

11^e wijzing bestemmingsplan

Buitengebied 2009,

Ten Cateweg 24

11^E WIJZIGING BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBIED 2009, TEN CATEWEG 24

GEMEENTE WIERDEN
(IDN: NL.IMRO.0189.WP2011000003-VA01)
Datum: Oktober 2012
Status: Vastgesteld

TOELICHTING

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Bij de gemeente Wierden is het verzoek binnengekomen voor de bouw van van een extra woning bij het perceel Ten Cateweg 24 in Wierden in het kader van de regeling "Rood voor Rood met gesloten beurs gemeente Wierden".

In ruil voor de bouw van de woning worden voormalige agrarische gebouwen aan de Ten Cateweg 24 in Wierden en op het erf Beerzerhaar 27 in Beerzerveld gesloopt. Het college van burgemeester en wethouders heeft aangegeven in principe medewerking te willen verlenen aan dit verzoek.

De locatie waar de woning gebouwd wordt, valt in het bestemmingsplan "Buitengebied 2009" gedeeltelijk binnen de bestemming "Wonen" en gedeeltelijk binnen de bestemming "Agrarisch". Op het perceel Ten Cateweg 24 is op basis van het geldende bestemmingsplan 1 woning toegestaan; de bestaande woning aan de Ten Cateweg 24.

Binnen het geldende bestemmingsplan is de bouw van een extra woning niet mogelijk. Voordat medewerking verleend kan worden aan het initiatief, dient de geldende bestemming gewijzigd te worden. Hiervoor is dit wijzigingsplan opgesteld.

1.2 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan "11e wijziging bestemmingsplan Buitengebied 2009, Ten Cateweg 24" bestaat uit de volgende stukken:

- Verbeelding;
- Regels;

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plangebied begrepen gronden en opstellen aangegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen teneinde de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van deze toelichting waarin de aanleiding, de motivering en een beschrijving van de planopzet zijn opgenomen.

1.3 Begrenzing plangebied

Het plangebied bestaat uit de bouw- en slooplocatie aan de Ten Cateweg 24 en is kadastraal bekend als gemeente Wierden sectie Q, nummers 591 en 908.

De slooplocatie aan Beerzerhaar 27 ligt in de gemeente Ommen. Deze locatie heeft in het nieuwe bestemmingsplan buitengebied van de gemeente Ommen een woonbestemming gekregen. Deze locatie maakt geen onderdeel uit van dit bestemmingsplan.

1.4 Opzet van de toelichting

De toelichting van het bestemmingsplan "11e wijziging bestemmingsplan Buitengebied 2009, Ten Cateweg 24" is na dit inleidende hoofdstuk als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 2: een beschrijving van de huidige en gewenste situatie;
- Hoofdstuk 3: het beleidskader;
- Hoofdstuk 4: Randvoorwaarden en onderzoek ten behoeve van de planuitvoering;

- Hoofdstuk 5. Het plan. In dit hoofdstuk staat de planologische afweging. Tevens wordt ingegaan op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

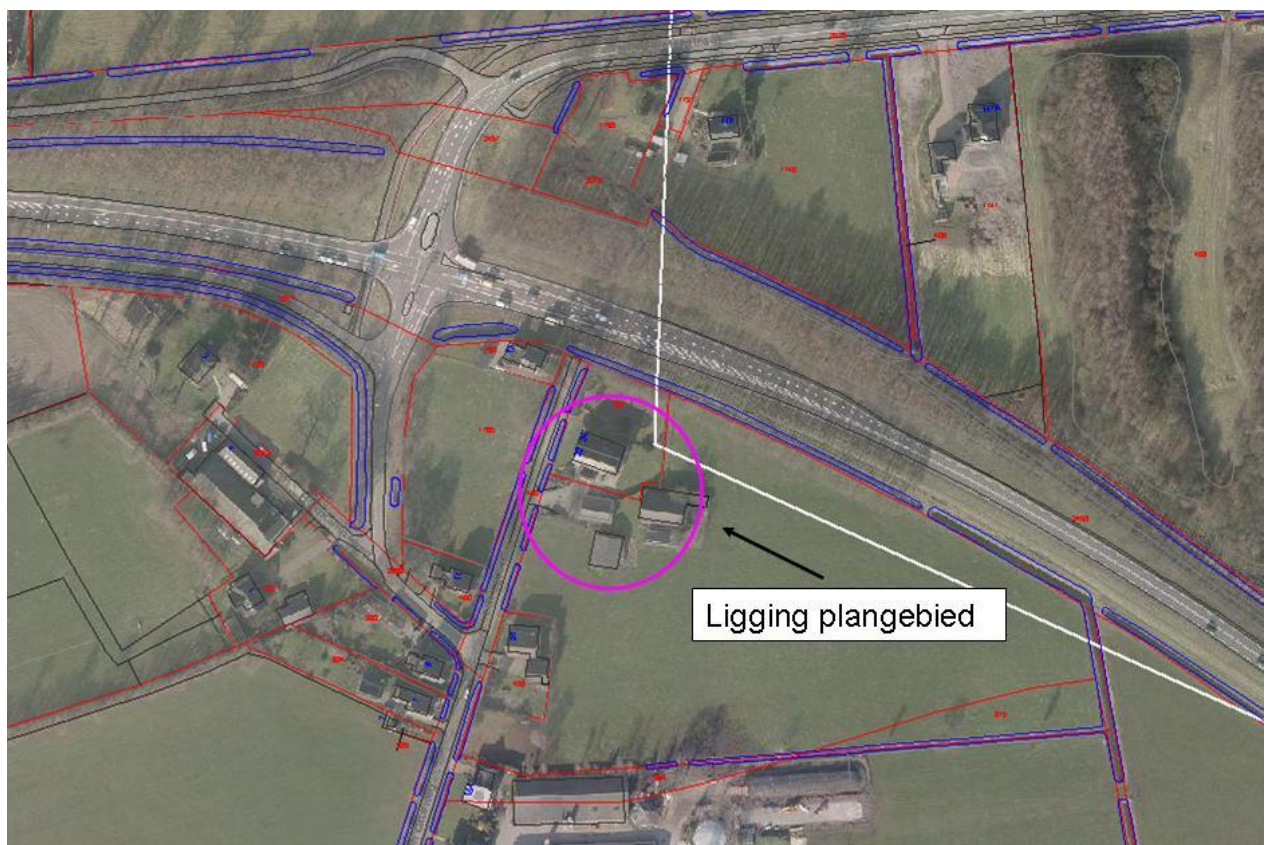
Hoofdstuk 2 De huidige en gewenste situatie

