

BESTEMMINGSPLAN

**Buitengebied 2009,
herziening Grimbergerweg 9 (2)**

BESTEMMINGSPLAN

Buitengebied 2009, herziening Grimbergerweg 9 (2)

GEMEENTE WIERDEN
IDN: NL.IMRO.0189. BP2023000022-VA01
Datum: Februari 2024
Status: Vastgesteld



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



TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	5
1.1	AANLEIDING	5
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	5
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	6
1.4	GELDEND BESTEMMINGSPLAN	6
1.5	LEESWIJZER	7
HOOFDSTUK 2	DE HUIDIGE EN GEWENSTE SITUATIE	8
2.1	HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED	8
2.2	GEWENSTE SITUATIE	9
HOOFDSTUK 3	BELEIDSKADER	14
3.1	RIJKSBELEID	14
3.2	PROVINCIAAL BELEID	16
3.3	GEMEENTELIJK BELEID	23
HOOFDSTUK 4	RANDVOORWAARDEN EN ONDERZOEK	31
4.1	INLEIDING	31
4.2	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	31
HOOFDSTUK 5	TOELICHTING OP DE PLANREGELS	47
5.1	INLEIDING	47
5.2	OPZET VAN DE REGELS	47
5.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS	48
HOOFDSTUK 6	UITVOERING EN HANDHAVING	50
6.1	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	50
6.2	HANDHAVING	50
6.3	RETROSPECTIEVE TOETS	50
HOOFDSTUK 7	VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN	52
7.1	VOOROVERLEG	52
7.2	INSPRAAK	52
7.3	ZIENSWIJZEN	52
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING	53	
BIJLAGE 1	BEELDKWALITEITSPLAN	53
BIJLAGE 2	RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN KGO	54
BIJLAGE 3	BODEMONDERZOEK	55
BIJLAGE 4	AERIUS BEREKENING	56
BIJLAGE 5	QUICKSCAN NATUURWAARDENONDERZOEK	57
BIJLAGE 6	WATERTOETSRESULTAAT	58

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Voorliggend plan heeft betrekking op een historisch erf ten noordwesten van het woonperceel aan de Grimbergerweg 9 te Notter. Op het erf bevindt zich een vervallen karakteristieke boerderij (Het Hemeltje, het oudste l s hoes in Wierden) en de funderingen van een bijbehorende schuur (zichtbaar op kaarten tussen 1920 en 1970). Op basis van een onafhankelijk advies van Het Oversticht, is de bebouwing in de context van het erf en het landschap aangeduid als karakteristiek, onder meer vanwege de karakteristieke boerderij, het ensemble en de markante ligging. In de huidige situatie heeft het erf de enkelbestemming ‘Bos’.

Het voornemen bestaat om het historische, karakteristieke erf te herstellen en in gebruik te nemen als woonperceel met een woning en bijgebouw, waarbij sprake is van een inwoonsituatie. Het plan omvat concreet de restauratie van de vervallen karakteristieke boerderij en de herbouw van het bijgebouw. Voorgenomen ontwikkeling kan mogelijk worden gemaakt op basis van het ‘Vrijkomende agrarische Bedrijfsbebouwing (VAB)’ beleid, waarbij de uitwerking plaatsvindt via de beleidslijn Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO).

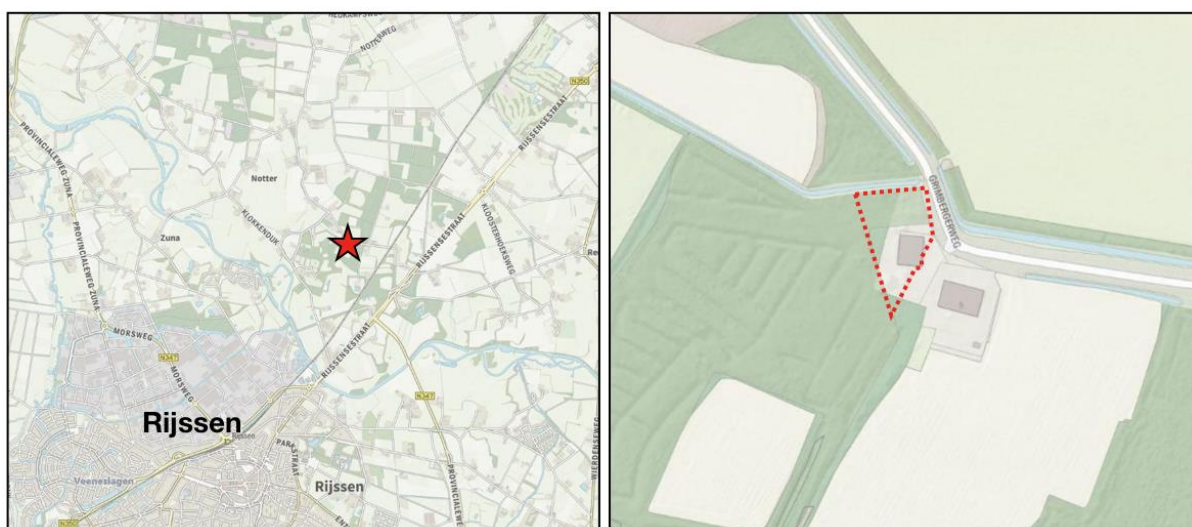
Voor het plan zijn een ruimtelijk kwaliteitsplan en een beeldkwaliteitsplan opgesteld om de karakteristieke waarde van het historische erf te behouden en te versterken.

De gemeente Wierden heeft aangegeven in principe mee te willen werken aan dit voornemen.

Voorgenomen ontwikkeling is niet toegestaan op basis van het geldende bestemmingsplan. Een herziening van het bestemmingsplan is dan ook noodzakelijk. Dit bestemmingsplan voorziet in de gewenste juridisch-planologische kaders en toont aan dat het voornemen in overeenstemming is met ‘een goede ruimtelijke ordening’.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Wierden, ten noord(oost)en van de kern Rijssen. Kadastraal staat het plangebied bekend als gemeente Wierden, sectie H, nummers 2541 en 5710 (gedeeltelijk). Op afbeelding 1.1 is de ligging van het plangebied ten opzichte van de kern Rijssen en de directe omgeving weergegeven. Het plangebied is hierbij indicatief aangegeven met de rode omlijning. Voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding.



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

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan “Buitengebied 2009, herziening Grimbergerweg 9 (2)” bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek. Nr. NL.IMRO.0189.BP2023000022-VA01) en een renvooi;
- regels (met bijbehorende bijlagen).

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden weergegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het bestemmingsplan en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten, maar maakt geen deel uit van het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

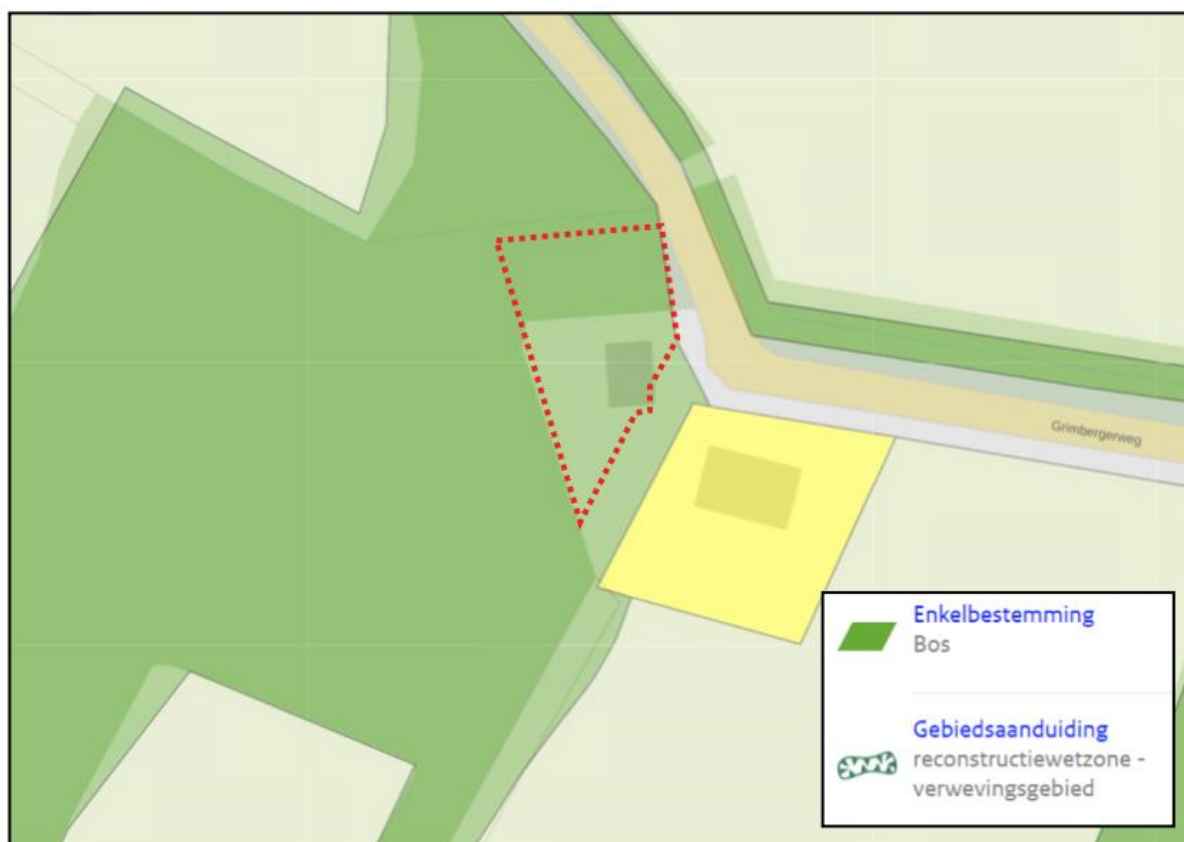
1.4 Geldend bestemmingsplan

1.4.1 Algemeen

Het plangebied is gelegen binnen de begrenzing van de bestemmingsplannen:

- bestemmingsplan ‘Buitengebied 2009’ vastgesteld 12 januari 2010;
- bestemmingsplan ‘Buitengebied 2009, herziening waterwinning Wierden’ vastgesteld 4 oktober 2011;
- bestemmingsplan ‘Buitengebied 2009, herziening 2012 (veegplan)’ vastgesteld 2 jul 2013;
- bestemmingsplan ‘Buitengebied 2009, herziening 2019 (veegplan 2)’ vastgesteld 12 oktober 2019;
- paraplubestemmingsplan ‘Bouw van gebouwtjes voor algemeen belang’ vastgesteld 9 december 2014;
- paraplubestemmingsplan ‘Parkeren gemeente Wierden’ vastgesteld 10 juli 2018.

In afbeelding 1.2 is een uitsnede van het bestemmingsplan ‘Buitengebied 2009’ opgenomen. Het plangebied is indicatief rood omlijnd. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding.



Afbeelding 1.2

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

1.4.2 Beschrijving bestemmingen

De gronden binnen het plangebied zijn voorzien van de enkelbestemming ‘Bos’. Verder ligt op de gronden de gebiedsaanduiding ‘reconstructiewetzone – verweavingsgebied’.

De gronden met de bestemming ‘Bos’ zijn bestemd voor bos en/of dichte beplantingsstroken, het behoud, het herstel en de ontwikkeling van natuurlijke en landschappelijke waarden, voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding en recreatief medegebruik.

Op gronden waarop de gebiedsaanduiding ‘reconstructiewetzone – verweavingsgebied’ is gelegen zijn specifieke regels van toepassing binnen de bestemmingen ‘Agrarisch – Agrarisch bedrijf’, ‘Agrarisch – Kwekerij’, ‘Agrarisch – Paardenhouderij’ en ‘Wonen’.

1.4.3 Strijdigheid

Het bebouwen en in gebruik nemen van het plangebied ten behoeve van woondoeleinden is niet toegestaan binnen de geldende bestemming ‘Bos’. De bestemming is zowel qua gebruik als qua bouw mogelijkheden ontoereikend.

Om het initiatief mogelijk te maken dient het bestemmingsplan te worden herzien. Met voorliggend bestemmingsplan wordt een passend juridisch-planologisch kader vastgesteld en aangetoond dat de ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

1.5 Leeswijzer

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

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

HOOFDSTUK 2 DE HUIDIGE EN GEWENSTE SITUATIE

2.1 Huidige situatie plangebied

Het plangebied omvat het historische, karakteristieke erf ten noordwesten van het woonperceel aan de Grimbergerweg 9 te Notter, in het westelijke deel van het buitengebied van de gemeente Wierden. De functionele structuur rondom het plangebied bestaat uit bospercelen en agrarische cultuurgronden met verspreid gelegen (agrarische) bedrijfspercelen en woonfuncties.

