

**Bestemmingsplan
Enter Dorp,
herziening Rondweg ong.**

Bestemmingsplan Enter Dorp, herziening Rondweg ong.

GEMEENTE WIERDEN
IDN: NL.IMRO.0189.BP2022000006-ON01
Datum: 8 november 2022
Status: Ontwerp



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	5
1.1	AANLEIDING	5
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	5
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	6
1.4	GELDEND BESTEMMINGSPLAN	6
1.5	LEESWIJZER	7
HOOFDSTUK 2	DE HUIDIGE EN GEWENSTE SITUATIE	9
2.1	HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED	9
2.2	GEWENSTE SITUATIE	10
HOOFDSTUK 3	BELEIDSKADER	14
3.1	RIJKSBELEID	14
3.2	PROVINCIAAL BELEID	16
3.3	GEMEENTELIJK BELEID	25
HOOFDSTUK 4	RANDVOORWAARDEN EN ONDERZOEK	34
4.1	INLEIDING	34
4.2	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	34
HOOFDSTUK 5	TOELICHTING OP DE PLANREGELS	49
5.1	INLEIDING	49
5.2	OPZET VAN DE REGELS	49
5.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS	50
HOOFDSTUK 6	UITVOERING EN HANDHAVING	52
6.1	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	52
6.2	HANDHAVING	52
6.3	RETROSPECTIEVE TOETS	52
HOOFDSTUK 7	VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN	54
7.1	VOOROVERLEG	54
7.2	INSPRAAK	54
7.3	ZIENSWIJZEN	54
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING		55
BIJLAGE 1	RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN	56
BIJLAGE 2	VERKENNEND BODEMONDERZOEK	57
BIJLAGE 3	AANVULLEND BODEMONDERZOEK	58
BIJLAGE 4	AKOESTISCH ONDERZOEK WEGVERKEERSLAWAAI	59
BIJLAGE 5	QUICKSCAN ECOLOGIE	60
BIJLAGE 6	WATERTOETS	61

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Aan de Rondweg ong. sectie L, perceelnummers 1519 en 1520 te Enter bevindt zich een perceel bestemd voor wonen en agrarisch. Het huidige woonperceel met bouwvlak is 11 jaar geleden ontstaan door middel van toepassing van de rood voor rood regeling.

Initiatiefnemer is voornemens het bestaande bouwvlak te verplaatsen en te vergroten ten behoeve van de realisatie van de beoogde compensatiewoning. Tevens zal het woonbestemmingsvlak worden aangepast.

Verder zal het oostelijke deel van het perceel wijzigen naar een bedrijfsbestemming zonder bouwmogelijkheden, ten behoeve van de uitbreiding van het aangrenzende bedrijfsperceel aan de Mettenkampsweg 9a met een buitenopslag. De buitenopslag zal voor voorraden en bedrijfsmiddelen gebruikt worden ten behoeve van het aangrenzende bedrijf Bronboringsbedrijf Enter B.V aan de Mettenkampsweg 9a, welke een koopoptie heeft op dit deel van het perceel. Dit bedrijf heeft om economische redenen dringend behoefte aan opslagruimte. Wanneer dit deel van het perceel niet als opslag gebruikt kan worden zal Bronboringsbedrijf Enter B.V. uit Enter verdwijnen en buiten Enter een vestigingslocatie moeten zoeken om daar de werkzaamheden voort te kunnen zetten. Dit voornemen zal gepaard gaan met een goede landschappelijke inpassing en aanvullende KGO-investering.

Tot slot zal het 'zomerhuisje'/ de veldschuur worden afgebroken nadat de huidige bewoner niet meer ter plaatse woonachtig is. Deze sloopmeters (80m²) zullen worden gebruikt voor het Rood voor Rood plan aan de Poolweg 2 te Enter. Hiermee wordt enerzijds een ongewenste planologische situatie opgelost en anderzijds ervoor gezorgd dat de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied wordt verhoogd.

De gewenste ontwikkeling is in strijd met het geldende bestemmingplan "Rondweg Enter 2010" waardoor een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk is. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een passend planologisch kader voor de gewenste ontwikkeling. In dit plan wordt aangetoond dat de ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied betreft het perceel Rondweg 38 en achterliggende gronden te Enter, in de gemeente Wierden. Het perceel staat kadastraal bekend als gemeente Wierden, sectie L, perceelnummers 1519 en 1520. Op afbeelding 1.1 is de ligging van het plangebied ten opzichte van de kern Enter en de directe omgeving indicatief weergegeven met respectievelijk de rode ster en de rode omlijning. Voor een exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding die bij dit bestemmingsplan hoort.



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

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan "Enter Dorp, herziening Rondweg ong." bestaat verbeelding (tek. nr. NL.IMRO.0189.BP2022000006-ON01) en een renvooi;

- regels (met bijbehorende bijlagen).

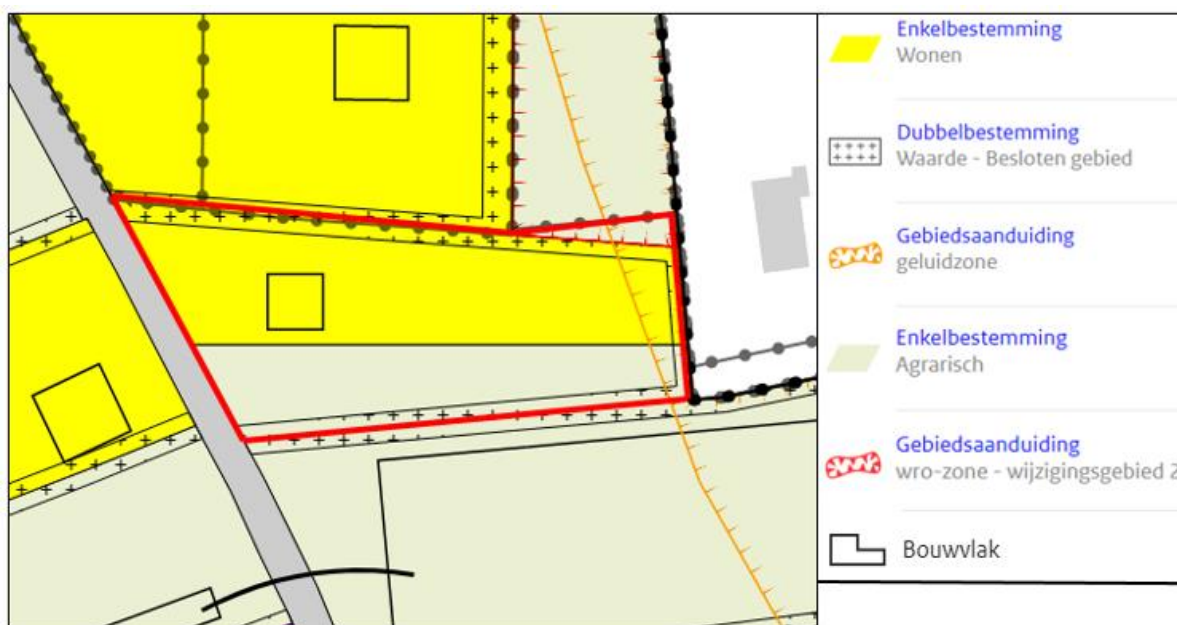
Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden weergegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het bestemmingsplan en van de daaraan 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

Het plangebied is gelegen binnen de begrenzing van de bestemmingsplannen "Rondweg Enter 2010" en "Paraplubestemmingsplan parkeren gemeente Wierden". Deze bestemmingsplannen zijn vastgesteld door de gemeenteraad op respectievelijk 5 mei 2010 en 10 juli 2018.

In afbeelding 1.2 is een uitsnede van het bestemmingsplan "Rondweg Enter 2010" opgenomen. Het plangebied is met een rood kader indicatief omlijnd. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding van voorliggend bestemmingsplan.



Afbeelding 1.2 Uitsnede geldend bestemmingsplan "Rondweg Enter 2010" (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.4.2 Beschrijving bestemmingen

Op basis van het geldende bestemmingsplan "Rondweg Enter 2010" zijn de gronden binnen het plangebied voorzien van de enkelbestemming 'Wonen' en de enkelbestemming 'Agrarisch'. Verder is een deel van het plangebied voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Besloten gebied'. Daarnaast beschikt het noordelijke deel van het perceel over de gebiedsaanduiding 'geluidszone' en het oostelijke deel over de gebiedsaanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied 2'. Tot slot is binnen de woonbestemming een bouwvlak gesitueerd op het perceel.

Hierna wordt nader op de relevante bestemmingen ingegaan.

Enkelbestemming 'Wonen'

De op de plankaart voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn hoofdzakelijk bestemd voor het wonen in woonhuizen, alsmede voor landschappelijke inpassing, bed & breakfast in de woning en/of een aan de woning aangebouwd gebouw, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Bouwregels

In de bouwregels is onder andere bepaald dat op de tot 'Wonen' bestemde gronden uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming mogen worden gebouwd. Woningen (hoofdgebouwen) dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd.

Enkelbestemming 'Agrarisch'

De op de plankaart voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn hoofdzakelijk bestemd voor de uitoefening van het agrarisch bedrijf niet zijnde opslag van veevoer en agrarische producten en het hobbymatig houden van vee.

Bouwregels

De op de plankaart voor 'Agrarisch' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde worden gebouwd.

Dubbelbestemming 'Waarde – Besloten gebied'

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

Gebiedsaanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied 2'

Burgermeester en wethouders kunnen de gronden die zijn aangeduid als "wro-zone – wijzigingsgebied 2" wijzigen in de bestemming 'Bedrijventerrein', ten behoeve van bedrijven tot en met categorie 2 van bedrijven uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten Bedrijventerreinen. Voor gebouwen gelden de regels dat de gezamenlijke vloeroppervlakte niet meer dan 750 m² bedragen en dat de bouwhoogte niet meer dan 6 m mag bedragen.

Gebiedsaanduiding 'geluidzone'

Ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone' geldt dat die gronden – naast de andere aangewezen bestemming(en) – tevens bestemd zijn voor de bescherming en instandhouding van de geluidsruimte.

Bouwregels

Er mag geen toename plaatsvinden van het aantal geluidsgevoelige functies.

1.4.3 Strijdigheid

Voorliggende ontwikkeling is in strijd met het geldende bestemmingsplan 'Rondweg Enter 2010', aangezien de benodigde bouw- en gebruiksmogelijkheden ontbreken. Een herziening van het bestemmingsplan is hiermee noodzakelijk. 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

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

- Hoofdstuk 2: een beschrijving van de huidige en gewenste situatie;

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

HOOFDSTUK 2 DE HUIDIGE EN GEWENSTE SITUATIE

2.1 Huidige situatie plangebied

Het plangebied ligt op het perceel gemeente Wierden, sectie L, perceelnummers 1519 en 1520 aan de Rondweg, in het zuidwesten van de kern Enter. De omgeving van het plangebied kenmerkt zich door woon-, agrarische- en bedrijfsperven.

Het plangebied bestaat uit een 'zomerhuisje'/veldschuur direct aan de Rondweg en ligt verder momenteel braak. Tevens is er een onbebouwd bouwvlak aanwezig op het perceel. Dit bouwvlak is destijds verkregen door deelname aan de Rood voor Rood regeling.

Afbeelding 2.1 toont een luchtfoto van de huidige situatie binnen het plangebied. Het plangebied is in deze afbeelding indicatief weergegeven met de rode omlijning. Afbeelding 2.2 laat een straatbeeld zien van de woning, gezien vanaf de Rondweg.



Afbeelding 2.1 Luchtfoto plangebied (Bron: PDOK)



Afbeelding 2.2 Straatbeeld plangebied (Bron: Google Streetview)

2.2 Gewenste situatie

2.2.1 Ontwikkeling

Voorgliggende ontwikkeling betreft ten eerste het verplaatsen en vergoten van het bestaande bouwvlak ten behoeve van de realisatie van een beoogde compensatiewoning. Tevens zal het woonbestemmingsvlak worden aangepast. Dit aangezien de beoogde compensatiewoning niet passend is in het huidige bouwvlak.

Ten tweede ziet het voornemen toe op een bestemmingswijziging ten behoeve van een bedrijfsbestemming van het oostelijke deel van het plangebied. Het oostelijke deel van het perceel zal wijzigen naar een bedrijfsbestemming zonder bouwmogelijkheden, ten behoeve van de uitbreiding van het aangrenzende bedrijfsperceel aan de Mettenkampsweg 9a met een buitenopslag. De buitenopslag zal voor voorraden en bedrijfsmiddelen gebruikt worden ten behoeve van het aangrenzende bedrijf Bronboringsbedrijf Enter B.V. aan de Mettenkampsweg 9a, welke een koopoptie heeft op dit deel van het perceel. Dit bedrijf heeft om economische redenen dringend behoefte aan opslagruimte. Wanneer dit deel van het perceel niet als opslag gebruikt kan worden zal Bronboringsbedrijf Enter B.V. uit Enter verdwijnen en buiten Enter een vestigingslocatie moeten zoeken om daar de werkzaamheden voort te kunnen zetten. Dit voornemen zal gepaard gaan met een goede landschappelijke inpassing en aanvullende KGO-investering.

