

BESTEMMINGSPLAN
Buitengebied 2009,
herziening Nijverdalsestraat ong.
& Dwarsdijk 3

BESTEMMINGSPLAN

Buitengebied 2009, herziening Nijverdalsestraat ong. & Dwarsdijk 3

GEMEENTE Wierden
IMRO: NL.IMRO.0189.BP2021000023-VA01
Datum: 8 december 2022
Status: Vaststelling



Vestiging Almelo
Twentepoort Oost 16
7609 RG ALMELO

Vestiging Zwolle
Dr. Van Wiechenweg 2
8025 BZ ZWOLLE

Vestiging Utrecht
Euclideslaan 265
3584 BV UTRECHT

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

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	6
1.1	AANLEIDING	6
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	6
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	7
1.4	GELDEND BESTEMMINGSPLAN	8
1.5	LEESWIJZER	11
HOOFDSTUK 2	DE HUIDIGE SITUATIE	12
2.1	HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED	12
HOOFDSTUK 3	DE GEWENSTE SITUATIE	15
3.1	ALGEMEEN	15
3.2	VERKEER EN PARKEREN	20
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	22
4.1	RIJKSBELEID	22
4.2	PROVINCIAAL BELEID	25
4.3	GEMEENTELIJK BELEID.....	36
HOOFDSTUK 5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	43
5.1	GELUID	43
5.2	BODEMKWALITEIT.....	45
5.3	LUCHTKWALITEIT	47
5.4	EXTERNE VEILIGHEID.....	48
5.5	MILIEUZONERING	52
5.6	GEUR	54
5.7	ECOLOGIE.....	55
5.8	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	58
5.9	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE.....	59
HOOFDSTUK 6	WATERASPECTEN.....	61
6.1	VIGEREND BELEID.....	61
6.2	WATERPARAGRAAF	62
HOOFDSTUK 7	TOELICHTING OP DE PLANREGELS.....	63
7.1	INLEIDING.....	63
7.2	OPZET VAN DE REGELS	63
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS.....	65
HOOFDSTUK 8	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	66
HOOFDSTUK 9	VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN	67
9.1	VOOROVERLEG.....	67
9.2	INSPRAAK.....	67
9.3	ZIENSWIJZEN.....	67
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING.....		68
BIJLAGE 1	RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN.....	68
BIJLAGE 2	AKOESTISCHE ONDERZOEK WEG-/RAILVERKEERSLAWAAI	69

BIJLAGE 3	VERKENNEND BODEMONDERZOEK NIJVERDALSESTRAAT NAAST NR. 92.....	70
BIJLAGE 4	VERKENNEND BODEMONDERZOEK DWARSDIJK NR. 3-5	71
BIJLAGE 5	STIKSTOFBEREKENING DWARSDIJK NR. 3-5	72
BIJLAGE 6	QUICKSCAN NATUURWAARDEN.....	73
BIJLAGE 7	WATERTOETS NIJVERDALSESTRAAT NAAST NR. 92.....	74
BIJLAGE 8	WATERTOETS DWARSDIJK NR. 3-5	75

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Dit bestemmingsplan heeft betrekking op de percelen aan de Nijverdalsestraat ten westen van de woning op nr. 92 en de percelen behorende bij de Dwarsdijk nr. 3-5. Deze percelen zijn allen gelegen in het buitengebied van de gemeente Wierden. Ter plaatse van de Dwarsdijk nr. 3-5, waar momenteel een twee-onder-één kapwoning aanwezig is, is naast de twee bedrijfswoningen sprake van (voormalige) agrarische bebouwing met een totale omvang van circa 1.535 m². De voormalige agrarische bebouwing heeft geen vervolgfunctie, waardoor niet langer in het onderhoud zal worden geïnvesteerd. Het is daarom wenselijk deze landschapsontsierende bebouwing te slopen. Tevens zal de twee-onder-één-kapwoning plaatsmaken voor twee vrijstaande woningen.

Het voornemen is om de circa 1.535 m² aan landschapsontsierende bebouwing ter plaatse van de Dwarsdijk nr. 3-5 in te zetten in het kader van het gemeentelijk Rood voor Rood beleid. Hierbij zal 1.000 m² aan sloopmeters worden ingezet voor een compensatiewoning en extra bijgebouwen aan de Nijverdalsestraat, ten westen van nr. 92. Bovendien zal de overige 535 m² gebruikt worden voor extra bijbehorende bouwwerken ter plaatse van de Dwarsdijk nr. 3-5.

Samenvattend ziet de voorgenomen ontwikkeling in hoofdlijnen als volgt eruit.

Dwarsdijk nr. 3-5.

- Sloop van in totaal 1.535 m² aan landschapsontsierende bebouwing en sanering van asbest en overtollige erfverharding aan de Dwarsdijk nr. 3-5;
- Slopen van de bestaande bedrijfswoningen met bijgebouwen en herbestemmen van het perceel zodat ter plaatse twee vrijstaande woonpercelen worden gerealiseerd;
- Het toestaan dat bij regel 150 m² aan bijgebouwen mogelijk is;
- Het verkopen van circa 1.000 m² aan sloopmeters ten behoeve van de Nijverdalsestraat naast nr. 92;
- Het inzetten van de overige 535 m² aan sloopmeters ten behoeve van het vergroten van bijgebouwen;
- Het zorgvuldig landschappelijk inpassen van de percelen aan de Dwarsdijk.

Nijverdalsestraat ten westen van nr. 92

- Het realiseren van een vrijstaande woning aan de Nijverdalsestraat naast nr. 92;
- Het toestaan dat bij regel middels de binnenplanse afwijking 150 m² aan bijgebouwen mogelijk is;
- Het inzetten van 150 m² aan extra sloopmeters van de slooplocatie aan de Dwarsdijk zodat 50 m² aan extra bijgebouwen mogelijk is, waarmee het totale oppervlakte aan bijgebouwen wordt vergroot naar 200 m²;
- Het saneren van de voormalige hondenkennels, betonplaten en circa 50 m² aan veldschuren ter plaatse van de Nijverdalsestraat nr. 92 zodat nogmaals 50 m² aan extra bijgebouwen mogelijk is, waarmee een totaal van 250 m² aan bijbehorende bouwwerken wordt verkregen;
- Het zorgvuldig landschappelijk inpassen van de percelen aan de Nijverdalsestraat.

Om de gewenste ontwikkeling planologisch mogelijk te maken, is een bestemmingsplanherziening nodig. Dit bestemmingsplan toont aan dat de ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening en voldoet aan het gemeentelijk beleid.

1.2 Ligging van het plangebied

Voorliggend bestemmingsplan bestaat uit twee plandelen, namelijk de bouw- en slooplocatie aan de Dwarsdijk 3-5 en bouwlocatie ten westen van de Nijverdalsestraat 92 te Wierden.

De bouw- en slooplocatie aan de Dwarsdijk nr. 3-5 bevindt zich ten westen van de kern Wierden, nabij het Wierdense Veld. Het plandeel staat kadastraal bekend als gemeente Wierden, WDN02, sectie I met perceelnummers 7166 en 7167. Op afbeelding 1.1 is de ligging van dit plandeel ten opzichte van de kern

Wierden en de directe omgeving weergegeven met respectievelijk een rode ster en een rode omlijning. Voor de exacte begrenzing van het plandeel wordt verwezen naar de verbeelding die bij dit bestemmingsplan hoort.



Afbeelding 1.1 Ligging van het plandeel Dwarsdijk 3-5, ten opzichte van de kern Wierden en de directe omgeving (Bron: PDOK, bewerkt)

De bouwlocatie aan de Nijverdalsestraat, waarbij gebruik wordt gemaakt van 1.000 m² slooppeters van de Dwarsdijk, ligt eveneens in het buitengebied van de gemeente Wierden, ten westen van de kern, aangrenzend aan de bebouwde kom. Het plandeel staat kadastraal bekend als gemeente Wierden WDN02, sectie O met perceelnummers 204 en 2034. In afbeelding 1.2 is de ligging van dit plandeel ten opzichte van de kern Wierden en de directe omgeving weergegeven met respectievelijk een rode ster en een rode omlijning. Voor de exacte begrenzing van het plandeel wordt verwezen naar de verbeelding die bij dit bestemmingsplan hoort.



Afbeelding 1.2 Ligging van het plandeel Nijverdalsestraat naast nr. 92 ten opzichte van de kern Wierden en de directe omgeving (Bron: PDOK, bewerkt)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan “Buitengebied 2009, herziening Nijverdalsestraat ong. & Dwarsdijk 3” bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek. Nr. NL.IMRO.0189.BP2021000023-VA01) en een renvoi;
- regels (met bijbehorende bijlagen).

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden weergegeven. 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 deel van het bestemmingsplan.

1.4 Geldend bestemmingsplan

1.4.1 Algemeen

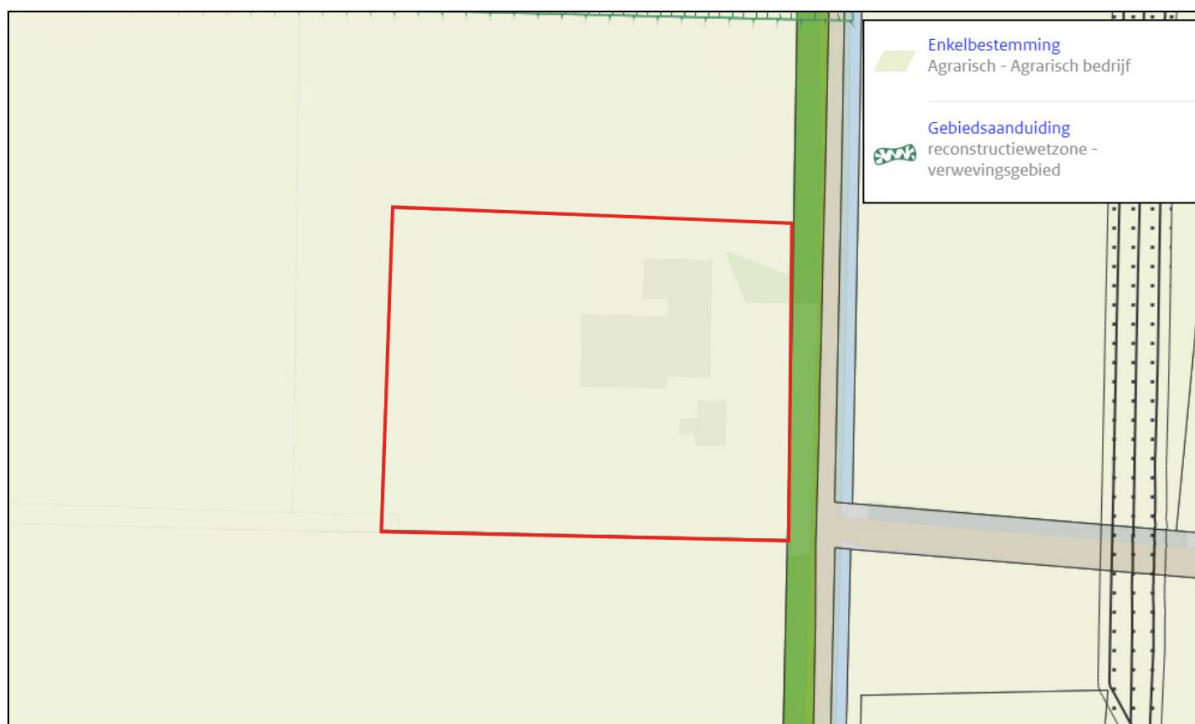
De plandelen liggen binnen de bestemmingsplannen "Buitengebied 2009", "Buitengebied 2009, herziening waterwinning Wierden", "Buitengebied 2009, herziening 2012 (veegplan)", Buitengebied 2009, herziening 2019 (veegplan 2), "Paraplubestemmingsplan bouw van gebouwtjes voor algemeen belang", en "Paraplubestemmingsplan Parkeren gemeente Wierden" van de gemeente Wierden.

De in voorliggend geval meest relevante bestemmingsplannen, te weten "Buitengebied 2009" en de daarop volgende veegplannen, zijn vastgesteld door de gemeenteraad van Wierden op respectievelijk 12 januari 2010, 2 juli 2013 en 10 december 2019. Op basis van deze bestemmingsplannen zijn de volgende (dubbel)bestemmingen, aanduidingen etc. van toepassing:

Dwarsdijk 3

- 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf';
- gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied'.

In afbeelding 1.3 is een uitsnede van het bestemmingsplan ter plaatse van het plandeel Dwarsdijk 3 opgenomen waarbij het plandeel met een rode omlijning is omlijnd.



Afbeelding 1.3 Uitsnede geldend bestemmingsplan plandeel Dwarsdijk 3 "Buitengebied 2009" (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Nijverdalsestraat ten westen van nr. 92

- 'Agrarisch met waarden – Landschap'
- Gebiedsaanduiding 'milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied'
- Gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied'

In afbeelding 1.4 is een uitsnede van het bestemmingsplan ter plaatse van het plandeel Nijverdalsestraat naast nr. 92 opgenomen waarbij het plangebied met een rode omlijning is omlijnd.



Afbeelding 1.4 Uitsnede geldend bestemmingsplan plandeel Nijverdalsestraat naast nr. 92 "Buitengebied 2009" (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.4.2 Beschrijving bestemmingen

Agrarisch – Agrarisch bedrijf

De op de verbeelding voor 'Agrarisch – agrarisch bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor de uitoefening van het agrarische bedrijf met daarbij behorende gebouwen (niet zijnde rijhallen), bouwwerken, geen gebouw of overkapping zijnde, tuinen, erven en agrarische gronden, met dien verstande dat:

Per bestemmingsvlak niet meer dan 1 agrarisch bedrijf is toegestaan naast dat bed en breakfast is toegestaan in de bedrijfswoning en/of een aan de bedrijfswoning aangebouwd bedrijfsgebouw.

Bouwregels

Voor bedrijfswoningen geldt dat per bestemmingsvlak niet meer dan 1 bedrijfswoning mag worden gebouwd, tenzij ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan meerdere bedrijfswoningen aanwezig waren in welk geval dit aantal bedrijfswoningen gehandhaafd kan worden.

Agrarisch met waarden – Landschap

De op de verbeelding voor 'Agrarisch met waarden – Landschap' aangewezen gronden zijn onder meer bestemd voor:

- Het hobbymatig houden van vee;
- Het hobbymatig verbouwen van gewassen;
- Het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke waarde;
- Infrastructurele voorzieningen en erfontsluitingswegen zoals deze bestonden op het tijdstip van de terinzagelegging van het plan
- Voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van het vasthouden, bergen, aan- en afvoeren van water;

Met daarbij behorende bouwwerken, geen gebouw of overkapping zijnde en werken, geen bouwwerken zijnde.

Bouwregels

Ter plaatse van gronden bestemd voor ‘Agrarisch met waarde – Landschap’ mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken, geen gebouw of overkapping zijnde ten dienste van de bestemming.

‘Reconstructiewetzone – landbouwontwikkelingsgebied’

Ter plaatse van de aanduiding ‘reconstructiewetzone – landbouwontwikkelingsgebied’ zijn specifieke regels van toepassing die zijn opgenomen voor de bestemming ‘Agrarisch’ en ‘Agrarisch bedrijf’.

‘Milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied’

Ter plaatse van de aanduiding ‘milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied’ geldt dat die gronden, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemming(en) en aanduidingen, tevens bestemd zijn voor het behoud van de kwaliteit van het grondwater als onderdeel van de drinkwatervoorziening en voor de waterhuishouding, met daarbij behorende bouwwerken.

Bouwregels

Ter plaatse van deze aanduiding mogen uitsluitend worden gebouwd:

- Bouwwerken, geen gebouw of overkapping zijnde, ten dienste van het grondwaterbeschermingsgebied, met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer dan 2,50 m mag bedragen;
- In afwijking van het hierboven bepaalde mogen bouwwerken ten dienste van de onderliggende bestemming(en) worden gebouwd, mits de kwaliteit van het grondwater daardoor niet wordt geschaad.

1.4.3 Strijdigheid

Voorliggende ontwikkeling is in strijd met het geldende bestemmingsplan, vanwege het ontbreken van de benodigde bouw- en gebruiksmogelijkheden ter plaatse van de Dwarsdijk nr. 3-5 en de Nijverdalsestraat, ten westen van nr. 92. Hieronder wordt specifiek op de strijdigheid ter plaatse van beide plandelen ingegaan.