2.1 Ruimtelijke structuur

De sloop- en bouwlocatie aan de Ten Cateweg ligt direct ten zuiden van de N35. Het maakt onderdeel uit van een half openlandschap in het buitengebied. In het gebied zijn verschillende erven aanwezig. Het betreft met name burgerwoningen. Ook liggen er enkele agrarische bedrijven. De erven hebben een kleinschalig en opeenvolgend karakter.

Het erf aan de Ten Cateweg 24 bestaat uit een woning, garage en vier schuren. De oriëntatie van de bebouwing op het erf is onregelmatig. Het bestaande woonhuis is als karakteristiek aangemerkt.

Het erf aan de Ten Cateweg 24 ligt direct ten zuiden van de bestaande weg N35. Deze weg wordt aangepast. In de opgestelde "Marsroute N35" was aangegeven dat de aangepaste weg verder van de woning aan de Ten Cateweg zou komen te liggen. De bouw van een extra woning bij het perceel Ten Cateweg 24 is dan geen probleem. Er bestaat echter ook een alternatief tracé voor de nieuwe A35, ten zuiden van de huidige weg. De nieuwe woning bij de Ten Cateweg 24 komt dan direct aan dit tracé te liggen. Hiermee moet bij de verdere uitwerking van de woning rekening worden gehouden.



2.2 Het initiatief

De agrarische activiteiten op het erf aan de Ten Cateweg 24 zijn al enige tijd geleden beëindigd. De voormalige agrarische bedrijfsgebouwen hebben hun oorspronkelijke functie verloren. Het is de bedoeling van initiatiefnemer om de stallen te slopen en in ruil hiervoor een nieuwe woning te bouwen. Op het erf aan de Ten Cateweg 24 wordt in totaal 457 m² aan voormalige agrarische bedrijfsgebouwen gesloopt. Om te voldoen aan de Rood voor

