



BESTEMMINGSPLAN

**Buitengebied 2009, herziening
Molendijk 103 (2023), Hoeselderdijk
18 en Boltensweg 1**

BESTEMMINGSPLAN

Buitengebied 2009, herziening Molendijk 103 (2023), Hoeselderdijk 18 en Boltensweg 1

GEMEENTE WIERDEN
IDN: NL.IMRO.0189.BP2023000014-ON01
Datum: December 2023
Status: Ontwerp



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

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	5
1.1	AANLEIDING	5
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	5
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	6
1.4	GELDEND BESTEMMINGSPLAN	6
1.5	LEESWIJZER	10
HOOFDSTUK 2	DE HUIDIGE EN GEWENSTE SITUATIE.....	12
2.1	HUIDIGE SITUATIE	12
2.2	GEWENSTE SITUATIE.....	15
2.3	VERKEER EN PARKEREN	19
HOOFDSTUK 3	BELEIDSKADER	21
3.1	RIJKSBELEID	21
3.2	PROVINCIAAL BELEID	23
3.3	GEMEENTELIJK BELEID.....	32
HOOFDSTUK 4	RANDVOORWAARDEN EN ONDERZOEK.....	39
4.1	INLEIDING.....	39
4.2	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	39
HOOFDSTUK 5	TOELICHTING OP DE PLANREGELS.....	55
5.1	INLEIDING.....	55
5.2	OPZET VAN DE REGELS	55
5.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS.....	56
HOOFDSTUK 6	UITVOERING EN HANDHAVING.....	59
6.1	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	59
6.2	HANDHAVING	59
6.3	RETROSPECTIEVE TOETS.....	59
HOOFDSTUK 7	VOOROVERLEG, INSpraak EN ZIENSWIJZEN	61
7.1	VOOROVERLEG	61
7.2	INSpraak.....	61
7.3	OMGEVINGSTRAJECT	61
7.4	ZIENSWIJZEN.....	61
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING	62	
BIJLAGE 1	ADVIES OVERSTICHT	62
BIJLAGE 2	RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN.....	62
BIJLAGE 3	AANMELDNOTITIE VORMVRIJ M.E.R. DENNENWEG 6	62
BIJLAGE 4	VERKENNEND EN AANVULLEND BODEMONDERZOEK MOLENDIJK 103 ZUNA	62
BIJLAGE 5	STIKSTOFBEREKENING	62
BIJLAGE 6	QUICKSCAN ECOLOGIE	62

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Aan de Molendijk 103 te Zuna, in het buitengebied van de gemeente Wierden, ligt een woonbestemming, bestemd voor een woning met een landhuis. Het staat bekend als 'Het Middelensch'.

Initiatiefnemer is voornemens het erf uit te breiden met drie wooneenheden, teneinde daar met zijn familie te kunnen wonen. Om dit te realiseren zal het bestaande landhuis op hoogwaardig passende wijze worden herbouwd en zullen er drie woningen op landschappelijk verantwoorde wijze worden toegevoegd. De huidige bebouwing (het landhuis met enkele schuren) zal worden gesloopt, met uitzondering van een behoudenswaardige schuur, die als bijgebouw bij één van de nieuwe woningen zal dienen. Omdat de woningen niet worden gerealiseerd op de slooplocatie zijn extra investeringen in het landschap wenselijk.

Daarom wordt fors geïnvesteerd in het landschap op de bouwlocatie. De bestaande groenstructuur wordt hersteld én versterkt door onder andere de aanleg van houtwallen, bomen en bos. Daarnaast worden landschapsmaatregelen uitgevoerd op de huidige agrarische grond. Na realisatie zal sprake zijn nieuwe architectonisch hoogwaardig erfensemble.

De drie toe te voegen woningen betreffen één te verplaatsen bouwrecht, afkomstig van naastgelegen recreatiepark 'het Mölke' en twee woningen in het kader van de regeling "Ruimtelijk beleid buitengebied", waarvoor sloopmeters zijn aangekocht van drie locaties in de gemeente Wierden, betreffende de Koloniedijk 1 te Hoge Hexel, Boltensweg 1 en Hoeselderdijk 18, beide te Enter. Daarnaast is er een sloopvoucher van 1.000 m² uit de gemeente Hof van Twente aangekocht.

Aan de Koloniedijk 1 in te Hoge Hexel is reeds 369 m² aan landschapsontsierende bebouwing gesloopt. De locatie is reeds herbestemd naar wonen, waardoor deze locatie geen onderdeel uitmaakt van dit bestemmingsplan. Aan de Hoeselderdijk 18 te Enter is reeds 596,5 m² aan landschapsontsierende bebouwing gesloopt, waarbij de herbouwmogelijkheden dienen te worden wegbestemd. Aan de Boltensweg 1 te Enter is reeds 804 m² aan landschapsontsierende bebouwing gesloopt. Wel zal deze op deze locatie de herbouwmogelijkheden moeten worden wegbestemd.

Tot slot komen er de 1.000 m² uit de gemeente Hof van Twente. Het gaat om een sloopvoucher, waarmee het totaal aan sloopmeters op 2.769,5 m² komt.

Op basis van deze slooppoppervlakte ontstaat het bouwrecht voor twee woningen, op basis van het "Ruimtelijk beleid buitengebied". Hiervoor is immers 2.500 m² aan sloopmeters benodigd. De overige 195 m² worden ingezet om de inhoud van de nieuwe woningen te vergroten.

Dit bestemmingsplan voorziet dat ook in een nieuw planologisch regime voor de locaties aan de Molendijk 103, Boltensweg 1 en Hoeselderdijk 18.

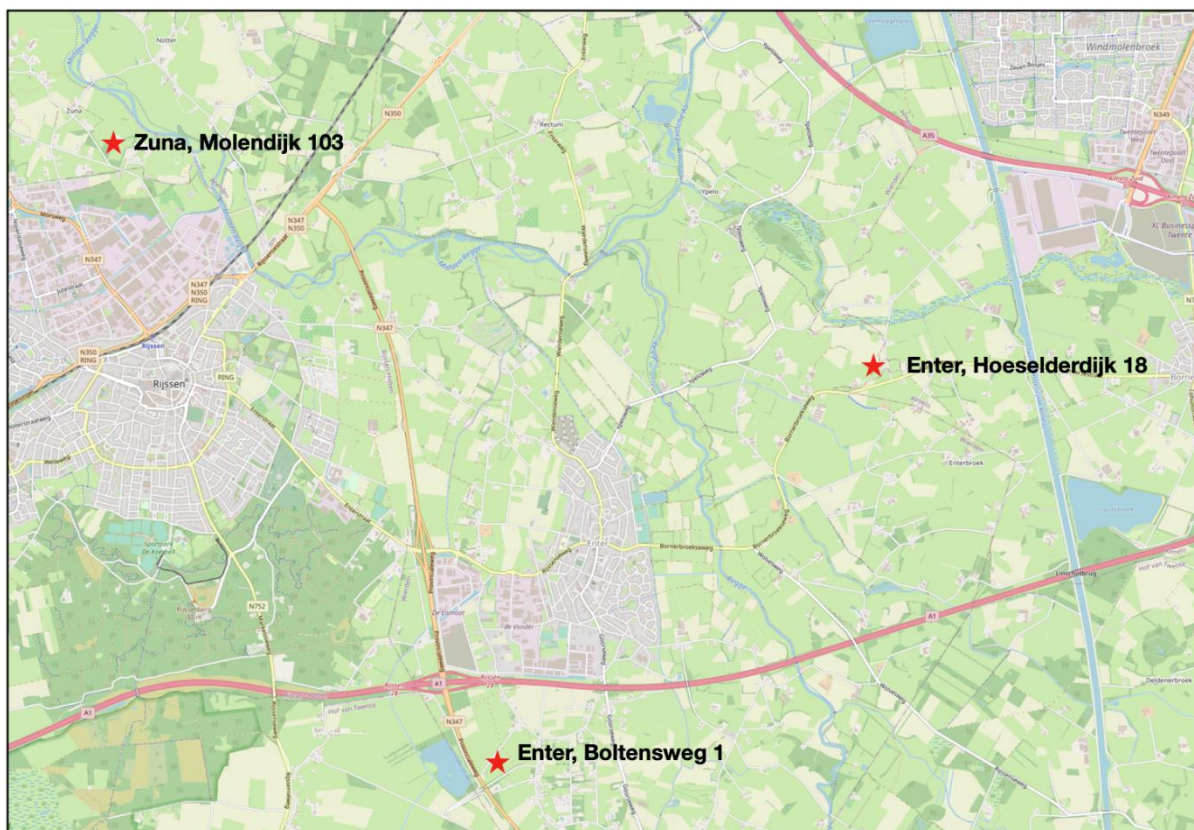
De voorgenomen ontwikkeling is niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan "Buitengebied 2009" omdat ter plaatse van de Molendijk 103 zowel de bouw- als de gebruiksmogelijkheden ontbreken. Aan de Boltensweg en de Hoeselderdijk 18 zullen de herbouwmogelijkheden moeten worden uitgesloten, waarbij aan de Boltensweg 1 de agrarische bestemming dient te worden ingeperkt.

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 aan de Molendijk 103 te Zuna, Hoeselderdijk 18 te Enter en de Boltensweg 1 te Enter.

De globale ligging van de locaties van het plangebied ten opzichte van omliggende kernen en ten opzichte van de directe omgeving wordt weergegeven in afbeelding 1.1.



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 Molendijk 103 (2023), Hoeselderdijk 18 en Boltensweg 1” bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding met tekeningnummer NL.IMRO.0189.BP2023000014-ON01 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);
- “Buitengebied 2009, herziening Molendijk 103” (op 17 december 2013 door de gemeenteraad vastgesteld);

- “bouw van gebouwtjes voor algemeen belang” (op 12 september 2014 door de gemeenteraad vastgesteld);
- “32^e wijziging bestemmingsplan Buitengebied 2009, Huttemansweg 2 en Hoeselderdijk 18-20” (op 29 maart 2016 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).

Hierna wordt per locatie op het geldende bestemmingsplan ingegaan.

1.4.2 Molendijk 103, Zuna

1.4.2.1 Algemeen

In het kader van voorliggend voornemen is hoofdzakelijk de verbeelding van het bestemmingsplan “Buitengebied 2009, herziening Molendijk 103” en “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 geldende bestemmingsplan opgenomen. De gronden binnen de rode stippellijn omvatten het plangebied. Vervolgens wordt ingegaan op de geldende bestemmingen en aanduidingen.



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

1.4.2.2 Beschrijving bestemmingen

De gronden binnen het plangebied kennen de bestemmingen ‘Wonen – Landhuis’ ter plaatse van het bestaande woonerf en ‘Agrarisch met waarden – Landschap en ‘Bos’ ter plaatse van omliggende gronden. Verder geldt de gebiedsaanduiding ‘reconstructiewetzone – verwevingsgebied’ voor het gehele gebied en deels de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologische verwachtingswaarde’.

