

BESTEMMINGSPLAN

**Buitengebied 2009, herziening Hoek
1e Lageveldsweg en Woestendijk ong.**

BESTEMMINGSPLAN Buitengebied 2009, herziening Hoek 1e Lageveldsweg en Woestendijk ong.

GEMEENTE WIERDEN
IDN: NL.IMRO.0189.BP2022000015-VA01
Datum: April 2023
Status: Vastgesteld



Vestiging Almelo
Twentepoort Oost 16
7609 RG ALMELO

Vestiging Zwolle
Dr. Van Wiechenweg 2
8025 BZ ZWOLLE

Vestiging Utrecht
Wattbaan 51
3439 ML NIEUWEGEIN

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



TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	5
1.1	AANLEIDING	5
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	5
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	5
1.4	GELDEND BESTEMMINGSPLAN	6
1.5	LEESWIJZER	8
HOOFDSTUK 2	DE HUIDIGE EN GEWENSTE SITUATIE	9
2.1	HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED	9
2.2	GEWENSTE SITUATIE	11
2.3	VERKEER EN PARKEREN	13
HOOFDSTUK 3	BELEIDSKADER	15
3.1	RIJKSBELEID	15
3.2	PROVINCIAAL BELEID	17
3.3	GEMEENTELIJK BELEID	25
HOOFDSTUK 4	RANDVOORWAARDEN EN ONDERZOEK	33
4.1	INLEIDING	33
4.2	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	33
HOOFDSTUK 5	TOELICHTING OP DE PLANREGELS	51
5.1	INLEIDING	51
5.2	OPZET VAN DE REGELS	51
5.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS	53
HOOFDSTUK 6	UITVOERING EN HANDHAVING	54
6.1	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	54
6.2	HANDHAVING	54
6.3	RETROSPECTIEVE TOETS	54
HOOFDSTUK 7	VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN	56
7.1	VOOROVERLEG	56
7.2	INSPRAAK	56
7.3	OMGEVINGSTRAJECT	56
7.4	ZIENSWIJZEN	56
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING		57
BIJLAGE 1	RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN	58
BIJLAGE 2	BODEMONDERZOEK	59
BIJLAGE 3	AKOESTISCH ONDERZOEK WEGVERKEERSLAWAAI	60
BIJLAGE 4	QUICKSCAN NATUURWAARDEN	61
BIJLAGE 5	WATERTOETSRESULTAAT	62

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Op de hoek van de Woestendijk en de 1^e Lageveldsweg, direct ten noorden van de bebouwde kom van Wierden, bevindt zich een agrarisch perceel. Het perceel is gedeeltelijk verhard met klinkers en er is een schuur aanwezig. Het voornemen bestaat om de schuur te slopen en een woonerf met vrijstaande woning te realiseren middels de rood voor rood regeling, zoals opgenomen in de beleidsnotitie 'Regionale spelregels voor ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van Zuidwest-Twente' van de gemeente Wierden (zie paragraaf 3.3.3).

Om te kunnen voldoen aan de voorwaarden van de beleidsnotitie wordt aan de overzijde van het plangebied een voormalige varkensschuur gesloopt en wordt een aanvullende bijdrage in de ruimtelijke kwaliteit gedaan door 4.850 euro beschikbaar te stellen voor het versterken/verfraaien van een speeltuin aan de Kupersweg. Omdat de sloop van de schuur al is geregeld in het exploitatieplan Zenderink, heeft voorliggend bestemmingsplan slechts betrekking op de locatie van het gewenste woonperceel.

De voorgenomen ontwikkeling is niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan "Buitengebied 2009" omdat ter plaatse zowel de bouw- als de gebruiksmogelijkheden ontbreken. Om de ontwikkeling mogelijk te maken dient het bestemmingsplan te worden herzien. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin. Aangetoond zal worden dat de in dit bestemmingsplan besloten planologische kaders in overeenstemming zijn met 'een goede ruimtelijke ordening'.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied bevindt zich op de hoek van de Woestendijk met de 1^e Lageveldsweg, ten noorden van de kern Wierden. Het plangebied staat kadastraal bekend als gemeente Wierden, sectie N, nummer 171. De globale ligging van het plangebied ten opzichte van Wierden en ten opzichte van de directe omgeving wordt weergegeven in afbeelding 1.1. Ook is de begrenzing van het plangebied (rode stippellijn) te zien in deze afbeelding.



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

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan "Buitengebied 2009, herziening hoek 1e Lageveldsweg en Woestendijk ong." bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding met tekeningnummer NL.IMRO.0189.BP2022000015-VA01 en een renvooi;

- regels met bijbehorende bijlagen;
- toelichting met bijbehorende bijlagen.

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de gronden aangegeven. In de regels staan bepalingen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Bij het plan hoort een toelichting. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het bestemmingsplan en de daaraan ten grondslag liggende gedachte. De toelichting maakt geen deel uit van het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan.

1.4 Geldend bestemmingsplan

1.4.1 Algemeen

Het plangebied ligt binnen de (paraplu)bestemmingsplannen:

- “Buitengebied 2009” (op 1 december 2010 door de gemeenteraad vastgesteld);
- “Buitengebied 2009, herziening waterwinning Wierden” (op 10 april 2011 door de gemeenteraad vastgesteld);
- “Buitengebied 2009, herziening 2012 (veegplan)” (op 7 februari 2013 door de gemeenteraad vastgesteld);
- “bouw van gebouwtjes voor algemeen belang” (op 12 september 2014 door de gemeenteraad vastgesteld);
- “Parkeren gemeente Wierden” (op 7 oktober 2018 door de gemeenteraad vastgesteld);
- “Buitengebied 2009, herziening 2019 (veegplan 2)” (op 12 oktober 2019 door de gemeenteraad vastgesteld).

In het kader van voorliggend voornemen is hoofdzakelijk de verbeelding van het bestemmingsplan “Buitengebied 2009” van belang. Daarnaast zijn de regels van het veegbestemmingsplan “Buitengebied 2009, herziening 2019 (veegplan 2)” van belang. In dit veegbestemmingsplan zijn enkele aanpassingen op de regels van het bestemmingsplan “Buitengebied 2009” doorgevoerd.

In afbeelding 1.2 is een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan “Buitengebied 2009” opgenomen. De gronden binnen de rode stippellijn omvatten het plangebied. Vervolgens wordt in subparagraaf 1.4.2 op de geldende bestemmingen en aanduidingen van het bestemmingsplan “Buitengebied 2009, herziening 2019 (veegplan 2)” ingegaan.



Afbeelding 1.2 Uitsnede geldend bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)

1.4.2 Beschrijving bestemmingen

De gronden binnen het plangebied kennen de bestemmingen 'Agrarisch met waarden – Landschap'. Verder geldt de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied'.

Deze bestemming en gebiedsaanduiding worden in onderstaande tekst nader toegelicht.

Agrarisch met waarden - Landschap

De voor 'Agrarisch met waarden - Landschap' aangewezen gronden zijn onder meer bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf en het behoud, herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke waarde. Enkel bestaande schuren en stallen zijn toegestaan. Voor het overige geldt dat enkel bouwwerken, geen gebouwen zijnde gebouwd mogen worden.

Reconstructiewetzone - verwevingsgebied

Ter plaatse van de aanduiding 'Reconstructiewetzone – Verwevingsgebied' zijn specifieke regels van toepassing die zijn opgenomen bij: 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf', 'Agrarisch – Kwekerij', 'Agrarisch – Paardenhouderij' en 'Wonen'.

De voorgenomen ontwikkeling vindt plaats op gronden met de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschap'. Hiervoor zijn geen andere regels van toepassing.

1.4.3 Strijdigheid

Het in gebruik nemen van het plangebied als woonperceel en de bouw van een woning met bijgebouw is op basis van het vigerende bestemmingsplan niet mogelijk, omdat hiervoor zowel de bouw- als de gebruiksmogelijkheden ontbreken. Een herziening van het bestemmingsplan ter plaatse van het plangebied is benodigd om de ontwikkeling mogelijk te maken. Voorliggende bestemmingsplanherziening voorziet in het gewenste juridisch-planologische kader om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken.

1.5 Leeswijzer

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

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

HOOFDSTUK 2 DE HUIDIGE EN GEWENSTE SITUATIE

2.1 Huidige situatie plangebied

Het plangebied ligt op de hoek van de Woestendijk en de 1^e Lageveldsweg in het buitengebied van de gemeente Wierden. De functionele structuur van de omgeving bestaat overwegend uit een agrarisch landschap waarin diverse agrarische erven en woonpercelen voorkomen. Daarnaast wordt ten westen van het plangebied de woonwijk Zenderink ontwikkeld. In de toekomstige situatie ligt het plangebied daardoor aan de rand van de bebouwde kom van Wierden.

Het plangebied omvat een agrarisch perceel. Het perceel wordt aan de noordzijde begrensd door de Woestendijk, aan de westzijde door de 1^e Lageveldsweg en aan de overige zijden door agrarische cultuurgrond. Het perceel is gedeeltelijk verhard met klinkers en er is een schuur aanwezig. Daarnaast is langs de randen van het perceel op enkele plekken opgaande beplanting aanwezig. De ontsluiting van vindt plaats via een in- en uitrit op de 1^e Lageveldsweg, aan de zuidzijde van het plangebied.

In afbeelding 2.1 en 2.2 zijn respectievelijk een luchtfoto en een straatbeeld vanaf de 1^e Lageveldsweg van het plangebied weergegeven.



Afbeelding 2.1 Luchtfoto van de planlocatie (Bron: Google maps)



Afbeelding 2.2 Straatbeeld van de huidige situatie vanaf de 1^e Lageveldsweg (Bron: Google streetview, 2021)

2.2 Gewenste situatie

2.2.1 Ontwikkeling in hoofdlijnen

Het voornemen bestaat om de schuur binnen het plangebied (blauwe stippellijnen) te slopen en een woonerf met vrijstaande woning te realiseren middels de rood voor rood regeling, zoals opgenomen in de vastgestelde beleidsnotitie 'Regionale spelregels voor ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van Zuidwest-Twente'.

Om aan de voorwaarden te voldoen wordt tevens de landschapsontsierende varkensstal aan de overzijde van de 1^e Lageveldsweg gesloopt en wordt een aanvullende bijdrage in de ruimtelijke kwaliteit gedaan door een speeltuin aan de Kupersweg (gelegen op circa 160 meter ten zuidoosten van het plangebied) te versterken/verfraaien. Het perceel waarop de te slopen varkensstal aanwezig is, is al voorzien van een passende woonbestemming. Het bestemmingsplan concentreert zich dan ook op de locatie van het nieuwe woonperceel.

Samenvattend bestaat de ontwikkeling bestaat in voorliggend geval uit:

- sloop van 903 m² aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing;
- sanering van asbest en overtollige erfverharding;
- versterken/verfraaien speeltuin aan de Kupersweg;
- realisatie van een compensatiewoning in het kader van Rood voor Rood
- het zorgvuldig landschappelijk inpassen van het (nieuwe) woonerf.

In onderstaande afbeelding is de sloopopgave te zien. De te slopen bebouwing is rood ingekleurd.



Afbeelding 2.2 De sloopopgave (Bron: Google maps, bewerkt)

2.2.2 Landschappelijke inpassing

2.2.2.1 Algemeen

Voor de ontwikkeling is een ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld ten behoeve van een goede landschappelijke inpassing van het plangebied. Het ruimtelijk kwaliteitsplan is opgenomen in bijlage 1. Hieronder zijn de belangrijkste conclusies opgenomen. Een uitsnede van het erfinrichtingsplan is weergegeven in afbeelding 2.3 en wordt aansluitend toegelicht.



Afbeelding 2.3 Erfinrichtingsplan

2.2.2.2 Stedenbouwkundig

Met de sloop van 903 m² aan landschapsontsierende bebouwing krijgt de dorpsrand van Wierden een forse kwaliteitsimpuls. Het nieuwe woonerf dat in plaats van de huidige bebouwing komt, zal een karakteristieke opbouw krijgen. Het woongedeelte (woning) bevindt zich aan de voorzijde, de bijgebouwen aan de achterzijde. Het erf krijgt daarbij een compacte opbouw, waardoor de impact op de omgeving zo beperkt mogelijk is.

Om de woning aan te laten sluiten op de omgeving is gekozen voor een landelijke architectuur. Er worden daarbij gedekte kleuren en niet reflecterende materialen toegepast. De welstandsnota van de gemeente Wierden vormt hierbij het toetsingskader.

Als ontsluiting van het erf wordt gebruikt gemaakt van een nieuwe in- en uitrit op de 1^e Lageveldsweg. De bestaande in- en uitrit komt te vervallen, waardoor het aantal in- en uitritten per saldo niet toeneemt.

2.2.2.3 Groenstructuur en inrichting erf

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.

In de huidige situatie zijn langs de Woestendijk en de 1e Lageveldsweg laanbeplantingen aanwezig. Deze bestaande laanbeplanting worden versterkt door ter hoogte van het plangebied bomenrijen aan te planten. Hiermee wordt de bestaande groenstructuur verbonden en wordt daarmee het landschappelijke raamwerk versterkt. Qua type bomen is gekozen voor inheemse zomereiken.

Daarnaast zijn worden enkele landschapsmaatregelen getroffen om een groen karakter te creëren op het nieuwe erf en het nieuwe bouwvolume te verzachten.

Allereerst wordt een (beuken)haag aangelegd, waarmee het erf wordt afscheiden van de 1e Lageveldsweg. Tevens accentueert de haag het nieuwe voorerf van het woonperceel. Het gewenste eindbeeld bestaat uit een geschoren haag van circa 1 meter hoog.