Binnen het plangebied zijn op dit moment twee gebouwen aanwezig. Eén van de gebouwen is vervallen en de ander bestaat alleen nog uit een fundering. Het betreft een vervallen karakteristieke boerderij (Het Hemeltje, het oudste lös hoes in Wierden) en de funderingen van een bijbehorende schuur (zichtbaar op kaarten tussen 1920 en 1970). Daarnaast is binnen het plangebied een hooiberg aanwezig, echter verkeert ook deze in zeer slechte bouwkundige staat aangezien alleen het gebintewerk nog aanwezig is. Rondom de bebouwing ligt een loofhoutbos met een ondergroei van onder andere brandnetels.

Op basis van een onafhankelijk advies van Het Oversticht, is de bebouwing in de context van het erf en het landschap aangeduid als karakteristiek, onder meer vanwege de karakteristieke boerderij, het ensemble en de markante ligging.

Op afbeelding 2.1 en 2.2 zijn respectievelijk een luchtfoto en impressiebeelden van het plangebied opgenomen.



Afbeelding 2.1 Luchtfoto plangebied (Bron: Atlas van Overijssel)



Afbeelding 2.2 Foto's vervallen karakteristiek bijgebouw (links) en fundering schuur (rechts) binnen het plangebied (Bron: initiatiefnemer)

2.2 Gewenste situatie

2.2.1 Algemeen

Het voornemen bestaat om het historische erf met cultuurhistorisch waardevolle gebouwen te herstellen en in gebruik te nemen als woonperceel met een woning en bijgebouw, waarbij sprake is van een woonsituatie.

Het plan omvat concreet de restauratie van de vervallen karakteristieke boerderij en de herbouw van het bijgebouw ten zuiden van de boerderij. Rondom de woning en schuur zal erfverharding worden aangelegd. De nieuwe woning wordt ontsloten op de Grimbergerweg. Het parkeren zal op eigen perceel plaats vinden.

Voorgenomen ontwikkeling kan mogelijk worden gemaakt op basis van het beleid 'Regionale Spelregels voor ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van Zuidwest- Twente' hoofdstuk 6: vrijkomende agrarische bebouwing in combinatie met een Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving investering. In hoofdstuk 3 wordt hier nader op ingegaan.

2.2.2 Beeldkwaliteitsplan

In voorliggend geval is er een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Het beeldkwaliteitsplan zal gelijktijdig met het bestemmingsplan worden vastgesteld als bedoeld in artikel 12a van de Woningwet. De welstandscommissie zal bij het beoordelen van bouwplannen het beeldkwaliteitsplan als toetsingskader hanteren. Het beeldkwaliteitsplan is in bijlage 1 bij deze toelichting opgenomen.

2.2.3 Erfinrichting

De ontwikkeling is vormgegeven aan de hand van uitgangspunten van initiatiefnemer, het Oversticht en de gemeente Wierden. Hieronder worden deze uitgangspunten beknopt uiteengezet.

Initiatiefnemer

- Herstellen erf en bebouwing, waarbij zoveel mogelijk bestaande materialen worden hergebruikt;
- Realisatie woning en een bijgebouw;
- Realisatie voldoende parkeerruimte;
- Inpassing van het erf in de omgeving.

Gemeente Wierden/Het Oversticht

- Het voornemen dient gepaard te gaan met een impuls in de kwaliteit van de omgeving conform het gemeentelijke en provinciale beleid;
- Uit het ruimtelijk kwaliteitsplan moet blijken dat de ontwikkeling is ingepast in de omgeving en voldoet aan de beleidstukken;
- De karakteristiek van het oorspronkelijke erf terugbrengen;
- Erf moet zich als eenheid presenteren;
- De woning met bijgebouwen terugbouwen naar oorspronkelijke verschijning;
- Streekeigen onderdelen van een Twents erf opnemen in de inrichting van het erf;
- Gebruik van materialen die van oorsprong voorkwamen op erven, welke sober zijn en mooi verouderen.

Erfinrichting

Het plangebied omvat een historisch erf met opstallen. Bij de inrichting van het erf is de bestaande locatie van de oude boerderij als basis genomen. Het betreft een boerderij van het hallehuis-type, welke een rechthoekige plattegrond heeft. De woning krijgt, zoals kenmerkend voor boerderijen in deze streek, een nienend met een onderschoer aan de wegzijde.

Omdat van de voormalige schuur enkel nog de fundering aanwezig is, is gekozen om deze in de nieuwe situatie aan de zuidzijde van de boerderij te bouwen. Hierdoor ontstaat een compact erf, waarbij het erf een eenheid vormt met het woonperceel op nummer 9. De gebouwen worden zodoende rondom één gemeenschappelijk erf gepositioneerd.

Qua materiaalkeuze is het van belang dat de gebouwen een verschijningsvorm krijgen die aansluit bij de oorspronkelijke verschijning. Daarbij moet tevens sprake zijn van een hiërarchie tussen de boerderij en de aangebouwde schuur. De schuur moet qua karakter ondergeschikt zijn aan de boerderij. Hier wordt nader op ingegaan in het separaat opgestelde Beeldkwaliteitsplan.

De inrit wordt ontsloten vanaf de Grimbergerweg. Met verharding wordt spaarzaam omgegaan. Het wordt grotendeels uitgevoerd met halfverharding. De verharding (oude (gebakken) klinkers) komt voor rondom de bebouwing. Aan de voorzijde van het erf komt een losse gemengde haag, welke de tuin afscheid van de weg. Middels hoogstamfruitbomen en een solitaire walnoot wordt het erf groen ingevuld. Deze fruitbomen komen van oorsprong voor op een erf.

Het erf en de omgeving is onderdeel van een kleinschalig landschap met veel singels en bosjes, welke met name voorkomen langs wegen en perceelgrenzen. Het perceel zelf wordt vrijwel geheel omsloten door een gemengde houtopstand. Deze gemengde houtopstand is belangrijk voor de biodiversiteit in de omgeving en maakt onderdeel uit van het Natuurnetwerk Nederland. Van belang is dat de oudere loofbomen op het erf tevens behouden blijven. De tot voor kort aanwezige grote linde vlakbij de boerderij hoort bij de (voorzijde van) het gebouw en is daarom voornamelijk van belang om terug te brengen.

Inspanning landschap:

- Herstel van een karakteristiek erf;
- Gebouwen kennen een typische Twentse verschijning;
- Het erf kent een streekeigen indeling;
- Structuurbepalende elementen vormen de bestaande houtopstand op het erf en een aan te planten gemengde haag;
- Erf wordt groen ingevuld met hoogstam fruitbomen en een solitaire walnoot;
- Aanplant van struweelbeplanting langs de bosrand;
- Op het erf is ruimte om te parkeren.



Afbeelding 2.3 Uitsnede erfinrichtingsplan (Bron: BIZ.nu)

2.2.4 Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

Een nieuwe ontwikkeling dient op basis van de 'Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving' gepaard te gaan met een landschappelijke inpassing van de ontwikkeling op de plek zelf als basisvoorwaarde. Dit wordt ook wel de basisinspanning genoemd. Onder de basisinspanning valt in dit geval het behoud van de houtopstand binnen het plangebied, de karakteristieke erfopbouw en typische Twente verschijning van de gebouwen. Op deze manier wordt aantasting van de omgevingskwaliteit en een verlies aan ecologische en landschappelijk kapitaal voorkomen (behoud houtopstand).

Echter is meer nodig om de ontwikkeling in het buitengebied en de (verbetering of herstel van de) kwaliteit van de omgeving in evenwicht te krijgen. Er dient een aanvullende kwaliteitsbijdrage plaats te vinden. Deze wordt bepaald aan de hand van de meerwaarde. Dit bedrag kan naar boven en naar beneden worden bijgesteld door een aantal wegingsfactoren. Om de meerwaarde te berekenen is de 'beleidslijn toepassing kwaliteitsimpuls groene omgeving' opgesteld. Hieronder is een berekening opgenomen voor het voornemen.

Opbrengsten

Hierbij wordt gekeken naar de waardevermeerdering van de nieuwe bestemming. Voor de waardetaxatie van de oude en nieuwe bestemming is een taxatierapport opgesteld door rentmeesterskantoor De Veldstee. Zoals te zien in onderstaande tabel komt de waardevermeerdering van de nieuwe bestemming in totaal neer op € 115.625,--.

Bestemming	Prijs per m ²	Aantal m ²	Bedrag
Bos	€ 92,50 (500 m ²), € 46,25 (500 m ²)	1.000	€ 69.375,--
Wonen	€ 185	1.000	€ 185.000,--
Waardevermeerdering:			€ 115.625,--

Kosten

Om de netto waardevermeerdering te berekenen mogen nog een aantal kosten afgetrokken worden:

Kostenpost	Prijs per m ²	Aantal m ²	Bedrag
Kosten Bouwrijp maken	€ 20,--	1.000	€ 20.000,--
Advies-, onderzoeks- en bestemmingsplankosten	-	-	€ 15.000,--
Leges (principeverzoek & bestemmingsplan)	-	-	€ 4.188,--
Totale kosten:			€ 39.188,--

Per saldo bedraagt de waardevermeerdering (115.625 – 39.188 =) € 76.437,--

Wegingsfactoren

De meerwaarde alleen geeft geen afdoende beeld van de benodigde compensatie. Er zijn een aantal (wegings)factoren die invloed hebben op de aanvullende kwaliteitsprestaties. Door toepassing van deze wegingsfactoren kan het bedrag van de meerwaardeberekening naar boven of beneden worden bijgesteld.

Percentageberekening	
Is de functie gebiedseigen of gebiedsvreemd?	Gebiedseigen 20 Beetje gebiedsvreemd 30 Gebiedsvreemd 40
Wat is de impact/schaal in relatie tot de omgeving?	Klein 20 Middel 30 Groot 40
In welke mate vervult het initiatief eigen belang of ook maatschappelijke belangen?	Groot maatschappelijk belang 20 Beetje maatschappelijk belang 30 Eigen belang 40
Conclusie	70

Gebiedseigen 20%

Het herstellen van een karakteristiek historisch erf. Volgens het landschapsonwikkelingsplan van Wierden wordt veel waarde gehecht aan het behoud van historische erven in deze streek.

Impact middel 20%

Een woonfunctie heeft geen milieubelastende werking op de omgeving.

Beetje maatschappelijk belang 30%

Het voornemen draagt bij aan het realiseren van een toeristisch aantrekkelijk gebied door het herstel van karakteristieke bebouwing.

De meerwaarde van het voornemen is (€ 76.437 * 70% =) € 53.505,90

De meerwaarde wordt voor een klein deel ingezet op de locatie zelf, door het de diverse landschapsmaatregelen (in totaal € 10.500,--). Het resterende bedrag (€ 43.005,90) wordt benut voor investeringen in het landschap en/of de ruimtelijke kwaliteit binnen de gemeente Wierden. De KGO gelden worden toegewezen aan de Coöperatie Notter / Zuna, voor (landschappelijke) verbeteringen in de buurtschappen.

2.2.4 Verkeer en parkeren

2.2.4.1 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 verkeergeneratie 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.

2.2.4.2 Gemeentelijk parkeerbeleid

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

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

2.2.4.3 Uitgangspunten

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’.

In voorliggend geval is sprake van een inwoonsituatie. Voor het berekenen van de parkeerbehoefte en de verkeersgeneratie is daarom uitgegaan van een twee-onder-een-kap woning.

2.2.4.4 Berekening parkeerbehoefte

Op basis van het vorenstaande is sprake van een parkeerbehoefte van 2,2 parkeerplaatsen (inclusief bezoekersparkeren). In totaal moeten er ruimte zijn voor afgerond 5 parkeerplaatsen. Het perceel is van voldoende omvang om op eigen terrein te kunnen voorzien in deze parkeerbehoefte (zie ook afbeelding 2.3).

2.2.4.5 Berekening Verkeersgeneratie

Op basis van de uitgangspunten zoals beschreven in 2.2.3.3 geldt voor een twee-onder-een-kap woning een verkeersgeneratie van gemiddeld 7,8 verkeersbewegingen per weekdagemaal per woning. In totaal is daardoor sprake van 15,6 verkeersbewegingen per weekdagemaal. Een dergelijke beperkte toename is niet of nauwelijks waarneembaar in het verkeersbeeld. De Grimbergerweg en omliggende infrastructuur beschikken over voldoende capaciteit om een dergelijke geringe toename van het aantal verkeersbewegingen goed en veilig te kunnen afwikkelen.