Gronden met de bestemming ‘Wonen – Landhuis’ zijn met name bestemd voor wonen in woonhuizen in de zin van landhuizen. Dit betekent dat een woning van 2.000 m³ is toegestaan. Daarnaast zijn gronden mede bestemd voor het behoud, het beheer of het herstel van de landschappelijke en natuurlijke waarden, zoals deze tot uitdrukking komen in de aanwezige hoogopgaande (bos-)beplantingen.

Gronden met de bestemming ‘Agrarisch met waarden – landschap’ zijn met name bestemd voor de uitoefening van het agrarisch bedrijf, niet zijnde opslag van veevoer en agrarische producten. Tevens zijn de gronden bestemd voor het behoud, herstel en ontwikkeling van de landschappelijke waarde en het hobbymatig houden van vee.

Gronden met de bestemming ‘Bos’ zijn bestemd voor bos en/of dichte beplantingstroken en ook het behoud, herstel en ontwikkeling van de natuurlijke en landschappelijke waarden.

De voor Waarde - Archeologische verwachtingswaarde aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en) (basisbestemming), mede bestemd voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van de archeologische waarden.

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 niet plaats op gronden met een van de genoemde bestemmingen. Hiervoor zijn geen andere regels van toepassing.

1.4.2.3 Strijdigheid

Binnen de bestemming ‘Wonen – Landhuis’ is maar één woning toegestaan. Daarnaast dient het woonerf te worden vergroot en het aantal woningen te worden verhoogd naar drie. Voor de beoogde woningen is een maatwerkregeling benodigd. Tot slot dient de landschappelijke inpassing van alle maatregelen te worden geborgd.

1.4.3 Boltensweg 1, Enter

1.4.3.1 Algemeen

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 geldende bestemmingsplan opgenomen. De gronden binnen de rode stippellijn omvatten het plangebied. Vervolgens wordt ingegaan op de geldende bestemmingen en aanduidingen.



Afbeelding 1.3 Uitsnede geldend bestemmingsplan ‘Buitengebied 2009’ (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)

De op de plankaart voor Agrarisch - Agrarisch bedrijf aangewezen gronden zijn bestemd voor de uitoefening van het agrarische bedrijf met daarbijbehorende gebouwen (niet zijnde rijhallen), bouwwerken, geen gebouw zijnde, tuinen, erven en agrarische gronden.

Ter plaatse van de aanduiding ‘Reconstructiewetzone – Verwevingsgebied’ zijn specifieke regels van toepassing die zijn opgenomen bij ‘Agrarisch – Agrarisch bedrijf’.

1.4.3.2 Strijdigheid

De strijdigheid betreft in dit geval de agrarische bestemming. De bestemming dient te worden ingeperkt zodat de herbouwmogelijkheden worden uitgesloten.

1.4.4 Hoeselderdijk 18, Enter

1.4.3.1 Algemeen

In het kader van voorliggend voornemen is hoofdzakelijk de verbeelding van het bestemmingsplan “32^e wijziging bestemmingsplan Buitengebied 2009, Huttemansweg 2 en Hoeselderdijk 18-20” 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 geldende bestemmingsplan opgenomen. De gronden binnen de rode stippellijn omvatten het plangebied. Vervolgens wordt ingegaan op de geldende bestemmingen en aanduidingen.



Afbeelding 1.3 Uitsnede geldend bestemmingsplan ‘Buitengebied 2009’ (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)

De op de plankaart voor ‘Agrarisch’ aangewezen gronden zijn bestemd voor het agrarisch grondgebruik. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' mag het gebouw dat aanwezig is op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan worden gehandhaafd naar de omvang die het gebouw op dat moment had.

Ter plaatse van de aanduiding ‘Reconstructiewetzone – Verwevingsgebied’ zijn specifieke regels van toepassing die zijn opgenomen bij ‘Agrarisch – Agrarisch bedrijf’.

1.4.3.2 Strijdigheid

De strijdigheid betreft in dit geval de specifieke bouwaanduiding voor het gebouw. Deze dient te worden verwijderd, omdat het gebouw anders kan worden herbouwd. Op het moment van terinzagelegging van het bestemmingsplan destijds was het gebouw immers aanwezig.

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

2.1.1 Molendijk 103, Zuna

In de huidige situatie bestaat deze locatie uit een woonerf met daarop een landhuis van circa 2.000 m³ met bijbehorende opstallen, een kantoor (gevestigd in de voormalige boerderij) en een aantal schuren. Rondom het woonerf wordt het plangebied gekenmerkt door agrarische grond, bos en een waterpartij. Het erf wordt door middel van één in- en uitrit op de Molendijk ontsloten.

De ruimtelijke structuur van de nabije omgeving wordt voornamelijk bepaald door de karakteristieke landschapselementen en bestaande bebossing die het plangebied omringen. Deze houtwallen, singels, bosjes en boomgroepen maken het landschap aantrekkelijk en vormen aan de zuidoostzijde een goede afscherming ten opzichte van camping 't Mólke en vakantieoord Holsappel. De open es met zicht richting de Regge is ook een belangrijke structuurdrager in het gebied. De Molendijk - Zunaweg en de meanderende Regge zijn de belangrijkste structuurdragers zijn in het landschap. Het plangebied wordt in functioneel opzicht met name omringd door agrarische percelen, recreatieve functies en enkele woonbestemmingen. Het plangebied is van oorsprong een boerenerf. In afbeelding 2.1 is een luchtfoto van het perceel ten opzichte van de directe omgeving weergegeven. In afbeelding 2.2 is een luchtfoto van (een deel van) het plangebied weergegeven waarop de bestaande bebouwing is aangeduid. De ontsluitingsweg is in deze afbeelding aangeduid met een gele stippellijn.



Afbeelding 2.1 Luchtfoto huidige situatie Molendijk 103 (bron: Provincie Overijssel)



Afbeelding 2.2 Huidige bebouwing locatie Molendijk 103 (Bron: Atlas van Overijssel)

2.1.2 Boltensweg 1, Enter

In de huidige situatie betreft de locatie een voormalig agrarisch erf. Op het erf staan een bedrijfswoning en twee gebouwen, die beiden nog een gebruikswaarde hebben. De ontsierende bebouwing (804 m²) is reeds gesloopt. Rondom de woning is een tuin aanwezig. Rond de (voormalige) bebouwing is erfverharding aanwezig.

In afbeelding 2.3 is een luchtfoto van de huidige situatie aanwezig.



Afbeelding 2.3 Huidige situatie locatie Boltensweg 1 (Bron: Atlas van Overijssel)

2.1.3 Hoeselderdijk 18, Enter

In de huidige situatie betreft de locatie een voormalig agrarisch perceel, achter een woonerf. De ontsierende bebouwing (596,5 m²) is reeds gesloopt. In afbeelding 2.3 is een luchtfoto van de huidige situatie aanwezig. Opgemerkt wordt dat hierop de schuur nog zichtbaar is.



Afbeelding 2.4 Huidige situatie locatie Hoeselderdijk 18 (Bron: Atlas van Overijssel)

2.2 Gewenste situatie

2.2.1 Molendijk 103, Zuna

2.2.1.1 Algemeen

Concreet bestaat de voorgenomen ontwikkeling in het plangebied uit:

- de realisatie van een nieuw landhuis binnen het toegestane volume van 2.000 m³;
- het realiseren van drie nieuwe vrijstaande woningen met een volume van 795 m³;
- de sloop van alle bestaande bebouwing, met uitzondering van één behoudenswaardige schuur;
- forse investeringen in natuur en landschap.

De benodigde bouwrechten voor de drie toe te voegen wooneenheden dienen te worden verworven. Eén woonrecht wordt verworven uit het verplaatsen van de bestaande bedrijfswoning van het naastgelegen vakantiepark aan de Molendijk 105.

De overige twee bouwrechten ontstaan door de sloop van 2.769,5 m² én de extra investering van aanvullende forse maatregelen in het landschap. Het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Wierden heeft hier reeds een positief principebesluit genomen.

Op basis van het ‘nieuwe beleid’ Regionale spelregels voor ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied’ is het mogelijk om op basis van 2.500 m² aan sloopmeters twee compensatiewoningen te bouwen. In dit geval is er sprake van 2.769,5 m² aan sloopmeters.

De extra sloopmeters, betreffende 269,5 m², kunnen op basis van het beleid gebruikt worden om de woning uit te breiden, mits dit architectonisch en landschappelijk is in te passen in het gebied. Voor de uitbreiding van een woning geldt dat voor iedere m³ uitbreiding twee m² aan landschapsontsierende bebouwing moet worden gesloopt. Dit betekent dat voor 269,5 m² in totaal $269,5 / 2 = 134,75$ m³ aan extra kuubs mogelijk zijn. Verdeeld over drie woningen is dit afgerond 45 m³ per woning. De nieuwe woningen krijgen dan ook een inhoud van 795 m³ bij recht.

Hierna wordt ingegaan op de ontwikkeling en de investeringen in het landschap en de natuur.

2.2.1.2 De ontwikkeling

In de volgende afbeelding is een uitsnede van de beoogde ontwikkeling weergegeven. Het ontwerp is gebaseerd op een advies van het Oversticht. Dit advies is als bijlage 1 opgenomen.



Afbeelding 2.5 Uitsnede ruimtelijk kwaliteitsplan (Bron: De Erfontwikkelaar)

Het nieuwe landhuis komt op de plek van het bestaande landhuis. De andere woningen komen verspreid rond deze woning, waarbij ze door dezelfde, bestaande ontsluiting op de Molendijk worden ontsloten.

De nieuwe gebouwen hebben een relatie met elkaar, met de bestaande gebouwen en het omliggend landschap. gebouwen. De kwaliteit van de gebouwen moet zeer hoogwaardig zijn, niet alleen om de transformatie naar een erf met meer woningen te rechtvaardigen, ook en vooral om de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving een grote oppepper te geven.

Op basis van het advies van Het Oversticht zijn de woningen gepositioneerd. Het landschapsplan zorgt ervoor dat de woningen op een juiste wijze worden verankerd in het landschap. Daarbij is rekening gehouden met de zichtlijnen op het landhuis en de andere woningen. Anderzijds krijgt iedere woning een eigen buitenruimte met de benodigde privacy. Door de bestaande laan te verlengen wordt het zicht op het landhuis versterkt. Er is gekozen om een bestaande houtwal te verlengen waarmee een natuurlijke buffer ontstaat met de boerderijwoning en de rentmeesterswoning. Dit betreffen twee typen woningen die qua vorm en stijl aansluitend bij de genoemde typen woningen en passend zijn op het erf.