Dwarsdijk nr. 3-5

Ter plaatse van het plandeel Dwarsdijk nr. 3-5 is enkel bebouwing ten behoeve van het aldaar gevestigd agrarisch bedrijf toegestaan. Hierbij is geen reguliere bewoning mogelijk. Tevens zal door het beëindigen van het agrarisch bedrijf een transformatie op het perceel plaatsvinden waarbij twee vrijstaande woningen worden gerealiseerd. Dit in plaats van de bestaande twee-onder-één-kapsituatie. Hierbij dient een passende landschappelijke inpassing plaats te vinden.

Nijverdalsestraat, ten westen van nr. 92

Ter plaatse van de Nijverdalsestraat, ten westen van nr. 92 zijn geen bouw mogelijkheden ten behoeve van een reguliere woning aanwezig.

Dit bestemmingsplan voorziet in de gewenste juridische-planologische kaders op basis waarvan de voorgenomen ontwikkeling mogelijk kan worden gemaakt. Daarnaast is het gewenst om ter plaatse van de sloop- en bouwlocatie aan de Dwarsdijk 3 een deel van het plandeel te wijzigen naar de bestemming ‘Wonen’ en een deel in ‘Agrarisch met waarden – Landschap’. Tevens zullen ter plaatse aanduidingen voor wat betreft de bouw- en goothoogte en de totale omvang aan bijgebouwen worden gelegd. Tot slot wordt in dit bestemmingsplan middels voorwaardelijke verplichting de sloop en landschappelijke inpassing geborgd.

Met voorliggend bestemmingsplan wordt een passend juridisch-planologisch kader vastgelegd en aangetoond dat de ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 de huidige situatie in en om het plangebied beschreven.

Hoofdstuk 3 betreft de planbeschrijving.

In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van het Rijk, de provincie Overijssel en de gemeente Wierden beschreven.

In hoofdstuk 5 passeren alle relevante milieu- en omgevingsthema's de revue.

Hoofdstuk 6 gaat in op de wateraspecten.

In de hoofdstukken 7 en 8 wordt respectievelijk ingegaan op de juridische aspecten/planverantwoording en de economische uitvoerbaarheid.

Hoofdstuk 9 gaat in op het vooroverleg en inspraak.

HOOFDSTUK 2 DE HUIDIGE SITUATIE

2.1 Huidige situatie plangebied

Beide plandeelgebieden bevinden zich in het buitengebied van Wierden, in de gemeente Wierden. De ruimtelijk-functionele structuur bestaat uit zowel agrarische gronden als woonpercelen. Hierna wordt nader op beide plandelen ingegaan.

2.1.1 Plandeelgebied Nijverdalsestraat ten westen van nr. 92

Ten noorden van het plandeelgebied aan de Nijverdalsestraat ten westen van nr. 92 is een bosstrook gesitueerd met in het verlengde de spoorlijn Zwolle-Enschede. Deze spoorlijn ligt enkele meters verdiept waardoor deze vanaf het maaiveld niet zichtbaar is. Ten oosten van het plandeelgebied zijn de voormalige hondenkennels behorende bij de woning aan de Nijverdalsestraat nr. 92. aanwezig. Deze woning is in het verlengde op circa 50 meter van het plandeelgebied gesitueerd. Ten zuiden van het plandeelgebied ligt de Nijverdalsestraat. De Nijverdalsestraat dient als toegangsweg naar de kern Wierden. Tevens is aan de zuidzijde de woning Nijverdalsestraat nr. 107 gesitueerd. Ten westen van het plandeelgebied is een zijsplitting van de Nijverdalsestraat aanwezig met de woning Nijverdalsestraat nr. 92a. De westzijde is verder met bomen ingericht.

Het plandeelgebied zelf bestaat uit een grote schuur met een oppervlakte van circa 100 m² aan de westzijde en een kleine schuur van circa 15 m² aan de noordzijde. Het overige deel van het plandeelgebied is ingericht middels grasland. Hierbij bevinden aan de noord- zuid- en westzijde van het perceel enkele bomen en struiken die het perceel afschermen. Het plandeelgebied is middels één in- en uitrit aan de zuidoostzijde op de Nijverdalsestraat ontsloten.

In afbeelding 2.1 is de huidige situatie middels een luchtfoto weergegeven. Het plandeelgebied is met een rode omlijning aangeduid. In afbeelding 2.2 is een uitsnede van het huidige straatbeeld weergegeven.



Afbeelding 2.1 Luchtfoto plandeelgebied Nijverdalsestraat naast nr. 92 (Bron: Provincie Overijssel)



Afbeelding 2.2 Uitsnede straatbeeld plandeelgebied Nijverdalsestraat naast nr. 92 (Bron: Google maps)

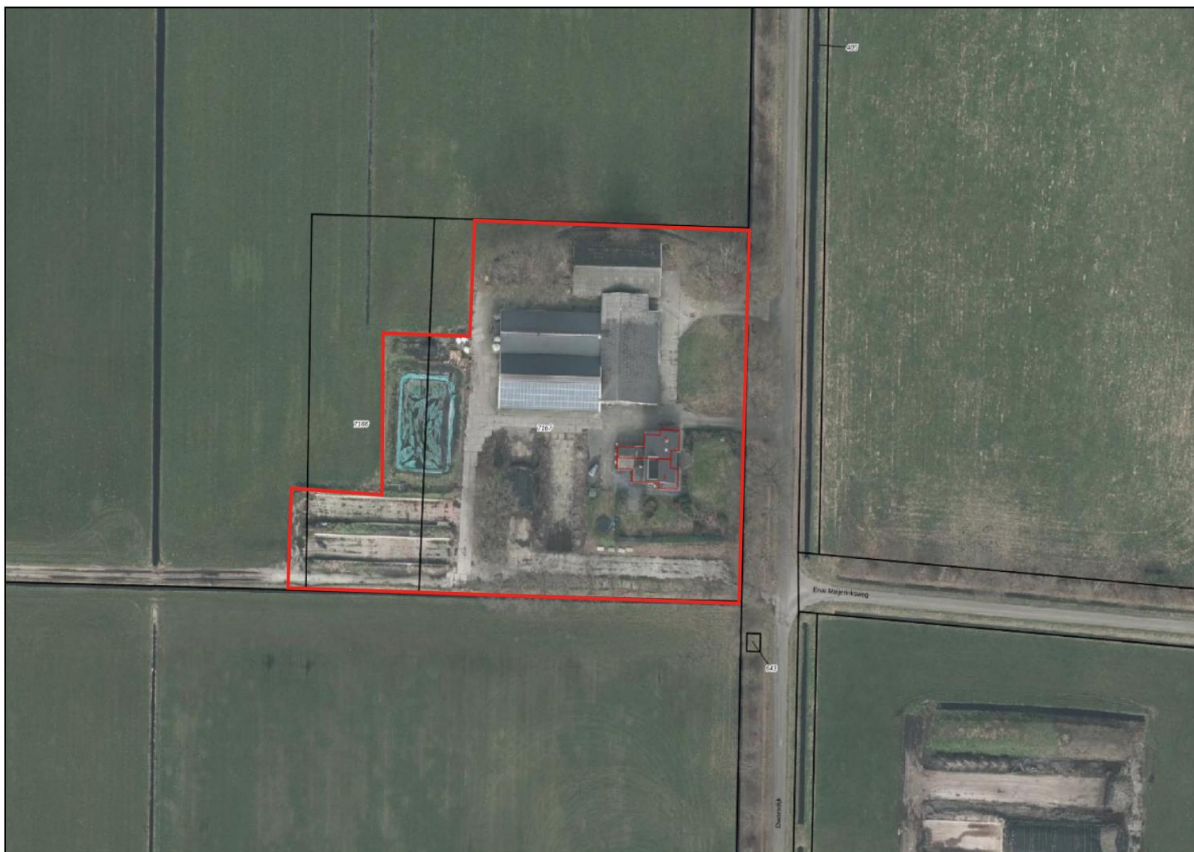
2.1.2 Plandeelgebied Dwarsdijk nr. 3-5

Het plandeelgebied aan de Dwarsdijk 3-5 wordt omgeven door agrarische gronden. Hierbij is in het verlengde aan de noordzijde het Wierdense Veld gesitueerd, ligt ten oosten de Erve Meijerinksweg waaraan meerdere agrarische bedrijven zijn gevestigd naast dat ten zuiden, op circa 450 een intensieve veehouderij gesitueerd is.

Het plandeelgebied bestaat uit twee aaneen gebouwde bedrijfswoningen aan de zuidzijde. Hierbij bevinden aan de achterzijde enkele bijgebouwen. Aan de noordzijde zijn meerdere agrarische bedrijfsgebouwen aanwezig. In totaal heeft de agrarische bebouwing een oppervlakte van 1535 m². Aan de westzijde zijn kuilvoerplaten aanwezig.

Het plandeelgebied is middels een bomenstrook van de Dwarsdijk gescheiden. Het plandeelgebied is met twee ontsluitingen op de Dwarsdijk ontsloten.

In afbeelding 2.3 is een luchtfoto van het plandeelgebied opgenomen. Het plandeelgebied is met een rode omlijning indicatief aangeduid. In afbeelding 2.4 is een straatbeeld van de aaneen gebouwde bedrijfswoningen weergegeven en in afbeelding 2.5 van de bedrijfsbebouwing.



Afbeelding 2.3 Luchtfoto huidige situatie Dwarsdijk nr. 3-5 (Bron: PDOK)



Afbeelding 2.4 Uitsnede straatbeeld plandeelgebied Dwarsdijk nr. 3-5 woningen (Bron: Google maps)



Afbeelding 2.5 Uitsnede straatbeeld plandeelgebied Dwarsdijk nr. 3-5 schuren (Bron: Google maps)

HOOFDSTUK 3 DE GEWENSTE SITUATIE

3.1 Algemeen

Zoals in voorgaande hoofdstukken is beschreven betreft het perceel aan de Dwarsdijk nr. 3-5 een voormalig agrarisch bedrijfsterrein. Omdat de bedrijfsvoering reeds ten einde is gekomen en om verrommeling en leegstand in het buitengebied te voorkomen, is de wens om de agrarische bedrijfsbebouwing te verwijderen en het perceel naar twee woonpercelen met bijgebouwen te herontwikkelen.

In het kader van de Rood voor Rood regeling zal 1.000 m² van in totaal 1535 m² slooppakketten worden overgedragen ten behoeve van het realiseren van een woning aan de Nijverdalsestraat naast nr. 92.

Hierna wordt op beide plandeelgebieden nader ingegaan waarbij zowel het te slopen oppervlak aan bijgebouwen als de invulling wordt toegelicht.

3.1.1 Dwarsdijk

Het voornemen bestaat om ter plaatse van het perceel aan de Dwarsdijk nr. 3-5 de twee aanwezige bedrijfswoningen met bijgebouwen en de 1.535 m² landschapsontsierende bedrijfsbebouwing en bijbehorende kuilvoerplaten en mestopslag te verwijderen. Deze landschapsontsierende bedrijfsbebouwing wordt ingezet in het kader van de Rood voor Rood regeling van de gemeente Wierden waarbij 1.000 m² wordt overgedragen naar een andere locatie binnen de gemeente Wierden en 535 m² wordt ingezet ten behoeve van bijgebouwen binnen het plandeelgebied. Dit ten behoeve van het vergroten van het totale oppervlakte aan bijgebouwen. Tevens zullen de twee woningen vrijstaand worden teruggebouwd op het perceel. Hierna wordt nader op de bebouwing en beplanting van het perceel ingegaan. Voor het ruimtelijk kwaliteitsplan wordt verwezen naar bijlage 1 behorende bij de plantoelichting.

Bebouwing

Ter plaatse van het perceel zullen twee nieuwe vrijstaande woningen worden gerealiseerd waarbij de ten noorden gelegen woning ruimtelijk gezien de hoofdwoning zal zijn en de zuidelijke woning de ondergeschikte woning. Hierbij wordt bij de hoofdwoning een bijgebouw van 150 m² mogelijk gemaakt en de zuidelijke woning zal beschikken over twee bijgebouwen. Hierbij wordt de 535 m² aan sloopmeters ingezet om in totaal, naast de 150 m² bij regel waarbij gebruik wordt gemaakt van de binnenplanse afwijking, 178 m² aan extra bijgebouwen toe te staan. Dit aangezien er sprake is van een terugbouwverhouding van 1 staat tot 3. In totaal zal het dus gaan om een oppervlakte van 328 m² aan bijgebouwen behorende bij de ondergeschikte woning.

Beide woonerven zullen gebruik maken van dezelfde in- en uitrit, ontsloten op de Dwarsdijk. Hierbij zal één in- en uitrit verdwijnen. Tevens beschikken beide percelen over ruim voldoende parkeermogelijkheden op eigen terrein.

Beplanting

De wegbeplanting aan de Dwarsdijk blijft ongewijzigd waarbij ter plaatse van de in- en uitrit enkele fruitbomen geplaatst zullen worden. Tevens zullen de beplanting aan de noord- en zuidzijde nagenoeg ongewijzigd blijven waarbij enkel de open stukken worden ingevuld met de aanplant van een zomereik of zomerlinde. De gronden om de woningen zullen worden ingevuld met grasland/gazon.

In afbeelding 3.1 is een uitsnede van de luchtfoto aangegeven waarbij de te slopen bedrijfsbebouwing met een blauwe omlijning is aangegeven. In afbeelding 3.2 is een uitsnede van het ruimtelijk kwaliteitsplan opgenomen.



Afbeelding 3.1 Luchtfoto te slopen bedrijfsbebouwing (Bron: PDOK, bewerkt)



Afbeelding 3.2 Uitsnede ruimtelijk kwaliteitsplan Dwarsdijk 3-5 (Bron: N+L Landschapsarchitecten)

3.1.2 Nijverdalsestraat ten westen van nr. 92

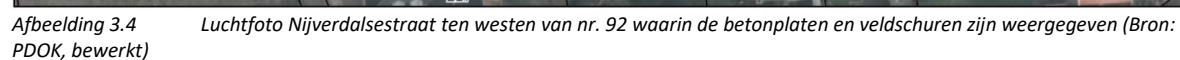
Het voornemen bestaat om ter plaatse van het perceel ten westen van de Nijverdalsestraat nr. 92 een vrijstaande woning met circa 250 m² aan bijgebouwen toe te staan.

Hiervoor wordt 1.000 m² aan sloopmeters afkomstig van de Dwarsdijk nr. 3-5 ingezet waarbij 850 m² ten behoeve van het verkrijgen van een woonrecht en de overige 150 m² om vervolgens 50 m² aan extra bijgebouwen toe te staan. Dit in het kader van het Ruimte voor Maatwerk beleid van de gemeente Wierden die het mogelijk maakt voor de sloop van 3 m² landschapsontsierende bebouwing 1 m² aan extra bijgebouwen bij een woning te realiseren. De 400 m² aan sloopmeters benodigd voor de verplaatsing van het woonrecht ten opzichte van de slooplocatie zullen worden ingevuld middels een KGO investering op eigen perceel. Hierbij wordt o.a. ingezet op het bestraten middels gebakken klinkers. Wat betreft de toetsing aan het Rood voor Rood beleid en Ruimte voor Maatwerk van de gemeente Wierden wordt verwezen naar subparagraaf 4.3.4.2.

Samenvattend ziet de voorgenomen ontwikkeling er als volgt uit.

- Inzetten van 850 m² aan sloopmeters voor het toestaan van een woning van 750 m³ en 100 m² aan bijgebouwen waarbij gebruik wordt gemaakt van de binnenplanse afwijking om bij regel 150 m² aan bijgebouwen te realiseren.
- De overige 400 m² voor de verplaatsing van het woonrecht buiten de slooplocatie invullen middels KGO. Hierbij wordt o.a. gekozen voor het toepassen van gebakken klinkers. Daarnaast zullen landschapsontsierende elementen zoals de betonplaten bij het perceel Nijverdalsestraat 92 verwijderd worden.
- 150 m² aan sloopmeters inzetten om 50 m² aan extra bijgebouwen bij de woning toe te staan.
- Het verwijderen van circa 50 m² aan veldschuren ter plaatse van de Nijverdalsestraat 92 om zodoende 50 m² aan extra bijgebouwen toe te staan.

