

BESTEMMINGSPLAN

**Wierden Dorp,
herziening West Kluinveenweg 36**

BESTEMMINGSPLAN

Wierden Dorp, herziening West Kluinveenweg 36

GEMEENTE WIERDEN
IDN: NL.IMRO.0189.BP2022000014-VG01
Datum: Juli
Status: Vastgesteld



Almelo, Groningen, Utrecht, Zwolle
0546 - 45 44 66 | info@bjz.nu | www.bjz.nu



TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	6
1.1	AANLEIDING	6
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	6
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	7
1.4	GELDEND BESTEMMINGSPLAN	7
1.5	LEESWIJZER	8
HOOFDSTUK 2	DE HUIDIGE SITUATIE	9
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING	10
3.1	GEWENSTE SITUATIE	10
3.2	VERKEER EN PARKEREN	13
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	14
4.1	RIJKSBELEID	14
4.2	PROVINCIAAL BELEID	16
4.3	GEMEENTELIJK BELEID	26
HOOFDSTUK 5	RANDVOORWAARDEN EN ONDERZOEK.....	32
5.1	GELUID	32
5.2	BODEMKWALITEIT	33
5.3	LUCHTKWALITEIT	34
5.4	EXTERNE VEILIGHEID	35
5.5	MILIEUZONERING	37
5.6	GEUR	39
5.7	ECOLOGIE.....	40
5.8	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	42
5.9	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE	43
HOOFDSTUK 6	WATERASPECTEN.....	45
6.1	VIGEREND BELEID.....	45
6.2	WATERPARAGRAAF	46
HOOFDSTUK 7	TOELICHTING OP DE PLANREGELS.....	48
7.1	INLEIDING.....	48
7.2	OPZET VAN DE REGELS	48
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS.....	49
HOOFDSTUK 8	UITVOERING EN HANDHAVING.....	51
8.1	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	51
8.2	HANDHAVING	51
8.3	RETROSPECTIEVE TOETS.....	51
HOOFDSTUK 9	VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN	53
9.1	VOOROVERLEG	53
9.2	INSPRAAK	53
9.3	VOOROVERLEG MET DE OMGEVING	53
9.4	ZIENSWIJZEN.....	53
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING.....		54

BIJLAGE 1	INRICHTINGSPLAN	54
BIJLAGE 2	VERKENNEND BODEMONDERZOEK	55
BIJLAGE 3	QUICKSCAN FLORA/FAUNA	56
BIJLAGE 4	WATERTOETSRESULTAAT	57
BIJLAGE 5	PARTICIPATIE	58

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op het woonperceel en achtergelegen (agrarische) cultuurgronden aan de West-Kluinveenweg 36 in Wierden (hierna: plangebied). Ter plaatse van het plangebied is een vrijstaande woning met schuur en een paardenbak aanwezig. In de schuur vindt zowel opslag als het hobbymatig houden van enkele paarden plaats.

Initiatiefnemer (eigenaar van de gronden aan de West Kluinveenweg 36) is voornemens om de gronden te herontwikkelen ten behoeve van een 2^e vrijstaande woning. De woning is beoogd ter hoogte van de huidige paardenbak. Gelet op het voortzetten van het hobbymatig houden van paarden naast het verkrijgen van een bouwrecht ten behoeve van de vrijstaande woning, dient de schuur en paardenbak te worden verplaatst. Dit ten behoeve van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Hierbij zal een passende erfopzet worden gerealiseerd waarbij ondermeer wordt ingezet op het versterken van de omgeving middels het aanbrengen van zichtlijnen en groenontwikkeling.

Het realiseren van een vrijstaande woning ter plaatse van de huidige paardenbak is op basis van het geldend bestemmingsplan “Bestemmingsplan Wierden Dorp” niet toegestaan. Dit vanwege het ontbreken van bouwmogelijkheden ter plaatse. Door het realiseren van de beoogde woning is het gewenst om de paardenbak en schuur naar de achtergelegen agrarische gronden te verplaatsen. Ook voor het verplaatsen van de paardenbak en schuur ontbreken passende bouw- en gebruiksmogelijkheden.

De gemeente Wierden heeft middels een principebesluit onder voorwaarden medewerking toegezegd aan deze ontwikkeling. Het realiseren van de voorgenomen ontwikkeling ligt in lijn van deze principe-uitspraak. Het initiatief wordt mogelijk gemaakt op basis van de ‘Beleidslijn toevoegen woningen in de bebouwing kom’.

De gewenste ontwikkeling is in strijd met het geldende bestemmingplan “Wierden Dorp”, 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 ligt aan de West Kluinveenweg nr. 36, in het noordelijk deel van het dorp Wierden. De locatie staat kadastraal bekend als gemeente Wierden, sectie N met perceelnummers 1916 en 2575.

In afbeelding 1.1 is een kaart opgenomen waarop de ligging van het plangebied in de kern Wierden (links) en ten opzichte van de directe omgeving (rechts) indicatief wordt weergegeven.



Afbeelding 1.1 Ligging van het plangebied in de kern Wierden (rode ster) en ten opzichte van de directe omgeving (rode omkadering) (Bron: PDOK)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan “Wierden Dorp, herziening West Kluinveenweg 36” bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek. nr. NL.IMRO.0189.BP2022000014-VG01) en een renvooi;
- regels (met bijbehorende bijlagen).
- toelichting (met bijbehorende bijlagen)

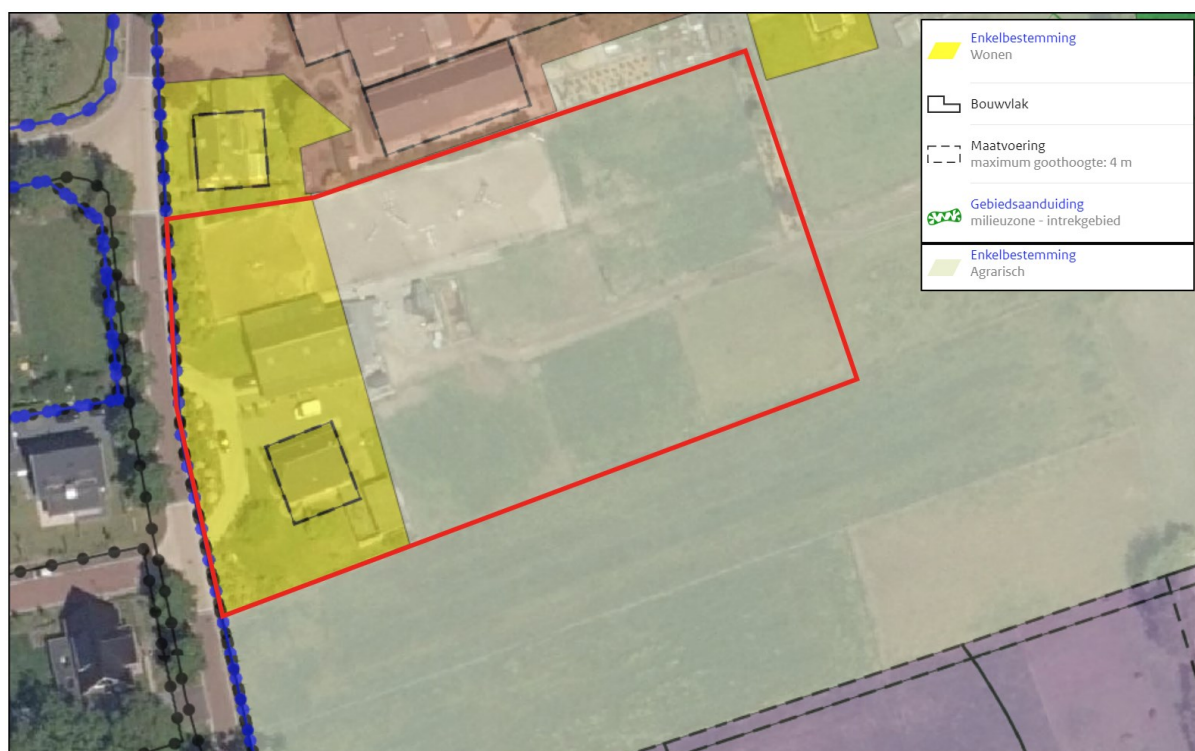
Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden weergegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het bestemmingsplan en van de daaraan 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 ligt binnen de begrenzing van het bestemmingsplan “Wierden Dorp” van de gemeente Wierden. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad op 25 oktober 2011. Verder gelden ter plaatse van het plangebied het “Paraplubestemmingsplan verruimen m² bijbehorende bouwwerken bij woningen” (vastgesteld op 18 juni 2013), het “Paraplubestemmingsplan bouw van gebouwtjes voor algemeen belang” (vastgesteld op 9 december 2014) en het “Paraplubestemmingsplan Parkeren gemeente Wierden” (vastgesteld op 10 juli 2018).

In afbeelding 1.2 is een uitsnede van het bestemmingsplan “Wierden Dorp” opgenomen. Het plangebied is hierop indicatief aangeduid met de rode omkadering. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding behorend bij dit bestemmingsplan.



Afbeelding 1.2 Uitsnede verbeelding bestemmingsplan “Wierden Dorp” (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.4.2 Beschrijving bestemmingen

Aan de gronden binnen het plangebied is de enkelbestemmingen ‘Wonen’ en ‘Agrarisch’ toegekend. Tevens is er een bouwvlak opgenomen met een bijbehorende maatvoering. Tot slot geldt voor het gehele plangebied de gebiedsaanduiding ‘milieuzone – intrekgebied’. Hierna wordt nader op deze bestemmingen en aanduiding ingegaan.

Wonen

De voor ‘Wonen’ aangewezen gronden zijn hoofdzakelijk bestemd voor wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan huis verbonden beroep of bedrijf, met dien verstande dat de woning en/of een aan de woning aangebouwde bouwwerken mogen worden gebruikt voor bed & breakfast. Daarnaast zijn onder andere ook tuinen en erven toegestaan.

Bouwregels

Een woning mag uitsluitend worden gebouwd binnen een bouwvlak.

Ter plaatse van de aanduiding ‘maximale goothoogte (m)’ geldt dat de goothoogte niet meer mag bedragen dan de aangegeven hoogte.

Agrarisch

De voor ‘Agrarisch’ aangewezen gronden zijn onder meer bestemd voor de uitoefening van het agrarisch gebied niet zijnde opslag van veevoer en agrarische producten en het hobbymatig houden van vee.

Met daarbijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, werken, geen bouwwerk zijnde en werkzaamheden, voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van het vasthouden, bergen, aan- en afvoeren van water en voorzieningen ten behoeve van extensief recreatief medegebruik, zoals onverharde en verharde wandel-, fiets- en ruiterspaden.

Tevens kan middels een omgevingsvergunning het realiseren van een paardenbak worden toegestaan.

Milieuzone – intrekgebied

Ter plaatse van de aanduiding ‘milieuzone – intrekgebied’ geldt dat die gronden, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemming(en) en aanduidingen, tevens bestemd zijn voor doeleinden ter bescherming en veiligstelling van de kwaliteit van het grondwaterbeschermingsgebied.

1.4.3 Strijdigheid

Het realiseren van een vrijstaande woning is in strijd met het geldende bestemmingsplan. Dit omdat de benodigde bouw mogelijkheden voor het realiseren van een tweede woning binnen het plangebied ontbreken. Er is immers geen sprake van een bouwvlak ter plaatse van de paardenbak. Daarnaast dient, gelet op het verplaatsen van de schuur en de paardenbak wegens het voortzetten van de hobbymatige activiteiten een woonbestemming achter de huidige woning te worden verkregen zodat een schuur hierbinnen gebouwd kan worden.

Om het initiatief mogelijk te maken dient het bestemmingsplan te worden herzien. Met voorliggend bestemmingsplan wordt voor het plangebied een nieuw juridisch-planologisch kader opgenomen, zodat de voorgenomen ontwikkeling mogelijk gemaakt kan worden. Daarnaast wordt aangetoond dat de ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de huidige situatie in het plangebied. Hoofdstuk 3 bevat de planbeschrijving. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van het Rijk, provincie Overijssel en de gemeente Wierden beschreven. In hoofdstuk 5 passeren alle relevante milieu- en omgevingsthema's de revue. Hoofdstuk 6 gaat in op de wateraspecten. In de hoofdstukken 7 en 8 wordt respectievelijk ingegaan op de juridische aspecten/planverantwoording en de economische uitvoerbaarheid van het project. Hoofdstuk 9 gaat in op de inspraak en het vooroverleg.

HOOFDSTUK 2 DE HUIDIGE SITUATIE

Zoals in de aanleiding is beschreven ligt het plangebied aan de West Kluinveenweg 36, in het noordwestelijke deel van de kern Wierden. De gronden binnen het plangebied zijn in de huidige situatie ingericht als woonperceel waarbinnen een vrijstaande woning, een schuur en een paardenbak zijn gesitueerd. Daarnaast zijn achter het woonperceel agrarische cultuurgronden aanwezig.

Ten noorden van het plangebied is op nr. 38 een woning gesitueerd. Daarnaast is aangrenzend de ‘Kluinveenschool’ aanwezig. Dit betreft een basisschool. Ten noordoosten is eveneens aan de Kupersweg een woning gesitueerd. Ten oosten en zuiden zijn agrarische graslanden aanwezig met in het verlengde het bedrijventerrein ‘Kluinveen’. Tot slot loopt ten westen van het plangebied de West Kluinveenweg waarbij aan weerszijden woningen zijn gesitueerd.

Het plangebied zelf bestaat in de huidige situatie uit de vrijstaande woning aan de zuidwestzijde, een schuur van circa 260 m² en een paardenbak aan de noordzijde. Aan de noordoost, oost en zuidzijde zijn agrarische gronden gesitueerd.

