

BESTEMMINGSPLAN
Rondweg Enter 2010,
herziening Rondweg 42

BESTEMMINGSPLAN

Rondweg Enter 2010, herziening Rondweg 42

GEMEENTE WIERDEN
IDN: NL.IMRO.0189.BP2020000017-VA01
Datum: September 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	6
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	11
HOOFDSTUK 3	BELEIDSKADER	15
3.1	RIJKSBELEID	15
3.2	PROVINCIAAL BELEID	16
3.3	GEMEENTELIJK BELEID	25
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	48
HOOFDSTUK 6	UITVOERING EN HANDHAVING	50
6.1	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	50
6.2	HANDHAVING	50
6.3	RETROSPECTIEVE TOETS	50
HOOFDSTUK 7	VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN	52
7.1	VOOROVERLEG	52
7.2	INSPRAAK	52
7.3	ZIENSWIJZEN	52
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING		53
BIJLAGE 1	RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN	53
BIJLAGE 2	VERKENNEND BODEMONDERZOEK	54
BIJLAGE 3	AKOESTISCH ONDERZOEK WEGVERKEERSLAWAAI	55
BIJLAGE 4	AERIUS-BEREKENING	56
BIJLAGE 5	QUICKSCAN FLORA EN FAUNA	57
BIJLAGE 6	ARCHEOLOGISCH ONDERZOEK	58
BIJLAGE 7	WATERTOETSRESULTAAT	59

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer exploiteert aan de Rondweg 44 te Enter bungalowpark De Hoge Esch. Het bungalowpark bestaat in de huidige situatie onder andere uit een bedrijfswoning en negen recreatie-/arbeidsmigrantenwoningen. Ter plaatse is in de huidige situatie, naast recreatieve bewoning, tevens de huisvesting van maximaal vijftig arbeidsmigranten toegestaan. Concreet gaat het om de doelgroepen ‘seizoensgebonden arbeidsmigranten’ (verblijfsduur korter dan drie maanden) en ‘tijdelijke arbeidsmigranten’ (verblijfsduur korter dan zes maanden).

In verband met de toenemende vraag naar deze vorm van migrantenhuisvesting/tijdelijke huisvesting is het gewenst het aantal (migranten)woningen uit te breiden, om zodoende in de behoefte te kunnen voorzien. Initiatiefnemer heeft ten behoeve van dit doel het naastgelegen woonperceel Rondweg 42 aangekocht.

Het voornemen bestaat uit de sloop van de bestaande woning aan de Rondweg 42 en de realisatie van drie nieuwe flex-woningen ter plaatse. Het gezamenlijk oppervlak van deze drie woningen bedraagt 200 m². Het eindbeeld bestaat uit een goed ingepaste woonlocatie bestaande uit in totaal twaalf flex-woningen. Deze woningen zijn dan bedoeld voor de tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten en overige spoedzoekers, een en ander conform de hierboven weergegeven uitgangspunten (maximaal vijftig personen). In verband met de huidige en toekomstige functie van het bungalowpark is het gewenst om de gehele locatie te voorzien van een (flex)woonbestemming, ter vervanging van de bestaande recreatiebestemming die niet meer goed aansluit op het daadwerkelijke gebruik. Hierbij wordt het gebruik ten behoeve van reguliere bewoning uitgesloten.

Naast het bovenstaande is het gewenst om op het achtererf van het perceel Rondweg 42 een loods te realiseren ten behoeve van de opslag van materieel voor onderhoud van de bij het bungalowpark behorende gronden. Het geldende bestemmingsplan ter plaatse van de Rondweg 42 bevat een wijzigingsbevoegdheid op basis waarvan de bestemming ‘Wonen’ kan worden gewijzigd in de bestemming ‘Bedrijf’, waarbij maximaal 600 m² aan bedrijfsbebouwing is toegestaan. Hoewel het voornemen niet uitgaat van een wijziging naar de bestemming ‘Bedrijf’, maar een vorm van flex-wonen, levert de realisatie van een dergelijke loods vanuit functioneel oogpunt niet meer hinder om voor de omgeving dan een bedrijfsloods. Deze ontwikkeling wordt dan ook als passend gezien. Op deze wijze wordt deels gebruik gemaakt van de bebouwingsmogelijkheden van de geldende wijzigingsbevoegdheid zonder dat de ontwikkeling meer hinder oplevert voor de omgeving in relatie tot de mogelijkheden die de wijzigingsbevoegdheid biedt.

Aan de Rondweg 44 is in het verleden 20 m² meer bebouwing gerealiseerd dan toegestaan op basis van de hiervoor verleende vergunning. Hiermee bestaat er ter plaatse nog een sloopverplichting van 20 m². In voorliggend geval wordt deze sloopverplichting gecompenseerd door een loods te realiseren van maximaal 380 m². Hiermee wordt ter plaatse maximaal (200 m² + 380 m²) 580 m² aan nieuwe bebouwing gerealiseerd in plaats van de op basis van de wijzigingsbevoegdheid toegestane 600 m².

Samenvattend bestaat de gewenste ontwikkeling uit:

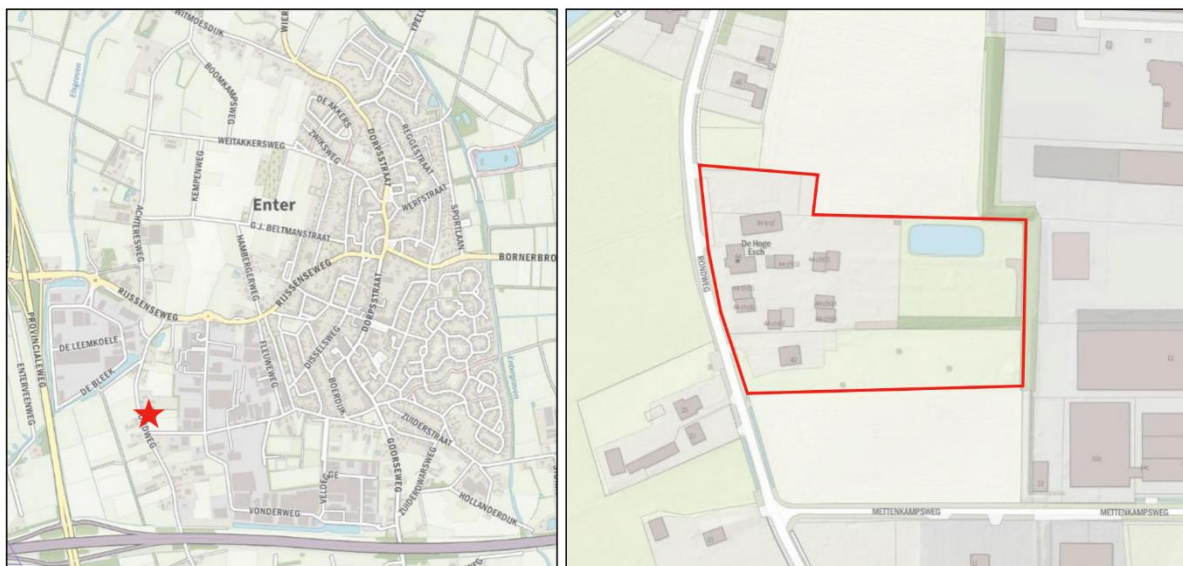
- Sloop van de woning Rondweg 42;
- Realisatie van drie nieuwe flex-woningen op het perceel Rondweg 42;
- Realisatie van een loods achterop het perceel Rondweg 42 ten behoeve van de opslag van materieel voor het onderhoud van de eigen gronden;
- Planologische en landschappelijke inpassing van de nieuwe (flex-woon)locatie.

De gemeente Wierden heeft in een principebesluit besloten onder voorwaarden medewerking te willen verlenen aan deze ontwikkeling.

In dit bestemmingsplan wordt aangetoond dat het gewenste plan vanuit ruimtelijk-planologisch oogpunt verantwoord is en de ontwikkelingen in overeenstemming zijn met een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied bevindt zich aan de Rondweg 42 en 44 en ligt ten zuidwesten van de kern Enter. De betrokken percelen staan kadastraal bekend als gemeente Wierden, sectie L, nummers 220, 576 en 627. In afbeelding 1.1 is de ligging van het plangebied ten opzichte van de kern Enter en de directe omgeving weergegeven met respectievelijk de rode ster en de rode omlijning. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de bij dit plan behorende verbeelding.



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

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan “Rondweg Enter 2010, herziening Rondweg 42” bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.0189.BP2020000017-VA01) en een renvooi;
- regels (met bijbehorende bijlagen).

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

1.4 Geldend bestemmingsplan

1.4.1 Algemeen

Het plangebied ligt binnen de bestemmingsplannen “Rondweg Enter 2010”, “Rondweg Enter 2010, herziening Rondweg 44” en het “Paraplubestemmingsplan Parkeren gemeente Wierden” van de gemeente Wierden. Deze bestemmingsplannen zijn op respectievelijk 5 juli 2011, 2 augustus 2017 en 10 juli 2018 door de gemeenteraad vastgesteld. In afbeelding 1.2 is een uitsnede van de geldende bestemmingsplannen “Rondweg Enter 2010” en “Rondweg Enter 2010, herziening Rondweg 44” weergegeven, waarbij het plangebied met de rode contour is aangegeven.



Afbeelding 1.2 Uitsnede vigerende bestemmingsplannen "Rondweg Enter 2010" en "Rondweg Enter 2010, herziening Rondweg 44"
(Bron: ruimtelijkeplannen.nl)

1.4.2 Beschrijving bestemmingen bestemmingsplannen "Rondweg Enter 2010" en "Rondweg Enter 2010, herziening Rondweg 44"

Het plangebied is voorzien van de enkelbestemmingen "Recreatie – Verblifsrecreatie" en "Wonen". Daarnaast is de dubbelbestemming "Waarde - Besloten gebied" deels van toepassing.

Recreatie - Verblifsrecreatie

Gronden met de bestemming "Recreatie – Verblifsrecreatie" zijn hoofdzakelijk bedoeld voor kortdurend verblijf voor de huisvesting van maximaal 50 arbeidsmigranten en recreatief verblijf in recreatiewoningen, dan wel daaraan gelijk te stellen gebouwen, met de daarbij behorende voorzieningen.

Voor gebouwen voor kortdurend verblijf van arbeidsmigranten en recreatieve bewoning geldt dat het aantal niet meer dan 9 mag bedragen, met dien verstande dat gebouwen zowel vrijstaand als twee-aaneen mogen worden gebouwd.

Daarnaast is één bedrijfswoning toegestaan.

Ter plaatse van de bouwaanduiding "specifieke bouwaanduiding – 1" gelden specifieke regels voor de bouw van gebouwen ten behoeve van een kleinschalig kampeertrein.

Wonen

Gronden met de bestemming "Wonen" zijn hoofdzakelijk bedoeld voor wonen in woonhuizen, met de daarbij behorende voorzieningen en gebouwen, bouwwerken, geen gebouw zijnde, tuinen en erven.

Ter plaatse dient een hoofdgebouw (woning) binnen het bouwvlak te worden gebouwd.

In artikel 10.71 is de volgende wijzigingsbevoegdheid opgenomen:

*"Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en de bestemming ' **Wonen** ' wijzigen in de bestemming 'Bedrijf' en bedrijven van de categorie 1 en 2 toestaan, zoals genoemd in de Staat van Bedrijfsactiviteiten Bedrijventerreinen die als bijlage bij de regels is gevoegd, met dien verstande dat op de volgende adressen ten behoeve van de bedrijfsfunctie de oppervlakte van alle gebouwen (inclusief (bedrijfs-) woningen en bijgebouwen bij woningen) mag worden vergroot, met een maximale oppervlakte, zoals genoemd*

in onderstaande tabel:”. In voorliggend geval bedraagt het oppervlak voor de locatie Rondweg 42 maximaal 600 m².

Waarde – Besloten gebied

De voor “Waarde – Besloten gebied” aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de aanleg, het behoud, de bescherming en/of het herstel van de landschappelijke en cultuurhistorische waarden, zoals deze tot uitdrukking komen in de vorm van een besloten gebied met een houtsingelstructuur en de daarbij behorende verkaveling van de agrarische gronden.

1.4.4 Strijdigheid

Op basis van de geldende bestemmingsplannen past de voorgenomen ontwikkeling niet binnen de gebruiks- en bouwregels behorend bij de bestemmingen “Recreatie – Verblijfsrecreatie” en “Wonen”. Voorliggende bestemmingsplanherziening voorziet in een aanpassing van de geldende bestemmingen en schept daarmee het gewenste juridisch-planologisch kader voor het realiseren van de gewenste uitbreiding van Bungalowpark De Hoge Esch en het gewenste gebruik.

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

De directe omgeving van het plangebied bestaat langs de Rondweg voornamelijk uit verspreid gelegen woonpercelen en agrarische gronden. De Rondweg wordt ter plaatse aan de oost- en westzijde ingesloten door respectievelijk bedrijventerrein Baanakkers en bedrijventerrein De Elsmoat. Het plangebied wordt aan de noord- en zuidzijde begrensd door agrarische gronden. Aan de oostzijde vormt een houtwal de scheiding tussen het plangebied en de ten oosten gelegen bedrijfspercelen. Aan de westzijde grenst het plangebied aan de Rondweg.

Het perceel Rondweg 44 bestaat in de huidige situatie uit een bedrijfswoning met bijbehorende bijgebouwen, negen recreatie-/migrantenwoningen en de bijbehorende voorzieningen zoals parkeerplaatsen en erfverharding.

Het perceel Rondweg 42 bestaat in de huidige situatie uit een vrijstaande woning met bijbehorende erfverharding. Het achterliggende terrein kent een groene inrichting.