Op het voorerf is ruimte voor enkele (hoogstam)fruitbomen. Fruitbomen komen van oorsprong voor het (agrarische)erven in het buitengebied. De aanplant van fruitbomen 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.

Op het achtererf is ruimte voor de aanplant van een solitaire boom. Gekozen kan worden voor een walnoot, kastanje of linde. Deze boom kan in de toekomst uitgroeien tot een beeldbepalende boom.

Met de voorgestelde wordt het erf goed ingepast in het landschap en neemt de ruimtelijke kwaliteit toe.

2.2.2.4 Aanvullende investering Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

In voorliggend geval wordt niet geheel voldaan aan de spelregels voor Rood voor Rood. De te slopen bebouwing heeft een oppervlakte van minder dan 1.000 m², namelijk 903 m². In voorliggend geval wordt gebruik gemaakt van de maatwerkregeling, waarbij het tekort aan sloopmeters wordt gecompenseerd met een extra investering in de ruimtelijke kwaliteit. Deze extra investering bestaat uit het verfraaien/versterken van een speeltuin ‘Timmermansveld’, aan de Kupersweg. De speeltuin is kadastraal bekend als gemeente Wierden, sectie N, nummer 234. Er wordt een bedrag van 4.850 euro beschikbaar gesteld (50 euro per resterende sloopmeter). Welke investeringen worden gedaan met de bijdrage worden nader afgestemd met de gemeente. Dit is vastgelegd in een anterieure overeenkomst tussen de initiatiefnemer en de gemeente.

2.3 Verkeer en parkeren

2.3.1 Algemeen

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

2.3.2 Gemeentelijke 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.

2.3.3 Uitgangspunten

In de nieuwe situatie zal sprake zijn van één vrijstaande koopwoning binnen het plangebied. Het plangebied is gelet op de omgevingsadressendichtheid (CBS Statline) gelegen in een gebied met de stedelijkheidsgraad ‘weinig stedelijk’ in een deel van de gemeente Wierden dat behoort tot het gebiedstype ‘buitengebied’.

2.3.4 Situatie plangebied

Op basis van de uitgangspunten zoals hiervoor beschreven is sprake van een parkeerbehoefte van 2,4 parkeerplaatsen (inclusief bezoekersparkeren). Gezien de omvang van het plangebied en de beoogde indeling (zie afbeelding 2.3) kan deze behoefte op eigen terrein worden opgevangen.

De verkeersgeneratie van een vrijstaande koopwoning betreft 8,2 verkeersbewegingen per weekdagemaal. Een dergelijke beperkte toename is niet of nauwelijks waarneembaar in het verkeersbeeld. De 1^e Lageveldsweg en de omliggende infrastructuur beschikken over voldoende capaciteit om een dergelijke geringe toename van het aantal verkeersbewegingen goed en veilig te kunnen afwikkelen.

Het plangebied beschikt in de huidige situatie over één in- en uitrit op de 1^e Lageveldsweg. In de nieuwe situatie zal het plangebied eveneens middels één in- en uitrit worden ontsloten op de 1^e Lageveldsweg. Wel vindt de ontsluiting op een andere plek plaats dan in de huidige situatie.

2.3.5 Conclusie verkeer en parkeren

Geconcludeerd wordt dat het aspect verkeer en parkeren geen belemmering vormt voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER

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

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

3.1.1.1 Algemeen

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

3.1.1.2 Vier prioriteiten

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

- *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.
- *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.
- *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.
- *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.

3.1.1.3 Afwegingsprincipes

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

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

3.1.1.4 Toetsing van het initiatief aan de NOVI

Het betreft een project waarbij geen nationale belangen in het geding zijn en er is geen sprake van enige belemmering met betrekking tot de prioriteiten zoals verwoord in de NOVI. Bij het uitwerken van het plan zijn de kenmerken en identiteit van het gebied centraal gesteld. Geconcludeerd wordt dat de NOVI geen belemmering vormt voor de in dit bestemmingsplan opgenomen herontwikkeling.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

3.1.2.1 Algemeen

In de toenmalige Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR, voorloper NOVI) is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Op 1 juli 2017 is de Ladder in het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd. Aanleiding voor de wijziging waren de in de praktijk gesignaleerde knelpunten bij de uitvoering van de Ladder en de wens om te komen tot een vereenvoudigd en geoptimaliseerd instrument.

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

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

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

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

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

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).

3.1.2.2 Toetsing van het initiatief aan de Ladder

Wat de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’ betreft is een uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van belang. Hierin is uitgesproken dat met de realisatie van 11 woningen niet voorzien wordt in een woningbouwlocatie of andere stedelijk ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (ABRS 16 september 2015, 201501297/1/R4). Dit bestemmingsplan voorziet in de toevoeging van één grondgebonden woning. Gelet op de hiervoor genoemde uitspraak van de Afdeling is in voorliggend geval dan ook geen sprake van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening. Geconcludeerd wordt dat geen verdere toetsing plaats hoeft te vinden aan de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’ en dat het initiatief voldoet aan het rijksbeleid. In de hoofdstukken hierna zal wel worden aangetoond dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

3.1.3 Conclusie toets aan het rijksbeleid

Geconcludeerd kan worden dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in overeenstemming is met het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

In deze paragraaf wordt het voor deze ontwikkeling relevante provinciale beleid behandeld. Het betreft de Omgevingsvisie Overijssel en de Omgevingsverordening Overijssel.

3.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

De omgevingsvisie is het centrale provinciale beleidsplan voor het fysieke beleidsplan voor het fysieke leefmilieu in Overijssel. De opgaven en kansen waar de provincie Overijssel voor staat, zijn vertaald in centrale beleidsambities voor negen beleidsthema’s. De hoofdambitie van de Omgevingsvisie is een toekomstvaste groei van welvaart en welzijn met een verantwoord beslag op de beschikbare natuurlijke hulpbronnen en voorraden.

Enkele centrale ambities van de provincie:

- goed en plezierig wonen, nu en in de toekomst door een passend en flexibel aanbod van woonmilieus (typen woningen en woonomgeving) die voorzien in de vraag (kwantitatief en kwalitatief);
- versterken complementariteit van bruisende steden en vitaal platteland als ruimtelijke, cultureel, sociaal en economisch samenhangend geheel. Dit door behoud en versterking van leefbaarheid en diversiteit van het landelijk gebied, stedelijke netwerken versterken, behoud en versterken van cultureel erfgoed als drager van identiteit;
- veilig, gezond en schoon kunnen wonen, werken, recreëren en reizen door te zorgen voor waterveiligheid, externe veiligheid en verkeersveiligheid;
- investeren in een hoofdinfrastructuur voor wegverkeer, trein, fiets en waarbij veiligheid en doorstroming centraal staan.

3.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

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

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. Er wordt nadrukkelijk gestuurd op ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Uitgangspunt is dat verstedelijking en economische activiteiten gebundeld worden ten behoeve van een optimale benutting van bestaand bebouwd gebied.

3.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

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

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

3.2.3.1 *Of - generieke beleidskeuzes*

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

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

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

3.2.3.2 *Waar - ontwikkelingsperspectieven*

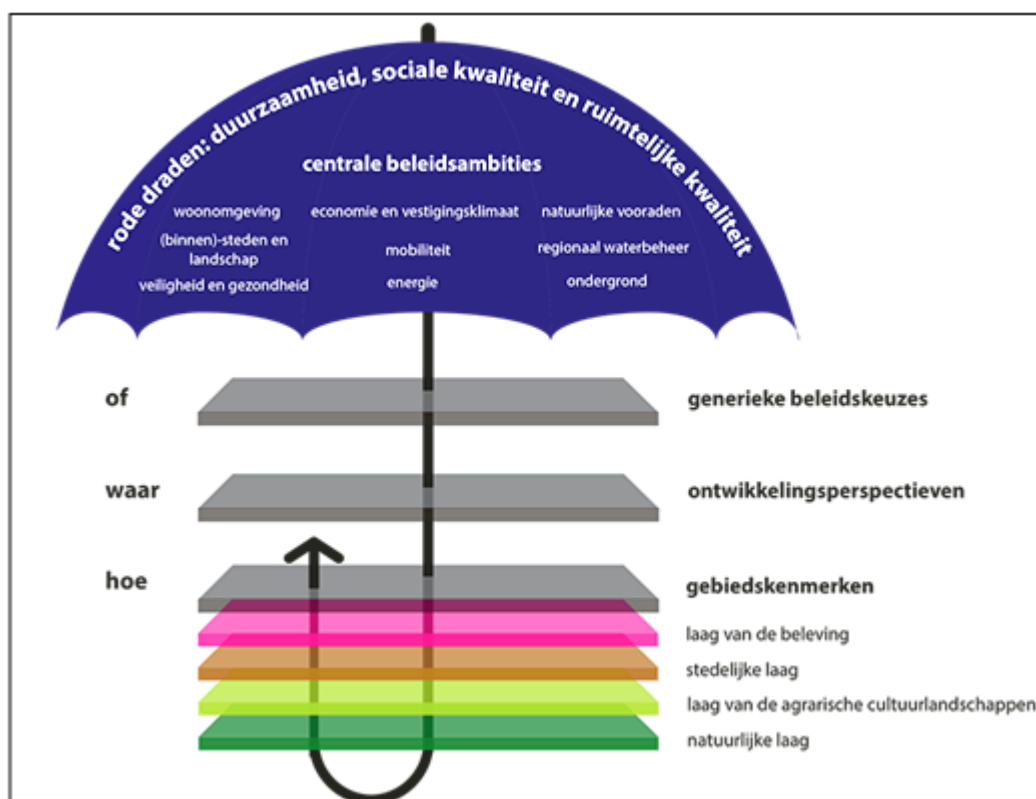
Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke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

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

3.2.3.3 *Hoe - gebiedskenmerken.*

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

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



Afbeelding 3.1

Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

3.2.4 Toetsing aan de uitgangspunten van het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

3.2.4.1 Of - generieke beleidskeuzes

Bij de afwegingen in de eerste fase ‘generieke beleidskeuzes’ zijn een aantal artikelen uit de Omgevingsverordening Overijssel van belang. Op deze artikelen zal hierna nader worden ingegaan.

Artikel 2.1.2 Principe van concentratie

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

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.2 van de Omgevingsverordening Overijssel

Met de voorgenomen bouw van een (compensatie)woning wordt voorzien in de lokale behoefte (zie ook paragraaf 3.2.2). Er is al een concrete koper voor de nieuwe woning. Geconcludeerd wordt dat de beoogde woningbouwontwikkeling in overeenstemming is met artikel 2.1.2.

Artikel 2.1.3: Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

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

- *dat mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik binnen het bestaand bebouwd gebied optimaal zijn benut.*

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.3 van de Omgevingsverordening Overijssel

Door het toepassen van de Rood voor Rood-regeling, neemt de hoeveelheid landschapsontsierende bebouwing in het buitengebied met circa 903 m² af en wordt een compensatiewoning met bijgebouw teruggebouwd. Ter plaatse van het plangebied is in de huidige situatie een schuur en verharding aanwezig. De te bouwen compensatiewoning met bijgebouw en erfverharding heeft een vergelijkbare omvang als in de huidige situatie. Hiermee wordt een verdere verstening van de Groene Omgeving tegengegaan. Samenvattend wordt geconcludeerd dat in voldoende mate rekening is gehouden met het gestelde in artikel 2.1.3.

Artikel 2.1.5: Ruimtelijke Kwaliteit

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

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.5 van de Omgevingsverordening Overijssel

Voorliggende ontwikkeling draagt met de uitvoering van het ruimtelijk kwaliteitsplan (zie bijlage 1 bij deze toelichting) bij aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit conform de ter plaatse geldende gebiedskenmerken. De meerwaarde vertaalt zich onder andere in:

- sloop van circa 903 m² voormalige agrarische bebouwing;
- sanering van asbest en overtollige erfverharding;
- versterken/verfraaien speeltuin aan de Kupersweg;
- realisatie van een compensatiewoning passend in het landschap;
- het zorgvuldig landschappelijk inpassen met inheemse beplanting van het plangebied.

Later in deze paragraaf wordt conform de omgevingsvisie van de provincie Overijssel inzichtelijk gemaakt op welke wijze toepassing is gegeven aan het Uitvoeringsmodel en wordt gemotiveerd dat de nieuwe ontwikkeling past binnen het geldende ontwikkelingsperspectief.

Hier wordt geconcludeerd dat het plan in overeenstemming is met artikel 2.1.5 van de Omgevingsverordening Overijssel.

Artikel 2.13.3: Grondwaterbeschermingsgebieden in intrekgebieden

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

Artikel 2.13.4: Niet-risicovolle functies in grondwaterbeschermingsgebieden

In afwijking van het bepaalde in artikel 2.13.3 kunnen in grondwaterbeschermingsgebieden ook nieuwe niet-risicovolle functies worden toegestaan, mits daarbij wordt voldaan aan het stand still-principe.

De van belang zijnde begrippen in het kader van artikelen 2.13.3 zijn hierna opgenomen:

- niet-risicovolle functies: alle functies behalve harmoniërende functies en grotere of grootschalige risicovolle functies.

- harmoniserende functies: functies die goed samengaan met de drinkwaterwinning.
- grote en grootschalige risicovolle functies: functies die gelet op de risico's voor de grondwaterkwaliteit én als zodanig, ongewenst zijn in grondwaterbeschermingsgebieden en intrekgebieden.
- stand-stillprincipe: beginsel dat erop gericht is verslechtering van de grondwaterkwaliteit tegen te gaan en het vergroten van risico's op verontreiniging van het grondwater te voorkomen.

Toetsing van het initiatief aan artikelen 2.13.3 en 2.13.4 van de Omgevingsverordening Overijssel

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in het omzetten van een agrarische bestemming naar een woonbestemming, waarbij de realisatie van een woning mogelijk wordt gemaakt. De functies die mogelijk zijn binnen de woonbestemming zijn niet aan te merken als functies die mogelijk het risico voor de grondwaterbescherming en/of intrekgebieden vergroten.