De boerderij vormt ruimtelijk gezien een eenheid met de te behouden schuur. Met de aanplant van een hoogstamboomgaard wordt gerefereerd naar de veel voorkomende werkerven op een dergelijk erf. Op deze plek is ook ruimte om hobbyvee te houden die de omliggende gronden kunnen beweiden.

De ‘veldschuur’ ligt nog iets meer naar het westen. Er is geen duidelijke zichtrelatie met de overige gebouwen. De uitdaging is hier om het veldschuur-karakter goed tot uiting te laten komen.

De rentmeesterswoning is gekoppeld aan de laan en vormt de meer formele entree van het erf. Door de aanplant van een haag wordt, in contrast met de overige erven, een formele afscherming gemaakt met de omliggende weide.

De nieuwe woningen krijgen een inhoud van maximaal 795 m³. Dit is mogelijk door de extra sloopmeters, betreffende 269,5 m², die op basis van het beleid gebruikt worden om de woningen te vergroten. Tevens is dit gedaan omdat het formaat woningen passend zijn bij het erf en hiermee de beoogde allure wordt gehaald.

Het voornemen zie toe op forse investeringen in natuur. Deze investeringen worden gedaan omdat er niet op de slooplocatie wordt teruggebouwd maar op een locatie elders in het buitengebied. Ook is van belang dat ter plaatse van het plangebied de ruimtelijke kwaliteit toeneemt. Ter plaatse van het plangebied wordt daarom een deel van de agrarische gronden bestemd als natuur. Naast de compensatie in de vorm van houtwallen/bos is er ook voor gekozen om twee nieuwe poelen aan te leggen. Tot slot zijn er bomenrijen met daaronder ruig grasland opgenomen om de groenstructuur te versterken. Een en ander wordt in paragraaf 3.3.3 getoetst aan het Rood voor Rood beleid.

Om het voornemen in te passen in het landschap is een erfinrichtingsplan opgesteld. Hierin wordt onder andere een bestaande waterpartij vervormd en aangesloten op een bestaande sloot. Dit vormt een natuurlijke buffer tussen schuurwoning en het landhuis. De schuurwoning staat, overeenkomstig het advies van het Oversticht, los van de overige gebouwen. Dit moet ook tot uiting komen in de buitenruimte. De schuurwoning kan geen formele tuin kennen en is ‘te gast’ in het weiland. Middels een eenvoudig karrespoor wordt de woning ontsloten. Enkele solitaire bomen geven de plek enige beschutting. De tuin rondom de schuurwoning bestaat hoofdzakelijk uit gras. Enkele struiken en een klein vogelbosje geven de benodigde groene massa.

Een beeldkwaliteitsplan voor de samenhang en voor ieder gebouw afzonderlijk zal richting moeten geven aan architectuur, materiaal- en kleurgebruik. Dit zal separaat met het bestemmingsplan worden vastgesteld.

2.2.1.3 Landschappelijke inpassing

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. Van vorenstaand is in dit geval sprake. Er wordt niet gesloopt op de bouwlocatie, waarmee extra investering wenselijk is. Hierna wordt op deze extra investeringen ingegaan.

Het plangebied sluit aan op het bestaande Natuurnetwerk Nederland. Het kent nu een harde overgang naar het agrarische perceel. De structuur en het patroon van de beplanting zijn erg belangrijk voor de soortenrijkdom. Naarmate er meer verschillen aanwezig zijn, vinden meer soorten een plek om zich te vestigen. Verschillen in structuur en patroon kunnen op een aantal manieren ontstaan door verschillen in dichtheid van de begroeiing. Op open plekken krijgen verschillende kruiden een kans om zicht te ontwikkelen. Op die kruiden komen weer allerlei insecten af. Dichte stukken voor de kruidengroei zijn minder interessant

maar kunnen wel belangrijke schuil- en nestgelegenheid bieden aan vogels, zoogdieren en andere organismen. Een patroon van afwisselend dichte en open stukken bevordert daarmee de variatie.

Daarnaast is een goede ontwikkeling van de zoom en mantel van belang. Deze is nu niet aanwezig. Zomen en mantel (de rand van het bos) zijn rijk aan planten en diersoorten. Er komen vaak veel meer en andere soorten voor dan in het bos. Naarmate er meer ruimte is voor zoom en mantel, neemt de betekenis voor flora en fauna toe. Dergelijke afwisseling is ecologisch van grote waarde. Bij het ecologisch beheren van de zoom-mantel-kernopbouw vraagt om maatwerk. Het doel moet helder zijn. De kruidenbegroeiing van de zoom en mantel bestaat voornamelijk uit (ruigte) soorten die het goed doen in de halfschaduw. Hetzelfde geldt voor de struiksoorten in de mantel zoals de éénstijlige meidoorn, gewone vlier en vogelkers. De struiklaag in de kern bestaat vooral uit schaduwdragende soorten als bergvlier, hult en tweestijlige meidoorn.

Naast de compensatie in de vorm van houtwallen/bos is er ook gekozen om twee nieuwe poelen aan te leggen. Deze versterken de biodiversiteit en sluiten aan op de beoogde natuurdoeltypen.

Tot slot zijn er bomenrijen opgenomen met daaronder ruig grasland. Dit om zicht op het erf te houden maar wel de groenstructuur te versterken. Juist de diversiteit in landschapselementen maken dat de natuurwaarde vergroot.

Beheerplan provincie Overijssel

De provincie Overijssel heeft het Natuurbeheersplan Overijssel 2021 opgesteld. De beoogde inrichting t.b.v. natuurontwikkeling moet hierop aansluiten. Gezien de ligging wordt de droge dooradering versterkt.

Het leefgebied droge dooradering bestaat uit netwerken van lijnvormige landschapselementen. Deze netwerken bestaan uit een breed scala aan (al of niet hoog opgaande) landschapselementen met uiteenlopende lengte-, breedte- en hoogtedimensies. Het gaat om elzensingels, houtwallen, heggen en hagen, lanen, hoogstamboomgaarden, (hakhout)bosjes, struwelen, kaden en dijken, tuunwallen, bloemrijke (perceel)randen, ruigtezomen, overhoekjes, bermen van wegen en paden en steilrandjes. Kleine geïsoleerde wateren (poelen) die verspreid in deze gebieden voorkomen worden ook gerekend tot de ‘droge dooradering’. Er is hier dus sprake van een overlap met natte dooradering.

In de volgende afbeelding is een uitsnede van de beoogde investeringen in natuur opgenomen. Het volledige ruimtelijk kwaliteitsplan, waarin uitgebreid op de landschapsmaatregelen en de aanvullende maatregelen in het kader van natuur wordt ingegaan, is als bijlage 2 opgenomen.



Afbeelding 2.6 Uitsnede investeringen in natuur (Bron: De Erfontwikkelaar)

2.2.2 Boltensweg 1, Enter en Hoeselderdijk 18

Aan de Boltensweg 1 te Enter geldt een agrarische bestemming. De te slopen bebouwing in het kader van dit bestemmingsplan, is reeds gesloopt. Het is wenselijk om de agrarische bestemming in te perken en de herbouwmogelijkheden uit te sluiten. Het gaat dan ook uitsluitend om een planologische wijziging ter plaatse van deze locatie. Daarom wordt ook niet nader ingegaan op deze locatie.

Voor de Hoeselderdijk 18 geldt dat enkel de herbouwmogelijkheden van de gesloopte schuur moeten worden wegbestemd. Het gaat dan ook uitsluitend om een planologische wijziging ter plaatse van deze locatie. Daarom wordt ook niet nader ingegaan op deze locatie.

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 aan de Molendijk 103 sprake zijn van vier vrijstaande woningen 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 2.4) kan deze behoefte op eigen terrein worden opgevangen.

De verkeersgeneratie van drie extra vrijstaande koopwoningen betreft 8,2 verkeersbewegingen per woning per weekdagemaal. Totaal maakt dit een toename van 24,6 verkeersbewegingen per weekdagemaal. Een dergelijke beperkte toename is niet of nauwelijks waarneembaar in het verkeersbeeld. De Molendijk en de omliggende infrastructuur beschikken over voldoende capaciteit om een dergelijke geringe toename van het aantal verkeersbewegingen goed en veilig te kunnen afwikkelen. Bovendien is er geen sprake van het toevoegen van ontsluitingen, aangezien alle nieuwe woningen op het erf samengevoegd via de bestaande in- en uitrit ontsluiten. Vanuit verkeerskundig oogpunt is dit een veilige 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 de 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 de leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden. De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) zorgt voor een gezamenlijke aanpak die leidt tot een duurzaam perspectief voor de leefomgeving. Dit is nodig om de 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 verschil 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 toekomstige generaties.

3.1.1.4 Toetsing van het initiatief aan de NOVI

Het betreft een plan 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 drie grondgebonden woningen. 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

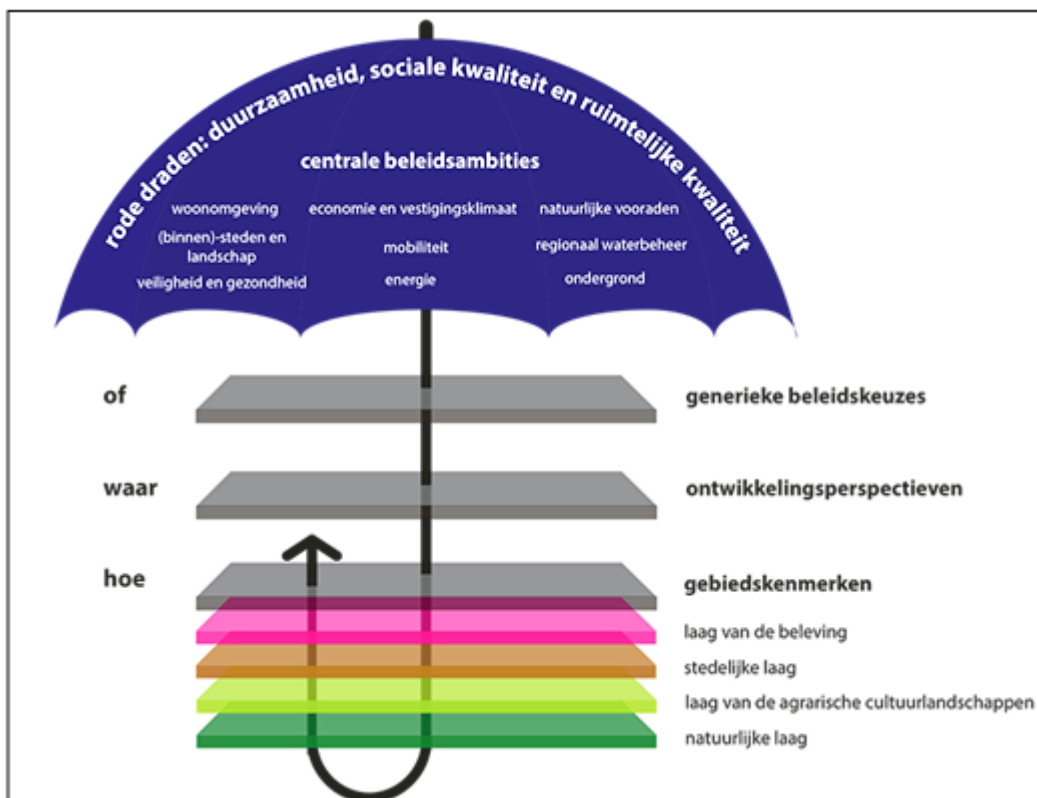
Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke 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 toevoeging van drie woningen wordt voorzien in de lokale behoefte (zie ook paragraaf 3.2.2). Voor al de woningen zijn al concrete bewoners in beeld. 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 verharding leggen op de Groene Omgeving wanneer aannemelijk is gemaakt:
 - dat er voor deze opgave in redelijkheid geen ruimte beschikbaar is binnen het bestaande bebouwd gebied en de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied ook niet geschikt te maken is door herstructurering en/of transformatie;