2.2.4.6 Conclusie verkeer en parkeren

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

HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER

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

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

3.1.1.1 Algemeen

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

3.1.1.2 Vier prioriteiten

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

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie

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

2. Duurzaam economisch groeipotentieel

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

3. Sterke en gezonde steden en regio's

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

4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

Er ontstaat een nieuw perspectief voor de Nederlandse landbouwsector als koploper in de duurzame kringlooplandbouw. Een goed verdienpotentieel voor de bedrijven wordt gecombineerd met een minimaal effect op de omgevingskwaliteit van lucht, bodem en water. In alle gevallen zetten we in op ontwikkeling van de karakteristieke eigenschappen van het Nederlandse landschap. Dit vertegenwoordigt een belangrijke cultuurhistorische waarde. Verrommeling en versnippering, bijvoorbeeld door wildgroei van distributiecentra, is ongewenst en wordt tegengegaan.

3.1.1.3 Afwegingsprincipes

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

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

3.1.1.4 Toetsing van het initiatief aan de NOVI

Het betreft een ontwikkeling waarbij geen nationale belangen in het geding zijn en er is geen sprake van enige belemmering met betrekking tot de prioriteiten zoals verwoord in de NOVI. Het betreft een ontwikkeling waarbij een karakteristiek historisch erf wordt hersteld. Volgens het landschapsontwikkelingsplan van de gemeente Wierden wordt veel waarde gehecht aan het behoud van historische erven in deze streek. Geconcludeerd wordt dat de NOVI geen belemmering vormt voor de voorliggende ontwikkeling.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

3.1.2.1 Algemeen

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.’

3.1.2.2 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten in het rijksbeleid

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

Is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling?

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

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

In voorliggend geval wordt één woning, met inwoonsituatie, mogelijk gemaakt. De ladder voor duurzame verstedelijking dan ook niet van toepassing. Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van strijd met het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

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

3.2.1 Omgevingsvisie Overijssel

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

3.2.2 Omgevingsverordening Overijssel

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

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

3.2.3 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

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

Deze begrippen worden hieronder nader toegelicht.

3.2.3.1 Of - generieke beleidskeuzes

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

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

Voor specifieke gebieden in Overijssel geldt dat niet alle initiatieven mogelijk zijn. Dit heeft te maken met zwaarwegende publieke belangen, Gebiedsspecifieke beleidskeuzes om de zwaarwegende publieke belangen

te borgen, zijn: reservering voor waterveiligheid en beperking wateroverlast, drinkwater/grondwaterbeschermingsgebieden, het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen Ecologische Hoofdstructuur (EHS)), de Nationale Landschappen en het provinciaal routenetwerk transport gevaarlijke stoffen.

3.2.3.2 Waar - ontwikkelingsperspectieven

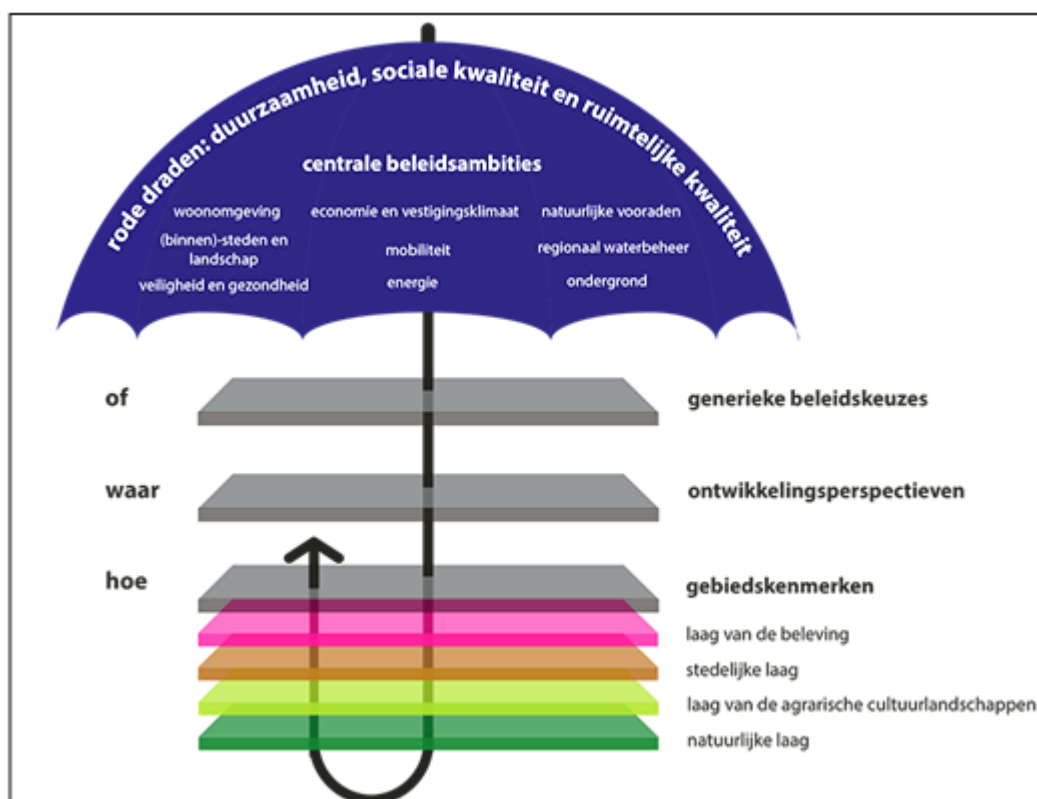
Als uit de beoordeling in het kader van de generieke beleidskeuzes blijkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aanvaardbaar is, vindt een toets plaats aan de ontwikkelingsperspectieven. In de Omgevingsvisie is een spectrum van zes ontwikkelperspectieven beschreven voor de groene en stedelijke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

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

3.2.3.3 Hoe - gebiedskenmerken.

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

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



Afbeelding 3.1 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel (Bron: Provincie Overijssel)

3.2.4 Toetsing aan de uitgangspunten van het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

3.2.4.1 Of - generieke beleidskeuzes

In het kader van voorliggende ontwikkeling zijn bij het toetsen aan de 'generieke beleidskeuzes' voornamelijk de artikelen 2.1.3 (*Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik*), artikel 2.1.5 (*Ruimtelijke kwaliteit*), 2.1.6 (*Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving*) en artikel 2.2.2 (*Realisatie nieuwe woningen*) van de provinciale verordening van belang. De hiervoor genoemde artikelen worden hierna nader toegelicht. Opgemerkt wordt dat het plangebied tevens in een NNN-gebied gelegen is. In voorliggend geval vinden er echter geen ingrepen plaats met negatieve effecten op de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN (zoals areaalvermindering of het doorsnijden van structuren). De ontwikkeling vindt namelijk plaats op een bestaand erf.

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.*

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

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

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.3 van de Omgevingsverordening Overijssel

Het plan betreft een ontwikkeling die voldoet aan het principe van ‘Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik’. Er wordt namelijk gebruik gemaakt van bestaande bebouwing voor het realiseren van een woning met inwoonsituatie. Doordat de bebouwing in de huidige situatie vervallen is, dient de bebouwing wel afgebroken en opnieuw herbouwd te worden. Hierbij worden de bestaande materialen zoveel mogelijk hergebruikt. Aangezien het in voorliggend geval karakteristieke bebouwing betreft, bestaat er daarnaast binnen bestaand stedelijk gebied geen gelijkwaardig alternatief voor de gewenste ontwikkeling.

Artikel 2.1.5 (leden 1,2,3 en 5)

Ruimtelijke kwaliteit

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

Deze onderbouwing bestaat uit het inzichtelijk maken van:

- de wijze waarop toepassing is gegeven aan het Uitvoeringsmodel (OF-, WAAR- en HOE-benadering) die in de Omgevingsvisie Overijssel is neergelegd;
- de wijze waarop de nieuwe ontwikkeling past binnen het ontwikkelingsperspectief die in de Omgevingsvisie Overijssel voor het gebied is neergelegd;

- De wijze waarop toepassing is gegeven aan de vier-lagenbenadering die onderdeel uitmaakt van het Uitvoeringsmodel en op welke wijze de Catalogus Gebiedskenmerken is gebruikt bij de ruimtelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling.

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

In verband met de voorgenomen ontwikkeling is een KGO-plan met erfinrichtingsplan opgesteld (bijlage 2) waarbij in wordt gegaan op de landschappelijke inpassing van het plangebied. Korthedshalve wordt hiernaar verwezen. De inrichting van het plangebied is mede gebaseerd op de geldende gebiedskenmerken. Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in overeenstemming is met artikel 2.1.5 van de Omgevingsverordening Overijssel.

Artikel 2.1.6

Kwaliteitsimpuls Groene omgeving

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

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.1.5 leden 1,2,3 en 5 en 2.1.6 van de Omgevingsverordening Overijssel

De provincie Overijssel biedt gemeenten de gelegenheid om een eigen beleidsinvulling te geven aan het KGO-beleid. De gemeente Wierden heeft in voorliggend geval de toepassing van de KGO uitgewerkt in de Beleidslijn toepassing Groene Omgeving, welke is geaccordeerd door de provincie. Korthedshalve wordt dan ook verwezen naar paragraaf 3.3.5 waarin de ontwikkeling wordt getoetst aan de beleidslijn. Hier wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling in overeenstemming is met de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving.

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

Als gevolg van voorliggende ontwikkeling wordt één woning met een inwoonsituatie toegevoegd. De woning voldoet aan de kwalitatieve behoefte in de markt en wordt gebouwd voor een lokale concrete behoefte naar woonruimte (bewoners bekend). 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 ‘Zone Ondernemen met Natuur en Water (ONW)’. In afbeelding 3.2 is een uitsnede van de perspectievenkaart behorende bij de Omgevingsvisie opgenomen, waarbij het plangebied is aangegeven met een rode cirkel.



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

‘Zone Ondernemen met Natuur en Water (ONW)’

Het ontwikkelingsperspectief Zone Ondernemen met Natuur en Water (ONW) is opgebouwd uit het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de Zone Ondernemen met Natuur en Water buiten het Natuurnetwerk Nederland (NNN) en het watersysteem. Het plangebied is gelegen binnen het Natuurnetwerk Nederland (NNN).

Binnen het Natuurnetwerk Nederland (NNN) staan in Overijssel de kwaliteitsambities Natuur als ruggengraat en Continu en Beleefbaar watersysteem voorop (zie paragraaf 4.1.2). Behoud en versterking van de natuurkwaliteit staat centraal binnen de bestaande natuur van het natuurnetwerk. Voor initiatieven die niet passen binnen de doelstelling van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is binnen het natuurnetwerk geen ruimte, tenzij er sprake is van een groot openbaar belang waar niet op een andere manier aan voldaan kan worden (het ‘nee, tenzij’-principe). Daarbij hanteren we zogenaamde NNN-spelregels. Binnen de gebieden waar de komende jaren natuurrealisatie plaatsvindt, is medegebruik mogelijk. Voorwaarde is wel dat initiatieven actief bijdragen aan realisatie van het robuuste en samenhangende netwerk van gebieden met natuur-, water- en landschappelijke kwaliteit.

Toetsing van het initiatief aan het ‘Ontwikkelingsperspectief’

Voorliggende ontwikkeling heeft betrekking op het herstellen van een bestaand erf met bestaande bebouwing binnen het Natuurnetwerk Nederland. Daarbij vinden geen ingrepen plaats met negatieve effecten op het NNN (zoals areaalvermindering of het doorsnijden van structuren). Het betreft karakteristieke bebouwing op een markant gelegen locatie welke herbouwd worden, wat een positief effect voor de omgeving met zich meebrengt. Om de NNN in de directe omgeving te versterken wordt mantel-zoom-vegetatie aangebracht langs de aangrenzende bosrand (zie afbeelding 2.3).

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

3.2.4.3 Hoe - gebiedskenmerken

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch-cultuurlandschap, stedelijke laag en laag van de beleving) gelden specifieke kwaliteitsvoorwaarden en –opgaven voor ruimtelijke ontwikkelingen. De ‘stedelijke laag’ en de ‘laag van de beleving’ worden in dit geval buiten beschouwing gelaten omdat er op het plangebied geen kenmerken vanuit deze specifieke lagen van toepassing zijn.

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

Het plangebied is op de gebiedskenmerkenkaart de 'Natuurlijke laag' aangeduid met het gebiedstype 'Beekdalen en natte laagtes', zoals in afbeelding 3.3 is te zien ter plaatse van de rode cirkel.