In afbeelding 3.3 is een uitsnede van de gewenste situatie conform het ruimtelijk kwaliteitsplan aan de Nijverdalsestraat weergegeven. Voor het gehele ruimtelijk kwaliteitsplan wordt verwezen naar bijlage 1 behorende bij deze plantoelichting. In afbeelding 3.4 is een bovenaanzicht wat zowel het plandeelgebied als de Nijverdalsestraat nr. 92 opgenomen waarbij zowel de veldschuren en de betonplaten zijn aangeduid, betonplaten (blauwe omlijning, veldschuren gele omlijning). Hierbij dient te worden opgemerkt dat in afbeelding 3.4 alle veldschuren zijn omlijnd. Ter plaatse van de gehele omlijning zal minimaal 50 m² aan bebouwing verwijderd worden.



3.2 Verkeer en parkeren

3.2.1 Algemeen

Bij het opstellen van een bestemmingsplan moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte 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. Specifiek voor verkeersgeneratie en parkeren heeft het CROW de publicatie, 'Toekomstbestendig parkeren' opgesteld. Deze kencijfers zijn gebaseerd op literatuuronderzoek en praktijkervaringen van gemeenten. De kencijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van onder andere de verkeersgeneratie. Overigens wordt opgemerkt dat bij iedere functie, in de CROW-publicatie, een maximum en minimum wordt genoemd. Dit is de bandbreedte. Veelal wordt bij nieuwe ontwikkelingen het gemiddelde gehanteerd.

3.2.2 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 voorliggende situatie wordt dan ook getoetst aan de eerder genoemde CROW-publicatie.

3.2.3 Situatie plangebied

In voorliggend geval is voor wat betreft de gemeente Wierden uitgegaan van een stedelijkheidsgraad 'weinig stedelijk'. Gezien de ligging van de plandeelgebieden in het buitengebied kan worden uitgegaan van de stedelijke zone 'buitengebied'. De voorgenomen ontwikkeling voorziet in het realiseren van één vrijstaande woning ter plaatse van de Nijverdalsestraat en de herbouw van twee woningen ter plaatse van de Dwarsdijk. Hierbij gaat het in tegenstelling tot de huidige twee-onder-één-kapwoning om twee vrijstaande woningen.

3.2.4 Parkeren

Op basis van de vorenstaande uitgangspunten is in de tabel hieronder de parkeerbehoefte berekend;

Parkeerbehoefte Nijverdalsestraat			
Functie	Parkeerbehoefte per woning	Aantal	parkeerbehoefte
Koop, huis, vrijstaand naast nr. 92	2.4	1	2.4*1= 2.4
Totaal			2.4 (3)
Parkeerbehoefte Dwarsdijk			
Functie	Parkeerbehoefte Per woning	Aantal	parkeerbehoefte
Koop, huis, vrijstaand nr. 3	2.4	1	2.4*1= 2.4
Koop, huis, vrijstaand nr. 5	2.4	1	2.4*1= 2,4
Totaal			6 (3 per woning)

In voorliggend geval is er sprake van afgerond drie parkeerplaatsen per vrijstaande woning. Zoals in hoofdstuk 3.1 is uitgewerkt betreffen het zeer ruime percelen waarbij ruim voldoende mogelijkheden zijn om ter plaatse in de benodigde parkeerbehoefte te kunnen voorzien. In zowel hoofdstuk 3.1 als in de ruimtelijke kwaliteitsplan opgenomen in bijlage 1 wordt hier aandacht aan besteed.

Het aspect parkeren vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

3.2.5 Verkeer

Uitgaande van de volgende uitgangspunten ten aanzien van verkeer (CROW):

- Functie: koop, huis, vrijstaand;
- Verstedelijkingsgraad: weinig stedelijk/gemeente Wierden (Bron: CBS Statline);
- Stedelijke zone: buitengebied;
- Gemiddeld 8,2 verkeersbewegingen per woning.

Verkeersgeneratie Nijverdalsestraat			
Functie	Verkeersgeneratie Per woning	Aantal	Verkeersgeneratie
Koop, huis, vrijstaand naast nr. 92	8.2	1	$8.2 * 1 = 8.2$
Totaal			8.2 (9)
Verkeersgeneratie Dwarsdijk			
Functie	Verkeersgeneratie Per woning	Aantal	Verkeersgeneratie
Koop, huis, vrijstaand nr. 3	8.2	1	$8.2 * 1 = 8.2$
Koop, huis, vrijstaand nr. 5	8.2	1	$8.2 * 1 = 8.2$
Totaal			9 per woning (18 in totaal)

Als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling is er sprake van een toename van afgerond 9 verkeersbewegingen ter plaatse van het plandeelgebied aan de Nijverdalsestraat. De Nijverdalsestraat is een doorgaande weg die de geringe toename eenvoudig kan verwerken. Er is daarnaast sprake van een verkeersveilige ontsluiting. Wat betreft het plandeelgebied aan de Nijverdalsestraat zijn geen verkeersgerelateerde belemmeringen te verwachten.

Als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling is er sprake van afgerond 9 verkeersbewegingen per woning ter plaatse van het plandeelgebied aan de Dwarsdijk. In de huidige situatie is ter plaatse aan agrarisch bedrijf en een twee-onder-één-kapwoning toegestaan. Vanwege het vervallen van de agrarische activiteiten met bijbehorende verkeersgeneratie (waaronder zwaar landbouwverkeer) wordt een afname van de verkeersgeneratie verwacht.

Gelet op het feit dat er sprake is van een afname en omdat de Dwarsdijk een zeer rustige weg is welke voornamelijk in gebruik is voor bestemmingsverkeer kan geconcludeerd worden dat de voorgenomen ontwikkeling in geen verkeersproblematiek voorziet.

3.2.6 Conclusie

Op basis van het vorenstaande wordt geconcludeerd dat de aspecten verkeer en parkeren geen belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling.

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

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

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

4.1.1.1 Algemeen

Nederland staat voor grote uitdagingen die van invloed zijn op onze fysieke leefomgeving. Complexe opgaven zoals verstedelijking, verduurzaming en klimaatadaptatie zijn nauw met elkaar verweven. Dat vraagt een nieuwe, integrale manier van werken waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden. De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) zorgt voor een gezamenlijke aanpak die leidt tot een duurzaam perspectief voor onze leefomgeving. Dit is nodig om onze doelen te halen en is een zaak van overheid en samenleving.

4.1.1.2 Vier prioriteiten

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Dit komt samen in vier prioriteiten.

1. *Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie*

Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering. In 2050 is Nederland klimaatbestendig en waterrobuust. Dit vraagt om maatregelen in de leefomgeving, waarmee tegelijkertijd de leefomgevingskwaliteit verbeterd kan worden en kansen voor natuur geboden kunnen worden. In 2050 heeft Nederland daarnaast een duurzame energievoorziening. Dit vraagt echter om ruimte. Door deze ruimte zoveel mogelijk te clusteren, wordt versnippering van het landschap voorkomen en wordt de ruimte zo efficiënt mogelijk benut. Het Rijk zet zich in door het maken van ruimtelijke reserveringen voor het hoofdenrgiesysteem op nationale schaal.

2. *Duurzaam economisch groeipotentieel*

Nederland werkt toe naar een duurzame, circulaire, kennisintensieve en internationaal concurrerende economie in 2050. Daarmee kan ons land zijn positie handhaven in de top vijf van meest concurrerende landen ter wereld. Er wordt ingezet op een innovatief en sterk vestigingsklimaat met een goede *quality of life*. Belangrijk is wel dat onze economie toekomstbestendig wordt, oftewel concurrerend, duurzaam en circulair.

3. *Sterke en gezonde steden en regio's*

Er zijn vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Dit vraagt optimale afstemming op en investeringen in mobiliteit. Dit betekent dat voorafgaand aan de keuze van nieuwe verstedelijkingslocaties helder moet zijn welke randvoorwaarden de leefomgevingskwaliteit en -veiligheid daar stelt en welke extra maatregelen nodig zijn wanneer er voor deze locaties wordt gekozen. Zo blijft de gezondheid in steden en regio's geborgd.

4. *Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied*

Er ontstaat een nieuw perspectief voor de Nederlandse landbouwsector als koploper in de duurzame kringlooplandbouw. Een goed verdienpotentieel voor de bedrijven wordt gecombineerd met een minimaal effect op de omgevingskwaliteit van lucht, bodem en water. In alle gevallen zetten we in op ontwikkeling van de karakteristieke eigenschappen van het Nederlandse landschap. Dit vertegenwoordigt

een belangrijke cultuurhistorische waarde. Verrommeling en versnippering, bijvoorbeeld door wildgroei van distributiecentra, is ongewenst en wordt tegengegaan.

4.1.1.3 Afwegingsprincipes

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is combinaties te maken en win-win situaties te creëren, maar dit is niet altijd mogelijk. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

1. Combinatie van functies gaan voor enkelvoudige functies. In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal. Het verschilt tussen gebieden wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling en tussen concurrentiekracht en leefbaarheid. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
3. Afwentelen wordt voorkomen. Het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie inwoners, zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

4.1.1.4 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR: voorganger van de NOVI) is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen.

Op 1 juli 2017 is de Ladder in het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd. Aanleiding voor de wijziging waren de in de praktijk gesignaleerde knelpunten bij de uitvoering van de Ladder en de wens om te komen tot een vereenvoudigd en geoptimaliseerd instrument.

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

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

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

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

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

4.1.2 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten in het Rijksbeleid

De NOVI 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 deze van toepassing is bij ‘nieuwe stedelijke ontwikkelingen’ (3.1.6 Bro). In voorliggend geval heerst de vraag of er sprake is van een ‘stedelijke ontwikkeling’. Omdat het gaat om een kleinschalige ontwikkeling in het buitengebied is hier, gelet op de in paragraaf 4.1.1.3 benoemde begripsdefinitie, geen sprake van.

Verder zijn er meerdere gerechtelijke uitspraken geweest over deze begripsdefinitie. Uit Afdelingsjurisprudentie blijkt dat de vraag wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in grote mate casuïstisch wordt beantwoord.

Zo heeft de Afdeling uitgemaakt dat de bouw van 11 woningen niet als stedelijke ontwikkeling wordt gezien. De Afdeling is van oordeel dat gelet het aantal woningen dat het plan mogelijk maakt, het plan niet voorziet in

een woningbouwlocatie of andere stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1 eerste lid, aanhef en onder i van het Bro. Artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro is dan ook niet van toepassing (ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921). In voorliggend geval is er sprake van een ontwikkeling waarbij in totaal drie woningen worden gebouwd. Omdat aan de Dwarsdijk de bestaande twee-onder-één-kapper wordt gesloopt wordt er per saldo slechts één woning wordt toegevoegd. Hiermee is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling en kan een verdere toetsing aan de ladder achterwege blijven.

4.2 Provinciaal beleid

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

4.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel is dé provinciale visie voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. In 2017 is de Omgevingsvisie en –verordening 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.

4.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

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

4.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

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

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

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

4.2.3.1 Of – generieke beleidskeuzes

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

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

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

4.2.3.2 Waar – ontwikkelingsperspectieven

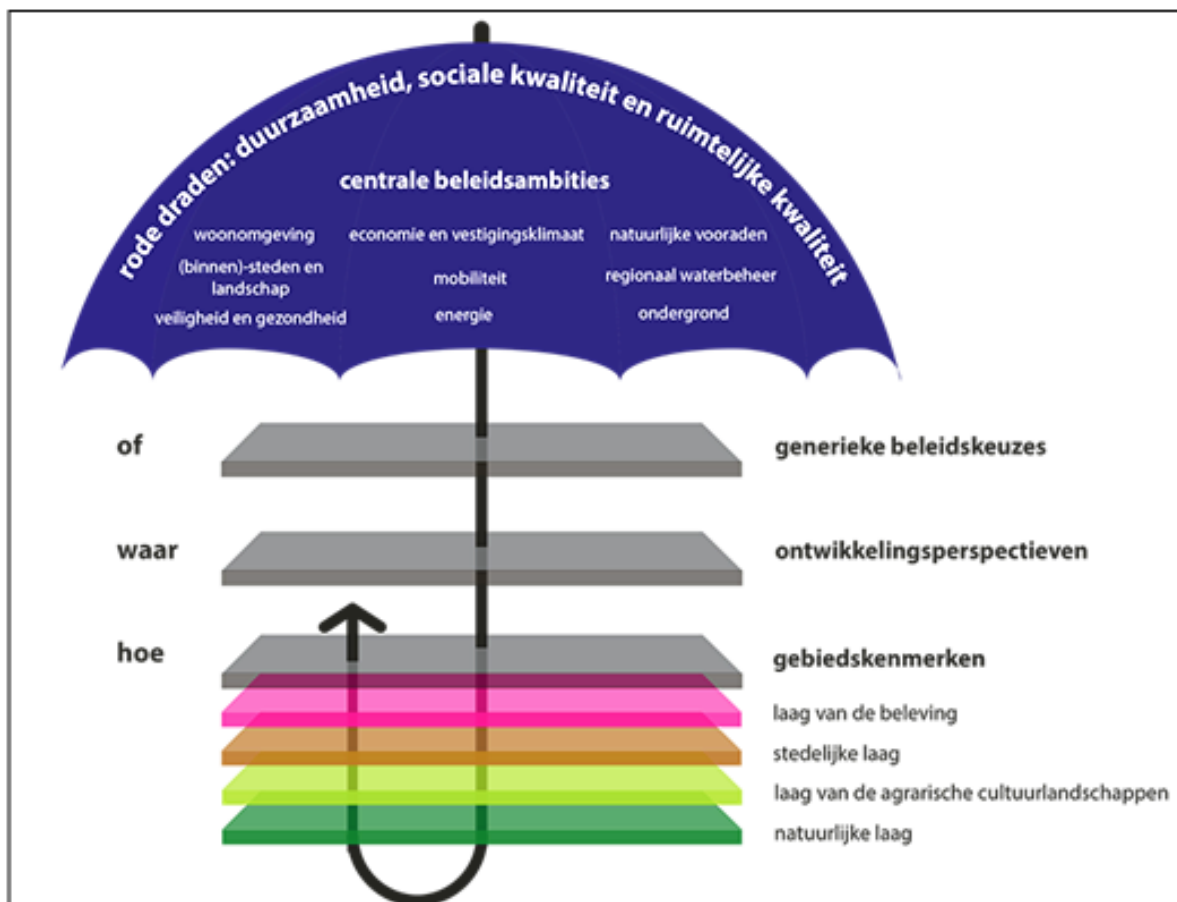
Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke omgeving. Met dit spectrum geeft de provincie ruimte voor het realiseren van de in de visie beschreven beleids- en kwaliteitsambities.

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

4.2.3.3 Hoe – gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en laag van de beleving) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het is de vraag 'hoe' een ontwikkeling invulling krijgt.

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



Afbeelding 4.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

4.2.4 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

4.2.4.1 Of – generieke beleidskeuzes

Bij de afwegingen in de eerste fase “generieke beleidskeuzes” zijn in het kader van voorliggend plan met name de artikelen 2.1.3 (Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik), 2.1.5 (Ruimtelijke kwaliteit), 2.1.6 (Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving) en 2.2.2 (Realisatie nieuwe woningen) van de Omgevingsverordening Overijssel van belang. Hierna wordt nader ingegaan op deze artikelen en de bijbehorende leden.

Artikel 2.1.3: Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

1. *Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in stedelijke ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verhardten leggen op de Groene Omgeving wanneer aannemelijk is gemaakt:*
 - *dat er voor deze opgave in redelijkheid geen ruimte beschikbaar is binnen het bestaande bebouwd gebied en de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied ook niet geschikt te maken is door herstructurering en/of transformatie;*
 - *dat mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik binnen het bestaand bebouwd gebied optimaal zijn benut.*

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

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

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.3 van de Omgevingsverordening Overijssel

Door het toepassen van de rood voor rood regeling aan Dwarsdijk 3, waarbij de compensatiewoning wordt gebouwd aan de Nijverdalsestraat aan de rand van de Kern Wierden, neemt de hoeveelheid landschapontsierende bebouwing in het buitengebied af. Per saldo is geen sprake van extra ruimtebeslag door bouwen en verhardten in de groene omgeving, maar juist een afname. Daarnaast vindt de ontwikkeling (het bouwen van een compensatiewoning aan de Nijverdalsestraat en de herontwikkeling van het erf aan de Dwarsdijk) plaats op en aansluitend aan een bestaand erf. Samenvattend wordt geconcludeerd dat in voldoende mate rekening is gehouden met het gestelde in artikel 2.1.3.

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

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

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.5 van de Omgevingsverordening Overijssel

Het voorliggende plan leidt tot een versterking van de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied van de gemeente Wierden. Deze meerwaarde vertaalt zich in:

- Sloop van circa 1.535 m² aan voormalig agrarische bebouwing op het erf Dwarsdijk nr. 3-5;
- Het landschappelijk inpassen van de twee plandeelgebieden;
- Het realiseren van twee woningen op de slooplocatie (herbouw) en één compensatiewoning nabij de rand van de kern Wierden.