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

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 2.769,5 m² af en worden compensatiewoningen met bijgebouwen teruggebouwd. De locatie van de woningen is passend gekozen op een bestaand erf. In de nieuwe situatie ontstaat een passend erfensemble. 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 2 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 2.769,5 m² voormalige agrarische bebouwing;
- sanering van asbest en overtollige erfverharding;
- realisatie van passende compensatiewoningen op een bestaand erf;
- het zorgvuldig landschappelijk inpassen met inheemse beplanting van het plangebied;
- extra investeringen ten behoeve van de ontwikkeling van nieuwe natuur;

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 2.1.6: Kwaliteitsimpuls Groene omgeving (KGO) (lid 1)

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

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.6 lid 1 van de Omgevingsverordening Overijssel

In paragraaf 5.3 van het in bijlage 2 opgenomen ruimtelijk kwaliteitsplan wordt uitgebreid op de KGO ingegaan. Hierna wordt samengevat op de belangrijkste conclusies ingegaan.

- Is er sprake van een gebiedseigen ontwikkeling?

Het ontwikkelingsperspectief voor het plangebied voorziet primair in het bieden van ruimte aan bedrijven en wonen. (mixlandschap). In dit geval gaat het om het toevoegen van drie woningen aan een bestaande woonfunctie. Rekening houdend met de aard, omvang en locatie van de ontwikkelingen wordt uitgegaan van een ontwikkeling welke aan te merken is als ‘gebiedsvreemd’.

- Schaal en impact op de omgeving;

De activiteiten zullen plaats vinden aansluitend op een plek waar reeds bebouwing staat. Mede door de afgewogen positionering van de compensatiewoningen, het opstelde ruimtelijk kwaliteitsplan en de forse aanplant van nieuw groen in combinatie met het ontwikkelen van nieuwe natuur zal de impact positief zijn.

- Eigen belang versus maatschappelijk belang;

Er is sprake van een eigen belang. Er worden drie woningen toegevoegd aan een bestaand woonerf. Ook is er een maatschappelijk belang. Landschapsontsierende bebouwing wordt gesloopt en er wordt fors geïnvesteerd in de realisatie van landschapsmaatregelen. Dit is goed voor de leefomgeving, de natuurwaarden en het landschap.

- Tegenprestatie;

Al met al worden er boven op de basisinspanning aanvullende kwaliteitsprestaties gevraagd, die bijdragen aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Eén woning wordt gegenereerd uit een bouwrecht van een woning die in de nabij omgeving gestaan heeft. Hiermee neemt de versterking per saldo niet toe. De overige twee compensatiewoningen worden middels rood voor rood mogelijk gemaakt. Er zullen hier 2.769,5 m² aan landschapsontsierende stallen voor worden gesloopt.

Aangezien er niet op de slooplocatie wordt gebouwd zal er extra gecompenseerd moeten worden in sloop van landschapsontsierende bebouwing of in aanvullende landschapsmaatregelen.

Voor dit laatste is gekozen aangezien het plangebied grenst aan het Natuurnetwerk Nederland en ligt in de droge dooradering zoals die is vastgesteld in het natuurbeheersplan Overijssel. Het is waardevol om in dit gebied extra te investeren in natuur. Hiermee verbetert de ruimtelijke kwaliteit aanzienlijk. De extra investering in de natuur is uitgebreid behandeld in paragraaf 2.2.1.3 en bijlage 2. De uitvoering en het beheer worden in de regels van dit bestemmingsplan geborgd. Op deze plaats wordt gesteld dat het plan in overeenstemming is met artikel 2.1.6. van de Provinciale 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 drie woningen, indachtig het rood voor rood beleid ‘Regionale spelregels voor ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van Zuidwest-Twente’. De woningen voldoen 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 cirkel indicatief 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 bestaand erf uitgebreid met passende woningen. Bij het inpassen van het erf worden de gebiedskenmerken ter plaatse versterkt, namelijk als gevolg van het uitvoeren van de landschapsmaatregelen en extra investeringen in de natuur, aansluitend bij het provinciale beheerplan (zie bijlage 2 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’ en ‘beekdalen en natte laagtes’. 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.

“Beekdalen en natte laagtes”

Het Overijsselse zandlandschap is van oorsprong kletsnat. In de laagtes van het zandgebied verzamelde zich het water. Hier ontwikkelden zich moerassen en broekbossen, waar het water in de loop van het seizoen geleidelijk uit weg sijpelde naar de lager gelegen delen, naar de beken en rivieren.

Als ontwikkelingen plaats vinden in of in de directe nabijheid van beekdalen en natte laagtes, dan dragen deze bij aan extra ruimte voor de dynamiek van het stromende water en het vasthouden van water, aan versterking van de samenhang in het beeksysteem en aan vergroting van de zichtbaarheid, bereikbaarheid en beleefbaarheid van het water. Dit zijn uitgangspunten bij (her)inrichting.

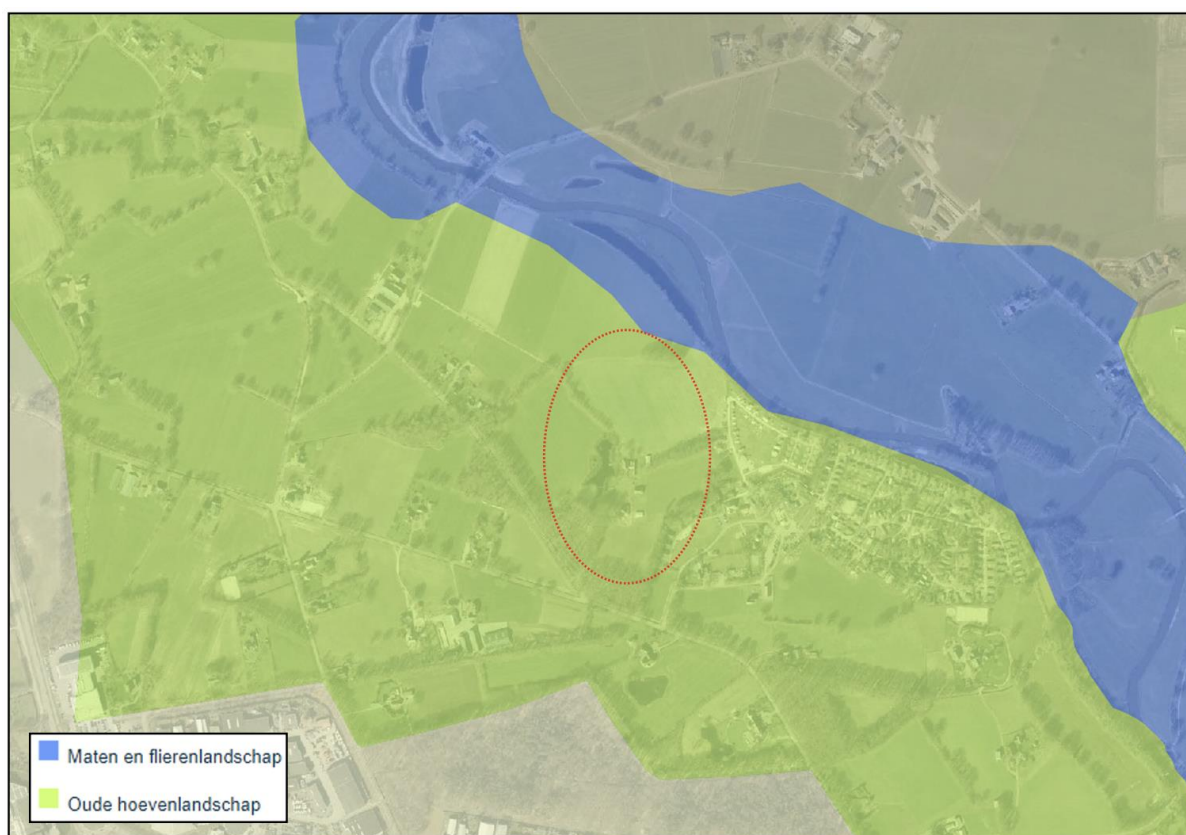
Toetsing van het initiatief aan de ‘Natuurlijke laag’

Met de voorgestelde landschapsmaatregelen en natuuraanleg wordt sterkt rekening gehouden met de kenmerken van het van nature daar voorkomende landschap. Zo wordt aangesloten op het provinciale beheerplan en worden inheemse soorten aangebracht. Met het ruimtelijk kwaliteitsplan (bijlage 2 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 ‘oude hoevenlandschap’, dit is weergegeven in afbeelding 3.4.



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

“Oude hoevenlandschap”

Het Oude Hoevenlandschap betreft een landschap met verspreide erven. Het werd ontwikkeld nadat de complexen met de grote essen ‘bezet’ waren en een volgende generatie boeren nieuwe ontwikkelingsruimte zocht. Die vonden ze bij kleine dekzandkopjes die individueel werden ontgonnen. Dit leidde tot een landschap dat de zelfde opbouw kent als het essenlandschap, alleen in een meer kleinschalige, meer individuele en jongere variant. Deze kleinere maat en schaal is tevens de reflectie van de natuurlijke ondergrond. Het landschap is contrasterijk met veel variatie op de korte afstand.

Als ontwikkelingen plaats vinden in het oude hoevenlandschap, dan dragen deze bij aan behoud en accentuering van de dragende structuren (groenstructuur en routes) van het oude hoevenlandschap, en aan de samenhang en de karakteristieke verschillen tussen de landschapselementen.

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 en natuurontwikkeling te komen. Hierin is onder andere met de situering van woningen op het erf en het aanbrengen van erfbeplanting 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 overgangsgedebied 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 is op meerdere plekken reeds voormalige agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt. De bebouwing had geen vervolgfunctie meer, waardoor de staat en het onderhoud op termijn verslechterde. Door het opruimen van deze bebouwing is verrommeling en verpaupering van het buitengebied voorkomen.