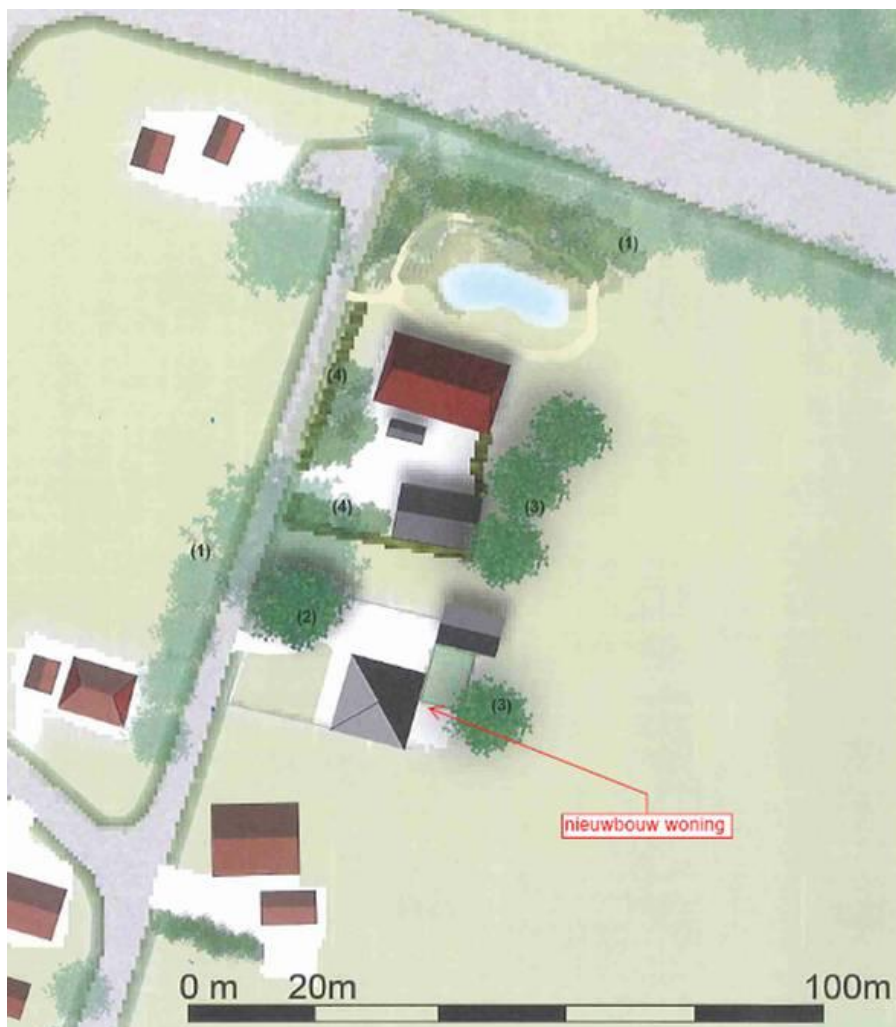
Rood-regeling wordt daarnaast 543 m² aan schuren gesloopt op het erf Beerzerhaar 27 in Beerzerveld.

De nieuwe woning met bijgebouw komt ten zuiden van de bestaande woning aan de Ten Cateweg 24 te staan. De nieuwe woning wordt geplaatst naast het huidige erf. Hiermee wordt de huidige bebouwingslijn gevolgd. De nieuwe woning vormt het hoofdgebouw op het nieuwe erf. Het bijgebouw komt verder van de weg te staan. Hierdoor ontstaat een heldere erfstructuur.

Tussen de nieuw te bouwen woning en de woningen Ten Cateweg 24 en Ten Cateweg 20 blijven open ruimten bestaan. Hierdoor blijven doorzichten op de es en de karakteristieke boerderij behouden. De bestaande toegang tot het perceel wordt gebruikt als oprit. De tuin van de nieuwe woning bevindt zich vanaf de Ten Cateweg gezien achter de bebouwing en gaat over in het open landschap. Voor en achter de woning is ruimte voor beplanting en een enkele karakteristieke boom.

Het bestaande erf aan de Ten Cateweg 24 wordt voorzien van hagen en enkele solitaire bomen. De hagen hebben meerdere functies. Ze vormen een verbinding tussen de verschillende gebouwen, zodat een bebouwingsensemble ontstaat. Ook wordt het erf door de haag afgescheiden van het agrarische land.

Voor het initiatief is een inrichtingsplan opgesteld. Uitvoering van het inrichtingsplan is in een privaatrechtelijke overeenkomst vastgelegd.



Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De SVIR geeft de rijksoverheid haar visie op de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven voor Nederland richting 2040 en op de manier waarop zij hiermee om zal gaan. Daarmee biedt het een kader voor beslissingen die de rijksoverheid in de periode tot 2028 wil nemen, om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden. In de structuurvisie maakt het Rijk helder welke nationale belangen zij heeft in het ruimtelijk en mobiliteitsdomein en welke instrumenten voor deze belangen door het Rijk worden ingezet. De huidige financiële kaders zijn randvoorwaardelijk voor de concrete invulling van de rijksambities. Verschillende nationale belangen kennen een juridische doorwerking welke zijn opgenomen in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, ook bekend als AMvB Ruimte).

De structuurvisie bepaalt de ambities voor Nederland in 2040. Deze hebben betrekking op de concurrentiekracht, bereikbaarheid, en leefbaarheid en veiligheid van/in Nederland. Voor deze 3 rijksdoelen worden 13 onderwerpen van nationaal belang genoemd. Hiermee geeft het Rijk aan waarvoor zij verantwoordelijk is en waarop het resultaat wil boeken. De benoemde nationale belangen zijn:

1. Een excellent en internationaal bereikbaar vestigingsklimaat in de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren;
2. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie;
3. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;
4. Efficiënt gebruik van de ondergrond;
5. Een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen;
6. Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem van weg, spoor en vaarwegen;
7. Het instandhouden van de hoofdnetwerken van weg, spoor en vaarwegen om het functioneren van de netwerken te waarborgen;
8. Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
9. Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling;
10. Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
11. Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;
12. Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten;
13. Zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen.