In de hierop volgende paragrafen blijkt dat de ontwikkeling bijdraagt aan versterking van de ruimtelijke kwaliteit conform de geldende gebiedskenmerken, hoe toepassing is gegeven aan het Uitvoeringsmodel, dat de nieuwe ontwikkeling past binnen het geldende ontwikkelingsperspectief en op welke wijze toepassing is gegeven aan de vier-lagenbenadering en de Catalogus Gebiedskenmerken.

Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling in overeenstemming is met artikel 2.1.5 van de Omgevingsverordening Overijssel.

Artikel 2.1.6: Kwaliteitsimpuls Groene omgeving (artikel 2.1.6 lid 1)

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

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.6 van de Omgevingsverordening Overijssel

In voorliggend geval is er sprake van een transformatie van een voormalig agrarisch perceel waarbij de landschapsontsierende agrarische bebouwing wordt verwijderd. De gesloopte meters worden ingezet ten behoeve van het realiseren van extra oppervlakte bijgebouwen bij de herbouw van twee voormalige bedrijfswoningen en het realiseren van één compensatiewoning elders in de gemeente. De ontwikkeling vindt plaats conform de gemeentelijke Rood voor Rood regeling en het Ruimte voor Maatwerk beleid. De plandeelgebieden worden zorgvuldig landschappelijk ingepast. De kwaliteitsinvesteringen zijn hiermee in verhouding met de ontwikkelingsruimte die wordt gerealiseerd met dit bestemmingsplan. Geconcludeerd wordt dat het voornemen in overeenstemming is met artikel 2.1.6 van de Omgevingsverordening.

Tevens zal ten behoeve van het perceel ten westen van de Nijverdalsestraat nr. 92 een extra kwaliteitsinvestering plaatsvinden in het kader van KGO. Hierbij wordt onder meer ingezet op het plaatsen van gebakken klinkers.

Artikel 2.2.2: Realisatie nieuwe woningen (lid 1)

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

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.2.2

Voorliggende ontwikkeling betreft de realisatie van één compensatiewoning op basis van de rood voor rood regeling en de herbouw van twee woningen. Per saldo wordt één woning aan de gemeentelijke woningvoorraad toegevoegd. De woningen worden gebouwd voor een concrete lokale behoefte. De ontwikkeling is hiermee in overeenstemming met artikel 2.2.2 uit de Omgevingsverordening Overijssel. In hoofdstuk 4.3 wordt nader op het gemeentelijk beleid in relatie met wonen ingegaan.

4.2.4.2 Waar - ontwikkelingsperspectieven

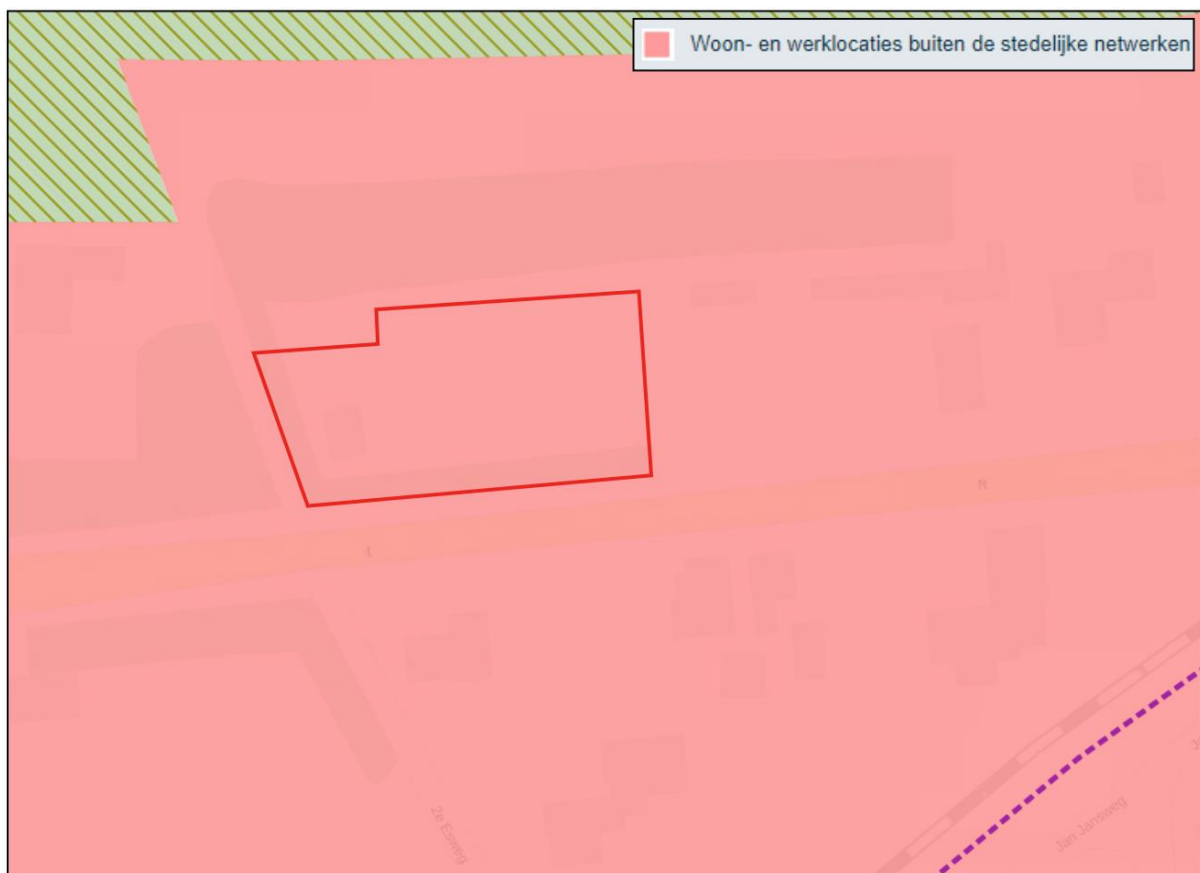
In dit geval zijn de ontwikkelingsperspectieven voor zowel de Groene Omgeving als de Stedelijk omgeving van belang. In de Groene Omgeving gaat het hoofdzakelijk om: behoud en versterking van de kwaliteit van het landschap, het realiseren van een samenhangend netwerk van gebieden met natuur- en waterkwaliteit, ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw, het toerisme en andere economische dragers, realisatie van

waterkwaliteitsdoelen, het duurzaam beheer van drinkwatervoorraden én het opwekken van hernieuwbare energie. In de Groene Omgeving onderscheidt de provincie de volgende drie ontwikkelingsperspectieven:

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

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 plangebieddeel aan de Dwarsdijk 3-5 ligt in het ontwikkelingsperspectief ‘Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap’ (groene omgeving). Het plangebieddeel aan de Nijverdalsestraat ligt in het ontwikkelingsperspectief ‘Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken’ (bestaande stedelijk gebied). In afbeelding 4.2 en 4.3 zijn twee uitsneden van de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen, waarbij beide deelgebieden met een rode omlijning indicatief zijn aangeduid.



Afbeelding 4.2 Uitsnede ontwikkelingsperspectievenkaart Omgevingsvisie Overijssel Nijverdalsestraat nr. 92 (Bron: Provincie Overijssel)



Afbeelding 4.3 Uitsnede ontwikkelingsperspectievenkaart Omgevingsvisie Overijssel Dwarsdijk nr. 3-5 (Bron: Provincie Overijssel)

‘Woon- en werklocaties buiten de 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 overstrooming 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).

‘Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap’

Het ontwikkelingsperspectief ‘Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap’ richt zich op het in harmonie met elkaar ontwikkelen van de diverse functies in het buitengebied. Aan de ene kant melkveehouderij, akkerbouw en opwekking van hernieuwbare energie als belangrijke vormen van landgebruik. Aan de andere kant gebruik voor natuur, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid.

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

Toetsing van het initiatief aan de “Ontwikkelingsperspectieven”

Voorliggend initiatief betreft een herontwikkeling van een voormalig agrarisch bedrijf waarbij de bestaande bedrijfsbebouwing verwijderd zal worden ten behoeve van herbouw van twee woningen op de slooplocatie als het mogelijk maken van een compensatiewoning elders in de gemeente. Hierbij wordt in totaal 1535 m² aan voormalige bedrijfsbebouwing verwijderd. Zoals in hoofdstuk 3 is uiteengezet, worden de meters ten behoeve van een compensatiewoning en extra bijgebouwen zowel ter plaatse van de slooplocatie als de bouwlocatie aan de Nijverdalsestraat ingezet.

Het initiatief past daarmee zowel binnen de doelstellingen van ‘woon en werklocaties buiten de stedelijke netwerken’ en ‘wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap’. Dit aangezien er een passende vervolgfunctie wordt gerealiseerd ter plaatse van het voormalige agrarische bedrijf. Hierbij wordt het perceel landschappelijk ingepast conform de daar voorkomende gebiedskenmerken en landschapselementen voor het buitengebied. Tot slot zullen omliggende agrarische functies door het voornemen niet belemmerd worden in hun ontwikkelingsmogelijkheden.

Gelet hierop is de ontwikkeling in overeenstemming met de geldende ontwikkelingsperspectieven.

4.2.4.3 Hoe – gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en de laag van de beleving) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en -opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. In voorliggend geval zijn geen kenmerken vanuit de ‘stedelijke laag’ voor de locatie Dwarsdijk nr. 3-5 van toepassing en ‘laag van beleving’ voor beide plandeelgebieden. Deze lagen worden dan ook buiten beschouwing gelaten.

De “Natuurlijke laag”

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

Beide deelgebieden zijn op de gebiedskenmerkenkaart van de ‘Natuurlijke laag’ aangeduid met het gebiedstype ‘Dekzandvlakte en ruggen’. Hierbij zijn in afbeelding 4.4 en 4.5 twee uitsneden van de gebiedskenmerkenkaart van de ‘Natuurlijke laag’ opgenomen. De plandeelgebieden zijn met een rode omlijning aangegeven.



Afbeelding 4.4 Uitsnede 'Natuurlijke laag' Nijverdalsestraat naast nr. 92 (Bron: Provincie Overijssel)



Afbeelding 4.5 Uitsnede 'Natuurlijke laag' Dwarsdijk nr. 3-5 (Bron: Provincie Overijssel)

“Dekzandvlakte en ruggen”

De dekzandgronden beslaan een groot gedeelte van de oppervlakte van de provincie. Na de ijstijden bleef er in grote delen een reliëfrijk – door de wind gevormd – zandlandschap achter, dat gekenmerkt wordt door relatief grote verschillen tussen hoog/droog en laag/nat gebied.

Als ontwikkelingen plaats vinden, dan dragen deze bij aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en het watersysteem. Beiden zijn tevens uitgangspunt bij (her)inrichting. Bij ontwikkelingen is de (strekings)richting van het landschap, gevormd door de afwisseling van beekdalen en ruggen, het uitgangspunt.

Toetsing van het initiatief aan de ‘Natuurlijke laag’

De plandeelgebieden liggen binnen de gebiedstype ‘dekzandvlakte en ruggen’. De gronden ter plaatse van de Dwarsdijk nr. 3-5 zijn door de aanwezigheid van het voormalige agrarische bedrijf reeds bewerkt. Hierbij is het reliëfrijke landschap vervaagd waarbij geen hoogteverschillen meer van toepassing zijn. Tevens zijn de gronden aan de Nijverdalsestraat naast nr. 92 in het verleden ontgonnen waarbij eveneens geen oorspronkelijke hoogteverschillen zichtbaar zijn.

De van oorsprong voorkomende ‘Natuurlijke laag’ is daardoor niet of nauwelijks meer aanwezig. Met de landschapsmaatregelen wordt ingezet op beplanting die past bij de natuurlijke ondergrond. Gelet op het vorenstaande wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling in overeenstemming is met de ‘Natuurlijke laag’.

De “Laag van het agrarische cultuurlandschap”

De plandeelgebieden zijn op de gebiedskenmerkenkaart van de “Laag van het Agrarisch cultuurlandschap”, aangeduid met de gebiedstypes ‘Essenlandschap’ en ‘Jong heide- en broekontginningslandschap’. In afbeelding 4.6 en 4.7 zijn twee uitsneden van de gebiedskenmerkenkaart van de “Laag van het Agrarische cultuurlandschap” opgenomen. De plandeelgebieden zijn met een rode omlijning aangegeven.



Afbeelding 4.6 Uitsnede ‘Laag van agrarisch cultuurlandschap’ Nijverdalsestraat naast nr. 92 (Bron: Provincie Overijssel)



Afbeelding 4.7 Uitsnede 'Laag van agrarisch cultuurlandschap' Dwarsdijk nr. 3-5 (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.

'Jonge heide- en ontginningslandschap'

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

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

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

Bij het realiseren van de nieuwe woonerven aan de Dwarsdijk en de Nijverdalsestraat wordt rekening gehouden met de gebiedskenmerken van het ter plaatse aanwezige landschap. In het ruimtelijk kwaliteitsplan dat in hoofdstuk 3 reeds is behandeld en in bijlage 1 is openomen komt dit tot uiting. Op deze plek wordt gesteld dat de gewenste ontwikkeling in overeenstemming is met de ‘Laag van het agrarisch cultuurlandschap’.

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 plandeelgebied aan de Nijverdalsestraat is ligt in het gebiedstype “woonwijken 1955-nu”, dit is in afbeelding 4.8 weergegeven.



Afbeelding 4.8 Uitsnede ‘Stedelijke laag’ Nijverdalsestraat naast nr. 92 (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.

Toetsing aan de ‘Stedelijke laag’

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in een ontwikkeling van onbebouwde gronden nabij de kern Wierden. Hierbij wordt op een prominente locatie nabij één van de hoofdtoegangswegen van het dorp Wierden een vrijstaande woning gerealiseerd. Op deze manier wordt de ruimtelijke kwaliteit op deze locatie versterkt. Bij de vormgeving en materiaalkeuze van de woning wordt rekening gehouden met de kenmerken en eigenschappen die aanwezig zijn in de omgeving. In het ruimtelijke kwaliteitsplan wordt hier nader op ingegaan. Gelet op het vorenstaande wordt voldoende rekening gehouden met de identiteit en eigenschappen die in het gebied voorkomen. In paragraaf 3.2 is reeds aangegeven dat ter plaatse sprake zal zijn van ruimvoldende parkeervoorzieningen en is er sprake van een veilige verkeersafwikkeling. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling in overstemming is met het gestelde in de ‘Stedelijke laag’.

4.2.5 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

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

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Structuurvisie Wierden

4.3.1.1 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.

4.3.1.2 Ruimtelijke Ontwikkelingsvisie

Ambitieniveau

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

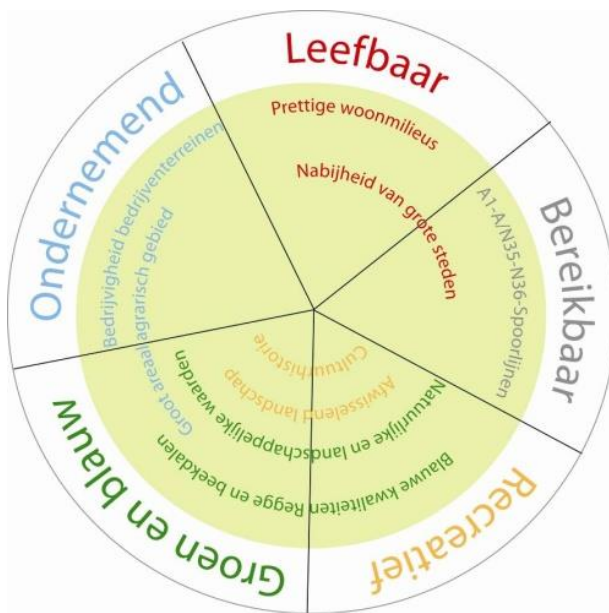
Centrale waarden

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

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

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

4.3.1.3 Kernkwaliteiten en centrale waarden gemeente Wierden



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

4.3.1.4 Deelgebiedsvisies

De structuurvisie onderscheidt drie deelgebieden. Per deelgebied is een visie gemaakt. Het plandeelgebied ter plaatse van de Dwarsdijk nr. 3-5 behoort tot het 'Landelijk gebied' en het plandeelgebied aan de Nijverdalsestraat naast nr. 92 zowel tot de 'kern Wierden' als 'Landelijk gebied'.