In de schuur is in gebruik voor opslag van de dierspeciaalzaak van eigenaar, daarnaast worden er hobbymatig paarden gehouden.

Het plangebied is middels twee in- en uitritten op de West – Kluinveenweg ontsloten.

Op afbeelding 2.1 is met een luchtfoto de huidige situatie in het plangebied in beeld gebracht. Het plangebied is op de luchtfoto indicatief aangeduid met een rode omkadering.



Afbeelding 2.1 Luchtfoto plangebied (Bron: Atlas Overijssel, bewerkt)

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

3.1 Gewenste situatie

3.1.1 Ontwikkeling

Zoals beschreven in de aanleiding betreft het voornemen om aan de West Kluinveenweg 36, ter plaatse van de huidige paardenbak een vrijstaande woning met bijgebouw te realiseren. Voor de realisatie van de beoogde woning en bijgebouw dienen de huidige schuur en paardenbak in het kader van een goed woon- en leefklimaat te worden verplaatst. Dit vanwege het feit dat een paardenbak op 50 meter ten opzichte van woningen van derden moet zijn gesitueerd. Tevens zal ter plaatse van beide woonpercelen een kwaliteitsverbetering plaatsvinden door het aanplanten van groen- en het versterken van zichtlijnen. Hier wordt later in het hoofdstuk op ingegaan.

Het plangebied bevindt zich binnen de bebouwde kom van de kern Wierden. Conform de op 13 november 2019 vastgestelde ‘Beleidslijn toevoegen van woningen in de bebouwde kom’ wordt de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving toegepast. Concreet betekent dit dat er ter compensatie van de geboden ontwikkelruimte een tegenprestatie dient te worden geleverd ter versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Hier wordt later in het hoofdstuk op ingegaan.

3.1.2 Erfinrichting

De ontwikkeling is vormgegeven aan de hand van uitgangspunten van initiatiefnemer en de gemeente Wierden. Door BJZ.nu is een inrichtingsschets gemaakt voor de ontwikkeling. De inrichtingsschets c.q. ruimtelijk kwaliteitsplan is bijgevoegd in bijlage 1 bij deze toelichting. Een uitsnede is te vinden in figuur 3.1.

De inrichtingsschets is onder meer tot stand gekomen op basis van de beleidslijn “Beleidslijn toevoegen van woningen in de bebouwde kom”.



Afbeelding 3.1 Erfinrichting nieuwe situatie plangebied (Bron: BJZ.nu)

Stedenbouwkundig

Voorgenomen ontwikkeling gaat uit van het realiseren van een vrijstaande woning naast de woning aan de West-Kluinveenweg 36. Om ter plaatse een woning te kunnen realiseren, zal de bestaande paardenbak en het bijgebouw worden verplaatst. Door het verplaatsen van het bestaande bijgebouw behorend bij de woning aan de West-Kluinveenweg 36 ontstaat de kenmerkende strokenverkaveling en zichtlijnen op het achterliggende landschap. De ruimtelijke kwaliteit wordt hiermee versterkt. Daarnaast liggen de huidige paardenbak en het bijgebouw (waar hobbymatig paarden worden gehouden) in de huidige situatie op relatief korte afstand van woningen van derden. Door de beoogde verplaatsing van zowel de paardenbak als de schuur, waar paarden worden gehouden, is er sprake van een verbetering van het woon- en leefklimaat ter plaatse van omliggende woonpercelen van derden.

Zowel het nieuwe woonperceel als het bestaande woonperceel krijgen een karakteristieke opbouw. Het woongedeelte (woning) bevindt zich aan de voorzijde, het werkgedeelte (schuren) aan de achterzijde. De erven krijgen daarbij een compacte opbouw, waardoor de impact op de omgeving zo beperkt mogelijk is. Door de paardenbak op het achtererf van de bestaande woning te plaatsen, ontstaat er een duidelijke erfopzet. Hierbij wordt tevens aan de richtafstanden van 50 meter, conform de voorwaarden uit het bestemmingsplan ‘Wierden Dorp’ voldaan.

Voor de nieuwe woning is gekozen om aan te sluiten bij de stedenbouwkundige kenmerken van de omgeving. De nieuwe woning wordt in de voorgevelrooilijn van aangrenzende bebouwing gesitueerd, parallel op de openbare weg. Er worden daarbij gedekte kleuren en niet reflecterende materialen toegepast. De welstandsnota vormt hierbij het toetsingskader. Daarnaast zal één ontsluiting te komen vervallen.

Landschappelijk

Voor de landschappelijke inpassing is het van belang om aan te sluiten bij de structuur rondom het plangebied. Het betreft een halfopen landschap, waarin beslotenheid wordt gecreëerd door lanen, houtwallen en beplanting op erven. Erven in het besloten heideontginningslandschap zijn rechthoekig. Qua verschijning kennen ze eenzelfde opbouw. Ze liggen op enige afstand van de weg en kennen een sterk ‘voor erf’. Op het voor erf bevindt zich de landschappelijke siertuin met enkele solitaire bomen. Op het voor erf komen naast bomen ook hagen voor. Deze hagen hebben een afschermende functie van de tuin en zijn vaak langs de weg of oprit gesitueerd. Om opslag af te schermen of om privacy te creëren kan een wilde haag aangelegd worden. Indien er een boomgaard op het erf voorkomt is dit vaak in de nabijheid van de woning. Het kent niet echt een vaste plek.

Voor de nieuwe woonpercelen worden enkele landschapsmaatregelen getroffen om een groen karakter te creëren op het nieuwe erf en het nieuwe bouwvolume te verzachten. Het bestaande woonperceel voldoet aan de landschapkenmerken van het ontginningslandschap. Er is een duidelijk voor erf met siertuin en solitaire bomen. De nieuwe bijgebouwen bij de bestaande woning worden afgeschermd met een houtsingel. Deze bestaat uit struik- en boomvormers van gebiedseigen soorten. Hiermee is het bestaande perceel voldoende landschappelijk ingepast.

Voor het nieuwe woonperceel wordt aan de voorzijde een beukenhaag aangelegd, waarmee het erf wordt afscheiden van de West-Kluinveenweg. Tevens accentueert de haag het nieuwe voor erf van het woonperceel. Het gewenste eindbeeld bestaat uit een geschoren haag van circa 1 meter hoog. Tussen de bestaande bebouwing ten noorden van het perceel wordt een wilde ligusterhaag aangeplant. Deze wordt minder intensief gesnoeid dan de beukenhaag, waardoor een robuustere afscherming tussen de bestaande noordelijke percelen ontstaat.

Op het voor erf is ruimte voor enkele (hoogstam)fruitbomen. Fruitbomen komen van oorsprong voor bij (agrarische)erven in het buitengebied. De aanplant van fruitbomen binnen de bebouwde kom vormt dan ook een waardevolle aanvulling. Ook wordt het erf met de bomen groen ingevuld, waardoor een goed balans ontstaat tussen bebouwing en groen op het erf. Er kan gekozen worden uit bijvoorbeeld een handappel, moesappel, stoofpeer, handpeer, pruim of kers.

Tot slot wordt aan de achterzijde van het perceel een wadi aangelegd welke voorziet in de bergingseisen voor hemelwaterafvoer. Hierbij wordt aangesloten op de bergingseis van 40 mm per m² verharding. Op deze wadi komt een zonnepaneelopstelling waarmee voldaan kan worden aan de eigen energiebehoefte.

Met de voorgestelde wordt het erf goed ingepast in het landschap en neemt de ruimtelijke kwaliteit toe. Hiermee wordt voldaan aan de basisinspanning om het perceel landschappelijk in te passen.

KGO

De gemeente Wierden werd en wordt regelmatig geconfronteerd met aanvragen voor het bouwen van nieuwe woningen op nog onbebouwde locaties (open gebieden) in de dorpen. Voor het beoordelen van verzoeken voor het bouwen van nieuwe woningen op nog onbebouwde gebieden in de dorpen is de beleidsnotitie ‘Toevoegen van woningen in de bebouwde kom’ opgesteld. Voor de bouw van een nieuwe woning is een tegenprestatie vereist via de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving.

De gemeente Wierden heeft op 14 september 2021 een nieuwe rekenmethode als aanvulling op het beleid 'toevoegen van woningen in de bebouwde kom' vastgesteld. Deze aanvulling houdt in dat de rekenmethode vereenvoudigd is en taxaties en wegingsfactoren uit de standaard KGO rekenmethode niet meer aan de orde zijn. Bij initiatieven voor inbreiding geldt dat 25 euro per m² als KGO geïnvesteerd zal moeten worden. Van de 25 euro per m² kunnen vervolgens de sloopkosten als aftrekpost in mindering gebracht worden. Aangezien een deel van de woonbestemming van de bestaande woning wordt uitgebreid, dient de KGO investering eveneens te worden bepaald door het aantal m² aan oppervlak die extra aan woonbestemming wordt mogelijk gemaakt. Een deel van de woonbestemming wordt gewijzigd naar agrarisch welke van het totale uitbreiding wordt afgetrokken.

In voorliggend geval wordt er een nieuw woonperceel van 600 m² mogelijk gemaakt, oftewel 600m² x €25,- = € 15.000. Daarnaast dient de woonbestemming te worden uitgebreid ten behoeve van de verplaatsing van het bijgebouw en het perceel voor de nieuwe woning. Hiervoor dient 200 m² aan agrarische gronden te worden omgezet naar een woonbestemming. Echter een deel van het erf wat op basis van het geldende bestemmingsplan een woonbestemming kent, zal worden bestemd als ‘Agrarisch’. In totaal wordt er dus 200 m² aan woonbestemming uitgebreid, oftewel 200 m² x € 25,- = € 5.000.

Totaal zal er € 20.000,- moeten worden geïnvesteerd. De sloopkosten van het bestaande bijgebouw mogen hiervoor in mindering worden gebracht. Hiervoor zijn meerdere sloopoffertes opgevraagd. De gemiddelde sloopkosten bedragen € 15.925,-. Deze kosten mogen in mindering worden gebracht op het te investeren bedrag. Hierdoor blijft er een te investeren bedrag van €4.075 over. Conform het inrichtingsplan worden enkele fruitbomen en hagen aangeplant. Deze kosten behoren tot de basisinspanning en kunnen niet in mindering gebracht worden op de KGO-berekening.

Het resterende bedrag van € 4.075,- dat overblijft na aftrek van de sloopkosten wordt geïnvesteerd in parkeerplaatsen (vergroening) van de voetbalverenigingen SVWZ en Juventa te Wierden.

Hiervoor wordt het te totale bedrag van €20.000 geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit, waardoor geconcludeerd kan worden dat er voldoende in de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse wordt geïnvesteerd.

3.2 Verkeer en parkeren

3.2.1 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. Veelal wordt bij nieuwe ontwikkelingen het gemiddelde gehanteerd.

3.2.2 Gemeentelijk parkeerbeleid

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

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

3.2.3 Uitgangspunten

Het plangebied ligt in een gebied met de stedelijkheidsgraad 'weinig stedelijk' in een deel van de gemeente Wierden dat behoort tot het gebiedstype 'rest bebouwde kom'.

Op basis van de CROW-publicatie geldt een parkeernorm van gemiddeld 2,3 parkeerplaatsen per vrijstaande woning. Voor de verkeersgeneratie geldt een kengetal van gemiddeld 8,2 verkeersbewegingen per vrijstaande koopwoning per weekdagemaal.

3.2.4 Parkeerbehoefte

In voorliggend geval wordt in de nieuwe situatie een vrijstaande woning gebouwd. Hiermee is sprake van een parkeerbehoefte van (gemiddeld 2,3) afgerond drie parkeerplaatsen. Gelet op de omvang van het toekomstige woonerf is er ruim voldoende ruimte om op eigen erf in de parkeerbehoefte te voorzien.

De parkeerbehoefte wat betreft de huidige woning blijft ongewijzigd.

3.2.5 Verkeersgeneratie

De verkeersgeneratie neemt toe met (gemiddeld 8,2) afgerond negen verkeersbewegingen per weekdagemaal. De woning wordt via een eigen in- en uitrit op de West Kluinveenweg ontsloten. Deze verkeersbewegingen kunnen eenvoudig en veilig afgewikkeld worden.

Wat betreft de verkeersgeneratie ter plaatse van de huidige woning zal geen verandering plaatsvinden.

3.2.6 Conclusie

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

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

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

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

4.1.1.1 Algemeen

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

4.1.1.2 Vier prioriteiten

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

1. *Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie*
Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering. In 2050 is Nederland klimaatbestendig en waterrobuust. Dit vraagt om maatregelen in de leefomgeving, waarmee tegelijkertijd de leefomgevingskwaliteit verbeterd kan worden en kansen voor natuur geboden kunnen worden. In 2050 heeft Nederland daarnaast een duurzame energievoorziening. Dit vraagt echter om ruimte. Door deze ruimte zoveel mogelijk te clusteren, wordt versnippering van het landschap voorkomen en wordt de ruimte zo efficiënt mogelijk benut. Het Rijk zet zich in door het maken van ruimtelijke reserveringen voor het hoofdenrgiesysteem op nationale schaal.
2. *Duurzaam economisch groeipotentieel*
Nederland werkt toe naar een duurzame, circulaire, kennisintensieve en internationaal concurrerende economie in 2050. Daarmee kan ons land zijn positie handhaven in de top vijf van meest concurrerende landen ter wereld. Er wordt ingezet op een innovatief en sterk vestigingsklimaat met een goede *quality of life*. Belangrijk is wel dat onze economie toekomstbestendig wordt, oftewel concurrerend, duurzaam en circulair.
3. *Sterke en gezonde steden en regio's*
Er zijn vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Dit vraagt optimale afstemming op en investeringen in mobiliteit. Dit betekent dat voorafgaand aan de keuze van nieuwe verstedelijkingslocaties helder moet zijn welke randvoorwaarden de leefomgevingskwaliteit en -veiligheid daar stelt en welke extra maatregelen nodig zijn wanneer er voor deze locaties wordt gekozen. Zo blijft de gezondheid in steden en regio's geborgd.
4. *Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied*
Er ontstaat een nieuw perspectief voor de Nederlandse landbouwsector als koploper in de duurzame kringlooplandbouw. Een goed verdienpotentieel voor de bedrijven wordt gecombineerd met een minimaal effect op de omgevingskwaliteit van lucht, bodem en water. In alle gevallen zetten we in op ontwikkeling van de karakteristieke eigenschappen van het Nederlandse landschap. Dit vertegenwoordigt een belangrijke, cultuurhistorische waarde. Verrommeling en versnippering, bijvoorbeeld door wildgroei van distributiecentra, is ongewenst en wordt tegengegaan.

