Een verplaatsing van de bedrijfsactiviteiten naar een andere locatie van grotere omvang doet de reeds gedane investeringen teniet en is om die reden economisch niet verantwoord. Verder kan een dergelijke verplaatsing negatieve gevolgen hebben voor medewerkers en vrijwilligers (bijv. afhaken vanwege te grote afstand) hetgeen zeer onwenselijk wordt geacht.

De geplande ontwikkelingen leiden niet tot onevenredige milieugevolgen of gevolgen voor omwonenden en worden door kwaliteitsinvesteringen in het landschap gecompenseerd.

Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van strijd met het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

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

3.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel is dé provinciale visie voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. In 2017 is de Omgevingsvisie en –verordening 2017 vastgesteld. Duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit zijn de leidende principes of ‘rode draden’ bij alle initiatieven in de fysieke leefomgeving van de provincie Overijssel.

3.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

De provincie beschikt over een palet aan instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. Het gaat er daarbij om steeds de meest optimale mix van instrumenten toe te passen, zodat effectief en efficiënt resultaat wordt geboekt voor alle ambities en doelstellingen van de Omgevingsvisie. De keuze voor inzet van deze instrumenten is bepaald aan de hand van een aantal criteria. In de Omgevingsvisie is bij elke beleidsambitie een realisatieschema opgenomen waarin is aangegeven welke instrumenten de provincie zal inzetten om de verschillende onderwerpen van provinciaal belang te realiseren.

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.

3.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

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

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

3.2.3.1 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), de Nationale Landschappen en het provinciaal routenetwerk transport gevaarlijke stoffen.

3.2.3.2 Waar - ontwikkelingsperspectieven

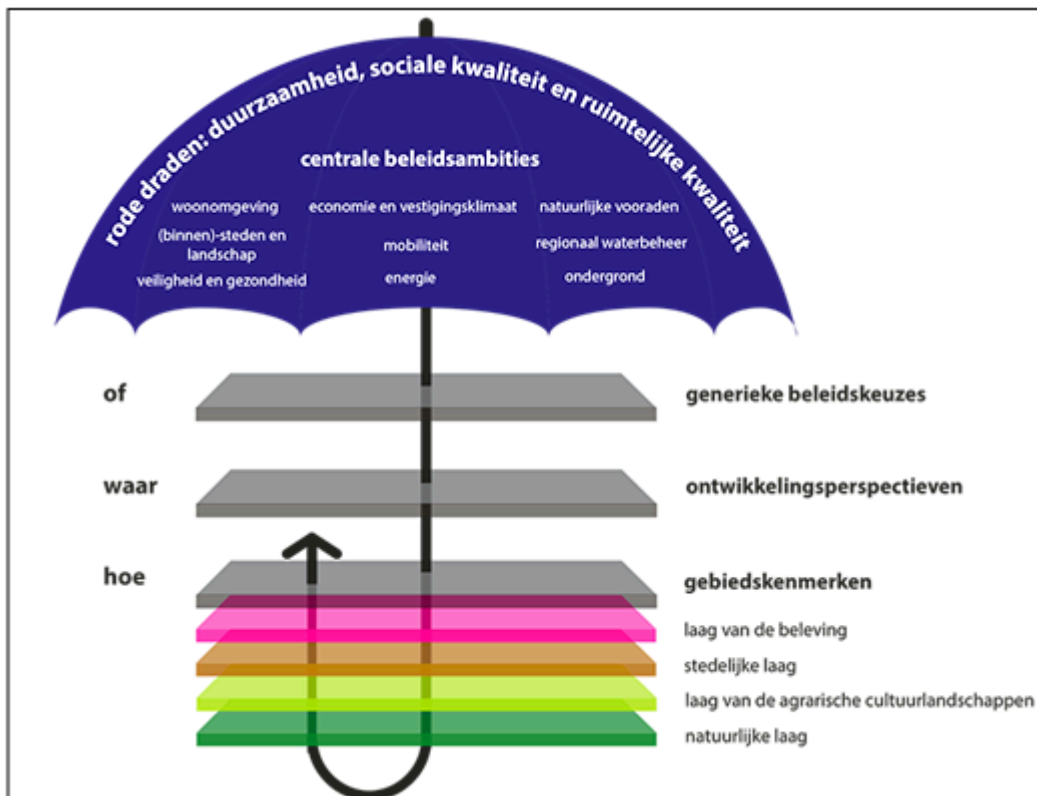
Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke 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.

3.2.3.3 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 3.1 geeft dit schematisch weer.



Afbeelding 3.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

3.2.4 Toetsing aan de uitgangspunten van het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

3.2.4.1 Of - generieke beleidskeuzes

In het kader van voorliggende ontwikkeling zijn bij het toetsen aan de 'generieke beleidskeuzes' voornamelijk de artikelen 2.1.3 (Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik), artikel 2.1.5 (Ruimtelijke kwaliteit), 2.1.6 (Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving) van de provinciale verordening van belang. De hiervoor genoemde artikelen worden hierna nader toegelicht.

Artikel 2.1.3 Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in stedelijke ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verhardten leggen op de groene omgeving wanneer aannemelijk is gemaakt:

- *dat er voor deze opgave in redelijkheid geen ruimte beschikbaar is binnen het bestaande bebouwd gebied en de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied ook niet geschikt te maken is door herstructurering en/of transformatie;*
- *dat mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik binnen het bestaand bebouwd gebied optimaal zijn benut.*

In de Omgevingsverordening Overijssel is het begrip “groene omgeving” nader gedefinieerd als: *de gronden die niet vallen onder bestaand bebouwd gebied.*

In de Omgevingsverordening Overijssel is het begrip “bestaand bebouwd gebied” nader gedefinieerd als: *de gronden binnen steden en dorpen die benut kunnen worden voor stedelijke functies op grond van geldende bestemmingsplannen en op grond van voorontwerp-bestemmingsplannen voor zover de provinciale diensten daarover schriftelijk een positief advies hebben uitgebracht in het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro.*

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.3 van de Omgevingsverordening Overijssel

In dit geval is sprake van een ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt op gronden die in de huidige situatie bijna volledig bestemd zijn als “Agrarisch – agrarisch bedrijf” met bijbehorende functieaanduiding ‘bedrijf’ ten behoeve van een zorgboerderij en koffieschenkerij. Het erf (de maatschappelijke bestemming) wordt iets uitgebreid ten opzichte van de bestemming “Agrarisch – agrarisch bedrijf” in het geldende bestemmingsplan, zodat deze overeenkomt met het erf zoals dat er in de toekomst uit gaat zien. Van extra ruimtebeslag door bouwen in de ‘groene omgeving’ is formeel gezien sprake, maar opgemerkt wordt dat deze gronden direct aansluitend liggen en op dit moment reeds onderdeel uitmaken van het erf. Er wordt daarom gesteld dat er geen nieuwe bebouwing wordt toegevoegd buiten het bestaande erf. Buiten het erf worden wel kwaliteitsinvesteringen in het kader van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving getroffen (zie ook hoofdstuk 3).

Gezien het vorenstaande wordt dan ook geconcludeerd dat de ontwikkeling in overeenstemming is met de principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik.

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

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.

Deze onderbouwing bestaat uit het inzichtelijk maken van:

- de wijze waarop toepassing is gegeven aan het Uitvoeringsmodel (OF-, WAAR- en HOE-benadering) die in de Omgevingsvisie Overijssel is neergelegd;
- de wijze waarop de nieuwe ontwikkeling past binnen het ontwikkelingsperspectief die in de Omgevingsvisie Overijssel voor het gebied is neergelegd;
- De wijze waarop 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.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.5 leden 1,2,3 en 5 van de Omgevingsverordening Overijssel

Het plan voorziet in een duurzame ontwikkeling van zorgboerderij De Piet. Enerzijds wordt bestaande bebouwing anders in gebruik genomen, anderzijds wordt de bestaande bebouwing uitgebreid. Ter compensatie van deze nieuwe bebouwing worden kwaliteitsinvesteringen gedaan op en in de direct omgeving van het erf, waarmee de ruimtelijke kwaliteit een impuls krijgt. In hoofdstuk 2 en bijlage 1 (KGO-plan) is dit reeds nader toegelicht.