Tot slot zal het 'zomerhuisje' / de veldschuur worden afgebroken nadat de huidige bewoner niet meer ter plaatse woonachtig is. Deze sloopmeters (80m²) zullen worden gebruikt voor het Rood voor Rood plan aan de Poolweg 2 te Enter. Hiermee wordt enerzijds een ongewenste planologische situatie opgelost en anderzijds ervoor gezorgd dat de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied wordt verhoogd.

De voorgenomen ontwikkeling zal gepaard gaan met een goede landschappelijke inpassing en een aanvullende KGO-investering. Bijlage 1 betreft het ruimtelijke kwaliteitsplan, waarin zowel de landschappelijke inpassing als de KGO-investering zijn verwerkt. Ten behoeve van het voornemen wordt de woonbestemming aangepast, kan de bestaande beplanting behouden blijven en blijft het erf open aan de straatzijde. Verder wordt er aan de noordzijde een nieuwe houtsingel aangeplant en worden er bomen en hagen op het erf gepland. Hiermee wordt het erf niet afgeschermd maar wordt er wel bijgedragen aan de gewenste groene uitstraling. Naast de basisinspanningen wordt extra aanplanting van beplanting in de vorm van een groenbuffer tussen het bedrijventerrein en de erven langs de Rondweg gerealiseerd. De houtsingel wordt aangeplant op een grondwal en zal bestaan uit gebiedseigen beplanting. Afbeelding 2.3 toont het landschappelijk inpassingsplan.



Afbeelding 2.3 Landschappelijk inpassingsplan (Bron: Erfontwikkelaar)

2.2.2 Verkeer en parkeren

2.2.2.1 Algemeen

Bij het opstellen van bestemmingsplannen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling. Hiertoe kunnen berekeningen worden uitgevoerd op basis van de publicatie 'Toekomstbestendig parkeren', publicatie 381 (december 2018) van het CROW. Het CROW ontwikkelt en publiceert kennis onder andere op het gebied van verkeer en parkeren. Deze kencijfers zijn gebaseerd op literatuuronderzoek en praktijkervaringen van gemeenten. De kencijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van de verkeersgeneratie en het benodigde aantal parkeerplaatsen. Overigens wordt opgemerkt dat bij iedere functie, in de CROW-publicatie, een maximum en minimum wordt genoemd. Dit is de bandbreedte.

2.2.2.2 Gemeentelijk parkeerbeleid

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

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

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

2.2.2.3 Uitgangspunten

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

Bestaande situatie

In de legaal toegestane situatie is aan het plangebied een bouwvlak voor de bouw van één vrijstaande woning toegekend. Op basis van de CROW-publicatie is voor de functie 'Koop, huis, vrijstaand' met een bijbehorende gemiddelde parkeerbehoefte per woning van 2,3 parkeerplaatsen. De bijbehorende gemiddelde verkeersgeneratie per woning bedraagt 8,2 verkeersbewegingen per weekdagemaal.

Gewenste situatie

In voorliggend plan wordt er een compensatiewoning gerealiseerd. In het kader van de CROW-publicatie kan de woning het beste worden aangemerkt als 'koop, huis, vrijstaand' met een bijbehorende gemiddelde parkeerbehoefte per woning van 2,3 parkeerplaatsen. De bijbehorende gemiddelde verkeersgeneratie per woning bedraagt 8,2 verkeersbewegingen per weekdagemaal.

Tevens bestaat het voornemen uit de realisatie van een bedrijfsbestemming zonder bouwvlak ten behoeve van buitenopslag voor voorraden en bedrijfsmiddelen. In het kader van de CROW-publicatie kan de bedrijfsbestemming het beste worden aangemerkt als 'Bedrijf arbeidsextensief/bezoekersextensief (loods, opslag, transportbedrijf)' met een bijbehorende gemiddelde parkeerbehoefte per 100 m² bvo van 1,1 parkeerplaats en een gemiddelde verkeersgeneratie van 4,8 verkeersbewegingen per 100 m² bvo. Er wordt echter geen bebouwing mogelijk gemaakt in de bedrijfsbestemming, waardoor er geen vloeroppervlak bedrijfsbebouwing wordt toegevoegd.

Tevens zorgt de uitbreiding van de buitenopslag niet voor een toename van leveranciers of overige voertuigen die naar het bedrijf komen. Er is namelijk geen sprake van een 'uitbreiding' van het bedrijf in de zin van opslag van extra goederen, materialen en/of machines. In de huidige situatie is sprake van een tekort aan opslagruimte. Dezelfde bedrijfsactiviteiten en goederen zullen dan ook worden 'verspreid' over een groter bedrijfsoppervlakte. Er is dan ook geen sprake van een intensivering van de bedrijfsactiviteiten. De parkeerbehoefte en verkeersgeneratie nemen daarom niet toe als gevolg van het toekennen van de bedrijfsbestemming. Vrachtverkeer zal ter plaatse van de uitbreiding aan de achterzijde van het perceel kunnen laden en lossen. Tevens is het op basis van de regels van voorliggend bestemmingsplan eventueel mogelijk om de gronden van de buitenopslag te gebruiken voor parkeerplaatsen. Mocht in de toekomst sprake zijn van een toename aan parkeerbehoefte, dan kan dit op eigen terrein ter plaatse van de buitenopslag worden opgevangen.

2.2.2.4 Berekening parkeerbehoefte en verkeersgeneratie

Bestaande situatie

De bestaande parkeerbehoefte bedraagt 2,3 (3) parkeerplaatsen. De bestaande verkeersgeneratie bedraagt (8,2) 9 verkeersbewegingen per weekdagemaal.

Gewenste situatie

De parkeerbehoefte in de gewenste situatie bedraagt 2,3 (3) parkeerplaatsen. De verkeersgeneratie bedraagt (8,2) 9 verkeersbewegingen per weekdagemaal.

Totaal

Per saldo nemen de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie in de gewenste situatie niet toe. Wel dient er voldoende parkeerbehoefte op eigen terrein te worden gerealiseerd (drie parkeerplaatsen). In de regels van dit bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen teneinde te zorgen dat aan de voornoemde parkeernorm voldaan wordt.

De verkeersgeneratie neemt niet toe, waardoor het aspect verkeer geen belemmering vormt voor het initiatief. De Rondweg kan de verkeersbewegingen afkomstig van het plangebied goed verwerken.

2.2.2.5 Conclusie verkeer en parkeren

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

HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER

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

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

3.1.1.1 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.

3.1.1.2 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 zet het Rijk 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.

3.1.1.3 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

3.1.1.4 Toetsing van het initiatief aan de NOVI

De NOVI laat zich niet specifiek uit over dergelijke ontwikkelingen. Het betreft een ontwikkeling waarbij geen nationale belangen in het geding zijn en er is geen sprake van enige belemmering met betrekking tot de prioriteiten zoals verwoord in de NOVI.

Geconcludeerd wordt dat de NOVI geen belemmering vormt voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

3.1.2.1 Algemeen

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR: voorganger van de NOVI) is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. 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.

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.

De tekst van de ladder (artikel 3.1.6, lid 2 Bro) luidt als volgt:

'De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.'

Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen 'bestaand stedelijk gebied' en 'stedelijke ontwikkeling'. In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

bestaand stedelijk gebied: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'. stedelijke ontwikkeling: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'

3.1.2.2 Toetsing van het initiatief aan de Ladder

Toetsing aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is noodzakelijk bij 'nieuwe stedelijke ontwikkelingen' (3.1.6 Bro). Er zijn inmiddels meerdere gerechtelijke uitspraken geweest over deze definitie.

Op voorliggende ontwikkeling is onder andere de overzichtsuitspraak ABRvS 28 juni 2017; ECLI:NL:RVS:2017:1724 van toepassing. Uit deze uitspraak blijkt dat wanneer een bestemmingsplan voorziet in een terrein met een ruimtebeslag van meer dan 500 m² of in een gebouw met een bruto-vloeroppervlakte groter dan 500 m² er in beginsel sprake is van een stedelijke ontwikkeling en er getoetst moet worden aan de Ladder voor Duurzame verstedelijking.

Dit bestemmingsplan voorziet in het verplaatsen van een bestaand bouwvlak van een woonbestemming. Het aantal woningen neemt per saldo niet toe. Daarnaast voorziet het bestemmingsplan in het wijzigen van een agrarische bestemming naar een bedrijfsbestemming zonder bouwmogelijkheden, voor buitenopslag. Het toekennen van de bedrijfsbestemming zorgt niet voor extra bebouwingsmogelijkheden, aangezien in de regels is bepaald dat ter plaatse geen gebouwen mogen worden gebouwd. Hierdoor neemt de bebouwde oppervlakte niet toe, waardoor geen sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling'.

Daarnaast is er geen sprake van een onevenredige toename van de milieubelasting en het aantal verkeersbewegingen. Verder blijkt dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van omliggende functies. Hieraan wordt getoetst in paragraaf 5.5 (milieuzonering). Al met al wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling naar aard en omvang niet is aan te merken als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking kan dan ook achterwege blijven.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

De voorgenomen ontwikkeling is in overeenstemming met het Rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

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

3.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel is dé provinciale visie voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. Duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit zijn de leidende principes of 'rode draden' bij alle initiatieven in de fysieke leefomgeving van de provincie Overijssel.

3.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

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

Eén van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie te laten doorwerken is de Omgevingsverordening Overijssel. De Omgevingsverordening is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch geborgd is.

3.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

1. Of – generieke beleidskeuzes

2. Waar – ontwikkelingsperspectieven
3. Hoe – gebiedskenmerken

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

3.2.3.1 *Of - generieke beleidskeuzes*

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

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

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

3.2.3.2 *Waar - ontwikkelingsperspectieven*

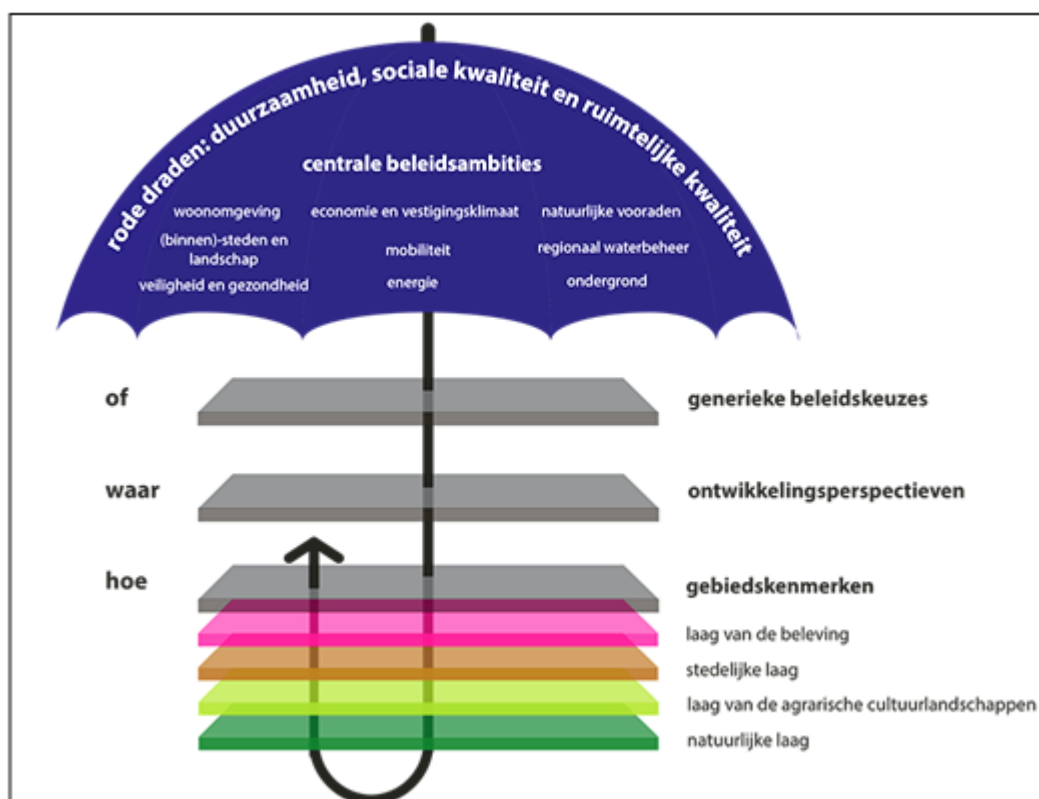
Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke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

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

3.2.3.3 *Hoe - gebiedskenmerken.*

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

Aan de hand van de drie genoemde niveaus kan worden gezien of een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is en er behoefte aan is, waar het past in de ontwikkelingsvisie en hoe het uitgevoerd kan worden. Afbeelding 3.1 geeft dit schematisch weer.