4.1.1.3 Afwegingsprincipes

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

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

4.1.1.4 Toetsing van het initiatief aan de NOVI

Dit bestemmingsplan heeft betrekking op een project waarbij geen nationale belangen in het geding zijn en waarbij geen sprake is van enige belemmering met betrekking tot de prioriteiten zoals verwoord in de NOVI. Geconstateerd is dat een woning op deze locatie een logische functie betreft. Bij het uitwerken van het plan zijn de kenmerken en identiteit van het gebied centraal gesteld, hierbij wordt onder meer verwezen naar bijlage 1 behorende bij de toelichting als het provinciaal en gemeentelijk beleid. Geconcludeerd wordt dat de NOVI geen belemmering vormt voor de in dit bestemmingsplan opgenomen ontwikkeling.

4.1.1.5 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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

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

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

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

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

Bij het beschrijven van de behoefte dient te worden uitgegaan van het saldo van de aantoonbare vraag naar de voorgenomen ontwikkeling (de komende tien jaar, zijnde de looptijd van het bestemmingsplan) verminderd met het aanbod in planologische besluiten, ook als het feitelijk nog niet is gerealiseerd (harde plancapaciteit).

4.1.1.6 Toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking

Wat betreft de “Ladder voor duurzame verstedelijking” wordt opgemerkt dat toetsing noodzakelijk is bij “nieuwe stedelijke ontwikkelingen” (3.1.6 Bro).

Is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling?

Er is geen ondergrens bepaald voor wat een ‘stedelijke ontwikkeling’ is. Op basis van jurisprudentie blijkt dat de vraag of sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang (toename van bebouwing of ruimtegebruik) van die ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Uit afdelingsjurisprudentie blijkt dat voor het realiseren van woningen geldt, dat woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen worden

beoordeeld als zijnde een ‘stedelijke ontwikkeling’ die ladderplichtig is. Hieronder worden deze uitspraken weergegeven:

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

In voorliggend geval wordt één woning toegevoegd. Hiermee is er geen sprake van een ‘stedelijke ontwikkeling’. Een nadere toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is dan ook niet noodzakelijk. Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van strijd met het rijksbeleid. Wat betreft de inpassing en ontwikkelingsmogelijkheden wordt verwezen naar het provinciaal en gemeentelijk beleid.

4.1.2 Conclusie toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten in het rijksbeleid

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

4.2 Provinciaal beleid

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

4.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie 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.

4.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

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

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

4.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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.

4.2.3.1 Of - generieke beleidskeuzes

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

Ook wordt in deze fase de Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking gehanteerd. Deze Overijsselse ladder geeft een nadere invulling aan de vraag hoe de behoefte moet worden bepaald, zowel in de stedelijke

als in de groene omgeving en op welke wijze de regionale afstemming vorm gegeven moet worden. Integraliteit, toekomstbestendigheid, concentratiebeleid, (boven)regionale afstemming en zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik zijn beleidskeuzes die invulling geven aan de Overijsselse ladder voor duurzame verstedelijking.

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

4.2.3.2 Waar - ontwikkelingsperspectieven

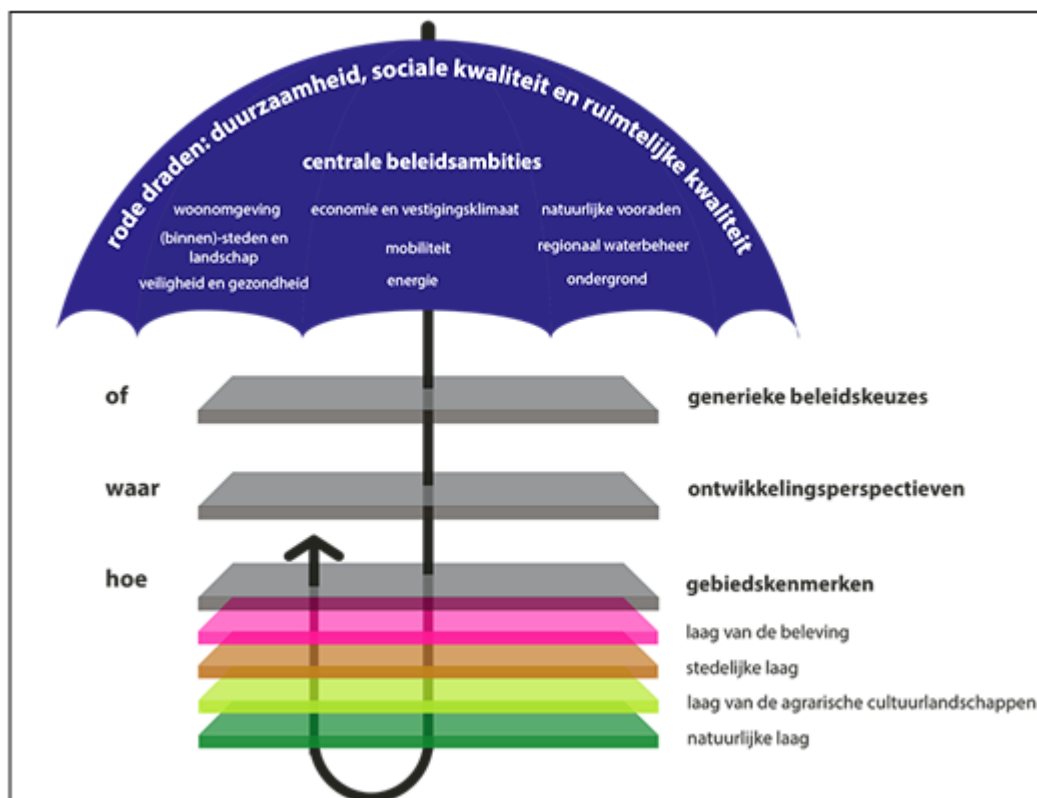
Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke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

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

4.2.3.3 Hoe - gebiedskenmerken

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

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



Afbeelding 4.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

4.2.4 Toetsing aan de uitgangspunten van het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

4.2.4.1 Of - generieke beleidskeuzes

In het kader van voorliggende ontwikkeling zijn bij het toetsen aan de 'generieke beleidskeuzes' voornamelijk de artikelen 2.1.3 (*Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik*), artikel 2.1.5 (*Ruimtelijke kwaliteit*), 2.1.13 (*intrekgebied*) en artikel 2.2.2 (*Realisatie nieuwe woningen*) van de provinciale verordening van belang. De hiervoor genoemde artikelen worden hierna nader toegelicht.

Artikel 2.1.3:

Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in stedelijke ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verharding 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.*

Bestemmingsplannen voor de Groene Omgeving voorzien uitsluitend in ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verharding leggen anders dan de uitleg van steden en dorpen wanneer aannemelijk is gemaakt:

- *dat (her)benutting van bestaande erven en/of bebouwing in de Groene Omgeving in redelijkheid niet mogelijk is;*
- *dat mogelijkheden voor combinatie van functies op bestaande erven optimaal zijn benut.*

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

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

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.3 van de Omgevingsverordening Overijssel

In dit geval is sprake van een ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt op gronden binnen de bebouwde kom van Wierden welke in de huidige situatie reeds zijn voorzien van een woonbestemming. De gronden kunnen in de huidige situatie reeds worden benut voor stedelijke functies. Echter, wegens het ontbreken van een bouwvlak kan ter plaatse geen woning worden gerealiseerd.

Gelet op het realiseren van een woning vindt ter plaatse een herontwikkeling plaats ten behoeve van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik naast een kwaliteitsverbetering. Hierbij worden beide erven, bestaande uit zowel de nieuwe woning als bestaande woning gewijzigd waarbij aansluiting wordt gevonden bij de gebiedskenmerken. Hierbij wordt een logische erfopzet gerealiseerd met de woning aan de voorzijde, bijgebouw daarachter en in het verlengde daarvan een paardenbak. Door deze herontwikkeling treedt een verbetering op van het woon- en leefklimaat aangezien de paardenbak en stal op een grotere afstand wordt gerealiseerd.

Het realiseren van de woning wordt mogelijk gemaakt met toepassing van de beleidslijn ‘Toevoegen woningen binnen de bebouwde kom’ van de gemeente Wierden. Een investering in de ruimtelijke kwaliteit (KGO) is één van de voorwaarden voor het toepassen van deze beleidslijn. In bijlage 1 van de toelichting wordt aangegeven op welke wijze hier uiting aan wordt gegeven. Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling in overeenstemming is met de principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik.

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

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

Deze onderbouwing bestaat uit het inzichtelijk maken van:

- de wijze waarop toepassing is gegeven aan het Uitvoeringsmodel (OF-, WAAR- en HOE-benadering) die in de Omgevingsvisie Overijssel is neergelegd;
- de wijze waarop de nieuwe ontwikkeling past binnen het ontwikkelingsperspectief die in de Omgevingsvisie Overijssel voor het gebied is neergelegd;
- De wijze waarop toepassing is gegeven aan de vier-lagenbenadering die onderdeel uitmaakt van het Uitvoeringsmodel en op welke wijze de Catalogus Gebiedskenmerken is gebruikt bij de ruimtelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling.

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

De voorgenomen ontwikkeling leidt tot een ruimtelijke kwaliteitsverbetering ter plaatse van het plangebied.

Deze ruimtelijke kwaliteitsverbetering vertaalt zich in:

- De herinrichting van het perceel aan de West Kluinveenweg 36, waarbij de paardenbak en één van de schuren naar een passende locatie worden verplaatst. Hiervoor wordt een forse schuur gesloopt en teruggebouwd achter de bestaande woning en meer uit het zicht vanaf de West Kluinveenweg.
- Het realiseren van een vrijstaande woning met bijgebouw op een passende locatie tussen de woonpercelen West Kluinveenweg 36 en 38.
- De landschappelijke inpassing van het woonperceel West Kluinveenweg 36 en het beoogde nieuwe woonperceel.
- Het realiseren van een doorkijk vanaf de West Kluinveenweg naar het achterliggende land tussen het woonperceel West Kluinveenweg 36 en het beoogde nieuwe woonperceel.

Gelet op het vorenstaande wordt geconcludeerd dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in overeenstemming is met artikel 2.1.5 van de Omgevingsverordening Overijssel.

Artikel 2.13 (leden 3, 5, 6 en 8)**Drinkwatervoorziening Grondwaterbeschermingsgebieden en intrekgebieden****Lid 2.13.3:**

Bestemmingsplannen voorzien in een aanduiding voor grondwaterbeschermingsgebieden en intrekgebieden waarbij alleen functies worden toegestaan die harmoniëren met de functie voor de drinkwatervoorziening.

Lid 2.13.5: In afwijking van het bepaalde in artikel 2.13.3 Grondwaterbeschermingsgebieden en intrekgebieden kunnen in intrekgebieden ook nieuwe niet-risicovolle en grote risicovolle functies worden toegestaan, mits daarbij wordt voldaan aan het stand still-principe.

Lid 2.13.6: In afwijking van het bepaalde in artikel 2.13.3 en onverlet het bepaalde in artikel 2.13.4 en artikel 2.13.5, kunnen nieuwe grote of grootschalige risicovolle functies in grondwaterbeschermingsgebieden en nieuwe grootschalige risicovolle functies in intrekgebieden alleen worden toegestaan als dit noodzakelijk is vanuit een zwaarwegend maatschappelijk belang, waarvoor redelijke alternatieven ontbreken en mits voldaan wordt aan het stap vooruit-principe.