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

‘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 lagergelegen delen, naar de beken en rivieren. De ambitie is de beekdalen als functionele en ruimtelijke dragende structuren van het landschap betekenis te geven. Ruimte voor water, continuïteit van het systeem zijn leidend. Tevens is de ambitie afwenteling van wateroverlast op stroomafwaarts gelegen gebieden te voorkomen door het beekstelsel als eenheid te beschouwen en het vasthouden van water te bevorderen. Tot slot zijn beekdalen belangrijke verbindingen voor mens, plant en dier. 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 beekstelsel en aan vergroting van de zichtbaarheid, bereikbaarheid en beleefbaarheid van het water.

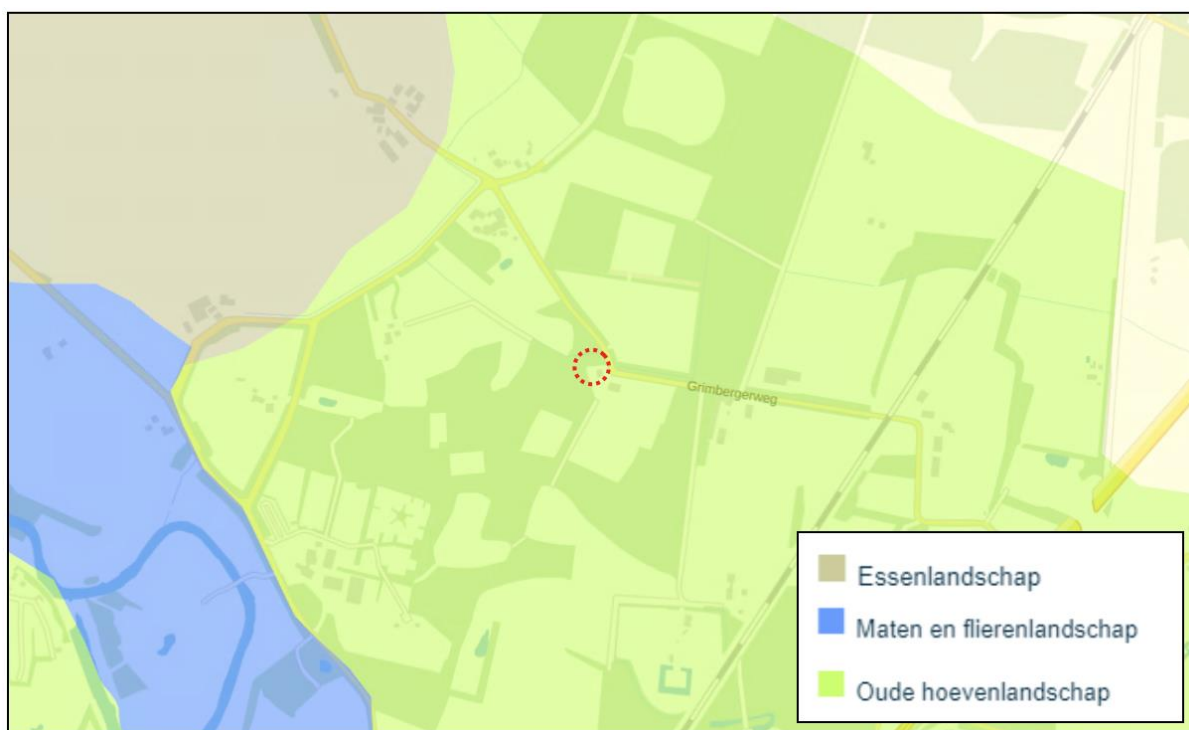
Toetsing van het initiatief aan de ‘Natuurlijke laag’

Voorliggende ontwikkeling heeft betrekking op het herstellen van een bestaand erf met bestaande bebouwing. De van oorsprong voorkomende ‘Natuurlijke laag’ zijn daarom niet of nauwelijks meer aanwezig. Gelet op de aard en omvang van dit plan is het niet realistisch om binnen het plangebied water aan te leggen of op andere wijze bij te dragen aan het beekstelsel. Gesteld wordt dat de ontwikkeling in overeenstemming is met het ter plekke geldende gebiedskenmerk van de ‘Natuurlijke laag’.

2. De ‘Laag van het agrarisch cultuurlandschap’

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. De landschappelijke structuren zijn belangrijke dragers van de biodiversiteit.

De locatie is op basis van de ‘Laag van het agrarisch cultuurlandschap’ aangeduid met het gebiedstype ‘Oude hoevenlandschap’. In afbeelding 3.4 is dit weergegeven.



Afbeelding 3.4 Uitsnede gebiedskenmerkenkaart ‘Laag van het agrarisch cultuurlandschap’ (Bron: Provincie Overijssel)

‘Oude hoevenlandschap’

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 dezelfde 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.

De ambitie is het kleinschalige, afwisselende oude hoevenlandschap vanuit de verspreid liggende erven een ontwikkelingsimpuls te geven. Deze erven bieden veel ruimte voor landbouw, wonen, werken, recreatie, mits er wordt voortgebouwd aan kenmerkende structuren van het landschap: de open esjes, de routes over de erven, de erf- en landschapsbeplantingen. Binnen deze structuren zijn er vol op mogelijkheden om een functioneel grootschalige landbouw in een kleinschalig landschap te ontwikkelen.

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

Het voornemen heeft betrekking op een bestaand bebouwd erf. Op basis van een onafhankelijk advies van Het Oversticht, is de bebouwing in de context van het erf en het landschap aangeduid als karakteristiek, onder meer vanwege de karakteristieke bijgebouw, het ensemble en de markante ligging. Door de bebouwing in de toekomst te mogen gebruiken voor woondoeleinden is het mogelijk om het erf in oude staat te herstellen, wat positief bijdraagt aan de cultuurhistorie van deze plek. Daarnaast wordt het plangebied op adequate wijze landschappelijk ingepast zoals beschreven in paragraaf 2.2.2. Geconcludeerd wordt dat het voornemen een positieve invloed heeft op het gebiedskenmerk van de ‘Laag van het agrarisch cultuurlandschap’.

3.2.5 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

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

3.3 Gemeentelijk beleid**3.3.1 Structuurvisie Wierden*****3.3.1.1 Inleiding***

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

3.3.1.2 Ruimtelijke Ontwikkelingsvisie**Ambitieniveau**

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

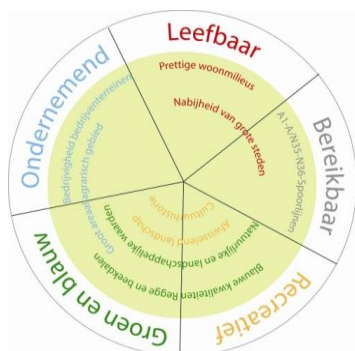
Centrale waarden

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

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

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

3.3.1.3 Kernkwaliteiten en centrale waarden gemeente Wierden



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

3.3.1.4 Deelgebiedsvisies

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

'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;
- natuur- en landschapsbehoud en -ontwikkeling door implementatie LOP;
- duurzaamheid en cultuurhistorische waarden bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

3.3.1.5 Toetsing van het initiatief aan de Structuurvisie Wierden

Binnen het plangebied staan twee bijgebouwen welke in het verleden in gebruik waren als agrarische bedrijfsbebouwing. Inmiddels staat de deels karakteristieke bebouwing leeg en zijn deze in een vervallen staat. In de structuurvisie wordt ruimte gegeven voor nieuwe functies in Vrijgekomen Agrarische Bebouwing (VAB). Door een woonbestemming toe te kennen aan het plangebied en in het karakteristieke bijgebouw een woning toe te staan, kan het erf met de bebouwing in ere hersteld worden. Tevens wordt hiermee een duurzame bestemming gegeven aan de bebouwing, wat bijdraagt aan een vitaal platteland en waarbij verrommeling wordt voorkomen. 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.

4.3.2.2 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.

4.3.2.3 Kwantitatieve woningbehoefte

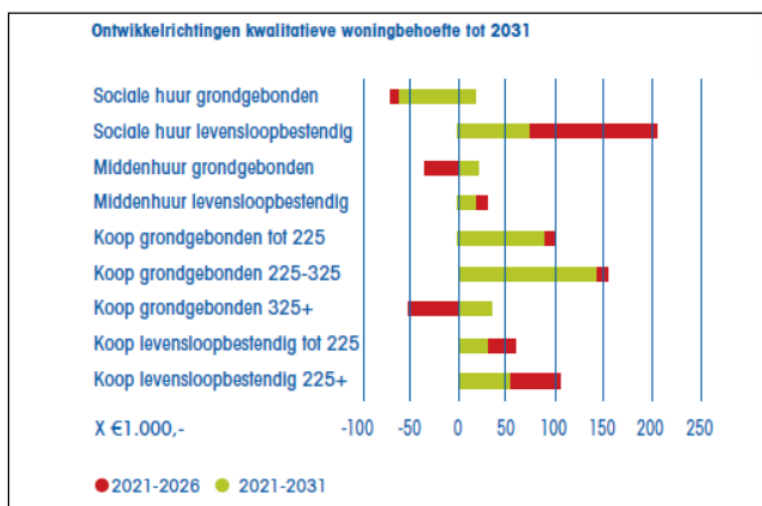
Het woningmarktonderzoek uit 2021 geeft de kwantitatieve woningbehoefte voor de gemeente Wierden aan tot 2031. Oftewel, hoeveel woningen de komende jaren moeten worden toegevoegd om in de lokale behoefte te voorzien. We gaan er hierbij vanuit dat ieder huishouden een woning nodig heeft. Dit leidt tot de volgende kwantitatieve woningbehoefte:

Woningbehoefte tot 2031		Woningbehoefte tot 2031	
Huishoudensprognose	+510	Kern Wierden	+380 à +420
Achterstand realiseren woningaanbod	+40	Kern Enter	+130 à +170
Woningbehoefte	+550	Kern Hoge Hexel	+20 à +40
Lokale woningbehoefte (volgens RWT*)	+660	Overige buurtschappen	+20 à +30
Extra impuls (volgens RWT*)	+200		
Totale woningbehoefte	+860		

Afbeelding 3.5 Kwantitatieve woningbehoefte (Bron: Gemeente Wierden)

4.3.2.4 Kwalitatieve woningbehoefte

De kwalitatieve woningbehoefte laat zien aan wat voor soort woningen behoefte is in de gemeente Wierden. Daar door kunnen we gericht toevoegen voor een toekomstbestendig woningaanbod. De kwalitatieve woningbehoefte tot 2031 voor de gemeente Wierden is te zien in onderstaande afbeelding.



Afbeelding 3.6 Kwalitatieve woningbehoefte (Bron: Gemeente Wierden)

Goedkope en middeldure koopwoningen

Voornamelijk in de kernen van Wierden en Enter is er vraag naar goedkope tot middeldure koopwoningen. Dat zijn woningen tot €225.000 en tussen €225.000 en €325.000. Voor lagere en middeninkomens is het belangrijk dat er voldoende aanbod is in dit segment.

Sociale huurmarkt

Krapte op de woningmarkt zorgt ervoor dat langere zoektijden ontstaan voor sociale huurwoningen. De slagingskansen voor woningzoekenden nemen daardoor af. Daarbij komt de verwachting dat de vraag naar sociale huurwoningen in gemeente Wierden de komende jaren zal toenemen. Het is ook de verwachting dat de scheefheid in de sociale huursector gelijk blijft. Dit komt tevens doordat huishoudens met hogere inkomens in een krappe woningmarkt niet kunnen doorstromen naar de koopsector.

Middenhuur

In de gemeente Wierden bestaat een sterke ‘koopcultuur’. De voorkeur gaat vaak uit naar een koopwoning ten opzichte van huur. Middenhuur is voor de inwoners vaak een tweede keuze. Dat maakt dat de komende jaren een beperkte toename wordt verwacht in de vraag naar middenhuur.

Levensloopbestendig aanbod

Het aantal en aandeel oudere inwoners in de gemeente Wierden neemt de komende tijd toe. Daardoor stijgt de vraag naar levensloopbestendige woningen. Hoewel levensloopbestendig aanbod vaak wordt geassocieerd met ouderen, zijn deze woningen ook geschikt voor andere huishoudenssamenstellingen. De vraag naar levensloopbestendige woningen is afkomstig van jonge huishoudens die een betaalbare en snelle eerste start op de woningmarkt willen maken én van oudere huishoudens die op zoek zijn naar een geschikte woning, ook als er fysieke beperkingen optreden. De nieuwe generaties oudere huishoudens zijn op zoek naar een toegankelijke woning/levensloopbestendige woning met oog op comfort, zowel in de huur- als in de koopsector.