Afbeelding 3.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

3.2.4 Toetsing aan de uitgangspunten van het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

3.2.4.1 Of - generieke beleidskeuzes

In het kader van voorliggende ontwikkeling zijn bij het toetsen aan de 'generieke beleidskeuzes' voornamelijk de artikel 2.1.2 (Principe van concentratie), artikel 2.1.3 (Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik), artikel 2.1.5 (Ruimtelijke kwaliteit), artikel 2.1.6 (Kwaliteit Groene Omgeving), artikel 2.2.2 (Realisatie nieuwe woningen) en artikel 2.3.2 (Realisatie nieuw bedrijventerrein) van de provinciale verordening van belang. Deze hiervoor genoemde artikelen worden hierna nader toegelicht.

Artikel 2.1.2: Principe van concentratie

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

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.2 van de Omgevingsverordening Overijssel

Met voorliggende ontwikkeling wordt voorzien in de lokale behoefte. Initiatiefnemer is voornemens zelf in de compensatiewoning te gaan wonen en het bedrijventerrein zal gebruikt worden als buitenopslag voor voorraden en bedrijfsmiddelen ten behoeve van het aangrenzende bedrijf Bronboringsbedrijf Enter B.V aan de Mettenkampsweg 9a.

Geconcludeerd wordt dat de voorliggende ontwikkeling in overeenstemming is met artikel 2.1.2 uit de Omgevingsverordening Overijssel.

Artikel 2.1.3 Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

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

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

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

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

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.3 van de Omgevingsverordening Overijssel

Voorliggende ontwikkeling ziet toe op de verplaatsing van een bestaand bouwvlak ten behoeve van wonen en de realisatie van een nieuw bedrijventerrein zonder bouwvlak ten behoeve van buitenopslag voor het aangrenzende bedrijf Bronboringbedrijf Enter B.V. Planologisch gezien is geen sprake van extra ruimtegebruik in de groene omgeving, aangezien de gronden deel uitmaken van het 'bestaand bebouwd gebied'. Dit aangezien in de gronden waaraan een bedrijfsbestemming wordt toegekend in de huidige situatie reeds gedeeltelijk zijn bestemd voor een stedelijke functie, namelijk 'Wonen'. Tevens ligt het plangebied in het bestaande bebouwd gebied in de lintbebouwing van de Rondweg in Enter. Tevens wordt opgemerkt dat in de regels van het bestemmingsplan vastgelegd is dat ter plaatse van de bedrijfsbestemming geen gebouwen mogen worden gebouwd. Er is dan ook geen sprake van bouwen in de groene omgeving.

Samenvattend wordt geconcludeerd dat de planologische ontwikkeling aansluit bij artikel 2.1.3 zoals verankerd in de Omgevingsverordening Overijssel.

Artikel 2.1.5 Ruimtelijke kwaliteit

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

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

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

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

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.5 van de Omgevingsverordening Overijssel

Zoals blijkt uit de beschrijving in hoofdstuk 2 en het als Bijlage 1 bijgevoegde ruimtelijk kwaliteitsplan worden diverse investeringen in de ruimtelijke kwaliteit verricht. Naast de basisinspanning vindt er tevens een extra kwaliteitsimpuls in het kader van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving plaats. Middels een ruimtelijk kwaliteitsplan en een extra investering van de Kwaliteit Groene Omgeving betreffende extra aanplanten van beplanting in de vorm van een groenbuffer tussen het bedrijventerrein en de erven langs de Rondweg, een houtsingel en gebiedseigen beplanting, wordt de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling op een landschappelijk verantwoorde wijze ingepast in het landschap.

De beplantingskeuze en de locatie van de aanplant is mede gebaseerd op de geldende gebiedskenmerken, één en ander blijkt onder meer uit het vervolg van dit hoofdstuk.

Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met artikel 2.1.5 van de Omgevingsverordening Overijssel.

Artikel 2.1.6: Kwaliteitsimpuls Groene omgeving

Bestemmingsplannen voor de Groene omgeving kunnen – met in achtneming van het bepaalde in artikel 2.1.3. en artikel 2.1.4. en het bepaalde in artikel 2.1.5. – voorzien in nieuwvestiging en grootschalige uitbreidingen van bestaande functies in de Groene omgeving, uitsluitend indien hier sociaaleconomische en/of maatschappelijke redenen voor zijn én er is aangetoond dat het verlies aan 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

De gewenste ontwikkeling betreft het realiseren van een compensatiewoning en een bedrijventerrein ten behoeve van buitenopslag voor het aangrenzende bedrijf. Middels een ruimtelijk kwaliteitsplan en een extra investering van de Kwaliteit Groene Omgeving wordt de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling op een landschappelijk verantwoorde wijze ingepast in het landschap.

Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling in overeenstemming is met artikel 2.1.6. van de Omgevingsverordening Overijssel.

Artikel 2.2.2: Realisatie nieuwe woningen

1. *Bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wabo, voorzien uitsluitend in de mogelijkheid tot het realiseren van nieuwe woningen als de behoefte daaraan is aangetoond door middel van actueel onderzoek woningbouw.*
2. *De behoefte aan nieuwe woningen zoals bedoeld in lid 1 wordt in ieder geval geacht te zijn aangetoond als realisatie daarvan past binnen de geldende woonafspraken zoals die zijn gemaakt tussen gemeente en provincie op basis van regionale afstemming.*

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel

In voorliggend geval wordt het huidige bouwvlak verplaatst ten behoeve van de realisatie van een compensatiewoning. Met voorliggende ontwikkeling wordt een bestaand woonrecht op het bestaande perceel verplaatst. Dit leidt niet tot het toevoegen van woningen aan de woonvoorraad van Enter.

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

Artikel 2.3.2: Realisatie nieuw bedrijventerrein

1. *Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in de mogelijkheid tot het realiseren van nieuw bedrijventerrein als de behoefte daaraan is aangetoond door middel van actueel onderzoek bedrijventerreinen.*
2. *In bestemmingsplannen wordt in maximaal 80% van de behoefte aan nieuwe bedrijventerreinen, zoals vastgesteld in het kader van actueel onderzoek bedrijventerreinen, voorzien.*
3. *In bestemmingsplannen van gemeenten waarvoor afspraken bedrijventerreinen van toepassing zijn, mag - in afwijking van lid 2 - in een hoger percentage dan 80% worden voorzien, met een maximum van 100% van de behoefte zoals vastgesteld in het kader van de afspraken bedrijventerreinen.*
4. *De behoefte aan nieuw bedrijventerrein zoals bedoeld in lid 1 wordt geacht te zijn aangetoond als realisatie daarvan past binnen de geldende afspraken bedrijventerrein zoals die zijn gemaakt tussen gemeente en provincie op basis van regionale afstemming.*
5. *Wanneer de realisatie van nieuw bedrijventerrein niet past binnen geldende afspraken bedrijventerreinen of wanneer er voor de gemeente geen afspraken bedrijventerreinen gelden, dan moet de behoefte aan nieuwe bedrijventerreinen aangetoond worden door middel van actueel onderzoek bedrijventerreinen waarop de instemming is verkregen van zowel de gemeenten in de regio als Gedeputeerde Staten.*

6. *In afwijking van het bepaalde in lid 5 geldt de eis dat gemeenten in de regio moeten hebben ingestemd niet voor buurgemeenten die gelegen zijn buiten de provincie Overijssel. In dat geval moet zijn aangetoond dat afstemmingsoverleg heeft plaatsgevonden.*

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel

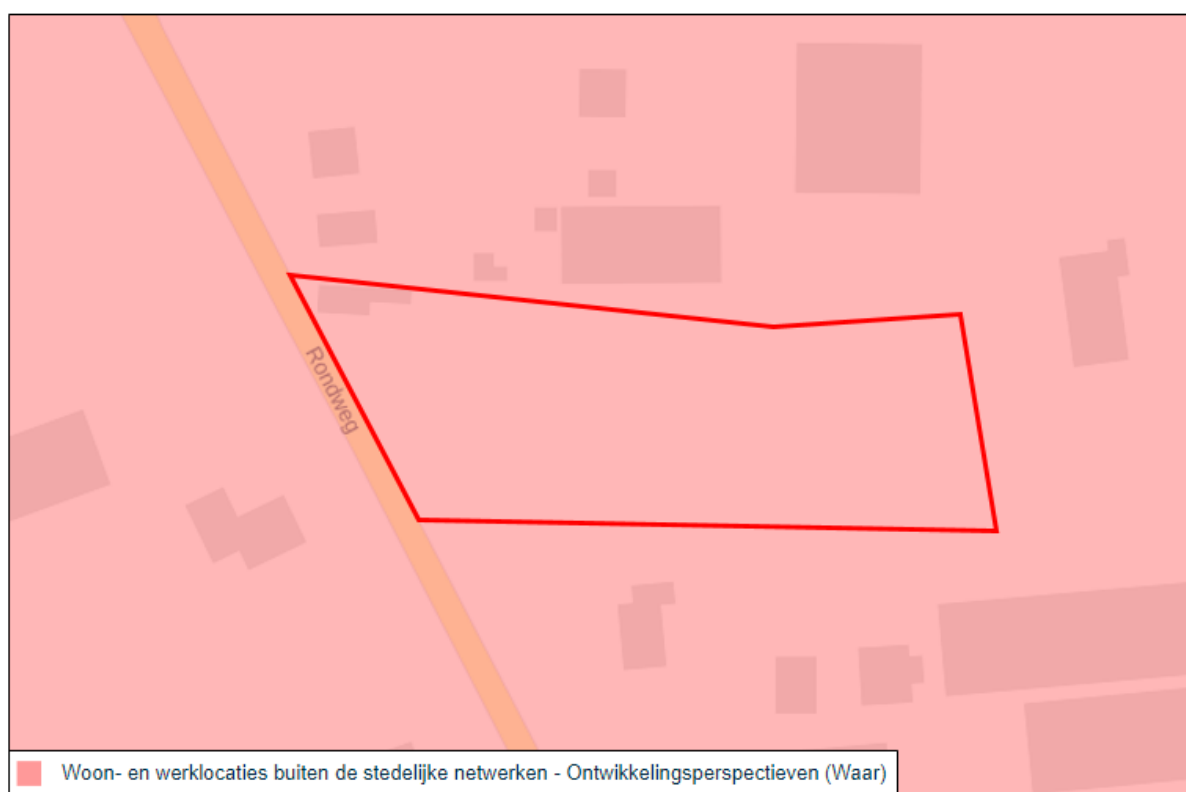
In voorliggend geval is sprake van een uitbreiding van een bestaand bedrijf met circa 2.200 m². Er wordt geen bebouwing toegestaan, waardoor slechts sprake is van een toename van opslagruimte in de buitenlucht. Er is sprake van een concrete behoefte naar het herontwikkelen van de gronden naar bedrijventerrein vanuit het bestaande bedrijf aan de Mettenkampweg 9a. De uitbreiding van het bestaande bedrijf is passend binnen de mogelijkheden tot het realiseren van nieuw bedrijventerrein in de gemeente Wierden.

Geconcludeerd wordt dat dit plan in overeenstemming is met artikel 2.3.2 van de Omgevingsverordening Overijssel.

3.2.4.2 Waar - ontwikkelingsperspectieven

In dit geval zijn vooral de ontwikkelingsperspectieven voor de stedelijke omgeving van belang, aangezien het plangebied zich in het 'stedelijk gebied' (de lintbebouwing van de Rondweg in Enter) bevindt. In de stedelijke omgeving is de uitdaging om de economische centra bereikbaar te houden en door herstructurering de kwaliteit van de woonomgevingen en bedrijfslocaties te vergroten.

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



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

'Woon- en werklocaties buiten stedelijke netwerken'

De steden en dorpen buiten de stedelijke netwerken mogen altijd bouwen voor de lokale behoefte aan wonen, werken en voorzieningen, inclusief lokaal gewortelde bedrijvigheid, mits onderbouwd en regionaal

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

Toetsing van het initiatief aan het 'Ontwikkelingsperspectief'

In voorliggend geval wordt een woonperceel herontwikkeld ten behoeve van een vrijstaande compensatiewoning en een bedrijventerrein ten behoeve van buitenopslag voor voorraden en bedrijfsmiddelen van het naastgelegen bedrijf. De ontwikkeling past goed in het ter plaatse geldende ontwikkelingsperspectief en de omgeving, aangezien de woon- en bedrijfsfunctie passend zijn in het woon- en werkmilieu.