Geconcludeerd wordt dat het in het bestemmingsplan besloten initiatief in overeenstemming is met artikel 2.1.5 van de Omgevingsverordening Overijssel.

Artikel 2.1.6 Kwaliteitsimpuls Groene omgeving

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 ecologische en/of landschappelijke waarden in voldoende mate wordt gecompenseerd door investeringen ter versterking van ruimtelijke kwaliteit in de omgeving.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.6 van de Omgevingsverordening Overijssel

De provincie Overijssel biedt gemeenten de gelegenheid om een eigen beleidsinvulling te geven aan het KGO-beleid. De Beleidslijn toepassing kwaliteitsimpuls Groene Omgeving van de gemeente Wierden is een gemeentelijke uitwerking van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (artikel 2.1.6) en valt zodoende onder de reikwijdte van deze regelgeving.

De in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt op basis van de gemeentelijke Beleidslijn toepassing kwaliteitsimpuls Groene Omgeving. Kortheidshalve wordt dan ook verwezen naar paragraaf 3.3.3 waarin de ontwikkeling wordt getoetst aan de betreffende beleidslijn. Hier wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling in overeenstemming is met het provinciaal en gemeentelijk beleid ten aanzien van KGO.

3.2.4.2 Waar - ontwikkelingsperspectieven

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

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

Het plangebied ligt in het ontwikkelingsperspectief ‘Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap’. In afbeelding 3.2 is een uitsnede van de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen, waarbij de locatie van het erf via de rode cirkel indicatief is aangeduid. Op de kaart zijn ook de ontwikkelperspectieven ‘Stads- en dorpsrandgebieden’ (van de kern Almelo) en ‘Autosnelweg’ waarneembaar. Het plangebied ligt deels binnen deze gebieden, maar behoort hier gelet op de inrichting van het gebied en de barrièrewerking van de A35 niet toe.



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

‘Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap’

In dit ontwikkelingsperspectief is sprake van verweving van functies. Het betreffen gebieden voor gespecialiseerde landbouw en mengvormen van landbouw met andere functies (recreatie-zorg, natuur, water) en bijzondere woon-, werk- en recreatiemilieus die de karakteristieke gevarieerde opbouw van de cultuurlandschappen in deze gebieden versterken.

Toetsing van het initiatief aan het ‘Ontwikkelingsperspectief’

In voorliggend geval wordt de bestaande zorgboerderij voorzien van een passende maatschappelijke bestemming die tevens de gewenste uitbreidingen mogelijk maakt. De zorgboerderijfunctie past goed binnen het mixlandschap en door de met de ontwikkeling gepaard gaande kwaliteitsinvesteringen wordt het aanwezige cultuurlandschap verder versterkt. Verder is geen sprake van belemmeringen ten aanzien van de bedrijfsvoering van omliggende (agrarische) bedrijven (zie paragraaf 4.2.1 en 4.2.2).

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

3.2.4.3 Hoe - gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en laag van de beleving) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. De “stedelijke laag” en de “Laag van de beleving” worden in dit geval buiten beschouwing gelaten. Voor de stedelijke laag geldt er op het plangebied geen kenmerken vanuit deze specifieke laag van toepassing is. In de ‘Laag van beleving’ is voor het oostelijke deel van het plangebied, ter plaatse van de agrarische gronden en bosstrook wel het gebiedskenmerk ‘Stads- en dorpsranden’ van toepassing. Zoals

hiervoor reeds aangegeven ligt het plangebied inderdaad nabij de kern Almelo, maar zorgt de barrièrewerking van de A35 ervoor dat dit in het plangebied niet wordt ervaren. Ook de ‘Laag van beleving’ wordt daarom buiten beschouwing gelaten.

1. De “Natuurlijke laag”

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

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart van de ‘Natuurlijke laag’ gelegen in de gebiedstypen ‘Beekdalen en natte laagtes’ en ‘Dekzandvlakte en ruggen’. In afbeelding 3.3 is het erf met de rode cirkel indicatief weergegeven.



Afbeelding 3.3 Uitsnede gebiedskenmerkenkaart ‘Natuurlijke laag’ (Bron: Provincie Overijssel)

“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

beekstelsysteem en aan vergroting van de zichtbaarheid, bereikbaarheid en beleefbaarheid van het water. Dit zijn uitgangspunten bij (her)inrichting.

“Dekzandvlakte en ruggen”

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

Toetsing van het initiatief aan de ‘Natuurlijke laag’

De gronden in het plangebied zijn in cultuur gebracht ten behoeve van de landbouw en het voormalig agrarische erf. De van oorsprong voorkomende ‘Natuurlijke laag’ is daarom niet of nauwelijks meer aanwezig. Het nog aanwezige natuurlijke reliëf wordt gezien de aard en omvang van dit plan niet (verder) aangetast. Met de landschapsmaatregelen (zie hoofdstuk 2) wordt ingezet op beplanting die past bij de natuurlijke ondergrond. De ontwikkeling is in overstemming met het gestelde in de ‘Natuurlijke laag’.

2. “Laag van het agrarisch cultuurlandschap”

De tweede laag beschrijft het palet van agrarische cultuurlandschappen met hun dragende structuren en nederzettingvormen. Deze laag is het resultaat van de wisselwerking tussen verschillen in de natuurlijke ondergrond en de manier waarop gebieden in cultuur werden, en worden, gebracht. Door de eeuwen heen is een geschakeerd patroon van akkers, weiden, hooiland en bebouwing (hoeven, kernen en dorpen) gegroeid. Vanouds kennen de nederzettingen een sterke ruimtelijke en functionele relatie met het omliggende landschap. Het agrarisch cultuurlandschap is bij uitstek een gebruikslandschap. Bij de ontwikkeling ervan hebben nooit ideeën over schoonheid een rol gespeeld. Wel zijn we het agrarisch cultuurlandschap in de loop van de tijd gaan waarderen. Het heeft als ‘consumptielandschap’ voor bewoners, recreanten en toeristen nieuwe betekenis gekregen. Veel mensen hechten aan de rust, de ruimte, de mogelijkheden om te fietsen, wandelen, etc. En aan de kwaliteit: vooral de herkenbaarheid, de contrasten en de afwisseling van verschillende landschapstypen worden gewaardeerd. De landschappelijke structuren zijn belangrijke dragers van de biodiversiteit.

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart van de ‘Laag van het agrarisch cultuurlandschap’ aangeduid met het gebiedstype ‘Oude Hoevenlandschap’. In afbeelding 3.4 is het erf met de rode cirkel indicatief weergegeven.



Afbeelding 3.4 Uitsnede gebiedskenmerkenkaart ‘Laag van het agrarische cultuurlandschap (Bron: Provincie Overijssel)

“Oude hoevenlandschap”

Het Oude Hoevenlandschap betreft een landschap met verspreide erven. Het werd ontwikkeld nadat de complexen met de grote essen ‘bezet’ waren 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 contrasterijk met veel variatie op de korte afstand.

Als ontwikkelingen plaats vinden in het oude hoevenlandschap, dan dragen deze bij aan behoud en accentuering van de dragende structuren (groenstructuur en routes) van het oude hoevenlandschap, en aan de samenhang en de karakteristieke verschillen tussen de landschapselementen.

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

De uitbreiding van bebouwing op het erf gaat samen met kwaliteitsinvesteringen in het cultuurlandschap. Deze kwaliteitsinvesteringen vinden zowel op als in de omgeving van het erf plaats, waarmee het bestaande landschap wordt versterkt. In hoofdstuk 2 en Bijlage 1 (KGO-plan) is hier uitgebreid op ingegaan. Hiermee is de ontwikkeling in overeenstemming met het gestelde in de “Laag van het agrarisch cultuurlandschap”.

3.2.5 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

Geconcludeerd wordt dat de in dit plan besloten ontwikkeling in overeenstemming is met het in de Omgevingsvisie Overijssel verwoorde en in de Omgevingsverordening verankerde provinciale ruimtelijk beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Wierden

3.3.1.1 Inleiding

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. Bestemmings-, wijzigingsplannen en projectbesluiten moeten getoetst worden aan de structuurvisie. De structuurvisie is op 5 oktober 2010 door de gemeenteraad vastgesteld.