In afbeelding 2.1 is een luchtfoto van de huidige situatie opgenomen waarbij het plangebied indicatief is aangegeven met de rode omlijning. In afbeelding 2.2 en 2.3 zijn straatbeelden van het plangebied opgenomen.



Afbeelding 2.1 Luchtfoto van het plangebied (Bron: PDOK)



Afbeelding 2.2 Straatbeeld plangebied gezien vanaf de Rondweg, zijde Rondweg 42 (Bron: Google Streetview)



Afbeelding 2.3 Straatbeeld plangebied gezien vanaf de Rondweg, zijde Rondweg 44 (Bron: Google Streetview)

2.2 Gewenste situatie

2.2.1 Inleiding

Zoals in de aanleiding beschreven bestaat het voornemen uit de volgende fysieke ontwikkelingen:

- Sloop van de woning Rondweg 42;
- Realisatie van drie nieuwe flex-woningen op het perceel Rondweg 42, ten behoeve van de huisvesting van arbeidsmigranten en overige spoedzoekers;
- Realisatie van een loods achterop het perceel Rondweg 42 ten behoeve van de opslag van materieel voor het onderhoud van de eigen gronden;
- Landschappelijke inpassing van de nieuwe (flex-woon)locatie.

De drie nieuwe flex-woningen hebben een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 200 m². Deze woningen worden vrijstaand gebouwd rekening houdend met de stedenbouwkundige en architectonische opbouw van het bestaande bungalowpark. Hiermee wordt beoogd eenheid te creëren. Voor de flex-woningen geldt een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3 en 7 meter.

De loods wordt gebouwd op het achtererf van het perceel Rondweg 42 en heeft een maximaal oppervlak van 380 m². De maximale goot- en bouwhoogte bedragen respectievelijk 6 en 10 meter.

Omdat in de huidige situatie sprake is van twee afzonderlijke erven, en het voornemen uitgaat van de realisatie van één erf, is in het kader van dit bestemmingplan een ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld. Hier wordt in de volgende paragraaf nader op ingegaan.

2.2.2 Ontwikkeling

De Erfontwikkelaar heeft voor voorliggend plan een ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld. Hierin is onder meer de omgeving en het omliggende landschap geanalyseerd en is aangegeven welke landschappelijke inrichtingsmaatregelen gewenst zijn om te komen tot een passende erfinrichting en landschappelijke inpassing. Hiermee wordt de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse versterkt.

Afbeelding 2.4 geeft de nieuwe inrichting van het plangebied weer. Hierbij is ook te zien hoe de twee erven bij elkaar zijn gebracht en in de nieuwe situatie een eenheid vormen. Hierna wordt de verantwoording van de landschappelijke inpassing beknopt uiteengezet. Voor het gehele inrichtingsplan en de bijbehorende verantwoording wordt verwezen naar het ruimtelijk kwaliteitsplan dat als bijlage 1 bij dit plan is gevoegd.



Afbeelding 2.4 Gewenste situatie (Bron: De Erfontwikkelaar)

Situering nieuwe recreatiewoningen en loods

Het plangebied bestaat van oorsprong uit twee verschillende erven. Deze waren gescheiden door opgaand groen in de vorm van struweel en bomen. Met de sloop van de woning kan het gebied opnieuw ingericht worden. Kortgezegd verdwijnt er een erf aan de Rondweg en wordt ruimtelijk gezien het erf op nummer 44 uitgebreid met drie dezelfde gebouwen als er ook al staan. Hiermee wordt eenheid en rust gewaarborgd. Het bestaande terrein is landschappelijk gezien goed ingepast met hagen, bomen en verharding dat past op een boerenerf.

De nieuwe schuur komt ‘achter’ de recreatiewoningen en zal worden uitgevoerd in een passende donkere kleurstelling. Opvallende kleuren zijn vanuit het landschap niet wenselijk. Materialen die mooi verouderen passen in het landschap.

Groenstructuur en inrichting erf

Vanuit het landschapsontwikkelingsplan is het gewenst om de krans rond de es te vergroenen waarmee het contrast met de (oorspronkelijke) open es versterkt wordt. Dit wordt bereikt door het toevoegen van structuurbepalend groen als bomen, houtsingels en bomenrijen met name langs de randen van het erf.

De erven langs de Rondweg komen sterk overeen met de omschreven karakteristiek. Over het algemeen bebouwing georiënteerd op de weg en half open erfensembles, al dan niet voorzien van enkele grote bomen en gesloten bosjes of singels. Richting de weg zijn de tuinen open en er is zicht op de bebouwing. De erven in dit landschap vormen een duidelijke cluster en worden veelal ontsloten door een eigen inrit.

Om enige privacy te behouden zullen op het erf hagen aangeplant worden. Hiermee worden de recreatiewoningen onderling op een natuurlijke wijze afgeschermd en neemt het groen toe. Wel blijft de gewenste eenheid op het erf gewaarborgd door op de erf grenzen bomenrijen te planten. Op het erf is gekozen om enkele (fruit-) bomen toe te voegen. Dit maakt het erf ook groener en versterkt de eenheid met het bestaande erf. Ook wordt de bebouwing verzacht vanaf de Rondweg.

De gebouwen op de erf worden vanuit de omgeving deels zichtbaar. Dit is een kwaliteit van het landschap. De erven kennen geen harde begrenzing, er is daarom gekozen enkel daar hagen toe te passen waar enige beschutting wenselijk is.

De keuze voor de verharding moet in afstemming gemaakt worden met de materialisering van het bestaande terrein. Verharding moet in een gedekte kleurstelling sober toegepast worden. Gebiedsvreemde structuurdragende beplanting als coniferen en laurier zijn niet toegestaan. Indien extra beplanting noodzakelijk is dan moet dat altijd gebiedseigen zijn.

Parkeren kan op eigen terrein. Er zullen nieuwe groene parkeerplaatsen worden aangelegd bestaande uit grasbetonstenen. De auto's worden afgeschermd middels een beukenhaag.

Ook wordt er een kikkerpoel gegraven waarmee de biodiversiteit versterkt wordt. Een bestaande houtwal kan behouden blijven en schermt de nieuwe schuur deels af. Ook een weiland zal behouden blijven. De ontwikkeling kent een beperkte impact op de omgeving. Gezien de investering in de ruimtelijke kwaliteit kan daarentegen aangenomen worden dat de ontwikkeling bijdraagt aan de vitalisering van het buitengebied. Het vormt een passende overgang van het buitengebied naar het ten oosten gelegen industrieterrein.

2.2.3 Verkeer en parkeren

2.2.3.1 Algemeen

Bij het opstellen van bestemmingsplannen en wijzigingsplannen 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 verkeergeneratie 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.

2.2.3.2 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 CROW-publicatie en bijbehorende systematiek.

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

Hierbij wordt opgemerkt dat in voorliggend geval sprake is van het wijzigen van een bestaande situatie. In dergelijke situaties bestaat het aantal te realiseren parkeerplaatsen uit het verschil tussen de parkeerbehoefte in de bestaande en de nieuwe situatie.

2.2.3.3 Uitgangspunten

Het plangebied is gelet op de toelichting van het 'Paraplubestemmingsplan Parkeren gemeente Wierden' gelegen in een gebied met de stedelijkheidsgraad 'weinig stedelijk' in een deel van de gemeente Wierden dat behoort tot het gebiedstype 'rest bebouwde kom'.

Bestaande situatie

In de huidige situatie bestaat het plangebied uit een vrijstaande bedrijfswoning, een vrijstaande reguliere woning en negen recreatie-/migrantenwoningen. Omdat de CROW-publicatie voor huisjescomplexen geen parkeerkencijfers of kencijfers in relatie tot de verkeersgeneratie bevat, is in voorliggend geval mede gezien de doelgroep, uitgegaan van een parkeerbehoefte van één parkeerplaats per migranten-/flexwoning. Voor de verkeersgeneratie wordt aangesloten bij de verkeersgeneratie van een reguliere vrijstaande woning.

De vrijstaande bedrijfs- en reguliere woning kunnen in het kader van de CROW-publicatie het beste worden aangemerkt als 'Koop, huis, vrijstaand' met een bijbehorende gemiddelde parkeerbehoefte per woning van 2,3 parkeerplaatsen. De bijbehorende gemiddelde verkeersgeneratie per woning bedraagt 8,2 verkeersbewegingen per weekdagemaal.

Omdat de loods enkel bedoeld is voor de opslag van materieel voor de onderhoud van de eigen gronden, en er dus geen sprake is van commercieel gebruik, heeft deze functie geen eigen parkeerbehoefte of verkeersgeneratie.

2.2.3.4 Berekening parkeerbehoefte en verkeersgeneratie

Bestaande situatie

De bestaande parkeerbehoefte bedraagt $((2,3 \cdot 2) + (9 \cdot 1))$ 13,6 parkeerplaatsen. De bestaande verkeersgeneratie bedraagt $((8,2 \cdot 11) + (9 \cdot 1))$ 90,2 verkeersbewegingen per weekdagemaal.

Nieuwe situatie

De parkeerbehoefte in de nieuwe situatie bedraagt $((2,3 \cdot 1) + (12 \cdot 1))$ 14,3 parkeerplaatsen. De verkeersgeneratie in de nieuwe situatie bedraagt $((8,2 \cdot 13))$ 106,6 verkeersbewegingen per weekdagemaal.

Totaal

Het aantal nieuw te realiseren parkeerplaatsen bedraagt $(14,3 - 13,6)$ afgerond naar boven 1 parkeerplaats. De toename van de verkeersgeneratie bedraagt in de nieuwe situatie $(106,6 - 90,2)$ afgerond naar boven 17 verkeersbewegingen per weekdagemaal.

2.2.3.5 *Situatie plangebied*

In de huidige situatie is reeds sprake van kleinschalig parkeerterrein van minimaal 17 parkeerplaatsen. In verband met de herinrichting wordt dit parkeerterrein opgeheven. In plaats hiervan worden op eigen terrein minimaal 17 parkeerplaatsen gerealiseerd in de vorm van grasbetonsteen parkeerplaatsen. Deze parkeerplaatsen worden aangelegd langs de nieuwe ontsluitingsroute op het terrein. Een en ander is tevens weergegeven in afbeelding 2.4. Hiermee wordt voldaan aan de parkeerbehoefte.

De verkeersgeneratie neemt in voorliggend geval toe met circa 17 verkeersbewegingen per weekdagemaal. Het plangebied blijft in de nieuwe situatie ontsloten op de Rondweg. De bestaande ontsluiting van het perceel Rondweg 42 wordt opgeheven. De bewoners van de flex-woningen bereiken en verlaten het plangebied via de bestaande ontsluiting bij het perceel Rondweg 44. Middels een nieuwe ontsluitingsroute op het terrein wordt voorzien in een overzichtelijke en verkeersveilige ontsluiting. De Rondweg biedt voldoende capaciteit om de relatief kleine toename in de verkeersgeneratie op te kunnen vangen.

2.2.3.6 *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 IJsselvechtdelta (deelprogramma's zoetwater en rivieren) voor waterveiligheid in combinatie met bereikbaarheid, ruimtelijke kwaliteit, natuur, economische ontwikkeling en woningbouw;
- Het tot stand brengen en beschermen van de (herijkte) NNN, inclusief de Natura 2000 gebieden (zoals de Veluwe);
- Het robuust en compleet maken van het hoofdenrgienetwerk (380 kV), onder andere door het aanwijzen van het tracé voor aansluiting op het Duitse hoogspanningsnet.

3.1.2 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.’

3.1.3 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten in het rijksbeleid

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte laat zich niet specifiek uit over dergelijke lokale ontwikkelingen. De voorgenomen ontwikkeling raakt geen rijksbelangen als opgenomen in de structuurvisie.

Wat betreft de ladder voor duurzame verstedelijking wordt opgemerkt dat de vraag wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in grote mate casuïstisch wordt beantwoord. Er is geen ondergrens bepaald voor wat een ‘stedelijke ontwikkeling’ is. Op basis van jurisprudentie blijkt dat de vraag of sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang (toename van bebouwing of ruimtegebruik) van die ontwikkeling, in relatie tot de omgeving.

De beoogde flex-woningen kunnen het beste worden vergeleken met reguliere woningen. Uit afdelingsjurisprudentie blijkt dat voor het realiseren van woningen geldt, dat woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen worden beoordeeld als een stedelijke ontwikkeling die ladderplichtig is. Hieronder worden deze uitspraken weergegeven:

- 11 woningen geen nieuwe stedelijke ontwikkeling (ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921)
- 12 woningen wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling (ABRvS 25 maart 2015; ECLI:NL:RVS:2015:953).

In voorliggend geval is dan ook geen sprake van een ladderplichtige ontwikkeling aangezien slechts sprake is van een toevoeging van twee flex-woningen (drie nieuw – één bestaand) op de planlocatie. Een nadere toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is dan ook niet noodzakelijk.