“Streefbeeld en ontwikkelingsrichtingen landelijk gebied”

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

In het landelijk gebied bestaat de ontwikkelingsrichting voor de functie 'landelijk wonen' uit het faciliteren van initiatiefnemers met plannen die passen binnen het gemeentelijke Rood voor Rood beleid.

“Streefbeeld voor de kern Wierden”

De kern Wierden kent het meest stedelijke karakter van de deelgebieden. Wierden is dan ook verder ontwikkeld als een aantrekkelijke woonkern voor jong en oud met voldoende en diverse voorzieningen op het gebied van sport en cultuur, welzijn en zorg en een gevarieerd winkelaanbod voorop. Voor plaatselijke bedrijven is er ruimte op de diverse bedrijventerreinen en het nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein. Wierden is nog beter bereikbaar en zet in op het verbeteren van de kwaliteit van de stadsrandzones”.

Specifiek voor bestaande woongebieden worden de volgende uitgangspunten aangegeven:

- Herstructureren woonwijk Wierden-West met het oog op duurzaamheid (zuinig ruimtegebruik) en verwachte demografische ontwikkelingen (levensloopbestendig bouwen). Zoveel mogelijk aansluiting zoeken bij de identiteit van de plek (o.a. cultuurhistorische waarden);

- Groen in de wijk, ruimte rondom de woningen en veiligheid vormen belangrijke uitgangspunten bij de herstructurering.

4.3.1.5 Toetsing van het initiatief aan de Structuurvisie Wierden

Door de sloop van landschapsontsierende bebouwing ter plaatse van de Dwarsdijk nr. 3-5 wordt ingespeeld om verrommeling en verpaupering in het buitengebied tegen te gaan. Tevens biedt het rood voor rood beleid van de gemeente Wierden mogelijkheden om middels het verwijderen van landschapsontsierende bebouwing wonen in het buitengebied mogelijk te maken. Verder wordt opgemerkt dat (agrarische) bedrijvigheid in de omgeving van de Dwarsdijk niet wordt belemmerd door deze ontwikkeling, hierover wordt in hoofdstuk 5 nader op ingegaan. Beide plandeelgebieden zullen landschappelijk worden ingepast conform de bijbehorende gebiedskenmerken.

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

4.3.2 Landschapsontwikkelingsplan (LOP)

4.3.2.1 Algemeen

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

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

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

Het plandeelgebied aan de Dwarsdijk ligt in deelgebied 5 en het plandeelgebied aan de Nijverdalsestraat naast nr. 92 behoort volgens het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) tot kern Wierden. Echter, aangezien het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) verouderd is, is in voorliggende situatie aansluiting gevonden met het naastgelegen deelgebied. Het betreft deelgebied 2: Dorpsrand Wierden

4.3.2.2 Deelgebied 2: Dorpsrand Wierden

In dit deelgebied, Dorpsrand Wierden, wordt gestreefd naar het realiseren van een aantrekkelijke overgang van de kern van Wierden naar het buitengebied. Het gebied moet een aantrekkelijk uitloop-, woon- en werkgebied gaan vormen, waarbij ruimte wordt geboden aan initiatieven en functieveranderingen (nieuwe ontwikkelingen).

Om de landschappelijke kwaliteit te kunnen waarborgen en nieuwe ontwikkelingen te kunnen inpassen in het landschap, is het daarom belangrijk dat een stevige landschappelijke groenstructuur wordt ontwikkeld.

Daarbij is het niet alleen belangrijk dat waardevolle bestaande landschapsstructuren behouden blijven, maar dat ook nieuwe landschapsstructuren worden toegevoegd. Een stevige landschappelijke groenstructuur biedt bovendien de mogelijkheid om diverse recreatieve routestructuren in zich op te nemen.

Aandacht wordt besteed aan de maatvoering en opbouw van de landschappelijke groenstructuur. Landschappelijk gezien zijn gewenst, naast de landbouw, ontwikkelingen als (kleinschalige) recreatieve initiatieven, initiatieven op het gebied van waterberging en -winning, natuur en landschap en alternatieve vormen van landbouw. Evenals functieverandering van historische erven, met als doel behoud van die erven.

De groenstructuur moet gevormd gaan worden door onder andere streekeigen beplantingen bij erven, eikengaarden, houtwallen, -singels en lanen met Zomereik en Beuk als hoofdsoort. Verder toe te passen beplantingssoorten zijn: Vuilboom, Wintereik, Winterlinde en Hazelaar. Bijvoorbeeld rond een erf kan een netwerk van beplantingen worden aangelegd dat onderdeel vormt van een groter netwerk.

Langs de doorgaande wegen wordt voorgesteld de laanstructuren verder compleet te maken. Laanbeplantingen langs de randen van het deelgebied dragen bij aan het begrenzen van dit hoger liggende deelgebied en aan accentuering van de overgang naar de lagere open velden. Ook de spoorzone kan bijdragen aan versterking van deze groenstructuur en aan vergroting van de toegankelijkheid van het buitengebied.

Naast landbouw zullen door autonome ontwikkeling, meer nieuwe functies in het gebied komen. Gestreefd wordt naar een slimme combinatie van landgebruik waarbij zaken als landbouw, waterwinning, water vasthouden, (genieten van) natuur en lands

4.3.2.3 Deelgebied 5: De open velden

Het deelgebied vormt één van de weinige grote open gebieden in de gemeente Wierden. Om gelijkvormigheid en verdichting van alle landschappen in Wierden te voorkomen is het belangrijk dat dit deelgebied zijn openheid blijft behouden.

Om de contrasten met de omgeving te vergroten wordt voorgesteld om verschillende (niet structuurbepalende) kavelgrensbeplanting op den duur te verwijderen (zie kaart). Dit geldt ook voor de beplantingen langs de N350 en de spoorlijn, zij doorbreken nu de openheid. Tevens wordt de leegte versterkt door behoud van het karakter van de erven met hun beplantingen, die als groene oases in het open landschap liggen.

Door het realiseren van een (verdichte) groene zone (bijvoorbeeld door laanbeplantingen of beplantingen bij erven) op de overgang van het open gebied naar de Rug van Hoge Hexel, worden enerzijds het open gebied en anderzijds de hogere meer besloten delen (Rug van Hoge Hexel en Omgeving kern Wierden) ruimtelijk begrensd. Hierdoor wordt de afscheiding tussen de verschillende deelgebieden scherper en beter herkenbaar.

Voor het beheer en het in stand houden van deze openheid zijn de grondgebonden agrarische bedrijven in dit deelgebied zeer belangrijk. Daarnaast is een deel van het gebied aangewezen als Landbouwon ontwikkelingsgebied (LOG).

Nieuwvestiging en uitbreiding moeten aansluiten bij bestaande landschappelijke en (cultuur)historische structuren. Voor de LOG's is een visie op de ontwikkeling van die gebieden in opstelling. Daarin wordt aandacht besteed aan de landschappelijke inpassing bij nieuwvestigingen en uitbreidingen.

Toe te passen beplantingssoorten zijn Vuilboom, Zachte berk, Zomereik, Zwarte els (hoofdboomsoorten).

4.3.2.4 Toetsing van het initiatief aan het Landschapsontwikkelingsplan gemeente Wierden

Het initiatief past binnen de kaders van het LOP die voor deze gebieden gelden. De ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt op basis van het gemeentelijke Rood voor Rood beleid dat een kader biedt voor de realisatie van nieuwe woonerven in het buitengebied. Door de betrokken erven landschappelijk is te passen, rekening houdend met de geldende gebiedskenmerken, wordt de identiteit van het oude cultuurlandschap versterkt.

Voor een nadere toelichting op de landschappelijke inpassing van de erven wordt verwezen naar hoofdstuk 3 van deze toelichting en het ruimtelijke kwaliteitsplan dat is opgenomen in bijlage 1 bij deze toelichting. Geconcludeerd wordt dat het ruimtelijk kwaliteitsplan in overeenstemming met het LOP is opgesteld.

4.3.3 Lokale woonagenda 2018-2022

4.3.3.1 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.

4.3.3.2 Landelijk gebied

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

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

Voorliggend voornemen betreft de herbouw van twee bestaande woningen aan de Dwarsdijk en het toestaan van één extra woning aan de Nijverdalsestraat. Deze ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt op basis van het gemeentelijke rood voor rood beleid. Met deze ontwikkeling wordt, met het oog op de leefbaarheid in het buitengebied, bijgedragen aan de kwalitatieve opgave om de ruimte van vrijkomende agrarische bebouwing goed te benutten. Tevens wordt de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied en aan de rand van de gemeente Wierden versterkt, als gevolg van de verwijdering van landschapsontsierende bebouwing en de landschappelijke inpassing van de betrokken erven.

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

4.3.4 Ruimte voor Maatwerk

4.3.4.1 Algemeen

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

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

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

In voorliggend geval is het Rood voor Rood beleid van belang.

4.3.4.2 Rood voor Rood

Algemeen

In 2005 is door de Provincie Overijssel Rood voor Rood beleid vastgesteld. De gemeente Wierden heeft dit beleid verder uitgewerkt in een eigen beleidskader. In het beleid ‘Rood voor rood met gesloten beurs

gemeente Wierden 2011’ zijn de voorwaarden en uitgangspunten concreet uitgewerkt. De doelstelling van de Rood voor Rood regeling is: *‘het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit door de sloop van landschapsontsierende agrarische bedrijfsgebouwen’*. Om dit doel te bereiken kunnen, in ruil voor het definitief en substantieel slopen van bedrijfsgebouwen, op planologisch verantwoorde locaties één of meer woningbouw kavels worden toegekend.

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

Criteria

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

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

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

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

Op basis van het oorspronkelijke Rood voor Rood beleid moet de compensatiewoning worden teruggebouwd op de slooplocatie of, wanneer sprake is van meerdere slooplocaties, één van de slooplocaties.

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

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

4.3.4.3 Toetsing van het initiatief aan ‘Ruimte voor maatwerk’

In voorliggend geval wordt op basis van de rood voor rood regeling 1.535 m² aan landschapsontsierende bedrijfsbebouwing ter plaatse van de Dwarsdijk nr. 3-5 gesloopt. Op het betrokken perceel wordt voor de eerste keer deelgenomen aan rood voor rood en de sloopbebouwing is minimaal 5 jaar oud en is gebruikt voor agrarische bedrijfsactiviteiten.

Van de totale slooppoppervlakte (1.535 m²) wordt 1.000 m² aan slooppeters verkocht ten behoeve van het realiseren van een compensatiewoning aan de Nijverdalsestraat 850 m² hiervan is nodig voor het bouwrecht voor een woning met een inhoud van 750 m³ en 100 m² aan bijbehorende bouwwerken. Tevens wil initiatiefnemer gebruik maken van de binnenplanse afwijking, opgenomen in het bestemmingsplan ‘Buitengebied 2009, veegplan 2019 en bij regel 150 m² aan bijgebouwen toe te staan. Wegens de verplaatsing van het woonrecht dient een extra kwaliteitsimpuls plaats te vinden. Hierbij zal de kwaliteitsimpuls op eigen terrein middels gebakken klinkers worden gerealiseerd.

De overige 150 m² aan sloopmeters worden ingezet om ter plaatse van de Nijverdalsestraat 50 m² aan extra bijgebouwen toe te staan. Daarnaast zal ten oosten van het plandeelgebied circa 50 m² aan veldschuren verwijderd worden om 50 m² aan extra bijgebouwen toe te kunnen staan.

De overige 535 m² aan sloopmeters worden ingezet op de slooplocatie zelf, zodat bij de twee nieuwe woningen bovenop de standaard 100 m² een extra hoeveelheid bijgebouwen kan worden gerealiseerd. Concreet geeft de 535 m² geleit op de sloop/terugbouw verhouding van 1 op 3 het recht op 178 m² aan extra bijgebouwen ter plaatse van de woningen aan de Dwarsdijk nr. 3-5.

Wat betreft de verdeling zullen deze sloopmeters ten behoeve van de Dwarsdijk nr. 3 worden ingezet. In de regels zullen deze meters worden geborgd.

Er is geen sprake van ongewenste verstedelijking of aantasting van landschappelijke/natuurlijke waarden, evenals van belemmering in de bedrijfsvoering van omliggende (agrarische) bedrijven in de omgeving. De woonfunctie past bij de overige functies in de directe omgeving en is vanuit het oogpunt van de milieu- en omgevingsaspecten passend op zowel de sloop- als bouwlocatie (zie hoofdstuk 5 van deze toelichting).

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

4.3.5 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

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

HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

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 geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, geur, ecologie, archeologie & cultuurhistorie en het Besluit milieueffectrapportage.

5.1 Geluid

5.1.1 Wettelijk 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.

5.1.2 Situatie plangebied

De nieuw te realiseren woningen aan de Dwarsdijk 3-5 en de Nijverdalsestraat naast nr. 92 worden op basis van de Wgh aangemerkt als een geluidgevoelig objecten. Hierna wordt voor beide locaties achtereenvolgens ingegaan op de aspecten wegverkeer-, railverkeer- en industrielawaai als bedoeld in de Wgh.

Nijverdalsestraat naast nr. 92

Wegverkeerslawaai

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

Wettelijke geluidszones van wegen:

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

De hiervoor genoemde zones gelden niet voor:

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

De bouwlocatie ter plaatse van de Nijverdalsestraat ligt op enkele meters van de Nijverdalsestraat waarbij de gewenste woning op circa 15-20 meter van de Nijverdalsestraat is beoogd. Het deel van de Nijverdalsestraat ligt in buitenstedelijk gebied en bestaat uit twee rijstroken waardoor een geluidszone van 250 meter van toepassing is. Tevens ligt op circa 175 meter ten westen van het plandeelgebied de Looweg waarbij eveneens sprake is van twee rijstroken en een geluidszone van 250 meter. Aangezien het plandeelgebied binnen twee geluidszones ligt, is door BJZ.nu een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Hieronder wordt kort op de conclusie van het akoestisch onderzoek ingegaan. Voor de gehele rapportage wordt verwezen naar bijlage 2 behorende bij deze plantoelichting.

Conclusie akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

De geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeerslawaaï van de Looweg bedraagt hoogstens 33 dB. Met deze waarde wordt ruimschoots voldaan aan de voorkeurswaarde en ambitiewaarde van 48 dB.

De geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeerslawaaï van de Nijverdalsestraat bedraagt, inclusief reductie, maximaal 52 dB op de zuidelijke gevel. Met deze waarde wordt niet voldaan aan de voorkeurswaarde of de ambitiewaarde uit de Wgh. Wel wordt voldaan aan de maximale ontheffingswaarde van 53 dB zoals gesteld in de Wgh. Tevens wordt er voldaan aan de locatiespecifieke voorwaarden voor het verlenen van een hogere waarde uit het geluidbeleid van de gemeente Wierden. Met het nemen van gevelmaatregelen van minimaal 24 dB wordt er tevens een binnenniveau van 33 dB gegarandeerd.

Een hogere waarde van respectievelijk 52 dB voor de zuidelijke en oostelijke gevel kan om deze reden dan ook worden verleend.

Railverkeerslawaaï

Op een afstand van circa 50 meter ten noorden van het plandeelgebied aan de Nijverdalsestraat ligt de spoorlijn Enschede-Zwolle en op circa 75 meter de spoorlijn Enschede – Apeldoorn. Op basis van het geluidsregisterspoor behoort bij deze spoorlijnen een maximaal Geluidsproductieplafond (GPP) van 58.3 dB wat gelijkstaat aan maximaal 200 meter op basis van de wet besluit Geluidshinder. Aangezien het plandeelgebied binnen deze afstand ligt, is door BJZ.nu een akoestisch onderzoek railverkeerslawaaï uitgevoerd. Hieronder wordt kort op de conclusie van het akoestisch onderzoek railverkeerslawaaï ingegaan. Voor de gehele rapportage wordt verwezen naar bijlage 2 behorende bij deze plantoelichting.

Conclusie akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

De geluidbelasting van het railverkeerslawaaï ten gevolge van de spoorlijnen Enschede – Apeldoorn en Enschede – Zwolle bedraagt respectievelijk 52 dB en 54 dB. Met deze waardes wordt voor beide spoorwegen voldaan aan de voorkeurswaarde uit de Wgh. Voor beide spoorwegen hoeft geen hogere waarde te worden verleend.

Industrielawaaï

In de omgeving van het plandeelgebied is geen gezoneerd bedrijventerrein, zoals bedoeld in de Wet geluidshinder, aanwezig. Het aspect Industrielawaaï is niet van toepassing. Wat betreft de invloed van individuele bedrijven op de nieuwe woningen wordt verwezen naar paragraaf 5.5 (milieuzonering).