3.3.1.2 Ruimtelijke Ontwikkelingsvisie

Ambitieniveau

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

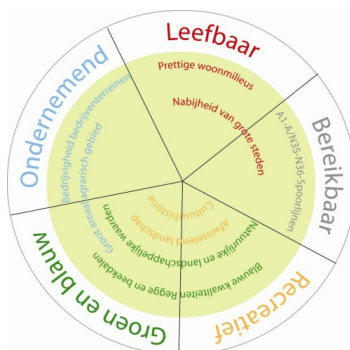
Centrale waarden

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

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

In de onderstaande figuur zijn de kernkwaliteiten van deze identiteit schematisch weergegeven. Op basis van de kernkwaliteiten komen de centrale waarden van de gemeente Wierden naar voren.

3.3.1.3 Kernkwaliteiten en centrale waarden gemeente Wierden



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

3.3.1.4 Deelgebiedsvisies

De structuurvisie onderscheidt drie deelgebieden. Per deelgebied is een visie gemaakt. Onderhavig plangebied behoort tot het ‘Landelijk gebied’.

“Streefbeeld en ontwikkelingsrichtingen landelijk gebied”

Wierden heeft een vitaal platteland. De gemeente streeft naar goede ontwikkelingsmogelijkheden voor agrarische bedrijven en biedt kansen voor verbrede landbouw. Ook is er ruimte voor functieverandering in de VAB's, natuurbeheer en de ontwikkeling van enkele nieuwe landgoederen. Verrommeling en verpaupering worden zoveel mogelijk tegengegaan. De EHS (lees: Natuurnetwerk Nederland) is ontwikkeld en de wateropgaven in TOP-gebieden en met betrekking tot de beken zijn opgelost. Het landelijk gebied heeft zich nog meer ontwikkeld als aantrekkelijk recreatief gebied op regionaal niveau. De Regge is bevaarbaar. Er is ruimte voor landelijk wonen, waarbij de leefbaarheid in landelijk gebied en buurtschappen optimaal is gebleven. Onder leefbaarheid wordt ook verstaan voldoende aanbod in de zorg- en welzijnsfeer.

In het landelijk gebied wil de gemeente Wierden alert zijn op een afname van het voorzieningenniveau en de leefbaarheid.

3.3.1.5 Toetsing van het initiatief aan de Structuurvisie Wierden

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een toekomstgerichte maatschappelijke bestemming voor het erf van Zorgboerderij de Piet. De gewenste uitbreidingsmogelijkheden om het bedrijf voor de lange termijn te continueren zijn hiermee geregeld in samenhang met kwaliteitsinvesteringen in het landelijk gebied. Door het geboden toekomstperspectief kan het bedrijf zich blijven bezighouden met haar belangrijke sociale maatschappelijke taak en daarmee bijdragen aan de het voorzieningenniveau en de leefbaarheid van het buitengebied. Geconcludeerd wordt het initiatief in overeenstemming is met de Structuurvisie Wierden.

3.3.2 Landschapsontwikkelingsplan (LOP)

3.3.2.1 Algemeen

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

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

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

Het plangebied ligt binnen deelgebied 10 ‘Rectum – Ypelo’.

3.3.2.2 Deelgebied 10: “Rectum - Ypelo”

Dit deelgebied betreft een kampenlandschap met kenmerkende kleine eenmansessen (kampen), verspreid maar wel enigszins gegroepeerd op kleine kopjes, verspreide bebouwing en onregelmatige bochtige wegen.

Opgave van uit het LOP zijn:

- duurzame instandhouding en ontwikkelingsruimte voor grondgebonden landbouw en stimuleren verbreding van de landbouw;
- landschappelijk kader bieden voor nieuwe functies, zoals niet-agrarische bedrijvigheid, burgererven en waterwinning;
- behouden en versterken van de identiteit van het oude cultuurlandschap en de oude buurtschappen;
- stimuleren van recreatief medegebruik en recreatienetwerk.

Kansen om deze opgaven te behalen worden onder andere gezien in een goede landschappelijke inpassing van (nieuwe) erven/bedrijvigheid en ontwikkelingen koppelen aan een landschappelijke tegenprestatie.

3.3.2.3 *Toetsing van het initiatief aan het Landschapsontwikkelingsplan gemeente Wierden*

Het initiatief past binnen de kaders van het LOP die voor dit gebieden gelden. Er is sprake van een verdere ontwikkeling van een bestaande zorgboerderij in het buitengebied van de gemeente Wierden. Deze ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt op basis van de gemeentelijke Beleidslijn toepassing kwaliteitsimpuls Groene Omgeving en Beleidsnotitie Ruimte voor maatwerk. Doordat de uitbreiding gepaard gaan met kwaliteitsinvesteringen op en rondom het erf, rekening houdend met de geldende gebiedskenmerken, wordt de identiteit van het oude cultuurlandschap versterkt.

Voor een nadere toelichting op deze kwaliteitsinvesteringen wordt verwezen naar hoofdstuk 2 van deze toelichting en het KGO-plan (bijlage 1) bij deze toelichting. Geconcludeerd wordt dat het ruimtelijk kwaliteitsplan in overeenstemming met het LOP is opgesteld.

3.3.3 Ruimte voor Maatwerk

3.3.3.1 *Algemeen*

De gemeente Wierden streeft daarnaast naar een aantrekkelijk en vitaal landelijk gebied. Leegstaande schuren kunnen snel vervallen, dit draagt niet bij 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 de Beleidslijn toepassing kwaliteitsimpuls groene omgeving (KGO) van belang.

3.3.3.2 *Beleidslijn toepassing kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO)*

In het beleid Ruimte voor Maatwerk zijn een aantal aanpassingen opgenomen ten aanzien van de beleidslijn KGO. Voor voorliggende ontwikkeling zijn de onderstaande zaken van belang.

Advieskosten

Advieskosten kunnen van het investeren bedrag worden afgetrokken tot maximaal € 25.000,-. In sommige projecten is de waardeestijging zeer gering. Om te voorkomen dat de waardeestijging volledig wordt benut voor advieskosten, wordt het bedrag voor advieskosten beperkt tot maximaal 25% van het te investeren bedrag in de omgeving.

3.3.3.3 *Toetsing van het initiatief aan ‘Ruimte voor maatwerk’*

In voorliggend geval is het bedrag voor advieskosten beperkt tot maximaal 25% van het te investeren bedrag in de omgeving. In bijlage 1 is dit nader beschreven en blijkt dat de geboden ontwikkelruimte in evenwicht is met de investeringen in de ruimtelijke kwaliteit

Geconcludeerd wordt dat het voornemen in lijn is met de ‘Beleidsnota Ruimte voor Maatwerk’.

3.3.4 Welstandsnota

3.3.4.1 Algemeen

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

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

Het plangebied is gelegen in het deelgebied 1 ‘Buitengebied’.

3.3.4.2 Toetsing van het initiatief aan de Welstandsnota

In het voorstadium zijn de gewenste ontwikkelingen reeds besproken met het Oversticht. De ervenconsulent van het Oversticht heeft ook een advies gegeven over de toekomstige erfinrichting. Dit advies is opgenomen in het ruimtelijk kwaliteitsplan en KGO-plan (bijlage 1) en heeft tevens als basis voor de nadere uitwerking in het ruimtelijk kwaliteitsplan gediend. Bij de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen wordt het ontwerp getoetst aan de geldende welstandscriteria en voor advies voorgelegd aan de dorpsbouwmeester.

3.3.5 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

De conclusie is dat voorliggend bestemmingsplan in overeenstemming is met het gemeentelijk beleid zoals verwoord in de behandelde beleidsstukken.

HOOFDSTUK 4 RANDVOORWAARDEN EN ONDERZOEK

4.1 Inleiding

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

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

4.2 Milieu- en omgevingsaspecten

4.2.1 Hinder

4.2.1.1 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.

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

4.2.1.2 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 worden gebieden in het buitengebied waar eveneens geen sprake is van een matige of sterke functiemenging veelal gerekend tot het omgevingstype 'rustige woonwijk'.

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

Het plangebied is gelegen in een gebied waar geen sprake is van een sterke functiemenging. Gezien het vorenstaande wordt in dit geval uitgegaan van het omgevingstype 'rustige woonwijk' ofwel 'rustig buitengebied'.