Het bouwen van een extra woning in ruil voor de sloop van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen is niet in strijd met de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

Natuurbeschermingswet 1998

Vanaf oktober 2005 vindt de gebiedsbescherming in Nederland plaats via de gewijzigde Natuurbeschermingswet 1998. De Natuurbeschermingswet kent de volgende beschermde gebieden:

- De Natura 2000-gebieden (Vogel- en Habitatrichtlijngebieden).
- Beschermde natuurmonumenten (voorheen (staats)natuurmonumenten).
- De Ecologische Hoofdstructuur.

Het plangebied aan de Ten Cateweg ligt niet in een Natura 2000-gebied, een beschermd natuurmonument of de Ecologische Hoofdstructuur.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel is het provinciaal beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Overijssel. Voor de omgevingsvisie heeft de provincie twee thema's die leidend zijn voor alle beleidskeuzes: duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit. Ruimtelijke kwaliteit wordt gerealiseerd door naast bescherming vooral in te zetten op het verbinden van bestaande kwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen in projecten en regels. Ontwikkelingsperspectieven schetsen de ontwikkelingsrichtingen voor gebieden. Voor de groene omgeving worden de volgende ontwikkelingsperspectieven geschetst:

1. realisatie groene en blauwe hoofdstructuur;
2. buitengebied- accent agrarische productie;
3. buitengebied- accent veelzijdige gebruiksruijnte.

Het plangebied aan de Ten Cateweg ligt binnen het perspectief "buitengebied accent productie". In deze gebieden krijgt de landbouw de ruimte om zich te ontwikkelen. Vanwege de al aanwezige burgerwoningen in het gebied en de ligging nabij de N35 wordt agrarische belangen niet geschaad door de bouw van een woning. De omgevingsvisie is gedeeltelijk uitgewerkt in de omgevingsverordening Overijssel 2009.

De provincie schrijft dat een uitzondering kan worden gemaakt op de algemene regel dat inbreiding voor uitbreiding gaat, mits het verlies van ecologisch en landschappelijk kapitaal in voldoende mate wordt gecompenseerd. Dit is opgenomen in de "Kwaliteitsimpuls Groene omgeving". Hieronder vallen situaties waarbij de bouw van (een) nieuw(e) woning(en) als financieringsbron dient voor ontwikkelingen die de ruimtelijke kwaliteit een impuls geven, het gaat hierbij onder meer om rood-voor-rood-constructies. Dat er voldoende wordt gecompenseerd moet blijken uit een ruimtelijke onderbouwing. Hiervoor kan door een gemeente een kader worden opgesteld. In de verordening is een regeling opgenomen voor de beoogde kwaliteitsimpuls groene omgeving.

In deze toelichting staat de motivering voor het initiatief. Het gemeentelijk kader is in de volgende paragraaf opgenomen.

Reconstructieplan Salland-Twente

Het plangebied aan de Ten Cateweg ligt in het verwevingsgebied. Dit gebied is als zodanig aangewezen in het kader van het Reconstructieplan Salland-Twente. Binnen het verwevingsgebied wordt ruimte geboden aan meerdere functies, waaronder economie en wonen. Daarbij wordt het mogelijk maken van veel functies naast elkaar en in combinatie met elkaar gestimuleerd.

3.3 Gemeentelijk beleid

Beleid Rood voor Rood met gesloten beurs gemeente Wierden

Doelstelling van het Rood voor Rood-beleid is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied door de sloop van landschapsontsierende agrarische bedrijfsgebouwen en door overige verbeteringen van de ruimtelijke kwaliteit. In ruil voor de sloop van 850 m² aan voormalige agrarische bebouwing kan een woning worden teruggebouwd. Op het perceel Ten Cateweg 24 wordt 457 m² aan voormalige agrarische bebouwing gesloopt. De hoeveelheid te slopen bebouwing op het perceel Beerzerhaar 27 in Beerzerveld bedraagt 543 m². De compensatiekavel wordt gerealiseerd tussen de bestaande woningen Ten Cateweg 24 en Ten Cateweg 20 in, op het voormalige agrarisch bouwvlak. Het initiatief voldoet aan de voorwaarden van het Rood voor Rood-beleid.

Bestemmingsplan Buitengebied 2009

Het perceel aan de Ten Cateweg 24 heeft in het geldende bestemmingsplan "Buitengebied 2009" de bestemming "Wonen" gekregen. Op de locatie is 1 woning toegestaan; de bestaande woning. De beoogde bouwlocatie van de compensatiewoning ligt gedeeltelijk binnen de bestemming "Wonen" en gedeeltelijk binnen de bestemming "Agrarisch". De bouw van een nieuwe woning is binnen het geldende bestemmingsplan niet mogelijk. Dit plan zorgt voor de juridische- planologische regeling van de nieuwe woning. In het bestemmingsplan "Buitengebied 2009" is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om via de regeling "Rood voor Rood met gesloten beurs gemeente Wierden" de bestemming "Wonen" en "Agrarisch" te wijzigen in een woonbestemming. Om deze reden is dit wijzigingsplan opgesteld.