Dwarsdijk nr. 3-5

Wegverkeerslawaaï

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

Wettelijke geluidszones van wegen:

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

De hiervoor genoemde zones gelden niet voor:

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

De sloop- en bouwlocatie aan de Dwarsdijk 3-5 ligt op circa 25-30 meter van de Dwarsdijk. De Dwarsdijk ligt in buitenstedelijk gebied, 1 of 2 rijstroken waarbij een geluidszone van 250 meter van toepassing is. Tevens grens het plandeelgebied aan de Erve Meijerinksweg, wat eveneens een geluidszone van 250 meter heeft. Ondanks dat het plandeelgebied binnen beide geluidszones valt, betreffen het twee wegen in het buitengebied waarbij

sprake is van een lage verkeersintensiteit. Dit aangezien deze wegen uitsluitend voor bestemmingsverkeer gebruikt wordt in verband met de ligging. Het betreft tevens geen sluiproute naar andere wegen.

Gelet op de ligging aan twee rustige wegen in het buitengebied van de gemeente Wierden kan worden aangenomen dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en is het uitvoeren van een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï ter plaatse van de beoogde woningen aan Dwarsdijk niet noodzakelijk wordt geacht.

Railverkeerslawaaï

Op een afstand van circa 780 meter ten zuiden van het plandeelgebied ligt de spoorlijn Enschede -Zwolle. Op basis van het geluidsregisterspoor behoort bij deze spoorlijn een maximaal Geluidsproductieplafond (GPP) van 54.5 dB wat gelijkstaat aan maximaal 100 meter op basis van de wet besluit Geluidhinder. Aangezien het plandeelgebied op geruime afstand buiten deze geluidszone ligt, wordt het uitvoeren van een akoestisch onderzoek railverkeerslawaaï niet noodzakelijk geacht.

Geconcludeerd wordt dat ter plaatse sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Industrielawaaï

In de omgeving van het plandeelgebied is geen gezoneerd bedrijventerrein, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder, aanwezig. Het aspect industrielawaaï is niet van toepassing. Wat betreft de invloed van individuele bedrijven op de nieuwe woningen wordt verwezen naar paragraaf 5.5 (milieuzonering).

5.1.3 Conclusie

De Wet geluidhinder vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

5.2 Bodemkwaliteit

5.2.1 Algemeen

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

5.2.2 Situatie plangebied

In voorliggende situatie zijn de plandeelgebieden aan de Nijverdalsestraat naast nr. 92 en de Dwarsdijk 3-5 door Kruse B.V. onderzocht conform de richtlijnen NEN 5740 en NEN 5707. Naar aanleiding van de resultaten van het verkennend milieukundig bodemonderzoek en (verkennend) asbestonderzoek worden meerdere conclusies getrokken. Hierna wordt nader op de conclusie ingegaan. Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar bijlage 3 wat betreft de Nijverdalsestraat naast nr. 92 en naar bijlage 4 wat betreft de Dwarsdijk nr. 3-5 behorende bij deze plantoelichting.

Nijverdalsestraat naast nr. 92

Resultaten veldwerk

In totaal zijn er 8 inspectiegaten gegraven, waarvan er 1 is verdiept tot 4.8 m-mv. In verband met de diepe grondwaterstand blijft het plaatsen van een peilbuis achterwege. Gebleken is dat de bodem bestaat uit matig fijn zand en vanaf circa 1.10 meter diepte zeer fijn zand. In de ondergrond zijn roesthoudende lagen aangetroffen. Er zijn, met uitzondering van sporen glas in de bovengrond van inspectiegat 5, geen bodemvreemde materialen waargenomen. Door de veldwerker zijn visueel geen asbestverdachte materialen op het maaiveld of in de bodem waargenomen.

Slotconclusie

Uit milieukundig oogpunt is er geen bezwaar tegen bestemmingsplanwijziging en de geplande nieuwbouw van een woning, aangezien de vastgestelde verontreinigingen geen risico's voor de volksgezondheid opleveren. De bodem wordt geschikt geacht voor het huidige en toekomstige gebruik (wonen met tuin).

Dwarsdijk nr. 3-5*Resultaten veldwerk*

In totaal zijn er ten behoeve van het verkennend (asbest)onderzoek 17 inspectiegaten gegraven en 7 grondboringen verricht. In totaal zijn 3 peilbuizen geplaatst. In het kader van het nader asbestonderzoek zijn 11 inspectiesleuven en 4 inspectiegaten gegraven. Gebleken is dat de bodem globaal bestaat uit matig fijn tot zeer fijn zand met in de ondergrond zwak zandige veenlagen. Er zijn plaatselijk bodemvreemde materialen waargenomen (zie tabellen 2 en 8). Op het maaiveld en in de bovengrond van inspectiegat 4 en in de bovengrond van inspectiegat 17 visueel asbestverdachte materialen waargenomen. Ook in de inspectiesleuven S1, S11, S12 en S13 is visueel asbest aangetroffen. Er is zintuiglijk geen minerale olie waargenomen in de grond of in het grondwater (geen oliegeur, geen olie/water-reactie). Het freatische grondwater in de peilbuizen is gemiddeld aangetroffen op 1.20 meter min maaiveld.

Resultaten analyses

Op basis van de resultaten van de analyses kan het volgende worden geconcludeerd:

Deellocatie A: Voormalige bovengrondse dieseltanks

- de bovengrond (A - BG) is niet verontreinigd met minerale olie;
- het grondwater (PB A1) is (zeer) licht verontreinigd met barium, nikkel en zink.

Deellocatie B: Voormalige bovengrondse dieseltank met olieopslag

- de bovengrond (B - BG) is niet verontreinigd met minerale olie;
- het grondwater (PB B1) is niet verontreinigd met minerale olie, vluchtige aromaten (BTX) en naftaleen.

Te herontwikkelen terreindeel (verkennend bodemonderzoek)

- de bovengrond (BG I) is niet verontreinigd;
- de bovengrond (BG II) is niet verontreinigd;
- de bovengrond (BG III) is niet verontreinigd;
- Boring 17 (0.15-0.26) is zeer licht verontreinigd met kobalt, kwik, nikkel, zink en PCB;
- de ondergrond (OG I) is niet verontreinigd;
- het grondwater (PB 1) is licht verontreinigd met barium;
- in de puinhoudende bodem (MM FF - 01) is asbest aangetoond in een gehalte ruim lager dan de toetsingswaarde voor nader asbestonderzoek;
- in de puinhoudende bodem (MM FF - 02) is asbest aangetoond in een gehalte hoger dan de toetsingswaarde voor nader asbestonderzoek;
- het materiaalmonster uit inspectiegat 4 is asbesthoudend;
- het materiaalmonster uit inspectiegat 17 is asbesthoudend.

Nader asbestonderzoek

- Mengmonster FF - RE 1 is asbesthoudend. Het gewogen asbestgehalte is lager dan de interventiewaarde;
- inspectiesleuf S1 is asbesthoudend. Het gewogen asbestgehalte is lager dan de interventiewaarde;
- inspectiesleuf S11 is asbesthoudend. Het gewogen asbestgehalte is lager dan de interventiewaarde.

(verkennend) asbest bodemonderzoek

Aleen in de bovengrond van boring 17 en in het grondwater zijn licht verhoogde concentraties aangetoond. Voor een beschrijving en mogelijke verklaringen wordt verwezen naar de paragrafen 4.3 en 4.4 van de onderzoeksrapportage. In de bovengrond (BG I, BG II, BG III), de ondergrond (OG I) zijn geen verhoogde gehalten gemeten. Aangezien de tussenwaarden niet worden overschreden, is er geen reden om een nader onderzoek uit te voeren. De voormalige bovengrondse olieopslag bij deellocaties A en B hebben geen aantoonbare negatieve invloed gehad op de bodemkwaliteit.

Het gewogen asbestgehalte in MM FF - 01 is lager dan de toetsingswaarde voor nader asbestonderzoek. Het gewogen asbestgehalte in MM FF - 02 is hoger dan de toetsingswaarde voor nader asbestonderzoek.

Het materiaal in de inspectiegaten 4 en 17 is asbesthoudend. De aanwezigheid van asbest in de gaten 4 en 17 en de het gewogen asbestgehalte in MM FF - 02 gaf aanleiding voor nader asbestonderzoek. Het nader asbestonderzoek staat beschreven in hoofdstuk 5.

Nader asbestonderzoek

Inspectiegaten 4 en 17

De gewogen asbestgehalten in de kern (sleuf S1 en S11) zijn ruim lager dan de interventiewaarde. Aanvullend nader asbestonderzoek, waarbij de monsters ten behoeve van de verticale en horizontale aferking worden geanalyseerd, is niet noodzakelijk. Er is geen saneringsnoodzaak.

Nader asbestonderzoek - RE 1

Het gemiddelde gewogen asbestgehalte in RE 1 is ruim lager dan de interventiewaarde. Aanvullend nader asbestonderzoek is niet noodzakelijk. Er is geen saneringsnoodzaak.

Slotconclusie

Uit milieukundig oogpunt is er geen bezwaar tegen de bestemmingsplanwijziging en de aanvraag van de omgevingsvergunning ten behoeve van de geplande nieuwbouw, aangezien de vastgestelde verontreinigingen geen risico's voor de volksgezondheid opleveren. De bodem wordt geschikt geacht voor het huidige en beoogd toekomstige gebruik.

5.2.4 Conclusie

De milieuhygiënische kwaliteit van de bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Beoordelingskader

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

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

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

5.3.1.1 Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

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

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

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

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

5.3.1.2 Besluit gevoelige bestemmingen

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

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

5.3.2 Situatie plangebied

In paragraaf 5.3.1.1 zijn voorbeelden van de lijst met categorieën van gevallen opgenomen, die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Gelet op de aard en omvang van dit project in vergelijking met de voorgenoemde categorieën, kan worden aangenomen dat voorliggend project ‘niet in betekenende mate bijdraagt’ aan de luchtverontreiniging. Tevens wordt opgemerkt dat de functie niet wordt aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van het Besluit gevoelige bestemmingen.

5.3.3 Conclusie

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

5.4 Externe veiligheid

5.4.1 Algemeen

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

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

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

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

Voor het transport van gevaarlijke stoffen per buisleiding geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

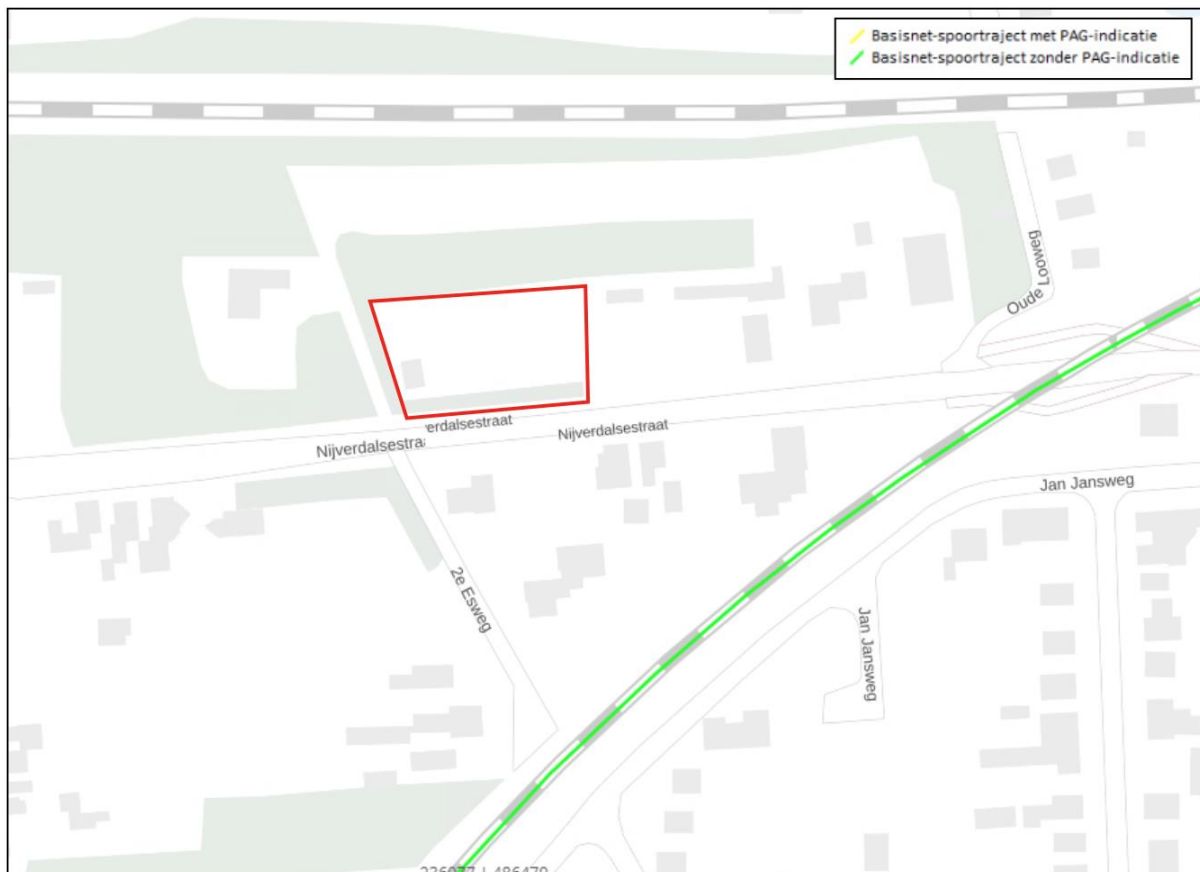
Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten tot een aanvaardbaar minimum te

beperken. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en het plaatsgebonden en het groepsrisico.

5.4.2 Situatie plangebied

Aan hand van de Risicokaart (Atlas Leefomgeving) is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond de plandeelgebieden. 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 afbeelding 5.1 is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot de gevoelige functie rondom de Nijverdalsestraat naast nr. 92 weergegeven en in afbeelding 5.2 rondom de Dwarsdijk nr. 3-5. De plandeelgebieden zijn in beide situaties met een indicatieve rode omlijning weergegeven.

Nijverdalsestraat naast nr. 92

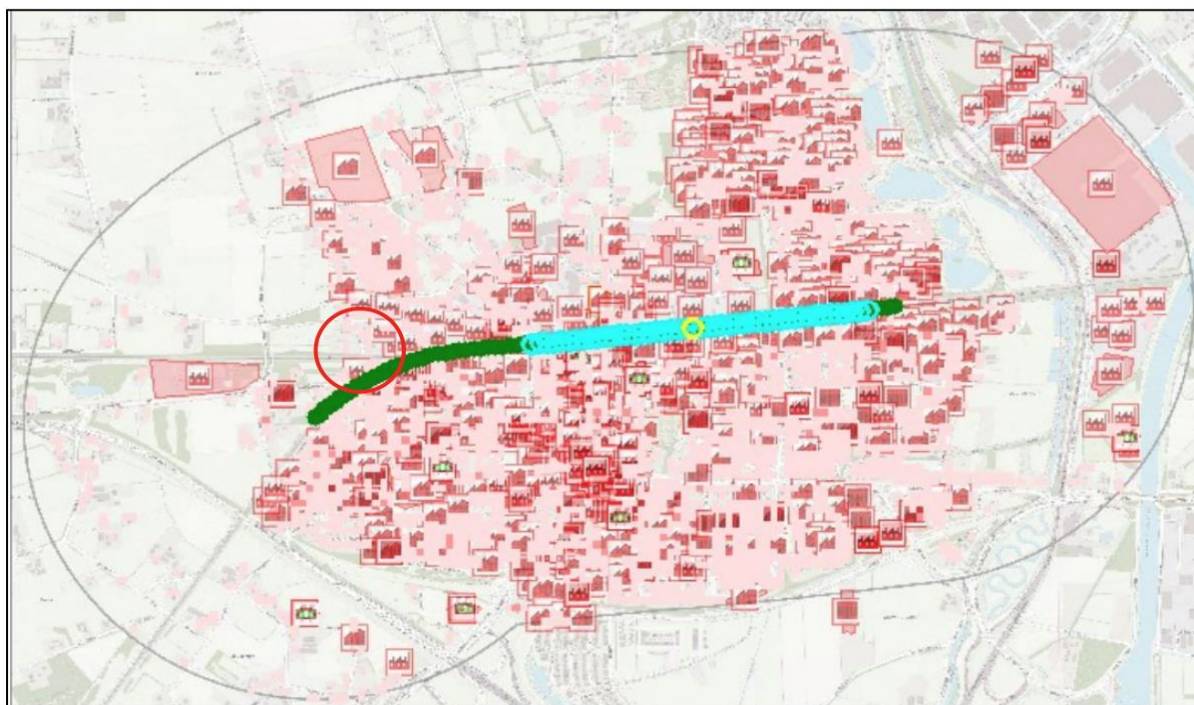


Afbeelding 5.1 Uitsnede Risicokaart (Bron: Atlas Leefomgeving)

Ten zuidoosten van het plandeelgebied loopt op circa 75 meter de spoorlijn Enschede – Apeldoorn waarover transport van gevaarlijke (brandbare) stoffen plaatsvindt. Hierbij is sprake van een spoortraject zonder Plasbrandaandachtsgebied (PAG)-indicatie. Op basis van het attribuutrapport behoort bij deze spoorlijn een PR-8 plafond van 18 meter. Aangezien het plandeelgebied op geruime afstand van deze spoorlijn ligt, vormt deze spoorlijn geen belemmering in het kader van de voorgenomen ontwikkeling.