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

3.2.4.3 Hoe - gebiedskenmerken

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

"Stedelijke laag"

In de "Stedelijke laag" ontstaat de koppeling van de sociale en fysieke dynamiek van de stedelijke functies aan het verbindende netwerk van wegen, paden, spoorwegen en kanalen. Elke stad of dorp bezit zijn eigen karakteristieke ruimtelijke, sociale en functionele opbouw en kwaliteiten. Het plangebied is gelegen in het gebiedstype "Woonwijken 1955 - nu", dit is in afbeelding 3.3 weergegeven.



Afbeelding 3.3 Uitsnede gebiedskenmerkenkaart 'Stedelijke laag' (Bron: Provincie Overijssel)

'Woonwijken 1955 - nu'

De woonwijken van 1955 tot nu zijn planmatig opgezette uitbreidingswijken op basis van een collectief idee en grotere bouwstromen. De functies (wonen, werken, voorzieningencentra) zijn uiteengelegd en de wijken zijn opgedeeld in buurten met een homogeen bebouwingskarakter: buurten met eengezinswoningen, flatwijken, villawijken, wijk(winkel)centra. Er is sprake van een tijdsgebonden verkavelingsstructuur op basis van verschillende ordeningsprincipes. Als ontwikkelingen plaatsvinden in de naoorlogse woonwijken, dan voegt nieuwe bebouwing zich in de aard, maat en het karakter van het grotere geheel (patroon van o.a. wooneenheden en parken), maar is als onderdeel daarvan wel herkenbaar. De groenstructuur is onderdeel van het wijkontwerp.

Toetsing van het initiatief aan de "Stedelijke laag"

Het voornemen betreft de realisatie van een compensatiewoning en de realisatie van een bedrijventerrein ten behoeve van buitenopslag. Hierbij wordt rekening gehouden met de omliggende functies en bestaande bebouwingsstructuren. Deze mix van functies past binnen dit gebiedstype. Tevens zal het geheel landschappelijk worden ingepast.

Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met de "Stedelijke laag".

De "Natuurlijke laag"

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

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de 'Natuurlijke laag' aangeduid met het gebiedstype 'Dekzandvlakte en ruggen', zoals in afbeelding 3.4 is te zien.



Afbeelding 3.4 Uitsnede gebiedskenmerkenkaart 'Natuurlijke laag' (Bron: Provincie Overijssel)

"Dekzandvlakte en ruggen"

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

Toetsing van het initiatief aan de "Natuurlijke laag"

Voorliggende ontwikkeling betreft het realiseren van een vrijstaande compensatiewoning en een bedrijventerrein ten behoeve van buitenopslag. Op het zomerhuisje na ligt het perceel momenteel braak. De van oorsprong voorkomende kenmerken van de natuurlijke laag zijn binnen het plangebied niet of nauwelijks meer waarneembaar, vanwege de ligging binnen het bestaand bebouwd gebied. Er vindt dan ook geen aantasting van de kenmerken en waarden van de natuurlijke laag plaats.

Geconcludeerd wordt dat de "Natuurlijke laag" geen belemmering vormt voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

De "Laag van het agrarisch cultuurlandschap"

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

De locatie is op de gebiedskenmerkenkaart de 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap' aangeduid met het gebiedstype 'Essenlandschap'. In afbeelding 3.5 wordt dit weergegeven.



Afbeelding 3.5 Uitsnede gebiedskenmerkenkaart 'Laag van het agrarisch cultuurlandschap' (Bron: Provincie Overijssel)

Toetsing van het initiatief aan de "Laag van de beleving"

Om de locatie op een zorgvuldige wijze in te passen in het cultuurlandschap is door De Erfontwikkelaar een Ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld. In Hoofdstuk 2 is hier al nader op ingegaan. Bij het bepalen van de landschapsmaatregelen is onder meer rekening gehouden met de ter plaatse geldende gebiedskenmerken uit

de Laag van het agrarisch cultuurlandschap. Daarmee worden de kenmerkende structuren van het agrarisch cultuurlandschap versterkt en behouden.

Geconcludeerd wordt dat de "Laag van het agrarisch cultuurlandschap" geen belemmering vormt voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

3.2.5 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

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

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Wierden

3.3.1.1 Inleiding

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

3.3.1.2 Ruimtelijke Ontwikkelingsvisie

Ambitieniveau

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

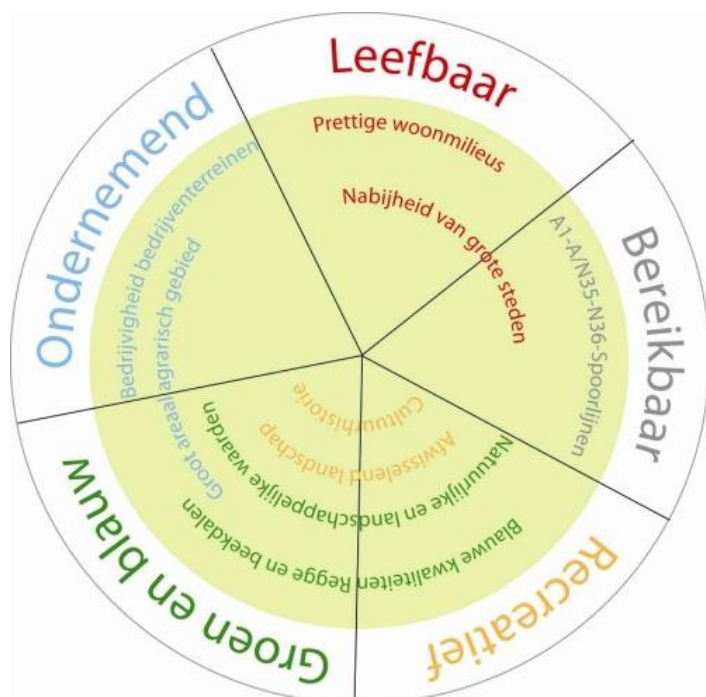
Centrale waarden

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

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

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

3.3.1.3 Kernkwaliteiten en centrale waarden gemeente Wierden



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

3.3.1.4 Deelgebiedsvisies

De structuurvisie onderscheidt drie deelgebieden. Per deelgebied is een visie gemaakt. Onderhavig plangebied behoort tot de deelgebiedsvisie 'kern Enter'.

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

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

Specifiek voor nieuwe bedrijventerreinen worden de volgende uitgangspunten aangegeven:

- Ten behoeve van vraag tot 2020 ontwikkeling bedrijventerrein De Elsmoat, waarbij ruimte wordt geboden aan plaatselijke bedrijven. Duurzaamheid (gezamenlijk gebruik van diensten als energie- en afvalverwerking, maar ook zuinig ruimtegebruik), inpassing in de omgeving gekoppeld aan de identiteit van de plek, veiligheid, milieu en bereikbaarheid zijn richtinggevend voor de ontwikkeling.
- Richten op innovatieve (maak)industrie, zorgdiensten en starters.

3.3.1.5 Toetsing van het initiatief aan de Structuurvisie Wierden

Met voorliggende ontwikkeling wordt een bedrijfsbestemming toegevoegd aan de huidige woon en agrarische bestemming aan het perceel L1519 en L1520 aan de Rondweg te Enter. Verder wordt het bestaande bouwvlak, dat in het verleden is verkregen door deelname aan Rood voor Rood, gewijzigd en verplaatst. Het toevoegen van een bedrijfsbestemming draagt bij aan een verbetering van het ondernemersklimaat van de gemeente Wierden en op de toekomstige innovatie (maak)industrie. Het is hierdoor namelijk mogelijk dat een bestaand bedrijf in Enter gevestigd kan blijven.

Tevens wordt het bestaande bouwvlak van de woonbestemming verplaatst en vergroot. Hiermee kan een geschikte compensatiewoning worden gerealiseerd op het perceel. Er worden per saldo geen woningen toegevoegd, aangezien in de huidige situatie reeds sprake is van planologische bouw mogelijkheden voor één vrijstaande woning.

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

3.3.2 Ruimtelijke visie Rondweg Enter

3.3.2.1 Algemeen

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

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

3.3.2.2 Algemene uitgangspunten

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

3.3.2.2 Toetsing van het initiatief aan de Ruimtelijke visie Rondweg Enter

In voorliggend geval is sprake van de wijziging van een bestaand bouwvlak ten behoeve van wonen en het toevoegen van een bedrijfsbestemming ten behoeve van buitenopslag. De ruimtelijke kwaliteit wordt versterkt door een passende landschappelijke inpassing en aanvullende KGO-investering conform het ruimtelijk kwaliteitsplan (zie ook paragraaf 2.2.1 en bijlage 1). In het ruimtelijk kwaliteitsplan is het behoud van de bestaande beplanting vastgelegd. Het erf blijft open aan de straatzijde. Verder wordt er aan de noordzijde een nieuwe houtsingel aangeplant en worden er bomen en hagen op het erf gepland. Hiermee wordt het erf niet afgeschermd maar wordt er wel bijgedragen aan de gewenste groene uitstraling. Naast de basisinspanningen wordt extra aanplanting van beplanting in de vorm van een groenbuffer tussen het bedrijventerrein en de erven langs de Rondweg gerealiseerd. Hiermee wordt de nieuwe bedrijvigheid 'ingepakt' in een groene singel. De houtsingel wordt aangeplant op een grondwal en zal bestaan uit gebiedseigen beplanting.

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

3.3.3 Lokale woonagenda 2022-2026

3.3.3.1 Algemeen

De Lokale Woonagenda vormt voor de gemeente Wierden de visie op wonen voor de komende vier jaren. De Lokale Woonagenda geeft antwoord op de vraag wat voor gemeente de gemeente Wierden wil zijn qua wonen en welke woonvraagstukken prioriteit hebben, rekening houdend met de ontwikkelingen op de woningmarkt. De Lokale Woonagenda vormt tevens de basis voor het maken van prestatieafspraken met woningcorporatie Reggewoon en huurdersorganisatie Stichting Huurders Wierden Enter (SHWE). Woningcorporaties dienen naar redelijkheid bij te dragen aan het gemeentelijke volkshuisvestingbeleid. Ook de (gemeentelijke) verwachtingen voor de activiteiten van marktpartijen worden benoemd in de Lokale Woonagenda. De Lokale Woonagenda borduurt voort op de Lokale Woonagenda 2018-2022.

De volgende vier woonthema's staan centraal in de Lokale Woonagenda:

1. Betaalbaarheid en beschikbaarheid
2. Wonen en zorg
3. Toekomstbestendigheid
4. Leefbaarheid

3.3.3.2 Betaalbaarheid en beschikbaarheid

Demografische ontwikkelingen

De verwachting is dat het aantal huishoudens in Nederland en ook in de gemeente Wierden toeneemt, voornamelijk tot 2030. Dat komt grotendeels door een toename van het aantal kleinere huishoudens. Door echtscheiding, verweduwing en het uitstellen van samenwonen neemt het aantal eenpersoonshuishoudens ook in de gemeente Wierden toe.

Economische ontwikkelingen

Economische ontwikkelingen voor de komende tijd zijn onzeker. Uitgaande van een behoudend scenario zal de koopkracht de komende jaren niet of beperkt stijgen. Door de oplopende druk op de woningmarkt kunnen huishoudens in mindere mate dan een aantal jaren geleden terecht in de koopsector en zijn ze aangewezen op een sociale huurwoning. Doordat ook in absolute aantallen meer mensen tot de corporatiedoelgroep behoren, neemt de druk toe in de sociale huursector.