Lid 2.13.8: In afwijking van het bepaalde in artikel 2.13.3 en onverlet het bepaalde in de artikelen 2.13.5 en 2.13.6 kunnen binnen intrekgebieden met stedelijke functies nieuwe grote of grootschalige risicovolle functies worden toegestaan mits deze functie voldoet aan de eis van een goede ruimtelijke ordening en aan het stand still-principe.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.13 van de Omgevingsverordening Overijssel

Voorliggende ontwikkeling betreft het realiseren van één woning. Dit betreft een niet risicovolle functie voor de grondwaterwinning. In het bestemmingsplan wordt overeenkomstig het geldende bestemmingsplan de gebiedsaanduiding ‘Milieuzone – intrekgebied’ opgenomen met bijbehorende beschermingsregels. Geconcludeerd wordt dat dit plan in overeenstemming is met artikel 2.13 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.*

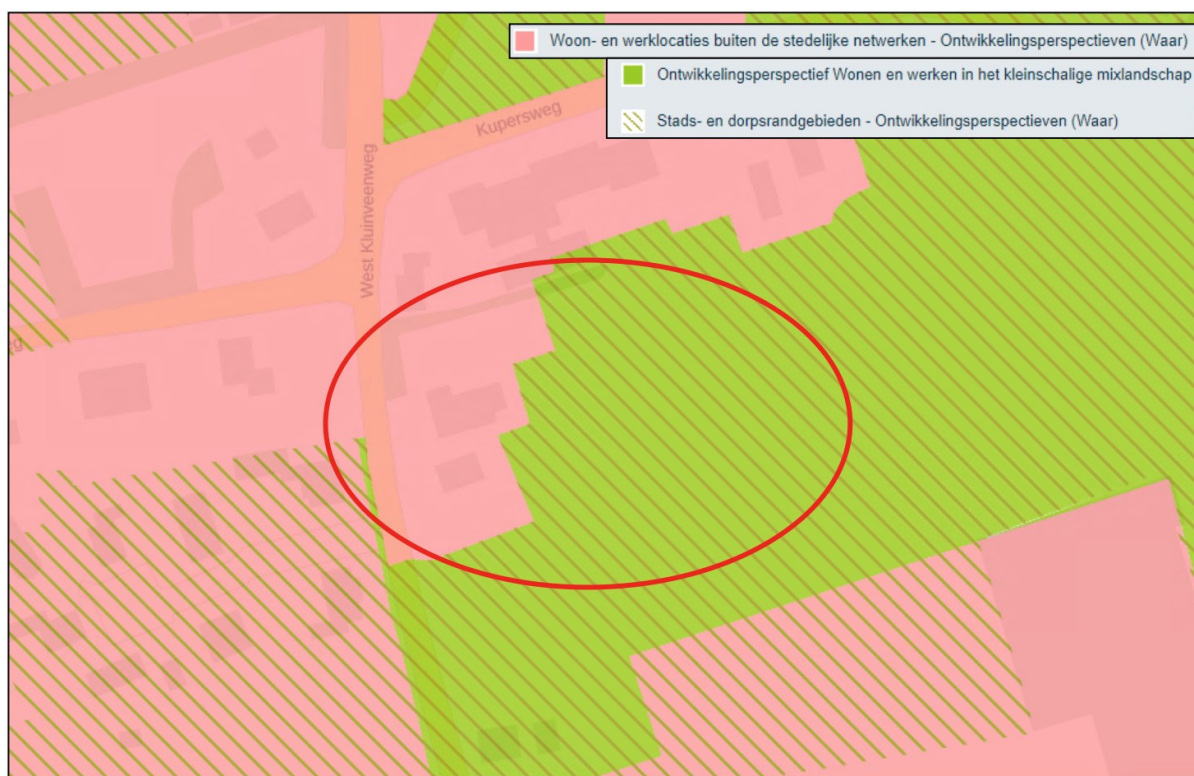
Toetsing van het initiatief aan artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel

Voorliggende ontwikkeling betreft het realiseren van één woning aan de West Kluinveenweg in Wierden. De woning voldoet aan de kwalitatieve behoefte in de markt en het is een concrete lokale behoefte. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar het gemeentelijke woonbeleid zoals opgenomen in paragraaf 4.3.2 van deze toelichting.

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

4.2.4.2 Waar - ontwikkelingsperspectieven

Het plangebied kent op basis van de ontwikkelingsperspectievenkaart van de provincie Overijssel het ontwikkelingsperspectief ‘Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken’ en het ontwikkelingsperspectief ‘Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap’. Tevens is het ontwikkelingsperspectief ‘Stads- en dorpsrandgebieden’ van toepassing. In afbeelding 4.2 is een uitsnede van de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen, waarbij het plangebied indicatief is weergegeven met een rode omcirkeling.



Afbeelding 4.2 Uitsnede Ontwikkelperspectievenkaart Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

‘Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken’

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

‘Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap’

Van de ruimtelijke kwaliteitsambities staat in dit ontwikkelingsperspectief de ambitie Voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen voorop. Daarnaast gelden – net als voor alle andere ontwikkelingsperspectieven – de ruimtelijke kwaliteitsambities:

- zichtbaar en beleefbaar mooi landschap;
- sterke ruimtelijke identiteiten als merken voor Overijssel;
- continu en beleefbaar watersysteem.

‘Stads- en dorpsrandgebieden’

In de Stedelijke Omgeving vind je enkele bijzondere gebiedscondities die specifieke kansen met zich meebrengen. Denk aan kenniscentra, stadsassen en stationsgebieden, maar ook aan stads- en dorpsrandgebieden.

De stads- en dorpsrandgebieden vormen de overgang tussen de Stedelijke en de Groene Omgeving, en zijn daarmee zowel entree van de stad als verbinding naar het buitengebied. Het vormgeven als entree van zowel de Groene als de Stedelijke Omgeving is een belangrijk kwaliteitsdoel. Veel stads- en dorpsrandgebieden in Overijssel liggen tegen aantrekkelijke natuurcomplexen of landgoederen aan.

Als er naast de inmiddels geplande woon- en werklocaties nog behoefte ontstaat, kunnen nieuwe woon- en werkmilieus worden ingezet om de kwaliteit en aantrekkelijkheid van de stads- en dorpsrandgebieden te verhogen en de landschappelijke structuur in deze gebieden te versterken. In de stads- en dorpsrandgebieden liggen ook kansen om beleidsambities op het gebied van natuur, water, en energie te realiseren én om de functie als ‘uitloop’-gebied voor de stad te versterken door verdichting van het routenetwerk voor langzaam verkeer.

Toetsing van het initiatief aan het Ontwikkelingsperspectief

Het beoogde nieuwe woonperceel ligt binnen het ontwikkelingsperspectief ‘Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken’. Binnen gebieden met dit ontwikkelingsperspectief is ruimte voor herstructurering, inbreiding en transformatie. De bouw van één woning wordt mogelijk gemaakt waar op basis van het geldend bestemmingsplan al een woonbestemming ligt. Wonen op deze locatie is passend binnen de ruimtelijke kwaliteitsambities ‘Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken’ omdat er wordt voorzien in een lokale woningbehoefte.

Als gevolg van voorgenomen ontwikkeling worden de gebiedskenmerken ter plaatse versterkt, namelijk als gevolg van:

- de verplaatsing van het bestaande bijgebouw aan de West Kluinveenweg 36 uit het zicht;
- de verplaatsing van de paardenbak naar een passende locatie achter het woonperceel West Kluinveenweg 36 waarbij bij de bestaande vergezichten wordt aangesloten;
- Realisatie doorzicht tussen het woonperceel West Kluinveenweg 36 en het beoogde nieuwe woonperceel;
- De landschappelijke inpassing van beide woonpercelen.

Ten slotte wordt in het plan geanticipeerd op klimaatverandering door voldoende ruimte te reserveren voor groen en waterberging.

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

4.2.4.3 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. Aangezien in de laag van beleving enkel een schuur wordt gerealiseerd, waarbij geen sprake is van een toename aan kunstlicht, wordt deze laag buiten beschouwing gelaten.

De “Natuurlijke laag”

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

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart van de ‘Natuurlijke laag’ aangeduid als ‘Dekzandvlakte en ruggen’. In afbeelding 4.3 is dit weergegeven. Hierna wordt nader op deze laag ingegaan.



Afbeelding 4.3 Uitsnede 'natuurlijke laag' Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

“Dekzandvlakte en ruggen”

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

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

Toetsing van het initiatief aan het aan de ‘Natuurlijke laag’

De kenmerken van de natuurlijke laag zijn, door het gebruik van het plangebied (woonperceel, paardenbak en agrarische grond), niet of nauwelijks nog aanwezig. Voor zover nog aanwezig, blijven de kenmerken als gevolg van voorliggend voornemen behouden. Geconcludeerd wordt dat deze laag zich niet verzet tegen de voorgenomen ontwikkeling.

De “Laag van het agrarische cultuurlandschap”

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart van de “Laag van het Agrarisch cultuurlandschap”, aangeduid met het gebiedstype ‘Maten en flierenlandschap’. In afbeelding 4.4 is een uitsnede van de gebiedskenmerkenkaart van de “Laag van het Agrarische cultuurlandschap” opgenomen. Het plangebied is met een rode omcirkeling indicatief aangeduid.



Afbeelding 4.4 Uitsnede ‘Laag van het agrarische cultuurlandschap’ Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

‘Maten en flierenlandschap’

Laaggelegen kleinschalig landschap dat zich langs de beken, in de natuurlijke laagten heeft ontwikkeld. Langs de ontwateringssloten haaks op de beek werd vaak hakhout aangeplant. Dit diende tevens als perceelsafscherming – daar, waar de ontwateringssloot niet altijd watervoerend – was in geval van beweiding. Rond de beek ontstond een lineair landschap, met daaromheen in de natte laagtes een matenlandschap. Kleinschalig landschap langs beken en in laagten met veel variatie in ruimtelijke opbouw: de open ruimte van de watergang, de coulissen van hakhoutstruweel, de open kamers van de hooien weilanden, met hier en daar een broekbos op de nattere plekken. Vloevelden maakten onderdeel uit van het bemestingssysteem. Het Maten- en Flierenlandschap is veelal de contramal van het essenlandschap en het oude hoevenlandschap en was daar functioneel aan verbonden.

Als ontwikkelingen plaats vinden in of nabij het Maten en Flierenlandschap, dan dragen deze bij aan versterking van het historische lineaire landschap met open ‘kamers’ en coulissen, aan accentuering van de overgang naar hogere gronden, de toegankelijkheid, de beleefbaarheid en het vasthouden van water. Inrichting van nog gаве delen richt zich op het behouden van de cultuurhistorische waarden.

Toetsing van het initiatief aan het aan de ‘Laag van het agrarische cultuurlandschap’

Bij het realiseren van de woonpercelen wordt rekening gehouden met de gebiedskenmerken van het ter plaatse aanwezige landschap. Voor het gehele ruimtelijke kwaliteitsplan wordt dan ook verwezen naar bijlage 1 behorende bij deze toelichting. Hierbij wordt gelet op de ligging aan de rand van de kern Wierden ingezet op een kenmerkende woning, met bijgebouw achter de woning. Op deze plek wordt gesteld dat de gewenste ontwikkeling in overeenstemming is met de ‘Laag van het agrarisch cultuurlandschap’.

De “Stedelijke laag”

In de “Stedelijke laag” ontstaat de koppeling van de sociale en fysieke dynamiek van de stedelijke functies aan het verbindende netwerk van wegen, paden, spoorwegen en kanalen. Elke stad of dorp bezit zijn eigen karakteristieke ruimtelijke, sociale en functionele opbouw en kwaliteiten. Het plangebied ligt in het gebiedstype “Woonwijken 1995-nu”, dit is in afbeelding 4.5 weergegeven. De witte zone wordt aangeduid als ‘informele trage netwerk’ en ‘verspreide bebouwing’.



Afbeelding 4.5 Uitsnede 'Stedelijke laag' Omgevingsvisie Overijssel (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.

‘informele trage netwerk’

Het informele trage netwerk is het ‘langzame’ netwerk (wandelpaden, fietspaden, ruitersporen, vaarroutes) van de provincie, dat delen van het agrarisch cultuurlandschap en het natuurlijke laag toegankelijk en ervaarbaar maakt. De oude zandwegen en paden vormen het basisstramien. Van oudsher verbonden deze routes vaak de kernen met het ommeland en met elkaar. Zo vormde het dorpsplein, de dorpsstaat, de weg naar buiten en uiteindelijk de zandpaden door de velden, een samenhangend netwerk. De maaswijdte van dit netwerk is sterk afhankelijk van het type landschap. Doordat bepaalde schakels in dit netwerk in de loop van de tijd zijn verdwenen (ruilverkaveling, opwaardering tot hoofdinfrastructuur en individuele ingrepen door particuliere grondeigenaren) is er sprake van discontinuïteit. Onderdelen van het langzame netwerk zijn opgenomen in de nationale en provinciale ruiters-, fiets-, wandel- en vaarroutes.

‘Verspreide bebouwing’

De agrarische erven hebben van oudsher een hele sterke binding met het landschap. Vanuit het erf werden de omliggende gronden in cultuur gebracht en vervolgens eeuwenlang bewerkt. Elke boer deed dit naar eigen inzicht en afgestemd op de plaatselijke omstandigheden, maar wel volgens de wetmatigheden van het toenmalig landbouwsysteem. Door deze ‘eenheid in handelen’ ontstonden er samenhangende landschappen, die nu nog steeds herkenbaar zijn: essenlandschap, oude hoevenlandschappen, broek- en heideontginningen, veenlandschappen etc.

Als ontwikkelingen plaats vinden op erven, dan dragen deze bij aan behoud en versterking van de kenmerkende erfstructuur en volumematen, blijft er een duidelijk onderscheid voorkant- achterkant en vindt koppeling van het erf aan landschap plaats. Toegankelijkheid wordt erdoor verbeterd.

Toetsing aan de ‘Stedelijke laag’

De gewenste ontwikkeling voegt zich qua aard, maat en karakter in het bebouwingbeeld aan de West Kluinveenweg. Verder verzetten de geldende gebiedskenmerking van de ‘Stedelijke laag’ zich niet tegen de beoogde herinrichting van het woonperceel aan de West Kluinveenweg 36. Immers wordt hiermee een logische erfindeling gerealiseerd waarbij de bijgebouwen en de paardenbak achter de woning worden gerealiseerd. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling in overstemming is met het gestelde in de ‘Stedelijke laag’.