Aangezien er sprake is van een woningbouwontwikkeling binnen 200 meter van een spoortraject waarover brandbare stoffen plaatsvindt, dient een nadere uitwerking wat betreft risico's te worden te worden uitgewerkt.

Bij een woningbouwontwikkeling aan de Vriezenveenseweg 7 te Wierden, gelegen op eveneens 70 meter afstand van het zelfde spoortraject is door Adviesgroep AVIV een risicoberekening uitgevoerd. In afbeelding 5.2 is een uitsnede uit de risicoberekening uitgevoerd. Het plandeelgebied aan de Nijverdalsestraat is met een rood cirkel aangeduid.



Figuur 4. Geografische weergave groepsrisico toekomstige situatie

- Deel van het traject dat het kilometervak met het hoogste groepsrisico omvat
- Ongevalspunt met de grootste bijdrage aan het groepsrisico van dit kilometervak
- Deel van het traject met een groepsrisico kleiner dan 0.1 keer de oriëntatiewaarde

Afbeelding 5.2 Uitsnede Risicoberekening Vriezenveenseweg 7b (Bron: Adviesgroep AVIV)

Plaatsgebonden risico

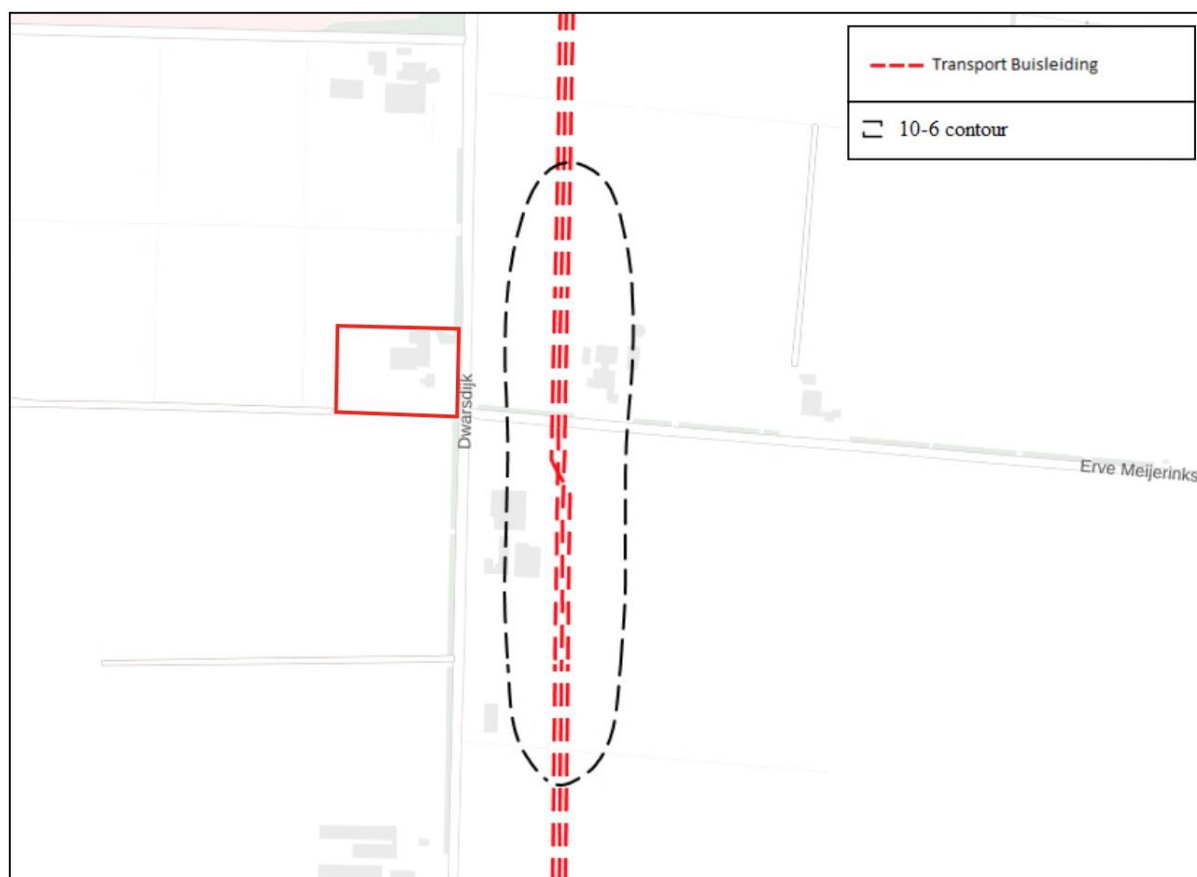
Het plaatsgebonden risico ten gevolge van de spoorlijn vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van het plandeelgebied

Groepsrisico

Zoals in afbeelding 5.2 zichtbaar is, ligt het plandeelgebied buiten de zone met het hoogste groepsrisico. Tevens ligt het plandeelgebied buiten de zone waarbij het groepsrisico kleiner dan 0.1 keer de oriëntatiewaarde bedraagt. In de toekomstige situatie kan dan ook geconcludeerd worden dat door het toevoegen van één woning het groepsrisico kleiner blijft dan 10% van de oriëntatiewaarde. Tevens kunnen de personen ter plaatse van het plandeelgebied als zelfredzaam worden aangemerkt.

Verantwoording

Naar aanleiding van het bovengenoemde wordt opgemerkt dat binnen het plandeelgebied een reguliere woning wordt gebouwd voor zelfredzame persoon. Tevens is het plandeelgebied goed te ontvluchten in verschillende richtingen van de spoorlijn vandaan waarbij tevens sprake is van tussenliggende bebouwing.

Dwarsdijk nr. 3-5

Afbeelding 5.3 Uitsnede Risicokaart (Bron: Atlas Leefomgeving)

Ten oosten van het plandeelgebied ligt op circa 105 meter drie buisleidingen van de Gasunie. Op basis van het attribuutrapport behoort bij de uiterste buisleiding een diameter van 36 inch en een werkdruk van 79.90 bar. Deze specificaties resulteert in een 1% letaliteitsafstand van 470 meter en een letaliteitsafstand van 190 meter. Het plandeelgebied bevindt zich in beide gevallen binnen deze afstand waardoor een nadere verantwoording van toepassing is.

Tevens is er sprake van een PR 10-6 risicocontour bij de buisleiding. Deze PR 10-6 risicocontour heeft een breedte van 56 meter. Aangezien het plandeelgebied buiten de risicocontour ligt, is een nadere uitwerking niet van toepassing.

Gesteld wordt dat er momenteel sprake is van een lage personendichtheid ter plaatse van het plandeelgebied. De voorgenomen ontwikkeling betreft het stoppen van een agrarisch bedrijf waarbij vervangende nieuwbouw van twee woningen plaatsvindt. Gelet op het feit dat er geen sprake is van een toename wat betreft de personendichtheid binnen het plandeelgebied heeft de voorgenomen ontwikkeling geen negatieve invloed op het groepsrisico. Uit de inventarisatie blijkt verder dat het plangebied:

- zich niet bevindt binnen de risicocontour van Bevi- en Brzo-inrichtingen danwel inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit (plaatsgebonden risico);
- zich niet bevindt binnen een gebied waarbinnen in beginsel een verantwoording van het groepsrisico nodig is;
- Het plandeelgebied ter plaatse van de Nijverdalsestraat naast nr. 92 wel ligt binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer gevaarlijke stoffen. Echter is er geen sprake van een toename van 10% van de personendichtheid waardoor een nader onderzoek niet noodzakelijk is;
- Ter plaatse van de Dwarsdijk 3-5 wel ligt binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen, maar dat er geen sprake is van een toename van het groepsrisico.

5.4.3 Conclusie

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

5.5 Milieuzonering

5.5.1 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.

5.5.2 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.

Beide plandeelgebieden liggen in het buitengebied, waar geen sprake is van een matige of sterke functiemenging. In voorliggend geval is daarom uitgegaan van het omgevingstype ‘rustige woonwijk’, specifiek ‘rustig gebied’.

In de onderstaande tabel zijn onder andere de richtafstanden per milieucategorie zichtbaar.

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

5.5.3 Situatie plangebied

5.5.3.1 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.

Zoals reeds hiervoor genoemd, wordt bij het realiseren van nieuwe bestemmingen gekeken naar de omgeving waarin de nieuwe bestemmingen gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen en rol:

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

5.5.3.2 Externe werking

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

De functie 'Wonen' betreft geen milieubelastende functie en is daarom niet opgenomen in de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering'. Vorenstaande betekent dat er geen sprake is van onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat van omliggende bebouwing.

5.5.3.3 Interne werking

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

In onderstaande tabel worden de activiteiten/functies benoemd die zijn gelegen in de nabijheid van de plandeelgebieden. In de tabel wordt aangegeven tot welke milieucategorie de omliggende activiteit of functie wordt gerekend, welke richtafstand aangehouden moet worden tussen de milieugevoelige en milieubelastende functie en wat de daadwerkelijke afstand hiertussen bedraagt. Hierna wordt eerst op de Nijverdalsestraat naast nr. 92 ingegaan en daarna op situatie nabij de Dwarsdijk nr. 3-5.

Nijverdalsestraat naast nr. 92

Functie	Milieucategorie	Grootste richtafstand 'gemengd gebied'	Daadwerkelijke afstand (circa)
Gemengd Nijverdalsestraat 88	1	10 m (geluid)	93 m
Kantoor Nijverdalsestraat 109/109a	1	10 m (geluid)	38 m

Ten oosten van het plandeelgebied aan de Nijverdalsestraat naast nr. 92 is op 93 meter een gemengde bestemming van toepassing waarvoor milieucategorie 1 geldt. Hierbij behoort een richtafstand van 10 meter

voor onder andere het aspect geluid. Aangezien het plandeelgebied op circa 93 meter ligt, vormt de aanwezigheid van een gemengde bestemming geen belemmering.

Daarnaast is op circa 38 meter ten zuidwesten van het plandeelgebied een kantoor bestemming van toepassing, waarvoor eveneens milieucategorie 1 geldt. Het betreft een kleinschalig kantoor. Gelet op de afstand ten opzichte van het plandeelgebied vormt de aanwezigheid van het kantoor geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Dwarsdijk nr. 3-5

Functie	Milieucategorie	Grootste richtafstand 'gemengd gebied'	Daadwerkelijk afstand (circa)
Grondgebonden veehouderij Dwarsdijk 8*	3.2	30 m (geluid en geur)	63 m
Intensieve veehouderij Dwarsdijk 1**	4.1	50 m (geluid)	450 m

*Op een afstand van circa 63 meter ten zuidoosten van het plandeelgebied, gemeten van bouwvlak tot bouwvlak is een grondgebonden melkveehouderij gesitueerd. Op basis van de VNG uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' behoort hierbij een grootste afstand van 100 (geur) en 30 meter voor geluid. Bij dergelijke agrarische bedrijven geldt, op basis van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering', de grootste richtafstand veelal voor het aspect geur. Bij agrarische bedrijven zijn echter niet de adviesafstanden, maar de wettelijk aan te houden afstanden of de berekenende geuremissiecontouren voor vergunningplichtige veebedrijven bepalend. Hier wordt in paragraaf 5.6 nader op ingegaan. Voor dit bedrijf geldt, indien het aspect geur buiten beschouwing wordt gelaten, een grootste richtafstand van 30 meter voor het aspect geluid. Aan deze richtafstand wordt ruimschoots voldaan.

**Op een afstand van circa 450 meter ten zuiden van het plandeelgebied is een intensieve veehouderij gesitueerd. Voor dit bedrijf geldt, indien het aspect geur buiten beschouwing wordt gelaten, een grootste richtafstand van 50 meter voor het aspect geluid. Aan deze richtafstand wordt ruimschoots voldaan.

5.5.4 Conclusie milieuzonering

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

5.6 Geur

5.6.1 Wet geurhinder en veehouderij & Activiteitenbesluit

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

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

Voor diercategorieën waarvoor in de Wgv een geuremissie per dier is vastgesteld geldt dat, binnen een concentratiegebied, de geurbelasting op geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom niet meer dan 3 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.

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.

5.6.2 Situatie plangebied

Zoals in de voorgaande paragraaf is aangegeven ligt de dichtstbijzijnde grondgebonden veehouderij ten opzichte van het plandeelgebied aan de Dwarsdijk nr. 3-5 op circa 63 meter (gemeten van bouwvlak tot bouwvlak). Tevens ligt ten zuidoosten van het plandeelgebied aan de Dwarsdijk nr. 3-5 eveneens een intensieve veehouderij op circa 450 meter ten zuiden van het plandeelgebied. Op basis van bovenstaande regelgeving ligt het milieugevoelige object, de woningen buiten de bebouwde kom waarvoor 50 meter aangehouden dient te worden. Hiermee wordt voldaan aan de vaste afstand van 50 meter en kan redelijkerwijs verwacht worden dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

5.6.3 Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor dit plan.

5.7 Ecologie

5.7.1 Algemeen

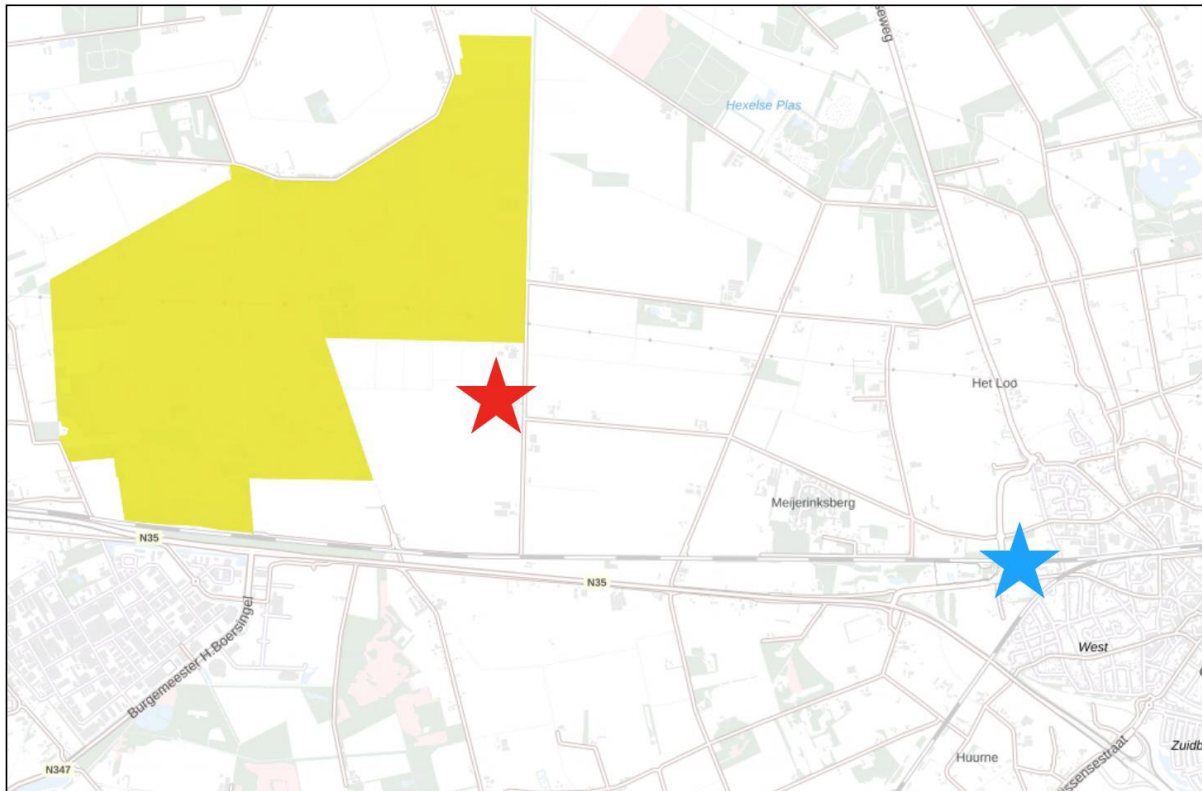
Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Sinds 1 januari 2017 is het wettelijk kader ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming vastgelegd in de Wet natuurbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met Natura 2000-gebieden en het Natuurnetwerk Nederland. Soortenbescherming gaat uit van de bescherming van dier- en plantensoorten.