Kwantitatieve woningbehoefte

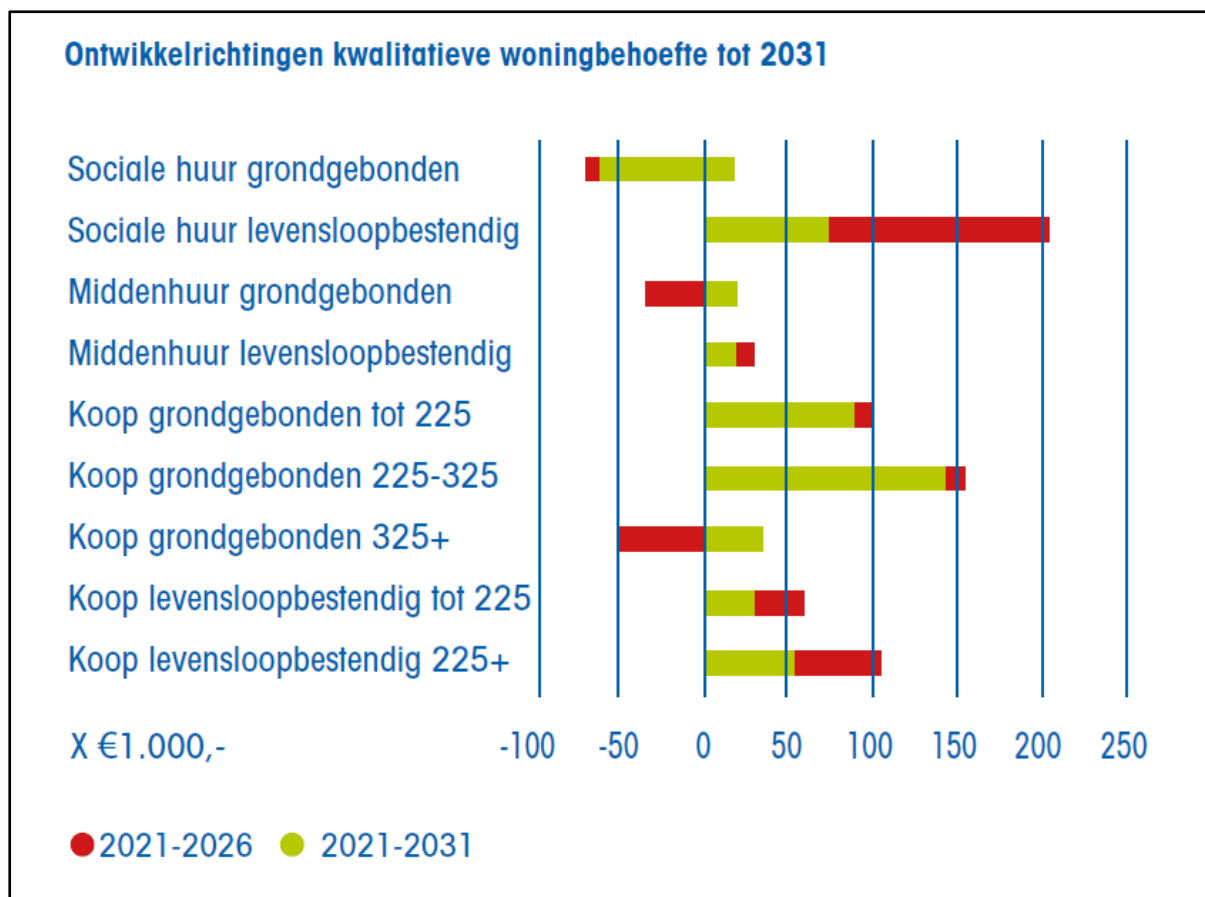
Het woningmarktonderzoek uit 2021 geeft de kwantitatieve woningbehoefte voor de gemeente Wierden aan tot 2031. Oftewel, hoeveel woningen de komende jaren moeten worden toegevoegd om in de lokale behoefte te voorzien. Hierbij wordt er vanuit gegaan dat ieder huishouden een woning nodig heeft. De woningbehoefte voor de gemeente tot 2031 bedraagt 550 woningen. In onderstaande tabel is de woningbehoefte per kern tot 2031 weergegeven.

	Woningbehoefte tot 2031
Kern Wierden	+380 à +420
Kern Enter	+130 à +170
Kern Hoge Hexel	+20 à +40
Overige buurtschappen	+20 à +30

Landelijk gezien is er een groot woningtekort. Gezamenlijk met buurgemeentes hebben de gemeenten binnen de provincie Overijssel de opdracht in te zetten op woningbouw. In de Regionale Woonagenda Twente (RWT) is afgesproken dat de woningbehoefte die ontstaat ná 2030 nú al naar voren halen. Voor de gemeente Wierden zijn dit ca. 110 woningen, waardoor de woningbehoefte op 660 woningen uitkomt. Ook is afgesproken om een extra impuls te geven om bij te dragen aan het oplossen van de actuele woningnood in Nederland. Voor gemeente Wierden zijn dit ca. 200 woningen.

Kwalitatieve woningbehoefte

De kwalitatieve woningbehoefte laat zien aan wat voor soort woningen behoefte is in gemeente Wierden. Daardoor kunnen gericht woningen worden toegevoegd voor een toekomstbestendig woningaanbod. De kwalitatieve woningbehoefte voor gemeente Wierden is te zien in afbeelding 3.6.



Afbeelding 3.6 Kwalitatieve woningbehoefte tot 2031 (Bron: gemeente Wierden)

Voornamelijk in de kernen van Wierden en Enter is er vraag naar goedkope tot middeldure koopwoningen. Voor lagere en middeninkomens is het belangrijk dat er voldoende aanbod is in dit segment. Bovendien is er een grote behoefte aan sociale huurwoningen.

Landelijk, regionaal en lokaal kunnen bepaalde doelgroepen op de woningmarkt soms (afhankelijk van woningmarktontwikkelingen) minder goed in hun woningbehoefte kunnen voorzien. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om starters, jonge huishoudens, lagere en middeninkomens en ouderen. De gemeente wil blijven inzetten op het realiseren van voldoende goedkope en middeldure koop om te voorzien in de woonbehoefte van deze doelgroepen.

3.3.3.3 Leefbaarheid

De visie op leefbaarheid van de gemeente Wierden is dat inwoners in een schone, veilige en toegankelijke omgeving wonen en zij zijn betrokken bij de inrichting van hun eigen leefomgeving. Prettig wonen in de gemeente Wierden maakt dat de inrichting van de wijken en kernen uitnodigt tot ontmoeten en bewegen.

De gemeente zet hiertoe in op verschillende punten, waaronder het creëren van een gedifferentieerd woningaanbod. In het buitengebied worden woningen toegevoegd die passen in het landschap. Er wordt voorkeur gegeven aan woningbouw in de buurt van verkeersknooppunten en openbaar vervoer verbindingen. Hierbij wordt rekening gehouden met de veiligheid van inwoners.

3.3.3.4 Toetsing van het initiatief aan de 'Lokale woonagenda 2012-2026'

In voorliggend geval wordt een bouwvlak verplaatst ten behoeve van de realisatie van een compensatiewoning. Met voorliggende ontwikkeling wordt een bestaand woonrecht op een bestaand perceel verplaatst en dit leidt niet tot het toevoegen van woningen.

Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met de 'Lokale woonagenda 2022 – 2026'.

3.3.4 Beleidsnota Ruimte voor Maatwerk april 2017

3.3.4.1 Algemeen

Het landelijk gebied in Nederland en daarmee ook in de gemeente Wierden verandert in snel tempo. De afname van agrarische bedrijven en de schaalvergroting van de overige bedrijven leiden tot steeds meer erven met leegstaande agrarische gebouwen. Leegstaande schuren kunnen snel vervallen, dit draagt niet bij aan de wens van de gemeente, namelijk: een aantrekkelijk landelijk gebied.

Om ontwikkelingen in het buitengebied mogelijk te maken, en leegstand tegen te gaan, beschikt de gemeente Wierden het volgende beleid:

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

Om te zorgen dat deze beleidsstukken beter aansluiten op de huidige wensen en ontwikkelingen is deze nota opgesteld. Hierin zijn een aantal aanpassingen met betrekking tot Rood-voor-rood en de kwaliteitsimpuls groene omgeving (KGO) opgenomen. In onderstaande paragraaf wordt voorliggend initiatief getoetst aan de beleidslijn KGO rekening houdend met de aanpassingen zoals verwoord in deze nota.

3.3.4.2 Beleidslijn toepassing kwaliteitsimpuls groene omgeving

Algemeen

De Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (hierna: KGO) is het nieuwe kwaliteitsinstrument voor het landelijk gebied en vervangt het oude detailkader van de provincie. Daarnaast biedt het de gemeente veel ruimte voor maatwerk.

KGO houdt in dat in het buitengebied grootschalige uitbreidingen en nieuwe ontwikkelingen mogelijk zijn, mits die gelijk opgaan met verbeteringen van de ruimtelijke kwaliteit. Ontwikkelingsruimte en kwaliteitsprestaties dienen dan ook in evenwicht zijn.

De gemeente Wierden heeft de toepassing van Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving uitgewerkt in de Beleidslijn toepassing Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (de beleidslijn KGO). Om (de schijn van) willekeur en rechtsongelijkheid te voorkomen, is in de beleidslijn KGO onderstaande rekenmethode ontwikkeld aan de hand waarvan de investering in de ruimtelijke kwaliteit volgens de KGO wordt bepaald.

Rekenmethode

Een nieuwe ontwikkeling moet altijd gepaard gaan met een adequate landschappelijke inpassing, namelijk de basisinspanning in de vorm van een landschapsplan/erfbeplantingsplan. Om een evenwicht tussen de ontwikkeling in het buitengebied en de (verbetering of herstel van de) kwaliteit van de omgeving te bewerkstelligen is echter meer nodig, namelijk een aanvullende kwaliteitsbijdrage. Deze aanvullende kwaliteitsbijdrage wordt bepaald aan de hand van de meerwaarde, welke ontstaat ter plaatse van de betrokken gronden als gevolg van het initiatief. Het bedrag dat gebruikt wordt voor de berekening is het bedrag dat overblijft wanneer de kosten van de opbrengsten worden afgetrokken.

Het bedrag van de meerwaarde kan worden bijgesteld afhankelijk van een aantal wegingsfactoren, aangezien de meerwaarde alleen geen afdoende beeld geeft van de benodigde compensatie. Hiervoor zijn een aantal (wegings)factoren van invloed waardoor het bedrag van de meerwaardeberekening naar boven of beneden worden bijgesteld.

Hierbij wordt gekeken naar of de functie binnen het gebied past, wat de impact op de omgeving is en of sprake is van maatschappelijk belang. Aan de hand daarvan wordt bepaald met welk percentage de meerwaarde dient te worden aangepast. Het bedrag dat na de aanpassingen overblijft, betreft de aanvullende kwaliteitsbijdrage.

De aanvullende kwaliteitsbijdrage dient te worden geïnvesteerd in de omgeving. Gedacht kan worden aan ruimtelijke kwaliteit. Maar ook sociale kwaliteit (leefbaarheid) en architectuur zijn kwaliteiten waarin geïnvesteerd kan worden. Bij architectuur moet worden opgemerkt dat het een extra plus is op hetgeen

(wettelijk) al verplicht is. De Welstandnota geldt hiervoor als uitgangspunt. Het bedrag dat daar bovenop geïnvesteerd wordt, kan worden betaald uit de aanvullende kwaliteitsbijdrage.

Ook advieskosten tot € 25.000,- behoren tot de investering, dit is maximaal 25% van het totale bedrag dat geïnvesteerd dient te worden. Andere concrete voorbeelden van kosten zijn aanleg van natuur en landschap, aanplant, rasters, landhekken, (her-)bouw/ renovatie van karakteristieke elementen, zaaien van bloemenmengsels en grasmengsels, 5% inboet en onderhoud voor de eerste 3 jaar. Concrete voorbeelden van kosten die niet tot de investering behoren zijn begeleidingskosten, directie, winst en risico, algemeen, infrastructurele voorzieningen en aanplant en gazon als zijnde tuin.

Als sluitpost is het mogelijk de kwalitatieve meerwaarde van materialen te gebruiken, zoals de meerwaarde voor het landschap bij renovatie van karakteristieke opstallen. Voor verhardingen kan alleen het verschil van het gebruik van gebakken klinkers tegenover beton klinkers worden opgevoerd.

3.3.4.3 Toetsing van het initiatief aan de Beleidslijn toepassing kwaliteitsimpuls groene omgeving

In voorliggend geval is sprake van de herontwikkeling van een perceel in de bebouwde kom van Enter. Voor het toevoegen van woningen in de bebouwde kom is de 'Beleidslijn toevoegen van woningen in de bebouwde kom' van toepassing. Echter wordt geen nieuwe woning toegevoegd, aangezien sprake is van het verplaatsen van een bestaand bouwvlak. Dit bouwvlak is in het verleden verkregen door deelname aan de Rood voor Rood regeling, waardoor destijds reeds voldoende kwaliteitsinvesteringen hebben plaatsgevonden om een bouwvlak te verkrijgen. Daarom wordt in dit geval de hoogte van de investering in de ruimtelijke kwaliteit berekend aan de hand van de gemeentelijke 'Beleidslijn toepassing kwaliteitsimpuls groene omgeving' van 5 november 2019.

In de bestaande situatie is sprake van een perceel waar de bestemmingen 'Wonen' en 'Agrarisch' gelden. Het plangebied wordt herontwikkeld, waarbij het bouwvlak wordt verplaatst en de totale woonbestemming kleiner wordt. De gronden in het oosten van het plangebied worden gewijzigd naar de bestemming 'Bedrijventerrein' (zonder bouwmogelijkheden), ten behoeve van de realisatie van een buitenopslag bij een bestaand bedrijf. Tevens worden de gronden in het zuiden van het plangebied gewijzigd naar de bestemming 'Groen'. In onderstaande tabel worden de opbrengsten van deze ontwikkeling weergegeven. De prijs per eenheid is gebaseerd op taxaties van overige ontwikkelingen in de omgeving. De oppervlakte bedraagt de totale oppervlakte van de nieuwe bestemmingen in de gewenste situatie.