Betaalbaarheid

De betaalbaarheid van een woning is niet voor iedereen vanzelfsprekend. Door economische ontwikkelingen is het voor bepaalde huishoudens lastig om de maandelijkse huur of hypotheek te betalen. Als gevolg hiervan zullen in sommige gevallen concessies moeten worden gedaan aan de kwaliteit van woningen: bijvoorbeeld een kleiner oppervlakte of een minder luxe afwerking.

Programmeringsstrategie

De programmeringsstrategie van de gemeente Wierden in combinatie met de Lokale Woonagenda is gebaseerd op de volgende 3 punten:

- Blijven inzetten op toekomstbestendige woningvoorraad;
- Inzetten op goedkope en middeldure koopwoningen;
- Inzetten op doorstroming op de gehele woningmarkt binnen de gemeente Wierden.

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

In dit bestemmingsplan gaat het om het realiseren van een extra woning met inwoonsituatie in een karakteristiek bijgebouw op basis van de VAB-regeling. Het initiatief voorziet naast een concrete woningbehoefte in kwaliteitsverbetering van het de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied van Wierden door de cultuurhistorie op de locatie terug te brengen en het erf landschappelijk in te passen. Dit draagt tevens bij aan de leefbaarheid van het buitengebied van de gemeente Wierden. Het toevoegen van één woning is passend binnen de kwantitatieve woningbehoefte. Hiermee is voorliggend plan in overeenstemming met de ‘Lokale woonagenda 2018-2022’.

3.3.3 Landschapsontwikkelingsplan (LOP)

3.3.3.1 Algemeen

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

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

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

Het plangebied ligt binnen deelgebied 7 ‘Notter-Zuna’.

3.3.3.2 Deelgebied 7: ‘Notter-Zuna’

Hierna zijn de kenmerken, kwaliteiten, ontwikkelingen, kansen, bedreigingen en opgaven opgenomen.

Kenmerken	• De hoevenzwermen Notter en Zuna liggen op escomplexen aan beide zijden van de Regge. • Daarnaast kleinere eenmansessen (kampen), verspreid in het gebied op kleinere kopjes. Landgoederen en bos- en natuurgebieden.
Kwaliteiten	• Relatie Reggedal-ontwikkelingsgeschiedenis buurtschappen. • Steilranden op overgang naar beekdal. • Kleinschaligheid en variatie door afwisseling van microreliëf (steilranden), kampen, weiden en landschapselementen als houtwallen, singels en erfbeplantingen.
Ontwikkelingen	• Landschap is opener geworden, contrasten tussen beekdal en oud cultuurlandschap kleiner. • Relatief veel omvorming van agrarische erven naar particuliere erven.
Kansen	• Versterken identiteit en ruimtelijke structuur. • Het deelgebied leent zich voor ontwikkeling van knoopen. • Goede landschappelijke inpassing (nieuwe) erven en ontwikkelingen koppelen aan een landschappelijke tegenprestatie. • Duurzaam financieel stimuleren actief behoud en herstel van landschapselementen. • Verbreding landbouw op het vlak van agrotourisme, o.a. hoogwaardige verblijfsaccommodaties. • Benutten landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten ter versterking van toerisme en recreatie. • Stimulering ontwikkeling van recreatieve voorzieningen. • Vasthouden van water (in de grond) en verandering ontwatering. • Landinrichtingsplan Rijssen: bij mensen aan tafel zitten en er wordt in het landschap geïnvesteerd. • Delen langs de Regge zijn aangewezen als beheersgebied (meer agrarisch natuurbeheer).
Bedreigingen	• Spanningsveld grondgebonden landbouw en kleinschalig landschap • Ontwikkeling van enkele kwekerijen, grootschalige, niet-oorspronkelijk karakteristieke- particuliere tuinen, ponyweiden. • Versnippering en verminderde herkenbaarheid landschap door ontbreken van duidelijke ruimtelijke structuur. • Verdere nivellering van contrasten tussen open beekdal en kleinschalig oud cultuurlandschap in huidige situatie. • Landinrichtingsplan Rijssen: aandacht voor grote structuren zoals de Regge kan ten koste gaan van kleinschalig landschap, omdat de gronden langs de Regge uit landbouwkundig gebruik worden onttrokken en elders ruimte voor landbouw moet worden gezocht.
Opgaven LOP	• Behoud en versterking van de identiteit van het kleinschalige oude cultuurlandschap, de buurtschappen en het landgoederenlandschap. • Behoud (door ontwikkeling) van historische erven. • Zichtbaar maken van historische/archeologische waarden in het gebied. • Behoud van de ruimtelijke variatie in open en besloten delen bij de bosgebieden/landgoederen. • Landschappelijk kader bieden voor de ruimtelijke kwaliteit van nieuwe ontwikkelingen, zoals burgererven, bedrijvigheid (o.a. kwekerijen). • Behoud van onverharde wegen en behoud en herstel van steilranden. • Stimuleren van recreatief medegebruik en recreatienetwerk. • Stimuleren van erfbeplantingen.

3.3.3.3 Toetsing van het initiatief aan het Landschapsonwikkelingsplan gemeente Wierden

Het initiatief past binnen de kaders van het LOP die voor dit gebied geldt. Er is sprake van een herontwikkeling van een bestaand erf waarbij een karakteristiek bijgebouw herbouwd en getransformeerd wordt naar woning,

een en ander met bijbehorend bijgebouw. Deze ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt op basis van het beleid ‘Vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing’, waarbij de uitwerking plaatsvindt via de gemeentelijke Beleidslijn toepassing kwaliteitsimpuls Groene Omgeving en Beleidsnotitie Ruimte voor maatwerk. Doordat de ontwikkeling gepaard gaat met kwaliteitsinvesteringen op en rondom het erf, rekening houdend met de geldende gebiedskenmerken, wordt de identiteit van het oude cultuurlandschap versterkt.

Voor een nadere toelichting op deze kwaliteitsinvesteringen wordt verwezen naar hoofdstuk 2 van deze toelichting en het KGO-plan (bijlage 2) bij deze toelichting. Geconcludeerd wordt dat het ruimtelijk kwaliteitsplan in overeenstemming met het LOP is opgesteld.

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

3.3.4.1 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 de functieverandering van bestaande gebouwen (VAB).

3.3.4.2 Functieverandering bestaande gebouwen (VAB)

Het hoofddoel van functieverandering van vrijkomende en/of vrijgekomen agrarische bebouwing (VAB) is sociaaleconomisch. Functieverandering is erop gericht nieuwe economische dragers in het landelijk gebied te realiseren. Dit houdt in dat de resterende economische waarde van een VAB wordt benut voor nieuwe functies. Er worden, kortom, mogelijkheden geboden om bestaande gebouwen te hergebruiken voor andere activiteiten dan de landbouw. De (inhoudelijke) kaders voor VAB worden gevormd door criteria uit het provinciale beleid en de gemeentelijke beleidsuitgangspunten.

Woonfunctie in karakteristieke bebouwing

Een (extra) woonfunctie kan bijdragen aan het behoud van karakteristieke en/of monumentale panden. Voormalige, karakteristieke, agrarische bebouwing en agrarische bedrijfswoningen kunnen in principe voor hergebruik als woonruimte in aanmerking komen. Ook kunnen ze worden gesplitst in meerdere woningen.

Als voorwaarde geldt wel dat de karakteristieke/ monumentale waarden van de buitenzijde behouden blijven (voor rijks- en gemeentelijk monumenten kunnen er nadere voorwaarden gelden). Splitsing in twee afzonderlijke woningen kan plaatsvinden wanneer de inhoud van de voormalige bedrijfswoning tenminste 1000 m³ bedraagt. Bij een inhoud boven 1500 m³ zijn maximaal 3 woningen toegestaan.

Naast het hoofdgebouw kan het hierbij ook gaan om karakteristieke bedrijfsbebouwing. In het bijzonder karakteristieke stallen en schuren waarvan het niet wenselijk is dat ze gesloopt worden. Ook hier gelden dezelfde inhoudsmaten.

Sloop en vervangende nieuwbouw

Het uitgangspunt van het VAB-beleid is hergebruik binnen bestaande gebouwen. Het is echter denkbaar dat in sommige situaties de ruimtelijke kwaliteit beter gediend wordt met het direct slopen en herbouwen overeenkomstig kwalitatieve criteria.

De gemeente zal per geval (maatwerk) moeten toetsen of het reëel is dat de bestaande gebouwen geschikt zijn om gebruikt te gaan worden voor de gewenste functie. Bij sloop en nieuwbouw dient gestreefd te worden naar een substantiële afname van het bouwvolume. De maximummaat aan nieuwbouw is echter gelijk aan de omvang van de gesloopte gebouwen. In uitzonderlijke gevallen kan hiervan in overleg met de provincie worden afgeweken en kan een toename van het bouwvolume worden toegestaan. Dit gebeurt op basis van kwalitatieve criteria, bijvoorbeeld de bijdrage aan de toename van ruimtelijke kwaliteit. Dit betreft maatwerk waarbij dezelfde norm geldt als bij de uitbreiding van bijgebouwen bij een woning.

Het is van groot belang om de (maximale) omvang en de inpassing van de nieuwbouw in de omgeving op grond van kwalitatieve criteria al bij de eerste bestemmingswijziging goed te onderbouwen en vast te leggen. Bij sloop en nieuwbouw in het kader van VAB is het niet toegestaan om een nieuwe woning te bouwen. Als de gebouwen ontsierend zijn of niet geschikt zijn voor de gewenste functie in het kader van het VAB beleid, dan kunnen ze mogelijk ingezet worden voor de Rood voor Rood-regeling.

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

Het voornemen heeft betrekking op een bestaand bebouwd erf. Op basis van een onafhankelijk advies van Het Oversticht, is de bebouwing in de context van het erf en het landschap aangeduid als karakteristiek, onder meer vanwege de karakteristieke boerderij (Het Hemeltje), het ensemble en de markante ligging. De bestaande karakteristieke boerderij wordt herbouwd in oorspronkelijke staat met zoveel mogelijk gebruik van bestaand materiaal. De bebouwde oppervlakte blijft gelijk aan de historisch bebouwde oppervlakte. Hierdoor blijft het karakteristieke erfensemble behouden.

Middels een ruimtelijk kwaliteitsplan en een beeldkwaliteitsplan is daarnaast aanvullend geborgd dat het geheel landschappelijk en kwalitatief goed wordt ingepast.

Geconcludeerd wordt dat het voornemen passend is binnen de regionale spelregels voor ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van Zuidwest-Twente.

3.3.5 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

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

HOOFDSTUK 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, luchtkwaliteit, ecologie en archeologie & cultuurhistorie en het Besluit milieueffectrapportage.

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.

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

4.2.1.2 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. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Wierden. In de omgeving van het plangebied is geen sprake van een matige tot sterke functiemenging. Daarom wordt voor dit plan uitgegaan van het omgevingstype ‘rustige woonwijk’.

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

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

4.2.1.3.2 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’ is niet milieubelastend voor de omgeving. Van enige vorm van aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden is dan ook geenszins sprake.

4.2.1.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de functie binnen het plangebied hinder ondervindt van bestaande functies in de omgeving, en omgekeerd of omliggende bedrijven in bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden worden belemmerd.

In de volgende tabel worden de activiteiten/functies benoemd die in de nabijheid van het plangebied liggen. Tevens is aangegeven tot welke milieucategorie deze activiteit of functie wordt gerekend, welke richtafstand aangehouden moet worden tussen de nieuwe woonbestemming en de betreffende milieubelastende functie en wat de daadwerkelijke afstand hiertussen bedraagt.

Adres	Omschrijving	Maximaal toegestane categorie	Max. richtafstand (rustige woonwijk)	Daadwerkelijke afstand tot plangebied
Grimbergerweg 11-11a	Bedrijf (Munitieopslag)	2	30	155 meter
Grimbergerweg 3	Agrarisch bedrijf (akkerbouwbedrijf/ grondgebonden veehouderij toegestaan)	3.2	100 meter	160 meter
Schapendijk 22	Agrarisch bedrijf (intensieve veehouderij)	4.1	200 meter	370 meter

Op basis van vorenstaande wordt geconcludeerd dat de omliggende milieubelastende functies zich op voldoende afstand van de nieuwe woonbestemming bevinden. Ter plaatse van de woning in het plangebied wordt een aanvaardbaar woon- en leefklimaat verwacht. Omgekeerd worden omliggende functies niet in hun bedrijfsvoering beperkt.