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 (2017)

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 (2017)

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

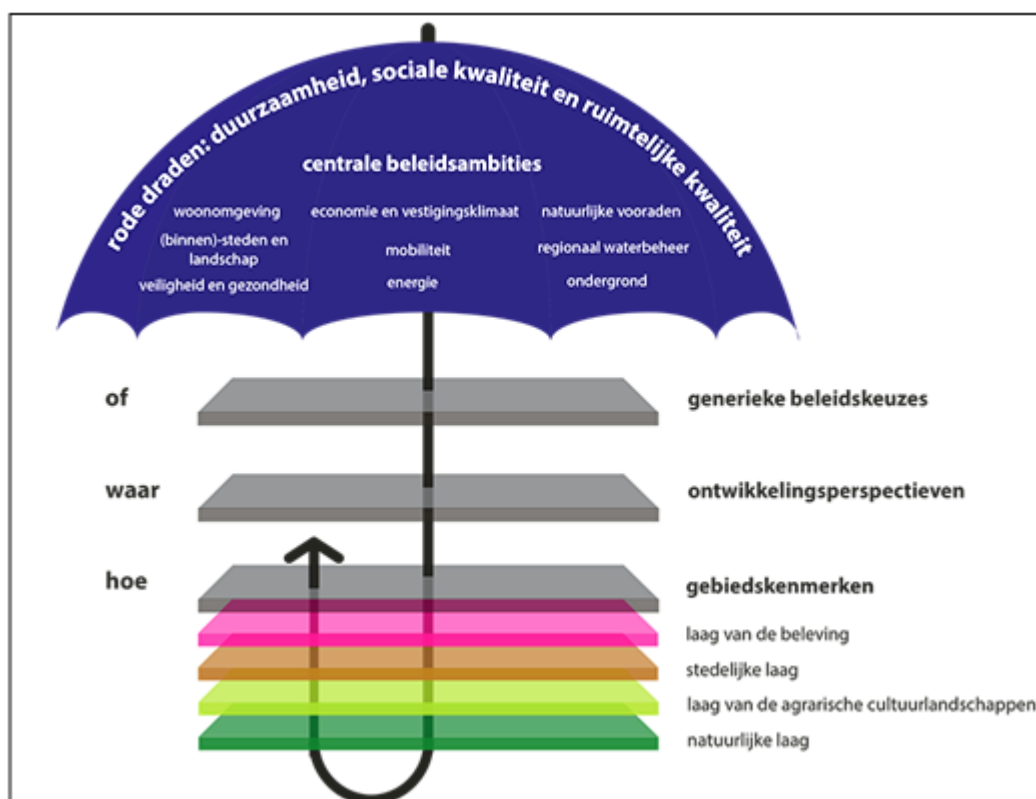
Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke 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' de artikelen 2.1.2 lid 1 (*Principe van concentratie*) en 2.1.5 leden 1, 2, 3, en 5 (*Ruimtelijke kwaliteit*) van de provinciale verordening van belang. De hiervoor genoemde artikelen worden hierna nader toegelicht. In dit kader wordt alvast opgemerkt dat niet wordt getoetst aan artikel 2.2.2 (*Realisatie nieuwe woningen*), omdat het toevoegen van de beoogde flex-woningen in verband met de specifieke doelgroep waarvoor deze woningen zijn bestemd geen effect heeft op het beschikbare aantal woningcontingenten voor nieuwbouw.

Artikel 2.1.2 (lid 1)

Principe van concentratie

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

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.2 van de Omgevingsverordening Overijssel

In voorliggend geval is sprake van de realisatie van drie flex-woningen. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan de behoefte van de bijzondere doelgroep 'arbeidsmigranten' en overige spoedzoekers. In paragraaf 3.3.3 en 3.3.4 wordt specifiek gegaan op de passendheid van dit initiatief in relatie tot de gemeentelijke woonagenda en het woonbeleid voor bijzondere doelgroepen. Op deze plaats wordt gerealiseerd dat in voldoende mate rekening is gehouden met het 'principe van concentratie'.

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

lid 1: In de toelichting op bestemmingsplannen wordt onderbouwd dat de nieuwe ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt, bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit conform de geldende gebiedskenmerken.

lid 2: In het kader van de toelichting als bedoeld in lid 1 wordt inzichtelijk gemaakt op welke wijze toepassing is gegeven aan het Uitvoeringsmodel (OF-, WAAR- en HOE-benadering) die in de Omgevingsvisie Overijssel is neergelegd.

Lid 3: In het kader van de toelichting als bedoeld in lid 1 wordt gemotiveerd dat de nieuwe ontwikkeling past binnen het ontwikkelingsperspectief die in de Omgevingsvisie Overijssel voor het gebied is neergelegd

Lid 5: In het kader van de toelichting als bedoeld in lid 1 wordt inzichtelijk gemaakt op welke wijze toepassing is gegeven aan de vier-lagenbenadering die onderdeel uitmaakt van het Uitvoeringsmodel en op welke wijze de Catalogus Gebiedskenmerken is gebruikt bij de ruimtelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling.

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

In voorliggend geval is sprake van uitbreiding van een bestaand bungalowpark waar ruimte wordt geboden voor de tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten en overige spoedzoekers. Middels de toepassing van de landschapsmaatregelen zoals verwoord in het ruimtelijke kwaliteitsplan (zie paragraaf 2.2.2 en bijlage 1), wordt voorzien in een passende erfinrichting en landschappelijke inpassing van het nieuwe flex-woonpark. Het gaat qua landschappelijke inpassing onder meer om de versterking van de bestaande houtsingels en de realisatie van een kikkerpoel.

Hiermee wordt de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse versterkt.

Om de uitvoering en instandhouding van de landschappelijke inpassing te verzekeren is er in de regels van dit bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Voor een nadere onderbouwing wordt verwezen naar het ruimtelijk kwaliteitsplan dat is opgenomen als bijlage 1 bij deze plantoelichting.

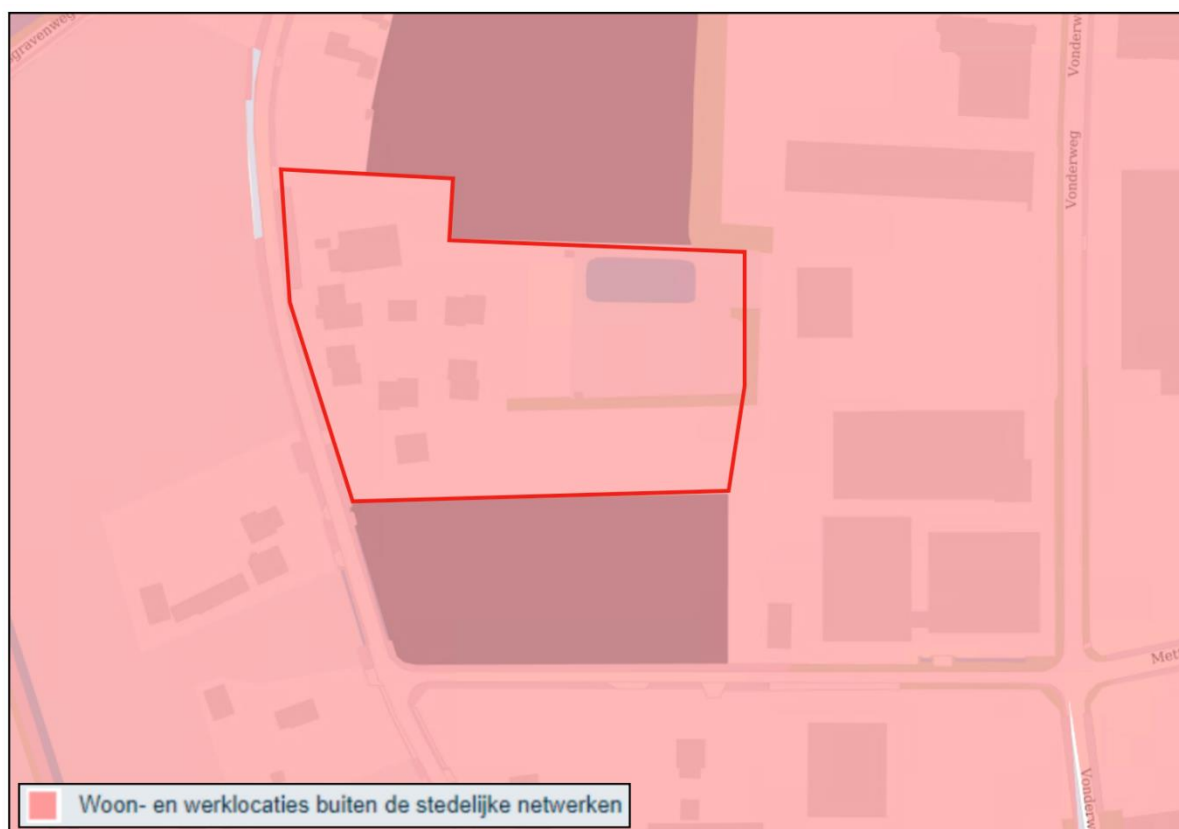
Ten aanzien van de toetsing van artikel 2.1.5 leden 2, 3 en 5 wordt verwezen naar de volgende (sub)paragrafen).

Geconcludeerd wordt dat het voornemen in overeenstemming is met artikel 2.1.5 leden 1, 2, 3 en 5 van de Omgevingsverordening Overijssel.

3.2.4.2 Waar - ontwikkelingsperspectieven

In dit geval zijn de ontwikkelingsperspectieven voor de Stedelijke Omgeving van belang. In de stedelijke omgeving is de uitdaging om de economische centra bereikbaar te houden en door herstructurering de kwaliteit van de woonomgevingen en bedrijfslocaties te vergroten.

Het plangebied kent op basis van de ontwikkelingsperspectievenkaart van de provincie Overijssel het ontwikkelingsperspectief 'Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken'. In afbeelding 3.2 is een uitsnede van de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen, waarbij het plangebied zich binnen de indicatieve rode omlijning bevindt.



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

‘Woon- en werklocaties buiten stedelijke netwerken’

De steden en dorpen buiten de stedelijke netwerken mogen altijd bouwen voor de lokale behoefte aan wonen, werken en voorzieningen, inclusief lokaal gewortelde bedrijvigheid, mits onderbouwd en regionaal afgestemd. Herstructurering en transformatie van de woon-, werk-, voorzieningen- en mixmilieus moeten deze vitaal en aantrekkelijk houden en de diversiteit aan milieus versterken. Herstructurering en transformatie bieden kansen om te anticiperen op klimaatverandering (bijvoorbeeld door ruimte voor groen, natuur en water te reserveren). Van belang is de stedelijke ontwikkeling altijd af te stemmen op de kenmerken van het watersysteem, bijvoorbeeld in laaggelegen gebieden bij bouw- en evacuatieplannen rekening houden met risico's op overstroming of wateroverlast. Herstructurering en transformatie kunnen ook bijdragen aan de energietransitie (door het nemen van energie-efficiënte maatregelen en/of het opwekken van duurzame energie door bijvoorbeeld het aanwezige dakoppervlak te benutten).

Toetsing van het initiatief aan het ‘Ontwikkelperspectief’

In voorliggend geval wordt gebouwd ten behoeve van de lokale/regionale behoefte aan woonruimte onder arbeidsmigranten en overige spoedzoekers. Door de herinrichting van het bungalowpark wordt bijgedragen het vitaal en aantrekkelijk houden van deze woonlocatie voor een specifieke doelgroep. Voorliggende ontwikkeling voorziet hiermee in een kwalitatieve impuls voor deze locatie door de landschapsmaatregelen die worden genomen, waaronder de realisatie van een poel op het achterterrein. Hiermee wordt een waterbergende voorziening gerealiseerd die tevens een positieve invloed heeft op de biodiversiteit. Het voornemen past ruimtelijke en functioneel gezien binnen het ontwikkelingsperspectief en is hier dan ook mee in overeenstemming.

3.2.4.3 Hoe - gebiedskenmerken

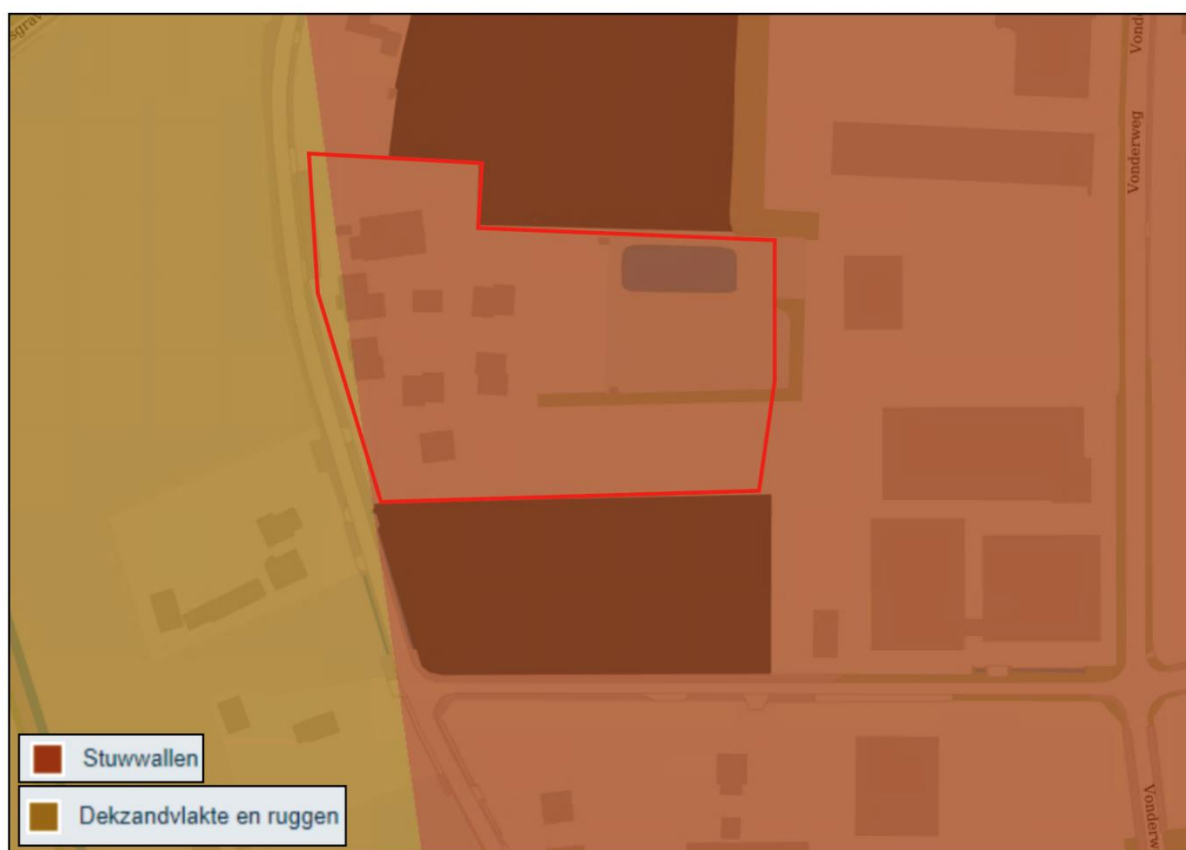
Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en laag van de beleving) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke

ontwikkelingen. Hierna worden de relevante gebiedskenmerken genoemd en wordt afgesloten met een algehele toetsing van alle vier de kenmerken.