Het erf waar de compensatiewoningen landen krijgt een duurzaam perspectief dat bijdraagt aan een vitaal platteland. Door de aanplant van streekeigen beplanting worden de kenmerken van het oorspronkelijke landschap versterkt. De forse investeringen in de natuur sluiten aan bij de provinciale natuurdoelstellingen.

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

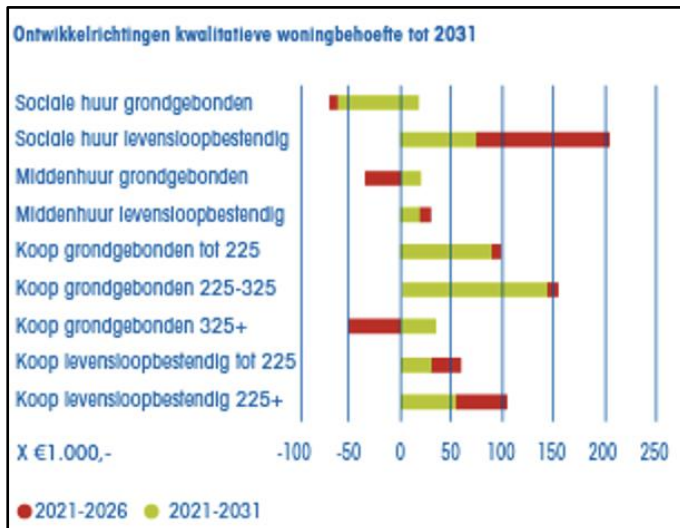
De verwachting is dat het aantal huishoudens in Nederland en ook in de gemeente Wierden toeneemt, voornamelijk tot 2030. Op basis van een woningmarktonderzoek uit 2021 neemt het aantal huishoudens in de gemeente Wierden tot 2031 toe met 510 huishoudens. Dat komt grotendeels door een toename van kleinere 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

Voorliggend voornemen betreft het toestaan van twee woningen op basis van het gemeentelijke rood voor rood-beleid. De woningen komen op een bestaand erf, waar een concrete behoefte is. Dit past binnen de behoefte binnen de buurtschappen, in dit geval Zuna. Daarnaast draagt het plan bij aan de sociale kwaliteit doordat er woningen voor jongere gezinnen worden gebouwd.

Ook wordt 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 fors versterkt, als gevolg van de verwijdering van landschapsontsierende bebouwing en de investeringen in natuur en landschap op het erf.

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. Hierna wordt ingegaan op de voorwaarden ten aanzien van rood voor rood, waarbij schuingedrukt de toetsing is weergegeven.

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 bouwkaavel voor één of meer (compensatie-)woningen. Hoofdzak hierbij is dat het belang van de initiatiefnemer (waarde bouwkaavel) 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 bouwkaavel vertegenwoordigt, zal er aanvullend geïnvesteerd moeten worden in ruimtelijke kwaliteit.

In dit geval is er sprake van evenwicht tussen de investering en de ontwikkelruimte. Dit blijkt ook uit de planbeschrijving in paragraaf 2.2.1. Conform het beleid wordt voldoende gesloopt voor het bouwrecht voor twee woningen en worden de extra sloopmeters conform het beleid gebruikt om de inhoud van de woningen te vergroten. Ook blijkt uit hoofdstuk 2 dat er sprake is van forse investeringen in het landschap.

Woningbouw

Bij de sloop van minimaal 1.000 m² aan landschapsontsierende (agrarische) bebouwing kan één nieuwe woningbouwkaavel 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 bouwkaavel 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.

Voor de sloop van 2.769 m² worden in dit geval twee bouwrechten verkregen. Op de slooplocaties is reeds gesloopt, waarbij alle ontsierende bebouwing is gesloopt. Van karakteristieke of cultuurhistorisch waardevolle gebouwen was geen sprake.

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.

Er wordt niet gebouwd op de slooplocatie, echter is er sprake van een aantoonbare extra ruimtelijke kwaliteitsslag. De ruimtelijke kwaliteit wordt fors versterkt door de landschapsmaatregelen en investeringen in de natuur. Ook de sociale kwaliteit wordt vergroot. Er wordt immers gebouwd op een bestaand erf, waarbij de nieuwe bewoners familie betreft, die daarmee een sociale binding hebben met het erf en met de regio. Hiermee ontstaat een passend erfensemble. Na realisatie zal sprake zijn nieuwe architectonisch hoogwaardig erfensemble te met bijpassende hiërarchie tussen de woningen.

De investeringen in de natuur tot slot passen bij de doelstellingen van het beheerplan van de provincie Overijssel en dragen daarmee bij aan een natuurlijke versterking.

Uitbreiden bestaande woning/compensatiewoning

Uitbreiden van een woning is mogelijk tot een maximum van 2.000 m³, mits dit architectonisch en landschappelijk is in te passen in het gebied. Voor de uitbreiding van een woning geldt dat voor iedere m³ uitbreiding twee m² aan landschapsontsierende bebouwing moet worden gesloopt. Hierbij geldt dat er een landschappelijke inpassing plaatsvindt op zowel de bouw- als slooplocatie.

In dit geval worden de 269,5 m² aan extra sloopmeters gebruikt om conform het beleid de woningen te vergroten. Dit betekent dat voor 269,5 m² in totaal $269,5 / 2 = 134,75$ m³ aan extra kuubs mogelijk zijn. Verdeeld over drie woningen is dit afgerond 45 m³ per woning. De nieuwe woningen krijgen dan ook een inhoud van 795 m³ bij recht.

Sloopvouchers

Er zijn eigenaren van erven die graag de (landschapsontsierende) voormalige agrarische bedrijfsbebouwing willen slopen en deze op een later moment willen inbrengen in een project waarvoor sloopcompensatie nodig is. Om dit te stimuleren kan een eigenaar voor dit soort situaties een sloopvoucher ontvangen. In deze sloopvoucher wordt vastgelegd hoeveel oppervlakte te slopen bebouwing in aanmerking komt. Deze voucher is 10 jaar geldig en kan verzilverd worden bij projecten waarvoor sloopcompensatie nodig is. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden:

1. de oppervlakte te slopen bebouwing kan niet terug worden gebouwd;
 - *Dit wordt planologisch geborgd in dit bestemmingsplan voor de locaties aan de Hoeselderdijk 18 en Boltensweg 1. Op de andere locaties is dit reeds planologisch geregeld.*
2. de oppervlakte te slopen bebouwing is afkomstig uit de deelnemende gemeenten;
 - *De te slopen of gesloopte bebouwing komt uit de deelnemende gemeenten Hof van Twente en Wierden;*
3. uitgangspunt is de sloop van de bebouwing binnen een jaar nadat de sloopvoucher is verstrekt.
 - *De sloop is op alle locaties binnen een jaar na verstrekken voucher afgerond;*
4. op de slooplocaties blijft maximaal 150 m² aan bijgebouwen gehandhaafd, bij een grotere oppervlakte is de regeling 'herbouw bijgebouw tot 450 m²' van toepassing. Dit met uitzondering van karakteristieke, beeldbepalende of cultuurhistorisch belangrijke bebouwing, deze mag niet worden gesloopt;
 - *Hier wordt aan voldaan op alle locaties, met uitzondering van de Boltensweg 1 aangezien daar de agrarische bestemming gehandhaafd blijft. Hier wordt de bestaande bebouwing planologisch vastgelegd;*
5. als er minder m² aan bijgebouwen resteren dan 150 m² na sloop en er bij recht teruggebouwd kan worden, dan wordt de terug te bouwen oppervlakte tot en met 150 m² afgetrokken van de m² waarvoor de sloopvoucher wordt verstrekt.
 - *Niet van toepassing;*
6. per erf kunnen de sloopmeters eenmaal worden ingezet ter onderbouwing van het toevoegen van een woning. Als voorbeeld hierbij: Op erf A is 500 m² aan landschapsontsierende agrarische bebouwing aanwezig. Er wordt een sloopvoucher verstrekt voor 500 m², maar 200 m² daarvan wordt verkocht aan een partij die deze 200 m² gebruikt als onderbouwing voor het toevoegen van een woning. De overige 300 m² kunnen in de toekomst niet meer worden ingezet als onderbouwing voor een woning.
 - *De sloopmeters zijn eenmaal ingezet;*
7. eerdere verplichtingen kunnen niet in de regeling worden ingebracht;
 - *Niet van toepassing;*
8. alle asbest moet worden gesaneerd.
 - *Alle asbest is gesaneerd;*
9. er wordt voorzien in een goede landschappelijke inpassing en erfinrichting door middel van een erfinrichtings- en/of beplantingsplan, bij het opstellen wordt een landschapsdeskundige/landschapsarchitect geraadpleegd;
 - *Alle bebouwing is reeds gesloopt en de erven zijn ingepast, waarbij de slooplocaties zijn ingezaaid met gras;*
10. als de bestemming nog Agrarisch is moet deze gewijzigd worden naar een bestemming wonen;
 - *niet van toepassing, aangezien aan de Boltensweg het agrarisch bedrijf wordt ingeperkt (zie onder 'afschaling agrarische bedrijven') en aan de Hoeselderdijk een solitaire schuur in agrarisch gebied is gesloopt. Op de andere locaties is hierin wel voorzien;*
11. Als (een deel van) de sloopvoucher wordt verkocht, dan dient dit gemeld te worden bij de gemeente (een meldingsformulier is te downloaden op de website van de betreffende gemeente). Als de sloopvoucher wordt ingezet, dan dient het verzilveringsformulier te worden gebruikt (ook te downloaden op de website).
 - *Niet van toepassing;*
12. Een eigenaar van een sloopvoucher staat met zijn/haar NAW-gegevens op een openbare lijst dat door de betreffende gemeente wordt bijgehouden met inachtneming van de gelden AVG-vereisten.
 - *Hier is aan voldaan;*

Inbrengen slooplocatie van een andere locatie

Erfeigenaren in bezit van landschapsontsierende vrijkomende agrarische bebouwing kunnen deze bebouwing inzetten in ontwikkeltrajecten buiten hun eigen erf. De erfeigenaren kunnen een sloopvoucher aanvragen. Hierbij is het voor initiatiefnemers mogelijk om meerdere locaties te combineren. Belangrijk is het uitgangspunt dat er op elke locatie ten minste 300 m² aan vergunde landschapsontsierende bebouwing wordt gesloopt, met uitzondering van veldschuren. Indien de sloopmeters worden ingezet van een andere locatie dan worden ook planologische mogelijkheden voor de slooplocatie bestemmingsplanmatig gewijzigd. Dit betekent concreet dat de uitbreidingsmogelijkheden voor de slooplocatie worden beperkt.