Daarnaast wordt het bestaande bouwvlak aan de noord- en oostzijde verkleind. Door de sloop van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen wordt het bestaande erf verkleind. Deze gronden krijgt de (gebieds-)bestemming "Agrarisch".

Hoofdstuk 4 Randvoorwaarden en onderzoek

4.1 Inleiding

Op grond van artikel 3.2 van de Awb dient een bestuursorgaan bij de voorbereiding van een besluit de nodige kennis te vergaren over de relevante feiten en de af te wegen belangen. Het vaststellen of wijzigen van een bestemmingsplan kan gevolgen hebben voor de belangen van natuur en milieu, voor cultuurhistorische, landschappelijke en archeologische waarden, de waterhuishouding en andere waarden. Verder zal in dit hoofdstuk aandacht worden besteed aan de diverse onderzoeksaspecten. Dit hoofdstuk geeft een samenvatting van de verschillende onderzoeken die zijn uitgevoerd.

4.2 Milieuaspecten

Bodem

Voor de bouw van een woning aan de Ten Cateweg is in mei 2011 door de Kruse Groep een bodemonderzoek uitgevoerd (projectcode 11026010). Het bodemonderzoek is als aparte bijlage bij deze toelichting opgenomen. Uit dit onderzoek blijkt dat de bovengrond zeer licht verontreinigd is met lood. Aangezien de tussenwaarde niet wordt overschreden is er geen reden om een nader onderzoek uit te voeren. De ondergrond is niet verontreinigd. Het grondwater is niet onderzocht aangezien er tot een diepte van 5.0 m-mv geen grondwater is aangetroffen. Kruse Groep concludeert dat er naar hun mening geen bezwaar bestaat tegen

het voorgenomen nieuwbouwplan. De bodem wordt geschikt geacht voor het huidige en toekomstige gebruik.

Bij de geplande nieuwbouw komt in de toekomst mogelijk grond vrij. Afvoer van de grond dient te voldoen aan het Besluit Bodemkwaliteit en de voorschriften van het bevoegd gezag.

Geluid

Door Alcedo bv is een akoestisch onderzoek uitgevoerd voor de nieuwbouw van een woning aan de Ten Cateweg (met kenmerk 20092515.PC5391). Het onderzoek is als aparte bijlage bij deze toelichting opgenomen. Uit het onderzoek blijkt dat de N35 het meest maatgevend is voor de bouw van een nieuwe woning. De geluidsbelasting ten gevolge van de N35 bedraagt maximaal 54 dB op de tweede bouwlaag van de noordgevel van de toekomstige woning. Hiermee wordt niet voldaan aan de voorkeursgrenswaarde en de maximaal toelaatbare grenswaarde van 53 dB. Om toch een extra woonbestemming mogelijk te maken, moeten maatregelen getroffen worden om de geluidsbelasting op de gevels te verlagen tot gelijk aan of onder de maximaal toelaatbare grenswaarde van 53 dB.

Gezien de situering van de woning geniet het toepassen van een dove gevel ter hoogte van de tweede bouwlaag (eerste verdieping) van de noordgevel de meest reële en praktische mogelijkheid voor de realisatie van een nieuwe woning. Voor dove gevels wordt namelijk geen hogere waarde vastgesteld en er behoeft bij een latere wijziging van de geluidsbelasting niet aan een eventuele hogere geluidsbelasting op de gevel te worden getoetst. Een dove gevel betekent dat er geen draaiende delen in de constructie aanwezig mogen zijn.

Met toepassing van de dove gevel bedraagt de hoogst optredende geluidsbelasting 52 en 53 dB. Deze treedt op bij respectievelijk de eerste bouwlaag (begane grond) van de noordgevel en de tweede bouwlaag (eerste verdieping) van de westgevel. Hiermee wordt niet voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De maximaal toelaatbare grenswaarde van 53 dB wordt echter niet overschreden.

Omdat de gevelbelasting hoger is dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB moet een hogere grenswaarde worden verleend. Dit vindt plaats via een aparte procedure.

Daarnaast ligt het plangebied op circa 500 meter van de spoorbaan Almelo- Deventer. Uit berekening met het programma ASWIN 2006 blijkt dat de etmaalwaarde op 100 meter afstand van het spoor 54,3 dB op 5 meter hoogte bedraagt. Op 500 meter afstand kan dus zeker voldaan worden aan de maximaal toegestane waarde van 57 dB.

Externe veiligheid

In of nabij de bouwlocatie is geen sprake van inrichtingen als bedoeld in het Bevi dan wel andere risico's of gevaarbronnen. De N35 en de spoortrajecten Nijverdal- Wierden en Wierden- Rijssen kennen geen plaatsgebonden risico. Het initiatief wordt hierdoor niet belemmerd.

Luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer op het gebied van luchtkwaliteitseisen (Hoofdstuk 5 titel 2 Wm, Stb. 2007, 414) is geregeld dat luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), dat in werking treedt nadat de EU derogatie heeft verleend

Veel projecten in de gemeente Wierden vallen onder de regeling NIBM. In deze regeling staan de getalsmatige grenzen van projecten die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Van de overige projecten moet worden aangetoond dat de concentratietoename beneden de 1% ligt, hetgeen voor fijn stof (PM10) en NO₂ overeenkomt met 0,4 mg/m³. Er zijn dus twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

- a. Aantonen dat een project binnen de grenzen van een categorie zoals bepaald in artikel 4 lid 1 van de Ministeriële regeling NIBM valt. Er is dan geen verdere toetsing nodig. Voor woningbouw is een ondergrens van 1.500 woningen opgenomen. Voor projecten of plannen met minder woningen is geen luchtkwaliteitsonderzoek noodzakelijk.
- b. Op een andere manier aannemelijk maken dat een project voldoet aan het 1% (later 3%) criterium. Hiervoor kunnen berekeningen nodig zijn.

In de buurt van het plangebied is onderzoek naar de luchtkwaliteit voor het project 'Zuidbroek' uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat de normen voor fijnstof alleen boven het wegdek van de N35 worden overschreden. Aangezien de te realiseren woning op meer dan 75 meter uit de weg-as is geprojecteerd wordt de bouw hierdoor niet belemmerd.

Hinder

De bouwlocatie is in het Reconstructieplan aangewezen als verwevingsgebied. In het kader van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) dient een minimale afstand van 50 meter tussen de nieuwbouwlocatie en een agrarisch bouwblok van derden te liggen.

Het meest nabijgelegen agrarisch bedrijf ligt op een afstand van circa 70 meter van de nieuwbouwlocatie. Dit bedrijf wordt niet belemmerd in de bedrijfsvoering.

4.3 Waarden

Ecologie

Soortbescherming

Sinds 1 april 2002 regelt de "Flora- en faunawet" de bescherming van in het wild voorkomende inheemse planten en dieren. Deze wet heeft tot doel om beschermde flora- en faunasoorten te beschermen. Ruimtelijke ontwikkelingen kunnen tot gevolg hebben dat beschermde soorten in het geding komen. Indien dergelijke soorten aanwezig zijn en door de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling bedreigd worden, moet een ontheffing aangevraagd worden.

Voor het plangebied is door Eelerwoude in juni 2011 een quickscan flora en fauna uitgevoerd (projectnummer 2509). De quickscan is als aparte bijlage bij deze toelichting gevoegd. Uit het onderzoek blijkt dat het plangebied een geschikt leefgebied vormt voor een aantal

beschermde diersoorten. Het gaat vooral om algemene en licht beschermde soorten, zoals zoogdieren en amfibieën, maar ook zwaarder beschermde soorten zoals vogels en vleermuizen. Met de voorgenomen ruimtelijke ingrepen gaat weliswaar leefgebied verloren, maar van negatieve effecten op populaties is geen sprake. Voor het plangebied is nader onderzoek of het aanvragen van een ontheffing voor deze soorten niet aan de orde. Wel geldt de algemene zorgplicht.

Voor alle beschermde, inheemse vogelsoorten geldt vanuit de Flora- en faunawet een verbod op handelingen die in gebruik zijnde nesten of eieren beschadigen of verstoren. Ook handelingen die een vaste rust- of verblijfplaats van beschermde vogels verstoren zijn niet toegestaan. In praktijk betekent dit dat versturende werkzaamheden alleen buiten het broedseizoen uitgevoerd mogen worden.

Gebiedsbescherming

Vanaf oktober 2005 vindt de gebiedsbescherming in Nederland plaats via de gewijzigde Natuurbeschermingswet 1998. De natuurbeschermingswet kent de volgende beschermde gebieden:

- De Natura 2000-gebieden (vogel- en habitatrichtlijngebieden);
- Beschermde natuurmonumenten (voorheen (staats)natuurmonumenten);
- De Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

Het plangebied ligt niet in of nabij een van deze gebieden. Om deze reden wordt hier verder geen aandacht aan besteed.

Archeologie

In het kader van het verdrag van Valletta dienen in een vroeg stadium van ruimtelijke planvorming de belangen van de archeologie te worden meegenomen. Uitgangspunt is het behoud van het archeologisch erfgoed in de bodem ter plekke.

De bouwlocatie aan de Ten Catweg kent een hoge indicatieve archeologische waarde. Voor deze gebieden geldt een onderzoeksplicht bij plangebieden groter dan 2500 m² en bij een verstoring dieper dan 50 cm. Hiervan is geen sprake bij dit plan. Om deze reden is een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

Water

Belangrijk instrument om waterbelangen in ruimtelijke plannen te waarborgen is de watertoets, die sinds 1 november 2003 wettelijk is verankerd. Initiatiefnemers zijn verplicht in ruimtelijke plannen een beschrijving op te nemen van de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Het doel van de wettelijk verplichte 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).