Hiermee wordt voldaan aan artikel 2.13.3 en 2.13.4 van de Omgevingsverordening

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 de realisatie van een compensatiewoning, indachtig het rood voor rood beleid 'Regionale spelregels voor ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van Zuidwest-Twente'. De woning voldoet aan de kwalitatieve behoefte in de markt en wordt gebouwd voor de lokale behoefte. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar het gemeentelijke woonbeleid zoals opgenomen in subparagraaf 3.3.2 van deze toelichting.

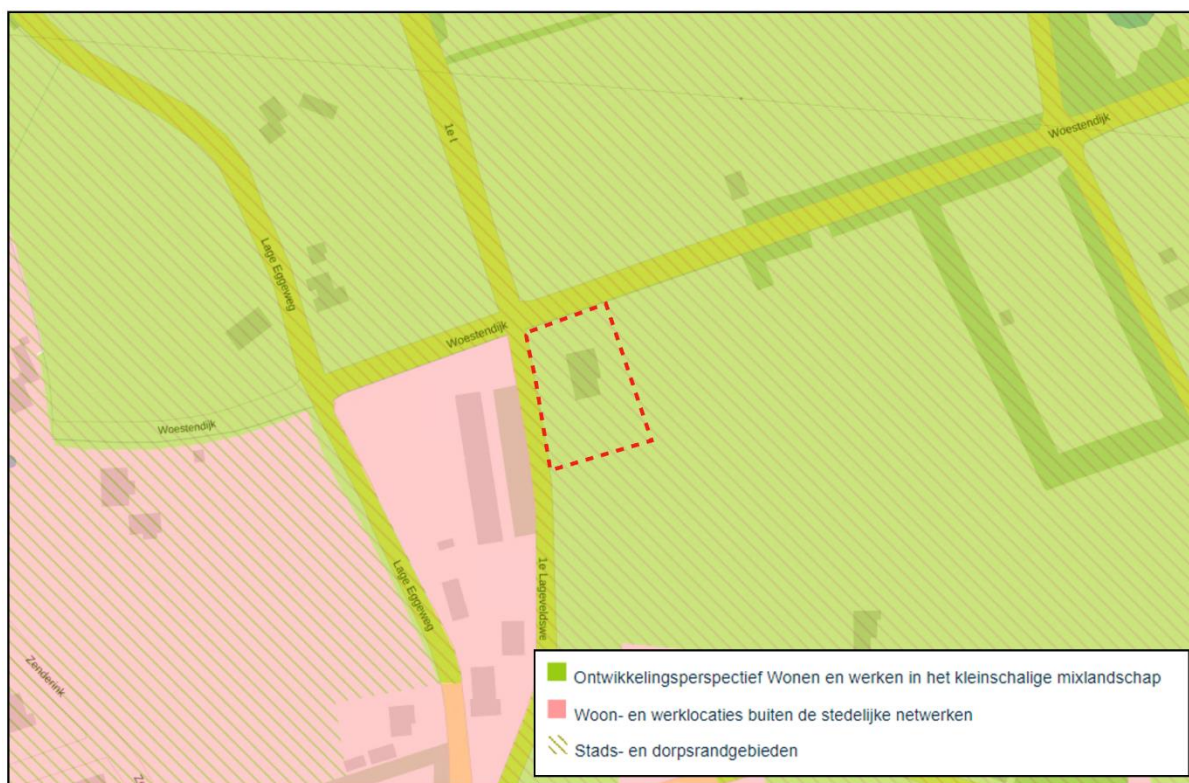
Geconcludeerd wordt dat dit plan in overeenstemming is met artikel 2.2.2 van de Omgevingsverordening Overijssel.

3.2.4.2 Waar - ontwikkelingsperspectieven

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

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

Het plangebied kent op basis van de ontwikkelingsperspectievenkaart van de provincie Overijssel het ontwikkelingsperspectief 'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap'. In afbeelding 3.2 is een uitsnede van de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen, waarbij het plangebied met de rode belijning is weergegeven.



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

‘Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap’

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

Binnen dit ontwikkelingsperspectief kunnen nieuwe functies een plek krijgen op bestaande vrijkomende erven waar dit tevens maatschappelijke opgaven als behoud en ontwikkeling van cultuurhistorie, natuur en landschap ondersteunt. Zo worden vitaliteit en omgevingskwaliteit in samenhang versterkt. Het verbinden van de ontwikkelingsmogelijkheden van economische en maatschappelijke functies met het behoud en de versterking van cultuurhistorische, natuurlijke en landschappelijke elementen draagt bij aan het behoud van de specifieke kwaliteiten van het kleinschalige mixlandschap in Overijssel.

Toetsing van het initiatief aan het ‘Ontwikkelingsperspectief’

Het ontwikkelingsperspectief ‘Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap’ is gericht op het in harmonie ontwikkelen van verscheidende functies in het buitengebied, waaronder de voorgenomen woonfunctie.

Als gevolg van voorgenomen ontwikkeling wordt voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, waarvoor geen vervolgfunctie is, gesloopt en wordt een woonperceel gerealiseerd. Bij het inpassen van het woonerf worden de gebiedskenmerken ter plaatse versterkt, namelijk als gevolg van het uitvoeren van de landschapsmaatregelen (zie bijlage 1 bij deze toelichting). Er wordt hiermee aangesloten bij de beleidsambities.

Geconcludeerd wordt dat het ontwikkelingsperspectief zich niet verzet tegen de voorgenomen ontwikkeling.

3.2.4.3 Hoe - gebiedskenmerken

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

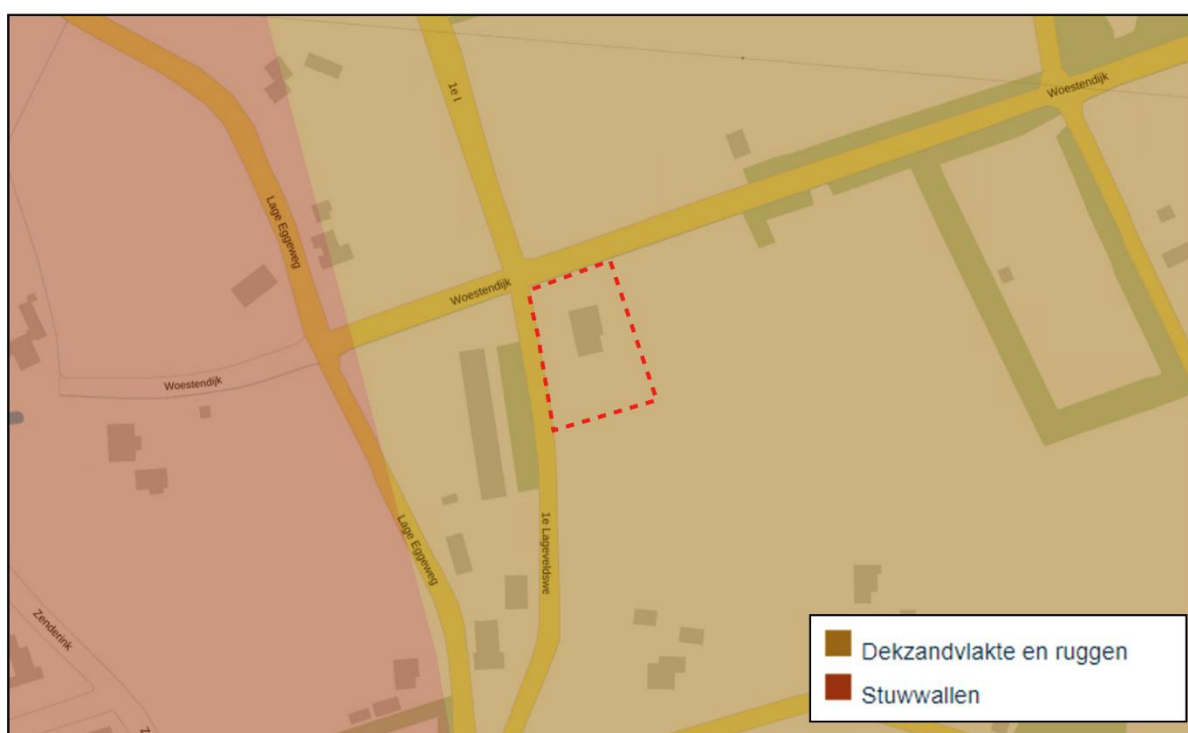
ontwikkelingen. De “laag van de beleving” en de “stedelijke laag” worden in dit geval buiten beschouwing gelaten, omdat er op het plangebied geen kenmerken vanuit deze specifieke lagen van toepassing zijn.

Hieronder wordt eerst ingegaan op de wel aanwezige gebiedskenmerken. Vervolgens vindt een toetsing van het initiatief in relatie tot deze gebiedskenmerken plaats.

1. De “Natuurlijke laag”

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

Het plangebied bevindt zich binnen het gebied ‘dekzandvlakte en ruggen’. Een en ander is weergegeven in afbeelding 3.3.



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

“Dekzandvlakte en ruggen”

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

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

Toetsing van het initiatief aan de ‘Natuurlijke laag’

Het plangebied is in de huidige situatie voor een groot deel verhard en bebouwd. De van oorsprong voorkomende ‘Natuurlijke laag’ is daardoor niet of nauwelijks meer aanwezig. De aard en omvang van dit plan is van een beperkte omvang. Met het ruimtelijk kwaliteitsplan (bijlage 1 van deze toelichting), wordt ingezet

op beplanting die past bij de natuurlijke ondergrond. De ontwikkeling is in overstemming met het gestelde in de 'Natuurlijke laag'.

2. “Laag van het agrarisch cultuurlandschap”

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

Het plangebied is gelegen binnen het gebiedstype ‘essenlandschap’, dit is weergegeven in afbeelding 3.4.



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

“Essenlandschap”

Het essenlandschap is geordend vanuit de erven en de essen en de eeuwenoude akkercomplexen die op de hogere dekzandkoppen en flanken van stuwwallen werden aangelegd. Eeuwenlange bemesting (met heideplaggen en stalmest) heeft geleid tot een karakteristiek reliëf met soms hoge steilranden. De ambitie is het behouden van de es als ruimtelijke eenheid en het versterken van de contrasten tussen de verschillende landschapsonderdelen: grote open maat van de essen, het mozaïek van de flank van de es, de open beekdalen en vroegere heidevelden. Als ontwikkelingen plaats vinden in het essenlandschap, dan krijgen deze in de flanken een plaats, met respect voor en bijdragend aan de aanwezige bebouwingsstructuren (lint, erf) en versterking van het landschappelijk raamwerk.

Toetsing van het initiatief aan de 'Laag van het agrarische cultuurlandschap'

In voorliggend geval is een ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld om zodoende tot een gedegen landschappelijke inpassing te komen. Hierin is onder andere met de situering van de compensatiewoning en het aanbrengen van erfbepaling rekening gehouden met de landschappelijke kenmerken van de omgeving. Voor de maatregelen wordt verwezen naar paragraaf 2.2.2, waarin een uitgebreide toelichting wordt gegeven. Op deze plek wordt kortheidshalve geconcludeerd dat de ontwikkeling in overeenstemming met het gestelde in de "Laag van het agrarisch cultuurlandschap" is.

3.2.5 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met de uitgangspunten uit het provinciaal beleid zoals genoemd in de Omgevingsvisie Overijssel en verankerd in de Omgevingsverordening Overijssel.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Wierden

3.3.1.1 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.

3.3.1.2 Ruimtelijke Ontwikkelingsvisie

Ambitieniveau

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

Centrale waarden

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

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

3.3.1.3 Kernkwaliteiten en centrale waarden gemeente Wierden

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

3.3.1.4 Deelgebiedsvisies

De structuurvisie onderscheidt drie deelgebieden. Per deelgebied is een visie gemaakt. Het plangebied ligt in een gebied dat is aangemerkt als “Agrarisch gebied”, waarvoor de kenmerken en kansen vanuit het “landelijk gebied” gelden.

“Landelijk gebied”

Voor dit deelgebied wordt gestreefd naar goede ontwikkelingsmogelijkheden voor agrarische bedrijven en worden daarnaast kansen voor verbrede landbouw, zoals zorg, kamperen bij de boer, agrarisch natuur- en landschapsbeheer geboden. Ook is er ruimte voor functieverandering in vrijkomende agrarische bebouwing en de ontwikkeling van enkele nieuwe landgoederen. Verrommeling en verpaupering worden zoveel mogelijk tegengegaan. De Ecologische Hoofdstructuur (tegenwoordig Natuur Netwerk Nederland) is ontwikkeld en de wateropgaven in de verdroogde natuurgebieden met nog steeds grote natuurwaarden (TOP-gebieden) en voor de beken zijn uitgevoerd. Het landelijk gebied heeft zich nog meer ontwikkeld als aantrekkelijk recreatiegebied op regionaal niveau. Daarnaast wordt aangegeven dat er onvoldoende aanbod is in het kader van zorg- en welzijnssfeer. Er is ruimte voor landelijk wonen, waarbij de leefbaarheid in het landelijk gebied en de buurtschappen optimaal is gebleven.