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 bevindt zich, voor zover in dit in relatie tot de (fysieke) ontwikkeling relevant is, binnen het gebiedstype ‘Stuwwallen’. Een en ander is weergegeven in afbeelding 3.3.



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

“Stuwwallen”

De stuwwallen zijn tijdens de ijstijd opgestuwde aardlagen. Door de vaak grote hoogteverschillen zijn ze nu nog steeds goed zichtbaar. Op een aantal plekken zijn de ruggen al van verre zichtbaar; bovenop staand bieden ze spectaculaire zichten over de provincie. De stuwwalen hebben als regionale inziggebieden een belangrijke functie in het watersysteem. Het zijn de ‘ingangen’ van regionale en lokale stelsels van grondwaterstromen. Lagen met diverse bodemsamenstelling zijn scheef gesteld, waardoor er voedselrijker en armere, waterdoorlatende en ondoorlatende lagen direct naast elkaar kunnen liggen. Zo bestaan de Twentse stuwwallen voor een groot deel uit tertiare (zee)klei en keileem. Hierdoor zijn ze overwegend nat en komen er talrijke brongebieden voor.

De ambitie is het eigen karakter van de afzonderlijke stuwwalen te behouden en versterken. De inzet is het reliëf daarbij ruimtelijk beeldbepalend te laten zijn. Door bijvoorbeeld de overgangen naar andere landschappen te accentueren en door de zichten erop én er vanaf te versterken.

Als ontwikkelingen plaats vinden, dan dragen deze bij aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en van de overgang tussen stuwwal en omgeving, en aan versterking van de potentiële natuurlijke kwaliteiten van de ‘natte voet’ van de stuwwal (kwelzone, brongebied) en het deze beter zichtbaar maken.

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 gelegen binnen het gebiedstype ‘oude hoevenlandschap, dit is weergegeven in afbeelding 3.4.



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

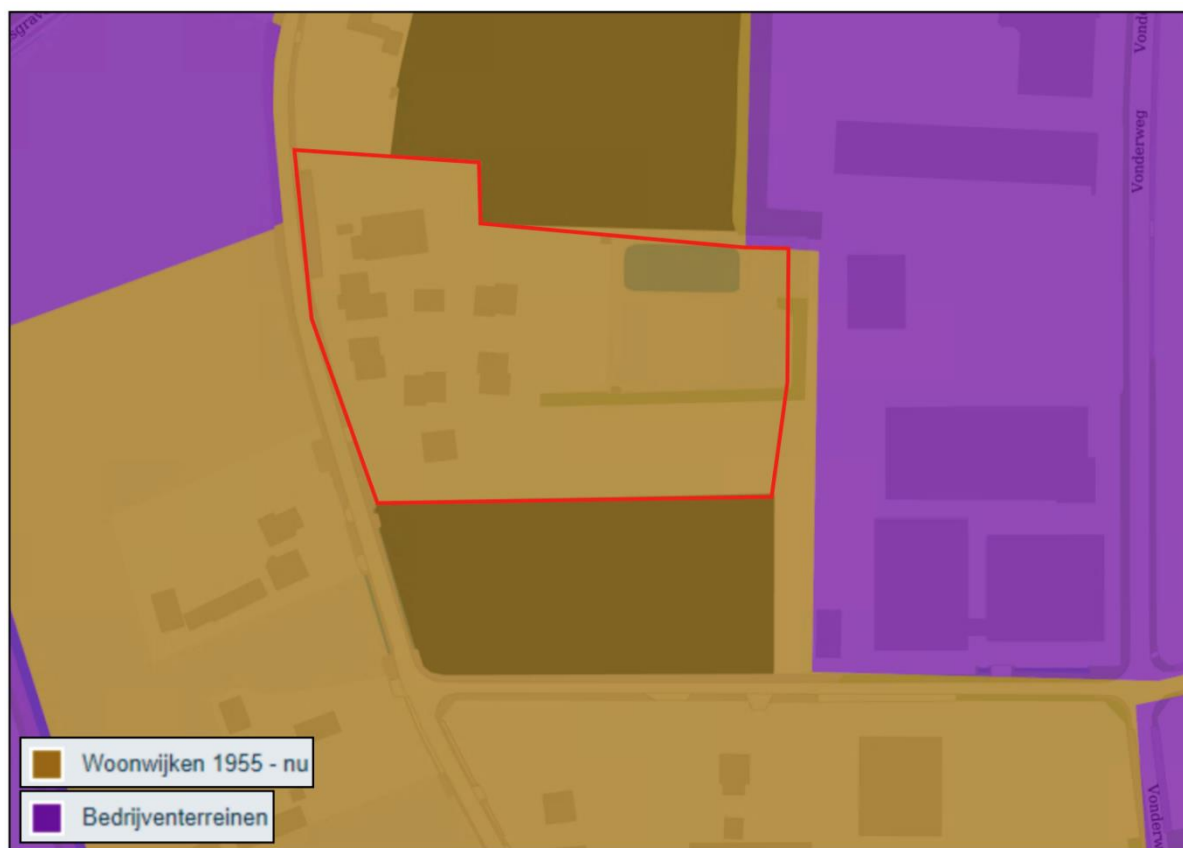
“Essenlandschap”

Het essenlandschap bestaat uit een samenhangend systeem van essen, flanken, lager gelegen maten en fliergronden, – voormalige – heidevelden en kenmerkende bebouwing rond de es (esdorpen en verspreide erven). Het landschap is geordend vanuit de erven en de essen, de eeuwenoude akkercomplexen die op de hogere dekzandkoppen en flanken van stuwwallen werden aangelegd.

Als ontwikkelingen plaats vinden in het essenlandschap, dan krijgen deze in de flanken een plaats, met respect voor en bijdragend aan de aanwezige bebouwingsstructuren (lint, erf) en versterking van het landschappelijk raamwerk.

3. De “Stedelijke laag”

In de “Stedelijke laag” ontstaat de koppeling van de sociale en fysieke dynamiek van de stedelijke functies aan het verbindende netwerk van wegen, paden, spoorwegen en kanalen. Elke stad of dorp bezit zijn eigen karakteristieke ruimtelijke, sociale en functionele opbouw en kwaliteiten. Het plangebied is gelegen in het gebiedstype “Historische centra binnensteden”, dit is in afbeelding 3.5 weergegeven.



Afbeelding 3.5 Uitsnede gebiedskenmerken ‘Stedelijke laag’ (Bron: Provincie Overijssel)

“Woonwijken 1955 – nu”

De woonwijken van 1955 tot nu zijn planmatig opgezette uitbreidingswijken op basis van een collectief idee en grotere bouwstromen. De functies (wonen, werken, voorzieningencentra) zijn uiteengelegd en de wijken zijn opgedeeld in buurten met een homogeen bebouwingskarakter: buurten met eengezinswoningen, flatwijken, villawijken, wijk(winkel)centra. Er is sprake van een tijdsgebonden verkavelingsstructuur op basis van verschillende ordeningsprincipes.

Als ontwikkelingen plaatsvinden in de naoorlogse woonwijken, dan voegt nieuwe bebouwing zich in de aard, maat en het karakter van het grotere geheel (patroon van o.a. wooneenheden en parken), maar is als onderdeel daarvan wel herkenbaar. De groenstructuur is onderdeel van het wijkontwerp.

4. De “Laag van de beleving”

De laag van de beleving is het domein van de belevenis, de betekenis en identiteit. Het voegt kenmerken toe als landgoederen, recreatieparken, recreatieve routes maar benut ook vooral de kwaliteit van de andere drie lagen. Het maakt ze beleefbaar en tot een belevenis. Het belevenisaspect wordt een steeds belangrijke pijler onder het ruimtelijk kwaliteitsbeleid. De ambitie is gericht op sterke ruimtelijke identiteiten als motor voor

gebiedsontwikkeling. Het gaat er om beleving, betekenis en kwaliteit van de omgeving te versterken en de beleefbaarheid en toegankelijkheid van het landschap te vergroten.

Op basis van de ‘Laag van de beleving’ is het plangebied deels (Rondweg 44) aangemerkt als ‘gebied voor verblijfsrecreatie’. In afbeelding 3.6 is dit weergegeven.



Afbeelding 3.6 Uitsnede gebiedskenmerken ‘Laag van de beleving’ (Bron: Provincie Overijssel)

“Gebieden voor verblijfsrecreatie”

Campings, complexen van zomerhuizen/vakantiewoningen liggen veelal in of gekoppeld aan aantrekkelijke natuurlijke landschappen en/of agrarische cultuurlandschappen. Soms voegen deze voorzieningen kwaliteit toe, meestal liften ze mee op bestaande landschappelijke kwaliteiten. De kwaliteit van het omliggende landschap bepaalt vaak de aantrekkelijkheid van de voorziening. Vaak zijn deze terreinen opgezet op basis van een planmatig basisstramien met een sterk door eindgebruikers gekleurde invulling. Ook komen grootschalige bungalowparken voor met een veel uniformer bebouwingstype en planopzet. Iedere gebruikersgroep heeft een eigen kwaliteitsprofiel met bijbehorende kwaliteit voorzieningen. De ambitie is de verblijfsrecreatie sterker te verbinden met de kwaliteiten van de omgeving en onderdeel uit te laten maken van het hele recreatieve netwerk. Het aanbod wordt hierdoor specifiek en sterker verbonden met de Overijsselse kenmerken. Tegelijkertijd kan de kracht van de sector dan beter worden benut om de kwaliteit van de omgeving te versterken. Hergebruik van vrijkomende gebouwen en kwaliteitsverbetering van bestaande terreinen zijn belangrijke strategieën.

Toetsing van het initiatief aan de gebiedskenmerken in vier lagen

In voorliggend geval is in het ruimtelijke kwaliteitsplan (zie bijlage 1) rekening gehouden met de gebiedskenmerken in vier lagen zoals opgenomen in de provinciale omgevingsvisie. Dit komt tot uiting in de landschapsmaatregelen en de wijze waarop het erf is ingericht.

Zo draagt het behoud en de versterking van de bestaande houtwal/groenstructuren bij aan de ruimtelijke versterking van de randen van de stuwwal van Enter. Bij de keuze voor de erfbeplanting is rekening gehouden met de toepassing van enkel gebiedseigen beplanting. De realisatie van de (kikker)poel op het achterterrein

draagt bij aan een versterking van het landschappelijke raamwerk en de biodiversiteit. Daarnaast vervult deze poel een waterbergende functie.

De nieuwe flex-woningen voegen zich qua de aard, maat en het karakter in het grotere geheel van het bestaande bungalowpark en de directe omgeving.

Ten aanzien van de aanwijzing van het plangebied als ‘gebied voor verblijfsrecreatie’ wordt het volgende opgemerkt. In het kader van voorliggend plan wordt het gehele plangebied voorzien van een bestemming in beginsel ten behoeve van flex-wonen. Hieronder valt de tijdelijke bewoning van de flex-woningen door onder andere arbeidsmigranten en overige spoedzoekers. Hiermee komt de recreatieve functie voor zover het betreft recreatiewoningen te vervallen. Dit is in lijn met het advies van de provincie Overijssel (zie ook paragraaf 7.1.2). Dit bestemmingsplan staat enkel nog een kleinschalig kampeerterrein toe. Een nadere toetsing aan de ‘laag van de beleving’ wordt hiermee niet meer noodzakelijk geacht.

Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling in lijn is met de uitgangspunten behorend bij de ‘gebiedskenmerken in vier lagen’.

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 provinciaal 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.

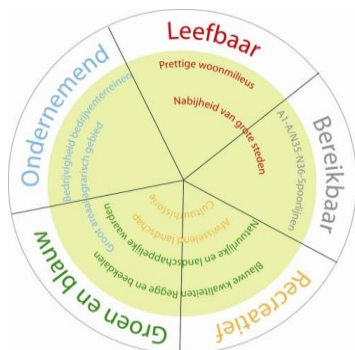
Centrale waarden

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 afbeelding 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 Deelgebiedvisies

De structuurvisie onderscheidt drie deelgebieden. Per deelgebied is een visie gemaakt. Onderhavig plangebied behoort tot de deelgebiedvisie 'kern Enter' waarbinnen het als 'stedelijk gebied' is aangemerkt.

Het algemene streefbeeld voor Enter wordt in de visie als volgt neergezet:

"In Enter staan bedrijvigheid, toerisme en de cultuurhistorische waarden centraal. Het dorpse karakter is versterkt, waarbij de es is opengehouden en de Entergraven als harde grens van het dorp geldt. Ten noorden van Enter is woonwijk de Berghorst ontwikkeld. Samen met Rijssen is het industrieterrein De Elsmoat langs de A1 gerealiseerd".

Specifiek voor bestaande woongebieden worden de volgende uitgangspunten aangegeven:

- De woonwijk Oranjebuurt herstructureren met het oog op duurzaamheid (zuinig ruimtegebruik) en verwachte demografische ontwikkelingen (levensloopbestendig bouwen).
- Bij mogelijke herstructurering aansluiting zoeken op cultuurhistorische waarden en karakteristieke kenmerken van de plek: 'karakteristiek bouwen'.
- Groen in de wijk, ruimte rondom de woningen, voorzieningen en veiligheid vormen belangrijke uitgangspunten bij de herstructurering.