Hier is gebruik van gemaakt door het inzetten van de ontwikkelrechten aan de Molendijk 103 te Zuna. Op alle locaties is meer dan 300 m² gesloopt.

Uitwisselen sloopmeters met andere gemeenten

Bij de inbreng van sloopmeters van een andere locatie is het mogelijk om sloopmeters uit één van de deelnemende gemeenten aan te wenden. Hierbij geldt dat minimaal 60% van de ingebrachte sloopmeters afkomstig is uit de gemeente waar de ontwikkeling plaatsvindt. Bij Rood voor Rood mogen de sloopmeters niet eerder in een dergelijke regeling zijn ingebracht.

In dit geval worden 1.000 m² aan sloopmeters uit de gemeente Hof van Twente ingezet. Dit is 36% van de totale sloopmeters, waarmee dus 74% van de sloopmeters uit de gemeente Wierden komen. Hiermee wordt aan de voorwaarden voldaan. De meters zijn nog niet eerder ingebracht.

Afschaling agrarische bedrijven

Grondgebonden agrarische bedrijven in het buitengebied, waarbij een deel wordt beëindigd (bijvoorbeeld van melkvee naar minder jongvee), kunnen deze sloopmeters gebruiken voor andere ontwikkelingen in het buitengebied. De bouw mogelijkheden ten aanzien van het agrarische bedrijf worden zodanig ingeperkt dat de grondgebonden agrarische bedrijfstak behouden blijft, maar in de toekomst niet meer kan uitbreiden.

Het agrarisch bedrijf aan de Boltensweg 1 wordt afgeschaald. Het gaat om een grondgebonden bedrijf. De afschaling vindt plaats door de bestaande bebouwing vast te leggen als maximaal toegestaan. Hiermee kan de grondgebonden tak niet meer uitbreiden.

3.3.3.3 Conclusie

Hiermee is het initiatief in overeenstemming met de ‘Regionale spelregels voor ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van Zuidwest-Twente’.

3.3.4 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.

Opgemerkt wordt dat de slooplocatie aan de Boltensweg 1 en de Hoeselderdijk 18 te Enter enkel daar waar relevant wordt meegenomen.

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. De agrarische bestemming aan de Boltensweg wordt ingeperkt, waarmee de belasting voor omliggende functies afneemt. Overigens wordt de vaste afstand van 50 meter tot omliggende functies reeds gehaald.

4.2.1.3.3 Omgekeerde werking

Hierbij gaat het om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling hinder ondervindt van bestaande functies in de omgeving, of dat de nieuwe functie omliggende bestaande functies belemmert in hun bedrijfsvoering. Dit betreft de omgekeerde werking. In de nabije omgeving is vakantiepark ‘t Mólke gelegen. Dergelijke inrichtingen worden aangemerkt als ‘Kampeerterreinen, vakantiecentra, e.d. (met keuken)’, welke in milieucategorie 3.1 vallen. De grootste richtafstand geldt voor het aspect geluid (50 meter). De afstand van de grens van het bouwvlak tot de kortste afstand tot aan de rand van de recreatiebestemming bedraagt circa 60 meter. Hiermee wordt voldaan aan de aan te houden richtafstand. In de regels en verbeelding is deze afstand juridisch geborgd.

In nabijheid van het plangebied bevinden zich twee agrarische percelen waar intensieve veehouderijen zijn toegestaan op basis van het geldende bestemmingsplan. Voor veehouderijen zijn echter niet de adviesafstanden op basis van de VNG-uitgave bepalend, maar de wettelijk aan te houden afstanden of de berekenende geuremissiecontouren voor vergunningplichtige veebedrijven. Daarom is het aspect geur hier buiten beschouwing gelaten. In paragraaf 4.2.2 wordt nader op het aspect 'geur' ingegaan. De overige van toepassing zijnde aspecten, stof, geluid en gevaar worden onderstaand getoetst.

Het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf, gelegen aan de Dennenweg 6a te Zuna, betreft een intensieve veehouderij. Dit agrarisch bedrijf ligt op circa 200 meter van de gewenste woningen.

Het andere bedrijf ligt aan de Klokkendijk 15 te Notter. Dit bedrijf ligt op circa 500 meter afstand. Feitelijk betreft het een grondgebonden veehouderij. Daarnaast liggen er enkele andere grondgebonden veehouderijen in de nabije omgeving. In de volgende tabel is het vorenstaande visueel weergegeven.

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
Intensieve veehouderij, Dennenweg 6	4.1	200 meter*	30 meter	50 meter	0 meter	50 meter	200 meter
Intensieve veehouderij, Klokkendijk 15	4.1	200 meter*	30 meter	50 meter	0 meter	50 meter	500 meter
Grondgebonden veehouderij, Klokkendijk 17	3.2	100 meter*	30 meter	30 meter	0 meter	30 meter	500 meter
Grondgebonden veehouderij, Zunaweg 8a	3.2	100 meter*	30 meter	30 meter	0 meter	30 meter	420 meter
Recreatiebedrijf, Molendijk 107	3.1	30 meter	0 meter	50 meter	30 meter	50 meter	60 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 woonbestemming 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. Ten aanzien van de grondgebonden veehouderijen wordt in alle gevallen aan de vaste afstand van 50 meter voldaan, zie ook de vorige paragraaf.

De dichtstbijzijnde intensieve veehouderij ligt op circa 200 meter afstand. Het gaat om het houden van vleeskalveren. Allereerst wordt gesteld dat het bedrijf door de ontwikkeling niet wordt beperkt, aangezien er reeds meerdere woonbestemmingen op kortere afstand liggen van dit erf, onder andere aan de Dennenweg.

Daarnaast is op 3 juli 2018, in het kader van een wijziging van de milieuvergunning van de vleeskalverhouderij, door Engberts Adviseurs een aanmeldingsnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling opgesteld. In deze notitie wordt onder andere ingegaan op de geurbelasting van de vleeskalverhouderij op de omliggende woningen.

Op basis van een V-stacks berekening is berekend dat de geurbelasting van de vleeskalverhouderij op de huidige woning aan de Molendijk 103 slechts 2 odour units bedraagt. Hiermee wordt ruimschoots aan de geurnorm van 14 odour units voldaan. Bij twee woningen op kortere afstand, aan de Dennenweg 7 en 9, is de geurnorm respectievelijk 4,7 en 5,2 odour units. Ook hier wordt ruimschoots aan de normen voldaan. Gezien de nieuwe woningen rond de bestaande woning worden gebouwd en op grotere afstand dan de woningen aan de Dennenweg 7 en 9, wordt gesteld dat de geurbelasting hier ook zal voldoen.

Daarbij wordt opgemerkt dat, gelet op de directe omgeving van het plangebied, de voorgrondbelasting (hetgeen hiervoor beschreven) maatgevend zal zijn ten opzichte van de achtergrondbelasting (cumulatie van geur). De kwaliteit van het woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied wordt dan ook bepaald door de voorgrondbelasting. In de directe omgeving liggen daarnaast geen intensieve veehouderijen, waarmee gesteld wordt dat ook de achtergrondbelasting geen probleem zal vormen.

Gelet op het vorenstaande is ter plaatse van het plangebied sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Daarnaast wordt de vleeskalverhouderij door de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling niet in de bedrijfsvoering belemmerd.

De volledige notitie is als bijlage 3 bij dit bestemmingsplan opgenomen.

4.2.2.3 *Conclusie*

Gelet op de afstand tot veehouderijen en berekende geurbelasting 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 Dumea ter plaatse van de ontwikkellocatie aan de Molendijk 103 te Zuna een verkennend en aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd. Het gehele onderzoek is opgenomen in de rapportage welke is bijgevoegd als bijlage 4 bij de toelichting. Onderstaand wordt ingegaan op de belangrijkste onderzoeksresultaten en conclusie.

Op de andere locaties is er geen sprake van het bouwen van woningen of toevoegen van een gevoelige functie. Het gaat puur om planologische wijzigingen binnen de agrarische bestemmingen. Bodemonderzoek is dan ook niet nodig op deze locaties.

4.2.3.2 *Situatie plangebied*

Conclusie verkennend en aanvullend bodemonderzoek

Ter plaatse is sprake van ernstige bodemverontreiniging met asbest. Voor het beoogde gebruik (wonen met tuin) is sanering noodzakelijk. In het bestemmingsplan (regels) is de sanering van de verontreiniging middels een voorwaardelijke verplichting geborgd.

4.2.3.3 *Conclusie*

De wet bodembeheer vormt, mits het nader onderzoek positief wordt afgerond, geen belemmering voor het beoogde plan.

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 wegverkeerslawaaai 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 drie woningen. 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 Wegverkeerslawaaai

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 formeel in de wettelijke geluidszone van de Molendijk. Ten aanzien van wegverkeerslawaaai wordt gesteld worden dat er geen sprake zal zijn van geluidbelasting als gevolg van wegverkeer, aangezien de Molendijk een zeer rustige weg betreft, die uitsluitend voor het bestemmingsverkeer gebruikt wordt.

Bovendien liggen de nieuwe woningen allen op circa 100 meter afstand van de Molendijk. Concluderend wordt gesteld dat het aspect 'geluid' geen belemmering vormt voor dit planvoornemen

4.2.4.2.3 Railverkeerslawaaï

Het plangebied ligt op ruim 1,5 kilometer afstand van de meest nabijgelegen spoorweg. Nader onderzoek naar railverkeerslawaaï is dan ook niet nodig.