In het landelijk gebied kan onder andere worden ingespeeld op:

- schaalvergroting in de landbouw;
- verbrede landbouw (zorg, kamperen bij de boer, agrarisch natuur- en landschapsbeheer);
- het behoud van een vitaal platteland door ontwikkeling van nieuwe functies via beleid voor VAB's, Rood voor Rood en nieuwe landgoederen;
- landschapsversterking via groene en blauwe diensten;
- landschapsversterking door middel van richtlijnen voor inpassing erven;
- de belevingswaarden van natuur en cultuurhistorie voor recreanten en toeristen;
- recreatie en toerisme via Nota Recreatie en Toerisme en UVT;
- de provinciale plannen voor fietssnelweg f35;
- natuur- en landschapsbehoud en -ontwikkeling door implementatie LOP;
- beleefbaar maken van de gemeente Wierden langs infrastructuur, zoals de kruising van A1 en Regge, maar ook de A35, regionale wegen en spoor;
- duurzaamheid en cultuurhistorische waarden bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen;
- ontwikkelen van duurzame energie.

3.3.1.5 Toetsing van het initiatief aan de Structuurvisie Wierden

Als gevolg van de in voorliggend bestemmingsplan besloten ontwikkeling wordt voormalige agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt. De bebouwing heeft geen vervolgfunctie meer, waardoor de staat en het onderhoud op termijn zal verslechteren. Door het opruimen van deze bebouwing wordt verrommeling en verpaupering van het buitengebied tegengegaan. Het woonperceel dat hiervoor in de plaats wordt gerealiseerd betreft een duurzame vervolgfunctie welke bijdraagt aan een vitaal platteland. Door de aanplant van streekeigen beplanting worden de kenmerken van het oorspronkelijke landschap versterkt. Verder wordt opgemerkt dat (agrarische) bedrijvigheid in de omgeving niet wordt belemmerd door deze ontwikkeling, zoals wordt beschreven in hoofdstuk 4. Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met de Structuurvisie Wierden.

3.3.2 Lokale woonagenda 2022-2026

3.3.2.1 Algemeen

De Lokale Woonagenda vormt voor de gemeente Wierden de visie op wonen tot en met 2022. De Lokale Woonagenda geeft antwoord op de vraag wat voor gemeente Wierden wil zijn qua wonen en welke woonvraagstukken prioriteit hebben, rekening houdend met de ontwikkelingen op de woningmarkt. De Lokale Woonagenda vormt tevens de basis voor het maken van prestatieafspraken met woningcorporatie Reggewoon en huurdersorganisatie Stichting Huurders Wierden Enter (SHWE). Woningcorporaties dienen naar redelijkheid

bij te dragen aan het gemeentelijke volkshuisvestingbeleid. Ook de (gemeentelijke) verwachtingen voor de activiteiten van marktpartijen worden benoemd in de Lokale Woonagenda.

3.3.2.2 Centrale thema's in de Lokale Woonagenda

Volgend aan de Lokale Woonagenda 2018-2022 heeft de gemeente Wierden hoofdthema's bepaald voor de nieuwe woonagenda. De volgende vier woonthema's staan centraal in de Lokale Woonagenda:

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

Voor de voorliggende ontwikkeling zijn met name de thema's 'Betaalbaarheid en beschikbaarheid' en 'Leefbaarheid' van belang. In onderstaande paragraaf wordt hier op ingegaan.

3.3.2.3 Betaalbaarheid en beschikbaarheid

Kwantitatieve behoefte

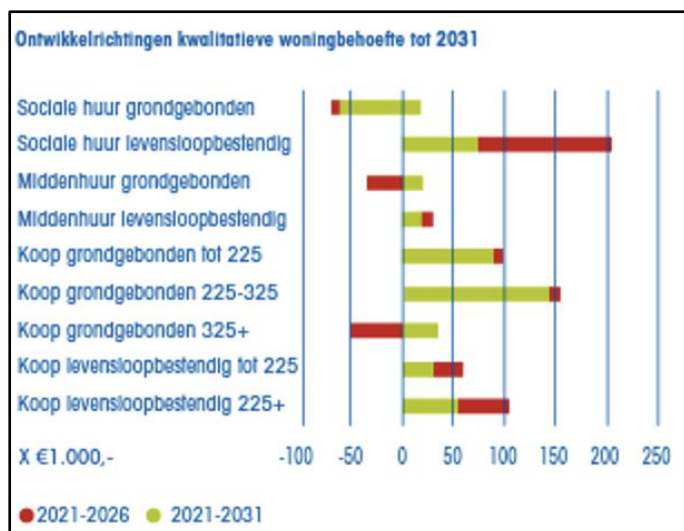
De verwachting is dat het aantal huishoudens in Nederland en ook in de gemeente Wierden toeneemt, voornamelijk tot 2030. Op basis van een woningmarktonderzoek uit 2021 neemt het aantal huishoudens in de gemeente Wierden tot 2031 toe met 510 huishoudens. Dat komt grotendeels door een toename van kleinere huishoudens. Deze huishoudens hebben allen een woning nodig. Daarnaast is er in de afgelopen jaren te weinig gebouwd om in de lokale woningbehoefte te voorzien, waardoor 40 extra woningen nodig zijn om iedereen passend te huisvesten. Hoe de woningbehoefte tot 2031 eruit ziet per kern en de buurtschappen is te zien in de onderstaande tabel.

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

Afbeelding 3.5 Kwantitatieve woningbehoefte (Bron: gemeente Wierden)

Kwalitatieve behoefte

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



Afbeelding 3.6 Kwalitatieve woningbehoefte (Bron: Gemeente Wierden)

3.3.2.4 Leefbaarheid

Het buitengebied en de kernen vullen elkaar aan. De gemeente wil zowel de kernen als het buitengebied leefbaar houden. Dat doet de gemeente door vooral in de kernen woningen en milieus toe te voegen die bijdragen aan de vitaliteit van de kernen.

Bij beoordeling van plannen wordt uitgegaan van ‘inbreiding voor uitbreiding’. Ontwikkelingen binnen bestaande kernen hebben de voorkeur ten opzichte van ontwikkelingen in het buitengebied. Het Rood voor Rood beleid vormt een uitzondering op inbreiding boven uitbreiding. Rood voor Rood is het terugbouwen van woningen voor te slopen agrarische bebouwing. Dit draagt bij aan de leefbaarheid van het buitengebied en de randen van de kernen.

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

Voorgesteld voornemen betreft het toestaan van één woning op basis van het gemeentelijke rood voor rood-beleid. De woning is geprojecteerd aan de rand van de kern Wierden, waar kwantitatief de grootste behoefte naar woonruimte ligt (380 tot 420 woningen). Kwalitatief gezien is tevens een vraag naar grondgebonden woningen tot en met 2031. Daarnaast wordt er met deze ontwikkeling, met het oog op de leefbaarheid in het buitengebied, bijgedragen aan de kwalitatieve opgave om de ruimte van vrijkomende agrarische bebouwing goed te benutten. Tevens wordt de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied en aan de rand van de gemeente Wierden versterkt, als gevolg van de verwijdering van landschapsontsierende bebouwing en de landschappelijke inpassing van het woonperceel.

Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling aansluit bij de beleidsambities en doelstellingen zoals deze staan beschreven in de ‘Lokale woonagenda 2022 – 2026’.

3.3.3 Regionale spelregels voor ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van Zuidwest-Twente

3.3.3.1 Algemeen

De beleidsnotitie 'Regionale spelregels voor ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van Zuidwest-Twente' is op 8 maart 2022 vastgesteld door de gemeenteraad. Dit beleid bevat regionale spelregels die door gemeenten kunnen worden toegepast bij verschillende ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied. In de beleidsnotitie zijn onder andere spelregels opgesteld voor Rood voor Rood. Daarnaast is ruimte voor maatwerk, aangezien niet iedere wenselijke ontwikkeling binnen de beleidsregels past.

3.3.3.2 Rood voor Rood

Algemeen

Bij Rood voor Rood (RvR) gaat het om de sloop van landschapsontsierende gebouwen in ruil voor een bouwkafeel voor één of meer (compensatie-)woningen. Hoofdzaak hierbij is dat het belang van de initiatiefnemer (waarde bouwkafeel) en het maatschappelijke belang (betere ruimtelijke kwaliteit) in evenwicht zijn met elkaar. Sloop is de basisinspanning waarmee in feite al een stuk ruimtelijke kwaliteit wordt bereikt. Gelet echter op de waarde die een bouwkafeel vertegenwoordigt, zal er aanvullend geïnvesteerd moeten worden in ruimtelijke kwaliteit.

Woningbouw

Bij de sloop van minimaal 1.000 m² aan landschapsontsierende (agrarische) bebouwing kan één nieuwe woningbouwkafeel worden uitgegeven, een optie die voortvloeit uit de Rood voor Rood – regeling. De nieuwe woning en bijbehorend bijgebouw mogen respectievelijk maximaal 750 m³ en 150 m² zijn. Een tweede bouwkafeel kan worden gerealiseerd, mits er in totaal minimaal 2.500 m² wordt gesloopt. Naast de sloop van de genoemde 1.000 m² (voor 1 woning) of 2.500 m² (voor 2 woningen) is het uitgangspunt dat alle landschapsontsierende bebouwing wordt gesloopt, met uitzondering van de (bedrijfs-) woning of karakteristieke, beeldbepalende of cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.

De bouwlocatie

Het uitgangspunt voor nieuwe woningen is dat deze worden gerealiseerd op de slooplocatie. Er kunnen omstandigheden zijn dat er wordt gezocht naar een locatie elders in het gebied. Het gebied betreft de gronden van alle deelnemende gemeenten. Dit is echter wel een uitzonderingssituatie waar terughoudend mee om wordt gegaan. Er dient sprake te zijn van een aantoonbare extra ruimtelijke kwaliteitsslag. Hierbij moeten nieuwe woningen altijd aansluiten op bestaande bebouwing. Hiermee wordt bedoeld dat wordt aangesloten bij een bestaand erf (silhouet), lint of andersoortige bebouwingsconcentratie. Realisatie van een solitaire woning (een nieuw erf) in het buitengebied wordt hiermee uitgesloten.

3.3.3.3 Maatwerk

In uitzonderlijke gevallen past een wenselijke ontwikkeling niet binnen de beleidsregels. Wanneer de beleidsregels niet voldoende ruimte bieden om een gewenste ontwikkeling, waarbij bijvoorbeeld een milieutechnisch- of ruimtelijk probleem wordt opgelost, mogelijk te maken dan kan maatwerk worden toegepast. Afwijken van de beleidsregels gebeurt op basis van kwalitatieve criteria, bijvoorbeeld een bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit. Dit kan ook betekenen dat er een gebiedsgerichte aanpak komt, met bijvoorbeeld een uitleglocatie voor (Rood voor Rood) woningen rondom kernen. Uitgangspunt bij betreffende ontwikkelingen is dat de kwaliteit aan de hand van de drie bouwstenen (ruimtelijke kwaliteit, sociale kwaliteit en duurzaamheid) aanzienlijk wordt vergroot.

3.3.3.4 Toetsing van het initiatief aan ‘Regionale spelregels voor ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van Zuidwest-Twente’

In voorliggend geval wordt niet geheel voldaan aan de spelregels voor Rood voor Rood. De te slopen bebouwing heeft een oppervlakte van minder dan 1000 m², namelijk 903 m². Aan de overige spelregels voor Rood voor Rood wordt wel voldaan. Zo wordt één compensatiewoning van maximaal 750 m³ gerealiseerd, met maximaal 100 m² aan bijgebouwen. Daarbij wordt de woning gerealiseerd op de slooplocatie en zal de bebouwing worden ontworpen op basis van dezelfde bouwregels en welstandscriteria als geldt voor de omliggende bebouwing in het buitengebied en hierdoor eveneens aansluiten. Om te voldoen aan de voorwaarde dat de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse wordt verbeterd, is een ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld. Verwezen wordt naar paragraaf 2.2.2 waar uitgebreid in wordt gegaan op het ruimtelijk kwaliteitsplan. Het gehele plan is opgenomen in bijlage 1 van deze toelichting. In voorliggend geval wordt gebruik gemaakt van de maatwerkregeling, waarbij het tekort aan sloopmeters wordt gecompenseerd met een extra bijdrage van 4.850 euro (50 euro per resterende sloopmeter) in het verfraaien/versterken van een speeltuin aan de Kupersweg. Dit is vastgelegd in een anterieure overeenkomst tussen de initiatiefnemer en de gemeente. Hiermee is het initiatief in overeenstemming met de ‘Regionale spelregels voor ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van Zuidwest-Twente’.

3.3.4 Dorpsrandvisie Wierden (2014)

3.3.4.1 Algemeen

In de 20e eeuw en zeker in de laatste decennia is het landschap flink aan verandering onderhevig. Dat komt onder meer door de modernisering van de landbouw, stedelijke uitbreidingen en aanleg van nieuwe infrastructuur. Dit is ook in Wierden het geval. Waar het landschap van oudsher kleinschalig was, met landbouw als voornaamste functie, krijgen nu steeds meer functies een plek in de overgang van dorp naar buiten; in de dorpsrand. De dorpsrand wordt gevormd door de buitenste bebouwde rand van de kern plus het groene gebied rondom de kern. In het verleden was er nauwelijks aandacht voor een zorgvuldige overgang tussen bebouwd gebied en buitengebied. Dat heeft ertoe geleid dat deze overgangszones qua kwaliteit vaak te wensen over laten.

Met het opstellen van een visie op de dorpsrand wil de gemeente een impuls geven aan de kwaliteit van de dorpsrand. De visie gaat uit van de bestaande kwaliteiten van het gebied. Deze zijn in beeld gebracht samen met de punten waarop de kwaliteit verbeterd kan worden.

De visie vormt een kapstok voor toekomstige activiteiten in de dorpsrand. Doordat in de visie de kwaliteitsopgaven voor het gebied benoemd zijn, biedt de visie vele aanknopingspunten voor initiatieven vanuit de bewoners en gebruikers van de dorpsrand. Om het mogelijk te maken dat deze aanknopingspunten ook benut worden, is het belangrijk om flexibel te zijn binnen duidelijke kaders. De bottom-upprocessen worden zo niet gedwarsboemd, maar krijgen juist ruimte. Ook wordt zo snel duidelijk waar ideeën vanuit de dorpsrand goed aansluiten bij gemeentelijke wensen, waarmee een ‘win-win-situatie’ ontstaat, die realisatie van de ideeën dichterbij brengt.