Specifiek voor nieuwe woongebieden worden de volgende uitgangspunten aangegeven:

- Ontwikkeling woningbouwlocatie De Berghorst. Deze woonwijk wordt ontwikkeld met een divers woningaanbod (met name voor starters en doorstromers/gezinnen, in verschillende typen en prijsklassen). De identiteit van de plek en de landschappelijke inpassing van de woonwijk (groen en dorps karakter) zijn leidend voor het ontwerp. Ruimte voor levensloopbestendig bouwen.
- Ontwikkelen van woningen voor senioren en zorgvragers op diverse inbreidingslocaties.

3.3.1.5 Toetsing van het initiatief aan de Structuurvisie Wierden

Het plangebied betreft een bestaande (recreatieve) woonlocatie die onderdeel uitmaakt van het stedelijk gebied van Enter. In de structuurvisie wordt onder andere ingezet op woningbouwontwikkeling voor specifieke doelgroepen op inbreidingslocaties. In voorliggend geval wordt hieraan tegemoet gekomen door de realisatie van drie extra flex-woningen ten behoeve van arbeidsmigranten en overige spoedzoekers op een inbreidingslocatie. Bij deze ontwikkeling is de identiteit van de locatie en de landschappelijke inpassing leidend geweest voor de erfinrichting.

De gewenste invulling van het plangebied met een flex-woningen past binnen de uitgangspunten zoals verwoord in de structuurvisie. Geconcludeerd wordt het initiatief in overeenstemming is met de Structuurvisie Wierden.

3.3.2 Ruimtelijke visie Rondweg Enter

3.3.2.1 Algemeen

Door de gemeente Wierden is in samenspraak met de bewoners de visie "Rondweg Enter Ruimtelijke visie" opgesteld. In deze visie wordt het landschapskader versterkt en zal binnen de capaciteit van de Rondweg meer bedrijvigheid mogelijk worden gemaakt.

Het is daarbij de bedoeling de bedrijven niet direct te bestemmen met een bedrijfsbestemming, maar door het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid genoemde bedrijvigheid mogelijk te maken.

3.3.2.2 Algemene uitgangspunten

In de visie wordt een afwisseling van open en bebouwde kavels beoogd, met een groene houtsingel op de grens van beide. Per kavel is maximaal één bedrijf toegestaan. Het gaat om lichte bedrijvigheid die niet teveel verkeer aantrekt. Hierdoor wordt de nieuwe bedrijvigheid 'ingepakt' in groene singels en wordt het cultuurhistorische karakter van de Rondweg versterkt. Het is belangrijk om bij ontwikkelingen de groene houtsingel aan de rand van een perceel niet aan te tasten.

3.3.2.3 Toetsing van het initiatief aan de Ruimtelijke visie Rondweg Enter

In voorliggend geval is sprake van een ontwikkeling waarbij een bestaande locatie wordt uitgebreid ten behoeve van de tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten en overige spoedzoekers. De bestaande groensingel rondom het plangebied blijft onaangetast. De ruimtelijke kwaliteit wordt verder versterkt door een passende landschappelijke inpassing conform het ruimtelijk kwaliteitsplan (zie ook paragraaf 2.2.2 en bijlage 1).

Geconcludeerd wordt dat het plan past binnen de beleidsuitgangspunten zoals verwoord in de 'Ruimtelijke visie Rondweg Enter'.

3.3.3 Lokale woonagenda 2018-2022

3.3.3.1 Algemeen

De afgelopen jaren is de woningmarkt sterk veranderd. De gemeente Wierden wil hier goed op anticiperen en haar woonbeleid actualiseren door een lokale woonagenda uit te werken. Dit is gedaan met het opstellen van een lokale woonagenda, welke aansluit op de Regionale Woonvisie Twente met de gezamenlijke uitgangspunten voor het regionale woonbeleid. Op basis hiervan is de kwantitatieve programmering bepaald in prestatieafspraken tussen de provincie Overijssel en de Twentse gemeenten.

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

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

De doelen en beleidsambities zijn als volgt geformuleerd:

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

3.3.3.2 Afwegingskader woningbouwplannen

In haar woonbeleid heeft de gemeente Wierden een afwegingskader voor woningbouwplannen opgenomen. Dit afwegingskader helpt de gemeente te sturen op plannen die een kwalitatieve bijdrage leveren aan de ontwikkeling van de gemeente Wierden. Ontwikkelingen die voldoen aan de volgende randvoorwaarden krijgen voorrang:

- Het sociale segment en doorstroming;
- Woningbehoefte in de koopsector;
- Toevoeging voor de lokale vraag;
- Spreiding over de kernen;
- Inbreiding voor uitbreiding.

3.3.3.3 Bijzondere doelgroepen

Balans op de woningmarkt heeft niet alleen betrekking op de nieuwbouwopgave in relatie tot doelgroepen waarvoor deze gerealiseerd moet gaan worden. Het heeft ook betrekking op de beschikbaarheid van het huidige woningaanbod voor verschillende doelgroepen (zowel met betrekking tot gezinssamenstelling als inkomensgroep). In de woonagenda besteedt de gemeente Wierden specifiek aandacht aan doelgroepen die niet vanzelfsprekend in de door hen gewenste woonsituatie kunnen voorzien. Het gaat dan om groepen die op grond van hun inkomen slechts beperkte mogelijkheden hebben op de woningmarkt (lagere inkomens en middeninkomens), starters en jonge huishoudens, maar ook over mensen die te maken hebben met een zorg- of ondersteuningsvraag en mensen die vanuit het buitenland komen en zich in Nederland willen vestigen (zoals vergunninghouders en arbeidsmigranten).

Naast mensen met een ondersteuningsvraag zijn er ook andere groepen die geregeld 'urgent' afhankelijk zijn van de beschikbaarheid van een betaalbare huurwoning, zoals mensen na een echtscheiding (eenoudergezinnen), ex-gedetineerden en jongvolwassenen na een jeugdzorgtraject. Ook arbeidsmigranten en vergunninghouders hebben een bijzondere positie op de woningmarkt. De afgelopen jaren zijn veel werknemers uit Oost-Europese landen als arbeidsmigrant naar Nederland gekomen om te werken in de landbouw, het transport en de industrie. Recent komen daar ook werknemers uit Zuid-Europese landen bij. Arbeidsmigranten die naar Nederland komen om zich permanent te vestigen kunnen doorgaans op reguliere wijze aan woonruimte komen.

3.3.3.4 Toetsing van het initiatief aan de 'Lokale woonagenda 2018-2022'

Het plan draagt bij aan het realiseren van voldoende huisvestingsmogelijkheden voor deze bijzondere doelgroepen. Daarnaast wordt gebouwd op een inbreidingslocatie, waarmee de ontwikkeling in lijn is met de doelstelling 'inbreiding voor uitbreiding'.

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

3.3.4 Beleidsnotitie huisvesting arbeidsmigranten gemeente Wierden

3.3.4.1 Algemeen

Op 9 december 2014 heeft de gemeenteraad de beleidsnotitie huisvesting arbeidsmigranten gemeente Wierden vastgesteld. Met deze beleidsnotitie neemt de gemeente Wierden haar verantwoordelijkheid waar het gaat om de huisvesting van arbeidsmigranten. De gemeente Wierden ziet het als haar plicht om mensen, en arbeidsmigranten in het bijzonder, te beschermen door goede huisvesting mogelijk te maken.

3.3.4.2 Afbakening

Een afbakening in de beleidsnotitie is terug te vinden in het feit dat de notitie alleen de huisvesting regelt van arbeidsmigranten die binnen de gemeente Wierden wonen en werken. Dit met uitzondering van de huisvesting van arbeidsmigranten op onder andere bungalowpark De Hoge Esch. De beleidsnotitie is met

uitzondering van onder andere bungalowpark De Hoge Esch, dus niet gericht op arbeidsmigranten die binnen de gemeente Wierden wonen en elders werken.

3.3.4.3 Toetsing van het initiatief aan de Beleidsnotitie huisvesting arbeidsmigranten gemeente Wierden

De beleidsnotitie is in beginsel niet van toepassing op onderhavige locatie. Ten behoeve van het bestemmingsplan “Rondweg Enter 2010, herziening Rondweg 44” zijn destijds in het bijbehorende college- en raadsbesluit specifieke voorwaarden gesteld aan de huisvesting van arbeidsmigranten op het perceel Rondweg 44. In het principebesluit ten behoeve van voorliggende ontwikkeling zijn de volgende voorwaarden gesteld:

- de huisvesting is bedoeld voor de doelgroepen seizoensgebonden arbeidsmigranten (verblijfsduur korter dan 3 maanden) en tijdelijke arbeidsmigranten (verblijfsduur tussen 3-6 maanden);
- er mogen maximaal 50 arbeidsmigranten op de locatie Rondweg 44 worden gehuisvest;

Aangezien voorliggend plan uitgaat van de uitbreiding van de reeds bestaande functie aan de Rondweg 44, maken bovenstaande voorwaarden ook onderdeel uit van dit bestemmingsplan. In aanvulling hierop gelden de hiervoor genoemde voorwaarden ook voor de groep ‘overige spoedzoekers’ zoals bijvoorbeeld mensen na een echtscheiding (eenoudergezinnen), ex-gedetineerden en jongvolwassenen na een jeugdzorgtraject. De maximale verblijfsduur voor deze doelgroep bedraagt maximaal zes maanden. Het aantal personen dat ter plaatse van het plangebied mag verblijven (m.u.v. de bedrijfswoning) blijft gemaximeerd op vijftig personen.

Geconcludeerd wordt dat voorliggend plan past binnen de gemeentelijke beleidsuitgangspunten ten aanzien van de huisvesting van arbeidsmigranten en overige spoedzoekers.

3.3.5 Welstandsnota 2014 Wierden

3.3.5.1 Algemeen

In de gemeente Wierden is het aantrekkelijk om te wonen. Iedere inwoner heeft te maken met de woonkwaliteit. Of het nu gaat om je eigen huis, het huis van buurman of het bedrijf is waar hij of zij werkt, alles moet goed verzorgd zijn. Om te waarborgen dat het ook aantrekkelijk wonen blijft, is er in de gemeente Wierden welstandstoezicht. Het welstandstoezicht wordt gedaan op basis van de welstandsnota. In de welstandsnota staan criteria/regels waaraan een bouwplan moet voldoen, wil het passen in de omgeving waar het staat of komt te staan. In de raadsvergadering van 9 september 2014 is deze welstandsnota vastgesteld.

De welstandsnota maakt onderscheid tussen een aantal deelgebieden waarvoor gebiedsgerichte welstandscriteria ontwikkeld zijn. Het plangebied wordt getoetst aan de criteria uit het deelgebied ‘Buitengebied’ en is gelegen een het gebied dat is aangewezen als ‘Heuvels’.

3.3.5.2 Deelgebied ‘Buitengebied’

Opvallend onderdeel van het landschap van de gemeente Wierden zijn de ‘Heuvels’. De heuvels zijn twee noord-zuid gerichte stuwwallen, waarop de dorpen Wierden en Enter zijn gebouwd. De stuwwallen zijn hoofdzakelijk in gebruik als essen: oude, permanente bouwlanden. Op de heuvels bevinden zich meerdere essen. Rond deze bouwlanden ligt een krans van erven en beplanting. Het kenmerk van beide heuvels is een halfopen landschap met een gesloten rand van bomen en bebouwing. De buitenplaatsen en de recreatiegebieden zorgen met hun park, bosaanleg en erfbeplanting samen voor de kenmerkende afwisseling in open en beslotenheid.

De bebouwing op de heuvels stamt uit verschillende tijden. Er zijn rijksmonumenten, waaronder boerderijen van het hallenhuistype (rechthoekige plattegrond) en het dwarshuistype (dwars geplaatst voorhuis), schuren en schaapskooien bij de essen. De bebouwing is redelijk kleinschalig, er zijn veel burgerwoningen waaronder kleine verfraaide arbeidershuisjes. Daarnaast heeft men een groot aantal boerderijen in het landelijk gebied tot woningen verbouwd.

De aard van de bebouwing is zeer divers. Over het algemeen bestaat de agrarische bebouwing uit één bouwlaag met kap. De bebouwing heeft een eenvoudige hoofdvorm, waarbij de goothoogte meestal laag of

hoog is, afhankelijk van de bouwtijd van het pand. Naast zadeldaken al of niet met dakkapellen, komen ook wolfseinden voor.

De bij dit welstandsgebied behorende welstandscriteria zijn, voor zover in het kader van dit plan relevant, als volgt onder te verdelen:

Algemene criteria

- De bebouwing dient zich te houden aan de beschreven gebiedskenmerken.

Stedenbouwkundige en landschappelijke situering

- De gebouwen staan geclusterd of in onderlinge samenhang op het erf.
- Oorspronkelijke erfindeling handhaven of verbeteren.

Massa en vorm

- De oorspronkelijke streekeigen architectonische kenmerken behouden, herstellen en als uitgangspunt nemen voor vervangende nieuwbouw.
- Onderscheid tussen woongedeelte en oorspronkelijk bedrijfsgedeelte moet herkenbaar blijven.
- Nieuwbouw voegt zich naar bestaande bebouwing op het erf.

Gevels

- Gevelopeningen van de voorgevel moeten licht verticaal zijn.
- Er moet eenheid zijn in de architectuur van alle gevels.