Opbrengsten

Bestemming	Eenheid	Prijs p.e.	Aantal	Bedrag
'Wonen'	m ²	€100	3.820,5 m ²	€382.050
'Groen'	m ²	€4	1.235 m ²	€4.940
'Bedrijventerrein'	m ²	€60	2.395 m ²	€143.700
Totaal				€530.690

In onderstaande tabel worden de kosten van de gewenste ontwikkeling weergegeven. Dit is een optelsom van de bestaande bestemmingen, de advies-, onderzoeks- en bestemmingsplankosten en de leges.

Kosten

	Eenheid	Prijs p.e.	Aantal	Bedrag
Bestemming 'Wonen'	m ²	€100	4.566 m ²	€456.600
Bestemming 'Agrarisch'	m ²	€10	2.884,5 m ²	€28.845
Kosten bouwrijp maken	m ²	€8,50	7.450,5 m ²	€63.329,25
Advies-, onderzoeks- en bestemmingsplankosten				€11.000
Leges (principeverzoek + bestemmingsplan)				€4.362,20
Totaal				€564.136,45

Wanneer de kosten van de opbrengsten worden afgetrokken, kan de meerwaarde van de gewenste ontwikkeling worden berekend. In dit geval bedraagt de meerwaarde:

$$€530.690 - €564.136,45 = -€33.446,45$$

Zoals te zien is sprake van hogere kosten dan opbrengsten, waardoor er geen sprake is van een meerwaarde. Hierdoor is een aanvullende kwaliteitsbijdrage niet aan de orde. In het kader van de basisinspanning wordt het perceel wel landschappelijk ingepast, zoals weergegeven in het ruimtelijk kwaliteitsplan in bijlage 1 bij de toelichting. Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat de investeringen in de ruimtelijke kwaliteit in balans zijn met de geboden ontwikkelingsruimte.

3.3.5 Welstandsnota 2014 Wierden**3.3.5.1 Algemeen**

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

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

3.3.5.2 Deelgebied 'Buitengebied'

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

De bebouwing op de heuvels stamt uit verschillende tijden. Er zijn rijksmonumenten, waaronder boerderijen van het hallenhuistype (rechthoekige plattegrond) en het dwarshuistype (dwars geplaatst voorhuis), schuren

en schaapskooien bij de essen. De bebouwing is redelijk kleinschalig, er zijn veel burgerwoningen waaronder kleine verfraaide arbeidershuisjes. Daarnaast heeft men een groot aantal boerderijen in het landelijk gebied tot woningen verbouwd.

De aard van de bebouwing is zeer divers. Over het algemeen bestaat de agrarische bebouwing uit één bouwlaag met kap. De bebouwing heeft een eenvoudige hoofdvorm, waarbij de goothoogte meestal laag of 30 hoog is, afhankelijk van de bouwtijd van het pand. Naast zadeldaken al of niet met dakkapellen, komen ook wolfseinden voor.

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

Algemene criteria

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

Stedenbouwkundige en landschappelijke situering

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

Massa en vorm

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

Gevels

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

Materiaal-, kleurgebruik en detaillering

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

3.3.5.3 Toetsing initiatief aan de welstandsnota

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

3.3.6 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

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

HOOFDSTUK 4 RANDVOORWAARDEN EN ONDERZOEK

4.1 Inleiding

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

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

4.2 Milieu- en omgevingsaspecten

4.2.1 Algemeen

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

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

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

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

4.2.2 Gebiedstypen

In de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' is een tweetal gebiedstypen onderscheiden; 'rustige woonwijk' en '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. Op basis van de VNG-uitgave wordt het buitengebied gerekend tot een met het omgevingstype 'rustige woonwijk' vergelijkbaar omgevingstype.

Het omgevingstype 'gemengd gebied' wordt in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' omschreven als een gebied met een matige tot sterke functiemenging waarbij bijvoorbeeld direct naast woningen andere functies voor kunnen komen zoals winkels, horeca en kleine bedrijven.

Het plangebied is gelegen in een gebied waar sprake is van een sterke functiemenging van bedrijfsfuncties en woonpercelen. Gezien het vorenstaande wordt in dit geval uitgegaan van het omgevingstype 'gemengd gebied'.

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

4.2.3 Situatie plangebied

4.2.3.1 Algemeen

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

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

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

4.2.3.2 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 ten aanzien van de functie 'wonen' er geen sprake is van een aantasting van het woon- en leefklimaat van omliggende bebouwing.

De bedrijfsfunctie (voor opslag) betreft een milieubelastende functie en is daarmee opgenomen in de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering'. Gelet op vorenstaande wordt in voorliggend geval uitgegaan van de activiteit 'Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)'. Dit betreft een milieucategorie 2 activiteit, waarvoor in het 'gemengd gebied' een richtafstand van 10 meter geldt. Binnen 10 meter rond de te realiseren bedrijfsbestemming bevinden zich geen gevoelige functies. Van een aantasting van het woon- en leefklimaat is hiermee geen sprake.

4.2.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functie binnen het projectgebied hinder ondervindt van bestaande functies in de omgeving. Omgekeerd gaat het om de vraag of bestaande functies in de omgeving belemmerd worden in de bedrijfsvoering door de nieuwe milieugevoelige functies.

In voorliggend geval wordt voorzien in een gewijzigd bouwvlak voor een woning en een nieuw bedrijfsperceel. In het kader van de 'interne werking' is enkel de wijziging van het bouwvlak voor een woning van belang.

Ten noorden en oosten van het projectgebied bevinden zich bedrijventerreinen voor bedrijven met maximaal milieucategorie 3.2. In onderstaande tabel worden deze bedrijfsfuncties met hun bijbehorende grootste milieucategorie en richtafstand weergegeven, in relatie tot de afstand tot het nieuwe bouwvlak van de compensatiewoning.

Locatie en functie	Maximale milieucategorie	Grootste richtafstand	Afstand tot het bouwvlak (wonen)
Mettenkampsweg 11 <i>Bedrijfsactiviteiten tot en met milieucategorie 2</i>	2	10 meter (geluid)	13 meter
Mettenkampsweg 9a/9b <i>Bedrijfsactiviteiten tot en met categorie 2 en 3.1</i>	3.1	30 meter (geluid)	45 meter
Vonderweg 16 <i>Bedrijfsactiviteiten tot en met categorie 3.1 en 3.2</i>	3.2	50 meter (geluid)	90 meter

Zoals te zien in bovenstaande tabel wordt voldaan aan de richtafstanden van bestaande functies in de omgeving van het plangebied.

Daarnaast wordt binnen het projectgebied een milieubelastende functie met een maximale milieucategorie 2 gerealiseerd (de bedrijfskavel). De bijbehorende grootste richtafstand bedraagt 10 meter in het gemengd gebied. Deze milieubelastende functie ligt op een afstand van 35 meter van de perceelsgrens waar het bouwvlak wordt gewijzigd. De genoemde milieubelastende functie vormt daarmee vanuit het oogpunt van milieuzonering geen belemmering voor het woonperceel waar het bouwvlak voor wijzigt.

Geconcludeerd wordt dat er ter plaatse van de nieuwe compensatiewoning sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Omgekeerd worden omliggende functies niet in hun bedrijfsvoering belemmerd.

4.2.3 Conclusie

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

4.3. Geur

4.2.2.1 Wet geurhinder en veehouderij

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

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

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

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

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

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

4.2.2.2 *Situatie plangebied*

In de omgeving van het plangebied bevindt zich één veehouderij, te weten aan de Rondweg 36 ten zuiden van het plangebied. Ter plaatse van dit agrarisch bedrijf is een intensieve veehouderij toegestaan. De afstand tussen het bouwvlak in het plangebied en het emissiepunt (stal) van voorgenemd agrarisch bedrijf bedraagt circa 80 meter. Er wordt dan ook niet voldaan aan de minimale afstand van 100 meter. Echter wordt het agrarisch bedrijf aan de Rondweg 36 door middel van een planologische procedure in de nabije toekomst wegbestemd en herontwikkeld naar woonlocatie. Tevens zullen de agrarische opstallen worden gesloopt. Hiermee vervalt de agrarische bedrijfsfunctie, waardoor de bijbehorende richtafstand voor het aspect 'geur' niet meer aan de orde is.

Gezien vorenstaande wordt aangenomen dat er ter plaatse van de woning sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Omgekeerd worden agrarische bedrijven niet belemmerd in hun bedrijfsvoering.

4.2.2.3 *Conclusie*

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

4.2.3 **Bodem**

4.2.3.1 *Algemeen*

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Dit gebeurt doorgaans aan de hand van een actueel bodemonderzoek conform de richtlijnen NEN 5740.

4.2.3.2 *Situatie plangebied*

In het kader van voorliggend plan is door Dumea Milieu een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 en NEN 5707 uitgevoerd. Het volledige onderzoek is in bijlage 2 bij deze toelichting opgenomen. Tevens is er een aanvullend onderzoek uitgevoerd. Dit volledig onderzoek is in bijlage 3 van deze toelichting opgenomen. De belangrijkste conclusies uit de onderzoeken zijn hieronder opgenomen.

4.2.3.2.1 Verkennend bodemonderzoek

Ter plaatse van de onderzoekslocatie zijn boringen en inspectiegaten uitgevoerd ten behoeve van een bodemonderzoek conform de NEN5740 en NEN5707.

Gehele locatie

In de bovengrondmengmonsters BM1 en BM2 zijn geen verhogingen aangetroffen. In het ondergrondmengmonster OM1 zijn eveneens geen verhogingen aangetroffen. In het grondwatermonster Pb4wm1 zijn lichte verhogingen nikkel, koper en barium aangetroffen.

4.2.3.2.2 Verkennd bodemonderzoek asbest in bodem

Tijdens de maaiveld- inspectie zijn ter plaatse van de onderzoekslocatie geen asbestverdachte materialen op het maaiveld aangetroffen.

Inspectiegaten 16 en 17

Ter plaatse van de aangetroffen asbestverdachte materialen zijn inspectiegaten 16 en 17 gegraven, bemonsterd en geanalyseerd op de aanwezigheid van asbest.

Het gewogen asbestgehalte in het mengmonster van MM1 is hoger dan de interventiewaarde (100 mg/kg ds). Tevens is er in de fractie < 0,5mm asbestverdachte vezels aangetroffen. Formeel geeft deze verhoging aanleiding tot nader onderzoek naar de ernst en omvang van de verontreiniging.

4.2.3.2.3 Aanvullend onderzoek

Ten behoeve van het nader asbestonderzoek zijn 20 inspectiesleuven gegraven rondom inspectiegat 16 en 17 voor de horizontale en verticale afperking.

Op het maaiveld zijn geen asbestverdachte materialen aangetroffen. In de inspectiesleuven 105, 106 en 118 zijn lichte hoeveelheden asbestverdacht materiaal aangetroffen.

In het verkennend bodemonderzoek is in het mengmonster MM1 van inspectiegaten 16 en 17 een concentratie asbest aangetoond boven de interventiewaarde.

In de (meng)monsters ten behoeve van het nader onderzoek is analytisch geen asbest aangetoond of de gewogen asbestgehalten zijn (ruim) lager dan de interventiewaarde (100 mg/kg ds).

Omdat de verontreiniging waarschijnlijk voor 1993 is ontstaan is er sprake van een historisch geval van bodemverontreiniging en bestaat er vanuit de Wet Bodembescherming geen saneringsnoodzaak. Er dient echter wel rekening te worden gehouden met eventuele asbestnesten tijdens (graaf)werkzaamheden.

De eventuele aanwezigheid en de mogelijke situering van asbestnesten op het perceel is bekend bij de initiatiefnemer. Hier wordt tijdens de grondwerkzaamheden op gelet. Indien onverhoopt asbestnesten worden aangetroffen, dan wordt een op asbest gespecialiseerd bedrijf ingeschakeld om het asbest ter plaatse te verwijderen. Ook wordt opgemerkt dat de te ontgraven grond op eigen terrein blijft door het te gebruiken voor het opheffen van de wal in de tuin.

Eindconclusie bodemonderzoeken

De onderzoekslocatie wordt vanuit milieuhygiënisch oogpunt geschikt geacht voor het beoogde gebruik. Er is vanuit de Wet Bodembescherming geen sprake van een saneringsnoodzaak.

4.2.3.3 Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de gewenste ontwikkeling.

4.2.4 Geluid (Wet geluidhinder)

4.2.4.1 Wettelijke kader

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

4.2.4.2 Situatie plangebied

Voorliggend bestemmingsplan maakt geluidsgevoelige objecten (appartementen) mogelijk. Hiermee is toetsing aan de Wgh noodzakelijk.

Industrielawaai

Het plangebied ligt niet in of nabij een zone van een gezoneerd bedrijventerrein. Daarom wordt niet nader op het aspect Industrielawaai ingegaan. In paragraaf 4.2.1 is al nader ingegaan op de in de omgeving aanwezige (individuele) bedrijvigheid.

Railverkeerslawaai

De dichtstbijzijnde spoorweg ligt op ruime afstand van het plangebied. Daarom wordt niet nader op het aspect railverkeerslawaai ingegaan.