3.3.4.2 Kernkwaliteiten dorpsrandzone

In het doorlopen bottom up proces om te komen tot de Dorpsrandvisie Wierden zijn de volgende kernkwaliteiten van de dorpsrandzone vastgesteld:

1. Groen – Wierden ontleent haar identiteit in belangrijke mate aan het groene karakter van het dorp. De dorpsranden hebben een overwegend groen karakter.
2. Verbinden – In de visie wordt ingezet op behoud en versterking van de sociale cohesie, behoud van goede verbindingen en verbetering van de verbindingen voor langzaam verkeer.
3. Duurzaam – Wierden omarmt de principes van duurzaamheid en streeft naar een duurzame ontwikkeling van de dorpsranden. Een ontwikkeling waarbij de huidige bewoners en gebruikers ruimte krijgen om hun behoeften in te brengen, deze te vertalen naar concrete kansen en hierbij rekening te houden met de behoeften van toekomstige generaties. De kern hierbij is invulling te geven aan ‘people, planet, profit’.

Deze kernkwaliteiten zijn vertaald naar de volgende uitgangspunten voor de gehele dorpsrand:

- Behoud en versterking van het groene karakter; sterk landschappelijk casco realiseren, waarbinnen nieuwe ontwikkelingen een plek kunnen krijgen.
- (Nieuwe) functies zoeken die bijdragen aan een vitale en toekomstbestendige dorpsrandzone.
- Maximale beleving en ontsluiting van het gebied voor zowel de bewoners uit het dorp als de bewoners en gebruikers van het gebied zelf.
- Versterking sociale cohesie.
- Entrees als profileringslocaties voor het dorp Wierden.

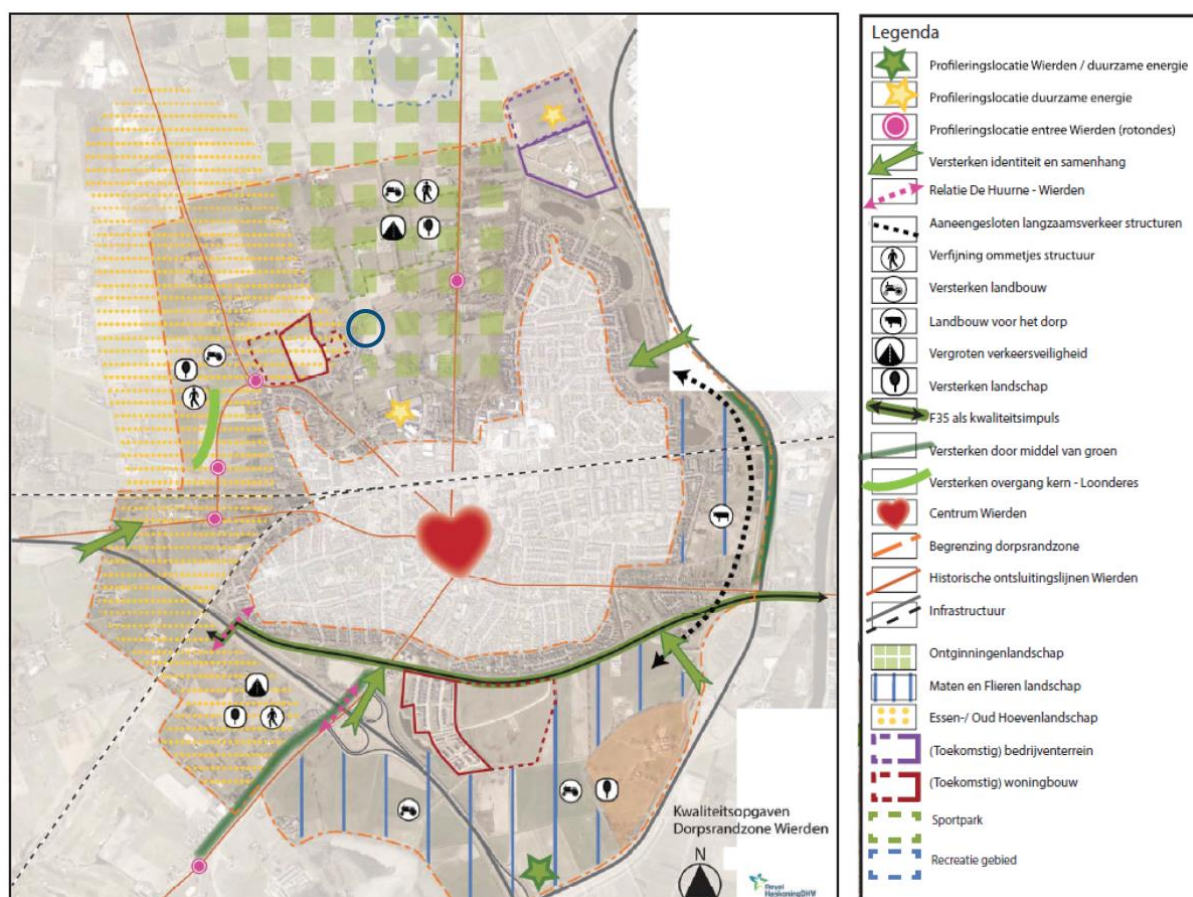
3.3.4.3 Kwaliteitsopgave omgeving plangebied

Het plangebied ligt in het deelgebied ‘Landschapszone’. De Landschapszone. Dit gebied ligt aan de noord- en westzijde van het dorp. Hier loopt de bebouwing van het dorp langzaam over in het landschap. Versterking van het landschap en het groene karakter staan centraal in de Landschapszone, zodat dit gebied ook in de toekomst een aantrekkelijk uitloopgebied van de bewoners van Wierden blijft. De nadruk ligt hierbij op een zorgvuldige verbinding en overgang van binnen naar buiten: de dorpsrandbebouwing is op natuurlijke wijze verweven met groene plekken in de dorpsrandzone, wegen en routestructuren vormen belangrijke schakels.

Kleinschalige nieuwe rode ontwikkelingen zijn beperkt mogelijk, passend binnen de beleidskaders en mits deze danwel het landschap danwel de dorpsrand versterken. In het oostelijk deel (rondom de Vriezenveenseweg) wordt ingezet op een logische en (sociaal) veilige verkeersstructuur, zodat de recreatieve voorzieningen goed ontsloten zijn.

De volgende kwaliteitsopgaven zijn voor het de landschapszone gedefinieerd:

- Versterking landschappelijke structuren (essenlandschap en ontginningenlandschap en het contrast ertussen) en daarmee vergroting van de biodiversiteit.
- Loonderesch behouden als ruimtelijke eenheid en zorgdragen voor zorgvuldige afronding van de es nabij het dorp.
- Verbetering aanzicht kern Wierden vanaf Loonderesweg.
- Behoud historische panden door ruimte te bieden voor nieuwe functies.
- Uitbreiding / toevoeging rode functies moet samengaan met investering in ruimtelijke kwaliteit. Rondom de Vriezenveenseweg betekent dit behoudt van de afwisseling tussen rode en groene kavels en versterking van het ontginningenlandschap . Rondom de Loonderesweg, Nijverdalsestraat en Hexelseweg betekent dit een versterking van het essenlandschap.
- Instandhouding en ontwikkeling van een duurzame en perspectiefvolle grondgebonden landbouw en ruimte bieden voor verbreding van de landbouw.
- Realisatie fijnmazig en aaneengesloten netwerk routestructuren (wandelen, hardlopen, fietsen, skeeleren, MTB, etc.).
- Verfijning van de ommetjes structuur.
- De bestaande rotondes inrichten als profileringslocatie van het dorp Wierden en verbetering van de uitstraling van de belangrijke toegangswegen Vriezenveenseweg, Nijverdalsestraat, Loonderesweg en Hexelseweg (groenstructuren, eenheid in bebording, eenheid in profielopbouw, etc.). Bij de inrichting van de middeneilanden van de rotondes aansluiten bij het landschapstype waar de rotonde in ligt en mogelijkheid om een element / kunstwerk toe te voegen dat de identiteit van de plek of van Wierden versterkt.
- Kansen voor duurzame energie bij particulieren en op bedrijven(terreinen) in de vorm van zonnepanelen en/ of biomassa.
- Verbetering ontsluitingsstructuur omgeving Vriezenveenseweg en specifiek Sportpark ‘t Lageveld.



Afbeelding 3.5 Uitsnede kaart Dorpsrandvisie Wierden (Bron: Gemeente Wierden)

3.3.4.4 Toetsing initiatief aan Dorpsrandvisie Wierden

Voorliggend plan speelt op veel van de genoemde kwaliteitsopgaven in. Door uitvoering te geven aan het ruimtelijke kwaliteitsplan (zie bijlage 1 bij deze toelichting) wordt bijgedragen aan het versterken van landschappelijke structuren. Er wordt streekeigen beplanting aangelegd waarmee wordt bijgedragen aan het versterken van de landschappelijke structuur en de biodiversiteit. Daarnaast wordt landschapsontsierende voormalige agrarische bebouwing gesaneerd. Geconcludeerd wordt dat het plan in overeenstemming is met de doelen van de Dorpsrandvisie Wierden.

3.3.5 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

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

HOOFDSTUK 4 RANDVOORWAARDEN EN ONDERZOEK

4.1 Inleiding

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

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

4.2 Milieu- en omgevingsaspecten

4.2.1 Hinder

4.2.1.1 Algemeen

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

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

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

4.2.1.2 Gebiedstypen

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

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

Een 'gemengd gebied' is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven.

Het plangebied ligt in het buitengebied, waar geen sprake is van sterke menging van functies. Daarom wordt in dit geval uitgegaan van het omgevingstype 'rustige woonwijk'. De volgende tabel geeft de richtafstanden voor de verschillende omgevingstypes weer.

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

4.2.1.3 Situatie plangebied

4.2.1.3.1 Algemeen

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

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

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

4.2.1.3.2 Externe werking

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

De functie 'wonen' vormt geen milieubelastende functie. Er is dan ook geen sprake van een aantasting van het woon- en leefklimaat van omliggende functies.

4.2.1.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of nieuwe functies binnen het plangebied hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving, en andersom of omliggende milieubelastende functies in de omgeving worden belemmerd in hun bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden. In voorliggend geval wordt één milieugevoelig object gerealiseerd, betreffende de compensatiewoning.

In de volgende tabel worden de activiteiten/functies benoemd die in een straal van circa 300 meter rondom het plangebied liggen. Er zijn geen andere relevante activiteiten/functies in de omgeving welke meegenomen dienen te worden. Tevens is aangegeven tot welke milieucategorie deze activiteit of functie wordt gerekend, welke richtafstand aangehouden moet worden tussen het bouwvlak van de nieuwe woonbestemming en de bestemmingsgrens van de betreffende milieubelastende functie en wat de daadwerkelijke afstand hiertussen bedraagt.

Opgemerkt dient te worden dat de grootste richtafstand bij veehouderijen veelal geldt voor het aspect geur. Bij veehouderijen zijn echter niet de adviesafstanden maar de wettelijk aan te houden afstanden of de berekenende geuremissiecontouren voor vergunningplichtige veebedrijven bepalend. Hier wordt in de paragraaf geur nader op ingegaan. Er is in onderstaande tabel, voor wat betreft veehouderijen, getoetst aan de overige aspecten 'stof', 'geluid' en 'gevaar'.

Functie	Categorie	Geur	Stof	Geluid	Gevaar	Grootste afstand	Afstand tot bestemmingsvlak compensatiewoning
Lage Eggeweg 5-5b <i>Fokken en houden rundvee</i>	3.2	100 meter*	30 meter	30 meter	0 meter	30 meter	75 meter
2 ^e Lageveldsweg 3a-3b <i>Veldcomplex (met verlichting)</i>	3.1	0 meter	0 meter	50 meter	0 meter	50 meter	120 meter
Kupersweg 13 <i>Basisschool</i>	2	0 meter	0 meter	30 meter	0 meter	30 meter	155 meter

* toetsing aan dit aspect vindt plaats in paragraaf 4.2.2

Zoals blijkt uit de tabel, wordt in voorliggend geval aan alle richtafstanden voldaan. Gezien de afstand tot omliggende milieubelastende functies mag er van uit worden gegaan dat ter plaatse van de compensatiewoning sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat. Omgekeerd levert de ontwikkeling geen belemmering op voor de betreffende agrarische bedrijven.

4.2.1.4 Conclusie milieuzonering

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

4.2.2 Geur

4.2.2.1 Wet geurhinder en veehouderij en Activiteitenbesluit

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

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

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

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

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

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

4.2.2.2 *Situatie plangebied*

De geplande ontwikkeling heeft geen gevolgen voor de geurhinder, aangezien woningen geen bron van geurhinder zijn. Wel betreft de gewenste woning een geurgevoelig object.

Binnen een straal van 1 kilometer zijn uitsluitend veehouderijen aanwezig waar dieren worden gehouden waarvoor geen geuremissie is vastgesteld. Gezien de ligging in het buitengebied, dient een minimale afstand van 50 meter worden aangehouden ten opzichte van deze veehouderijen. De afstand tussen het plangebied en het dichtstbijzijnde agrarische bouwvlak bedraagt circa 75 meter (zie ook tabel 1). De ontwikkeling is hiermee in overeenstemming met het gestelde in de Wet geurhinder en veehouderij.