Materiaal-, kleurgebruik en detaillering

- Natuurlijke en streekeigen materialen en kleuren gebruiken, of materialen die qua uitstraling en detaillering gelijk zijn.
- Kunststof beplating, spiegelende en glimmende oppervlakken zijn niet toegestaan.
- Gevels bestaan in hoofdzaak uit baksteen in donkere aardkleuren (bruin, roodbruin, rood) en/of hout.
- In lichte kleur geschilderde gevels en stucwerk worden toegestaan indien deze ook in de omgeving voorkomen.
- Bij nieuwbouw is het kleurgebruik in de omgeving uitgangspunt.
- Daken gedekt met rode of donkere pannen, riet of een combinatie hiervan.
- Donkere damwandprofielen of golfplaten zijn alleen bij (agrarische) schuren toegestaan.

3.3.5.3 Toetsing initiatief aan de welstandsnota

Bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt het ontwerp getoetst aan de criteria zoals opgenomen in de welstandsnota voor het deelgebied ‘Buitengebied’.

3.3.6 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

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

HOOFDSTUK 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, geur (Wet geurhinder en veehouderij), bodem, geluid (Wet geluidshinder), externe veiligheid, luchtkwaliteit, ecologie, archeologie & cultuurhistorie, Besluit milieueffectrapportage en water.

In het kader van voorliggende ontwikkeling wordt het volgende opgemerkt. Dit plan gaat hoofdzakelijk uit van de realisatie van drie nieuwe flex-woningen en een opslagloods voor eigen gebruik op het perceel Rondweg 42. Hoewel ook de huidige recreatiebestemming aan de Rondweg 44 wordt herzien, vinden hier echter geen relevante fysieke ingrepen plaats die in het kader van de milieu- en omgevingsaspecten relevant zijn. Daarnaast is in het bestemmingsplan “Rondweg Enter 2010, herziening Rondweg 44” reeds positief getoetst aan alle relevante milieu- en omgevingsaspecten. Dit hoofdstuk gaat dan ook met name in op milieu- en omgevingsaspecten in relatie tot de drie nieuwe flex-woningen en opslagloods aan de Rondweg 42. Enkel waar dit noodzakelijk wordt geacht wordt het perceel Rondweg 44 bij de toetsing betrokken.

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 wordt het buitengebied veelal gerekend tot het omgevingstype 'rustige woonwijk'.

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

Zoals beschreven in paragraaf 2.1 is de locatie gelegen in een gemêleerd gebied waar sprake is van een gedifferentieerde functionele structuur. Daarom wordt in dit geval uitgegaan van het omgevingstype "gemengd gebied".

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

In voorliggend geval is in de huidige situatie sprake van een bungalowpark. Dit bestemmingsplan gaat uit van het wijzigen van de geldende recreatieve bestemming naar een bestemming voor flex-wonen. Ondanks dat de

functie 'wonen' niet als milieubelastend wordt gezien voor de omgeving, wordt in voorliggend geval, mede gezien de specifieke woonvorm in relatie tot aantal bewoners, getoetst aan de voormalige functie.

Op basis van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' kan het bungalowpark het beste worden aangemerkt als 'Kampeerterreinen, vakantiecentra, e.d. (met keuken)'. Dergelijke inrichtingen vallen onder milieucategorie 3.1, met een grootste richtafstand in gemengd gebied van 30 meter geldt voor het aspect 'geluid'. Voor de aspecten geur en gevaar geldt een richtafstand van 10 meter en voor het aspect stof 0 meter.

De meest nabijgelegen milieugevoelige functies betreffen de woningen Rondweg 23 en 25, aan de overzijde van de Rondweg. De afstand tussen de bouwvlakken van deze reguliere woningen en het bouwvlak binnen het plangebied bedraagt in alle gevallen minimaal 30 meter. Hiermee wordt in alle gevallen voldaan aan de richtafstanden en is geen sprake van een ernstige aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

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.

Hoewel de flex-woningen maximaal zes maanden onafgebroken bewoond mogen worden door dezelfde personen, is hiermee vanuit milieuwetgeving wel sprake van een functie die kan worden aangemerkt als bedoeld voor 'permanent of op een daarmee vergelijkbare wijze voor menselijk verblijf'. De nieuwe flex-woningen worden daarom getoetst als zijnde milieugevoelige functies. Aangezien ter plaatse van het perceel Rondweg 44 geen relevante fysieke wijzigingen plaatsvinden, en de huidige functie reeds als milieugevoelig wordt aangemerkt (en reeds positief is getoetst in het kader van het bestemmingsplan "Rondweg Enter 2010, herziening Rondweg 44"), wordt dit deel van het plangebied niet nader getoetst. Er wordt enkel getoetst in relatie tot de drie nieuwe flex-woningen.

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich meerdere milieubelastende functies. Hier wordt hierna nader op ingegaan.

Bedrijvigheid buiten de bedrijventerreinen (cat. 1 en 2)

Ten zuiden van het plangebied, aan de Mettenkampsweg 11, is bedrijvigheid toegestaan tot milieucategorie 2. Hiervoor geldt een richtafstand van maximaal 10 meter in een gemengd gebiedstype. De afstand tot het plangebied bedraagt minimaal 65 meter. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de richtafstand.

Omliggende bedrijventerreinen

Bedrijventerrein De Vonder

Het bedrijventerrein staat, op relatief korte afstand van het plangebied, maximaal bedrijvigheid tot en met milieucategorie 3.2. toe. Hiervoor geldt een richtafstand van 50 meter bij een gebiedstype gemengd. De afstand tot de dichtstbijzijnde flex-woning bedraagt minimaal 100 meter. Hiermee wordt in alle gevallen aan de richtafstanden voldaan.

Bedrijventerrein De Elsmoat

Op dit bedrijventerrein wordt bedrijvigheid tot en met milieucategorie 3.2. toegestaan. Hierna wordt weergegeven wat de richtafstand en werkelijke afstand tot verschillende milieucategorieën bedraagt:

Bedrijventerrein	Functie	Richtafstand conform VNG (gemengd gebied)	Werkelijke afstand (minimaal)
Elsmoat	Milieucategorie 2	10 meter	75 meter
Elsmoat	Milieucategorie 3.1	30 meter	95 meter
Elsmoat	Milieucategorie 3.2	50 meter	150 meter

Tabel 4.1 Afstand tot milieubelastende functies bedrijventerrein De Elsmoat (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Op basis van bovenstaande tabel wordt geconcludeerd dat in alle gevallen aan de richtafstanden wordt voldaan. Ook worden omliggende bedrijven niet verder aangetast in bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden dan waar reeds sprake van is. Dichter bijgelegen milieugevoelige functies zijn in alle gevallen maatgevend.

4.2.1.4 Conclusie milieuzonering

Geconcludeerd wordt dat er in het kader van 'milieuzonering' binnen en buiten het plangebied sprake is en blijft van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Van aantasting of belemmering van de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van bedrijven in de omgeving is eveneens geen sprake. Het aspect hinder 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 Activiteitenbesluit

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

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

4.2.2.3 *Situatie plangebied*

In de omgeving van het plangebied bevindt zich één veehouderij, te weten aan de Rondweg 36 ten zuiden van het plangebied. De afstand tussen het bouwvlak in het plangebied en het emissiepunt (stal) van voorgenemd agrarisch bedrijf bedraagt circa 300 meter. Gezien de onderlinge afstand wordt ter plaatse van het plangebied aangenomen dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Tevens wordt opgemerkt dat het agrarisch bedrijf niet in haar bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden wordt belemmerd, aangezien in dit kader tussengelegen milieugevoelige functies (woningen) op kortere afstand maatgevend zijn.

4.2.2.4 *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*

In het kader van voorliggend plan heeft Kruse Groep een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd conform NEN 5740.

Hieronder worden de belangrijkste onderzoeksconclusies weergegeven. Voor de volledige onderzoeksrapportage wordt verwezen naar bijlage 2 bij deze plantoelichting.

In het grondwater zijn lichte verontreinigingen aangetoond. In de boven- en ondergrond zijn geen verontreinigingen aangetoond. Aangezien de tussenwaarden in geen van de gevallen wordt overschreden, is er geen reden om een nader onderzoek uit te voeren.

In de mengmonsters van de fijne fractie van mengmonster (MM) FF - 01 en FF - Gat 21 ter plekke van de bovengrond van het erf met woning is asbest aangetoond, maar is het gewogen asbestgehalte ruim lager dan de toetsingswaarde voor nader asbestonderzoek.

Op basis van de onderzoeksresultaten wordt geconcludeerd dat er geen bezwaar is tegen de bestemmingsplanwijziging en de geplande nieuwbouw, aangezien de vastgestelde verontreinigingen geen risico's voor de volksgezondheid opleveren. De bodem wordt geschikt geacht voor het huidige en toekomstige gebruik.

4.2.3.3 *Conclusie*

Het aspect 'bodem' vormt geen belemmering in het kader van de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

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 wegverkeerslawaai 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 voorkeurswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeurswaarde te voldoen.

4.2.4.2 Situatie plangebied

De flex-woningen worden in het kader van de Wgh niet aangemerkt als een 'grote lawaaimaker'. Voorliggend bestemmingsplan maakt hiermee geen nieuwe 'grote lawaaimaker' mogelijk.

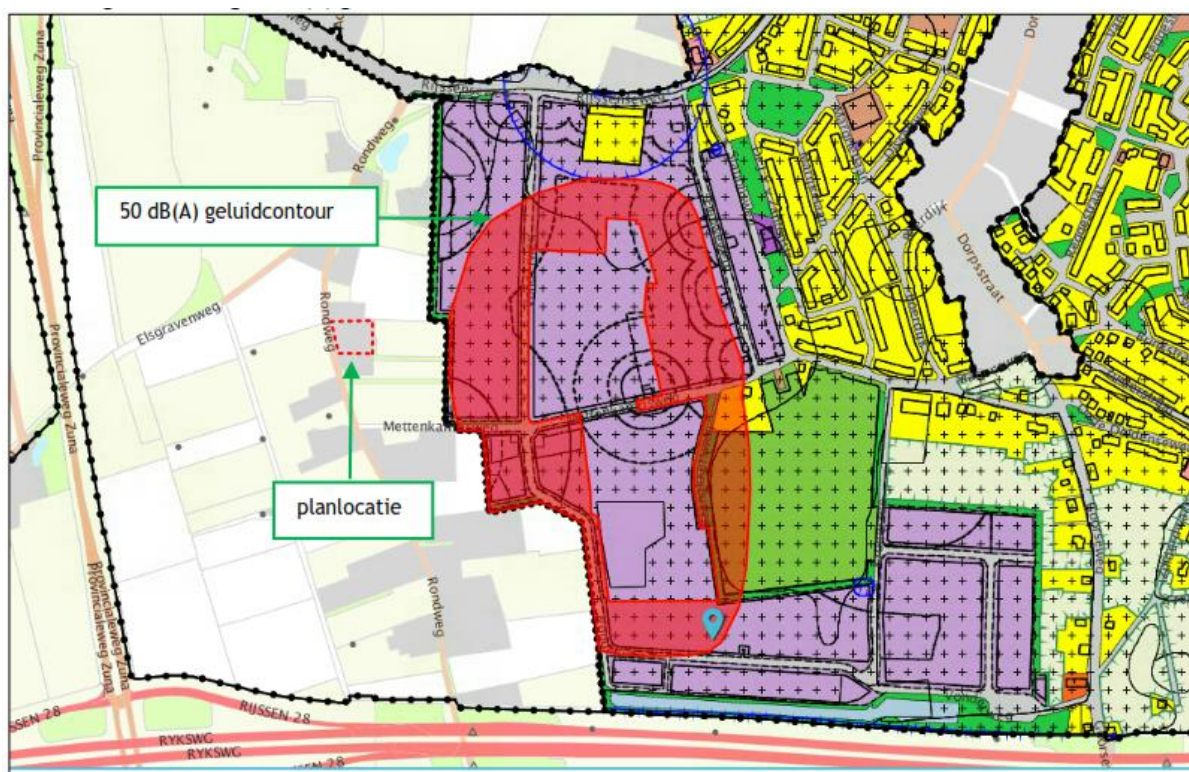
De drie nieuwe flex-woningen worden in het kader van de Wgh wel aangemerkt als 'nieuwe geluidsgevoelige objecten'. Hiermee is toetsing aan de Wgh noodzakelijk in het kader van een 'aanvaardbaar woon- en leefklimaat'.

Spoorweglawaai

Het plangebied bevindt zich ruimschoots buiten de geluidszone van de dichtstbijzijnde spoorlijn. Een nadere toetsing is hiermee niet noodzakelijk.

Industrielawaai

In afbeelding 4.1 is de situering van de in 2011 vastgestelde 50 dB(A) geluidcontour van het gezoneerde industrieterrein De Vonder weergegeven.



Afbeelding 4.1 Geluidszonering bedrijventerrein (Bron: Voortman Ingenieurs)

De voorkeursgrenswaarde van Industrielawaai is 50 dB(A). De locatie waar de herontwikkeling plaatsvindt bevindt zich buiten de 50 dB(A) geluidscintour. Het gezoneerde industrieterrein De Vonder vormt vanuit akoestisch oogpunt geen belemmering voor de realisatie van de drie nieuwe flex-woningen. Bedrijventerrein de Elsmoat betreft een niet-gezoneerd bedrijventerrein en is reeds getoetst bij het aspect 'milieuzonering'.

Het aspect 'industrielawaai' vormt hiermee geen belemmering. Een nadere toetsing is niet noodzakelijk.

Wegverkeerslawaai

Het plangebied ligt binnen de geluidszone van meerdere wegen. In dit kader heeft BJZ.nu een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd. Hierna wordt kort ingegaan op de belangrijkste onderzoeksresultaten en conclusies. Voor de volledige onderzoeksrapportage wordt verwezen naar bijlage 3 bij deze plantoelichting.