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

4.2.1.3 Situatie plangebied

4.2.1.3.1 Algemeen

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. De VNG-uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" geeft een eerste inzicht in de milieuhinder van inrichtingen.

Er dient bij het realiseren van nieuwe bestemmingen gekeken te worden naar de omgeving waarin de nieuwe bestemmingen gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen een rol:

1. past de nieuwe functie in de omgeving? (externe werking);
2. laat de omgeving de nieuwe functie toe? (interne werking).

4.2.1.3.2 Externe werking

Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ontwikkeling. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast.

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in een passende maatschappelijke bestemming voor zorgboerderij De Piet, de bijbehorende koffieschenkerij en het realiseren van een aantal uitbreidingen. De functie zorgboerderij is niet specifieke opgenomen in de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering'. De functie kan het beste worden vergeleken met de volgende functies:

Omschrijving	Categorie	Geur (m)	Stof (m)	Geluid (m)	Gevaar (m)
Artsenpraktijken, klinieken, dagverblijven	1	0	0	10	0
Verpleeghuizen	2	10	0	30	0
Kinderopvang	2	0	0	30	0
Koffieschenkerij (bestaand)	2	10		30	

De grootste richtafstand is 30 meter voor mogelijke geluidshinder. Omliggende woonfuncties liggen op meer dan 30 meter van het erf/ de toekomstige maatschappelijke bestemming. Het woon- en leefklimaat van omwonenden wordt niet aangetast.

4.2.1.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of nieuwe functie(s) binnen het plangebied hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving en andersom of de nieuwe functie(s) de bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven aantasten.

In de omgeving van het plangebied ligt het agrarisch bedrijf Voorbroeksweg 1. De onderlinge afstand tussen het bestemmingsvlak 'Agrarisch – bedrijf' (Voorbroeksweg 1) en het bestemmingsvlak 'Maatschappelijk' (Voorbroeksweg 3) wordt kleiner dan de afstand tussen de huidige agrarische bouwvlakken van beide locaties (53 meter). In de nieuwe situatie bedraagt de afstand circa 15 meter. De gronden met de aanduiding 'bebouwing uitgesloten' mogen echter niet bebouwd worden (overeenkomstige de bestaande planologische situatie). De afstand tot de gronden waar wel gebouwd mag worden bedraagt circa 53 (gelijk aan de bestaande planologische situatie). Omdat de gronden met de aanduiding 'bebouwing uitgesloten' wel tot het erf Voorbroeksweg 3 behoren hebben ze wel een maatschappelijke bestemming gekregen.

Binnen het erf worden geen nieuwe milieugevoelige functies gerealiseerd. De verblijfsfuncties binnen het erf zoals de bedrijfswoning en plattelandswoning zijn reeds bestaand. Er wordt mogelijk een uitbreiding van een gezelschap/creatieruimte voorzien binnen de nu reeds aanwezige bestemming 'Agrarisch – agrarisch bedrijf'. Deze functie is niet gericht op wonen of langdurig verblijf. Verder blijkt uit afdelingsjurisprudentie dat een zorgboerderij zonder woonzorgeenheden niet wordt gezien als een geluidsgevoelig of geurgevoelig object, omdat de functie niet bestemd is voor wonen of langdurig verblijf (ABRvS, [201308724/1/A1](#)).

De ontwikkelingen op het erf van Zorgboerderij de Piet met de nieuwe maatschappelijke bestemming ondervinden daarom geen hinder van omliggende (agrarische bedrijven). Het agrarisch bedrijf aan Voorbroeksweg 1 wordt daarom tevens niet aangetast in haar bedrijfsvoering. Verder wordt opgemerkt dat dichtst bij elkaar gelegen bebouwing op de erven, de bedrijfswoning en plattelandswoning betreffen. Van deze woonfuncties gaat geen milieuhinder uit.

4.2.1.4 Conclusie milieuzonering

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

4.2.2 Geur

4.2.2.1 Wet geurhinder en veehouderij

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader 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 odeur units per kubieke meter lucht mag bedragen. Voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom mag deze niet meer bedragen dan 14 odeur units per kubieke meter lucht.

De Wgv heeft betrekking op twee aspecten. Ten eerste speelt de geurbelasting een rol bij de beoordeling of er in het kader van een goede ruimtelijke ordening een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Ten tweede moet bij de belangenafweging voor een zorgvuldige besluitvorming worden nagegaan of een partij niet onevenredig in haar belangen wordt geschaad. Dit wordt ‘de omgekeerde werking’ genoemd.

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

4.2.2.2 *Situatie plangebied*

Zoals in paragraaf 4.2.1 reeds benoemd worden met dit bestemmingsplan geen nieuwe milieugevoelige functies gerealiseerd. De verblijfsfuncties binnen het erf zoals de bedrijfswoning en plattelandswoning zijn reeds bestaand. Er wordt mogelijk een uitbreiding van een gezelschap/creatieruimte voorzien binnen de nu reeds aanwezige bestemming ‘Agrarisch – bedrijf’. Deze functie is niet gericht op wonen of langdurige verblijf. Verder blijkt uit afdelingsjurisprudentie dat een zorgboerderij zonder woonzorgeenheden niet wordt gezien als een geluidsgevoelig of geurgevoelig object, omdat de functie niet bestemd is voor wonen of langdurig verblijf (ABRvS, [201308724/1/A1](#)).

De onderlinge afstand tussen het bestemmingsvlak ‘Agrarisch – bedrijf’ (Voorbroeksweg 1) en het bestemmingsvlak ‘Maatschappelijk’ (Voorbroeksweg 3) waar gebouwd mag worden bedraagt circa 53 meter en voldoet daarmee tevens aan de minimale afstand van 50 meter uit de Wgv.

Gelet op het voorgaande vindt er geen verandering plaats ten opzichte van de huidige situatie en worden de omliggende agrarische bedrijven als gevolg van voorgenomen ontwikkeling niet in hun bedrijfsvoering belemmerd.

4.2.2.3 *Conclusie*

Het aspect geur vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

4.2.3 **Bodem**

4.2.3.1 *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. Dit gebeurt doorgaans aan de hand van een actueel bodemonderzoek conform de richtlijnen NEN 5740.

4.2.3.2 *Situatie plangebied*

Sigma Bouw & Milieu heeft in het plangebied een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740+A1 uitgevoerd. De volledige rapportage is bijgevoegd in bijlage 2 deze toelichting. Hieronder worden de belangrijkste resultaten kort weergegeven.

Zintuiglijke waarnemingen

Op basis van zintuiglijke waarnemingen zijn in het opgeboorde bodemmateriaal geen bodemvreemde afwijkingen of asbestverdacht materiaal waargenomen (indicatieve waarneming). Onder de aanwezige

bestrating ter plaatse van boring 9 en 16 bevindt zich een puinlaagje (fundatie materiaal) dit is niet onderzocht.

Grond

bovengrond (0.0-0.5 m-mv)

Bovengrondmengmonster MM1 bevat een verhoogd gemeten gehalte polycyclische aromatische koolwaterstoffen (PAK's, som 10) ten opzichte van de tussenwaarde / bodemindex-waarde (>0.5) en een verhoogd gehalte minerale olie ten opzichte van de achtergrondwaarde.

Bovengrondmengmonster MM1 is naar aanleiding van het matig verhoogd gemeten gehalte PAK's vervolgens uitgesplitst, de individuele deelmonsters zijn onderzocht op het gehalte PAK's. Het in het samengestelde bovengrondmengmonster MM1 matig verhoogd gemeten gehalte PAK's is in de individuele deelmonsters van de boringen 2+3+5 t/m 9+16 niet opnieuw in vergelijkbare gehalten gemeten.

De na uitsplitsing van het bovengrondmengmonster MM1 gemeten gehalte PAK's in de individuele deelmonsters geven naar mening van Sigma geen verdere aanleiding tot het instellen van nader onderzoek.

Het verhoogd gemeten gehalte minerale olie in het bovengrondmengmonster MM1 overschrijden de tussenwaarde (indicatie voor nader onderzoek) en de bodemindex waarde (>0,5) niet, zodat er voor deze stof uit milieuhygiënische overweging, naar mening van Sigma, geen directe aanleiding is tot het instellen van aanvullend onderzoek.