4.2.1.4 Conclusie

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

4.2.2 Geur

4.2.2.1 Wet geurhinder en veehouderij

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

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

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

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

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

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

4.2.2.2 Situatie plangebied

Met voorliggend initiatief wordt een nieuw geurgevoelig object gerealiseerd (een woning). In dit geval betreft het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf het akkerbouwbedrijf aan de Grimbergerweg 3, welke is gelegen op ruim 155 meter afstand van het plangebied. Op betreffend perceel is op basis van het geldende bestemmingsplan tevens een grondgebonden veehouderij toegestaan. Voor een grondgebonden veehouderij geldt in het buitengebied op basis van de Wgv een vaste aan te houden afstand van 50 meter. In voorliggend geval wordt

ruimschoots aan deze vaste afstand voldaan, waardoor voor het aspect geur een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de woning te verwachten is. Andersom worden omliggende agrarische bedrijven als gevolg van voorgenomen ontwikkeling niet in hun bedrijfsvoering belemmerd.

4.2.2.3 Conclusie

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

4.2.3 Bodem

4.2.3.1 Algemeen

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

4.2.3.2 Situatie plangebied

Kruse Milieu B.V. heeft een verkennend bodem- en asbestbodemonderzoek (NEN 5740, NEN 5707) uitgevoerd. De volledige rapportage is bijgevoegd in bijlage 3 deze toelichting. Hieronder worden de belangrijkste resultaten kort weergegeven.

Resultaten chemische analyses

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

- de bovengrond (BG) is (zeer) licht verontreinigd met lood, zink en PAK;
- de ondergrond (OG) is niet verontreinigd;
- het grondwater (PB 1) is licht verontreinigd met barium.

Resultaten asbestanalyses

- MM FF - 01 bevat geen asbest.

Conclusie

In de bovengrond en in het grondwater zijn lichte verontreinigingen aangetoond. Voor een beschrijving en mogelijke verklaringen wordt verwezen naar de paragrafen 4.3 en 4.4 van het bodemonderzoek. In de ondergrond zijn geen verontreinigingen aangetoond. Aangezien de tussenwaarden niet worden overschreden, is er geen reden om een nader onderzoek uit te voeren.

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

4.2.3.3 Conclusie

Het aspect bodem staat de voorgenomen ontwikkeling niet in de weg.

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 of het nemen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het akoestisch

onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeurswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeurswaarde te voldoen.

4.2.4.2 Situatie plangebied

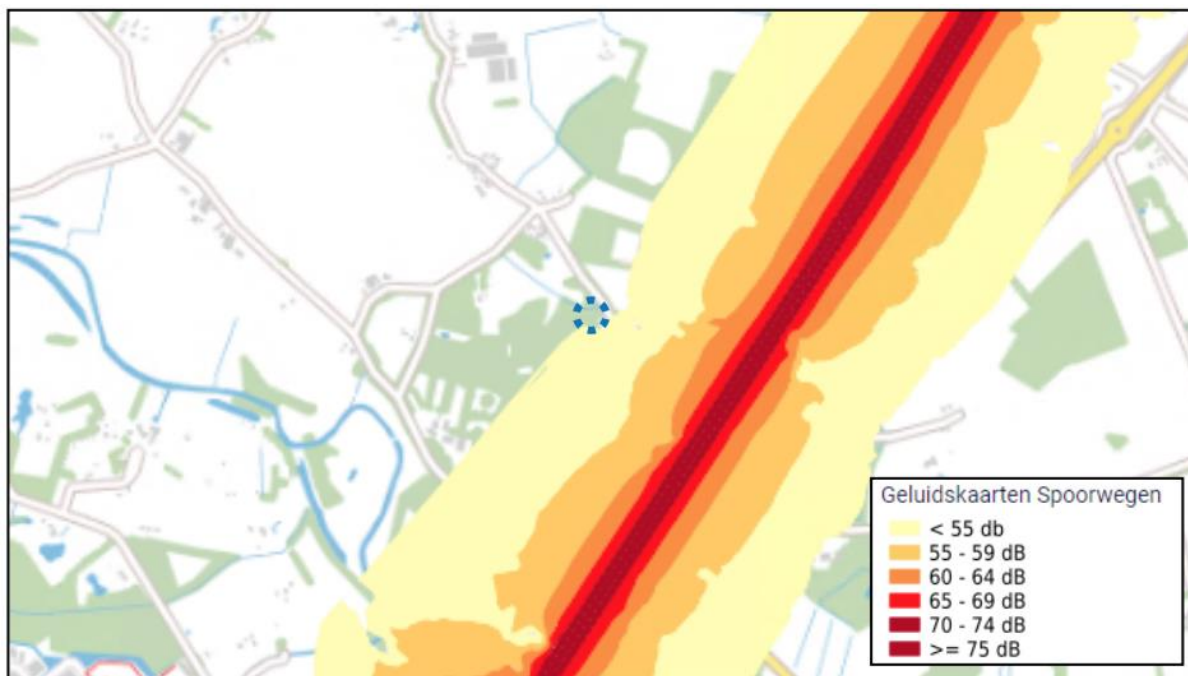
Voorliggend bestemmingsplan maakt een geluidsgevoelige object (woning) mogelijk. Hiermee is toetsing aan de Wgh noodzakelijk.

Industrielawaai

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

Railverkeerslawaai

De dichtstbijzijnde spoorweg bevindt zich op ruime afstand van het plangebied (circa 400 meter). Op basis van de geluidskaart spoorwegen is het plangebied op voldoende afstand van de spoorweg gelegen. Eén en ander is weergegeven in afbeelding 4.1. Ten aanzien van spoorweglawaai is ter plaatse van het plangebied sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.



Afbeelding 4.1 Ligging plangebied t.o.v. nabijgelegen spoorweg (Bron: Geluidskaart spoorwegen PDOK)

Wegverkeerslawaai

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

Wettelijke geluidszones van wegen:

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

De hiervoor genoemde zones gelden niet voor:

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

De geplande woning ligt in “buitenstedelijk gebied” binnen de wettelijk vastgestelde geluidszone, als bedoeld in artikel 74 van de Wet geluidhinder, van de Grimbergerweg. Deze weg wordt nagenoeg uitsluitend door bestemmingsverkeer gebruikt en kent daardoor een zeer lage verkeersintensiteit. Gelet op deze lage verkeersintensiteit, wordt gesteld dat er aan de voorkeurswaarde van 48 dB voldaan wordt en er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de woning. Een akoestisch onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

4.2.4.3 Conclusie

De Wet geluidhinder vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.2.5 Externe veiligheid

4.2.5.1 Algemeen

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

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

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

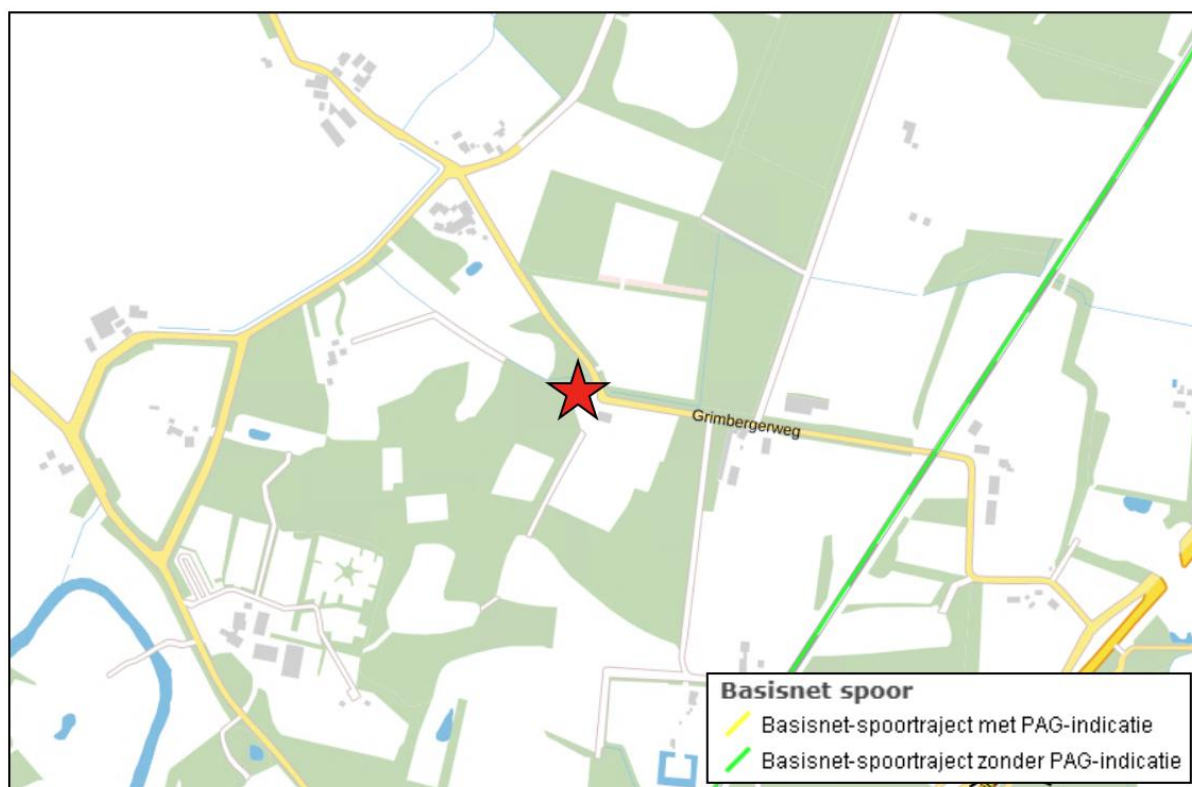
- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

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

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

4.2.5.2 Situatie plangebied

Aan de hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In afbeelding 4.2 is een uitsnede van de Risicokaart weergegeven waarbij het plangebied met een rode ster is aangegeven.



Afbeelding 4.2 Uitsnede risicokaart (Bron: Risicokaart)

Op circa 400 meter afstand van het plangebied is de intercitspoorlijn Amersfoort – Deventer – Almelo gelegen. Het betreft ter plaatse een traject zonder plasbrandaandachtsgebied. Gelet op de zeer ruime afstand is het berekenen of nader verantwoorden van het groepsrisico niet noodzakelijk.

Uit de inventarisatie blijkt verder dat het plangebied:

- zich niet bevindt binnen de risicocontour van Bevi- en Brzo-inrichtingen danwel inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit (plaatsgebonden risico);
- zich niet bevindt 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 plan in overeenstemming is met wet- en regelgeving inzake externe veiligheid.

4.2.6 Luchtkwaliteit

4.2.6.1 Beoordelingskader

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

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

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

- Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen);

4.2.6.1.1 Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

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

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

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

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

4.2.6.1.2 Besluit gevoelige bestemmingen

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

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

4.2.6.2 Situatie plangebied

Externe 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 zijn gepubliceerd door het Rijksinstituut Volksgezondheid en Milieu, zijn op schaal van km² de gemiddelde achtergrondconcentraties van diverse luchtverontreinigende stoffen aangegeven. De gegevens voor het plangebied worden weergegeven in onderstaande tabel:

Parameter	Achtergrondwaarde [µg/m ³] 2020	Achtergrondwaarde [µg/m ³] 2030	Grenswaarde [µg/m ³]	WHO advieswaarde [µg/m ³]	Voldoet [ja/nee]
Stikstofdioxide NO ₂	10,75	7,95	40	40	Ja
Zwevende deeltjes PM ₁₀	15,92	13,76	40	20	Ja
Zwevende deeltjes PM _{2,5}	9,55	7,65	25	10	Ja

Uit de tabel blijkt dat aan de grenswaarden voor NO₂ en PM₁₀ en de blootstellingsconcentratieverplichting voor PM_{2,5} in zowel 2020 als 2030 voldaan wordt.

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 Ecologie

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

4.2.7.1 Gebiedsbescherming

4.2.7.1.1 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.