Er is een hogere waarde benodigd voor de Rondweg (49 dB) en de Rijksweg A1 (53 dB). Met de toepassing van gevels met een maximale gevelwering van 23 dB wordt in alle gevallen voldaan aan de maximale binnenwaarde van 33 dB. Hiermee is ter plaatse sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

4.2.4.3 Conclusie

De Wet geluidhinder vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. De procedure voor verlening van de noodzakelijk hogere waarden loopt gelijktijdig met de bestemmingsplanprocedure.

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:

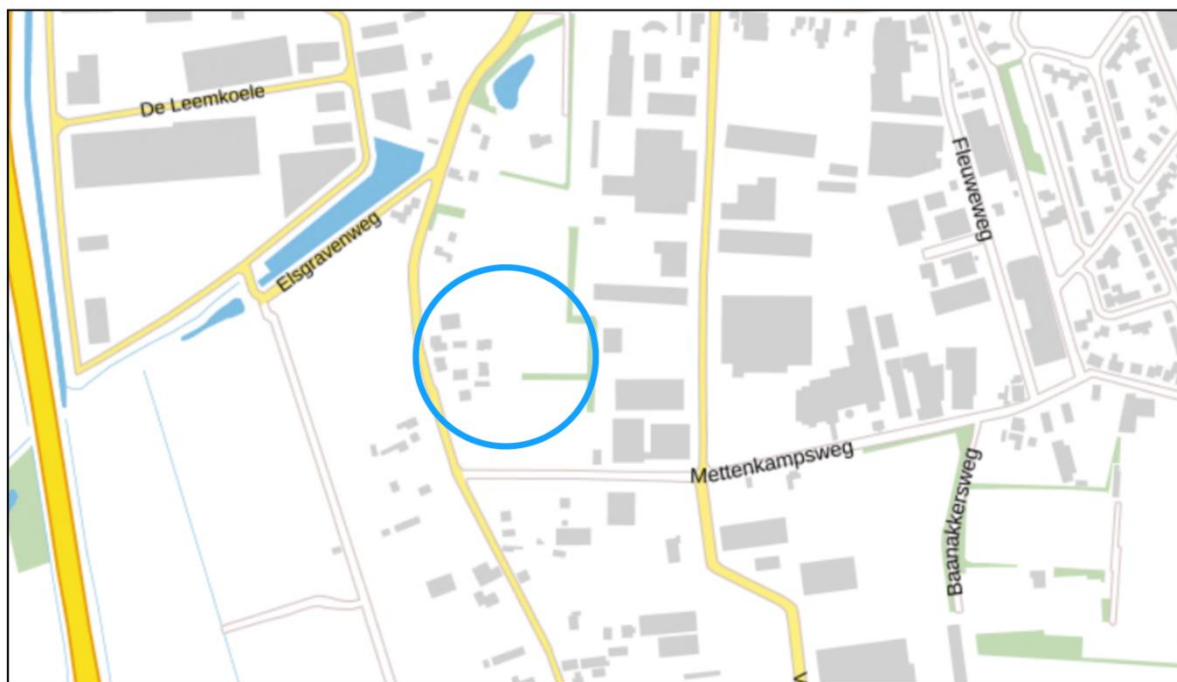
- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

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 4.2 is een uitsnede van de Risicokaart weergegeven waarbij het plangebied indicatief is aangegeven met de blauwe omlijning.



Afbeelding 4.2 Uitsnede risicokaart (Bron: Risicokaart)

Uit de inventarisatie blijkt dat het plangebied:

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

Daarnaast is er in voorliggend geval geen sprake van een ontwikkeling waarbij een nieuwe risicobron mogelijk wordt gemaakt.

4.2.5.3 Conclusie

Een en ander brengt met zich mee dat het project 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);

Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip “niet in betekenende

mate" is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

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

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

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

Besluit gevoelige bestemmingen

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

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

4.2.6.2 Situatie plangebied

Hierboven zijn voorbeelden uit de lijst met categorieën van gevallen opgenomen, die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Gelet op de beperkte toename aan verkeersbewegingen, zoals beschreven in paragraaf 2.2.3, van dit project in vergelijking met de voorgenoemde categorieën, kan worden aangenomen dat voorliggend project 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging. Tot slot wordt opgemerkt dat de functies in het plangebied niet worden aangemerkt als 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

Het plangebied ligt niet binnen of nabij een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied de 'Borkeld' bevindt zich op een afstand van circa 2,2 kilometer ten zuidwesten van het plangebied.

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

Gelet op de onderlinge afstand is van directe hinder (bijv. geluid, verstrooiing van licht etc.) niet aan de orde. Naast directe hinder dient tevens te worden gekeken naar de mogelijke toename van stikstofdepositie op kwetsbare habitattypen binnen het Natura 2000-gebieden. Om dit te beoordelen heeft BJZ.nu een zogenaamde AERIUS-berekening uitgevoerd voor zowel de bouwfase (tijdelijk karakter) en de gebruiksfase die samenhangt met de voorgenomen ontwikkeling.

Hierna wordt de belangrijkste onderzoeksconclusie weergegeven. Voor de volledige onderzoeksrapportage wordt verwezen naar bijlage 4 bij deze toelichting.

Geconcludeerd wordt dat voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j ten aanzien van het dichtstbijzijnde Natura-2000 gebied de 'Borkeld' en op grotere afstand gelegen Natura-2000 gebieden. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Het project is in het kader van de Wet natuurbescherming, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, niet vergunningsplichtig.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Het dichtstbijzijnde gebied dat is aangewezen als NNN is gelegen op circa 950 meter afstand ten westen van het plangebied. 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.

4.2.7.2 Soortenbescherming

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 Jansen & Jansen groenadviesbureau in 2020 een quickscan flora en fauna binnen het plangebied uitgevoerd. Hieronder worden de belangrijkste onderzoeksconclusies weergegeven. Voor de volledige onderzoeksrapportage wordt verwezen naar bijlage 5 bij deze plantoelichting.

Onderzoeksconclusies

Flora

Er zijn geen beschermde soorten aanwezig. Negatieve effecten zijn niet te verwachten.

Amfibieën, vissen en reptielen

Binnen de invloedssfeer van de voorgenomen ingreep zijn geen beschermde amfibieën, vissen en reptielen te verwachten. Wel kan het plangebied sporadisch gebruikt worden door algemene amfibiesoorten zoals de bruine kikker en de gewone pad op doortrek, of als plek om te foerageren. Wezenlijke negatieve effecten als gevolg van de voorgenomen ingreep zijn niet te verwachten.

Vogels

Jaarrond beschermde verblijfplaatsen

In de te slopen woning is een verblijfplaats van een spreeuw aanwezig. Deze verblijfplaats zal door de voorgenomen ingreep verloren gaan. Verblijfplaatsen van spreeuwen zijn jaarrond beschermd als er in de omgeving van de verblijfplaats onvoldoende alternatieven zijn. In het voorliggende geval is daar geen sprake van. Rondom het plangebied staat volop geschikte bebouwing en bomen met holtes die kunnen functioneren als alternatieve verblijfplaats.

Tijdelijk beschermde verblijfplaatsen

Werkzaamheden (slopen/rooien/bouwrijp maken) mogen niet worden uitgevoerd tijdens de piek van het broedseizoen globaal tussen 15 maart en 15 augustus. Ook buiten de piek van het broedseizoen zijn actieve nesten beschermd. Als er een actief nest wordt aangetroffen, dan moeten de werkzaamheden worden gestaakt.

Zoogdieren

Vleermuizen

Tijdens het veldonderzoek werd een vleermuisverblijfplaats aangetroffen in de kopgevel van de te slopen woning. Vermoedelijk betreft het een verblijfplaats van de gewone dwergvleermuis.

Om de exacte functie van de woning voor vleermuizen te bepalen dient het plangebied nader onderzocht te worden. Dit vervolgonderzoek dient uitgevoerd te worden conform het laatste Vleermuizenprotocol. Het is aannemelijk dat het plangebied gebruikt wordt als foerageergebied door vleermuizen. Het is niet de verwachting dat het plangebied een essentieel onderdeel vormt van dit foerageergebied. Hiervoor is het plangebied te beperkt van omvang en de omgeving van het plangebied te goed van kwaliteit.

Kleine marterachtigen en egels

Beschermde functies zijn niet te verwachten, overtreding van de Wet natuurbescherming kan redelijkerwijs worden uitgesloten.

Overige soorten

Het is mogelijk dat algemene grondgebonden zoogdiersoorten, waaronder algemene muizensoorten en konijnen gebruik maken van het plangebied. Voor de te verwachten soorten geldt op basis van provinciaal soortenbeleid een ontheffing bij ruimtelijke ontwikkeling. Wel geldt een algemene zorgplicht richting deze soorten. Aan deze zorgplicht kan invulling worden gegeven door, wanneer er gewerkt wordt, handmatig te werken en door te werken buiten de kwetsbare periode van voortplanting en winterrust; de periode van 15 augustus tot 1 december is ideaal.

Libellen, dagvlinder en overige ongewervelden

Er zijn geen beschermde soorten aanwezig. Negatieve effecten zijn niet te verwachten.

4.2.7.3 Conclusie

Het aspect ecologie vormt in beginsel geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan. Werkzaamheden moeten worden uitgevoerd buiten de piek van het broedseizoen van vogels. Daarnaast is nader onderzoek noodzakelijk naar de functie van de te slopen woning Rondweg 42 voor vleermuizen. In de planregels van dit bestemmingsplan is opgenomen dat de sloop van deze woning in beginsel niet is toegestaan. Hier kan alleen met een omgevingsvergunning van worden afgeweken indien nader onderzoek heeft plaatsgevonden naar de in de quickscan genoemde beschermde diersoorten (vleermuizen), en eventueel hieruit voortvloeiende verplichte vervolgstappen zijn genomen, waaronder wordt verstaan het treffen van mitigerende maatregelen en het verkrijgen van een ontheffing betreffende de beschermde diersoorten (vleermuizen).

4.2.8 Archeologie & Cultuurhistorie

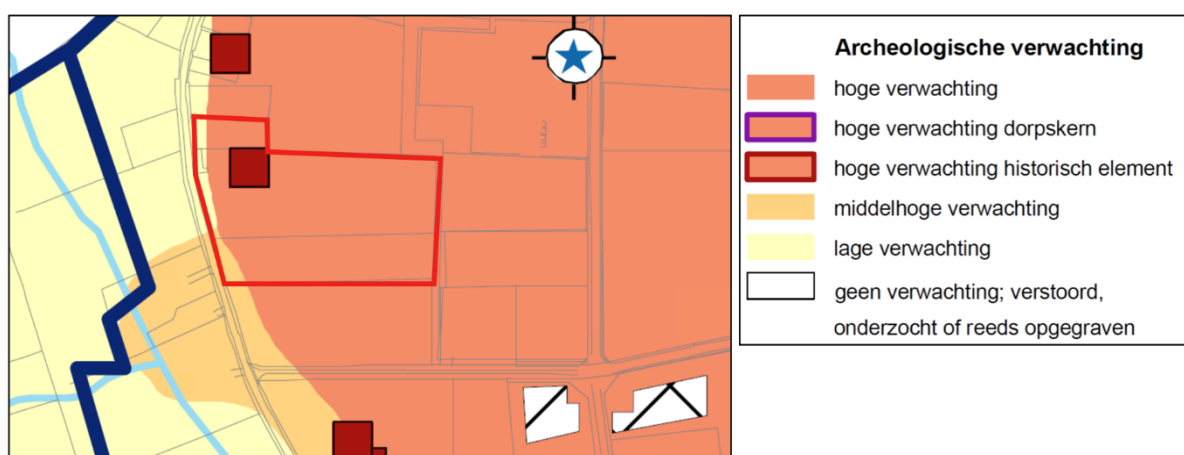
4.2.8.1 Archeologie

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

Op basis van de geldende bestemmingsplannen is er geen archeologische dubbelbestemming op het plangebied van toepassing. Op grond van de gemeentelijke archeologische verwachtingskaart in combinatie met de gemeentelijke beleidsnota archeologie gelden er voor het plangebied verschillende archeologische verwachtingswaarden. Eén en ander is weergegeven in afbeelding 4.3.



Afbeelding 4.3 Ligging van het plangebied op de gemeentelijke archeologische verwachtingskaart (Bron: gemeente Wierden)

Op basis van de verwachtingskaart kennen de gronden binnen het plangebied deels een lage, middelhoge en grotendeels een hoge archeologische verwachtingswaarde.

Voor gebieden met een hoge archeologische verwachting geldt een verplichting tot het uitvoeren van archeologisch onderzoek bij plangebieden groter dan 100 m² en bij een verstoring dieper dan 50 cm.

Ter plaatse van het plangebied wordt voornoemde oppervlakte overschreden. In dit kader heeft Laagland Archeologie een archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd. Hieronder worden de belangrijkste onderzoeksconclusies samengevat. De volledige onderzoeksrapportage is als bijlage 6 bij deze plandoelichting opgenomen.

Onderzoeksconclusie

Het bodemprofiel is in alle boringen tot in de C-horizont verstoord. Er zijn geen sporen van een intact plaggendeek aangetroffen, evenmin als sporen van bodemvorming. Dit impliceert dat het oorspronkelijke archeologische niveau verdwenen is, waardoor de kans op archeologische resten zeer klein is.

Op basis van het uitgevoerde booronderzoek is de kans klein dat het plangebied archeologische sporen bevat, afgezien van eventuele diepe grondsporen. Het archeologisch belang van het plangebied is laag. Geadviseerd wordt geen vervolgonderzoek uit te voeren en het plangebied vrij te geven.