4.2.5 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

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

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Structuurvisie Wierden

4.3.1.1 Algemeen

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

4.3.1.2 Ruimtelijke Ontwikkelingsvisie

Ambitieniveau

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

Centrale waarden

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

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

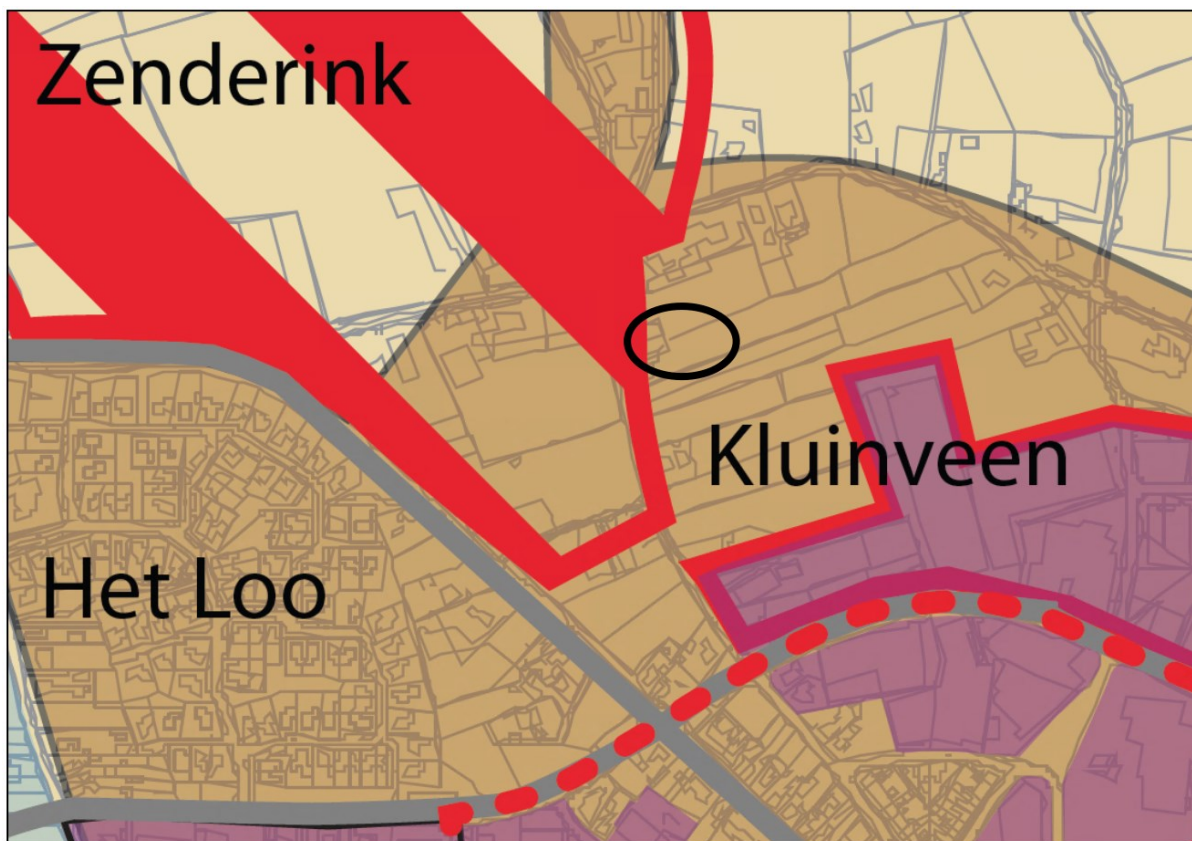
4.3.1.3 Kernkwaliteiten en centrale waarden gemeente Wierden

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

4.3.1.4 Deelgebiedsvisies

De structuurvisie kent verschillende deelgebieden. Dit zijn achtereenvolgens kern Wierden, kern Enter en het landelijk gebied (inclusief Hoge Hexel en buurtschappen). Per deelgebied zijn de specifieke kernkwaliteiten, het streefbeeld voor de toekomst en de bijbehorende ontwikkelingsrichtingen uitgewerkt. Het plangebied is gelegen in het deelgebied ‘Kern Wierden’.

In afbeelding 4.6 is een uitsnede van de structuurvisie kaart weergegeven. Het plangebied is hierop indicatief aangeduid met een zwarte omcirkeling.



Afbeelding 4.6 Uitsnede structuurvisiekaart (Bron: gemeente Wierden)

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

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

Specifiek voor bestaande woongebieden worden de volgende uitgangspunten aangegeven:

- Herstructureren woonwijk Wierden-West met het oog op duurzaamheid (zuinig ruimtegebruik) en verwachte demografische ontwikkelingen (levensloopbestendig bouwen). Zoveel mogelijk aansluiting zoeken bij de identiteit van de plek (o.a. cultuurhistorische waarden);
- Groen in de wijk, ruimte rondom de woningen en veiligheid vormen belangrijke uitgangspunten bij de herstructurering.

Specifiek ten aanzien van het thema ‘leefbaarheid’ (sociale leefomgeving) worden de volgende uitgangspunten aangegeven:

- Zorgen voor voldoende voorzieningen in de buitenwijken;

- Zorgen voor leefbare wijken met slimme combinaties van voorzieningen (multifunctionele voorzieningen) op het gebied van welzijn, zorg, onderwijs (ook kinderopvang), cultuur en sport, bijvoorbeeld via een Multifunctioneel Cultureel Centrum (MFCC);
- Realiseren van een jongerenaccommodatie;
- Verbeteren verkeersveiligheid;
- Stimuleren aanleg lokale ommetjes.

4.3.1.5 Toetsing van het initiatief aan de Structuurvisie Wierden

In voorliggend geval wordt binnen het bestaand stedelijk gebied van Wierden (de gronden hebben reeds de bestemming ‘Wonen’) een woning gerealiseerd. De beoogde woning past binnen het bebouwingsbeeld langs de West Kluinveenweg en in de directe omgeving. Aan de West Kluinveenweg staan namelijk veelal vrijstaande woningen. Tevens wordt de nieuw te bouwen woning naast de bestaande bijgebouwen in lijn met de gebiedskenmerken; de welbekende lijnstructuur gerealiseerd. Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met de Structuurvisie Wierden.

4.3.2 Lokale woonagenda 2022-2026

4.3.2.1 Algemeen

De Lokale Woonagenda 2022-2026 vormt voor de gemeente Wierden de visie op wonen voor de komende vier jaren. In de Lokale Woonagenda wordt beschreven hoe het prettige wonen en leven in de gemeente Wierden wordt behouden en versterkt. Bij het opstellen van de Lokale Woonagenda zijn eerst de doelen uit de Lokale Woonagenda 2018-2022 geëvalueerd. Aan de hand daarvan is bepaald welke doelen zijn behaald, welke behouden moeten blijven en waar deze aangescherpt moeten worden. De volgende vier woonthema's staan centraal in de Lokale Woonagenda:

- Betaalbaarheid en beschikbaarheid;
- Wonen en zorg;
- Toekomstbestendigheid;
- Leefbaarheid.

In voorliggend geval zijn met name de thema's ‘betaalbaarheid en beschikbaarheid’ en ‘leefbaarheid’ van belang.

4.3.2.2 Afwegingskader woningbouwplannen

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

- Inbreiding voor uitbreiding;
- Centraal wonen;
- Bouwen naar behoefte;
- Sociale segment;
- Bouwen voor zorgdoelgroepen;
- Levensloopbestendige woningen;
- Natuur, landschap en water;
- Verduurzamen bestaande voorraad;
- Bereikbaarheid, mobiliteit en veiligheid;
- Ontmoeten en bewegen.

4.3.2.3 Woningbehoefte

In 2021 heeft er een woningmarktonderzoek plaatsgevonden waarvram de kwantitatieve woningbehoefte voor de gemeente Wierden is aangegeven tot 2031. De totale woningbehoefte bedraagt 860 woningen tot 2031. Voor de kern Wierden bedraagt de woningbehoefte 380 tot 420 woningen. De kwalitatieve woningbehoefte laat zien aan wat voor soort woningen behoefte is in gemeente Wierden. Daardoor is het mogelijk gericht

woningen toe te voegen voor een toekomstbestendig woningaanbod. Er is met name behoefte aan goedkope en middeldure koopwoningen, sociale huurwoningen, middenhuur woningen en levensloopbestendige woningen.

4.3.2.4 Toetsing van het initiatief aan de ‘Lokale woonagenda 2022-2026’

In voorliggend geval wordt een vrijstaande woning gerealiseerd in de kern Wierden. De ontwikkeling past binnen de randvoorwaarden ‘inbreiding voor uitbreiding’, ‘bouwen naar behoefte’, ‘natuur, landschap en water’ en ‘bereikbaarheid, mobiliteit en veiligheid’. De woning wordt namelijk gerealiseerd op een inbreidingslocatie, waarmee de ontwikkeling in lijn is met de doelstelling ‘inbreiding voor uitbreiding’. Verder wordt er in het plan rekening gehouden met klimaat adaptieve maatregelen door het planten van bomen en het aanleggen van een wadi voor het opvangen van hemelwater. Ten slotte is de locatie gelegen nabij diverse ontsluitingswegen waardoor verkeer veilig afgewikkeld kan worden. Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling aansluit bij de beleidsambities en doelstellingen zoals deze staan beschreven in de ‘Lokale woonagenda 2022 – 2026’.

4.3.3 Beleidslijn toevoegen van woningen binnen de bebouwde kom

4.3.3.1 Algemeen

De gemeente Wierden werd en wordt regelmatig geconfronteerd met aanvragen voor het bouwen van nieuwe woningen op nog onbebouwde locaties (open gebieden) in de dorpen. Voor het beoordelen van verzoeken voor het bouwen van nieuwe woningen op nog onbebouwde gebieden in de dorpen is de ‘Beleidslijn ‘toevoegen van nieuwe woningen in de bebouwde kom’ opgesteld.

Het doel van de beleidsnotitie ‘toevoegen van woningen binnen de bebouwde kom’ is om verzoeken om te mogen bouwen binnen de dorpen transparant te kunnen beoordelen en om voorwaarden te kunnen verbinden voor de bouw van één of meerdere woningen binnen de dorpen/ dorpsrand. De gemeente richt zich hierbij op inbreiding binnen de bestaande kernen.

4.3.3.2 Uitgangspunten en voorwaarden

De beleidslijn gaat uit van de volgende algemene uitgangspunten:

- Dit beleid is alleen van toepassing op verzoeken voor woningbouw (toevoegen van woningen) die niet passen binnen de geldende bestemmingsplannen. Invulling van geldende bouwrechten valt buiten dit beleid.
- Een verzoek voor inbreiding moet kwantitatief en kwalitatief passen binnen het beleid van de gemeentelijke woonvisie met daarbij behorend woningbouwprogramma.
- Inbreiding kan alleen plaatsvinden binnen de grenzen van de bestemmingsplannen ‘Wierden-Dorp’ en ‘Enter-Dorp’. Mogelijkheden voor de nieuwbouw van nieuwe woningen in het buitengebied zijn opgenomen in het beleid ‘Rood voor Rood met gesloten beurs’ en ‘Ruimte voor maatwerk, april 2017’. Buiten deze beleidskaders zijn er geen mogelijkheden voor nieuwbouw van woningen in het buitengebied.
- Dit beleid is niet van toepassing op de kern Hoge Hexel. Vanuit milieuhygiënisch en landschappelijk oogpunt bestaan er in Hoge Hexel, buiten het gebied Kleen Esch, geen mogelijkheden voor inbreiding.
- Bouwmogelijkheden zijn afhankelijk van de geldende juridisch-planologische mogelijkheden zoals opgenomen in de bestemmingsplannen. Per bestemming gelden de volgende voorwaarden:
 - De bestemmingen “Groen” en “Bos” (zowel openbaar als particulier) komen niet in aanmerking voor inbreiding door nieuwe woningen. Deze bestemmingen waarborgen het behoud van waardevol groen in de dorpen. Uitzondering hierop geldt wanneer er voor een gebied een integrale gebiedsvisie wordt opgesteld voor het oplossen van een stedenbouwkundig en/of maatschappelijk knelpunt en groen/bos voldoende gecompenseerd wordt. Daarnaast kan bij tuinen die als ‘Groen’ bestemd zijn een nadere afweging plaatsvinden;
 - Voor percelen waar nu al bebouwing is toegestaan op basis van de geldende bestemmingsplannen (zoals “Wonen” of “Bedrijf”) geldt het ‘ja-mits’- principe. Inbreiding met woningen is mogelijk wanneer voldaan wordt aan onderstaande voorwaarden;

- Voor bestaande open gebieden die nu in gebruik zijn als weide en de gebiedsbestemming ‘Agrarisch’ hebben geldt het ‘nee-tenzij’- principe. De gemeente vindt het open karakter van deze gebieden belangrijk en wil dit graag behouden. Eventuele woningbouw in deze gebieden vindt de gemeente alleen acceptabel als er een aantoonbare, duidelijke kwalitatieve meerwaarde ontstaat. Dit is het geval:
 - Bij sanering van een milieuhinderlijk bedrijf binnen de kernen of bij het oplossen van een milieuknelpunt (bijvoorbeeld bij een bodemverontreiniging);
 - Wanneer een stedenbouwkundig of maatschappelijk knelpunt wordt opgelost;
 - Gebiedsontwikkeling. Wanneer woningbouw een kwalitatieve meerwaarde biedt als onderdeel van integrale gebiedsvisie

Voorwaarden waaraan een plan moet voldoen

- Een bouwplan moet logisch aansluiten op de bestaande stedenbouwkundige structuur. Zo moet de kavel grenzen aan een openbare weg. Er mag niet achter bestaande woningen gebouwd worden. De woning(en) moet(en) met de voorgevel worden gesitueerd in de voorgevelrooilijn van aangrenzende bebouwing, tenzij er stedenbouwkundige/ landschappelijke argumenten zijn om hiervan af te wijken.
- Voor de bouw van nieuwe woning(en) moet een inrichtingsschets worden opgesteld waaruit blijkt dat de woning(en) kan worden ingepast in het landschap/ stedenbouwkundige structuur.
- Gezonde stad/ Klimaatadaptatie. Bij planvorming moet aandacht besteed worden aan de ‘Gezonde Stad’; hoe draagt een plan bij aan een verbetering van leefbaarheid en gezondheid? Het gaat hierbij om verbinding van verschillende aspecten zoals klimaat, ruimtelijke ordening, bereikbaarheid, energie, economie en gezondheid.
- Voor de bouw van een nieuwe woning is een tegenprestatie vereist via de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving. Aan de hand van taxaties wordt beoordeeld hoe hoog de bijdrage moet worden voor een aanvullende kwaliteitsimpuls. Deze bijdrage kan worden gebruikt voor realisatie van maatregelen die genoemd zijn in het ‘Uitvoeringsprogramma Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving’.