Waterbeleid

De Europese Kaderrichtlijn Water is richtinggevend voor de bescherming van de oppervlaktewaterkwaliteit in de landen in de Europese Unie. Aan alle oppervlaktewateren in een stroomgebied worden kwaliteitsdoelen gesteld die in 2015 moeten worden bereikt. Ruimtelijk relevant rijksbeleid is verwoord in de Nota Ruimte en het Nationaal Waterplan (inclusief de stroomgebiedbeheerplannen).

Op provinciaal niveau zijn de Omgevingsvisie Overijssel en de bijbehorende Omgevingsverordening richtinggevend voor ruimtelijke plannen.

Het Waterschap Regge en Dinkel heeft de beleidskaders van rijk en provincie nader uitgewerkt in het Waterbeheerplan 2010-2015. De belangrijkste ruimtelijk relevante thema's zijn de Kaderrichtlijn Water en retentiecompensatie. Daarnaast is de Keur van Waterschap Regge en Dinkel een belangrijke regelstellend instrument waarmee in ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden.

Op gemeentelijk niveau zijn het in overleg met Waterschap Regge en Dinkel opgestelde gemeentelijk Waterplan en het gemeentelijk Rioleringsplan van belang bij het afwegen van waterbelangen in ruimtelijke plannen.

Watersysteem

In het waterbeheer van de 21e eeuw worden duurzame, veerkrachtige watersystemen nagestreefd. Dit betekent concreet dat droge perioden worden doorstaan zonder droogteschade, vissterfte en stank, en dat in natte perioden geen overlast optreedt door hoge grondwaterstanden of inundaties vanuit oppervlaktewateren. Problemen worden niet afgewenteld op andere gebieden of latere generaties. Het principe "eerst vasthouden, dan bergen, dan pas afvoeren" is hierbij leidend. Rijk, provincies en gemeenten hebben in het Nationaal Bestuursakkoord Water doelen vastgelegd voor het op orde brengen van het watersysteem.

Afvalwaterketen

Het zoveel mogelijk scheiden van vuil en schoon water is belangrijk voor het bereiken van een goede waterkwaliteit. Door te voorkomen dat grote hoeveelheden relatief schoon hemelwater door rioolstelsels worden afgevoerd, neemt het aantal overstorten van verontreinigd rioolwater op oppervlaktewater af en neemt de doelmatigheid van de rioolwaterzuivering toe. Hierdoor verbetert zowel de kwaliteit van oppervlaktewateren waarop overstorten plaatsvinden als de kwaliteit van het effluent ontvangende oppervlaktewater. Indien het schone hemelwater door middel van infiltratie in het gebied wordt vastgehouden alvorens het wordt afgevoerd naar oppervlaktewater, draagt dit bovendien bij aan de duurzaamheid van het watersysteem. Vandaar dat het principe "eerst schoonhouden, dan scheiden, dan pas zuiveren" een belangrijk uitgangspunt is bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Als het hemelwater niet wordt aangekoppeld of wordt afgekoppeld van het bestaande rioolstelsel is oppervlakkige afvoer en infiltreren in de bodem uitgangspunt. Als infiltratie in de bodem niet mogelijk is, is lozing op het oppervlaktewater via een bodempassage gewenst.

Wateraspecten plangebied

Waterhuishouding

Het plan loopt geen verhoogd risico op wateroverlast als gevolg van overstromingen. Het plan heeft geen schadelijke gevolgen voor de waterkwaliteit en ecologie. In het verleden is er in of rondom het plangebied geen wateroverlast of grondwateroverlast geconstateerd. De toename van het verharde oppervlak is minder dan 1.500 m². Het plangebied bevindt zich niet binnen een beschermingszone of herinrichtingszone langs een waterloop, primair watergebied, invloedszone zuiveringstechnisch werk of een retentiecompensatiegebied.

Voorkeursbeleid hemelwaterafvoer

In het plan wordt het afvalwater en het hemelwater behandeld via een gescheiden stelsel: hemelwater wordt geïnfiltreerd. In het plan wordt er naar gestreefd het voorkeursbeleid van het waterschap op te volgen.

Aanleghoogte van de bebouwing

Voor de aanleghoogte van de gebouwen (onderkant vloer begane grond) wordt een ontwateringsdiepte geadviseerd van minimaal 80 centimeter ten opzichte van de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG). Bij een afwijkende maatvoering is de kans op structurele grondwateroverlast groot. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een geringere ontwateringsdiepte. Kelders dienen waterdicht te zijn. Om wateroverlast en schade in woningen en bedrijven te voorkomen wordt geadviseerd om een drempelhoogte van 30 centimeter boven het straatpeil te hanteren. Ook voor lager, beneden het maaiveld, gelegen ruimtes (kelders, parkeergarages) moet aandacht besteed worden aan het voorkomen van wateroverlast.