Geconcludeerd wordt dat agrarische bedrijven niet in hun bedrijfsvoering beperkt worden, te meer aangezien woningen van derden dicht bij zijn gelegen op de agrarische bedrijven, en zal ter plaatse van de nieuwe woning sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

4.2.2.3 *Conclusie*

Gelet op de afstand tot veehouderijen is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied. De Wet geurhinder en veehouderij vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

4.2.3 Bodem

4.2.3.1 *Algemeen*

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, dient doorgaans een bodemonderzoek te worden verricht. In dit geval is door Kruse B.V. een verkennend en nader (asbest)bodemonderzoek uitgevoerd. Hierna wordt op de belangrijkste resultaten ingegaan. De volledige rapportage is opgenomen in bijlage 2 van de toelichting.

4.2.3.2 *Situatie plangebied*

Verkennend (asbest)bodemonderzoek

In de bovengrond en in het grondwater zijn licht tot matig verhoogde gehalten aangetoond. Voor een beschrijving en mogelijke verklaringen wordt verwezen naar de paragrafen 4.3 en 4.4 van de onderzoeksrapportage. In de ondergrond zijn geen verhoogde gehalten gemeten.

De matig verhoogde gehalten PAK en minerale olie gaven aanleiding voor het uitsplitsen van de mengmonsters. Hieruit bleek dat de bron van de PAK-verontreiniging niet werd achterhaald; de deelmonsters zijn niet of licht verontreinigd met PAK. In de bovengrond waren 4 van de 6 deelmonsters niet verontreinigd met minerale olie.

Twee deelmonsters waren matig tot sterk verontreinigd met minerale olie. De matig tot sterk verhoogde gehalten gaven aanleiding voor een nader bodemonderzoek.

In de mengmonsters van de fijne fractie is geen asbest aangetoond. De inspectiegaten 4, 6 en 7 ter plekke van het weiland zijn asbesthoudend; de gewogen asbestgehalten zijn hoger dan de toetsingswaarde voor nader asbestonderzoek. Er heeft derhalve een nader asbestonderzoek plaatsgevonden.

Nader bodemonderzoek minerale olieverontreiniging

De omvang van de olieverontreiniging wordt geschat op circa 140 m² x 1.2 meter ≈ 170 m³. Er is sprake van een ernstig geval van bodemverontreiniging, aangezien het omvangscriterium van 25 m³ sterk verontreinigde grond wordt overschreden.

Saneringsmaatregelen zijn noodzakelijk in verband met het toekomstig gebruik (wonen met tuin) en de voorgenomen nieuwbouw van een woning. Voorafgaande aan de sanering dient een BUS-melding te worden opgesteld, dat voorgelegd moet worden aan het bevoegd gezag (provincie Overijssel).

Nader asbestonderzoek

Uit de conclusie blijkt dat de verticale afperking in voldoende mate heeft plaatsgevonden; de zintuiglijk schone grondlagen onder de verdachte lagen zijn niet asbesthoudend.

De horizontale afperking heeft ook in voldoende mate plaatsgevonden; de gewogen asbestgehalten in de inspectiesleuven S14, S15 en S16 zijn ruim lager dan de interventiewaarde. De gewogen asbestgehalten worden geheel of grotendeels bepaald door de asbesthoudende grove fractie (>20 mm).

De omvang van de sterke asbestverontreiniging in sleuf S4A wordt geschat op circa $70 \text{ m}^2 \times 0.4 \text{ meter} = 28 \text{ m}^3$. Er is sprake van een ernstig geval van bodemverontreiniging, aangezien het gewogen asbestgehalte in inspectiesleuf S4A hoger is dan de interventiewaarde. Voor een asbestverontreiniging geldt geen omvangscriterium.

Saneringsmaatregelen zijn noodzakelijk in verband met het toekomstig gebruik (wonen met tuin) en de voorgenomen nieuwbouw van een woning. Voorafgaande aan de sanering dient een BUS-melding te worden opgesteld, dat voorgelegd moet worden aan het bevoegd gezag (provincie Overijssel).

Vanwege het heterogene karakter van de asbestverontreiniging en met het oogpunt op het toekomstig gebruik wordt geadviseerd het overige deel van het weiland waar asbest en puin is aangetroffen (vanaf S15 tot minimaal sleuf S10) de bovengrond te zeven over 20 mm om van puin en asbest te ontdoen.

Geadviseerd wordt bij eventuele graaf- of zeefwerkzaamheden alert te blijven op asbestnesten en zo nodig het bevoegd gezag in te lichten, wanneer er aanwijzingen zijn voor een sterke asbestverontreiniging.

PFAS-analyse

Uit de analyseresultaten blijkt dat er geen verontreinigingen met PFAS zijn aangetoond.

4.2.3.3 Conclusie

Zoals beschreven zijn saneringsmaatregelen noodzakelijk om de bodem geschikt te maken voor het toekomstige gebruik (wonen en tuin). De sanering bestaat uit de sterke asbestverontreiniging van sleuf S4A en de olieverontreiniging. De bodem wordt na sanering geschikt geacht voor het toekomstig gebruik. Om de sanering te borgen is een voorwaardelijk verplichting opgenomen in de regels.

4.2.4 Geluid (Wet geluidhinder)

4.2.4.1 Wettelijke kader

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

4.2.4.2 Situatie plangebied

Voorgenomen ontwikkeling gaat uit van het realiseren van een woning. Een woning wordt in het kader van de Wet geluidhinder aangemerkt als geluidsgevoelige object.

4.2.4.2.1 Industrielawaai

In de nabijheid van het plangebied zijn geen gezoneerde industrieterreinen als bedoeld in de Wgh aanwezig. Het aspect industrielawaai is niet van toepassing. In paragraaf 4.2.1 wordt ingegaan op de in de omgeving aanwezige (individuele) bedrijvigheid en de gevolgen van het voornemen op de omgeving.

4.2.4.2.2 Wegverkeerslawaaï

In artikel 74.1 van de Wgh is aangegeven dat wegen aan weerszijden van de weg een wettelijke geluidszone hebben. In artikel 74 van de Wgh is aangegeven dat wegen aan weerszijden van de weg een wettelijke geluidszone hebben waarvan de grootte afhankelijk is van het aantal rijstroken en van de ligging van het plangebied binnen stedelijk gebied of buitenstedelijk gebied.

Het plangebied ligt binnen de wettelijke geluidszone van de Woestendijk, de Lage Eggeweg en de 1^e Lageveldsweg. Dit betreffen buitenstedelijke wegen waar een snelheidsregime van 60 km/uur geldt. Om inzicht te verkrijgen in de geluidsbelasting als gevolg van deze wegen ter plaatse van de te realiseren woningen, is door BJZ.nu een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï verricht. De volledige rapportage is opgenomen in bijlage 3 van deze toelichting.

De geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeerslawaaï van de 1^e Lageveldsweg bedraagt, inclusief 5 dB reductie, hoogstens 51 dB. Deze waarde zijn op de toetspunten 07 en 08 berekend. Met deze waarde wordt niet voldaan aan de voorkeurswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder. Wel wordt voldaan aan de maximale ontheffingswaarde van 53 dB en aan de bovengrenswaarde van 53 dB uit het gemeentelijk geluidbeleid.

De geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeerslawaaï van de Woestendijk bedraagt, inclusief 5 dB reductie, hoogstens 48 dB. De geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeerslawaaï van de Eggenweg bedraagt, inclusief 5 dB reductie, hoogstens 38 dB. Met deze waarden wordt ruimschoots voldaan aan de voorkeurswaarde 48 dB uit de Wet geluidhinder.

De cumulatieve geluidbelasting bedraagt hoogstens 57 dB. Deze waarde is berekend op de toetspunten 07 en 08.

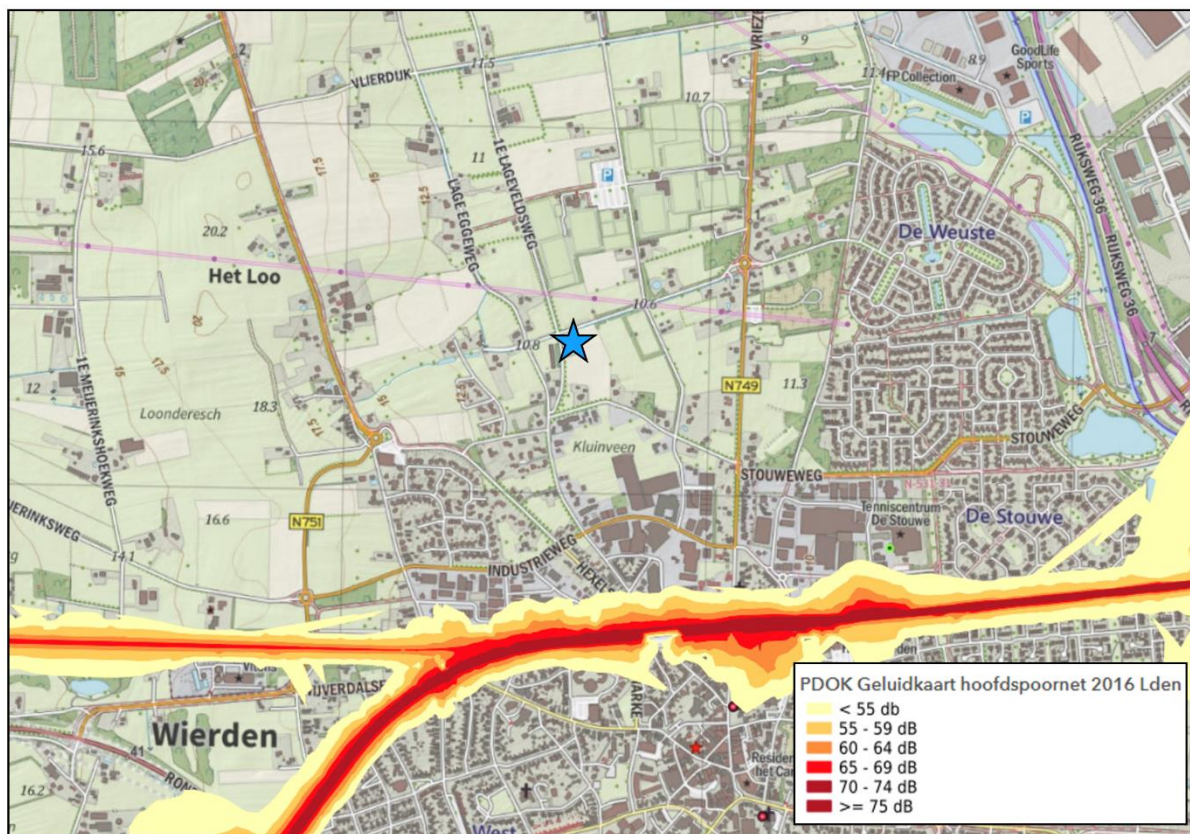
De maatregelen die getroffen kunnen worden om aan de voorkeurswaarde te voldoen ontmoeten bezwaren van stedenbouwkundige, landschappelijke of financiële aard. Tevens wordt voldaan aan het gemeentelijk geluidbeleid. Een hogere waarde van 51 dB aangaande de 1^e Lageveldsweg kan worden verleend.

Als een hogere geluidsbelasting wordt toegestaan moet het binnenniveau van 33 dB gewaarborgd worden. Artikel 110 lid g van de Wgh bepaalt dat de aftrek bij het vaststellen van de noodzakelijk geluidwering 0 dB bedraagt. Er moet dan ook met een geluidbelasting van maximaal 57 dB worden gerekend. De vereiste geluidwering GA;K bedraagt $57 - 33 = 24$ dB. Standaard dubbele HR++ beglazing leidt tot geluidwering van circa 28 dB. Middels een bouwoakoestisch onderzoek in de vergunningsfase moet worden aangetoond dat de genomen maatregelen een binnenniveau van 33 dB kunnen waarborgen.

Gelet op vorenstaande is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de te realiseren woningen wat betreft het aspect wegverkeerslawaaï.

4.2.4.2.3 Railverkeerslawaaï

Het plangebied ligt op ruim 750 meter afstand van de meest nabijgelegen spoorweg. Op basis van het geluidsproductieplafond van deze spoorweg ter hoogte van het plangebied, valt het plangebied buiten de geluidszone. Dat het plangebied op voldoende afstand ligt van de spoorweg, wordt bevestigd door de geluidskaart spoorwegen, zoals weergegeven in afbeelding 4.1 De belasting bedraagt minder dan de voorkeurswaarde van 55 dB.



Afbeelding 4.1 Ligging van de compensatiewoning t.o.v. de nabijgelegen spoorweg (Bron: Geluidkaart spoorwegen PDOK)

4.2.4.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat wanneer ontheffing wordt verleend voor een hogere waarde voor wegverkeerslawaai, de Wet geluidhinder geen belemmering vormt voor het plan.

4.2.5 Externe veiligheid

4.2.5.1 Algemeen

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen en 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 (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's Zware Ongevallen 2015 (Brzo 2015);
- het Vuurwerkbesluit.

Voor vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de 'Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' (Wet Basisnet). Dat vervoer gaat over water, spoor, wegen of door de lucht.

De regels van het Basisnet voor ruimtelijke ordening zijn vastgelegd in:

- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;

Buisleiding

Ten zuidoosten van het plangebied bevindt zich een NEN 3650-leiding met een diameter van 114 mm en een maximale werkdruk van 40 bar. Voor deze leiding ligt de 1% letaliteitsafstand (de afstand tot waar bij een incident met gevaarlijke stoffen 1% van de slachtoffers nog overlijdt) op 40 meter en de 100% letaliteitsgrens (de afstand tot waar bij een incident met gevaarlijke stoffen 100% van de slachtoffers overlijdt) op 30 meter. Het plangebied ligt op circa 590 meter van de leiding. Een nadere verantwoording van het groepsrisico is daarom niet noodzakelijk.