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).

Het plangebied ligt in een gebied met 30 km/uur wegen. Zoals hiervoor aangeven geldt voor deze wegen geen wettelijke geluidszone. Het feit dat er voor de hiervoor genoemde gevallen geen wettelijke geluidszone geldt, betekent niet dat een akoestisch onderzoek automatisch niet benodigd is. Indien vooraf aangenomen kan worden dat er niet aan de voorkeurswaarde van 48 dB kan worden voldaan, dient er een akoestisch onderzoek uitgevoerd te worden. De geluidsbelasting van de weg kan hierdoor meegenomen worden in de belangenafweging in het kader van 'een goede ruimtelijke ordening'.

Ten behoeve van dit plan heeft BJZ.nu een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd. Hierna wordt beknopt ingegaan op de belangrijkste onderzoeksconclusies. Voor de volledige onderzoeksrapportage wordt verwezen naar bijlage 4 bij deze plantoelichting.

Onderzoeksconclusies akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai

Het plangebied ligt binnen de wettelijke geluidszone van de Rondweg, Vonderweg en de A1. Voor de Rondweg geldt een snelheidsregime van 60 km/uur, de Vonderweg heeft een snelheidsregime van 50 km/uur. Voor de A1 geldt een snelheidsregime van maximaal 100 km/uur.

De geluidbelasting ten gevolge van de A1 bedraagt inclusief reductie hoogstens 53 dB. Met deze waarde wordt niet voldaan aan de voorkeurswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder of aan de ambitiewaarde uit het gemeentelijk geluidbeleid. Wel wordt voldaan aan de maximale ontheffingswaarde van 53 dB uit de Wet geluidhinder.

De geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeerslawaai van de Rondweg bedraagt, inclusief 5 dB reductie, hoogstens 47 dB. Met deze waarde wordt voldaan aan de voorkeurswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder en aan de ambitiewaarde uit het gemeentelijk geluidbeleid.

De geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeerslawaai van de Vonderweg bedraagt, inclusief 5 dB reductie, hoogstens 38 dB. Met deze waarde wordt voldaan aan de voorkeurswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder en aan de ambitiewaarde uit het gemeentelijk geluidbeleid.

Met het nemen van gevelmaatregelen met een geluidwering van minimaal 24 dB kan een binnenniveau van 33 dB worden gerealiseerd. Een hogere waarde procedure moet worden gestart aangaande de A1.

Er is daarmee sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de te realiseren woning wat betreft het aspect wegverkeerslawaai.

4.2.4.3 Conclusie

Met in achtneming van het verkrijgen van een hogere grenswaarden inzake wegverkeerslawaai voor de woningen en het toepassen van voldoende gevelwering, vormt de Wet geluidhinder geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan. Door middel van een voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan is opgenomen dat moet worden voldaan aan het gestelde in het hogere waarden besluit en dat uit een aanvullend onderzoek naar de geluidwering van de gevel moet blijken dat de vereiste geluidwering van de gevel voldoet aan de eisen uit het Bouwbesluit.

4.2.5 Externe veiligheid

4.2.5.1 Algemeen

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

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

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

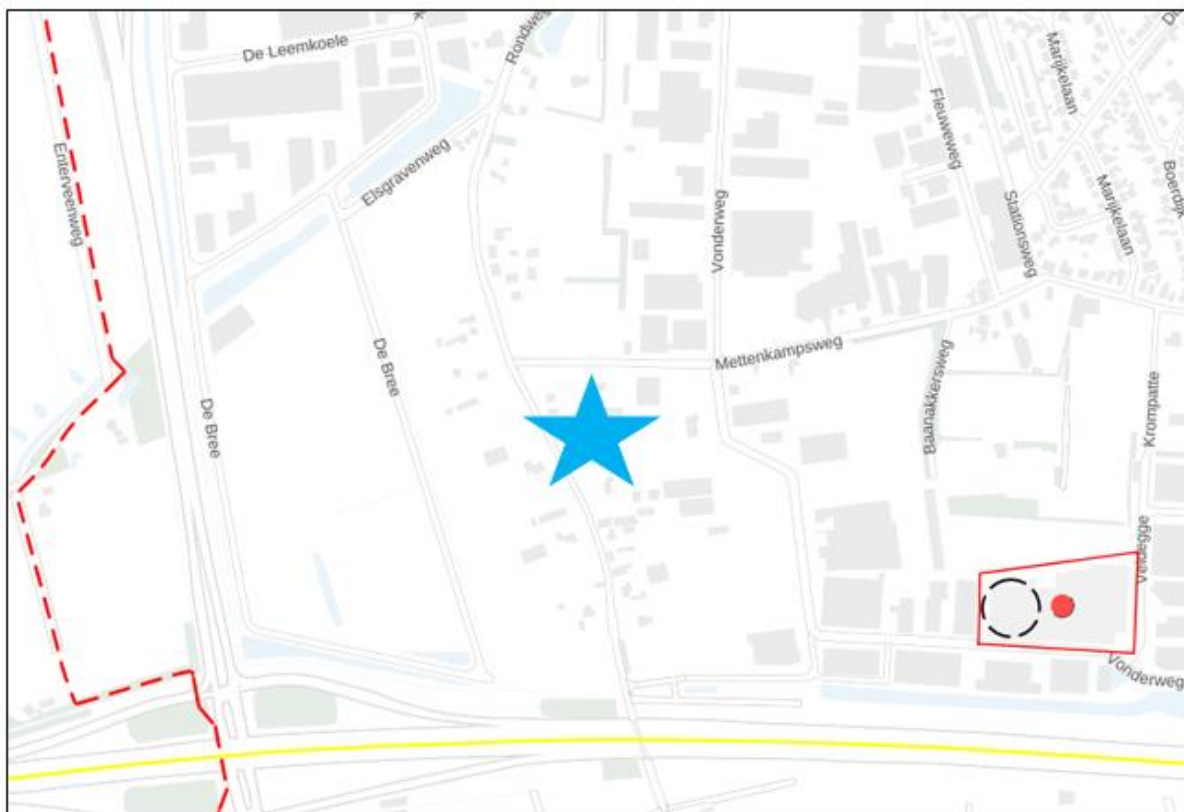
- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

Het vervoer van gevaarlijke stoffen per buisleiding is geregeld in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

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

4.2.5.2 Situatie plangebied

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



Afbeelding 4.1 Uitsnede risicokaart (Bron: Risicokaart)

Uit de inventarisatie blijkt dat het plangebied zich in de omgeving van een aantal risicobronnen bevindt. Hieronder wordt nader ingegaan op deze risicobronnen.

Rijksweg A1

De Rijksweg A1 bevindt zich op circa 340 meter ten zuiden van het plangebied. Over deze weg vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. De plaatsgebonden risicocontour van deze weg ligt op 1 meter, waarmee het plangebied zich buiten de plaatsgebonden risicocontour bevindt. Er is dan ook geen nadere verantwoording van het plaatsgebonden risico benodigd. De groepsrisico afstand bedraagt 74 meter. Aangezien het plangebied zich tevens buiten de groepsrisicocontour bevindt, is geen nadere verantwoording van het groepsrisico nodig.

Vonderweg 31, Wolters Kunststoffen

Op circa 430 meter ten zuidoosten van het plangebied bevindt zich een bedrijf waar gevaarlijke stoffen (polypropyleen) worden opgeslagen. De plaatsgebonden risicocontour van de installatie bedraagt 35 meter. Er is geen afstand waarin een nadere verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk is opgenomen. Het bedrijf valt niet onder de werkingssfeer van het Bevi, waardoor een nadere toetsing niet noodzakelijk is.

Buisleiding Gasunie

Tot slot ligt ten westen van het plangebied, op circa 520 meter afstand, een buisleiding van de Nederlandse Gasunie. Het betreft buisleiding N-557-52. De buisleiding heeft een diameter van respectievelijk 4,49 inch. De maximale werkdruk bedraagt 40,00 bar. De 1% letaliteitsgrens (het gebied waarin bij een ongeval 1% van de aanwezige personen zou overlijden) voor deze leiding ligt op 50 meter van de buisleiding en de 100% letaliteitsgrens (het gebied waarin bij een ongeval 100% van de aanwezige personen zou overlijden) ligt op 30 meter afstand van de buisleiding. Gelet op de onderlinge afstand van het plangebied tot de buisleiding is een nadere verantwoording van het groepsrisico niet noodzakelijk.

Uit de inventarisatie blijkt dat het plangebied:

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

- niet ligt binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer gevaarlijke stoffen;
- niet ligt binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

4.2.5.3 Conclusie

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

4.2.6 Luchtkwaliteit

4.2.6.1 Beoordelingskader

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

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

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

4.2.6.1.1 Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

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

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

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

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

4.2.6.1.2 Besluit gevoelige bestemmingen

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

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

4.2.6.2 Situatie plangebied

Dit plan voorziet onder andere in de realisatie van één woning en de uitbreiding van een bestaand bedrijf met buitenruimte voor opslag. Zoals reeds beschreven in paragraaf 2.2.2 is er geen sprake van het oprichten van nieuwe bedrijfsbebouwing en zorgt de uitbreiding van het bedrijfsterrein niet voor een 'intensivering' van bedrijfsactiviteiten. De voertuigbewegingen van het bedrijf zullen niet toenemen als gevolg van de gewenste ontwikkeling. Er is dan ook alleen sprake van een toename van de verkeersbewegingen van één woning. Een

project met een dergelijke omvang is aan te merken als een project welke "niet in betekende mate bijdraagt" aan luchtverontreiniging.

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

4.2.6.3 Conclusie

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

4.2.7 Ecologie

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

4.2.7.1 Gebiedsbescherming

4.2.7.1.1 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 plangebied is niet gelegen in of nabij een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied (Borkeld) is gelegen op circa 2,1 kilometer afstand van het plangebied. Er is als gevolg van de ontwikkeling slechts sprake van een relatief beperkte toename aan verkeersbewegingen (zoals aangetoond in paragraaf 2.2.2.4). Gelet op de aard en omvang van het voornemen en de afstand tot Natura 2000-gebieden wordt gesteld dat het voornemen geen significant negatieve effecten heeft op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden. Het uitvoeren van een stikstofberekening wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

4.2.7.1.2 Natuurnetwerk Nederland (NNN)

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

Het dichtstbijzijnde gebied dat is aangewezen als NNN is gelegen op circa 860 meter afstand van het plangebied. Gezien de afstand van de locatie tot 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.

4.2.7.2 Soortenbescherming

Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming van kracht. Het is verboden om alle soorten die beschermd zijn volgens de Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn, het Verdrag van Bern en het Verdrag van Bonn, evenals de in paragraaf 3.2 en 3.3 van de Wet natuurbescherming genoemde soorten te doden en te verwonden, evenals het beschadigen en vernielen van voortplantingsplaatsen of rustplaatsen. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. In voorliggend geval is er door BJZ.nu een Quicksan Flora & Fauna uitgevoerd. Hieronder worden de belangrijkste conclusies weergegeven. Voor de volledige onderzoeksrapportage wordt verwezen naar Bijlage 5 bij deze toelichting.

4.2.7.2.1 Situatie plangebied

Er worden geen vogels met jaarronde nestbescherming in het plangebied verwacht. Er kan echter niet gesteld worden dat vogels zonder een jaarronde nestbescherming in de bomenrij nestelen gedurende het

broedseizoen. Als gevolg van de beoogde werkzaamheden tijdens de broedperiode wordt mogelijk een bezet vogelnest verstoord. Van de in het plangebied verwachte soorten is uitsluitend het bezette nest beschermd, niet het oude nest of de nestplaats.

Het advies luidt werkzaamheden die kunnen leiden tot het verstoren/vernielen van vogelnesten, buiten de broedperiode van vogels uitgevoerd te worden. De meest geschikte periode om de voorgenomen activiteiten uit te voeren is augustus-februari. Voorgenomen werkzaamheden mogen juridisch beschouwd wel plaats vinden tijdens het broedseizoen van vogels, mits geen bezette vogelnesten beschadigd/vernield worden. Indien de voorgenomen activiteiten uitgevoerd worden tijdens de voortplantingsperiode, dient een broedvogelscan uitgevoerd te worden om de aanwezigheid van een bezet vogelnest uit te sluiten.

Door het uitvoeren van de voorgenomen activiteiten wordt geen vleermuis verstoord of gedood en wordt geen vaste rust- of verblijfplaats beschadigd of vernield. Uitvoering van de voorgenomen activiteiten leidt niet tot wettelijke consequenties. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen ontheffing van de verbodsbepalingen aangevraagd te worden om de voorgenomen activiteiten uit te mogen voeren in het kader van de Wnb.