Bovengrondmengmonster MM2 bevat geen van de onderzochte stoffen verhoogd ten opzichte van de achtergrondwaarde en/of detectiewaarde.

ondergrond (0.5-2.0 m-mv)

Ondergrondmengmonster MM3 bevat geen van de onderzochte stoffen verhoogd ten opzichte de achtergrondwaarde en/of detectiewaarde.

Grondwater (peilbuis 1 (1.8-2.8 m-mv))

Het grondwater ter plaatse van peilbuis 1 bevat een verhoogd gehalte barium en koper (zware metalen) ten opzichte van de streefwaarde, de tussenwaarde (indicatie voor nader onderzoek) en de bodemindex-waarde (>0.5) worden in deze gevallen niet overschreden, zodat er uit milieuhygiënische overweging, naar mening van Sigma, geen directe aanleiding is tot het instellen van aanvullend onderzoek.

4.2.3.3 Conclusie

Het aspect 'bodem' is voldoende onderzocht en levert geen belemmering op voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.2.4 Geluid (Wet geluidhinder)

4.2.4.1 Wettelijke kader

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

4.2.4.2 *Situatie plangebied*

Voorliggend bestemmingsplan maakt geen nieuwe geluidsgevoelige objecten mogelijk. De bestaande functies van de zorgboerderij worden uitsluitend uitgebreid. Onderzoek naar wegverkeerslawaaï, railverkeerslawaaï en/of industrielawaaï is niet noodzakelijk.

4.2.4.3 *Conclusie*

De Wet geluidhinder vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.2.5 Externe veiligheid

4.2.5.1 *Algemeen*

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Bij nieuwe 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).

Het vervoer van gevaarlijke stoffen per buisleiding is geregeld 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.

4.2.5.2 *Situatie plangebied*

Aan de hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In afbeelding 4.1 is een uitsnede van de Risicokaart weergegeven waarbij het plangebied indicatief is aangegeven met de rode ster.

Uit raadpleging van de Risicokaart blijkt dat zich ten zuiden van het plangebied een drietal gasbuisleidingen van de Gasunie bevinden. Twee van deze gasbuisleidingen hebben een uitwendige diameter van 457 mm en een maximale werkdruk van 66,2 bar. De 1% letaliteitsafstand bedraagt 240 meter. De 100% letaliteitsafstand 110 meter. De andere leiding heeft een grotere uitwendige diameter van 914 mm en een maximale werkdruk van 79,9 bar. De 1% letaliteitsafstand bedraagt 470 meter. De 100% letaliteitsafstand 190 meter. De werkelijke afstand van de leidingen tot het plangebied (maatschappelijke bestemming) bedraagt circa 245 meter.

Ten noorden van het plangebied bevindt zich het Basisnet wegtraject N35: N35 / N36 (Wierden) - N35 / N349 (Almelo). Over dit wegtraject mogen per dag 1000 tankauto's met gevaarlijke stoffen rijden. Het groepsrisicoplafond ligt op 73 meter, de werkelijke afstand bedraagt ruim 200 meter.



Afbeelding 4.1 Uitsnede risicokaart (Bron: Risicokaart)

In voorliggend geval ligt het plangebied niet binnen de plaatsgebonden risicocontour en groepsrisicocontour (100% letaliteit). Het plangebied ligt wel in de 1% letaliteitscontour van het groepsrisico. Een nader onderzoek is echter niet noodzakelijk. Het aantal personen dat in het plangebied verblijft neemt niet of niet significant toe. De plannen gaan uit van het anders gebruiken en inrichten van bestaande bebouwing en nieuwbouw van bebouwing die niet bestemd is voor permanent of langdurig gebruik. Gelet hierop neemt het groepsrisico ten opzichte van de bestaande situatie niet toe. Verder wordt opgemerkt dat het plangebied ontvlucht kan worden van de risicobron af. De cliënten zullen deels zelfredzaam zijn, maar worden goed begeleid door de medewerkers van zorgboerderij de Piet. In geval van een calamiteit kunnen zij geholpen worden.

Uit de inventarisatie blijkt verder dat het plangebied:

- zich niet bevindt binnen de risicocontour van Bevi- en Brzo-inrichtingen danwel inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit (plaatsgebonden risico);
- zich niet bevindt in een gebied waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico nodig is;

4.2.5.3 Conclusie

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

4.2.6 Luchtkwaliteit

4.2.6.1 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 onder meer 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);

4.2.6.1.1 Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

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

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

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

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

4.2.6.1.2 Besluit gevoelige bestemmingen

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

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

4.2.6.2 Situatie plangebied

Dit plan voorziet in de uitbreiding van bebouwing op het erf van zorgboerderij de Piet. Een project met een dergelijke omvang is aan te merken als een project welke “niet in betekenende mate bijdraagt” aan luchtverontreiniging.

Tot slot wordt geconcludeerd dat deze ontwikkeling niet voorziet in een gevoelige bestemming in het kader van het ‘Besluit gevoelige bestemmingen’.

4.2.6.3 Conclusie

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

4.2.7 Ecologie

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

4.2.7.1 Gebiedsbescherming

4.2.7.1.1 Algemeen

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 beschermd.

Natuurnetwerk Nederland (NNN) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. De NNN is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van de NNN geldt het ‘nee, tenzij’- principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

4.2.7.1.2 Situatie plangebied

Natura 2000

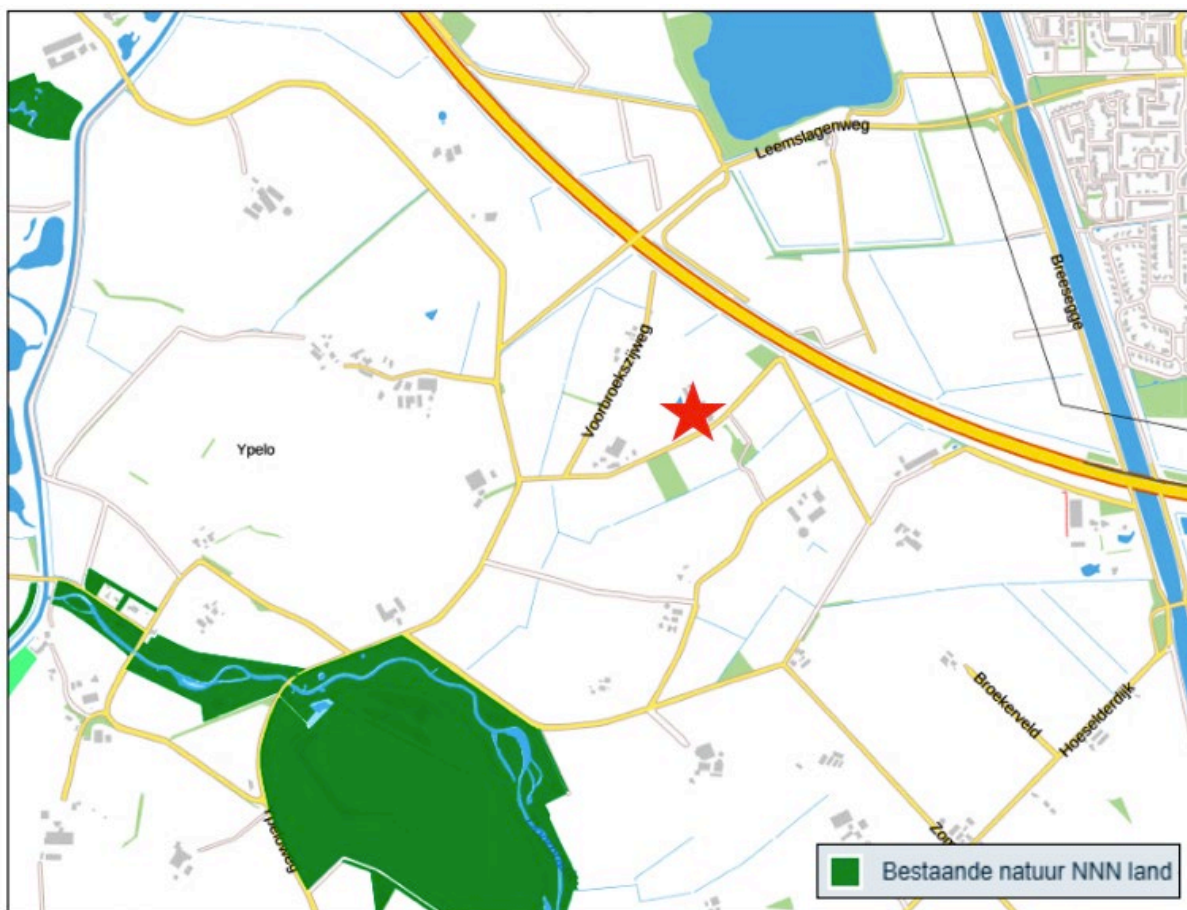
In de Wet natuurbescherming heeft Nederland de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn in nationale wetgeving verankerd. Nederland zal aan de hand van een vergunningstelsel de zorgvuldige afweging waarborgen rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden. Deze vergunningen worden verleend door de provincies of door de Minister van EZ.