Inrichting Staalbouw Boom B.V.

Ten zuiden van het plangebied bevindt zich een inrichting met gevaarlijke stoffen. Het betreft Staalbouw Boom B.V.. Het plangebied ligt op circa 450 meter buiten de grens van de inrichting. Een nadere verantwoording van het groepsrisico is daarmee niet noodzakelijk.

Uit de inventarisatie blijkt dat het plangebied:

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

4.2.5.3 Conclusie

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

4.2.6 Luchtkwaliteit

4.2.6.1 Beoordelingskader

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

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

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

4.2.6.1.1 Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

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

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

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

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

4.2.6.1.2 Besluit gevoelige bestemmingen

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

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

4.2.6.2 Situatie plangebied

Externe werking effecten van het plan

Gelet op de aard en omvang van voorliggende ontwikkeling, betreffende de bouw van één nieuwe woning, in verhouding tot de categorieën van gevallen zoals beschreven in paragraaf 4.2.6.1.1 kan worden gesteld dat voorliggend project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Interne werking op het plan

Op basis van de "grootschalige concentratie- en depositiekaarten Nederland", welke is gepubliceerd door het Rijksinstituut Volksgezondheid en Milieu, zijn op schaal van km² de gemiddelde achtergrondconcentraties van diverse luchtverontreinigende stoffen aangegeven. De gegevens voor het plangebied worden weergegeven in onderstaande tabel:

Parameter	Achtergrondwaarde [µg/m ³] 2020	Achtergrondwaarde [µg/m ³] 2030	Grenswaarde [µg/m ³]	WHO advieswaarde [µg/m ³]	Voldoet [ja/nee]
Stikstofdioxide NO ₂	9,20	6,93	40	10	Ja
Zwevende deeltjes PM ₁₀	14,32	12,96	40	15	Ja
Zwevende deeltjes PM _{2,5}	8,01	6,36	25	5	Ja

Uit de tabel blijkt dat aan de grenswaarden voor NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} voldaan wordt. Ook wordt voldaan aan de WHO advieswaarde voor NO₂ en PM₁₀. Er wordt enkel niet voldaan aan de WHO advieswaarde voor PM_{2,5}. Dit geeft echter geen wettelijke belemmeringen.

Tot slot wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling niet wordt aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van het 'Besluit gevoelige bestemmingen'.

4.2.6.3 Conclusie

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

4.2.7 Besluit milieueffectrapportage

4.2.7.1 Algemeen

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

- Op basis van artikel 7.2a, lid 1 Wm (als wettelijk plan);
Er ontstaat een m.e.r.-plicht wanneer er een passende beoordeling op basis van art. 2.8, lid 1 Wet natuurbescherming nodig is.

- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 3);
Er ontstaat een m.e.r.-plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 3 (plannen).
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 4);
Er ontstaat een m.e.r.-(beoordelings)plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 4 (besluiten).

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

4.2.7.2 *Situatie plangebied*

4.2.7.2.1 Artikel 2.8 van de Wet natuurbescherming

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied ‘Wierdense Veld’ ligt op een afstand van circa 3,4 kilometer van het plangebied. Gezien de aard en omvang van de in dit project besloten ontwikkeling in relatie tot de ruime afstand tot Natura 2000-gebied wordt geconcludeerd dat geen sprake zal zijn van een aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura-2000 gebied. Een passende beoordeling op basis van artikel 2.8 lid 1 van de Wet natuurbescherming is in het kader van het voornemen dan ook niet noodzakelijk.

4.2.7.2.2 Drempelwaarden Besluit m.e.r.

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

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

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

De in het voorliggende bestemmingsplan besloten ontwikkeling gaat uit van het toevoegen van slechts één grondgebonden woning in het buitengebied van de gemeente Wierden. Het gaat om een (zeer) kleinschalige ontwikkeling waarbij het aantal verkeersbewegingen niet onevenredig toeneemt. Ook neemt het bebouwd oppervlakte ter plaatse niet tot nauwelijks toe, aangezien in de huidige situatie al bebouwing aanwezig is. Verder is, voor zover in dit kader relevant, sprake van een nieuwe functie die niet leidt tot een aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse van omliggende woningen. Gelet op het vorenstaande en de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling, wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit m.e.r.. Eén en ander is tevens bevestigd in de in dit hoofdstuk opgenomen milieu- en omgevingsaspecten en de daarvoor, indien van toepassing, uitgevoerde onderzoeken. Deze paragraaf wordt beschouwd als de vormvrije m.e.r.-toets.

4.2.7.3 *Conclusie*

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

4.2.8 Ecologie

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

4.2.8.1 Gebiedsbescherming

4.2.8.1.1 Algemeen

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

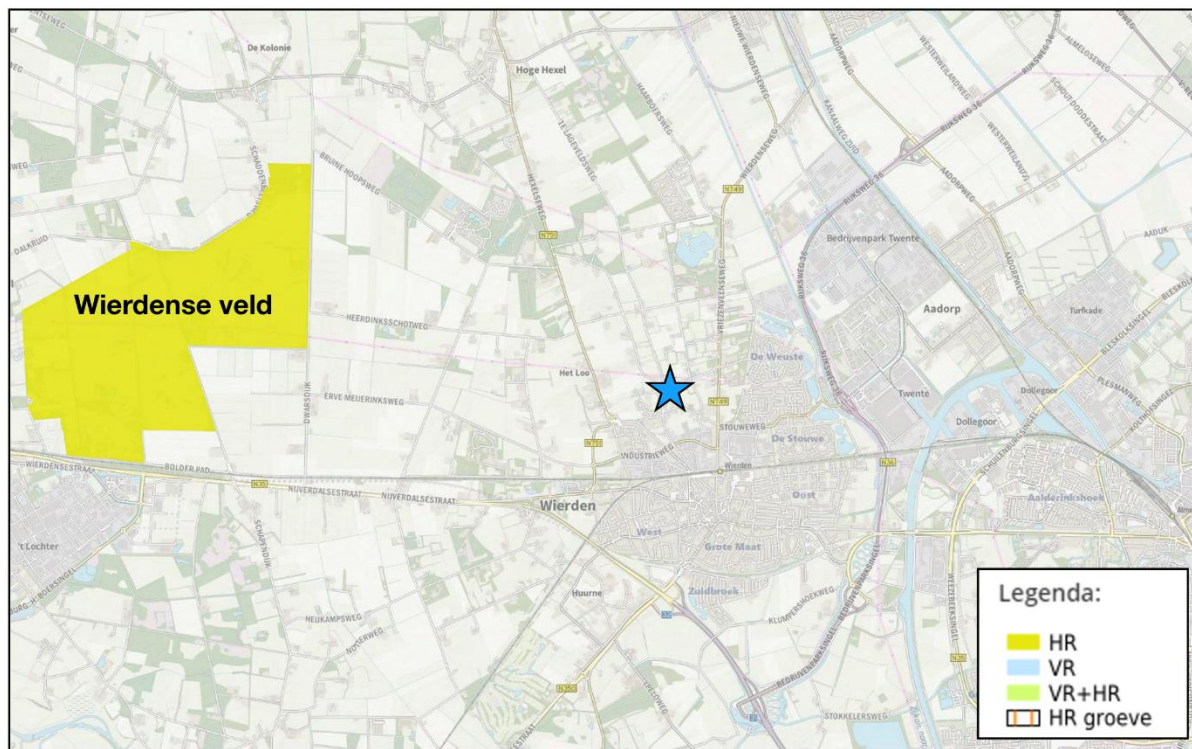
Natuur Network Nederland (NNN) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. De NNN is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van de NNN geldt het ‘nee, tenzij’- principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van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

4.2.8.1.2 Situatie plangebied

Natura 2000-gebied

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

In afbeelding 4.3 is de ligging van het plangebied (blauwe ster) ten opzichte van Natura 2000-gebieden weergegeven.



Afbeelding 4.3 Ligging van het plangebied t.o.v. Natura 2000-gebieden (Bron: Atlas Leefomgeving)

Het plangebied ligt niet binnen of nabij een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied ‘Wierdense Veld’ ligt op een afstand van circa 3,4 kilometer. Dit gebied valt onder de Europese Habitatrichtlijn.

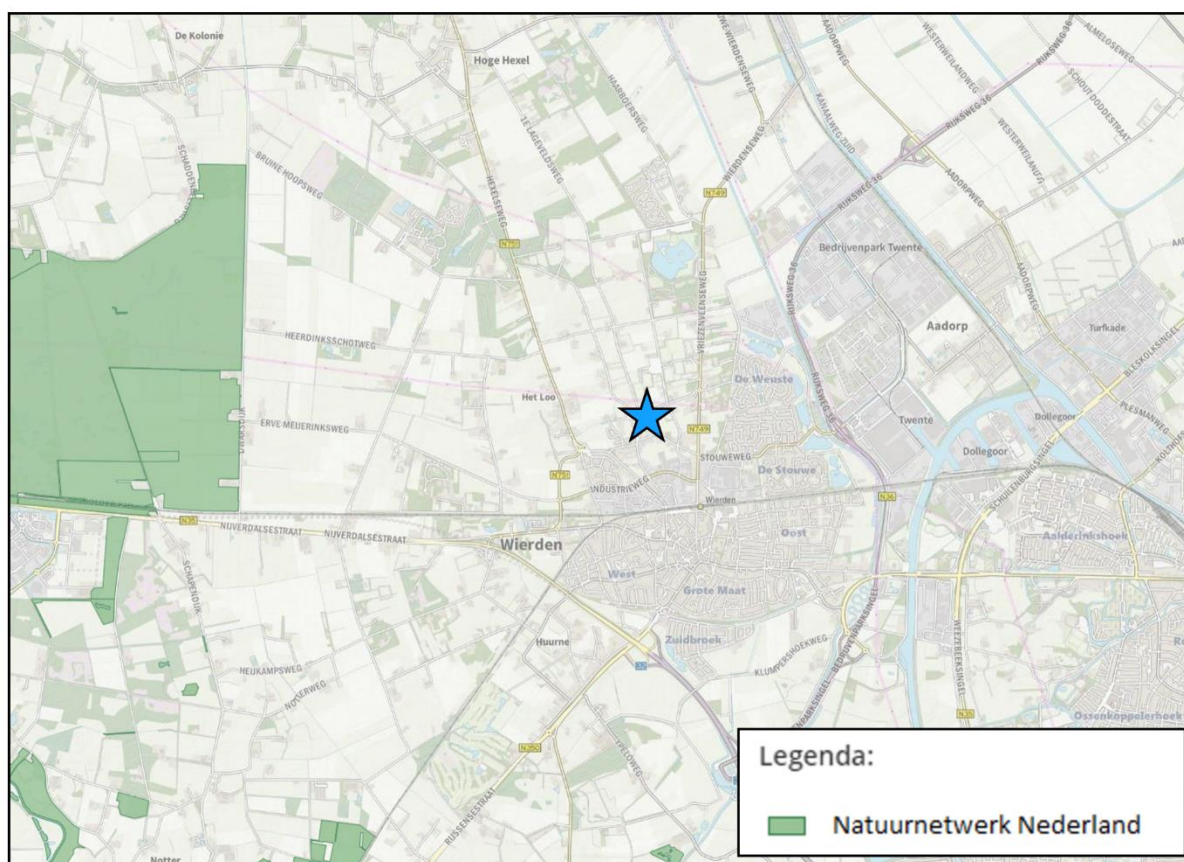
Voor elk Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen geformuleerd voor alle beschermde soorten en habitats die daar aanwezig zijn. Per soort of habitat is aangegeven of behoud van de huidige aantallen/arealen voldoende is, danwel of uitbreiding of een verbetering nodig is. Niet alleen activiteiten 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. De in voorliggend bestemmingsplan besloten ontwikkeling gaat uit van de realisatie van één woning. De tijdelijke stikstofdepositie in de aanlegfase zal, gelet op feit dat gaat om slechts één woning, zeer beperkt zijn. Gezien de onderlinge afstand, zal dit niet leiden tot een depositie op Natura 2000 gebied. Voor wat betreft de gebruiksfase wordt opgemerkt dat de woning gasloos wordt gerealiseerd, waardoor ten aanzien van de woning zelf geen sprake van een stikstofemissie. De stikstofemissie afkomstig van de verkeersbewegingen is dusdanig klein, dat gezien de afstand tot Natura 2000-gebied geen significant negatieve gevolgen te verwachten zijn.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

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

In afbeelding 4.4 is de ligging van het plangebied ten opzichte van NNN weergegeven.



Afbeelding 4.4 Ligging van het plangebied t.o.v. het NNN (Bron: Atlas Leefomgeving)

Het plangebied behoort niet tot het NNN. Gronden die tot NNN behoren liggen op circa 3,4 kilometer afstand van het plangebied. Gezien de aard en omvang van de ontwikkeling en de onderlinge afstand tot de NNN is geen sprake van een aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden (er is bijvoorbeeld geen sprake van areaalvermindering en het doorsnijden van structuren).

4.2.8.2 Soortenbescherming

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

In dit geval is door Natuurbank Overijssel een Quicksan natuurwaardenonderzoek uitgevoerd. Het volledige rapport is opgenomen in bijlage 4. Hierna wordt ingegaan op de belangrijkste resultaten.

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. Het plangebied wordt door beschermde diersoorten hoofdzakelijk benut als foerageergebied, maar mogelijk nestelen er vogels, bezetten amfibieën er een (winter)rustplaats en bezetten beschermde grondgebonden zoogdieren er een vaste rust- of voortplantingsplaats. Vleermuizen bezetten geen vaste rust- of verblijfplaats in het plangebied maar gebruiken het wel als foerageergebied.