4.2.4.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat wanneer ontheffing wordt verleend voor een hogere waarde voor wegverkeerslawaaï, 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:

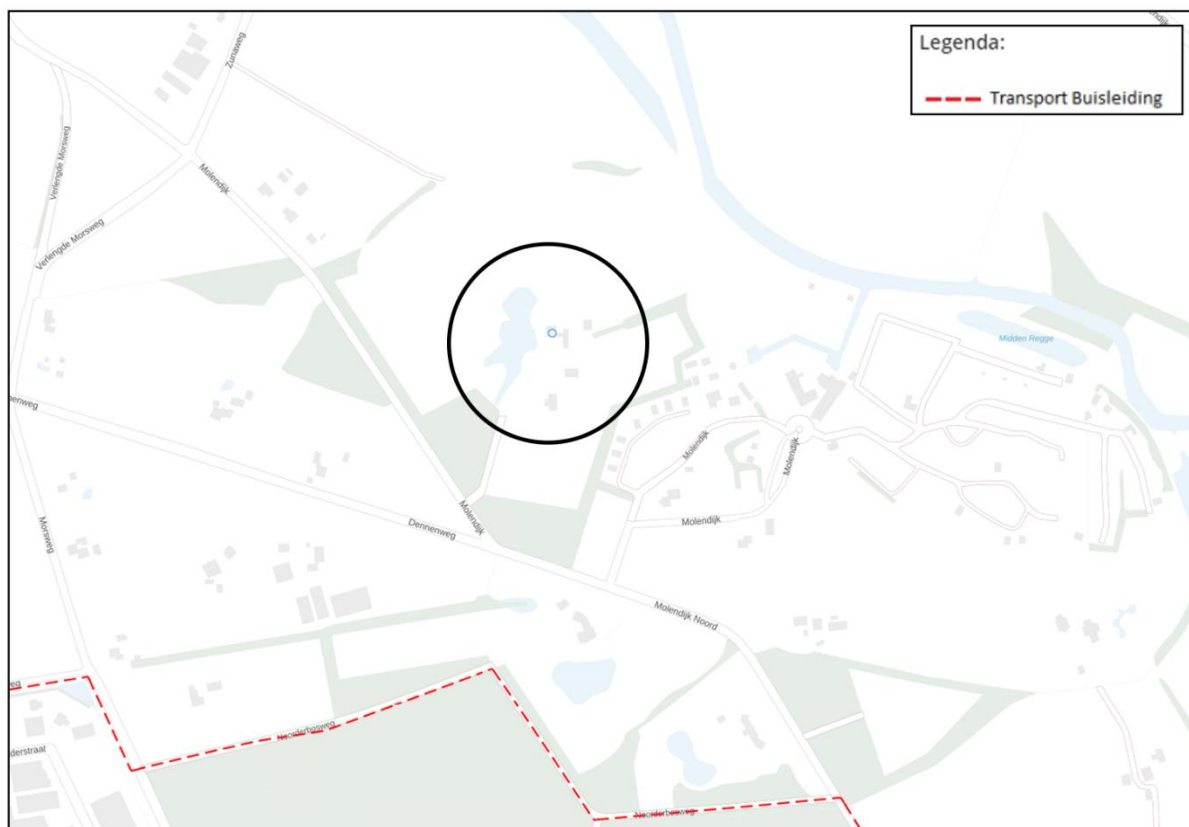
- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

Voor buisleidingen geldt het Besluit buisleidingen externe veiligheid (Bevb) die op 1 januari 2011 in werking is getreden.

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

4.2.5.2 Situatie plangebied

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



Afbeelding 4.1 Uitsnede risicokaart (Bron: Atlas Leefomgeving)

Uit de inventarisatie blijkt dat het plangebied zich bevindt nabij een gasleiding van de Nederlandse Gasunie.

Bij gasleidingen zijn, voor wat betreft het groepsrisico, de 1% en 100% letaliteitsgrens van belang. De 1% letaliteitsgrens bepaalt het invloedsgebied voor het groepsrisico. Binnen de 100% afstand is de invloed van de leiding zodanig groot dat toename van bebouwing en bewoning bijdraagt aan een verhoging van het groepsrisico. Het betreft een buisleiding N557-30, met een uitwendige diameter van 212 mm en een werkdruk van 40 bar. Voor dergelijke gasleidingen ligt de 1% letaliteitsgrens op 100 meter. De afstand tot het plangebied bedraagt circa 200 meter. De buisleiding vormt dan ook geen belemmering.

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 luchtverontreiniging 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] 2022	Achtergrondwaarde [µg/m ³] 2030	Grenswaarde [µg/m ³]	WHO advieswaarde [µg/m ³]	Voldoet [ja/nee]
Stikstofdioxide NO ₂	9,85	6,93	40	10	Ja
Zwevende deeltjes PM ₁₀	16,43	12,96	40	15	Ja
Zwevende deeltjes PM _{2,5}	9,0	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. Bovendien wordt verwacht dat de luchtkwaliteit steeds beter wordt, zodat in de toekomst wel zal worden voldaan.

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 'Sallandse Heuvelrug' 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. Vorenstaande blijkt ook uit de stikstofberekening.

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 drie grondgebonden woningen 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 ter compensatie gesloopt 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.

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 Netwerk 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 Netwerk 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 vergunningenstelsel 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.

Het plangebied ligt niet binnen of nabij een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied ‘Sallandse Heuvelrug’ 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.

In dat kader is een stikstofberekening uitgevoerd. De volledige berekening is als bijlage 5 opgenomen. Hierna wordt op de belangrijkste resultaten ingegaan.

Geconcludeerd wordt dat voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden.

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 4.2 is de ligging van het plangebied ten opzichte van zowel Natura 2000 als NNN weergegeven.



Afbeelding 4.2 Ligging van het plangebied t.o.v. het NNN (Bron: Atlas Leefomgeving)

Het plangebied behoort niet tot het NNN. Gronden die tot NNN behoren grenzen 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). Er is daarentegen juist sprake van versterking van het NNN, doordat de nieuwe natuur direct grenst aan het NNN en daarmee de natuurlijke kwaliteiten worden verhoogd.

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 Quickscan natuurwaardenonderzoek uitgevoerd. Het volledige rapport is opgenomen in bijlage 6. 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 bezetten amfibieën er een (winter)rust- en voortplantingsplaats en bezetten beschermde grondgebonden zoogdieren er een vaste rust- of voortplantingsplaats. Vogels kunnen een bezet nest hebben in de houtsingel, in de erfbeplanting of in de (mogelijk en deels) te verwijderen oevervegetatie ten behoeve van de uitbreiding van de vijver. Vleermuizen bezetten mogelijk een vaste rust- of verblijfplaats in de woning en gebruiken het plangebied als foerageergebied. Het plangebied is geen essentieel foerageergebied voor vleermuizen.

Vermoedelijk nestelen er vogels in het plangebied waarvan uitsluitend het bezette nest beschermd is, maar er nestelen mogelijk ook vogels waarvan de nestplaats (jaarrond) beschermd is (huismus). Gelet op de aard van de werkzaamheden kan geen ontheffing verkregen worden voor het beschadigen of vernielen van bezette vogelnesten. Om te voorkomen dat bezette vogelnesten negatief beïnvloed worden, dient gewerkt te worden buiten de voortplantingsperiode of dient een broedvogelscan uitgevoerd te worden zodat de aanwezigheid van een bezet vogelnesten uitgesloten kan worden. Om vast te kunnen stellen of er huismussen in het plangebied nestelen, waarvan de nestplaats jaarrond beschermd is, dient aanvullend onderzoek uitgevoerd te worden.

Indien de werkzaamheden uitgevoerd worden zonder voorbereiding, kan niet uitgesloten worden dat een beschermd grondgebonden zoogdier of amfibie gedood wordt. Ook worden mogelijk vaste (winter)rust- en/of voortplantingsplaatsen van een beschermd grondgebonden zoogdier of amfibie beschadigd of vernield. Voor de beschermde grondgebonden zoogdieren en amfibieënsoorten, die een vaste (winter)rust- en voortplantingsplaats in het plangebied bezetten, geldt een vrijstelling van de verbodsbepaling ‘beschadigen/vernielen van vaste rust- en voortplantingsplaats’. Er geldt geen vrijstelling voor het opzettelijk doden van beschermde grondgebonden zoogdieren en amfibieën. Om te voorkomen dat beschermde dieren gedood worden dient het werkterrein natuurvrij gemaakt te worden, zodat deze dieren op eigen beweging vertrekken of dienen ze weggevangen te worden (en elders losgelaten). Indien er zorgvuldig gehandeld wordt, worden er geen beschermde dieren gedood en leidt uitvoering van de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties.

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

Door uitvoering van de voorgenomen activiteiten neemt de functie van het plangebied als foerageergebied voor vleermuizen tijdelijk af. Dit leidt echter niet tot wettelijke consequenties.

4.2.8.3 Conclusie

Het aspect ecologie vormt, mits het nader onderzoek naar vleermuizen en het verkrijgen van een eventuele ontheffing, positief wordt afgerond, geen belemmering voor het plan.

4.2.9 Archeologie & Cultuurhistorie

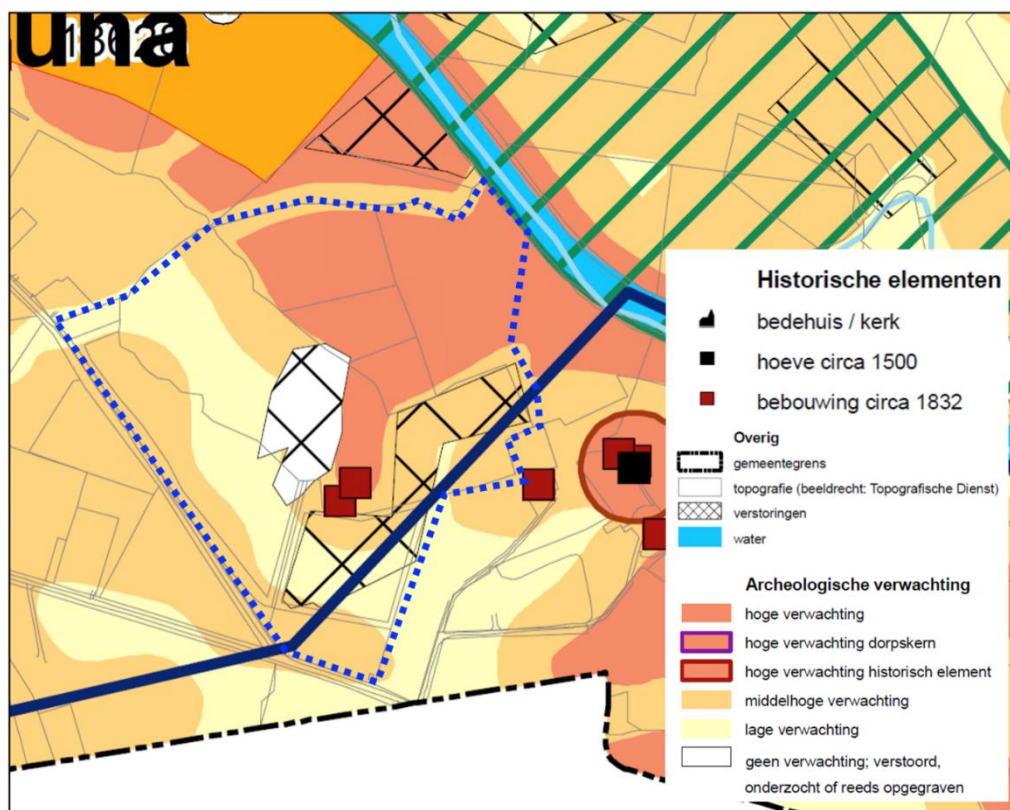
4.2.9.1 Archeologie

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 4.3. 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 deels 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.

De woningen en andere bodemingrepen (vernatting) liggen deels binnen dit gebied, maar ook deels binnen het gebied met een middelhoge of lage waarde. Verwacht wordt dat de onderzoeksgrens binnen het gebied met een hoge verwachting (2.500 m²) niet zal worden overschreden. Vorenstaande is met de regio-archeoloog afgestemd. Een archeologisch onderzoek wordt daarom niet nodig geacht.