Het plangebied ligt niet binnen of nabij een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied (Wierdense Veld) ligt op een afstand van circa 7,4 kilometer van het plangebied. Gelet op de grote afstand en vele tussenliggende stikstof producerende functies waaronder agrarische bedrijven en de A35, N35 en N350 wordt geen stikstofdepositie met significant negatieve effecten op Natura 2000 gebied als gevolg van de aanlegfase van deze ontwikkeling verwacht. Verder wordt opgemerkt dat op dit moment reeds een zorgboerderij op het erf is toegestaan. Uit paragraaf 2.2.4 blijkt dat de verkeersgeneratie als gevolg van de uitbreidingen niet substantieel zal toenemen. Deze zorgboerderij verwarmt haar bebouwing reeds op aardwarmte en beschikt over zonnepanelen om energie op te wekken. De op te richten nieuwe bebouwing wordt conform actuele bouwregelgeving gebouwd en zal eveneens duurzaam functioneren in de gebruiksfase.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is de kern van het Nederlands natuurbeleid. Het NNN is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van het NNN geldt het ‘nee, tenzij’- principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

Het dichtstbijzijnde gebied dat is aangewezen als NNN is gelegen op circa 836 meter afstand. In afbeelding 4.2 is de ligging van het plangebied ten opzichte van het NNN weergegeven. Gezien het feit dat sprake is van een ontwikkeling buiten het NNN en gezien de aard en omvang van dit plan wordt geconcludeerd dat er geen aantasting plaatsvindt van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN.



Afbeelding 4.2 Ligging plangebied ten opzichte van NNN (Bron: Provincie Overijssel)

4.2.7.2 Soortenbescherming

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

In het kader van voorliggend plan heeft Natuurbank Overijssel in een quickscan natuurwaardenonderzoek uitgevoerd. Hieronder worden de belangrijkste resultaten en conclusies uit dit onderzoek beknopt weergegeven. Voor het volledige onderzoeksrapport wordt verwezen naar bijlage 3 bij deze plantoelichting.

Onderzoeksresultaten soortenbescherming

De voorgenomen activiteiten worden gezien als ‘ruimtelijke ontwikkeling’. Voor een aantal algemeen voorkomende en talrijke faunasoorten geldt in Overijssel een vrijstelling van de verbodsbepalingen ‘doden en het opzettelijk beschadigen en vernielen van rust- en voortplantingsplaats’, als gevolg van werkzaamheden die in het kader van een ruimtelijke ontwikkeling worden uitgevoerd. Voor beschermde soorten die niet op deze vrijstellingslijst staan, is een ontheffing vereist om ze te mogen doden of om opzettelijk rust- en voortplantingsplaats te mogen beschadigen en te vernielen. Afhankelijk van de status van de beschermde soorten, kan soms ook gewerkt worden conform een door de Minister goedgekeurde, en op de situatie toepasbare, gedragscode. In het kader van de zorgplicht moet rekening worden gehouden met alle in het plangebied aanwezige planten en dieren en moet er gekozen worden voor een werkmethode en/of planning in de tijd, waardoor planten en dieren zo min mogelijk schade ondervinden als gevolg van de voorgenomen activiteiten.

De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied tot een ongeschikte groeiplaats voor beschermde plantensoorten, maar tot een geschikt functioneel leefgebied voor verschillende algemene- en weinig kritische beschermde diersoorten. Beschermde diersoorten benutten het plangebied hoofdzakelijk als foerageergebied, maar vermoedelijk bezetten verschillende grondgebonden zoogdier- en amfibieënsoorten er een vaste verblijf- en/of voortplantingsplaats en nestelen er vogels. Vleermuizen bezetten geen vaste verblijfplaats in het plangebied.

Van de in het plangebied nestelende vogelsoorten is uitsluitend het bezette nest beschermd, 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. Werkzaamheden die leiden tot het beschadigen of vernielen van vogelnesten dienen buiten de voortplantingsperiode uitgevoerd te worden.

Voor de beschermde grondgebonden zoogdier- en amfibieënsoorten, die vaste verblijf- en/of voortplantingsplaats in het plangebied bezetten, geldt een vrijstelling van de verbodsbepalingen ‘doden’ en het ‘beschadigen en vernielen van vaste verblijf- en/of voortplantingsplaats’. Deze vrijstelling is van toepassing omdat er sprake is van een ruimtelijke ontwikkeling.

De functie van het plangebied als foerageergebied wordt niet aangetast. Het plangebied betreft geen essentieel foerageergebied voor vleermuizen.

4.2.7.3 Conclusie ecologie

Het plan heeft geen negatieve effecten op Natura 2000-gebieden of het NNN. Het plan leidt niet tot wettelijke consequenties in het kader van gebiedsbescherming. Het plan leidt eveneens niet tot wettelijke consequenties in het kader van soortenbescherming, mits werkzaamheden die leiden tot het beschadigen of vernielen van vogelnesten buiten de voortplantingsperiode worden uitgevoerd.

4.2.8 Archeologie & Cultuurhistorie

4.2.8.1 Archeologie

4.2.8.1.1 Algemeen

Initiatiefnemers hebben op basis van de Erfgoedwet een archeologische zorgplicht bij projecten waarbij de bodem wordt verstoord. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

4.2.8.1.2 Situatie plangebied

De gemeente Wierden beschikt over een archeologische verwachtingskaart en heeft deze verwachtingswaarden doorvertaald in dubbelbestemmingen in haar bestemmingsplan buitengebied. Voor de gronden van het plangebied geldt vanwege de lage verwachtingswaarde geen dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie’. Een archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk.

4.2.8.2 Cultuurhistorie

4.2.8.2.1 Algemeen

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

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

4.2.8.2.2 Situatie plangebied

In de directe nabijheid van het plangebied bevinden zich geen rijks- dan wel gemeentelijke monumenten waarop voorliggend plan van invloed is dan wel zou kunnen zijn. Geconcludeerd wordt dat cultuurhistorie geen belemmering vormt voor onderliggend plan.

4.2.8.3 Conclusie

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

4.2.9 Water

4.2.9.1 Vigerend beleid

4.2.9.1.1 Europees beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. 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.

4.2.9.1.2 Rijksbeleid

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

4.2.9.1.3 Provinciaal beleid

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

4.2.9.1.4 Waterschap Vechtstromen

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

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

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

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

4.2.9.2 Waterparagraaf

4.2.9.2.1 Algemeen

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

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

4.2.9.2.2 Watertoetsproces

Het waterschap Vechtstromen is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets (<http://www.dewatertoets.nl>).

De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de 'normale procedure' van de watertoets van toepassing is. Het waterschap is daarom om een reactie op voorliggend plan gevraagd. Hieronder wordt eerst ingegaan op het advies van het waterschap en vervolgens op de relevante waterhuishoudkundige aspecten voor het plangebied. Het volledige watertoetsresultaat en wateradvies zijn opgenomen als bijlage 4 bij deze plantoelichting.

4.2.9.2.3 Reactie waterschap Vechtstromen

Het waterschap heeft de volgende opmerkingen meegegeven.