Van de in het plangebied nestelende vogelsoorten, is uitsluitend het bezette nest beschermd, niet het oude nest of de nestplaats. Bezette vogelnesten zijn beschermd en mogen niet verstoord worden. Gelet op de aard van de werkzaamheden kan geen ontheffing verkregen worden voor het verstoren van bezette vogelnesten. Indien de sloop- en bouwwerkzaamheden plaatsvinden tijdens de voortplantingsperiode, wordt geadviseerd vooraf een broedvogelscan uit te voeren om de aanwezigheid van een bezet vogelnest uit te kunnen sluiten.

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

Door uitvoering van de voorgenomen activiteiten neemt de betekenis van het plangebied als foerageergebied voor de foeragerende diersoorten niet af.

4.2.8.3 Conclusie

De ecologische aspecten vormen geen belemmering voor de uitvoering van het plan, mits de sloop- en bouwwerkzaamheden plaatsvinden buiten de voortplantingsperiode van vogels danwel de aanwezigheid van een bezet vogelnest wordt uitgesloten middels een broedvogelscan indien werkzaamheden plaatsvinden tijdens de voortplantingsperiode.

4.2.9 Archeologie & Cultuurhistorie

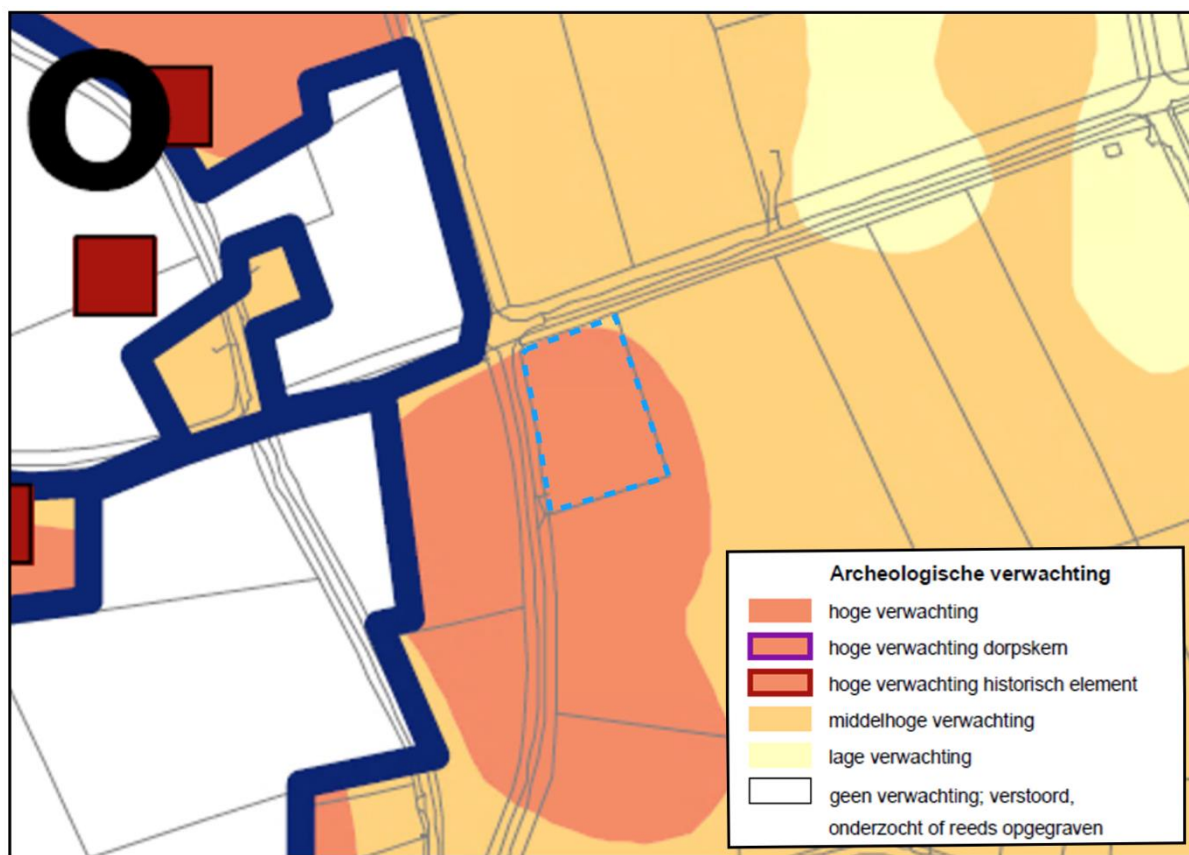
4.2.9.1 Archeologie

4.2.9.1.1 Algemeen

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

4.2.9.1.2 Situatie plangebied

De gemeente Wierden beschikt over een archeologische verwachtingskaart. Deze kaart geeft de kans weer op archeologische vondsten. Een uitsnede van deze archeologische verwachtingskaart is opgenomen in afbeelding 4.5. Het plangebied is indicatief aangegeven met de blauwe belijning.



Afbeelding 4.5 Uitsnede archeologische verwachtingskaart (Bron: gemeente Wierden)

Op basis van de gemeentelijk archeologische verwachtingskaart blijkt dat het plangebied ligt in een gebied met een hoge verwachting. Voor het buitengebied geldt een onderzoekspllicht bij bodemingrepen die groter zijn dan 2.500 m² en dieper dan 50 cm.

Voorgenoemde oppervlaktes worden met dit plan niet overschreden. Geconcludeerd wordt dat archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is.

4.2.9.2 Cultuurhistorie

4.2.9.2.1 Algemeen

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

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

4.2.9.2.2 Situatie plangebied

Er bevinden zich in het plangebied zelf geen rijks- dan wel gemeentelijke monumenten. In het plangebied of in de directe nabijheid van het plangebied is er geen sprake van bijzondere cultuurhistorische waarden. Gesteld wordt dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt met betrekking tot voorliggend plan.

4.2.9.3 Conclusie

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

4.2.10 Water

4.2.10.1 Vigerend beleid

4.2.10.1.1 Europees beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Streefdatum voor het bereiken van gewenste waterkwaliteit is 2015. Eventueel kan er, mits goed onderbouwd, uitstel (derogatie) verleend worden tot uiteindelijk 2027.

Voor het uitwerken van de doelstellingen worden er op (deel)stroomgebied plannen opgesteld. In deze (deel)stroomgebiedbeheersplannen staan de ambities en maatregelen beschreven voor de verschillende (deel)stroomgebieden. Met name de ecologische ambities worden op het niveau van de deelstroomgebieden bepaald.

4.2.10.1.2 Rijksbeleid

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

4.2.10.1.3 Provinciaal beleid

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

4.2.10.1.4 Beleid waterschap Vechtstromen

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

Het algemeen bestuur van waterschap Vechtstromen heeft in de vergadering van 15 december 2021 het 'Waterbeheerplan 2022-2027 vastgesteld. In het Waterbeheerplan is aangegeven hoe het waterschap zijn taken de komende jaren (2022-2027) wil uitvoeren. In het plan zijn doelen en maatregelen gesteld voor de thema's waterveiligheid, voldoende water, schoon water en het zuiveren van afvalwater. Deze zijn gericht op:

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

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. Daarbij kan gaan om zowel nieuw beleid als staand beleid en maatregelen. Voor het nieuwe beleid, dat nog niet is vastgesteld door dagelijks en/of algemeen bestuur en waarbij het participatieproces nog niet voltooid is, heeft het waterbeheerprogramma een agenderende functie. Dit betekent dat invulling van de inhoud van dit nieuwe beleid buiten de scope van het waterbeheerprogramma ligt.

4.2.10.2 Waterparagraaf

4.2.10.2.1 Algemeen

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

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

4.2.10.2.2 Watertoetsproces

Het waterschap Vechtstromen is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets (<http://www.dewatertoets.nl>). De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de 'normale procedure' van toepassing is. De watertoets is opgenomen in bijlage 5 bij deze toelichting. Er is contact opgenomen met het waterschap. Hierna is de reactie opgenomen.

Een aandachtspunt voor het voorgenomen plan betreft de waterberging binnen het plangebied. Op basis van het gemeentelijke beleid dient 40 mm waterberging per m² bebouwd oppervlak. Het waterschap adviseert 55 mm per m² bebouwd oppervlak.

Advies is verder om een gescheiden stelsel (DWA en HWA) tot aan de plangrens aan te leggen. Voor de aanleghoogte van de gebouwen (onderkant vloer begane grond) wordt een ontwateringsdiepte geadviseerd van minimaal 80 centimeter ten opzichte van de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG). Om wateroverlast en schade in de woning te voorkomen wordt geadviseerd om een drempelhoogte van 30 centimeter boven het straatpeil te hanteren. In het kader van het Deltaplan Ruimtelijke Adaptatie wordt ten slotte de aanleg van voldoende groen aanbevolen.

De directe omgeving mag geen nadelige effecten ondervinden van het plan ten aanzien van de waterhuishouding.

Met in achtneming van bovenstaand advies/aanbeveling kan het waterschap zich vinden in het plan.

HOOFDSTUK 5 TOELICHTING OP DE PLANREGELS

5.1 Inleiding

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

5.2 Opzet van de regels

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

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

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

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

5.2.1 Inleidende regels

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

- *Begrippen (Artikel 1)*

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

- *Wijze van meten (Artikel 2)*

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

5.2.2 Bestemmingsregels

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

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bouw- en goothoogte, bebouwingsoppervlak, etc.);
- Nadere eisen: het recht van burgemeester en wethouders om nadere eisen te stellen aan diverse aspecten van bebouwing;
- Afwijken van de bouwregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van aangegeven bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels: welk gebruik van gronden en opstallen in ieder geval strijdig zijn;
- Afwijkingen van de gebruiksregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bestemmingen;
- Wijzigingsregels: onder welke voorwaarden de aangegeven bestemmingen mogen worden gewijzigd.

5.2.3 Algemene regels

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

- *Anti-dubbeltelregel (Artikel 4)*
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 5)*
In dit artikel wordt gewaarborgd dat in gevallen dat bestaande maatvoeringen, afstanden en bebouwingspercentages, die in overeenstemming met het bepaalde in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tot stand zijn gekomen en afwijken van de bouwregels in het bestemmingsplan, geldt dat deze afwijkende maatvoeringen, afstanden en bebouwingspercentages als minimum of maximum zijn toegestaan.
- *Algemene gebruiksregels (Artikel 6)*
In dit artikel worden de algemene gebruiksregels beschreven. Deze gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming. Dit brengt met zich mee dat de bestemmingsomschrijving van de te onderscheiden bestemming helder en duidelijk moet zijn.
- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 7)*
In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.
- *Overige regels (Artikel 8)*
In dit artikel zijn de parkeerregels opgenomen. Deze regels zijn opgenomen ter waarborging van de realisatie en instandhouding van voldoende parkeerplaatsen.

5.2.4 Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 van de regels staan de overgangs- en slotregels. In de overgangsregels (artikel 9) is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan. In de slotregel (artikel 10) wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan wordt genoemd.

5.3 Verantwoording van de regels

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

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

In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd.

Wonen (artikel 3)

Ter plaatse van het nieuwe woonkavel is de bestemming ‘Wonen’ opgenomen.

De voor ‘Wonen’ aangewezen gronden zijn hoofdzakelijk bestemd voor wonen, met dien verstande dat de woning en/of een aan de woning aangebouwde bouwwerken mogen worden gebruikt voor bed & breakfast. Bij de benadering van de compensatiewoning is uitgegaan van een maximale inhoud van 750 m³. De gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen bij de compensatiewoning mag niet meer bedragen dan 100 m².

Ter plaatse van het bestemmingsvlak van de compensatiewoning is een voorwaardelijke verplichting opgenomen teneinde het voornemen landschappelijk goed in te passen. Deze verplichting regelt dat gronden en bouwwerken ter plaatse van het woonperceel slechts in gebruik mogen worden genomen, indien uiterlijk binnen een bepaalde termijn uitvoering is gegeven aan de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen (conform het in bijlage 5 van de regels opgenomen Landschapsplan). Deze termijn bedraagt 24 maanden na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan.

Verder is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor de sanering van asbestgronden en de waterbergingseis.

HOOFDSTUK 6 UITVOERING EN HANDHAVING

6.1 Economische uitvoerbaarheid

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

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

6.2 Handhaving

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

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

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

2. *Realistische en inzichtelijke regeling*

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

3. *Actief handhavingsbeleid*

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

6.3 Retrospectieve toets

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

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

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

Dit bestemmingsplan voorziet in de bestemming ‘Wonen’ met passende planologische kaders ten behoeve van de gewenste ontwikkeling. De in de bestemmingsplan opgenomen voorgenomen ontwikkeling past binnen de geldende beleidskader en brengt geen hinder met zich mee voor andere in de omgeving aanwezige functies. Tevens is met het voorliggend bestemmingsplan aangesloten bij actuele wet- en regelgeving.

HOOFDSTUK 7 VOOROVERLEG, INSpraak EN ZIENSWIJZEN

7.1 Vooroverleg

7.1.1 Het Rijk

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

7.1.2 Provincie Overijssel

Voorliggend bestemmingsplan is ter vooroverleg voorgelegd aan de provincie Overijssel.

7.1.3 Waterschap Vechtstromen

Het waterschap is geïnformeerd door middel van de digitale watertoets. Verwezen wordt naar de waterparagraaf zoals opgenomen in subparagraaf 4.2.10.2 bij deze toelichting.

7.2 Inspraak

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

7.3 Omgevingstraject

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is de buurt op de hoogte gesteld van de plannen. De reacties waren onverdeeld positief.

7.4 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft voor een periode van zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Ruimtelijk kwaliteitsplan

Bijlage 2 Bodemonderzoek

Bijlage 3 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaa

Bijlage 4 Quickscan natuurwaarden

Bijlage 5 Watertoetsresultaat