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 cultuurhistorische waarden die mogelijk negatief beïnvloed zouden kunnen worden in verband met de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling. Daarom wordt geconcludeerd dat cultuurhistorie geen belemmering vormt voor onderliggend plan.

4.2.8.3 Conclusie

De aspecten archeologie & cultuurhistorie vormen geen belemmering voor onderhavig bestemmingsplan.

4.2.9 Besluit milieueffectrapportage

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

Een belangrijk element in het Besluit m.e.r. is het (in feite) indicatief maken van de gevaldefinities (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.

4.2.9.2 Situatie plangebied

Artikel 2.8 van de Wet natuurbescherming

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is gelegen op een afstand van ruim 2 kilometer van het plangebied. Gezien de aard en omvang van de in dit project besloten ontwikkeling in relatie tot de ruime afstand tot Natura 2000-gebied wordt geconcludeerd dat geen sprake zal zijn van een aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura-2000 gebied. Een passende beoordeling op basis van artikel 2.8 van de Wet natuurbescherming is in het kader van deze ruimtelijke onderbouwing dan ook niet noodzakelijk.

Stikstof

Bij elke activiteit die een extra stikstofdepositie met zich meebrengt, dient te worden getoetst of er sprake is van significant negatieve effecten op Natura 2000 gebieden. In paragraaf 4.2.7 is reeds ingegaan op de onderzoeksresultaten van de in het kader van dit project uitgevoerde AERIUS-berekening (zie ook bijlage 4). De met de ontwikkeling gemoeide stikstofemissie leidt niet tot een meetbare stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. Geconcludeerd wordt dat er hiermee geen sprake is van significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden.

Drempelwaarden Besluit m.e.r.

In dit geval is sprake van een ontwikkeling die niet wordt genoemd in onderdeel C van het Besluit m.e.r. en daarmee geen sprake van een directe m.e.r.-plicht.

In onderdeel D 11.2 van het besluit wordt de *"aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen"* genoemd. Indien geoordeeld wordt dat sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' is in beginsel een vormvrije m.e.r.-beoordeling noodzakelijk.

Uit jurisprudentie volgt dat het antwoord op de vraag of sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' afhankelijk is van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aan de hand van aspecten als aard en de omvang van de voorziene ontwikkeling moet worden beoordeeld of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject. Niet relevant is of per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen ontstaan.

In voorliggend geval is sprake van de uitbreiding van een bestaand bungalowpark aan de Rondweg in Enter. Ter plaatse wordt in de huidige situatie reeds tijdelijke huisvesting geboden aan arbeidsmigranten. Vanuit functioneel oogpunt vindt er in het kader van dit bestemmingsplan enkel een uitbreiding plaats van deze functie, middels de realisatie van drie nieuwe 'flex-woningen'. Daarnaast wordt op het achtererf een loods gebouwd ten behoeve van de opslag van materieel voor onderhoud van het eigen terrein.

De bestaande te slopen woning heeft een oppervlakte van ruim 100 m². De drie nieuwe flex-woningen hebben een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 200 m². De loods op het achtererf heeft een maximale oppervlakte van 380 m². Hiermee is er sprake van een maximale toename aan bebouwing van circa 480 m².

De nieuwe bebouwing wordt gebouwd in directe aansluiting op het bestaande bungalowpark (zie ook afbeelding 2.4). De nieuwbouw voegt zich stedenbouwkundig en architectonisch gezien goed bij de bestaande bebouwing en vormt hiermee één geheel. De ontwikkeling ziet daarnaast ook toe op de landschappelijke inpassing van de locatie rekening houdend met de ter plaatse aanwezige gebiedskenmerken.

De uitbreidingslocatie bevindt zich aan de zuidzijde van het bungalowpark. Deze locatie kenmerkt zich reeds door een invulling ten behoeve van stedelijke functies (wonen). Ter plaatse is in de bestaande situatie reeds deels sprake van verharding ten behoeve van de bestaande woning. Hiermee is ter plaatse al sprake van (beperkte) gebruiks- en bouw mogelijkheden ten behoeve van een stedelijke functie.

Verder is sprake van een nieuwe functie die niet leidt tot een aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse van omliggende woningen (zie ook paragraaf 4.2.1).

Op basis van het bovenstaande, waaronder de aard en relatief beperkte omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving, wordt geconcludeerd dat geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit m.e.r. Een nadere toetsing is hiermee niet noodzakelijk.

4.9.3 Conclusie

Dit project is niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig. Tevens zijn geen nadelige milieugevolgen te verwachten als gevolg van dit project.

4.2.10 Water

4.2.10.1 Vigerend beleid

4.2.10.1.1 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.

4.2.10.1.2 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).

4.2.10.1.3 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.

4.2.10.1.4 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.

4.2.10.2 Waterparagraaf

4.2.10.2.1 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).

4.2.10.2.2 Watertoetsproces

Het waterschap Vechtstromen is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de 'korte procedure' van de watertoets van toepassing is. De bestemming en de grootte van het plan hebben een geringe invloed op de waterhuishouding. Met inachtneming van de standaard waterparagraaf, die als bijlage 7 is opgenomen bij deze plantoelichting, geeft Waterschap Vechtstromen een positief wateradvies.

In het kader van de waterhuishoudkundige situatie binnen het plangebied wordt nog het volgende opgemerkt. Onderdeel van het bestemmingsplan 'Rondweg Enter 2010, herziening Rondweg 44' was de realisatie van een waterbergende voorziening, conform het bij dat bestemmingsplan behorende landschapsplan. Deze retentievijver is uiteindelijk gerealiseerd op een andere locatie binnen het plangebied, en heeft een omvang van circa 575 m². Hierbij is sprake van een diepte tot circa vijf meter. Uitgaande van een gemiddelde diepte van twee meter is hiermee al sprake van een waterbergende capaciteit van circa 1.150 m³.

Vanuit het waterschap en de gemeente geldt er een bergingseis in het geval van het toevoegen van verharding. Deze bergingseis bedraagt 40 mm per m² extra verharding.

In de nieuwe situatie wordt er per saldo circa 225 m² aan verharding toegevoegd. Er is immers ook sprake van een afname van verharding ter plaatse van de voormalige parkeervoorziening. De totale hoeveelheid verharding in de nieuwe situatie bedraagt hiermee circa 2.100 m². Uitgaande van bovengenoemde bergingseis per m² is hiermee sprake van een bergingseis van (2.100*0,04) circa 84 m³.

De bestaande retentievijver voorziet ruimschoots in de benodigde waterbergende capaciteit. In het ruimtelijk kwaliteitsplan, dat als bijlage 1 is opgenomen bij deze plantoelichting, is gewaarborgd dat deze bestaande retentievijver behouden blijft.

Daarnaast wordt ten behoeve van de landschappelijke inpassing nog een nieuwe kikkerpoel aangelegd. Naast het feit dat deze kikkerpoel bijdraagt aan de biodiversiteit, voorziet deze kikkerpoel ook in extra waterbergende capaciteit. De kikkerpoel heeft een omvang van ruim 300 m². Uitgaande van een minimale diepte van 0,5 meter is hiermee sprake van een minimale waterbergende capaciteit van (300*0,5) 150 m³. Dit is ruimschoots voldoende om te voldoen aan de benodigde waterbergende capaciteit die samenhangt met de toename van het verhard oppervlak als gevolg van dit plan (225*0,04 = 9 m³). Deze kikkerpoel maakt onderdeel uit van het ruimtelijk kwaliteitsplan. In de planregels van dit bestemmingsplan is de uitvoering en instandhouding van alle landschapsmaatregelen gewaarborgd.

Geconcludeerd wordt dat er binnen het plangebied in voldoende mate wordt voorzien in waterbergende voorzieningen/capaciteit.

4.2.10.3 Conclusie

Het aspect 'water' vormt geen belemmering voor voorliggend 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.);
- 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;
- Wijzigingsbevoegdheid: op welke wijze en onder welke voorwaarden burgemeester en wethouders het bestemmingsplan kunnen wijzigen.

5.2.3 Algemene regels

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

- *Anti-dubbeltelregel (Artikel 5)*
Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.
- *Algemene gebruiksregels (Artikel 6)*
In dit artikel worden vormen van strijdig en toegestaan gebruik beschreven.
- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 7)*
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 8)*
In dit artikel wordt weergegeven op welke algemene wijze en onder welke voorwaarden burgemeester en wethouders het bestemmingsplan kunnen wijzigen.
- *Algemene procedureregels (Artikel 9)*
In dit artikel wordt de voorbereidingsprocedure beschreven die van toepassing is wanneer per besluit een nadere eis wordt gesteld.
- *Overige regels (Artikel 10)*
In dit artikel is opgenomen dat de wettelijke regelingen waarnaar in de regels van dit plan worden verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan. Daarnaast zijn regels ter waarborg van de realisatie van voldoende parkeergelegenheid opgenomen.

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.

Wonen – Flex (Artikel 3)

De voor 'Wonen - Flex' aangewezen gronden zijn voornamelijk bestemd voor kortdurend verblijf voor de huisvesting van gezamenlijk maximaal 50 arbeidsmigranten en/of overige spoedzoekers in de daarvoor aangemerkte gebouwen. Daarnaast zijn het wonen in een bedrijfswoning, recreatief (mede) gebruik, een kleinschalig kampeerterrein, sanitaire voorzieningen, daarbij behorende centrale voorzieningen, waaronder begrepen dagrecreatieve voorzieningen, detailhandel en dienstverlenende bedrijven (één en ander uitsluitend of in hoofdzaak ten dienste van de toegestane voorzieningen) en horeca, water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan met daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouw zijnde, wegen, paden, parkeervoorzieningen, landschappelijke inpassing en groenvoorzieningen.

Ten aanzien van het maximaal toegestane oppervlakte aan bebouwing geldt dat de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen niet meer bedragen dan 1.745 m² inclusief de oppervlakte van (bedrijfs-)woning en bijgebouwen. Deze oppervlaktemaat is als volgt opgebouwd:

- Bestaand toegestaan Rondweg 44 1.075 m²;
- Bestaand oppervlak woning Rondweg 42 110 m²;
- Gezamenlijk oppervlak drie nieuwe flex-woningen 200 m²;
- Oppervlak nieuwe opslagloods 380 m².

De berekening van het toegestane oppervlakte aan gebouwen bedraagt hiermee ((1.075 + 580)-110) 1.545 m².

Gebouwen ten behoeve van de opslag van materieel voor onderhoud van gronden zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 2'. Hiermee is geborgd dat de opslagloods buiten het bouwvlak mag worden gebouwd.

De sloop van de bestaande woning Rondweg 42 en de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform het erfinrichtingsplan zijn gewaarborgd middel specifieke voorwaardelijke verplichtingen.

Ter waarborg van de realisatie en instandhouding van voldoende parkeergelegenheid zijn parkeerregels opgenomen.

De sloop van de bestaande woning Rondweg 42 is kortgezegd slechts toegestaan indien kan worden aangetoond dat wordt voldaan aan de Wet natuurbescherming.

Waarde – Besloten gebied (Artikel 4)

De voor 'Waarde - Besloten gebied' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de aanleg, het behoud, de bescherming en/of het herstel van de landschappelijke en cultuurhistorische waarden, zoals deze tot uitdrukking komen in de vorm van een besloten gebied met een houtsingelstructuur en de daarbij behorende verkaveling van de agrarische gronden.

Deze bestemming is een op een overgenomen uit de geldende bestemmingsplannen.

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. Hoofddregel 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 anderszins verzekerd en is op grond van artikel 6.12 Wro geen exploitatieplan nodig

6.2 Handhaving

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

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

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

2. *Realistische en inzichtelijke regeling*

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

3. *Actief handhavingsbeleid*

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

6.3 Retrospectieve toets

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

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

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

Dit bestemmingsplan voorziet in de realisatie van drie flex-woningen ten behoeve van de huisvesting van arbeidsmigranten en overige spoedzoekers. Dit betreft een uitbreiding op een al bestaand bungalowpark waar deze vorm van huisvesting reeds is toegestaan. Daarnaast wordt een loods gebouwd op het achtererf ten behoeve van de opslag van materieel voor onderhoud van het terrein. De in de bestemmingsplan opgenomen voorgenomen ontwikkeling past binnen de geldende beleidskader en brengt geen hinder met zich mee voor andere in de omgeving aanwezige functies. Tevens is met het 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

In de fase voorafgaand aan het principebesluit van de gemeente Wierden is provincie Overijssel al betrokken bij de planontwikkeling. De provincie vindt het uitbreiden van de bestaande recreatieve functie niet wenselijk, maar adviseert de bestemming te herzien waarbij ‘flex-wonen’ wordt toegestaan en permanente bewoning uitgesloten is (v.w.b. flex-woningen).

Voorliggend bestemmingsplan voldoet aan bovenstaande advies van de provincie Overijssel. Desondanks wordt voorliggend bestemmingplan toegezonden aan de provincie Overijssel in het kader van het vooroverleg.

7.1.3 Waterschap Vechtstromen

Het waterschap is geïnformeerd door middel van de digitale watertoets. De watertoets heeft geresulteerd in de ‘korte procedure’. Met inachtneming van de ‘standaard waterparagraaf’ (zie bijlage 7) geeft het Waterschap Vechtstromen een positief wateradvies.

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 wordt geen voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd.

7.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft in de periode van 9-6-2021 tot en met 21-7-2021 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Tijdens deze inzageperiode zijn er geen zienswijzen tegen het plan ingediend. Het bestemmingsplan is dan ook ongewijzigd vastgesteld.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Ruimtelijk kwaliteitsplan

Bijlage 2 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 3 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaa

Bijlage 4 AERIUS-berekening

Bijlage 5 Quickscan flora en fauna

Bijlage 6 Archeologisch onderzoek

Bijlage 7 Watertoetsresultaat