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. Er is immers geen sprake van cultuurhistorische waarden en monumenten in de omgeving.

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 waterbeheer is vastgelegd in het Nationaal Waterplan (NWP) 2022-2027. Het Nationaal Water Programma 2022-2027 is vastgesteld op 18 maart 2022. In het Nationaal Water Programma (NWP) 2022-2027 beschrijft de Rijksoverheid de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en de uitvoering ervan in de rijkswateren en -vaarwegen.

Het Nationaal Water Programma 2022–2027 geeft een overzicht van de ontwikkelingen binnen het waterdomein en legt nieuw ontwikkeld beleid vast. We werken aan schoon, veilig en voldoende water dat klimaatadaptief en toekomstbestendig is. Ook is er aandacht voor de raakvlakken van water met andere sectoren.

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. Er is contact opgenomen met het waterschap. Het waterschap heeft op d.d. 13 juli 2023 een reactie gegeven. Hierna wordt dit weergegeven in samengevatte vorm.

Ten aanzien van de Regge aangrenzend aan het plangebied, het volgende: Het plan bevindt zich in een beekdal en periodiek (bij hevige neerslag) treedt op bepaalde delen van het plan (mogelijk) wateroverlast op. Hier dient rekening mee gehouden te worden.

Indien er m.b.t. dit plan wijzigingen/aanpassingen plaats vinden in de obstakelvrije strook, 5m vanaf de boveninsteek, de zogenaamde keurzone, dan dient hiervoor een vergunning aangevraagd te worden bij het waterschap. Dit geldt ook voor de aanplant van groen binnen de keurzone.

Overige aandachtspunten zijn,

- Vloerpeil nieuwbouw min. 30 cm boven straatpeil en min. 80 boven GHG.
- Eis gemeente Wierden is een waterberging van 40mm in het plan te realiseren, het waterschap hanteert hiervoor op dit moment 55mm. (beleid wordt naar verwachting op termijn ca. 90mm)
- Bepaalde delen van het plan zijn 'gevoelig tot zeer gevoelig' voor wateroverlast,
- Aanleg gescheiden stelsel (DWA HWA) tot aan de plangrens.
- De omgeving mag geen nadelige effecten ondervinden van het plan ten aanzien van de waterhuishouding. (waterkwantiteit/waterkwaliteit).

Met deze aandachtspunten wordt rekening gehouden. Er wordt voldoende vloerpeil gerealiseerd. De waterbergingseis wordt aan voldaan. Binnen het plangebied is voldoende ruimte voor infiltratie, met name in het aan te leggen en bestaande water. Het riool wordt gescheiden aangelegd en er is door de ruimte voor infiltratie, naar verwachting geen sprake van overlast of negatieve effecten in de omgeving.

Wanneer er binnen 5 m van de Regge sprake is van ingrepen dan zal een vergunning aangevraagd worden. Vooralsnog lijkt er hier geen sprake van te zijn.

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 12)*
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 13)*
In dit artikel zijn bepalingen omtrent afstanden tot de weg opgenomen.
- *Algemene gebruiksregels (Artikel 14)*
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 aanduidingsregels (Artikel 15)*
In dit artikel zijn bepalingen omtrent de reconstructiewetzone opgenomen. Deze geldt enkel voor de locatie aan de Boltensweg 1.
- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 16)*
In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.
- *Algemene wijzigingsregels (Artikel 17)*
In dit artikel is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten aanzien van ondergeschikte wijzigingen.
- *Overige regels (Artikel 18)*
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 is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan. In de slotregel wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan wordt genoemd.

5.3 Verantwoording van de regels

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

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

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

In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd.

Agrarisch (Artikel 3)

Deze bestemming is opgenomen ter plaatse van het voormalig agrarisch erf aan de Boltensweg 1, ter plaatse van de gronden buiten het bouwvlak. Ook is deze bestemming opgenomen ter plaatse van de gesloopte schuur aan de Hoeselderdijk 18. De gronden zijn met name bestemd voor het reguliere agrarische gebruik. De regels sluiten aan bij de standaard regels voor agrarisch gebruik in het buitengebied van de gemeente Wierden.

Agrarisch – Agrarisch bedrijf (Artikel 4)

Deze bestemming is opgenomen ter plaatse van het agrarisch bouwvlak aan de Boltensweg 1 te Enter. Binnen het bouwvlak, welke is ingeperkt rond de bestaande bebouwing, is uitsluitend de bestaande oppervlakte aan bebouwing toegestaan. De regels sluiten aan bij de standaard regels voor agrarisch gebruik in het buitengebied van de gemeente Wierden.

Agrarisch met waarden – Landschap (Artikel 5)

Deze bestemming is opgenomen ter plaatse van de agrarische gronden aan de Molendijk 103 te Zuna. De gronden zijn met name bestemd voor het agrarische gebruik en de landschappelijke waarden. De regels sluiten aan bij de standaard regels voor agrarisch gebruik in het buitengebied van de gemeente Wierden.

Natuur (Artikel 6)

Deze bestemming is opgenomen ter plaatse van voormalige agrarische gronden. De natuurgronden zijn voornamelijk bestemd voor het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de natuurlijke en landschappelijke waarden.

Op deze gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken, geen gebouw of overkapping zijnde ten dienste van de bestemming.

Water (Artikel 7)

De aanwezige waterpartij wordt voorzien van de bestemming water. Ter plaatse van deze bestemming zijn de gronden bestemd voor plassen, waterbergingen, watergangen, voorzieningen voor het keren en beheersen van water en andere waterhuishoudkundige voorzieningen. Tevens zijn de gronden bestemd voor oeverstroken, extensief recreatief medegebruik, met daarbij behorende bouwwerken, geen gebouw of overkapping zijnde, en voorzieningen, zoals bruggen, dammen, duikers, stuwen, sluizen en beschoeiingen.

Wonen (Artikel 8)

Ter plaatse van de drie compensatiewoningen aan de Molendijk 103 worden de woonkavels voorzien van een woonbestemming. Gekozen is voor deze bestemming omdat deze het reguliere wonen in woonhuizen toestaat.

De maximale inhoud van de woningen is bepaald op 795 m³. De goothoogte van de woningen is middels een aanduiding op de verbeelding vastgelegd op 6 meter. Dit is gedaan omdat hiermee de beoogde woningtypen gebouwd kunnen worden.

Voor bijbehorende bouwwerken gelden de standaard regels, wat inhoudt dat wordt uitgegaan van maximaal 100 m² per woning, een goothoogte van 3 meter en een bouwhoogte van 8 meter. Vorm van maatwerk betreft de afwijkende maatvoering voor de meest westelijk gelegen kavel. Hier is bepaald dat de goot- en bouwhoogte gelijk mag zijn aan het hoofdgebouw. Dit is gedaan omdat het wenselijk is om hier eventueel een in pandig bijbehorend bouwwerk te realiseren.

Van de bouwregels kan onder voorwaarden afgeweken worden. Zo zijn er binnenplanse mogelijkheden om de woningen te vergroten. In de specifieke gebruiksregels zijn vormen van strijdig gebruik opgenomen. Specifiek is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor de landschappelijke inpassing en de sanering van de bodemverontreiniging. Tot slot kan ook van de gebruiksregels op ondergeschikte punten afgeweken worden.

Hierin zijn ook specifiek afwijkingen opgenomen voor grotere oppervlakten aan bijbehorende bouwwerken, onder voorwaarden. Deze afwijkingen zijn opgenomen omdat het passend is om binnen het erf grotere oppervlakten toe te staan, onder voorwaarden.

Wonen – Landhuis (artikel 9)

Ter plaatse van het landhuis aan de Molendijk 103 is deze bestemming opgenomen. Gekozen is voor deze bestemming, omdat het gehele huidige woonerf al deze bestemming. Gronden met deze bestemming zijn met name bestemd voor wonen in de vorm van landhuizen.

Voor het landhuis is een bouwvlak opgenomen, waarmee de positie vastgelegd wordt. Wel is enige flexibiliteit geboden in de positionering door ruime bouwvlakken op te nemen. De maximale inhoud voor het landhuis bedraagt 2.000 m². De goothoogte is op de verbeelding vastgelegd op 6 meter.

Voor bijbehorende bouwwerken gelden de standaard regels, wat inhoudt dat wordt uitgegaan van maximaal 100 m² per woning, een goothoogte van 3 meter en een bouwhoogte van 8 meter.

Van de bouwregels kan onder voorwaarden afgeweken worden. Zo zijn er binnenplanse mogelijkheden om de woningen te vergroten. In de specifieke gebruiksregels zijn vormen van strijdig gebruik opgenomen. Specifiek is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor de landschappelijke inpassing en de sanering van de bodemverontreiniging. Tot slot kan ook van de gebruiksregels op ondergeschikte punten afgeweken worden.

Hierin zijn ook specifiek afwijkingen opgenomen voor grotere oppervlakten aan bijbehorende bouwwerken, onder voorwaarden. Deze afwijkingen zijn opgenomen omdat het passend is om binnen het erf grotere oppervlakten toe te staan, onder voorwaarden.

Waarde – Archeologische verwachtingswaarde (Artikel 10)

Deze bestemming is conform de huidige situatie opgenomen aan de gronden aan de Molendijk 103 te Zuna. e voor 'Waarde - Archeologische verwachtingswaarde' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en) (basisbestemming), mede bestemd voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van de archeologische waarden.

Waarde – Natuur en landschap (Artikel 11)

Deze bestemming is opgenomen ter plaatse van de waterpartij (bestemming ‘Water’) en ter plaatse van de laan zoals opgenomen in het ruimtelijk kwaliteitsplan. De gronden zijn bestemd voor het behoud, bescherming en/of herstel van de landschappelijke en natuurlijke waarden, oeverstroken met daarbijbehorende bebouwing en voorzieningen.

Voor een bouwwerk, geen gebouw of overkapping zijnde geldt dat de bouwhoogte mag niet meer dan 2,50 m bedragen.

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. Hoofregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk bestemmingsplan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

De gemeentelijke kosten zijn beperkt tot de ambtelijke kosten, welke worden verhaald middels de gemeentelijke legesverordening. In voorliggend geval wordt een 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 - Landhuis’ 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 zal aan de provincie worden voorgelegd.

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. Eén van de bouwrechten komt van het naastgelegen recreatiepark Mölke.

7.4 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan zal voor een periode van zes weken ter inzage worden gelegd. Deze paragraaf zal na afloop van de ter inzage termijn in worden gevuld.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Advies Oversticht

Bijlage 2 Ruimtelijk kwaliteitsplan

Bijlage 3 Aanmeldnotitie vormvrij m.e.r. Dennenweg 6

Bijlage 4 Verkennend en aanvullend bodemonderzoek Molendijk 103 Zuna

Bijlage 5 Stikstofberekening

Bijlage 6 Quickscan ecologie