4.3.3.3 Aanvulling op beleid toevoegen van woningen binnen de bebouwde kom, nieuwe rekenmethode

De gemeente Wierden heeft op 14 september 2021 een nieuwe rekenmethode als aanvulling op het beleid 'toevoegen van woningen in de bebouwde kom' vastgesteld. Deze aanvulling houdt in dat de rekenmethode vereenvoudigd is en taxaties en wegingsfactoren uit de standaard KGO rekenmethode niet meer aan de orde zijn. Bij initiatieven voor inbreiding geldt dat 25 euro per m² als KGO geïnvesteerd zal moeten worden. Van de 25 euro per m² kunnen vervolgens de sloopkosten als aftrekpost in mindering gebracht worden. Het bedrag dat onderaan de streep overblijft zal geïnvesteerd moeten worden in de omgeving. Hieronder is de rekenformule weergegeven:

(Oppervlakte perceel) X (Meerwaardebedrag) – (Noodzakelijke sloopkosten) = KGO-investering

4.3.3.4 Toetsing van het initiatief aan ‘De beleidslijn toevoegen woningen binnen de bebouwde kom’

Voorliggende ontwikkeling vindt plaats binnen de bebouwde kom van Wierden en voldoet aan de uitgangspunten van de beleidslijn.

De realisatie van een vrijstaande woning op deze locatie past binnen de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwbehoefte op basis van de gemeentelijke woonvisie/woonprogramma. Zie hiervoor ook paragraaf 4.3.2.

De ontwikkeling vindt plaats op gronden die op basis van het geldende bestemmingsplan “Wierden Dorp” reeds beschikken over een woonbestemming.

Het ontwerpplan sluit aan op de stedenbouwkundige structuur van de (directe) omgeving. Hiertoe is een inrichtingsplan opgesteld (zie bijlage 1 van de toelichting) waarbij tevens rekening is gehouden met de inpassing van voldoende groen. De woning wordt gasloos gebouwd.

Tot slot is in het kader van voorliggend plan aandacht besteed aan KGO. Wat betreft de uitwerking wordt verwezen naar hoofdstuk 3.1.2.

4.3.4 Welstandsnota 2014 Wierden

4.3.4.1 Algemeen

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

Het welstandsbeleid van de gemeente Wierden is opgesteld vanuit de overtuiging dat de lokale overheid het belang van een aantrekkelijke gebouwde omgeving dient te behartigen. Door het opstellen van een welstandsbeleid kan de gemeente in alle openheid een effectief en inzichtelijk welstandstoezicht inrichten. Het welstandsbeleid in de gemeente Wierden kent algemene en gebiedsgerichte welstandscriteria. Hierbij ligt het plangebied in deelgebied 1: ‘Buitengebied’.

4.3.4.2 Toetsing initiatief aan de welstandsnota

Zoals in hoofdstuk 2 reeds beschreven wordt het nieuwe woonerf ingepast in het bebouwingsbeeld van de bestaande bebouwing aan de West Kluinveenweg. Bij de nadere uitwerking van de bouwplannen worden de criteria van de welstandsnota behorende bij deelgebied 1 in acht genomen. Ten tijde van de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen wordt het bouwplan aan deze criteria getoetst.

4.3.5 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

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

HOOFDSTUK 5 RANDVOORWAARDEN EN ONDERZOEK

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

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

5.1 Geluid

5.1.1 Wettelijk kader

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

5.1.2 Situatie plangebied

Het plan voorziet in het realiseren van een extra woning ter plaatse van de gronden aan de West Kluinveenweg nr. 36. Aangezien een woning op basis van de Wet geluidhinder als een geluidsgevoelig object wordt beschouwd, is een nadere uitwerking wat betreft de geluidsbelasting van belang. Hieronder wordt zowel ingegaan op het wegverkeerslawaai, railverkeerslawaai als industrielawaai.

5.1.2.1 Wegverkeerslawaai

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

Wettelijke geluidszones van wegen:

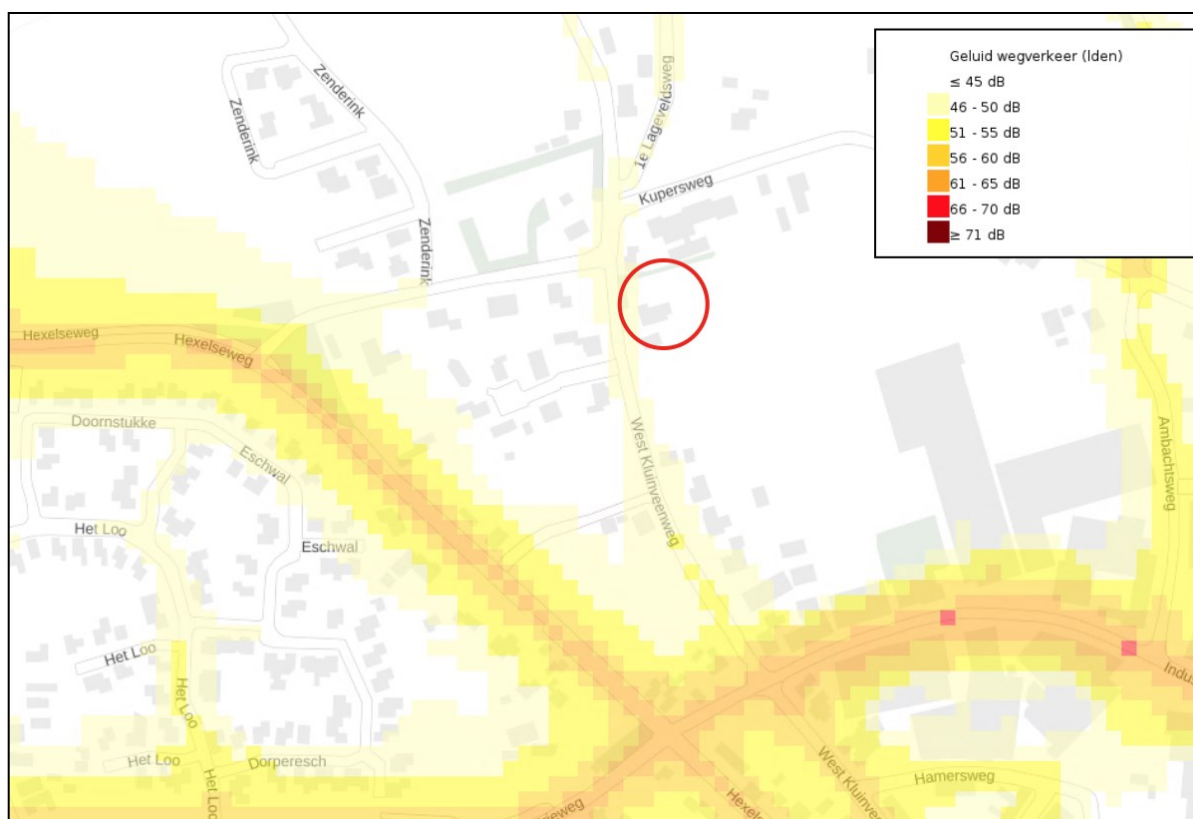
Aantal rijstroken	Stedelijk gebied	Buitenstedelijk gebied
1 of 2 rijstroken	200 m	250 m
3 of 4 rijstroken	350 m	400 m
5 of meer rijstroken	350 m	600 m

De hiervoor genoemde zones gelden niet voor:

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

De beoogde woning ligt aan de West-Kluinveenweg. De West-Kluinveenweg betreft een rustige 30 km/uur weg, aan de rand van de bebouwde kom dat enkel door bestemmingsverkeer wordt gebruikt. Hierbij is sprake van een lage verkeersintensiteit. Op circa 180 en 200 meter de Lage Eggeweg en de 1^e Lageveldsweg. Hierbij is sprake van een snelheidsregime van maximaal 60 km/uur. Ondanks formeel gezien het plangebied binnen de geluidszone van de Lage Eggeweg, is hier sprake van een lage verkeersintensiteit. Tevens worden deze wegen, gelet op de ligging ten opzichte van de Woestendijk en de Hexelseweg niet gebruikt als sluiproute.

Daarnaast is op basis van de Atlas Leefomgeving een uitsnede gemaakt wat betreft de geluidskaart. Hierbij is in afbeelding 5.1 het plangebied met een rode omcirkeling aangeduid.



Afbeelding 5.1 Uitsnede geluidkaart (Bron: Atlas leefomgeving)

Geconcludeerd wordt dat ter plaatse van de Lage Eggeweg en de 1^e Lageveldsweg sprake is van een lage verkeersintensiteit. Gelet op het vorenstaande wordt gesteld dat de geluidsbelasting L_{DEN} op de gevels van de beoogde woning lager ligt dan de ambitie/voorkeurswaarde van 48 dB. Voor de beoogde woning is ten aanzien van het aspect wegverkeerslawaai sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

5.1.2.2 Railverkeerslawaai

Op een afstand van circa 500 meter ten zuiden van het plangebied ligt zowel de spoorlijn Enschede-Deventer als Enschede-Zwolle. Gelet op de afstand tot het plangebied en tussenliggende bebouwing (afschermende werking) wordt geconcludeerd dat het aspect railverkeerslawaai geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.1.2.3 Industrielawaai

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

5.1.3 Conclusie

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

5.2 Bodemkwaliteit

5.2.1 Algemeen

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd.

Om hierin inzicht te krijgen, dient doorgaans een (asbest)bodemonderzoek te worden verricht conform de geldende richtlijnen.

Dumea B.V. heeft in voorliggend geval een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 uitgevoerd. Hierna zijn de conclusies uit het onderzoek opgenomen. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar bijlage 2 bij deze toelichting.

5.2.2 Uitkomst bodemonderzoeken

Verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740

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 zijn geen verhogingen aangetroffen. In het ondergrondmengmonster zijn eveneens geen verhogingen aangetroffen. In het grondwatermonster zijn lichte verhogingen cadmium en barium aangetroffen.

Verkennend asbestonderzoek conform NEN 5707

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

Gehele locatie

Ter plaatse van de locatie zijn meerdere inspectiegaten gegraven, bemonsterd en geanalyseerd op de aanwezigheid van asbest. Een van de mengmonsters is licht asbesthoudend; het gewogen asbestgehalte is ruim lager dan de toetsingswaarde voor nader asbestonderzoek.

Algemeen

Op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek wordt een nader bodemonderzoek voor deze locatie niet noodzakelijk geacht.

De onderzoekslocatie wordt vanuit milieuhygiënisch oogpunt geschikt geacht voor het beoogde gebruik (wonen en tuin).

5.2.3 Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Beoordelingskader

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

In de Wet luchtkwaliteit staan 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);

5.3.1.1 Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

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

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

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

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

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

5.3.1.2 Besluit gevoelige bestemmingen

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

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

5.3.2 Situatie plangebied

Gelet op de aard en omvang van voorliggende ontwikkeling in vergelijking met de voorgenoemde categorieën, kan worden aangenomen dat voorliggend project ‘niet in betekenende mate bijdraagt’ aan de luchtverontreiniging. Tevens wordt een woning niet aangemerkt als gevoelige bestemming in het kader van het ‘Besluit gevoelige bestemmingen’.

5.3.3 Conclusie

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

5.4 Externe veiligheid

5.4.1 Algemeen

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moet 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, per buisleiding of door de lucht. De regels van het Basisnet voor ruimtelijke ordening zijn vastgelegd in:

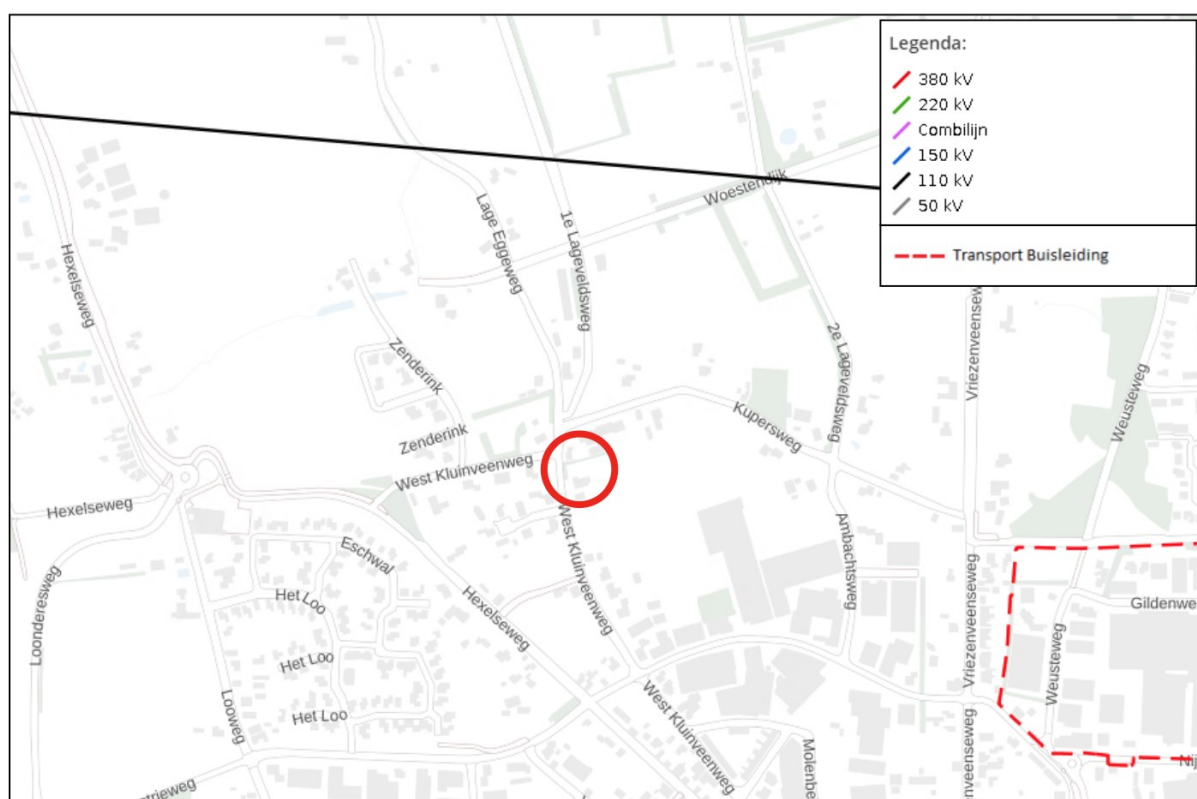
- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

De regelgeving omtrent het vervoer van gevaarlijke stoffen via buisleiding is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

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

5.4.2 Situatie plangebied

Aan de hand van de risicokaart van de Atlas Leefomgeving 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 afbeelding 5.2 is een uitsnede van de Risicokaart opgenomen. Het plangebied is met een rode omlijning aangegeven.