5.7.2 Gebiedsbescherming

5.7.2.1 Natura 2000-gebieden

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

Het plandeelgebied aan de Nijverdalsestraat naast nr. 92 bevindt zich op circa 3.1 km en het plandeelgebied aan de Dwarsdijk nr. 3-5 op circa 325 meter van het dichtstbijgelegen Natura 2000-gebied ‘Het Wierdense Veld’. In afbeelding 5.4 is de ligging van de woningbouwlocaties (rode ster Dwarsdijk nr. 3-5 en blauwe ster Nijverdalsestraat naast nr. 92) ten opzichte van Natura 2000-gebied weergegeven.



Afbeelding 5.4 Ligging ten opzichte van het Natura 2000-gebied 'Het Wierdense Veld' (Bron: Atlas Leefomgeving)

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 aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling in combinatie met de korte afstand tot het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige Natura 2000-gebied, is voor beide deelplangebied een stikstofonderzoek uitgevoerd. De gehele rapportage is in bijlage 5 bijgevoegd. Hieronder wordt kort op de conclusie ingegaan.

Conclusie stikstofberekening

Uit de AERIUS-berekening blijkt dat in de gebruiksfase van de voorgenomen ontwikkeling geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden.

Het project is in het kader van de Wet natuurbescherming, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, niet vergunningsplichtig.

5.7.2.2 Natuurnetwerk Nederland

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

Het dichtstbijzijnde gebied wat is aangemerkt als Natuurnetwerk Nederland (NNN) grenst aan het plandeelgebied aan de Dwarsdijk en ligt op circa 2850 meter ten opzichte van het plandeelgebied aan de Nijverdalsestraat naast nr. 92. Gelet op de ligging buiten het NNN en de aard en omvang van het voornemen

wordt geconcludeerd dat er geen aantasting plaatsvindt van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN.

5.7.3 Soortenbescherming

5.7.3.1 Algemeen

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 voorliggend geval is door Natuurbank Overijssel een Quickscan Natuurwaardenonderzoek uitgevoerd. Hieronder wordt ingegaan op de conclusies en aanbevelingen uit dit onderzoek. Het volledige onderzoek is opgenomen in bijlage 6 van deze toelichting.

5.7.3.2 Resultaten Quickscan natuurwaardenonderzoek

Wettelijke consequenties m.b.t. soortbescherming:

De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied niet tot een geschikte groeiplaats voor beschermde plantensoorten, maar wel tot geschikt functioneel leefgebied voor verschillende beschermde dieren. Beschermde diersoorten benutten het deelgebied Nijverdalsestraat 92 hoofdzakelijk als foerageergebied, maar mogelijk bezetten veldmuizen er een vaste rust- en voortplantingsplaats. Vogels, amfibieën en vleermuizen bezetten geen vaste rust- en voortplantingsplaats in dit deelgebied. Het deelgebied Dwarsdijk 3/5 wordt door beschermde diersoorten hoofdzakelijk benut als foerageergebied, maar mogelijk nestelen er vogels, bezetten amfibieën er een (winter)rustplaats, bezetten beschermde grondgebonden zoogdieren er een vaste rust- of voortplantingsplaats en bezetten vleermuizen er een verblijfplaats.

Van de in het plangebied nestelende vogelsoorten, is uitsluitend het bezette nest beschermd, niet het oude nest of de nestplaats. Bezette vogelnesten zijn beschermd en mogen niet beschadigd of vernield worden. Gelet op de aard van de werkzaamheden kan geen ontheffing verkregen worden voor het beschadigen of vernielen van bezette vogelnesten. Indien de beplanting verwijderd en de toegankelijke bebouwing gesloopt wordt (Dwarsdijk 3/5) tijdens de voortplantingsperiode, wordt geadviseerd vooraf een broedvogelscan uit te voeren om de aanwezigheid van een bezet vogelnest uit te kunnen sluiten.

Als gevolg van de voorgenomen activiteiten worden mogelijk beschermde grondgebonden zoogdieren en amfibieën gedood en wordt mogelijk een vaste (winter)rust- en/of voortplantingsplaats van een beschermd grondgebonden zoogdier of amfibie beschadigd of vernield. Voor de beschermde grondgebonden zoogdieren amfibieënsoorten, die een vaste (winter)rust- en voortplantingsplaats in het plangebied bezetten, geldt een vrijstelling van de verbodsbepaling ‘beschadigen/vernielen van vaste rust- en voortplantingsplaatsen’. Er geldt geen vrijstelling voor het doden van beschermde grondgebonden zoogdieren en amfibieën. Om te voorkomen dat beschermde dieren gedood worden dienen ze weggejaagd te worden of weggevangen te worden (en elders losgelaten). Indien niet voorkomen kan worden dat een beschermd dier gedood wordt, dient een ontheffing aangevraagd te worden of dient gewerkt te worden volgens een goedgekeurde en toepasbare gedragscode.

Vleermuizen en hun vaste verblijfplaatsen zijn beschermd en mogen alleen met een ontheffing negatief beïnvloed worden. Als gevolg van het slopen van bebouwing aan de Dwarsdijk 3/5 wordt mogelijk een vleermuis verstoord of gedood en een vaste rust- en voortplantingsplaats verstoord, beschadigd en vernield. Er dient een aanvullend onderzoek conform het vleermuisprotocol uitgevoerd te worden om de functie van de bebouwing vast te kunnen stellen. Dit onderzoek dient uitgevoerd te worden in de periode half mei-half september (half oktober). Op basis van nader onderzoek kunnen de wettelijke consequenties bepaald worden.

Door uitvoering van de voorgenomen activiteiten neemt de betekenis van het plangebied als foerageergebied voor sommige beschermde diersoorten af. Dit leidt echter niet tot wettelijke consequenties.

5.7.4 Conclusie

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling dient ter plaatse van het deelplangebied aan de Dwarsdijk nr. 3-5 een vleermuizenonderzoek te worden uitgevoerd voordat er gesloopt kan worden. In de regels is dit middels een voorwaardelijke verplichting geborgd.

5.8 Archeologie & Cultuurhistorie

5.8.1 Archeologie

5.8.1.1 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.

5.8.1.2 Situatie plangebied

De gemeente Wierden heeft archeologische verwachtingen doorvertaald in dubbelbestemmingen in het bestemmingsplan ‘Buitengebied 2009’. Wat betreft beide plandeelgebieden zijn geen dubbelbestemmingen archeologie van toepassing. Hierdoor wordt het uitvoeren van een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk geacht.

Tevens kan er geconcludeerd worden dat de gronden ter plaatse van de Dwarsdijk nr. 3-5 reeds in het verleden geroerd zijn.

Mochten tijdens de werkzaamheden onverhoopt toch archeologische resten worden aangetroffen, of resten waarvan redelijkerwijze kan worden vermoed dat het om archeologische resten gaat, dan geldt op grond van de Erfgoedwet (art. 5.10) een meldingsplicht. Dit kan bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE, www.cultureelerfgoed.nl).

5.8.2 Cultuurhistorie

5.8.2.1 Algemeen

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

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

5.8.2.2 Situatie plangebied

Er bevinden zich in beide plandeelgebieden zelf en de directe omgeving geen Rijks- danwel gemeentelijke monumenten. Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

5.8.3 Conclusie

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

5.9 Besluit Milieueffectrapportage

5.9.1 Besluit milieueffectrapportage

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

5.9.1.2 Situatie plangebied

5.9.1.2.1 Artikel 2.8 van de Wet natuurbescherming

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied ‘Het Wierdense veld’ ligt op een afstand van circa 325 meter van het plandeelgebied aan de Dwarsdijk 3-5. Gezien de ligging ten opzichte van het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige Natura 2000-gebied is een stikstofonderzoek uitgevoerd.

Uit de stikstofberekening volgt dat de voorgenomen ontwikkeling in geen belemmering voorziet.

5.9.1.2.2 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 mogelijk een vormvrije m.e.r.-beoordeling noodzakelijk. Het begrip ‘stedelijk ontwikkelingsproject’ is niet nader gedefinieerd. Gelet op de aard van de ontwikkeling (Rood voor Rood) en ligging in het buitengebied is het de vraag of in voorliggend geval sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject. Zekerheidshalve wordt er wel getoetst of sprake is van m.e.r.-beoordelingsplicht. Hier is sprake van indien de activiteiten de volgende drempelwaarden uit onderdeel D overschrijden:

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

Gezien de drempelwaarden wordt geconcludeerd dat voor dit bestemmingsplan geen sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplicht. Echter, zoals ook in het voorgaande aangegeven, dient ook wanneer ontwikkelingen onder drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er van te vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben.

Gelet op de aard- en omvang van de voorgenomen ontwikkeling is het de vraag om er sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' als bedoeld in onderdeel D 11.2 van het Besluit milieueffectrapportage. Uit jurisprudentie (ABRvS 15 maart 2017, ECLI:NL:RVS:2017:694) volgt dat het antwoord op deze vraag afhankelijk is van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als de 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.

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

5.9.1.3 Conclusie

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

HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN

6.1 Vigerend beleid

6.1.1 Europees beleid

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

6.1.2 Rijksbeleid

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

6.1.3 Provinciaal beleid

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

6.1.4 Waterschap Vechtstromen

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

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

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

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

6.2 Waterparagraaf

6.2.1 Algemeen

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

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

6.2.2 Watertoetsproces

Het waterschap Vechtstromen is geïnformeerd over de ontwikkeling ter plaatse van beide plandeelgebieden door gebruik te maken van de digitale watertoets (<http://www.dewatertoets.nl>). De beantwoording van de vragen heeft ertoe geleid dat de ‘korte procedure’ van toepassing is wat betreft de Nijverdalsestraat naast nr. 92 en de ‘normale procedure’ wat betreft de Dwarsdijk nr. 3-5. Dit houdt in dat vooroverleg met het waterschap enkel voor het plandeelgebied aan de Dwarsdijk nr. 3-5 noodzakelijk is. Voor het volledige watertoetsresultaat wordt verwezen naar bijlagen 7 en 8 bij deze plantoelichting.

Hierna wordt kort op het oppervlaktewater, hemelwater en afvalwater ingegaan.

Oppervlaktewater

Binnen beide plandeelgebieden is geen oppervlakte aanwezig.

Afvalwater

Voor beide plandeelgebieden wordt aangesloten op de bestaande riolering. Wat betreft de herbouw en nieuwbouw van woning(en) voorziet het voornemen in geen belemmering wat betreft de aansluiting op de bestaande riolering.

Hemelwater

Op het perceel zijn ruimvoldoende mogelijkheden aanwezig om het water in de grond te infiltreren.

HOOFDSTUK 7 TOELICHTING OP DE PLANREGELS

7.1 Inleiding

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

7.2 Opzet van de regels

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

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

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

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

7.2.1 Inleidende regels

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

7.2.2 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;
- Afwijken van de bouwregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van aangegeven bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels: welk gebruik van gronden en opstallen in ieder geval strijdig zijn;
- Afwijkingen van de gebruiksregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bestemmingen;
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden: voor welke werken of werkzaamheden al dan niet een omgevingsvergunning noodzakelijk is.
- Wijzigingsregels: onder welke voorwaarden de aangegeven bestemmingen mogen worden gewijzigd.

7.2.3 Algemene regels

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

- *Anti-dubbeltelregel (Artikel 5)*
Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.
- *Algemene bouwregels (Artikel 6)*
In dit artikel worden regels gesteld ten aanzien van bouwen op gronden grenzend aan verkeersbestemmingen.
- *Algemene gebruiksregels (Artikel 7)*
In dit artikel worden vormen van strijdig gebruik en toegestaan gebruik beschreven. Daarnaast wordt de afstemmingsregel beschreven.
- *Algemene aanduidingsregels (Artikel 8)*
In dit artikel worden de specifieke regels beschreven die verband houden met de ligging in de reconstructiewetzone – verwevingsgebied en de milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied.
- *Algemene afwijkingsregels (artikel 9)*
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 10)*
In dit artikel worden de algemene wijzigingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk voor burgemeester en wethouders om de ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan te wijzigen.
- *Overige regels (Artikel 11)*
In dit artikel zijn de parkeerregels opgenomen ten behoeve van voldoende parkeergelegenheid.

7.2.4 Overgangs- en slotregels

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

7.3 Verantwoording van de regels

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

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

In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd.

Agrarisch (artikel 3)

Deze bestemming is toegekend aan de gronden rondom de woonbestemming aan de Dwarsdijk nr. 3-5. Het betreffen de gronden die in het verleden tot het agrarisch bedrijf ter plaatse behoorden. Met deze agrarische gebiedsbestemming wordt aangesloten op naastgelegen gronden.

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

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

Wonen (artikel 4)

De bestemming ‘Wonen’ is toegekend aan de nieuwe woonpercelen aan de Dwarsdijk nr. 3-5 en de Nijverdalsestraat ten westen van nr. 92.

Deze gronden zijn hoofdzakelijk bedoeld voor het wonen in woonhuizen, landschappelijke inpassing en indien wenselijk bed & breakfast.

Ten aanzien van de bouwregels is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij het geldende bestemmingsplan. Ter waarborging van de sloop van de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, en de landschappelijke inpassing, is per plandeelgebied een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Tevens is gelet op de woning aan de Dwarsdijk nr. 3-5 een omgevingsvergunning voor slopen van de woning van toepassing.

Ten behoeve van het perceel aan de Nijverdalsestraat is 250 m², aan de Dwarsdijk nr. 3 328 m² en de Dwarsdijk nr. 5 150 m² aan bijgebouwen toegestaan. Dit in verband met het te slopen oppervlakte aan landschapsontsierende bebouwing waarbij eveneens bij alle drie de woonpercelen wordt afgeweken van de afwijkmogelijkheid in de bouwregels.

HOOFDSTUK 8 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. Hoofdregel 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.

Met betrekking tot het verhaal van de kosten van de bestemmingsplanprocedure en de uitvoering van het bestemmingsplan, is met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten. Verhaal van eventuele planschadekosten is onderdeel van de anterieure overeenkomst. Het verhaal van kosten is hiermee "anderszins verzekerd", zodat het vaststellen van een exploitatieplan niet nodig is.

HOOFDSTUK 9 VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN

9.1 Vooroverleg

9.1.1 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 plannen. Geoordeeld wordt dat dit bestemmingsplan geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

9.1.2 Provincie Overijssel

Gelet op de omvang van de in het bestemmingsplan besloten ontwikkeling wordt vooroverleg met de provincie Overijssel niet noodzakelijk geacht.

9.1.3 Waterschap Vechtstromen

Het plan is middels de digitale watertoets naar het waterschap toegezonden. In bijlage 8 en 9 zijn het watertoetsresultaat bijgevoegd. Na afstemming zal deze paragraaf nader worden ingevuld.

9.2 Inspraak

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

9.3 Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan heeft voor een periode van zes weken (tot 20 september 2022) ter inzage gelegen. Uit deze periode is één zienswijze door ProRail ingediend. Deze zienswijze is middels een voorwaarde in de regels beantwoord.

Daarnaast zal het bestemmingsplan voor vaststelling vanaf 12 december voor vaststelling ter inzage liggen.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Ruimtelijk kwaliteitsplan

Bijlage 2 Akoestische onderzoek weg-/railverkeerslawaaï

Bijlage 3 Verkennend bodemonderzoek Nijverdalsestraat naast nr. 92.

Bijlage 4 Verkennend bodemonderzoek Dwarsdijk nr. 3-5

Bijlage 5 Stikstofberekening Dwarsdijk nr. 3-5

Bijlage 6 Quickscan natuurwaarden

Bijlage 7 Watertoets Nijverdalsestraat naast nr. 92

Bijlage 8 Watertoets Dwarsdijk nr. 3-5