Compensatie toename verhard oppervlak

Het verhard oppervlak neemt toe met voor zover nu bekend met ongeveer 2100 m². Hiervoor dienen compenserende maatregelen genomen te worden. Compenserende maatregelen zijn bijvoorbeeld de aanleg van een zaksloot, vijver, wadi's, bodempassage etc. Hiervoor zijn compenserende maatregelen nodig. Het waterschap hanteert hierbij de 55 mm vuistregel. Concreet betekent dit dat 55mm x de toename verhard oppervlak, dit uitgedrukt in kubieke meters, ingericht dient te worden voor waterberging. Voor dit plan betekent dit dat circa 115 kubieke meter water geborgen moet worden. Dit water kan worden geborgen in bijvoorbeeld een zaksloot, wadi's, bodempassage, (vis)vijver, infiltratiekratten etc.

Bij het realiseren van bebouwing en het aanleggen van de verharding moet rekening worden gehouden met voldoende drooglegging om bijvoorbeeld opdrijven van verharding en schimmelvorming in kruipruimten te voorkomen. We adviseren voor bebouwing met kruipruimten een drooglegging van 1,00 meter en voor bebouwing zonder kruipruimte een drooglegging van 0,70 meter.

Agrarische activiteiten

Het gaat hierbij om bedrijfsmatige activiteiten (zorgboerderij). Voor dit plan is het Activiteitenbesluit van toepassing. Vrij vertaald zegt het Activiteitenbesluit dat het rechtstreeks afstromen van verontreinigd (regen)water van het verharde erf naar het oppervlaktewater (=erfafspoelwater) voorkomen moet worden. Bij het inrichten van het erf wordt geadviseerd om de waterstromen van elkaar te scheiden. Water wat schoon is

dient schoon te blijven. Aangezien binnen het plan waterberging dient te worden aangelegd, adviseren wij om het verontreinigd (regen)water aan te sluiten op de nieuw aan te leggen waterberging.

4.2.9.2.4 Waterhuishoudkundige aspecten plangebied

Algemeen

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Wierden en bevindt zich niet binnen een grondwaterbeschermings-, intrek- of waterwingebied.

Grondwater

Binnen het plangebied zijn geen gevallen van grondwateroverlast bekend.

Oppervlaktewater en overstromingsrisico

Binnen het plangebied zelf is behoudens een vijver geen oppervlaktewater aanwezig. Ten noorden van het plangebied en ten zuiden langs de Voorbroeksweg liggen sloten. Voorliggend plan voorziet niet in een ontwikkeling die van invloed is op dit oppervlaktewater, er is geen sprake van het dempen van oppervlaktewater.

Hemelwater

Het schone hemelwater wordt op het eigen erf opgevangen. In de huidige situatie wateren de daken van de bedrijfsbebouwing en woning af in de op het erf aanwezige vijver. Deze vijver heeft voldoende capaciteit om ook de afwatering van de nieuw te realiseren dakvlakken op te vangen.

Afvalwater

Het afvalwater wordt afgevoerd net als in de huidige situatie afgevoerd naar het bestaande rioleringsysteem.

4.2.9.3 Conclusie

Het waterschap staat, rekening houdend met haar advies, positief tegenover voorliggende ontwikkeling. Het aspect ‘water’ vormt geen belemmering voor voorliggend plan.

4.2.10 Besluit milieueffectrapportage

4.2.10.1 Algemeen

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 Wet milieubeheer (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 wijzigingsplannen 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.

4.2.10.2 Situatie plangebied

4.2.10.2.1 Artikel 2.8 lid 1 van de Wet Natuurbescherming

Het plangebied ligt op grote afstand van Natura 2000-gebied (ca. 7,4 kilometer). Zoals reeds beschreven in paragraaf 4.2.7.1.2 wordt gelet op de grote afstand en vele tussenliggende stikstof producerende functies waaronder agrarische bedrijven en de A35, N35 en N350 geen stikstofdepositie met significant negatieve effecten op Natura 2000 gebied als gevolg van de aanlegfase van deze ontwikkeling verwacht. Verder wordt opgemerkt dat op dit moment reeds een zorgboerderij op het erf is toegestaan. In de verkeersparagraaf (2.2.2) is beschreven dat de extra verkeersgeneratie als gevolg van dit bestemmingsplan niet substantieel toeneemt. Deze zorgboerderij verwarmt haar bebouwing reeds op aardwarmte en beschikt over zonnepanelen om energie op te wekken. De op te richten nieuwe bebouwing wordt conform actuele bouwregelgeving gebouwd en zal eveneens duurzaam functioneren in de gebruiksfase.

Van een aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied is geen sprake. Een passende beoordeling op basis van artikel 2.8 lid 1 van de Wet Natuurbescherming is in verband met deze ontwikkeling dan ook niet noodzakelijk. Er is daarom geen sprake van een m.e.r.-plicht op basis van artikel 7.2a van de Wet milieubeheer.

4.2.10.2.2 Drempelwaarden Besluit m.e.r.

Voor wat betreft het gehele plangebied wordt voorzien in directe eindbestemmingen en vormt daarmee een besluit in het kader van het besluit m.e.r.

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 er mogelijk 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*’. Het voornemen voorziet in een passende maatschappelijke bestemming voor Zorgboerderij De Piet met bijbehorende bouw mogelijkheden en daaraan gekoppelde kwaliteitsinvesteringen in erf en landschap. Het betreft zowel een functiewijziging (de zorgboerderij is wel reeds toegestaan binnen de voormalige agrarische bestemming) als fysieke ontwikkeling. Zekerheidshalve wordt getoetst of er sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplicht. Hiervan 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 2.000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsploeroppervlakte 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 aangezien deze pas geldt bij een oppervlakte van 100 hectare of meer en een bedrijfsploeroppervlakte van 200.000 m² of meer. 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 de drempelwaarden uit de D-lijst voor deze activiteit worden vergeleken met de omvang van de ontwikkeling wordt geconcludeerd dat sprake is van een wezenlijk ander schaalniveau en een activiteit die vele male kleinschaliger is.

Gelet op de kenmerken van het project (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 en bod gekomen milieu- en omgevingsaspecten en de daarvoor, indien van toepassing, uitgevoerde onderzoeken. Deze paragraaf kan worden beschouwd als vormvrije m.e.r. beoordeling.

4.2.10.3 Conclusie

Dit bestemmingsplan is niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig. Tevens zijn geen belangrijk nadelige milieugevolgen te verwachten als gevolg van de vaststelling van dit plan.

HOOFDSTUK 5 TOELICHTING OP DE PLANREGELS

5.1 Inleiding

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

5.2 Opzet van de regels

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

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

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

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

5.2.1 Inleidende regels

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

- *Begrippen (Artikel 1)*

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

- *Wijze van meten (Artikel 2)*

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

5.2.2 Bestemmingsregels

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

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

5.2.3 Algemene regels

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

- *Anti-dubbeltelregel (Artikel 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 worden regels gesteld ten aanzien van bouwen op gronden grenzend aan verkeersbestemmingen.
- *Algemene gebruiksregels (Artikel 10)*
In dit artikel worden vormen van strijdig gebruik en toegestaan gebruik beschreven. Daarnaast wordt de afstemmingsregel beschreven.
- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 11)*
In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.
- *Algemene wijzigingsregels (Artikel 12)*
In dit artikel worden de algemene wijzigingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk voor burgemeester en wethouders om de ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan te wijzigen.
- *Overige regels (Artikel 13)*
In dit artikel zijn de parkeerregels opgenomen ten behoeve van voldoende parkeergelegenheid.

5.2.4 Overgangs- en slotregels

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

5.3 Verantwoording van de regels

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

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

In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd.

Agrarisch (artikel 3)

Deze bestemming is overeenkomstig het geldende bestemmingsplan buitengebied toegekend aan de agrarische gronden in het zuiden van het plangebied.

De voor ‘Agrarisch’ aangewezen gronden zijn bestemd voor het hobbymatig houden van vee en verbouwen van gewassen, infrastructurele voorzieningen zoals deze bestonden op het tijdstip van de terinzagelegging van het plan, voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van het vasthouden, bergen, aan- en afvoeren van water, voorzieningen ten behoeve van extensief recreatief medegebruik, zoals onverharde en (half)verharde wandel-, fiets- en ruiterpaden en landschappelijke inpassing.