Er wordt geen beschermd grondgebonden zoogdier of amfibie gedood en wordt geen vaste rust- of voortplantingsplaats beschadigd of vernield, als gevolg van uitvoering van de voorgenomen activiteiten. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen ontheffing van de verbodsbepalingen aangevraagd te worden om de voorgenomen activiteiten uit te mogen voeren in het kader van de Wnb.

4.2.7.3 Conclusie

Met inachtneming van het werken buiten de broedperiode van vogels, dan wel het uitvoeren van een broedvogelscan indien tijdens de broedperiode wordt gewerkt, vormt het aspect 'ecologie' geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

4.2.8 Archeologie & Cultuurhistorie

4.2.8.1 Archeologie

4.2.8.1.1 Algemeen

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

4.2.8.1.2 Situatie plangebied

De gemeente Wierden beschikt over een archeologische verwachtingskaart. Hieruit blijkt dat de locatie deels een lage archeologische verwachtingswaarde heeft. Er is archeologisch onderzoek benodigd bij bodemingrepen groter dan 10 ha. Vooralsnog ziet de voorgenomen ontwikkeling niet toe op grondingrepen groter van 10 ha. Archeologisch onderzoek wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

4.2.8.2 Cultuurhistorie

4.2.8.2.1 Algemeen

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

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

4.2.8.2.2 Situatie plangebied

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

4.2.8.3 Conclusie

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

4.2.9 Water

4.2.9.1 Vigerend beleid

4.2.9.1.1 Europees beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Streefdatum voor het bereiken van gewenste waterkwaliteit is 2015. Eventueel kan er, mits goed onderbouwd, uitstel (derogatie) verleend worden tot uiteindelijk 2027. Voor het uitwerken van de doelstellingen worden er op (deel)stroomgebied plannen opgesteld. In deze (deel)stroomgebiedbeheersplannen staan de ambities en maatregelen beschreven voor de verschillende (deel)stroomgebieden. Met name de ecologische ambities worden op het niveau van de deelstroomgebieden bepaald.

4.2.9.1.2 Rijksbeleid

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

4.2.9.1.3 Provinciaal beleid

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

4.2.9.1.4 Waterschap Vechtstromen

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

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

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

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

4.2.9.2 Waterparagraaf

4.2.9.2.1 Algemeen

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

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

4.2.9.2.2 Watertoetsproces

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

De beantwoording van de vragen heeft ertoe geleid dat de 'normale procedure' van toepassing is. Het watertoetsresultaat is opgenomen in bijlage 6 van deze toelichting. Met inachtneming van de uitgangspunten geeft het waterschap Vechtstromen een positief wateradvies.

In het kader van de waterhuishoudkundige situatie binnen het plangebied zijn er vanuit het waterschap Vechtstromen de volgende adviezen/aanbevelingen:

Het waterschap kan zich in het plan vinden met in achtneming van onderstaande aandachtspunten:

- Minimale bergingseis gemeente Wierden is 40mm. Beleid waterschap is op dit moment al 55 mm, indien mogelijk dan 55 mm berging van Hemelwater op eigen terrein;
 - Hemelwater dat binnen het plangebied valt, op eigen terrein vast houden, bergen en infiltreren);
- Het vloerpeil van de te bouwen bouwwerken 30cm boven de kruin van de weg aanleggen;
- Het verschil GHG (gemiddelde hoogste grondwaterstand) / bovenzijde begane grondvloer dient minimaal 80 cm te zijn;
- Hemelwaterafvoer HWA en afvalwaterafvoer DWA gescheiden aanleggen. (de afvalwaterafvoer aanleggen tot aan de openbare ruimte/grens plan gebied);
- Verder mag uiteraard de directe omgeving geen nadelige gevolgen ondervinden van het bouwplan ten aanzien van de waterhuishouding (waterkwantiteit, waterkwaliteit).

De minimale bergingseis van de gemeente Wierden is door middel van een voorwaardelijke verplichting vastgelegd in de regels van het bestemmingsplan.

4.2.9.3 Conclusie

Het aspect 'water' vormt geen belemmering voor voorliggend plan.

4.2.10 Besluit milieueffectrapportage

4.2.10.1 Algemeen

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

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

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

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

4.2.10.2 Situatie plangebied

4.2.10.2.1 Artikel 2.8 lid 1 van de Wet Natuurbescherming

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is gelegen op circa 2,1 kilometer van het plangebied. In paragraaf 4.2.7 wordt ingegaan op de effecten van het voornemen op Natura 2000-gebieden. Gelet op de afstand tot Natura 2000-gebieden, de aard en omvang van de beoogde ontwikkeling in relatie tot de ruime afstand tot Natura-2000 gebied wordt gesteld dat er geen sprake is van negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden.

Een passende beoordeling op basis van artikel 2.8 lid 1 van de Wet natuurbescherming is in het kader van dit bestemmingsplan dan ook niet noodzakelijk. Daarom is geen sprake van een m.e.r.-plicht op basis van artikel 7.2a van de Wet milieubeheer.

4.2.10.2.2 Drempelwaarden Besluit m.e.r.

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

In het voorliggende geval is geen sprake van activiteiten die op grond van onderdeel C van het Besluit milieueffectrapportage m.e.r.-plichtig zijn. Wel is er mogelijk sprake van een activiteit die is opgenomen in onderdeel D van het Besluit m.e.r., namelijk: 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject'. Het voornemen betreft de transformatie van een bestaand woonperceel naar een woon- en werklocatie bestaande uit in totaal vier luxe appartementen met een commerciële plint op de begane grond. Het betreft een fysieke ontwikkeling met mogelijke milieugevolgen. Zekerheidshalve wordt

getoetst of er sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplicht. Hiervan is sprake van indien de activiteiten de volgende drempelwaarden uit onderdeel D overschrijden:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Indien het plan wordt vergeleken met de drempelwaarden uit de D-lijst kan worden geconcludeerd dat er geen sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit aangezien deze pas geldt bij een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen. 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.

In de nota van toelichting op het Besluit m.e.r. wordt het begrip 'stedelijk ontwikkelingsproject' gedefinieerd. Hier wordt het volgende over gezegd: "Bij een stedelijk ontwikkelingsproject kan het gaan om bouwprojecten als woningen, parkeerterreinen, bioscopen, theaters, sportcentra, kantoorgebouwen en dergelijke of een combinatie daarvan. Er kan overigens geen misverstand over bestaan dat ook dorpen hieronder vallen. Wat stedelijke ontwikkeling inhoudt kan van regio tot regio verschillen. Van belang hierbij is of er per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen zijn. Indien bijvoorbeeld een woonwijk wordt afgebroken en er komt een nieuwe voor in de plaats, zal dit in de regel per saldo geen of weinig milieugevolgen hebben. Bij een uitbreiding zal er eerder sprake kunnen zijn van aanzienlijke gevolgen."

Daarnaast is in een uitspraak van de Raad van State van 31 januari 2018 (ECLI:NL:RVS:2018:348) geoordeeld dat een project die voorziet in een gedeeltelijke functiewijziging, waarbij de bebouwde oppervlakte gelijk bleef, geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

Uit voorgaande volgt dat onderhavige ontwikkeling in algemene zin niet te kwalificeren is als stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit m.e.r. Er is namelijk geen sprake van aanzienlijke gevolgen voor het milieu (zie ook Hoofdstuk 4) en er is slechts sprake van een beperkte toename aan bebouwd oppervlakte. Tevens is er geen sprake van een toename van het aantal woningen, aangezien slechts sprake is van het verplaatsen en vergroten van een bestaand woningbouwvlak.

De kwalificatie is wel afhankelijk van specifieke omstandigheden van een project en de ruimtelijke gevolgen die het project met zich meebrengt. In voorliggend geval is slechts in beperkte mate sprake van ruimtelijke gevolgen. Daarnaast is sprake van een ontwikkeling binnen bestaand bebouwd gebied waar reeds sprake is van soortgelijke functies. In dit geval is het Besluit m.e.r. niet van toepassing en hoeft geen aanmeldnotitie te worden opgesteld.

Deze paragraaf kan worden beschouwd als de vormvrije m.e.r. beoordeling van deze ruimtelijke ontwikkeling.

4.2.10.3 Conclusie

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

HOOFDSTUK 5 TOELICHTING OP DE PLANREGELS

5.1 Inleiding

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

5.2 Opzet van de regels

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

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

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

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

5.2.1 Inleidende regels

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

- *Begrippen (Artikel 1)*

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

- *Wijze van meten (Artikel 2)*

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

5.2.2 Bestemmingsregels

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

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bouw- en goothoogte, bebouwingsoppervlak, etc.);
- Nadere eisen: welke nadere eisen het bevoegd gezag mag stellen;
- Specifieke gebruiksregels: voorwaardelijke verplichting ter waarborging van de realisatie en instandhouding van voldoende waterberging;
- Afwijkingen van de gebruiksregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bestemmingen;
- Wijzigingsbevoegdheid: mogelijkheden om onder voorwaarden de bestemming te wijzigen.

5.2.3 Algemene regels

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

- *Anti-dubbeltelregel (Artikel 7)*
Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.
- *Algemene gebruiksregels (Artikel 8)*
In dit artikel worden vormen van strijdig gebruik beschreven. Tevens is een voorwaardelijke verplichting voor de landschappelijke inpassing en waterberging opgenomen.
- *Algemene aanduidingsregels (artikel 9)*
In dit artikel staan de regels ten behoeve van de aanduiding 'geluidzone' beschreven.
- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 10)*
In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.
- *Algemene wijzigingsregels (Artikel 11)*
In dit artikel worden algemene wijzigingsregels beschreven. Dit betreffen regels waarmee burgemeester en wethouder het plan op ondergeschikte punten kunnen wijzigen.
- *Algemene procedureregels (Artikel 12)*
In dit artikel worden de algemene procedureregels, behorend bij dit bestemmingsplan, omschreven. Er zijn procedurele voorwaarden voor nadere eisen opgenomen.
- *Overige regels (Artikel 13)*
In dit artikel zijn de wettelijke regelingen beschreven. Tevens zijn hier de regels omtrent parkeren uit het "Paraplubestemmingsplan Parkeren gemeente Wierden" opgenomen.

5.2.4 Overgangs- en slotregels

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

5.3 Verantwoording van de regels

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een bestemmingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing

mag worden opgericht. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar worden mogelijk gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden.

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

In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd.

Groen (artikel 3)

De op de plankaart voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen, voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van het vasthouden, bergen, aan- en afvoeren van water met de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden, voet- en rijwielpaden, speelvoorzieningen, tuinen, water, parkeervoorzieningen, bos- / beplantingsstrook en in- / uitrit.

Bedrijventerrein (artikel 4)

De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijven tot en met categorieën 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tuinen, erven, terreinen, wegen en paden, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen en parkeervoorzieningen. Met dien verstande dat voor de voorziening in de parkeerbehoefte wordt voorzien in voldoende parkeer- of stallingsruimte op het eigen terrein, detailhandel niet is toegestaan, Bevi-inrichtingen niet zijn toegestaan, vuurwerkbedrijven niet zijn toegestaan, Wgh-inrichtingen niet zijn toegestaan, inrichtingen die zijn genoemd in bijlage C en D van het Besluit milieueffectrapportage 1994 niet zijn toegestaan.

In de bouwregels is bepaald dat binnen deze bestemming geen gebouwen mogen worden gebouwd. Wel zijn bouwregels voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde opgenomen.

Wonen (artikel 5)

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen in woonhuizen met dien verstande dat de gronden mede zijn bestemd voor landschappelijke inpassing, bed & breakfast is toegestaan in de woning en/of een aan de woning aangebouwd gebouw, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en met daarbijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tuinen en erven.

Ten aanzien van de bouwregels is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de bouwregels uit het bestemmingsplan 'Rondweg Enter 2010'.

Waarde – Besloten gebied (artikel 6)

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

HOOFDSTUK 6 UITVOERING EN HANDHAVING

6.1 Economische uitvoerbaarheid

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

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

6.2 Handhaving

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

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

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

2. *Realistische en inzichtelijke regeling*

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

3. *Actief handhavingsbeleid*

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

6.3 Retrospectieve toets

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

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

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

Het voorliggende plan voorziet in de wijziging van de woon- en agrarische bestemming van het perceel Rondweg ong. naar een woon- en bedrijventerrein bestemming.

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

HOOFDSTUK 7 VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN

7.1 Vooroverleg

7.1.1 Het Rijk

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

7.1.2 Provincie Overijssel

In het kader van het wettelijke vooroverleg wordt voorliggend plan voorgelegd aan de provincie Overijssel.

7.1.3 Waterschap Vechtstromen

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

7.2 Inspraak

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

7.3 Zienswijzen

Deze paragraaf wordt ingevuld nadat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Ruimtelijk kwaliteitsplan

Bijlage 2 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 3 Aanvullend bodemonderzoek

Bijlage 4 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaa

Bijlage 5 Quickscan ecologie

Bijlage 6 Watertoets