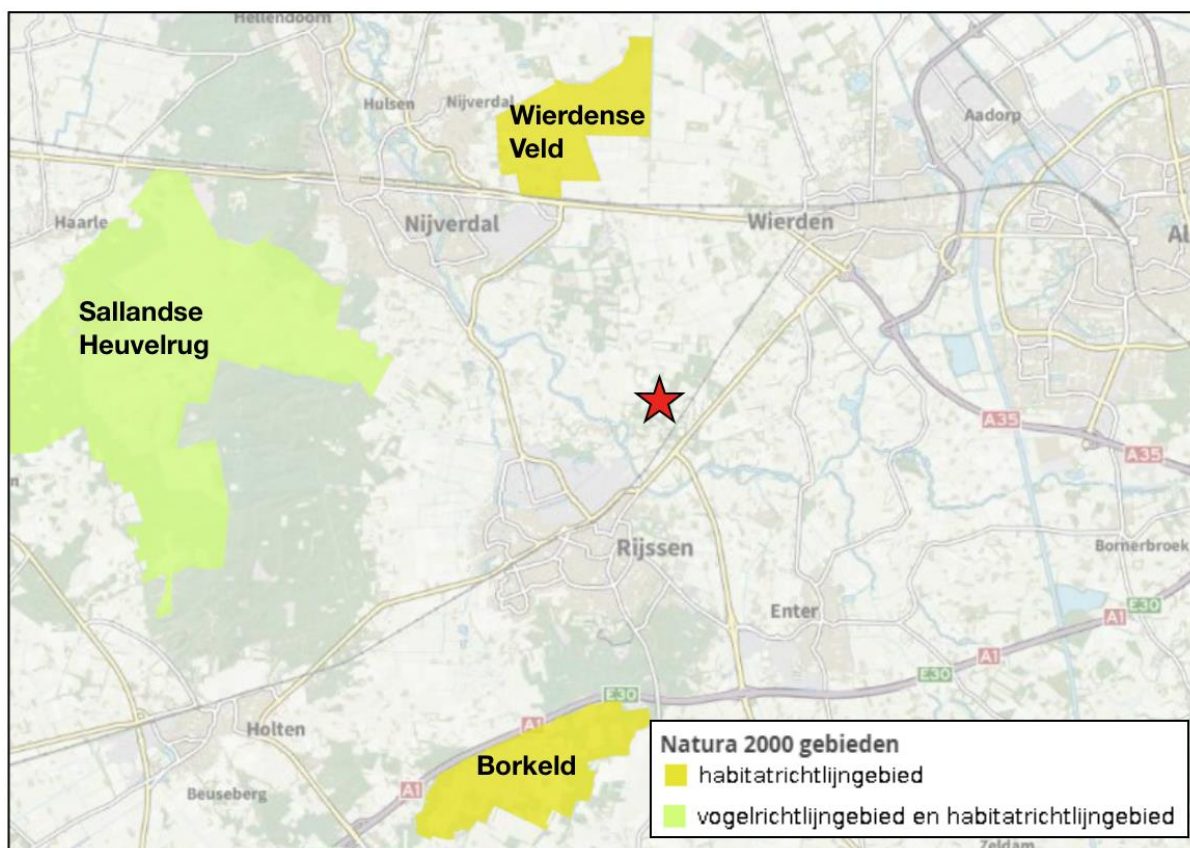
Natuurnetwerk Nederland (NNN) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. De NNN is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van de NNN geldt het ‘nee, tenzij’- principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van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

4.2.7.1.2 Situatie plangebied

Natura 2000

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

In afbeelding 4.3 is de ligging van het plangebied (rode ster) ten opzichte van de dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden te zien.



Afbeelding 4.3 Ligging van het plangebied ten opzichte van Natura 2000 gebieden (Bron: Atlas van Overijssel)

Het plangebied bevindt zich op een afstand van circa 4,1 kilometer van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Wierdense Veld'. Om aan te tonen of het voornemen resulteert in significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden, heeft BJZ.nu een stikstofonderzoek uitgevoerd. De rapportage behorend bij dit onderzoek is opgenomen in bijlage 4 bij deze toelichting.

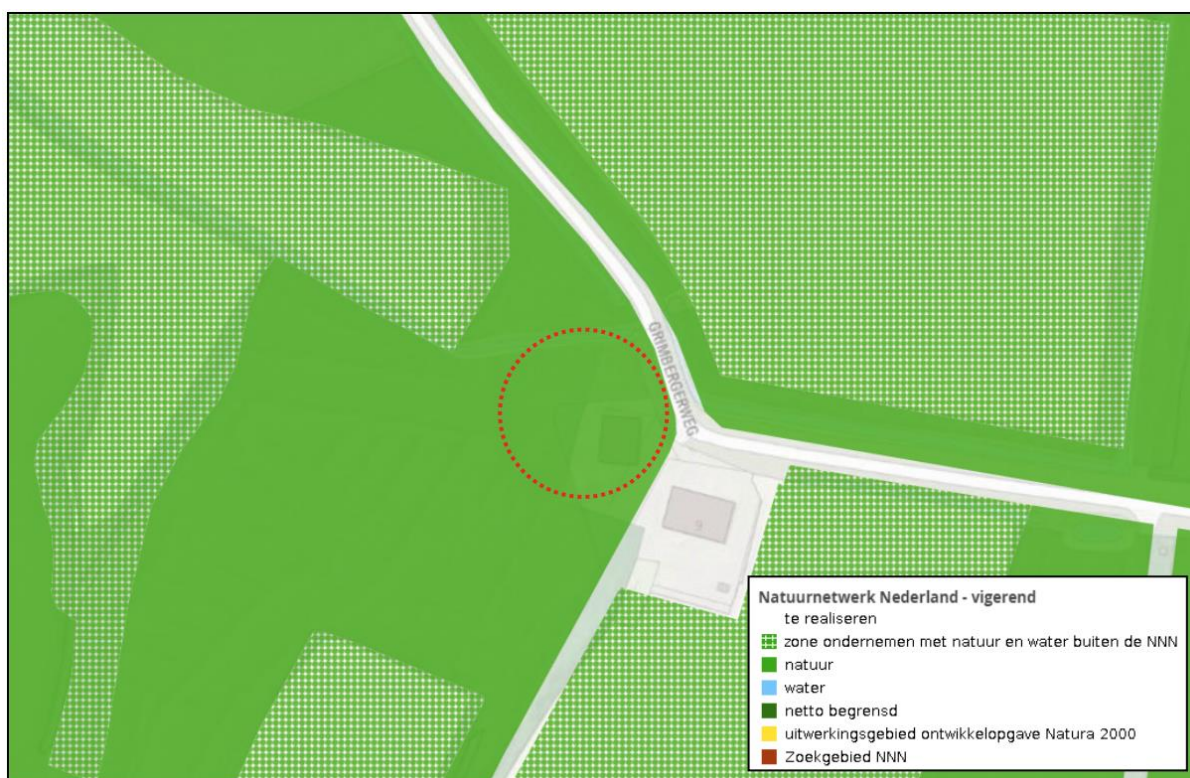
Uit het stikstofonderzoek blijkt dat in zowel de aanlegfase als de gebruiksfase geen sprake is van stikstofdepositie met significant negatieve effecten voor Natura 2000-gebieden.

Gelet op het vorenstaande wordt geconcludeerd dat het voornemen geen significant negatieve effecten heeft op de instandhoudingsdoelstellingen van 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.

Op de onderstaande afbeelding wordt de ligging van het NNN in de omgeving van het plangebied (rode cirkel) weergegeven. Het plangebied ligt binnen de begrenzing van het Natuurnetwerk Nederland.



Afbeelding 4.4 Ligging van het plangebied ten opzichte van NNN (Bron: Atlas van Overijssel)

Wettelijke consequenties

De toekomstige woning valt als gebouw onder het overgangsrecht, hier is het NNN-beschermingsregime niet rechtstreeks van toepassing (zie artikel 2.7.3 lid 9 Omgevingsverordening). Wel moet getoetst worden aan de criteria voor wat betreft de toevoeging van het bijgebouw, enige erfverharding en de tuininrichting. Dit valt te beschouwen als een kleinschalige ontwikkeling. Een kleinschalige ingreep in het NNN is mogelijk mits voldaan wordt aan de 'spelregels' zoals opgesteld in de Omgevingsverordening Overijssel. Een relatief kleinschalige ingreep in het NNN is mogelijk mits is aangetoond en verzekerd dat de ingreep:

- de wezenlijke kenmerken en waarden slechts in beperkte mate aantast,
- per saldo gepaard gaat met een versterking van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN of een vergroting van de oppervlakte van het NNN,
- plaatsvindt na een zorgvuldige afweging van alternatieve locaties.

Toetsing aan spelregels Omgevingsverordening Overijssel

Door de toevoeging van het bijgebouw, enige erfverharding en de tuininrichting worden de wezenlijke kenmerken van het NNN ter plaatse niet aangetast. Doordat langs de bestaande bosrand aan de westzijde van het plangebied struweelbeplanting wordt toegevoegd (zie afbeelding 2.3), is per saldo sprake van een versterking van het NNN. Ten slotte heeft de voorgenomen ontwikkeling betrekking op een karakteristiek erf, met bijbehorende karakteristieke bebouwing, waardoor er geen gelijkwaardig alternatief is voor de gewenste ontwikkeling.

4.2.7.2 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 het kader van voorliggend plan heeft Natuurbank Overijssel in een quickscan natuurwaardenonderzoek uitgevoerd. Hieronder worden de belangrijkste resultaten en conclusies uit dit onderzoek beknopt weergegeven. Voor het volledige onderzoeksrapport wordt verwezen naar bijlage 5 bij deze plantoelichting.

Onderzoeksresultaten soortbescherming

De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied tot een ongeschikte groeiplaats voor beschermde plantensoorten, maar tot functioneel leefgebied van verschillende beschermde diersoorten. Mogelijk benutten sommige vleermuis-, amfibieën-, vogel- en grondgebonden zoogdiersoorten het plangebied als foerageergebied, bezetten sommige grondgebonden zoogdiersoorten er een vaste rust en voortplantingsplaats, nestelen er vogels en bezetten amfibieën er een (winter)rustplaats. Vleermuizen bezetten geen vaste rust- of verblijfplaats in het plangebied en amfibieën bezetten geen voortplantingsplaats in het plangebied.

Van de in het plangebied nestelende vogelsoorten, is uitsluitend het bezette nest beschermd, niet het oude nest of de nestplaats. Vogels mogen niet gedood worden en bezette vogelnesten mogen niet beschadigd of vernield worden. Gelet op de aard van de werkzaamheden kan geen ontheffing verkregen worden voor het beschadigen of vernielen van bezette vogelnesten of het doden van vogels. De voorgenomen activiteiten dienen afgestemd te worden op de voortplantingsperiode van vogels, of er dient een broedvogelscan uitgevoerd te worden om de aanwezigheid van een bezet vogelnest uit te kunnen sluiten.

Voor de amfibieën, die vaste rust- en/of voortplantingsplaats in het plangebied bezetten, geldt een vrijstelling van de verbodsbepalingen ‘doden’ en het ‘beschadigen en vernielen van vaste rust- en/of voortplantingsplaats’. Deze vrijstelling is van toepassing omdat er sprake is van een ruimtelijke ontwikkeling. Deze vrijstelling geldt ook voor de meeste grondgebonden zoogdiersoorten die een vaste rust- en/of voortplantingsplaats in het plangebied bezetten, maar is niet toepasbaar voor de egel. Deze soort is eind 2019 van de vrijstellingslijst gehaald van soorten waarvoor een vrijstelling geldt in het kader van een ruimtelijke ontwikkeling. Om bladeren aan de binnenzijde van de boerderij weg te mogen halen, dient een ontheffing aangevraagd te worden, of dient gewerkt te worden, conform een toepasbare gedragscode. Indien gekozen wordt te werken volgens een gedragscode, dient voldaan te worden aan alle in de gedragscode genoemde eisen en voorwaarden.

4.2.7.3 Conclusie

Het plan heeft geen negatieve effecten op Natura 2000-gebieden of het NNN. Het plan leidt niet tot wettelijke consequenties in het kader van gebiedsbescherming. Mits er geen bezette vogelnesten beschadigd of vernield worden en er gewerkt wordt conform de gedragscode voor de egel, leiden de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties in het kader van soortbescherming.