Verder is het tijdelijk (maximaal 12 maanden) opslaan van organisch materiaal toegestaan en ter plaatse van de aanduiding ‘parkeerterrein’ een parkeerterrein. Ten slotte zijn maatregelen ten behoeve van landschappelijke inpassing toegestaan.

Ter plaatse mogen slechts bouwwerken, geen gebouw zijnde worden gebouwd.

Agrarisch met waarden - Landschap (artikel 4)

Deze bestemming is overeenkomstig het geldende bestemmingsplan buitengebied toegekend aan de agrarische gronden van de zorgboerderij aan de westzijde (tussen het erf en het agrarisch bedrijf Voorbroeksweg 1) en ten oosten van het bebouwde erf. De bestemmingsomschrijving komt grotendeels overeen met ‘Agrarisch’, met de toevoeging dat hier het behoud, het herstel en de ontwikkeling van landschappelijke waarden tevens van toepassing is.

Op de tot ‘Agrarisch met waarden - Landschap’ bestemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

Bos (artikel 5)

De bestemming ‘Bos’ is toegekend aan de bestaande boselementen in het plangebied. Deze gronden zijn bestemd voor bos en/of dichte beplantingsstroken, het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de natuurlijke en landschappelijke waarden, infrastructurele voorzieningen zoals deze bestonden op het tijdstip van de terinzagelegging van het plan, voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van het vasthouden, bergen, aan- en afvoeren van water, voorzieningen ten behoeve van extensief recreatief medegebruik, zoals wandel-, fiets- en ruiterpaden en tot slot landschapsmaatregelen.

Op de tot ‘Bos’ bestemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

Groen (artikel 6)

De bestemming 'Groen' is toegekend aan de agrarische gronden die als gevolg van de kwaliteitsinvesteringen worden afgewaardeerd naar een groenfunctie. Deze gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen, paden, speelvoorzieningen, het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de natuurlijke en landschappelijke waarden, infrastructurele voorzieningen zoals deze bestonden op het tijdstip van de terinzagelegging van het plan, voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van het vasthouden, bergen, aan- en afvoeren van water, voorzieningen ten behoeve van extensief recreatief medegebruik, zoals wandel-, fiets- en ruiterspaden en ten slotte landschapsmaatregelen.

Op de tot 'Groen' bestemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

Maatschappelijk (artikel 7)

Het erf van zorgboerderij De Piet heeft overeenkomstig haar maatschappelijke functie de bestemming 'Maatschappelijk' gekregen. Deze gronden zijn bestemd voor een zorgboerderij, een koffieschenkerij met bijbehorend terras uitsluitend ter plaatse van de betreffende aanduidingen 'Maatschappelijke horeca' en 'Terras', bedrijfswoning, plattelandswoning, een rustpunt, een bed & breakfast uitsluitend in de bedrijfswoning/plattelandswoning en/of een aan de bedrijfswoning/plattelandswoning aangebouwd bijbehorend bouwwerk en landschappelijke inpassingsmaatregelen.

Gebouwen (inclusief bedrijfswoning/plattelandswoning en daarbij behorende bouwwerken) mogen worden opgericht binnen het bestemmingsvlak, waarbij de maximale oppervlakte 1.700 m² bedraagt. Deze hoeveelheid komt voort uit de bestaande in het bestemmingsplan Buitengebied aangegeven hoeveelheid (1.075 m²) en de gewenste uitbreidingen (621 m²). De totale oppervlakte komt hiermee op 1696 m², deze oppervlakte is afgerond naar 1.700 m².

Voor de optionele bebouwing zoals beschreven in hoofdstuk 2 is zijn binnenplanse afwijkingsregels geformuleerd. Deze bebouwing mag worden gerealiseerd ter plaatse van de 'Wetgevingszone – afwijkingsbevoegdheid 1' (200 m²) of 'Wetgevingszone – afwijkingsbevoegdheid 2' (220 m²). Hierbij geldt voor 'wetgevingszone afwijkingsbevoegdheid 1' dat één van de twee op de verbeelding aangegeven locaties in aanmerking komt.

De koffieschenkerij en terras is in haar huidige vergunde vorm opgenomen in het bestemmingsplan. In de specifieke gebruiksregels is daarom opgenomen dat tot een met de bestemming strijdig gebruik in elk geval wordt gerekend het exploiteren van maatschappelijke horeca ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – maatschappelijke horeca' en 'terras' met een oppervlakte groter dan 350 m². Verder is het gebruiken of laten gebruiken van het terras behorende bij de koffieschenkerij tussen 24.00 uur en 09.00 uur tot strijdig gebruik gerekend.

In de specifieke gebruiksregels zijn verder een voorwaardelijke verplichting opgenomen ter borging van de kwaliteitsinvesteringen in het landschap. Hierbij is voor de optionele bebouwing die gebouwd kan worden na het verlenen van een binnenplanse afwijking een knip gemaakt. Aan deze optionele bebouwing zijn specifieke landschapsmaatregelen gekoppeld. Deze zijn aangegeven in bijlage 3 van de regels.

HOOFDSTUK 6 UITVOERING EN HANDHAVING

6.1 Economische uitvoerbaarheid

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

De gemeentelijke kosten zijn beperkt tot de ambtelijke kosten, welke worden verhaald middels de gemeentelijke legesverordening. In voorliggend geval wordt een exploitatieovereenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente Wierden. Hierin wordt tevens het risico van planschade opgenomen, zodat eventuele planschade voor rekening van de initiatiefnemer komt. Hiermee is het kostenverhaal op een andere wijze verzekerd en is op grond van artikel 6.12 Wro geen exploitatieplan nodig

6.2 Handhaving

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

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

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

2. *Realistische en inzichtelijke regeling*

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

3. *Actief handhavingsbeleid*

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

6.3 Retrospectieve toets

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

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

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

Het voorliggende plan voorziet in een passende maatschappelijke bestemming voor Zorgboerderij De Piet met bijbehorende bouwmogelijkheden en daaraan gekoppelde kwaliteitsinvesteringen in erf en landschap.

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

HOOFDSTUK 7 VOOROVERLEG, INSpraak EN ZIENSWIJZEN

7.1 Vooroverleg

7.1.1 Het Rijk

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

7.1.2 Provincie Overijssel

Het conceptontwerpbestemmingsplan wordt voor vooroverleg naar de provincie Overijssel toegestuurd. De resultaten van het vooroverleg worden te zijner tijd op deze plek in het bestemmingsplan verwerkt.

7.1.3 Waterschap Vechtstromen

Het waterschap is geïnformeerd door middel van de digitale watertoets. Verwezen wordt naar de waterparagraaf zoals opgenomen in subparagraaf 4.2.9.2 bij deze toelichting. Geconcludeerd wordt dat het aspect ‘water’ geen belemmering vormt voor voorliggend plan.

7.2 Inspraak

Conform de gemeentelijke inspraakverordening kan het bestuursorgaan zelf besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. Gelet op de beperkte omvang van de voorgenomen ontwikkeling en haar ligging in het buitengebied, is een inspraakprocedure niet noodzakelijk.

7.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 28 oktober tot en met 8 december 2020 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn twee zienswijzen ingekomen. De zienswijzen zijn tijdig ingediend en voldoen aan de wettelijke vereisten. Daardoor zijn de zienswijzen ontvankelijk. De zienswijzen hebben geleid tot een kleine aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan in die zin dat de horeca-activiteiten van de zorgboerderij beter in de regels van het bestemmingsplan zijn vastgelegd. De zienswijzennota is opgenomen in bijlage 5 van deze toelichting.

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan in de gemeenteraad is een amendement ingediend voor het handhaven van de agrarische bestemming op het perceel (kadastraal nummer WDN02-Z-1307) Voorbroeksweg 3, dat is gelegen binnen de geurcirkel (50 meter) van het agrarisch bedrijf Voorbroeksweg 1. Het amendement is aangenomen en het bestemmingsplan is gewijzigd vastgesteld.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 KGO-plan

Bijlage 2 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 3 Quickscan natuurwaardenonderzoek

Bijlage 4 Watertoetsresultaat

Bijlage 5 Zienswijzennota