Afbeelding 5.2 Uitsnede risicokaart (Bron: Atlas leefomgeving)

Op een afstand van circa 550 meter ten oosten van het plangebied is een gasleiding van de Gasunie gesitueerd. Het betreft hier een aardgasleiding (N-531-31) met een diameter van 4,49 inch en een werkdruk van 40 bar. Bij dergelijke gasleidingen ligt de 1% letaliteitsgrens op 50 meter en een 100% letaliteitsgrens op 30 meter. Aangezien het plangebied op geruime afstand van deze gasleiding ligt, vormt de aanwezigheid van de gasleiding geen belemmering in het kader van de voorgenomen ontwikkeling.

Op een afstand van circa 370 meter ten noorden van het plangebied is een hoogspanningslijn van Tennet aanwezig. Bij deze hoogspanningslijn is op basis van het attribuutrapport, te raadplegen op Atlas

Leefomgeving, een indicatieve zone van 40 meter aan weersijden van toepassing. Aangezien het plangebied op geruime afstand buiten deze hoogspanningslijn ligt, vormt de aanwezigheid van de hoogspanningslijn geen belemmering in het kader van de voorgenomen ontwikkeling.

Uit de inventarisatie blijkt dan ook 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.

Het uitvoeren van een onderzoek externe veiligheid wordt in voorliggende situatie niet noodzakelijk geacht.

5.4.3 Conclusie

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

5.5 Milieuzonering

5.5.1 Algemeen

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering wordt verstaan 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/wijzigingsplan mogelijk is. Hoewel deze richtafstanden indicatief zijn, volgt uit jurisprudentie dat deze afstanden als harde eis gezien worden door de Raad van State bij de beoordeling of woningen op een passende afstand van bedrijven worden gesitueerd.

5.5.2 Gebiedstypen

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

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

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

Het plangebied ligt aan de rand van de kern Wierden. Hierbij is in de nabije omgeving, met uitzondering de ten noorden gelegen basisschool en het ten zuiden gelegen bedrijventerrein, sprake van woonpercelen en agrarische gronden. Gelet op het vorenstaande wordt uitgegaan van rustige woonwijk. Hieronder zijn de bijbehorende richtafstanden opgenomen.

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

5.5.3 Situatie plangebied

5.5.3.1 Algemeen

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

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

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

5.5.3.2 Externe werking

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

De functie ‘Wonen’ betreft geen milieubelastende functie en is daarom niet opgenomen in de VNG-uitgave ‘Bedrijven en Milieuzonering’. Vorenstaande betekent dat er geen sprake is van onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat van omliggende bebouwing. Tevens worden de paardenverblijven en de paardenbak op minimaal 50 meter ten opzichte van woningen, conform de regels uit het bestemmingsplan ‘Wierden Dorp’ gerealiseerd. Hierbij treedt een verbetering op ten opzichte van de huidige situatie.

5.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functie binnen het plangebied 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. De functie in het plangebied wordt aangemerkt als milieugevoelige functie.

In onderstaande tabel worden de activiteiten/functies benoemd die zijn gelegen in de nabijheid van het plangebied. In de tabel wordt aangegeven tot welke milieucategorie de omliggende activiteit of functie wordt gerekend, welke richtafstand aangehouden moet worden tussen de milieugevoelige en milieubelastende functie en wat de daadwerkelijke afstand hiertussen bedraagt. Hierbij wordt gemeten van het bestemmingsvlak van de milieubelastende functie tot het te splitsen perceel waarbinnen de woning komt.

Functie	Milieucategorie	Grootste richtafstand 'rustig gebied'	Daadwerkelijke afstand (circa)
School Kluinveenschool te Wierden Kupersweg 13	2	30 m (geluid)	18 m
Bedrijf Bedrijventerrein Kluinveen	3.2 (uiterste situatie)	100 m (geluid)	130 m

Zoals uit bovenstaande tabel blijkt, wordt aan de richtafstand met betrekking tot het bedrijventerrein 'Kluinveen' voldaan. De aanwezigheid van het bedrijventerrein vormt geen belemmering ten opzichte van de voorgenomen ontwikkeling.

Echter, uitgaande van het omgevingstype 'rustige woonwijk' wordt niet voldaan aan de richtafstand met betrekking tot de school. De gemeente Wierden heeft aangegeven op basis van binnen de gemeente bekend vooronderzoek dat het uitvoeren van een akoestisch onderzoek gelet op de school niet noodzakelijk wordt geacht. Dit aangezien de voornaamste geluidsbelastende activiteit, het spelen op het schoolplein zich op circa 40 meter van het bouwvlak bevindt.

Ter plaatse van de woning zal sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Verder wordt de school niet verder in de ontwikkelingsmogelijkheden belemmerd door de aanwezigheid van de bestaande woningen van derden, die op een kortere afstand zijn gelegen.

5.5.4 Conclusie

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

5.6 Geur

5.6.1 Algemeen

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

5.6.2 Situatie plangebied

In de omgeving van het plangebied, straal van 150 meter bevinden zich geen inrichtingen die op grond van de Wgv beoordeeld moeten worden.

Gelet op de verplaatsing van de huidige schuur met paardenverblijven treedt er een verbetering op ten opzichte van de omliggende woningen. Dit aangezien zowel de paardenbak als paardenverblijven op een ruimere afstand van woningen van derden worden gesitueerd. Hierbij bevindt de paardenbak op circa 50 meter. De schuur zelf bevindt zich op een kleinere afstand van 50 meter, echter bevinden de paardenverblijven op een ruimer afstand.

Gelet op vorenstaande is er ter plaatse van de nieuwe woning sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en omgekeerd worden agrarische bedrijven niet belemmerd in de bedrijfsvoering. Tevens treedt er een verbetering op ten opzichte van de huidige situatie gelet op de aanwezigheid van paarden, waarbij aan de 50 meter vereiste wat betreft het emissiepunt wordt voldaan.

5.6.3 Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor in dit plan besloten ontwikkeling.

5.7 Ecologie

5.7.1 Algemeen

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

5.7.2 Gebiedsbescherming

5.7.2.1 Natura 2000-gebieden

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

Het plangebied ligt op circa 3.4 kilometer van het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige Natura 2000-gebied ‘Het Wierdense Veld’.

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

Gelet op de onderlinge afstand is directe hinder (bijv. geluid, verstrooiing van licht etc.) niet aan de orde. Naast directe hinder dient tevens te worden gekeken naar de mogelijke toename van stikstofdepositie op kwetsbare habitattypen binnen Natura 2000-gebieden.

Gelet op de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling in relatie tot de afstand ten opzichte van het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige Natura 2000-gebied kan er redelijkerwijs vanuit worden gegaan dat er geen sprake is van mogelijke negatieve effecten op Natura 2000-gebieden. Het uitvoeren van een stikstofberekening wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

5.7.2.2 *Natuurnetwerk Nederland*

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN), is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. Het NNN is in de provinciale structuurvisie uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van het GNN 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 ligt op circa 3,3 kilometer afstand. Gezien de ligging buiten het NNN en de aard en omvang van het voornemen wordt geconcludeerd dat er geen aantasting plaatsvindt van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN.

5.7.3 **Soortenbescherming**

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden gevraagd. In voorliggend geval is door Natuurbank Overijssel een natuurwaardenonderzoek uitgevoerd. Hierna wordt ingegaan op de conclusie. Het volledige rapport is opgenomen in bijlage 3.

Situatie plangebied

De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied niet tot een geschikte groeiplaats voor beschermde plantensoorten, maar wel tot geschikt functioneel leefgebied voor verschillende beschermde dieren. Beschermde vogel-, amfibie- en grondgebondezoogdiersoorten benutten het plangebied uitsluitend als foerageergebied. Vleermuizen bezetten geen verblijfplaats in het plangebied en benutten het ook niet als foerageergebied.

Door uitvoering van de voorgenomen activiteiten neemt de betekenis van het plangebied als foerageergebied voor verschillende foeragerende grondgebonden zoogdier- en vogelsoorten af. Dit leidt echter niet tot wettelijke consequenties.

Als gevolg van het uitvoeren van de voorgenomen activiteiten zijn er geen wettelijke consequenties in het kader van soort- en gebiedsbescherming.

5.7.4 **Conclusie**

Het uitvoeren van de voorgenomen activiteiten leidt niet tot wettelijke consequenties in het kader van de Wet natuurbescherming. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen ontheffing of vergunning aangevraagd te worden om de voorgenomen activiteiten uit te kunnen voeren conform wet- en regelgeving voor beschermde soorten en –gebieden.

Het aspect ‘ecologie’ vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

5.8 Archeologie & Cultuurhistorie

5.8.1 Archeologie

5.8.1.1 Algemeen

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

5.8.1.2 Situatie plangebied

De gemeente Wierden beschikt over een archeologische verwachtingskaart. De archeologische verwachtingswaarden zijn in het bestemmingsplan “Wierden Dorp” doorvertaald middels archeologische dubbelbestemmingen.

Ter plaatse van het plangebied is geen archeologische dubbelbestemming van toepassing. Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

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

5.8.2 Cultuurhistorie

5.8.2.1 Algemeen

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

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

5.8.2.2 Situatie plangebied

Er bevinden zich zowel binnen- als in de nabijheid van het plangebied geen rijks- dan wel gemeentelijke monumenten. Gesteld wordt dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor onderliggend plan.

5.8.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er geen (nader) archeologisch onderzoek benodigd is en er geen sprake is van negatieve effecten op de cultuurhistorische waarden.

5.9 Besluit milieueffectrapportage

5.9.1 Algemeen

De milieueffectrapportage is een wettelijk instrument (Besluit milieueffectrapportage) met als doel het aspect milieu een volwaardige plaats in deze integrale afweging te geven. Op 7 juli 2017 is het besluit voor het laatst gewijzigd. Een bestemmingsplan kan op drie manieren met milieueffectrapportage in aanraking komen:

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

In het Besluit m.e.r. neemt het bestemmingsplan een bijzondere positie in, want het kan namelijk tegelijkertijd opgenomen zijn in zowel kolom 3 als in kolom 4 van het Besluit m.e.r. Of het bestemmingsplan in deze gevallen voldoet aan de definitie van het plan uit kolom 3 of aan de definitie van het besluit uit kolom 4 is afhankelijk van de wijze waarop de activiteit in het bestemmingsplan wordt bestemd. Als voor de activiteit eerst één of meerdere uitwerkings- of 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.

5.9.2 Situatie plangebied

5.9.2.1 Artikel 2.8 van de Wet Natuurbescherming

Zoals is aangegeven in paragraaf 5.7 ligt het plangebied op ruimte afstand van Natura 2000-gebieden. Gezien de aard en omvang van de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in relatie tot de ruime afstand tot Natura 2000-gebied wordt geconcludeerd dat geen sprake zal zijn van een aantasting van de instandhoudingsdoelen van een Natura-2000 gebied. Een passende beoordeling op basis van artikel 2.8 lid 1 van de Wet natuurbescherming is in het kader van het voornemen dan ook niet noodzakelijk. Daarom is geen sprake van een m.e.r.-plicht op basis van artikel 7.2a van de Wet milieubeheer.

5.9.2.2 Drempelwaarden Besluit m.e.r.

De voorgenomen ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt door het partieel herzien van het geldende bestemmingsplan. Dit betekent dat voorliggende ontwikkeling m.e.r.-(beoordelings)plichtig is, indien activiteiten worden mogelijk gemaakt die genoemd worden in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. en de daarin opgenomen drempelwaarden overschrijden.

In dit geval is er sprake van een ontwikkeling die niet wordt genoemd in onderdeel C van het Besluit m.e.r. en is daarom niet direct m.e.r.-plichtig. Op basis van onderdeel D kan de in dit plan besloten ontwikkeling worden aangemerkt als: 'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen' (onderdeel D 11.2 besluit m.e.r.).

De ontwikkeling in dit bestemmingsplan is m.e.r.-beoordelingsplichtig indien de volgende drempelwaarden worden overschreden:

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

3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

De in dit kader relevante vraag die eerst beantwoord dient te worden is, is of met de voorgenomen ontwikkeling sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' als bedoeld in onderdeel D 11.2 van het Bestluit milieueffectrapportage. Uit jurisprudentie (o.a. ABRvS 18 juli 2018, ECLI:NL:RVS:2018:2414) volgt dat het antwoord op deze vraag afhankelijk is van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aan de hand van aspecten als de aard en de omvang van de voorziene ontwikkeling moet worden beoordeeld of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject. Niet relevant is of per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen ontstaan.