4.2.8 Archeologie & Cultuurhistorie

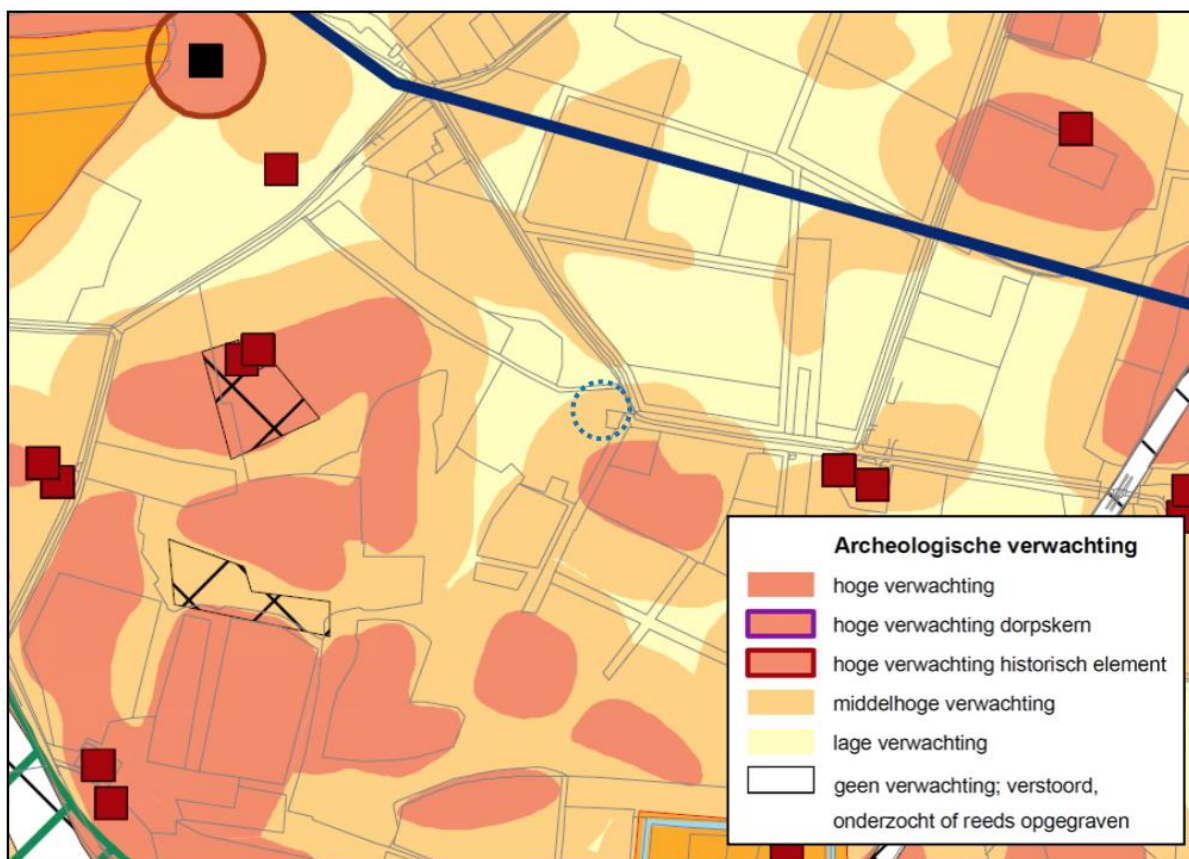
4.2.8.1 Archeologie

4.2.8.1.1 Algemeen

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

4.2.8.1.2 Situatie plangebied

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



Afbeelding 4.5 Uitsnede archeologische verwachtingskaart (gemeente Wierden)

Op basis van de gemeentelijke archeologische verwachtingskaart blijkt dat het plangebied ligt in een gebied met een middelhoge verwachting. Voor plangebieden in het buitengebied met een middelhoge verwachting geldt een onderzoeksplicht bij bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 5.000 m². De in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling blijkt hier ruimschoots onder. Nader archeologisch onderzoek kan derhalve achterwege blijven.

4.2.8.2 Cultuurhistorie

4.2.8.2.1 Algemeen

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

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

4.2.8.2.2 Situatie plangebied

Op basis van een beoordeling van Het Oversticht is de Grimbergerweg 9 te Natter aangemerkt als karakteristiek met de opmerking: ‘Boerderij met bijgebouwen: oude schuur en hooiberg, mooi ensemble, markante ligging’. Voorliggend plan heeft betrekking op de bijgebouwen, welke in de huidige situatie vervallen zijn. Als gevolg van het initiatief worden de gebouwen en het erf in oude staat hersteld, wat een positieve uitwerking heeft op het zichtbaar maken van de cultuurhistorie.

4.2.8.3 Conclusie

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

4.2.9 Water

4.2.9.1 Vigerend beleid

4.2.9.1.1 Europees beleid

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

4.2.9.1.2 Rijksbeleid

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

4.2.9.1.3 Provinciaal beleid

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

4.2.9.1.4 Waterschap Vechtstromen

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

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

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

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

4.2.9.2 Waterparagraaf

4.2.9.2.1 Algemeen

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

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

4.2.9.2.2 Watertoetsproces

Het waterschap Vechtstromen is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft ertoe geleid dat de 'korte procedure' van de watertoets van toepassing is. De bijbehorende standaard waterparagraaf is opgenomen in bijlage 6 van deze toelichting. Het waterschap adviseert hiermee positief.

Het plan betreft het herbouwen en transformeren bestaande bebouwing. Het afvalwater wordt afgevoerd via de gemeentelijke riolering en het hemelwater wordt afgekoppeld en binnen het plangebied geïnfiltreerd. In het gebied is verder geen sprake van (grond)wateroverlast. Het waterschap Vechtstromen heeft dan ook geen bezwaren tegen de voorgenomen ontwikkeling.

4.2.9.3 Conclusie

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

4.2.10 Besluit milieueffectrapportage

4.2.10.1 Algemeen

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

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

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

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

4.2.10.2 Situatie plangebied

4.2.10.2.1 Artikel 2.8 lid 1 van de Wet Natuurbescherming

Het plangebied ligt op enige afstand van Natura 2000-gebied (ca. 4,1 kilometer). Uit de stikstofberekening (bijlage 4) is gebleken dat de ontwikkeling niet leidt tot een toename van stikstofdepositie. Van een aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied is geen sprake. Een passende beoordeling op basis van artikel 2.8 lid 1 van de Wet Natuurbescherming is in verband met deze ontwikkeling dan ook niet noodzakelijk. Er is daarom geen sprake van een m.e.r.-plicht op basis van artikel 7.2a van de Wet milieubeheer.

4.2.10.2.2 Drempelwaarden Besluit m.e.r.

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

In het voorliggende geval is geen sprake van activiteiten die op grond van onderdeel C van het Besluit milieueffectrapportage m.e.r.-plichtig zijn. Wel is er mogelijk sprake van een activiteit die is opgenomen in onderdeel D van het Besluit m.e.r., namelijk: ‘*de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject*’. Het voornemen betreft de realisatie van één woning. Het betreft een fysieke ontwikkeling met mogelijke milieugevolgen. Zekerheidshalve wordt getoetst of er sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplicht. Hiervan is sprake van indien de activiteiten de volgende drempelwaarden uit onderdeel D overschrijden:

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

Indien het plan wordt vergeleken met de drempelwaarden uit de D-lijst kan worden geconcludeerd dat er geen sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit aangezien deze pas geldt bij een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen. Echter, zoals ook in het voorgaande aangegeven, dient ook wanneer ontwikkelingen onder drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er van te vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben.

Indien hierbij de drempelwaarden uit de D-lijst voor deze activiteit (o.a. 2.000 of meer woningen) wordt vergeleken met de omvang van de ontwikkeling (het realiseren van per saldo één extra woning en een kleinschalig parkeerterrein), wordt geconcludeerd dat sprake is van een wezenlijk ander schaalniveau en een activiteit die vele male kleinschaliger is.

Gelet op de kenmerken van het project (zoals het karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r.), de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke nadelige milieugevolgen optreden. Eén en ander is tevens bevestigd in de in dit hoofdstuk en bod gekomen milieu- en omgevingsaspecten en de daarvoor, indien van toepassing, uitgevoerde onderzoeken. Voorliggende paragraaf kan in dat kader als vormvrije m.e.r.-beoordeling worden beschouwd.

4.2.10.3 Conclusie

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

HOOFDSTUK 5 TOELICHTING OP DE PLANREGELS

5.1 Inleiding

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

5.2 Opzet van de regels

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

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

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

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

5.2.1 Inleidende regels

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

- *Begrippen (Artikel 1)*

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

- *Wijze van meten (Artikel 2)*

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

5.2.2 Bestemmingsregels

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

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

5.2.3 Algemene regels

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

- *Anti-dubbeltelregel (Artikel 4)*

Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.

- *Algemene bouwregels (Artikel 5)*

In dit artikel worden voorwaarden gesteld aan het toepassen van afwijkingsbevoegdheden.

- *Algemene gebruiksregels (Artikel 6)*

In dit artikel worden vormen van strijdig gebruik en toegestaan gebruik beschreven. Daarnaast wordt de afstemmingsregel beschreven.

- *Algemene aanduidingsregels (Artikel 7)*

In dit artikel zijn bepalingen opgenomen ten aanzien van de gebiedsaanduiding ‘reconstructiewetzone – verwevingsgebied’.

- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 8)*

In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.

- *Overige regels (Artikel 9)*

In dit artikel zijn de parkeerregels opgenomen ten behoeve van voldoende parkeergelegenheid en wordt ingegaan op de werking van wettelijke regels.

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.

Wonen (artikel 3)

Het plangebied is bestemd tot ‘Wonen’, om zodoende het gebruik van het erf voor woondoeleinden mogelijk te maken. De gronden met de bestemming ‘Wonen’ zijn bestemd voor het wonen in woonhuizen. Tevens zijn de gronden mede bestemd voor landschappelijke inpassing, inwoning en een bed & breakfast in de woning en/of een aan de woning aangebouwd gebouw.

Om de uitwerking van de karakteristieke erfopzet ook planologisch door te vertalen is (planologisch) maatwerk geleverd. De locatie van het hoofdgebouw is vastgelegd middels het opnemen van een bouwvlak. De locatie van de bijbehorende bouwwerken is vastgelegd met de aanduiding ‘bijgebouwen’. Er geldt dat maximaal één woning mag worden gebouwd, waarvan de inhoud niet meer dan 750 m³ bedraagt, exclusief de inhoud van kelders voor zover deze zijn gelegen onder een gebouw en deze van buiten niet toegankelijk zijn. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 4 meter. De dakhelling mag niet minder dan 25° en niet meer dan 65° bedragen. De gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen per woning mag niet meer bedragen dan is opgenomen middels de aanduiding ‘maximum oppervlakte aan bijgebouwen’ is opgenomen. Bijgebouwen mogen een maximale goothoogte van 3 meter hebben en een maximale bouwhoogte van niet meer dan 8 meter, met dien verstande dat de bouwhoogte 15% lager dient te zijn dan de woning, met een minimum van 1 m. Het vergunningsvrij bouwen op andere plekken binnen het erf is middels het toevoegen van de aanduiding ‘tuin’ uitgesloten. Uit een landschappelijk en stedenbouwkundig oogpunt is het niet wenselijk om bebouwing op te richten op deze gronden (zie ook paragraaf 2.2.3, bijlage 1 en bijlage 2 van deze toelichting). Het plangebied omvat een historisch-, karakteristiek erf met daarop het oudste lōs hoes van de gemeente Wierden. Een zorgvuldige afweging, waarbij een erfensemble ontstaat met respect voor de geschiedenis, heeft geleid tot het uitsluiten van het vergunningsvrij bouwen. Tot slot zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan, een en ander met inachtneming van de maatvoeringseisen.

In de specifieke gebruiksregel is tevens een zogenaamde voorwaardelijke verplichting opgenomen. De voorwaardelijke verplichting voorziet in een borging van de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen zoals opgenomen in het inrichtingsplan (Bijlage 4 van de regels).

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 anterieure overeenkomst 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 op een andere wijze verzekerd en is op grond van artikel 6.12 Wro geen exploitatieplan nodig

6.2 Handhaving

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

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

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

2. *Realistische en inzichtelijke regeling*

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

3. *Actief handhavingsbeleid*

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

6.3 Retrospectieve toets

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

Deze situatie kan gaandeweg de planperiode wijzigen, bijvoorbeeld door veranderd stedenbouwkundig inzicht, functiewijziging en/of veranderingen in gebruik. Ook ruimtelijke ontwikkelingen en vernieuwing van onder

andere ruimtelijk, economisch, verkeerskundig en milieubeleid dragen bij aan de veroudering van geldende bestemmingsplannen.

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

Het voorliggende plan voorziet in de het toekennen van een woonbestemming aan het erf naast de Grimbergerweg 9, om zodoende het erf en de bebouwing in gebruik te nemen voor woondoeleinden waarbij bestaande karakteristieke bebouwing wordt hersteld en het erf landschappelijk wordt ingepast.

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

HOOFDSTUK 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

De ontwikkeling past binnen de beleidskaders van de provincie Overijssel. Derhalve vindt geen vooroverleg met de provincie plaats.

7.1.3 Waterschap Vechtstromen

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

7.2 Inspraak

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

7.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend op het plan gedurende deze periode. Het plan wordt daarom ongewijzigd vastgesteld.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Beeldkwaliteitsplan

Bijlage 2 Ruimtelijk kwaliteitsplan KGO

Bijlage 3 Bodemonderzoek

Bijlage 4 AERIUS berekening

Bijlage 5 Quickscan natuurwaardenonderzoek

Bijlage 6 Watertoetsresultaat