Intrekgebied grondwaterwinning

Het plangebied ligt in een intrekgebied voor de winning van grondstof voor de drinkwaterbereiding. De provincie Overijssel is bevoegd gezag voor de bescherming van het winnen van grondstof voor de drinkwaterbereiding. Daarvoor kunnen eisen gesteld worden aan ontwikkelingen binnen het intrekgebied.

Watertoetsproces

De initiatiefnemer heeft het waterschap Regge en Dinkel geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de korte procedure van de watertoets is toegepast. De bestemming en de grootte van het plan hebben een geringe invloed op de waterhuishouding.

De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen. Het waterschap Regge en Dinkel geeft een positief wateradvies.

Hoofdstuk 5 Het plan

5.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de vraag of de gewenste ingreep kan worden toegestaan en op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

5.2 Planologische afweging

Bij het perceel Ten Catweg 24 wordt een extra woning gebouwd. Dit gebeurt via het beleid "Rood voor Rood met gesloten beurs gemeente Wierden". De woning komt tussen de bestaande woningen Ten Catweg 24 en Ten Catweg 20 te staan. Hiervoor in de plaats wordt voormalige agrarische bedrijfsbebouwing op de percelen Ten Catweg 24 en Beerzerhaar 27 in Beerzerveld gesloopt. In totaal wordt er 1.000 m² aan schuren gesloopt.

De nieuwe woning sluit aan op de bestaande structuur langs de Ten Cateweg. Agrarische bedrijven in de omgeving worden niet gehinderd door de bouw van deze woning. Waarden op de slooplocaties worden versterkt door de sloop van (landschapsontsierende) bebouwing. De totale oppervlakte aan bebouwing neemt af, waardoor infiltratiemogelijkheden worden versterkt. De nieuwe woning wordt landschappelijk zorgvuldig ingepast. Hiervoor is een inrichtingsschets gemaakt. De verwachting is dat waarden in de omgeving niet geschaad worden door het initiatief. Het initiatief wordt niet belemmerd door milieuhygiënische aspecten. Wel moet voor de bouw van de woning een hogere grenswaarde worden aangevraagd.

5.3 Economische uitvoerbaarheid

Sinds 1 juli 2008 heeft de Grondexploitatiewet als Afdeling 6.4 van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening rechtskracht gekregen. Doel van de wet is te komen tot een verbetering van het stelsel van kostenverhaal en het kunnen stellen van locatie-eisen bij particuliere grondexploitatie. In de wet is opgenomen dat een gemeente de gemaakte kosten op een particuliere grondeigenaar *moet* verhalen in het geval deze eigenaar tot ontwikkeling van een bouwplan overgaat. Daarnaast kan de gemeente eisen stellen met betrekking tot de te ontwikkelen locatie, zoals kwaliteitseisen van het openbaar gebied of eisen met betrekking tot woningbouwcategorieën (particulier opdrachtgeverschap en sociale woningbouw).

De wet geeft in principe twee manieren voor gemeenten om de kosten te verhalen op grondeigenaren en locatie-eisen te stellen:

- 1 Via een *privaatrechtelijke overeenkomst* met een grondeigenaar op vrijwillige basis. In deze overeenkomst kunnen beide partijen over alle mogelijke onderwerpen afspraken met elkaar maken.
- 2 Wanneer het niet lukt om er met de grondeigenaar via een privaatrechtelijke overeenkomst uit te komen, dan moet de gemeente een *exploitatieplan* opstellen. In het exploitatieplan legt de gemeente het verhalen van kosten bindend op aan de grondeigenaar.

Het exploitatieplan moet tegelijkertijd worden vastgesteld en bekendgemaakt met het bestemmingsplan. Als het kostenverhaal en het stellen van locatie-eisen via een privaatrechtelijke overeenkomst is geregeld, dan moet de gemeenteraad bij vaststelling van het bestemmingsplan expliciet het besluit nemen geen exploitatieplan vast te zullen stellen.

Bij de realisatie van dit bestemmingsplan is het kostenverhaal en het stellen van locatie-eisen geregeld door middel van het sluiten van een overeenkomst met de betrokken grondeigenaren. Er wordt dan ook geen exploitatieplan vastgesteld. De economische uitvoerbaarheid van dit plan is hiermee gewaarborgd.

5.4 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het ontwerp-wijzigingsplan heeft vanaf 28 juni 2012 voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode is er één zienswijze ingediend. De zienswijze wordt beantwoord in de "Notitie behandeling zienswijze ontwerp 11^e wijziging bestemmingsplan Buitengebied 2009, Ten Cateweg 24". Het wijzigingsplan is niet aangepast naar aanleiding van de ingebrachte zienswijze en wordt ongewijzigd vastgesteld.