De in het voorliggende bestemmingsplan besloten ontwikkeling gaat uit van het realiseren van een vrijstaande woning en het verplaatsen van de huidige schuur en bestaande paardenbak. Gelet op de aard en omvang van het plan is er geen sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject. Weliswaar is er een geringe toename van de bebouwingsmogelijkheden, maar dat betekent dat hetgeen waarin het plan voorziet niet wordt aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject aangezien ruimschoots onder de drempelwaarden wordt gebleven.

Gelet op het vorenstaande, wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit m.e.r.. Er hoeft geen vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd (ABRvS 11 maart 2020, ECLI:NL:RVS:2020:729).

5.9.3 Conclusie

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

HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN

6.1 Vigerend beleid

6.1.1 Europees beleid

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

6.1.2 Rijksbeleid

Het Rijksbeleid op het gebied van het waterbeheer is vastgelegd in het Nationaal Water Programma 2022-2027. Het NWP geeft het integrale kader voor het waterbeleid en -beheer van het Rijk voor de periode 2022-2027 (inclusief het Noordzeebeleid). De Stroomgebiedbeheersplannen en Overstromingsrisicobeheersplannen voor de stroomgebieden van de Rijn, Maas, Schelde en Eems en het Programma Noordzee (inclusief het programma Kaderrichtlijn Mariene Strategie) zijn een bijlage bij het NWP. In het NWP worden de nationale componenten van de herijking van het Deltaprogramma vastgelegd. In het NWP worden de voor het waterbeleid relevante nationale belangen uit de NOVI en de toepassing van de afwegingsprincipes hierbij, verder uitgewerkt. Verder geeft het NWP uitvoering aan de Europese richtlijnen voor waterkwaliteit, de mariene strategie en overstromingsrisico's.

6.1.3 Provinciaal beleid

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

6.1.4 Waterschap Vechtstromen

Door de invoering van de Kaderrichtlijn Water is Nederland verdeeld in vier stroomgebieden: Maas, Rijn, Schelde en Eems. Binnen het stroomgebied Rijn zijn er drie deelstroomgebieden: Rijn-Noord, Rijn-Oost en Rijn-West. Het stroomgebied Het deelstroomgebied Rijn-Oost wordt beheerd door de waterschappen Rijn en IJssel, Vechtstromen en Drents Overijsselse Delta. 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 15 december 2021 het 'waterbeheerprogramma 2022-2027' vastgesteld.

Het waterbeheerprogramma volgt inhoudelijk op de Watervisie 2050, die op 14 april 2021 door het algemeen bestuur is vastgesteld. Het waterbeheerprogramma beschrijft welke maatregelen Vechtstromen wil nemen in de planperiode 2022-2027 om te werken aan de ambities uit de Watervisie.

6.1.5 Watertakenplan 2020-2024 gemeente Wierden

6.1.5.1 Algemeen

Om afvalwater af te voeren uit de woonomgeving is de riolering een onmisbare voorziening. Het zorgt voor de bescherming van de volksgezondheid en het milieu. De inzameling en transport van afvalwater zijn gemeentelijke taken, die vanaf 2008 aangevuld zijn met doelmatige inzameling en verwerking van hemelwater en het voorkomen van structurele grondwateroverlast. De wettelijke basis hiervoor is opgenomen in de Waterwet. Volgens de Wet milieubeheer dient elke gemeente te beschikken over een actueel en door de

gemeenteraad vastgesteld verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan (vGRP). Hierin moet staan hoe invulling is gegeven aan de drie zorgplichten of watertaken (afvalwater, hemelwater en grondwater). De invulling is afgestemd op de overige beleidsterreinen (denk aan ruimtelijke ordening, groen en wegen) van de gemeente en het beleid van het waterschap (waterschap Vechtstromen) en de provincie (Provincie Overijssel).

In het ‘Watertakenplan 2020-2024’ staat beschreven hoe de gemeente nu en in de toekomst invulling geeft en wil geven aan haar watertaken op het gebied van zowel afvalwater, hemelwater, als grondwater.

Voor ruimtelijke ontwikkelingen waarbij sprake is van ver- en/of nieuwbouw is met name het doelmatig omgaan met de inzameling van hemelwater relevant.

6.5.1.2 *Uitgangspunten hemelwaterberging bij ver- en/of nieuwbouw*

Bij nieuwbouwsituaties zamelt de gemeente geen regenwater in. De eigenaar van gebouwen en percelen verwerkt het regenwater zelf binnen de perceelgrens, tenzij dat technisch onmogelijk is.

Hemelwater wordt gescheiden van afvalwater en zoveel mogelijk op eigen terrein geïnfiltreerd. Indien dit niet mogelijk is, wordt het afgevoerd naar infiltratievoorzieningen of oppervlaktewater (conform de trits ‘vasthouden-bergen-afvoeren’). In volgorde van voorkeur, combinaties zijn mogelijk:

1. Buizenstelsel voor droogweerafvoer, hemelwater infiltreren op eigen grond en/of afvoeren en opvangen via openbaar terrein (goten, greppels, wadi’s). Bij afkoppelen bij voorkeur het hemelwater zichtbaar afvoeren;
2. Gescheiden systeem met centrale infiltratie;
3. Verbeterd gescheiden systeem met afvoer van 1 mm (= 0,1 pompcapaciteit) regen via droogweerafvoer;
4. Gemengd stelsel (in incidentele gevallen bij kleine inbreidingen).

Bij nieuwbouw (ook vervangende bouw) wordt altijd gescheiden gerioleerd. De perceeleigenaar / ontwikkelaar is verantwoordelijk voor de infiltratie of berging van hemelwater op eigen perceel (binnen de ontwikkellocatie). Indien de ‘normale procedure’ van de digitale watertoets doorlopen moet worden geldt het waterschapsbeleid voor wat betreft de te realiseren waterberging. Voor andere gevallen bedraagt de bergingseis minimaal 40 mm. Indien dit in de praktijk niet mogelijk blijkt te zijn, kan de gemeente (gedeeltelijk) ontheffing verlenen. De waterberging wordt in zo’n geval elders geregeld en de kosten hiervan komen ten laste van de perceeleigenaar / ontwikkelaar.

6.2 Waterparagraaf

6.2.1 Algemeen

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

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

6.2.2 Watertoetsproces

Het waterschap Vechtstromen is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording hiervan heeft er toe geleid dat de zogenaamde “korte procedure” van toepassing is. Deze uitkomst betekend dat de standaard waterparagraaf van toepassing is. De standaard waterparagraaf maakt onderdeel uit van het watertoetsresultaat zoals opgenomen in bijlage 4 van deze toelichting. Waterschap Vechtstromen geeft een positief wateradvies af, mits rekening wordt gehouden met de uitgangspunten zoals opgenomen in de standaard waterparagraaf.

Vanuit het gemeentelijke ‘Watertakenplan 2020-2024’ geldt er een bergingseis in het geval van het toevoegen van verharding. Deze bergingseis bedraagt 40 mm per m² extra verharding. In de nieuwe situatie wordt er verharding toegevoegd en is hiermee sprake van de verplichting om te voorzien in voldoende waterberging. In het plan is hier rekening mee gehouden door op het perceel ruimte voor waterberging te voorzien middels een wadi. In de planregels van dit bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen om te waarborgen dat voldoende waterberging wordt gerealiseerd.

HOOFDSTUK 7 TOELICHTING OP DE PLANREGELS

7.1 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.

7.2 Opzet van de regels

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

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

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

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

7.2.1 Inleidende regels

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

- *Begrippen (Artikel 1)*
In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee is een eenduidige interpretatie van deze begrippen vastgelegd.
- *Wijze van meten (Artikel 2)*
Dit artikel geeft op een eenduidige manier aan op welke wijze afstanden, dakhellingen en oppervlakten moeten worden gemeten en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

7.2.2 Bestemmingsregels

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

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bouw- en goothoogte, bebouwingsoppervlak, etc.);
- Nadere eisen: regels op basis waarvan burgemeester en wethouders in bepaalde gevallen nadere eisen kunnen;
- Afwijken van de bouwregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van aangegeven bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels: welk gebruik van gronden strijdig zijn, als zijn toegestaan;

- Afwijkingen van de gebruiksregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bestemmingen;

7.2.3 Algemene regels

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

- *Anti-dubbeltelregel (Artikel 5)*
Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.
- *Algemene bouwregels (Artikel 6)*
In dit artikel worden de algemene bouwregels beschreven. Hierbij wordt ingegaan op een afwijkende maatvoering, afwijkende afstand en een afwijkend bebouwingspercentage.
- *Algemene gebruiksregels (Artikel 7)*
In dit artikel worden vormen van strijdig gebruik en toegestaan gebruik beschreven.
- *Algemene aanduidingsregels (Artikel 8)*
In dit artikel worden de regels met betrekking tot milieuzone – intrekgebied beschreven.
- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 9)*
In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.
- *Algemene wijzigingsregels (Artikel 10)*
In dit artikel worden de algemene wijzigingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om onder voorwaarden het bestemmingplan op enkele punten te wijzigen.
- *Overige regels (Artikel 11)*
In dit artikel zijn de parkeerregels opgenomen ten behoeve van onder andere voldoende parkeergelegenheid.

7.2.4 Overgangs- en slotregels

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

7.3 Verantwoording van de regels

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

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

In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd.

Agrarisch (artikel 3)

De bestemming ‘Agrarisch’ is toegekend aan de gronden aangrenzend aan de woonpercelen. De gronden ter plaatse van deze bestemming zijn bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf niet zijnde opslag van veevoer en agrarische producten, naast het hobbymatig houden van vee.

Tevens zijn de gronden bestemd om een paardenbak te realiseren waarvoor bepaalde regels (afstand ten opzichte van woningen en oppervlakte) in het geldend bestemmingsplan zijn opgenomen. Ter plaatse van deze gronden zijn enkel bouwwerken, geen gebouw zijnde toegestaan.

Wonen (artikel 4)

De bestemming ‘Wonen’ was reeds toegekend aan de woning, de schuur en gedeeltelijk de paardenbak. Gelet op de herontwikkeling ter plaatse van deze gronden zijn twee gescheiden woonbestemmingen neergelegd met een bouwvlak. Ter plaatse van ieder bouwvlak is één vrijstaande woning toegestaan. Hierbij geldt ondermeer een maximale goothoogte van vier meter naast dat ter plaatse van de percelen bijgebouwen achter de voorgevel zijn toegestaan. Voor de nieuw te bouwen woning betreft dit maximaal 100 m² aan bijgebouwen en voor de bestaande woning de bestaande omvang aan bijgebouwen, 260 m². Ter plaatse van deze bijgebouwen zal naast opslag van goederen ten behoeve van de onderneming van eigenaar, hobbymatig enkele paarden worden gehouden.

HOOFDSTUK 8 UITVOERING EN HANDHAVING

8.1 Economische uitvoerbaarheid

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

De gemeentelijke kosten zijn beperkt tot de ambtelijke kosten, welke worden verhaald middels de gemeentelijke legesverordening. In voorliggend geval wordt een anterieure overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente Wierden. Hierin wordt het risico van planschade opgenomen, zodat eventuele planschade voor rekening van de initiatiefnemer komt. Tevens worden hierin afspraken gemaakt inzake kosten in relatie tot eventuele groeninpassing en overige aanpassingen in en/of aan de openbare ruimte. Hiermee is het kostenverhaal op een andere wijze verzekerd en is op grond van artikel 6.12 Wro geen exploitatieplan nodig.

8.2 Handhaving

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

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

Een goed handhavingsbeleid begint bij de kenbaarheid van het bestemmingsplan bij degenen die het moeten naleven. De inhoud van het plan kan slechts gehandhaafd worden, 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.

8.3 Retrospectieve toets

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

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

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

Het voorliggende plan voorziet in de toevoeging van een bouwvlak ter plaatse van het plangebied ten behoeve van de realisatie van een vrijstaande woning.

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

HOOFDSTUK 9 VOOROVERLEG, INSpraak EN ZIENSWIJZEN

9.1 Vooroverleg

9.1.1 Het Rijk

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

9.1.2 Provincie Overijssel

In verband met de aard en omvang van de ontwikkeling, waarbij slechts sprake is van de realisatie van één woning, is het niet noodzakelijk dit plan in het kader van vooroverleg voor te leggen aan de provincie Overijssel.

9.1.3 Waterschap Vechtstromen

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 ‘korte procedure’ van toepassing is. Dit houdt in dat direct door kan worden gegaan met planvorming onder voorwaarde dat de standaard waterparagraaf van het waterschap wordt toegepast. Het volledige watertoetsresultaat inclusief standaard waterparagraaf is opgenomen in bijlage 4 bij deze plantoelichting.

9.2 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.

In het kader van vooroverleg heeft afstemming plaatsgevonden met de omwonenden. Het verslag is als bijlage 5 bijgevoegd. In verband met privacyoverwegingen zijn adressen en namen weggelaten. Bij ontwerp zal deze bijlage worden verwijderd.

9.3 Vooroverleg met de omgeving

De initiatiefnemer van dit plan is in gesprek gegaan met de direct omwonenden. Hierbij hebben omwonenden de kans gekregen hun mening te uiten over de invulling van het plangebied en het ontwerpplan voor de nieuwe woning en indeling plangebied.

In het voortraject is overleg met de buurt plaatsgevonden. In bijlage 5 is de gehele participatie weergegeven.

9.4 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft voor een periode van zes weken als ontwerp ter inzage gelegen. In deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend. Het vooroverleg is daarmee positief afgerond.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Inrichtingsplan

Bijlage 2 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 3 Quickscan flora/fauna

Bijlage 4 Watertoetsresultaat

Bijlage 5 Participatie